

Framgångsgården



Värderingsutlåtande

NOSIUM förvärvade under år 2022 fastighetsbolaget Framgångsgården och under förvärvsdialogen bestämdes en ny strategi som innebär fokus på retreats och konferenser med inriktning inom inspiration, entreprenörskap och hälsa. **En uppdelning sker nu** av verksamheten där Framgångsgården blir ett renodlat fastighetsbolag med inriktning mot att förvärva fastigheter som lämpar sig för retreats och konferens. Uppdelningen sker under februari 2023 och alla avtal förväntas vara på plats per den 31 mars 2023.

Framgångsgården äger idag två större fastigheter samt sex stycken radhus i Finspångs kommun och en bostadsrättslokal i Linköping som tillsammans har ett marknadsvärde om 16,6 MSEK, med en belåning om ca 3,5 MSEK. Bolaget har genomfört en omfattande renovering av två av deras fastigheter som skapar fler sängplatser och gett en högre standard på verksamhetsytor och sovrum. Målsättningen är att kommande år förvärva flera fastigheter lämpade för retreats och konferenser och genom Bolagets modell öka intäkterna vid förvärven. Då Framgångsgårdens nuvarande fastigheter är lågt belånade avses nästa fastighetsköp att finansieras genom egna medel och genom ökad belåning av befintliga innehav. I termer av värdering utgår vi i dagsläget från det befintliga marknadsvärdet av Framgångsgårdens fastighetsportfölj om 16,6 MSEK, och skuldsättning om 3,5 MSEK. Detta ger således ett substansvärde om 13,1 MSEK i vårt Base scenario.

VÄRDERINGSINTERVALL

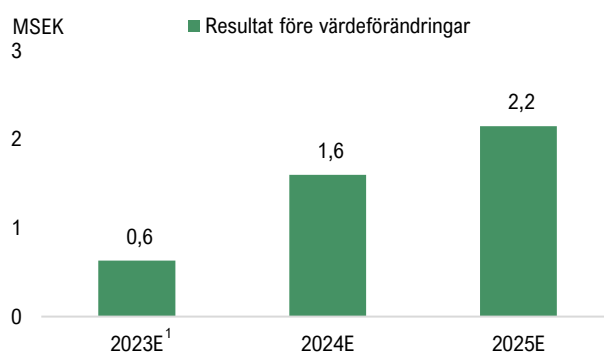
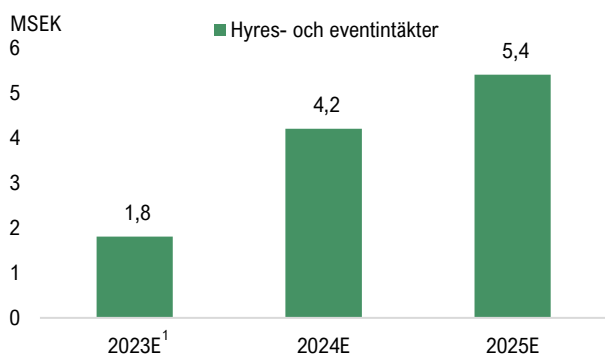


OM FRAMGÅNGSGÅRDEN AB

Framgångsgården AB ("Framgångsgården" eller "Bolaget") är ett fastighetsföretag med inriktning mot att förvärva och förvalta fastigheter lämpade för retreats och konferenser.

Prognoser (MSEK)	2023E ¹	2024E	2025E
Hyses- och eventintäkter	1,8	4,2	5,4
Driftkostnader	-0,6	-1,4	-1,8
Driftnetto	1,2	2,8	3,7
Rörelsekostnader	-0,6	-1,2	-1,5
Resultat före värdeförändringar	0,6	1,6	2,2

¹Endast 9 månader, då uppdelning av Framgångsgården förväntas vara på plats senast den 31 mars 2023.



16,6 MSEK

Marknadsvärde av befintligt fastighetsbestånd

3,5 MSEK

Senast rapporterad skuldsättning

~20 %

Nuvarande belåningsgrad

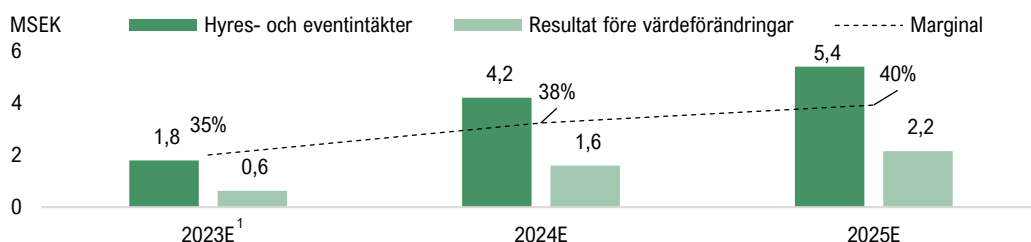
Som fastighetsbolag erhåller Framgångsgården hyresintäkter varje månad, såväl som intäkter från konferenser och retreats, vilket, i kombination med kostnader för fastighetsförvaltningen, resulterar i ett driftnetto. Därutöver tillkommer förvaltnings- och administrationskostnader, finansiella kostnader, övriga externa kostnader m.m. Efter avdrag för dessa genereras ett s.k. fastighetsresultat för varje fastighet (före värdeförändringar). För att ge en uppfattning om vad andra aktörer uppvisar för fastighetsresultat kan t.ex. Wallenstam undersökas, vars bestånd är jämnt fördelat mellan bostäder och kommersiella lokaler. Wallenstam uppvisade ett resultat före värdeförändringar, översatt till marginal, om ca 56 % under år 2022. Motsvarande för t.ex. Atrium Ljungberg, vars portfölj primärt består av kommersiella fastigheter, var 38 % under år 2022. Ett storleksmässigt mindre bolag, Slottsviken, noterade på Spotlight Stock Market, har ett blandat innehav av fastigheter. Under de nio första månaderna 2022 uppvisade Slottsviken en rörelsemarginal om ca 17 %.

Baserat på Framgångsgårdens fastighetsportfölj antar vi att Bolaget i dagsläget erhåller hyres- och eventintäkter omkring 200 tSEK/månad, vilket för 2023 skulle innebära intäkter omkring 1,8 MSEK, baserat på nio månader då uppdelningen av Framgångsgården förväntas vara klart den 31 mars 2023. Givet att Bolaget kan uppvisa ett resultat före värdeförändringar omkring 35 %, d.v.s. nära medelvärdet av vad som framgår för ovan nämnda urval av fastighetsbolag, skulle det innebära ett resultat omkring 0,6 MSEK år 2023. Om Framgångsgården kan genomföra förvärv av ytterligare en (1) fastighet årligen, såväl som ett antagande om inflationsjusterade hyror, bidrar detta till högre intäkter för Bolaget. I termer av värdering utgår vi dock i dagsläget från det befintliga marknadsvärdet av Framgångsgårdens fastighetsportfölj om 16,6 MSEK, och skuldsättning om 3,5 MSEK. Detta ger upphov till ett substansvärde om 13,1 MSEK idag i ett Base scenario.

**FÖRVÄRV AV
YTTERLIGARE
FASTIGHETER
SES SOM EN
STARK
VÄRDEDIVARE**

Givet nuvarande bestånd, såväl som tillkommande fastigheter, borde Framgångsgården kunna öka sin intjäning.

Intäkter såväl som resultat före värdeförändringar, 2023-2025E¹



Analyst Groups prognoser

¹Endast 9 månader, då uppdelning av Framgångsgården förväntas vara på plats senast den 31 mars 2023.

Bull scenario

Följande är ett urval av potentiella värdedrivare i ett Bull scenario:

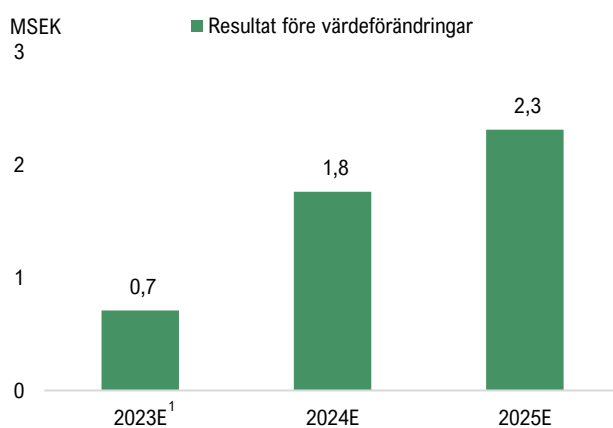
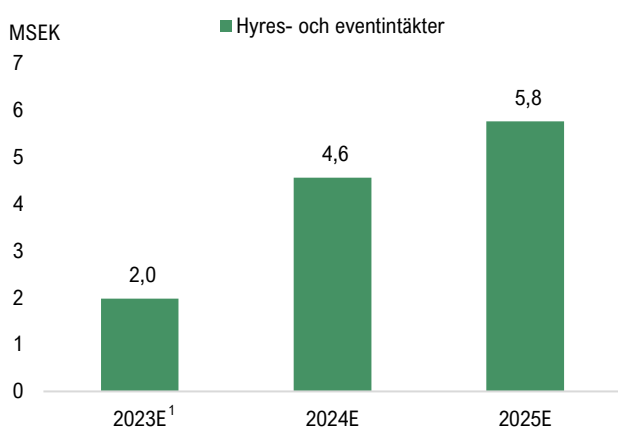
- Genom löpande renoveringar och förbättringar av fastigheternas skick kan Framgångsgården öka sitt substansvärde av fastigheterna.
- Med tanke på att det befintliga fastighetsbeståndet har en belåningsgrad om enbart 20 %, ser vi möjligheterna som goda att Framgångsgården ska kunna addera ytterligare fastigheter under kommande år. Detta skulle således bidra till ett högre substansvärde.
- Givet ett antagande om att räntekurvan håller på att plana ut, och att fastighetsmarknaden initialt stabiliseras för att sedan påvisa en mer ihållande positiv trend, kan det bidra till ett högre marknadsvärde av Framgångsgårdens fastigheter.

Bear scenario

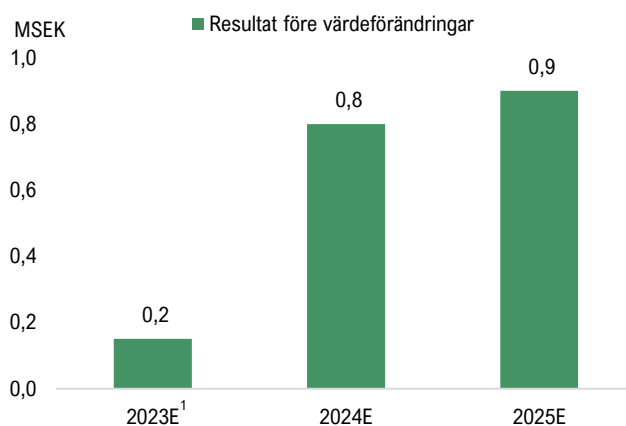
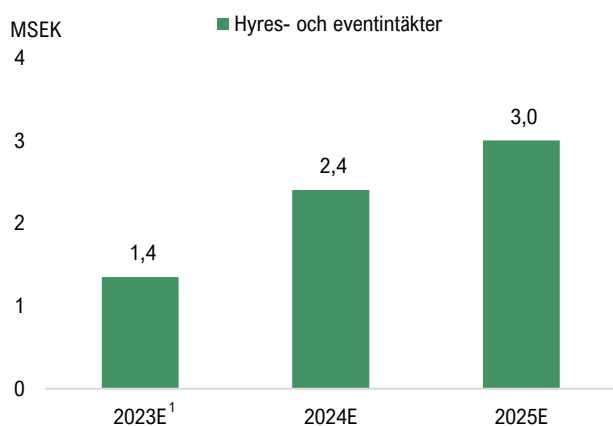
Följande är ett urval av potentiella faktorer i ett Bear scenario:

- Hur pass attraktivt belägna Framgångsgårdens fastigheter är har en påverkan på vilket marknadsvärde som vid var tillfälle kan anses vara motiverat. Givet hur detta kan förändras för de aktuella geografiska platserna över tid, kan det, i ett Bear scenario, resultera i ett lägre motiverat marknadsvärde.
- Framgångsgården har en idag låg belåningsgrad men kommer, givet ytterligare förvärv, troligen öka sin skuldsättning i absoluta tal. Beroende på då gällande räntenivå kommer det få en effekt på verksamhetens överskott. Vid mindre fördelaktiga villkor kan det resultera i en lägre intjäning i ett Bear scenario, vilket även blir fallet vid en lägre efterfrågan av de retreats och konferenser som Framgångsgården ska erbjuda.

Prognos (MSEK), Bull scenario	2023E ¹	2024E	2025E
Hyres- och eventintäkter	2,0	4,6	5,8
Driftkostnader	-0,7	-1,5	-1,9
Driftnetto	1,3	3,1	3,9
Rörelsekostnader	-0,6	-1,3	-1,6
Resultat före värdeförändringar	0,7	1,8	2,3



Prognos (MSEK), Bear scenario	2023E ¹	2024E	2025E
Hyres- och eventintäkter	1,4	2,4	3,0
Driftkostnader	-0,5	-0,8	-1,2
Driftnetto	0,9	1,6	1,8
Rörelsekostnader	-0,7	-0,8	-0,9
Resultat före värdeförändringar	0,2	0,8	0,9



¹Endast 9 månader, då uppdelning av Framgångsgården förväntas vara på plats senast den 31 mars 2023.

Disclaimer

Ansvarsbegränsning

Dessa analyser, dokument eller annan information härrörande AG Equity Research AB (vidare AG) är framställt i informations syfte, för allmän spridning, och är inte avsett att vara rådgivande. Informationen i analyserna är baserade på källor och uppgifter samt utlåtanden från personer som AG bedömer tillförlitliga. AG kan dock aldrig garantera riktigheten i informationen. Alla estimat i analyserna är subjektiva bedömningar, vilka alltid innehåller viss osäkerhet och bör användas varsamt. AG kan därmed aldrig garantera att prognoser och/eller estimat uppfylls. Detta innebär att investeringsbeslut baserat på information från AG eller personer med koppling till AG, alltid fattas självständigt av investeraren. Dessa analyser, dokument och information härrörande AG är avsett att vara ett av flera redskap vid investeringsbeslut. Investerare uppmanas att komplettera med ytterligare material och information samt konsultera en finansiell rådgivare inför alla investeringsbeslut. AG fransäger sig allt ansvar för eventuell förlust eller skada av vad slag det må vara som grundar sig på användandet av material härrörande AG.

Intressekonflikter och opartiskhet

För att säkerställa Analyst Groups oberoende har Analyst Group inrättat interna regler för analytiker, utöver detta så har alla analytiker undertecknat avtal i vilket de är skyldiga att redovisa alla eventuella intressekonflikter.

Dessa har utformats för att säkerställa att *KOMMISSIONENS DELEGERADE FÖRORDNING (EU) 2016/958 av den 9 mars 2016 om komplettering av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 596/2014 vad gäller tekniska standarder för tillsyn för de tekniska villkoren för en objektiv presentation av investeringsrekommendationer eller annan information som rekommenderar eller föreslår en investeringsstrategi och för uppgivande av särskilda intressen och intressekonflikter efterlevs.*

För fullständiga regler för våra analytiker se: <https://www.analystgroup.se/interna-regler-ansvarsbegransning/>

Bull and Bear- Rekommendationer

Rekommendationerna i form av bull alternativt bear syftar till att förmedla en övergripande bild av Analyst Groups åsikt. Rekommendationerna är utarbetade genom noggranna processer bestående av kvalitativ research och övervägning samt diskussion med andra kvalificerade analytiker.

Definition Bull: Bull är en metafor för en positivt inställd vy på framtiden. Termen används för att beskriva de faktorer som talar för en positiv framtidsutveckling för bolaget

Definition Bear: Bear är en metafor för en pessimistisk inställd vy på framtiden. Termen används för att beskriva de faktorer som talar för en negativ framtidsutveckling för bolaget.

Övrigt

Denna analys är en så kallad uppdragsanalys. Detta innebär att Analyst Group har mottagit betalning för att göra analysen. **Framgångsgården AB** (vidare Bolaget) har haft någon möjlighet att påverka de delar där Analyst Group har haft åsikter om Bolaget, framtida värdering eller annat som skulle kunna tänkas utgöra en subjektiv bedömning. De delar som Bolaget har kunnat påverka är de delar som är rent faktamässiga och objektiva.

Analytiker äger inte aktier i Bolaget.

Upphovsrätt

Denna analys är upphovsrättsskyddad enligt lag och är AG Equity Research AB egendom (© AG Equity Research AB 2014-2023). Delning, spridning eller motsvarande till en tredje part är tillåtet under förutsättning att analysen delas i oförändrad form.