

Valora Fasadvård

VÄRDERINGSRAPPORT

Sammanfattning

Indikerat EV-intervall

2,7 Mkr - 3,0 Mkr

Viktad bedömning; cash-free/debt-free

EV / EBITDA

3,2x - 3,6x

På 2Y avg EBITDA

Benchmark EBITDA

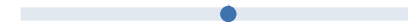
0,8 Mkr

2Y average 2024-2025

Investeringsperspektiv

- Bolaget visar stabil återhämtning efter svagare 2023 och levererar 2025 EBITDA om 0,9 Mkr.
- Värderingen stöds främst av multipelanalys, med DCF och LBO som kompletterande kontroller.
- Faktisk aktieköpeskilling påverkas av kassa, skuld, rörelsekapital och affärsvillkor.

DCF



2,9 Mkr - 2,9 Mkr

Multipelanalys



2,5 Mkr - 2,9 Mkr

LBO-backsolve



2,8 Mkr - 3,2 Mkr

Samlad indikation



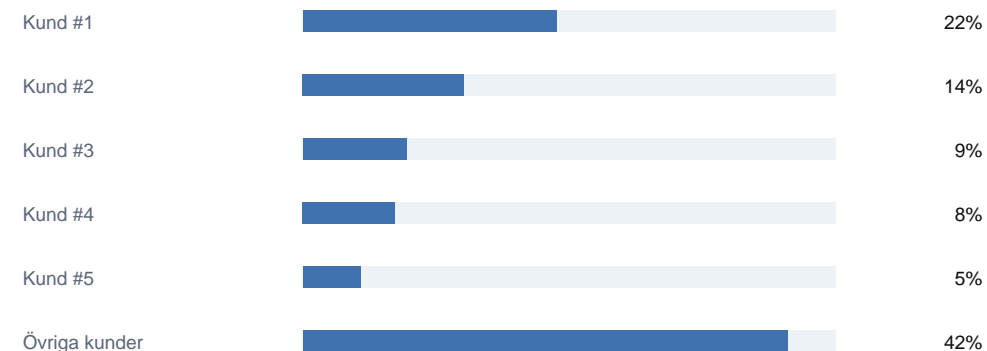
2,7 Mkr - 3,0 Mkr

Bolagsprofil

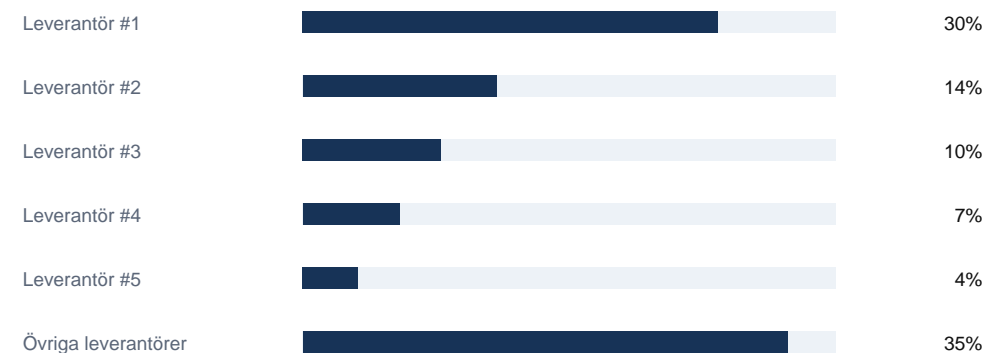
Valora Fasadvård är ett fiktivt lokalt fasadunderhållsbolag med återkommande uppdrag från fastighetsägare, BRF:er och lokala företagskunder.

Verksamhet	Fasadunderhåll och fastighetservice
Kundbas	BRF:er, fastighetsägare och företagskunder
2025 omsättning	4,9 Mkr
2025 EBITDA	0,9 Mkr
Ägarprofil	Ägarlett; överlämningsrisk hanteras i villkor

Kund- och leverantörskoncentration

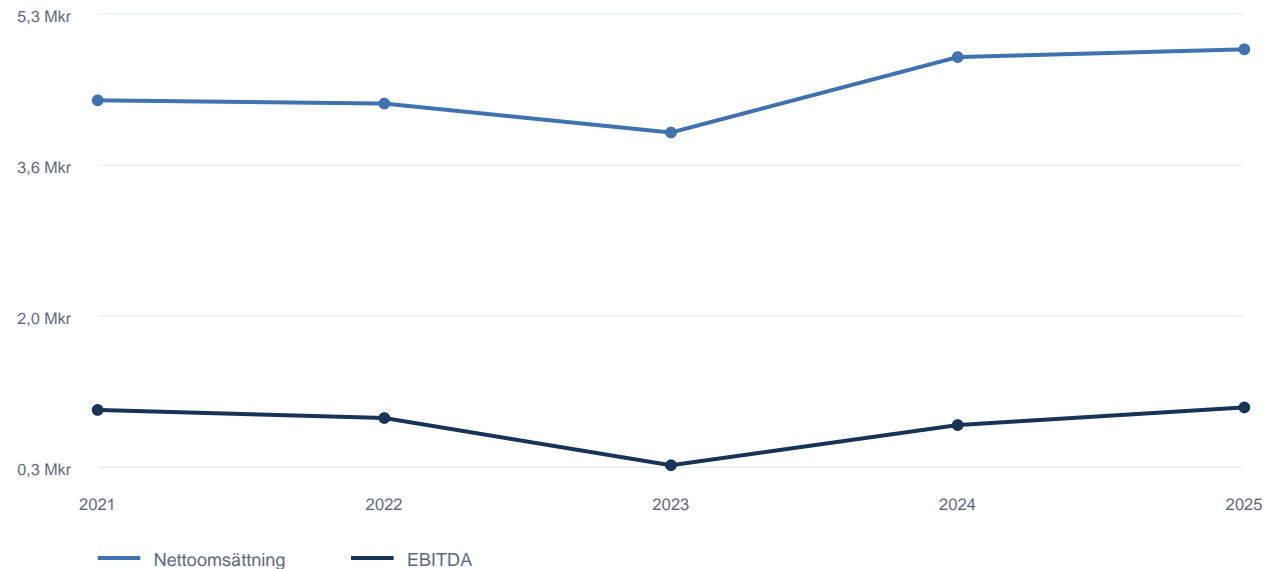


Leverantörer 2025



Historisk finansiell utveckling

Omsättningen återhämtar sig efter 2023 medan marginalerna normaliseras



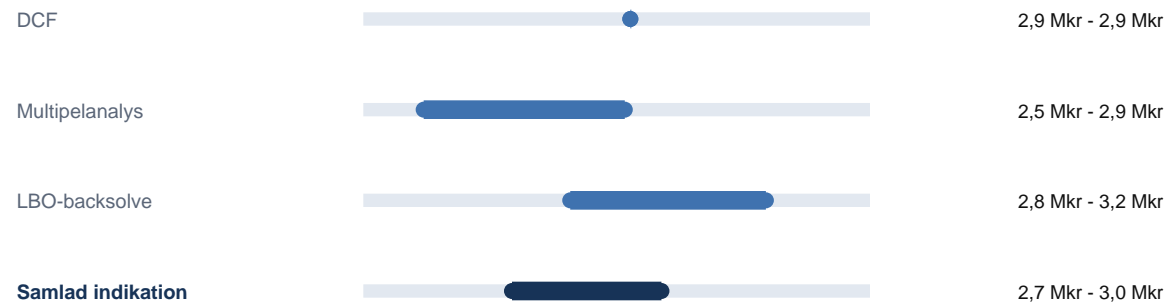
Nyckeltal	2021	2022	2023	2024	2025
Omsättning	4,4 Mkr	4,3 Mkr	4,0 Mkr	4,8 Mkr	4,9 Mkr
EBITDA	0,9 Mkr	0,8 Mkr	0,3 Mkr	0,7 Mkr	0,9 Mkr
EBITDA %	20,8%	18,9%	7,2%	15,2%	18,9%
EBIT	0,9 Mkr	0,8 Mkr	0,3 Mkr	0,7 Mkr	0,9 Mkr
Kassa	2,0 Mkr	1,8 Mkr	1,5 Mkr	1,9 Mkr	2,2 Mkr

Analytisk observation

2025 års EBITDA-marginal om 18,9% ligger nära historiskt starka nivåer, men värderingen använder 2Y average EBITDA för att minska beroendet av ett enskilt år.

Värderingsslutsats

Samlad värdering landar i ett indikativt EV-intervall om cirka 2,7-3,0 Mkr



Metod	Vikt	Roll i slutsatsen
Multipelanalys	50%	Primär marknadsnära metod för mindre privata bolag
DCF	25%	Fundamental kontroll av kassaflödesförmåga
LBO-backsolve	25%	Köparens betalningsförmåga vid olika skuldnivåer

Vikningens logik

Multipelanalysen väger tyngst eftersom småbolagstransaktioner ofta förhandlas utifrån EBITDA, bolagskvalitet och köparens praktiska risk.

DCF-värdering

DCF Enterprise Value

2,9 Mkr

3,5x EV/EBITDA

WACC

24,1%

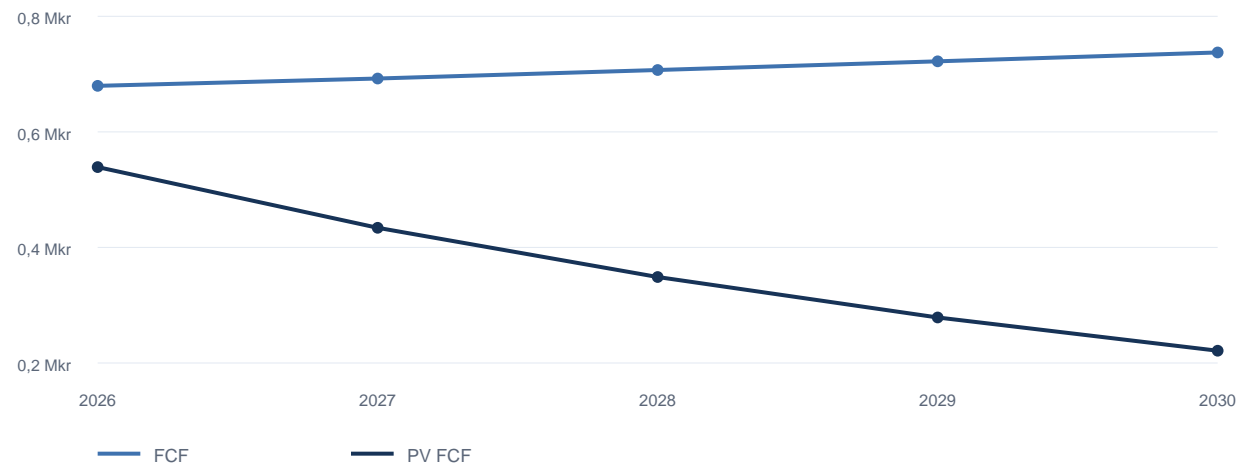
Onoterat småbolagsrisk

Terminal tillväxt

2,0%

Långsiktig nominell nivå

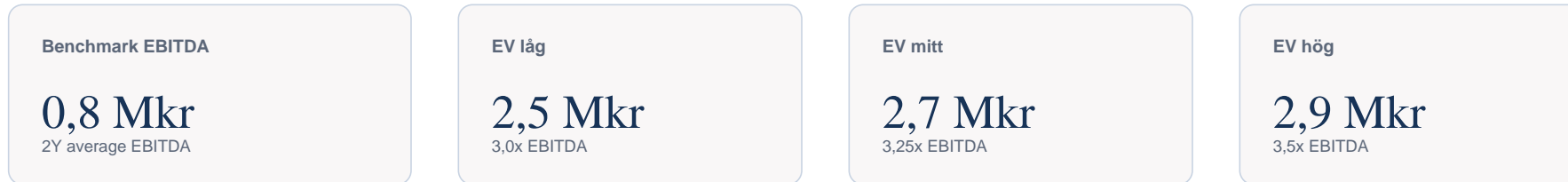
DCF bygger på normaliserade kassaflöden och en hög diskonteringsränta som reflekterar onoterat småbolagsrisk.



DCF-komponent	Belopp
PV FCF 2026E-2030E	1,8 Mkr
PV terminalvärde	1,1 Mkr
Enterprise Value	2,9 Mkr
EV/EBITDA	3,5x

Multipelanalys

Bolagsspecifik multipel om 3,0x-3,5x EBITDA efter kvalitativ riskjustering



Kvalitativ faktor	Bedömning
Kundkoncentration - största kund cirka 22% av intäkterna	Värdebegränsare
Ägarberoende - ägare driver försäljning och kundrelationer	Värdebegränsare
Överlämningsrisk - kräver strukturerad introduktion till kunder	Beror på
Prissättningskraft - god marginalnivå 2024-2025	Värde drivare
Historisk utveckling - återhämtad EBITDA efter svagare 2023	Värde drivare
Kapitalbehov - begränsat capex och låg rörelsekapitalbindning	Värde drivare
Återkommande efterfrågan - underhållsbehov över tid	Värde drivare
Konkurrens - lokala aktörer och viss prispress	Värdebegränsare
Tillväxtutrymme - möjlighet att öka andel BRF/fastighetskunder	Beror på

Typiskt storleksintervall
2,0x - 4,0x

Kvalitativ slutsats

Företag i denna storlek brukar indikeras inom cirka 2,0x-4,0x EBITDA. Valora Fasadvård placeras smalare på 3,0x-3,5x efter bolagsspecifik bedömning av lönsamhet, kundrisk och ägarberoende.

LBO-backsolve

LBO indikerar köparens betalningsförmåga vid 25% target IRR och olika skuldnivåer



Debt / EV	Target IRR	Entry EV	EV/EBITDA
20%	25%	2,8 Mkr	3,4x
40%	25%	3,0 Mkr	3,5x
60%	25%	3,2 Mkr	3,9x



Högre skuldsättning höjer potentiell betalningsförmåga men är mer riskfylld för ett litet ägarlett bolag. Därför används LBO som stödjande metod snarare än primär prissättningsmetod. Detaljerad debt schedule och base case visas i appendix.

Affärsvillkor påverkar var i intervallet transaktionen landar

Privata bolag säljs sällan till ett enda rent pris; betalningsform, riskdelning och timing påverkar var i intervallet affären faktiskt landar.

I praktiken kan en ren kontant affär med låg risk för säljaren hamna närmare nedre delen av 2,7-3,0 Mkr-skalan. Om säljaren accepterar mer framtidsrisk, exempelvis genom earnout eller rullat ägande, kan köparen ibland motivera en högre total köpeskilling. Det betyder inte att bolaget objektivt är mer värt i dag, utan att risk och betalningstidpunkt fördelas annorlunda mellan parterna.

Betalningsform	Kort beskrivning	Effekt
Kontant betalning	Renast exit för säljaren och lägst motpartsrisk. Köparen kräver ofta lägre pris när hela risken tas direkt.	Nedre delen
Holdback	Del av köpeskillingen hålls inne under en övergångsperiod för att hantera tvister, garantier eller kundrisk.	Beror på
Säljarrevers	Säljaren finansierar en del av köpet genom lån till köparen. Fast belopp, men med kreditrisk.	Nedre delen
Tilläggsköpeskilling	Del av priset kopplas till framtida resultat. Kan ge högre totalvärde om målen nås.	Övre delen
Rullat ägande	Säljaren behåller en ägarandel efter affären. Minskar övergångsrisk och kan öka köparens betalningsvilja.	Övre delen
Köparens aktier	Betalning helt eller delvis i aktier i köparens bolag. Kan ge uppskjuten potential men lägre direkt likviditet.	Beror på

Värde drivare och risker

Värde drivare	
Stabil nisch	Fasadunderhåll och fastighetsservice har återkommande efterfrågan.
God marginalnivå	2025 EBITDA-marginal om 18,9% och 2Y avg EBITDA om 0,8 Mkr.
Låg kapitalbindning	Begränsat capex och låg operativ rörelsekapitalbindning.

Risker	
Ägarberoende	Ägare driver försäljning och kundrelationer; överlämning krävs.
Kundkoncentration	Största kund cirka 22% av intäkter i illustrativt underlag.
Lokal konkurrens	Lokala aktörer och viss prispress begränsar multipeluppsida.

Sammantagen bedömning

Bolaget är värderingsbart och har tydliga kassaflöden, men privat småbolagsrisk och överlämningsrisk gör att en balanserad metodviktning är mer rimlig än en ren högmultipelvärdering.

Metodtolkning och praktisk användning

Värderingen ska läsas som ett indikativt intervall, inte som ett exakt pris

Metodviktning

Metoderna har viktats utifrån relevans för bolagets storlek, datatillgång och transaktionskontext. Multipelanalysen väger tyngst eftersom mindre privata bolag ofta prissätts utifrån normaliserad EBITDA och bolagsspecifika riskfaktorer. DCF används som fundamental kontroll och LBO-backsolve som stöd för köparens betalningsförmåga.

Multipelintervall

Det breda storleksintervallet om 2,0x-4,0x EBITDA reflekterar typiska nivåer för mindre, ägarledda servicebolag med högre informationsrisk, begränsad likviditet och större beroende av nyckelpersoner. Det bolagsspecifika intervallet om 3,0x-3,5x har valts efter justering för lönsamhet, återkommande efterfrågan, kundkoncentration, ägarberoende och lokal konkurrens.

DCF som kontroll

DCF-värderingen används inte som primär metod eftersom små förändringar i WACC, terminalvärde och långsiktig marginal får stor effekt på värdet. Metoden fungerar därför främst som en rimlighetskontroll av bolagets kassaflödesförmåga.

EV till aktievärde

Det presenterade värdeintervallet avser Enterprise Value på cash-free/debt-free basis. Slutlig aktieköpeskilling justeras separat för nettokassa/nettoskuld, normaliserat rörelsekapital och andra balansposter enligt avtal mellan parterna.

Appendix

Detaljerade modellutdrag, antaganden och metodnoter

Appendix A: historisk resultaträkning

SEK	2021	2022	2023	2024	2025
Nettoomsättning	4 365 tkr	4 329 tkr	4 006 tkr	4 848 tkr	4 935 tkr
EBITDA	906 tkr	816 tkr	288 tkr	738 tkr	935 tkr
EBITDA-marginal	20,8%	18,9%	7,2%	15,2%	18,9%
EBIT	884 tkr	774 tkr	256 tkr	712 tkr	912 tkr
EBIT-marginal	20,2%	17,9%	6,4%	14,7%	18,5%
Årets resultat	589 tkr	464 tkr	150 tkr	414 tkr	746 tkr

Not: 2023 var ett svagare marginalår, medan 2024-2025 stödjer normaliserad EBITDA på cirka 0,8 Mkr.

Appendix B: balans och nettokassa

SEK	2021	2022	2023	2024	2025
Kassa och bank	2 037 tkr	1 819 tkr	1 505 tkr	1 925 tkr	2 250 tkr
Eget kapital	936 tkr	900 tkr	650 tkr	664 tkr	909 tkr
Obeskattade reserver	513 tkr	703 tkr	760 tkr	946 tkr	911 tkr
Summa tillgångar	2 291 tkr	2 218 tkr	1 818 tkr	2 279 tkr	2 566 tkr
Soliditet	58,6%	65,7%	68,9%	62,1%	63,6%
Nettoskuld/(nettokassa)	-2 037 tkr	-1 819 tkr	-1 505 tkr	-1 925 tkr	-2 250 tkr
Operativt rörelsekapital	-215 tkr	-2 tkr	33 tkr	72 tkr	109 tkr

Enterprise Value exkluderar överskottskassa och räntebärande skuld. Slutlig aktieköpeskilling justeras separat för kassa/skuld, rörelsekapital och eventuella balansposter enligt avtal.

Appendix C: WACC och DCF-antaganden

WACC-komponent	Antagande
Riskfri ränta	2,5%
Marknadsriskpremie	7,0%
Unlevered beta	0,8x
Småbolagspremie	7,0%
Bolagsspecifik riskpremie	9,0%
Cost of Equity / WACC	24,1%

DCF-antagande	Input
Prognosperiod	5 år
Omsättningstillväxt	2,0% p.a.
EBIT-marginal	16,5%
Terminal tillväxt	2,0%
Bolagsskatt	20,6%

Diskonteringsräntan är avsiktligt hög för att reflektera småbolagsrisk, begränsad likviditet, ägarberoende och informationsrisk i ett onoterat bolag.

Appendix D: DCF-projektion

SEK	2025A	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
Nettoomsättning	4 892 tkr	4 989 tkr	5 089 tkr	5 191 tkr	5 295 tkr	5 401 tkr
Tillväxt	1,8%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
EBIT-marginal	18,5%	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%
EBIT	912 tkr	823 tkr	840 tkr	857 tkr	874 tkr	891 tkr
NOPAT	724 tkr	654 tkr	667 tkr	680 tkr	694 tkr	708 tkr
D&A	23 tkr	27 tkr	28 tkr	29 tkr	29 tkr	30 tkr
Capex	-23 tkr	-30 tkr	-31 tkr	-31 tkr	-32 tkr	-32 tkr
Förändring rörelsekapital	37 tkr	1 tkr	2 tkr	2 tkr	2 tkr	2 tkr
Fritt kassaflöde	733 tkr	651 tkr	662 tkr	675 tkr	689 tkr	703 tkr
Diskonteringsfaktor		0,81x	0,65x	0,52x	0,42x	0,34x
PV FCF		524 tkr	430 tkr	353 tkr	290 tkr	239 tkr

Terminalvärde: 3,2 Mkr | PV terminalvärde: 1,1 Mkr | DCF Enterprise Value: 2,9 Mkr

Appendix E: LBO-antaganden och backsolve

Antagande	Input
EBITDA-bas	0,8 Mkr
Entry EV/EBITDA base	3,25x
Exit EV/EBITDA	3,25x
Base debt / EV	40%
Kontant ränta	10%
Target IRR	25%

Debt / EV	Backsolved EV	EV/EBITDA
20%	2,8 Mkr	3,4x
40%	3,0 Mkr	3,5x
60%	3,2 Mkr	3,9x

LBO-backsolve löser den Entry EV som ger 25% IRR över fem år vid respektive skuldnivå. Metoden fångar finansiell köparens betalningsförmåga men viktas inte som primär metod.

Appendix F: LBO debt schedule

SEK	Entry	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
Entry EV	2 717 tkr					
Initial skuld	1 087 tkr					
Sponsor equity	1 630 tkr					
Ingående skuld		1 087 tkr	554 tkr			
Kontant ränta		109 tkr	55 tkr			
FCF efter ränta		533 tkr	600 tkr	668 tkr	681 tkr	695 tkr
Amortering		533 tkr	554 tkr			
Utgående skuld		554 tkr				
Cash till sponsor			46 tkr	668 tkr	681 tkr	695 tkr

Base case: 40% Debt/EV, 10% kontant ränta, 3,09x MOIC och 28,5% IRR.

Appendix G: metod- och ansvarsbegränsning

- Rapporten är indikativ och baseras på tillhandahållen finansiell historik samt modellantaganden.
- Värderingen utgör inte ett bindande bud, fairness opinion, legal opinion eller skatterådgivning.
- Slutlig transaktionsstruktur, aktieköpeskilling och justeringar för kassa/skuld/rörelsekapital fastställs i förhandling och avtal.
- Affärsvillkor som holdback, säljarrevers, earnout eller rullat ägande kan påverka faktisk köpeskilling och riskfördelning.

Valora Företagsvärdering