

# Bevisad och lönsam plattform som tacklar hyresboendekrisen

## Samtrygg



26 juni, 2023

**Samtrygg Group AB** ("Samtrygg" eller "Bolaget") erbjuder en heltäckande plattform som möjliggör för uthyrare och hyresgäster att hitta varandra för privatuthyrning av bostäder. Plattformen erbjuder mervärde till användarna genom att tillgodose en efterfrågan som till stora delar inte möts från marknaden. Samtrygg har för närvarande, och förväntas framgent ha, goda förutsättningar att kapitalisera på den fragmenterade och omfattande marknaden inom privatuthyrning, till följd av betydelsefulla investeringar i varumärkeskännetecken och plattformen. Med en hög inkrementell marginal för nya signerande kunder och fortsatt god estimerad tillväxt ser Analyst Group en attraktiv möjlighet att investera i Samtrygg till en tilltalande Risk/Reward i samband med pågående emission till en Pre-Money värdering om 45,9 MSEK.

### Om Bolaget

Samtrygg, som grundades år 2013, är verksamt inom privatuthyrning av bostäder, vilket avser uthyrning som sker mellan privatpersoner. Uthyrningen av privata bostäder sker på en marknad som utmanas av komplex lagstiftning, brottslighet, finansiell oro och en omfattande informationsasymmetri mellan uthyrare och hyresgäster. Tjänsten som Samtrygg tillhandahåller adresserar ett flertal av dessa problem samtidigt som Bolaget samlar åtskilliga av de befintliga bostadserbjudanden som finns på marknaden på samma plattform, under samma tak. Således skapas mervärde för både uthyrare och hyresgäster som använder tjänsten. Bolaget genererar intäkter genom att ta ut en 15 % avgift ovanpå kostnaden som uthyrare vill hyra ut till och växer därmed intäkterna i takt med att fler uthyrare använder hemsidan. Historiskt har Bolaget uppvisat en årlig total intäktsstillväxt om 24 % under perioden 2020-2022, vilket påvisar efterfrågan i marknaden. Av de uppskattningsvis 200 000

### Eftersatt bostadsbyggande

Antalet bostäder som byggts under perioden 2006-2021 har inte ökat i samma takt som behovet har, till följd av detta uppskattades 182 000 bostäder saknas år 2022, vilket skapat en omfattande bostadsbrist.

### Ökad storlek bygger förtroende

Tillväxtfasen som Bolaget befinner sig i genererar med ökad bolagsstorlek ett starkare varumärke, vilket är en nyckel för att genom ökad legitimitet kapitalisera på marknaden.

### Betydande behov framöver

Bostadsbyggandet förväntas kraftigt avta under år 2023 och år 2024, vilket väntas bidra till att Bolagets erbjudandes relevans kommer öka i styrka.

privatuthyrningar som gjordes under år 2022 uppskattas endast ca 5 % ha kanaliseras av de aktörer på marknaden som erbjuder tillhörande trygghetstjänster kopplade till uthyrning, likt Samtrygg. Genom att erbjuda de mest omfattande trygghetstjänsterna på marknaden, vilket bland annat innehåller en personlig hyreskonsult som bistår med allt från hyressättning till kontraktsskrivning och därutöver erbjuda en speciellt framtagen hemförsäkring samt garantier om att hyran blir inbetald i tid, förväntas Samtrygg framöver ha kapacitet att kanalisera en ännu större andel av marknaden, till följd av differentieringen gentemot större aktörer utan motsvarande erbjudanden.

För att fortsatt kunna skala upp organisationen och ta marknadsandelar ser Analyst Group det som kritiskt att Bolaget fortsätter med det betydelsefulla varumärkesbyggande arbetet, vilket Samtrygg för närvarande investerar mycket kapital i. De betydande investeringar vilka genomförs inom organisationen anser Analyst



### Marknadspotential på väg att realiseras

Marknaden för privatuthyrning innehåller betydande outnyttjad marknadspotential till följd av att ca 200 000 outnyttjade bostadstillfällen finns bara i storstadsregionerna. Behovet att hyra ut dessa bostäder väntas accelerera till följd av ett framtida tuffare ekonomiskt klimat som förväntas sätta finansiell press på bostadsägare att hyra ut bostäder som inte brukas för närvarande.



### Operativ hävstång i verksamheten

Nya kontrakt som signeras via Samtrygg har en hög inkrementell marginal till följd av den förhållandevis marginella extra kostnaden nödvändig från Bolaget, vilket skapar en attraktiv skalbarhet i affären. Personal-kostnaden förväntas därmed öka i långsammare takt än de totala intäkterna och således förväntas Bolagets EBIT-marginal expandera från 0,3 % år 2022 till 1,3 % år 2025.



### Hög efterfrågan driver intäkterna

Bolaget har sedan andra halvan av år 2021 ökat de totala intäkterna kraftigt, motsvarande en tillväxt om 41,3 % år 2022, och totala intäkter om 283,7 MSEK. En fortsatt hög efterfrågan väntas framgent vara en essentiell intäktsdrivare, där Samtryggs totala intäkter estimeras uppvisa en CAGR om 34,9 % perioden 2023-2025 och nå totala intäkter om 696,7 MSEK år 2025.

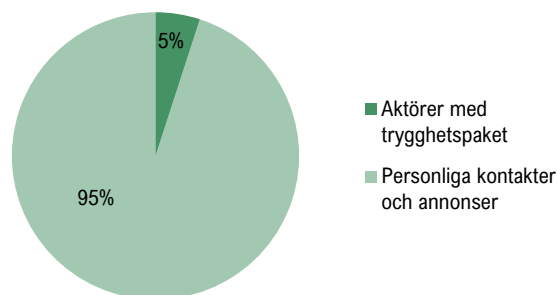
Group framgent kommer göra Samtrygg till en större konkurrent gentemot andra aktörer och därmed erhålla större förtroende och legitimitet från marknaden. Investeringarna vilka genomförs inom organisationen förväntas på medellång sikt förbättra lönsamheten och accelerera intäkterna samtidigt som Bolaget prognostiseras kapitalisera på en allt mer robust marknadposition på en marknad där storleken är avgörande i det förtroendebyggande arbetet gentemot både uthyrare och hyresgäster. De större investeringarna som genomfördes i Bolaget med början år 2021 har genererat en bättre bottom-line med ett positivt nettoresultat samtidigt som de totala intäkterna har ökat. Bara under Q1-2023 uppnåddes flera åstadkommanden vilka samtliga indikerar att Samtrygg är på rätt väg i Bolagets uppskalningsfas. Exempelvis nådde Samtrygg *all time high*, ATH, rörande



**”En ännu högre efterfrågan för privatuthyrning förväntas accelereras som en effekt av den utmanande situationen fastighetsbranschen befinner sig i under rådande ränte- och kostnadsläge. Till följd av att Samtrygg genom Bolagets innovativa uthyrningstjänst möjliggör en alternativ lösning på boendesituationen väntas Samtrygg framöver kapitalisera på det osäkra läget genom tillhandahållandet av Bolagets samhällsviktiga tjänst”,** säger ansvarig analytiker på Analyst Group.

antalet annonser som lagts upp på plattformen, antalet visningar som genomförts och antalet kontrakt vilka ingåtts på samtrygg.se. Nämda bedrifter visar att investerare har goda möjligheter att vara med och ta del av uppskalningen av en organisation som befinner sig i en kraftigt tillväxtfas på en marknad med hög potential. Av erbjudandet som vid full teckning väntas tillföra Samtrygg 6,1 MSEK avser Bolaget att investera 70 % av likviden i ytterligare varumärkeskänedom som fortsatt väntas driva tillväxten. Därutöver kan en övertilldelningsoption, vilken kan tillföra Samtrygg upp till 1,7 MSEK, nyttjas. I och med att Bolaget är lönsamt på EBITDA-nivå och haft ett positivt fritt kassaflöde både under år 2022 och under Q1-2023 anser

#### Endast 5 % av privatuthyrningar uppskattas kanaliseras av aktörer med tillhörande trygghetstjänster



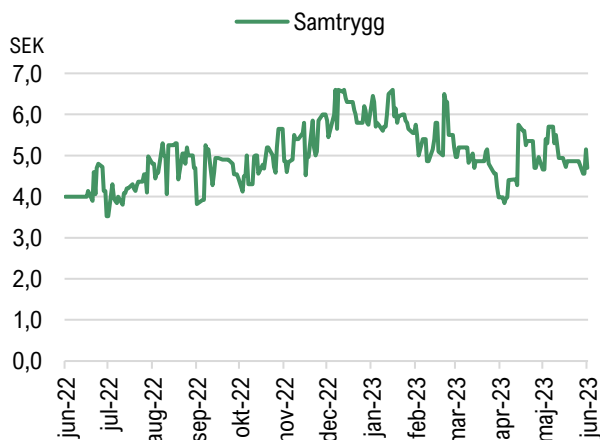
även Analyst Group att risken för ytterligare emissioner som späder ut ägandet framöver minskar. Bolagets satsningar inom uppskalningen av organisationen, vilka främst riktas mot varumärkeskampanjer, har attraherat mer trafik till Bolagets plattform. Därutöver har Samtryggs större storlek installerat marknaden med uppfattningen att Bolaget är en större aktör som därmed kan ses som mer förtroendeingivande. Analyst Group anser dock fortsatt att Samtryggs största hinder för att ta ytterligare marknadsandelar är den begränsade varumärkeskänedom hos marknaden.

I takt med att Samtrygg växer väntas Bolaget ha möjlighet att kanalisera en större andel av de 200 000 uthyrningar på marknaden för privatuthyrningar. En full kanalisering av marknaden av aktörer med trygghetstjänster, likt Samtrygg, har potential att exponentiellt växa branschen från de ca 10 000 uthyrningar, vilka förmedlas av aktörer med trygghetstjänster för närvarande, till 200 000 uthyrningar. Antalet privatuthyrningar förväntas därutöver accelereras av den outnyttjade marknadspotentialen om 200 000 bostäder som står tomma och inte hyrs ut för närvarande. Kombinerat med privatuthyrningarna som genomförs årligen besitter således marknaden för aktörer med trygghetstjänster potential att växa totalt 40x till 400 000 uthyrningar. Branschen estimeras växa kraftigt till följd av att problematiken med bostadsbrist och privatuthyrningar utan tillhörande trygghetstjänster förväntas fortgå, vilket Samtrygg väntas kapitalisera på.

#### Nyckeldata per 2023-06-26<sup>1</sup>

Senast betalt (SEK)	5,1
Antal aktier (st.)	10 410 136
Börsvärde (MSEK)	53,1
Nettokassa (MSEK)	16,4 <sup>2</sup>
EV (MSEK)	36,7
P/S (LTM)	0,2x
EV/EBIT (LTM)	35,3x
Lista	Nordic SME
VD	Jim Ankare

#### Aktiekursens utveckling (12 månader)



<sup>1</sup>Inklusive den kommunicerade företrädesemissionen under juni-juli 2023

<sup>2</sup>Inklusive kort och lång leasingsskuld per 2023-03-31 samt vid fulltecknad emission

# Marknadsanalys

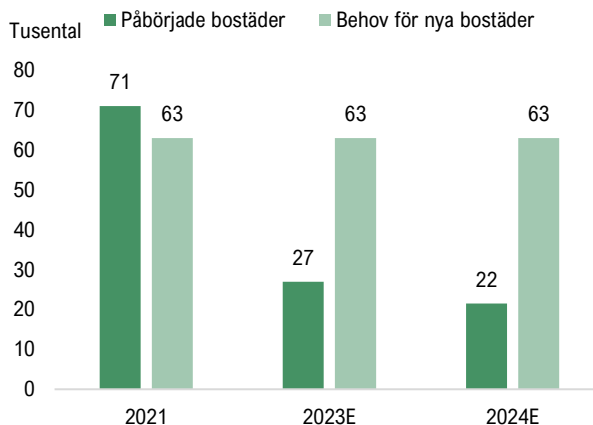
## Adresserar sällsynt nisch på marknaden

Bostadsmarknaden i Sverige pressas hårt av det ekonomiska läget, vilket påverkar antalet nybyggnationer. Bostadsmarknaden var därutöver redan innan det ökade kostnadstrycket hårt eftersatt då bostadsbeståndet inte har ökat i motsvarande takt till den kraftiga befolkningsökningen i Sverige under perioden 2006-2021. Minskad köpkraft, exponentiellt ökande låneräntor för bolån och även avsevärt högre byggkostnader, till följd av högre priser för insatsvaror, väntas därutöver skapa en ännu mer eftersatt och ansträngd bostadsmarknad. Dessutom försvåras finansieringen för nybyggnation av det höga ränteläget. Utbudshockernas effekt på marknaden påvisas av Boverkets Byggprognos från juni 2023 där antalet påbörjade bostäder estimeras minska från 71 000 stycken år 2021 till 27 000 stycken år 2023 och därefter 21 500 stycken år 2024. Samtidigt estimerar myndigheten att behovet för nya bostäder årligen förväntas uppgå till 63 400 till och med år 2030. Således förväntar Analyst Group att utbudet på marknaden för nybyggnation framgent fortsatt väntas ha svårigheter att möta en hög efterfrågan. Det ackumulerade antalet bostäder som saknas uppgick under år 2022 till 182 000 stycken. För att möta den högre efterfrågan adresserar Samtrygg ett spännande segment på marknaden genom tillhandahållandet av säker och smidig uthyrning. Bara i storstadsregionerna uppskattar Novus att det finns ca 200 000 bostadstillfällen som är outnyttjade, där även ca 67 % av Samtryggs nuvarande bostadserbjudanden finns.



Ökade levnadskostnader och en stundande lågkonjunktur med reella effekter för flera samhällsklassers ekonomi i alla delar av Sverige förväntar Analyst Group framöver kommer accelerera realiseringen av den outnyttjade marknadspotentialen, vilken understryks av de 200 000 bostadstillfällen som inte nyttjas i storstadsregionerna idag, vilket väntas växa och skapar möjligheter för Samtrygg att kapitalisera på marknaden och dess tillväxt. Som en effekt av att Samtrygg blir en mer etablerad spelare på marknaden förväntas även Bolaget ha möjlighet att kapitalisera på det betydande antalet outnyttjade bostadstillfällen, vilka förväntas utgöra en attraktiv möjlighet för djupare marknadspenetration. Därutöver ser Analyst Group det som troligt att ett flertal av de som äger de outnyttjade bostäderna inte hyr ut de till följd av att uthyrningsprocessen anses vara komplicerad och riskfylld.

## Bostadsmarknaden har inte kapacitet att möta en hög efterfrågan framgent



Samtryggs erbjudande minskar däremot informationsasymmetrin, den finansiella oron, och det administrativa arbetet i hög utsträckning, vilket ytterligare väntas bidra till att Bolaget effektivt kan nå denna förbisedda del av marknaden.

Behovet i det nischade segmentet på marknaden rörande privatuthyrning av privatbostäder, vilken adresseras av Samtrygg, påvisas även av att det endast är cirka 5 % av fastighetsmäklare som fokuserar på uthyrning av fastigheter. Trots komplex juridik och betydande risker för att bli vilseledd av motsvarande part i affärer rörande uthyrning av bostäder tas således inte detta lika seriöst som försäljning av bostäder. Till följd av detta leder bland annat den stora informationsasymmetrin till outnyttjad marknadspotential, vilket Analyst Group anser att Samtrygg genom Bolagets innovativa plattform kapitaliserar på. Som en effekt av att arvudet hyresförmedlare får ta ut från hyresgästen har ett tak om 3 000 kr ser även Analyst Group att framtida konkurrens från mäklarfirmor med avsikt att ta marknadsandelar från aktörer likt Samtrygg är begränsad. En ny utredning, vilken presenterades av regeringen i juni år 2023, som avser att förenkla privatuthyrning av bostäder genom att bland annat sänka skattetrycket, underlätta regelverket samt tillåta fler uthyrningar enligt privatuthyrningslagen påvisar även att området är mer relevant än någonsin.



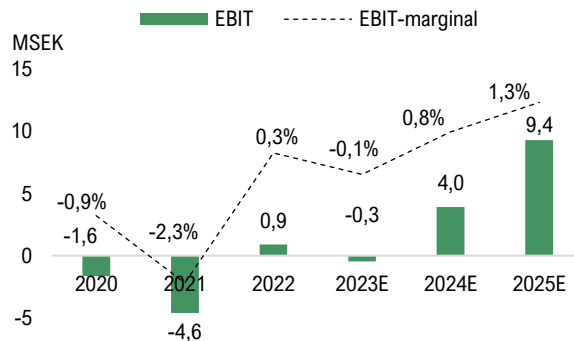
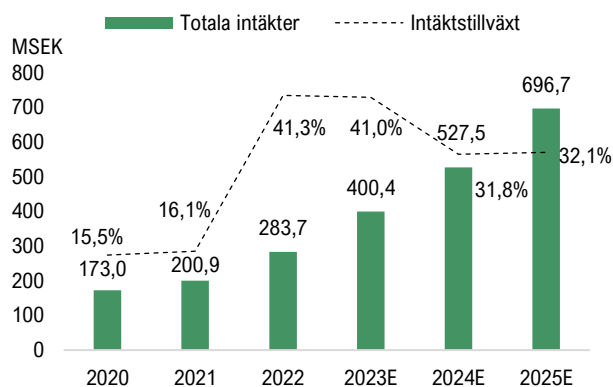
## Finansiell prognos

Under år 2022 uppgick Samtryggs totala intäkter till 283,7 MSEK, vilket är något lägre än vårt tidigare estimat om 304,7 MSEK. Bolaget har däremot uppvisat en lovande lönsamhet och ett positivt EBIT om 0,9 MSEK under år 2022, vilket kan sättas i relation till vårt estimerade EBIT om -2,7 MSEK. Fortsatt penetration av marknaden förväntas driva accelerationen av intäkterna i en fortsatt hög takt. Under Q1-2023 ökade de totala intäkterna med 44,8 % jämfört med Q1-2022, samtidigt som ett flertal ATH nåddes. Därutöver förväntar vi oss att det samhälls-ekonomiskt pressade läget kommer innebära ökade ekonomiska incitament för bostadsägare att hyra ut sina bostäder. Kostnadsläget med skenande priser, höga räntor och en förväntad lågkonjunktur med start under år 2023 eller år 2024 estimeras således realisera den underliggande marknadspotentialen som finns rörande bostäder som står tomma då flera potentiella uthyrare väntas undersöka ytterligare inkomstkällor. Kombinerat med Samtryggs betydande uppskalning som ökar förtroendet för Bolaget motiveras en fortsatt hög intäktstillväxt, vilken estimeras uppgå till en CAGR om 34,9 % fram till år 2025 och således generera totala intäkter om 696,7 MSEK år 2025. Eftersom Bolaget genererar intäkter via en serviceavgift vilken adderas som en procentsats utöver priset som uthyraren begär väntas även fortsatt ökande boendepriiser motivera en starkare intäktstillväxt för Samtrygg. Baserat på Bolagets hemsida återfinns ca 47 % av bostäderna som annonseras via Samtrygg i Stockholm, där bopriserna vid uthyrning är högre än resterande delar av Sverige. Därmed väntas Bolaget fortsatt kapitalisera på att bostäderna som hyrs ut i stor utsträckning är belägna i Stockholm.

I linje med de tidigare betydande investeringarna som genomfördes under år 2021 förväntas lönsamheten initialt påverkas negativt av de investeringar vilka möjliggörs som en effekt av likviden från företrädesemissionen. Således estimeras lönsamheten på kort sikt påverkas negativt av ytterligare investeringar i varumärkeskänedom. På medellång sikt förväntas däremot investeringarna generera högre intäkter, vilket estimeras höja EBIT-marginalen till följd av en operativ hävstång i verksamheten.

Den operativa hävstången estimeras påvisas som en effekt av den attraktiva inkrementella marginalen på ytterligare påskrivna kontrakt, eftersom ytterligare personalkostnader per påskrivet kontrakt är låga, vilket i takt med att de totala intäkterna växer prognostiseras ha en positiv inverkan på EBIT-marginalen och bidra till att EBIT-marginalen expanderar från 0,3 % år 2022 till 1,3 % år 2025.

Utifrån en Pre-Money värdering om 45,9 MSEK i samband med den kommunicerade företrädesemissionen motsvarar det en värdering om 11,5x på Analyst Groups estimerade rörelseresultat för år 2024 om 4 MSEK, vilket Analyst Group anser utgör **en attraktiv värdering** för ett snabbväxande bolag i en intressant nisch.



Resultaträkning (MSEK)	2020	2021	2022	2023E	2024E	2025E
Nettoomsättning	171,1	198,2	280,2	395,6	521,4	688,7
Aktiverat arbete för egen räkning	1,7	2,6	3,2	4,6	6,1	8,0
Övriga rörelseintäkter	0,2	0,0	0,4	0,1	0,0	0,0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>173,0</b>	<b>200,9</b>	<b>283,7</b>	<b>400,4</b>	<b>527,5</b>	<b>696,7</b>
Hyreskostnader	-150,6	-175,5	-242,3	-343,3	-451,6	-596,6
Övriga externa kostnader	-14,9	-18,4	-26,9	-39,9	-48,5	-61,0
Personalkostnader	-8,6	-10,8	-12,1	-15,5	-20,5	-25,6
Avskrivningar	-0,5	-0,7	-1,5	-1,9	-2,8	-4,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1,6</b>	<b>-4,6</b>	<b>0,9</b>	<b>-0,3</b>	<b>4,0</b>	<b>9,4</b>
EBIT-marginal	-0,9%	-2,3%	0,3%	-0,1%	0,8%	1,3%

## Disclaimer

Dessa analyser, dokument eller annan information härrörande AG Equity Research AB (vidare AG) är framställt i informationssyfte, 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 vara 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 frånsäger sig allt ansvar för eventuell förlust eller skada av vad slag det må vara som grundar sig på användandet av material härrörande AG. Läsare kan anta att Analyst Group har mottagit ersättning för att framställa denna analysartikel.

### **AG Equity Research AB**

Riddargatan 12B  
114 35 Stockholm

Telefon: 08-410 112 15  
E-post: [info@analystgroup.se](mailto:info@analystgroup.se)  
Hemsida: [www.analystgroup.se](http://www.analystgroup.se)

Org.nr: 556999-0939

Analyst Group är ett växande analyshus med fokus på små- och microcap-bolag i Sverige. Sedan vår start år 2014 har vi utvecklat en djupgående kunskap och erfarenhet av att analysera och erbjuda aktieanalyser, samtidigt som vi hjälper företag att förbättra sina investerarelationer för ökad förståelse och transparens. Som länk mellan investerare och företag ger vi stöd i investeringsbeslut, kapitalallokering och kommunikationsvägar.