



2021.12.01 | Om Fastighetssverige Tipsa oss [einar@titania.se](mailto:einar@titania.se)



# FASTIGHETSSVERIGE



Einar Jansons Titania har med sig K-Fastigheters Jacob Karlsson och Dammskogen, med ordförande Per Schönning, som ankarinvestorerare när bolaget går till börsen. Och AP4. Bild: K-Fastigheter/Titania/Dammskogen

## Titania: "En perfekt mix med bostadsutvecklare och en stark institutionell ägare"

**PLUS BOLAG** Titantias grundare Einar Janson om den tidigare lagda noteringen, hur han fick med sig Jacob Karlsson på taget, lyxvillan i Kalifornien och varför han inte tycker att substansvärdering är ett bra sätt att värdera Titania-aktien.

publicerad den 24 november 2021

Tweet Dela   
Gilla 1 Dela

På tisdagen gick Titania ut med [avsikten att notera](#) sina aktier på Nasdaq First North Growth Market.

När Fastighetssverige, [för några veckor sedan](#), pratade med vd:n och grundaren Einar Janson var avsikten att notera bolaget "någon gång under första halvåret 2022", men det gick alltså snabbare än så.

– Ja. Det handlade framför allt om att vi fick in bra corners, då blev det tidigare. Sedan hade vi en ganska pessimistisk tidsplan från start, säger Einar Janson nu.

Corner-investerarna är K-Fastigheters Jacob Karlsson, Fjärde AP-Fonden och Dammskogen Förvaltning (som tidigare i år sålde Järntorget till Alm Equity), som tillsammans går in med 375 miljoner kronor, förutsatt en värdering pre money på Titania om 1 000 miljoner kronor.

– Vi är jättenöjda med att ha fått in dem, det är en perfekt mix med Jacob Karlsson och Dammskogen, som själva är bostadsutvecklare, och en stabil institutionell ägare som AP4.

Hur fick du med Jacob Karlsson som ankarinvestorerare?

– Det började med att vi tog en helt förutsättningslös lunch, initialt handlade det om ett eventuellt JV-samarbete. Vi klickade direkt, vi kommer från ungefär samma bakgrund, med mer bygg än finans. Han sa att han var intresserad av att gå in som ankare, givet att priset var det rätta. Sedan har vi haft en löpande dialog.

Värderingen om en miljard kronor är hög om man tittar på substansvärdet. Ni hade i Q3-rapporten ett eget kapital, justerat för skatteskuld, på 458 miljoner kronor –

## LEDIGA FASTIGHETSJOBB

Presenteras i samarbete med **FASTICON**

[Fastighetstekniker](#)  
[Kungsbacka](#)



[Byggprojektledare –](#)  
[ombyggnationer och underhåll](#)  
[Linköping](#)



[Ekonomiassistent – inriktning](#)  
[fastighet](#)  
[Stockholm](#)



[Se alla lediga fastighetsjobb »](#)

ANNONS



## Kommande seminarier

substanspremien blir cirka 120 procent?

– Jag kan förstå att man värderar förvaltande fastighetsbolag som köper och säljer, efter substansvärde. Men vi är till stor del ett projekt- och byggrättscase som ska kunna göra stora projektvinster, då blir en substansvärdering orättvis. Och om man jämför med hur andra bostadsutvecklingsbolag värderas på börsen så är det med stora premier jämfört med substansvärdena.

Som jämförelse kan vi nämna att Jacob Karlssons K-Fastigheter värderas till cirka 320 procents premie och K2A till 230 procents premie.

Einar Janson tillägger:

– Sedan blir ju också en jämförelse byggd på en fiktiv substanspremie nu innan nyemission sned, värdering bygger ju på att det främst är bolaget som skall ta in kapital och att ägarna blir kvar. Det intressanta för en köpare är väl vad man är delägare i den dag man har betalat in sina pengar och företaget är på börsen. Titania tar in 430 miljoner i nya aktier i samband med noteringen, vilket innebär att substanspremien efter notering blir cirka 60 procent. Som jämförelse såldes SHH Bostad till Fabege nyligen för drygt 97 procents premie på eget kapital men då gick pengarna enbart till ägarna som försvann från bolaget.

I Titantias portfölj finns i nuläget framför allt 246 egenutvecklade hyreslägenheter i Alby och cirka 3 000 byggrätter, alla i Stockholms län. Där finns också en lyxvilla i Malibu, Kalifornien – tanken var att sälja före notering, men villan har ännu inte blivit såld.

– Nej, den är inte såld än. Det är klart att den inte passar in i caset, men man får se den som en tillgång med potentiell uppsida men kanske inte fästa sig så mycket vid den. Den är upptagen till kostnad i balansräkningen och det är rimligt att vi får sålt den till ett högre pris. Den är upptagen till 67 miljoner kronor och sedan är cirka åtta miljoner kvar att investera i den. Som försiktig investerare tycker jag man kan bedöma den till enbart nedlagda kostnader och vad som är kvar för att färdigställa den. Den ligger ute till försäljning nu för 16,5 miljoner dollar (knappt 150 miljoner kronor), vi får se vad vi får sålt den för. Det är en nästan färdigbyggd lyxvilla på 500 kvadratmeter på en 20 000 kvadratmeter stor tomt på en av de mest attraktiva platserna på jorden...

Ni tar in 430 miljoner kronor i nyemissionen i samband med noteringen. Ni är ett utvecklingsbolag och i nuläget har ni bara hyresintäkter från de 246 lägenheterna på Tingstorget i Botkyrka – hur länge räcker de nya pengarna?

– De räcker för att täcka de projekt vi planerar för i dagsläget.  
– Utöver kassan och de nya pengarna har vi en obligation om 400 miljoner kronor som vi emitterade tidigare i år. Enligt villkoren kan vi låna upp mer på Tingstorget när vi har sålt Malibuprojektet. Vi har även ett färdigbyggt BRF-projekt i Österåker (30 radhuslägenheter). Skulden finns i koncernen i dag men alla husen är redan sålda och tillträden pågår nu och kommer avslutas under Q4 och vinstavräkning sker efter tillträde har skett.

I och med noteringen går Titania från att vara ett familjebolag till att bli ett publikt bolag. Inför noteringen äger Einar Janson 78 procent av aktierna, svågern Nikan Ghahremani äger 20 procent och brodern Mats Janson äger 2 procent.

#### FAKTA/

Titantias operativa mål:

Produktion av bostäder: Minst 500 per år över tid, från och med år 2022

Framtagande av byggrätter: Minst 500 per år

Hyresintäkter från bostäder ska långsiktigt utgöra minst 70 procent av koncernens totala hyresintäkter.

Förvaltningsfastigheter: År 2027 ska fastighetsvärdet uppgå till minst 8 miljarder kronor.

Titantias finansiella mål:

Substansvärde: Hänförligt till stamaktieägare ska substansvärdet per aktie långsiktigt öka med minst 20 procent per år över en konjunkturcykel.

Förvaltningsresultat: Bolagets förvaltningsresultat för 2027 ska uppgå till 200 miljoner kronor.

Belåningsgrad: Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 70 procent relativt



Lokalmarknadsdagen 📅 2022-01-20



Fastighetsmarknadsdagen Östergötland 📅 2022-01-26



Stora Samhällsfastighetsdagen 📅 2022-02-10



Stora Kontorsdagen Göteborg 📅 2022-03-10

[Se alla seminarier](#)

## Senast från Fastighetssverige Plus

Efter förvärvet i Charlottenberg – så ser Cibus på gränshandels framtid

**BOLAG** Cibus gör klart med ett förvärv precis vid norska gränsen. Vd:n Sverker Källgården berättar för Fastighetssverige vad som lockade med affären, bolagets syn på gränshandeln och om man kan tänka sig fler gränshandelsförvärv.

[Läs mer](#)

marknadsvärdet på koncernens tillgångar.

Soliditet: Soliditeten på koncernnivå ska långsiktigt inte understiga 25 procent.

Räntetäckningsgrad: Räntetäckningsgraden på koncernnivå ska långsiktigt överstiga 1,5 ggr.

- Nicklas Tolleson

[nicklas@fastighetssverige.se](mailto:nicklas@fastighetssverige.se)

## Relaterade artiklar

[Om Einstein och polska ventilationsmontörer – Einar Jansons väg till börs-  
vd-posten](#)

[Titania till börsen](#)

["Bygg 1 000 lägenheter vid Rinkeby centrum och se vad som händer"](#)

[Titania vinner markanvisning för 178 bostäder i Nacka](#)

[Titania siktar på åtta miljarder](#)

[SBB och Titania startar JV](#)

## Ämnen

BOLAG TITANIA EINAR JANSON

Fastighetssverige **PLUS**

### Bevaka ämne

Välj ett eller flera ämnen för att få ett e-postmeddelande skickat till er så fort en ny artikel inom detta ämne har publicerats.

- Bolag
- Titania
- Einar Janson

Bevaka ämne

[Skicka denna artikel till e-post](#)

[Dela artikeln](#)

[Kommentera](#)

## MER FRÅN FASTIGHETSSVERIGE



**Så ska den oslipade diamanten skina mer på marknaden**



**Så värdefulla är bolagens fastighetsbestånd**

[Mer om Fastighetssverige Plus](#)

**lokalnytt.se** [Lokalnytt.se](#) - Hitta ditt nya drömkontor idag. Tusentals lediga lokaler inom hela Sverige.



[Nordic Property News](#) reports the latest news from

the Nordic real estate market with an international newsletter every weekday.