

RÖRELSEVÄRDERING
Avseende
Hässelgårdens vård-och omsorgsboende



Innehållsförteckning

Värderingsutlåtande

-Bakgrund och syfte

-Kontaktpersoner

-Bifogade handlingar till värderingen

-Introduktion

-Värderingsbegrepp och avgränsningar

-Värderingsgrund

-Diskussion om angreppssätt

-Antaganden

Rörelsens historik

- Beskrivning av rörelsen

-Problembeskrivning med detta aktuella case

-Tillväxt och lönsamhet

Förutsättningar för substansinventering

Analys och slutsats

Om Confidab Atterving & Partners AB

Ansvar

Värderingsutlåtande

Marknadsvärde på rörelsen inklusive inventarier är 401.900 SEK +/-10%,
exklusive moms.

Fördelning enl: Inventarier 100.000 SEK ex.moms, REHAB-utrustning inkl.sängar 201.900 SEK
ex.moms, Immateriella värden 100.000 SEK, ex.moms.

Bakgrund och syfte

Undertecknad har blivit kontaktad av Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning. Man vill ha en rörelsevärdering av Hässelgårdens vård-och omsorgsboende inför en överlåtelse av densamma. Noterbart är att man går från LOU förhållande till ett där LOV är gällande.

Kontaktpersoner

Följande kontaktpersoner har hörts i ärendet:

Norrlandia AB

Kerstin Stålskog, VD

Nasrin Nikoobin Borojeni, Enhetschef/Sjukgymnast

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning

Susanna Halldin Olsson, Stadsdelsdirektör

Eva Frykler, Avdelningschef Äldreomsorg

Marianne Ankersjö, MAR

Bifogade handlingar till värderingen

Inventarieförteckning (bil.1). Förteckning Sängar och medicinska hjälpmedel (bil 2a-d). Bilder på Dropbox-länk (bil.3). Sveriges Handelskamrars utlåtandebblankett (bil.4).

Introduktion

Detta dokument innefattar en oberoende rörelsevärdering av Hässelgårdens vård-och omsorgsboende samt även ett härledande resonemang till värderingen.

Ett företag kan skapa värde på olika sätt. Huvudsakligen är syftet med företagande att skapa avkastning till ägarna. I denna värdering har huvudsakligen en substansvärderingsmodell använts en som bas för värderingen. Utöver detta har avkastning genomlysts samt olika variabler i företagets historik och framtida förväntning vägts in.

Att ha i åtanke när det gäller företagsvärdering är att värde och pris är helt olika saker. Värderingen är en kvalificerad bedömning av oberoende part emedan pris är det belopp som en köpare och säljare kommer överens om. Avvikelser mellan pris och värde kan bero på t.ex. förhandlingsskicklighet, konkurrenssituationer, synergier m.m.

Noterbart är även att ett företags värde är organiskt och ej ett exakt och stabilt värde. Det är föränderligt. Utgångspunkten vid en avkastningsvärdering är en uppskattning utifrån företagets framtida prestation. Således förändras värdet löpande när ny information tillkommer och förutsättningar ändras.

Värderingsbegrepp och avgränsningar

Värderingsgrund:

Som förordnad av Sveriges Handelskamrar så använder jag deras vedertagna värderingsbegrepp. I samråd med värderingsmännen vid årliga träffar har man försökt att standardisera och göra värderingsbegreppen generella och branschöverskridande applicerbara. Vi har uppmanats att hålla oss till dessa i mesta möjliga mån men man accepterar utvecklingar som är mer branschförankrade bara de är noga förklarade.

Mer finns att läsa på www.besiktning.nu

Marknadsvärde- är det värde som används i detta utlåtande.

Värderingen gäller ex.moms. Utgångspunkt är ett tänkbart scenario där man säljer rörelsen under ordnade former med god tidsrymd, för att fastställa marknadsvärde. Detta perspektiv är ett grundläggande för värderingen. Rörelsevärden såsom inventarier, kundregister, firma, goodwill, abonnemang, immateriella rättigheter, ingångna avtal m.m. är i normalfallet innefattande i värderingen, (se dock avsnittet "Problembeskrivning" i denna aktuella rapport).

Diskussion om angreppssätt:

Avkastningsvärdering

Denna bygger i princip på att företagets framtida avkastning prognostiseras och nuvärdeberäknas. Vad som används som mått på avkastning kan variera, till exempel kassaflöde, utdelning eller vinst. Marknadsräntan används som diskonteringsfaktor.

DCF-värdering är den form av avkastningsvärdering som är allmänt erkänd som den teoretiskt korrekta metoden för företagsvärdering. DCF kommer från "discounted cashflows", dvs. diskonterade. DCF-värdering bygger på att ett företags framtida fria kassaflöden till företaget uppskattas och diskonteras till nuvärde. Ofta gör man en proformamodell med kassaflöden som byggs på ca 5 år framåt i tiden. Därefter brukar man lägga på en tillväxtfaktor motsvarande analytikernas förväntan för branschen, BNP-utveckling eller liknande, som även den diskonteras till ett nettonuvärde.

Substansvärdering

Substansvärdering innebär att företagets egna kapital utgör grunden för företagets värde för aktieägarna. I substansvärdering ska det egna kapitalet justeras med kapitalandelen av obeskattade reserver samt över- och undervärden i företagets olika tillgångar och skulder.

Avvägningar

En strikt avkastningsvärdering är inte sällan ett mycket trubbigt instrument om man inte samtidigt ser till bolagets övriga förutsättningar, t.ex. hänsyn till befintliga ingångna avtal, ägarstrukturella förhållanden, deras framtida validitet och känslighet, personalåtaganden och andra relevanta åtaganden förenade med verksamheten etc. Parametrar att beakta i processen är även branschspecifika hänsyn samt hur branschen generellt förväntas utvecklas och förändras. En substansvärdering baserar sig i stort på aktuell redovisningsinformation och okulär besiktning.

I detta utlåtande använder jag mig av en substansvärdering som grund men med ett resonerande utifrån den information som givits om kassaflöde, avkastning, händelser, övriga förhållanden och förankrar det baserat på min erfarenhet av bolagsvärderingar och försäljningar. Valet av värderingsmetod hänger samman med det strukturella problemet att härleda vad som kan anses som rörelsen i detta specifika fall men även pga de stora osäkerheter som finns i beläggningsnivåer och kontraktslängder.

Antaganden

För att kunna prognosticera posterna i rörelsens resultat-och balansräkning måste även antaganden om dessa göras. Antaganden ställs även upp för det som gäller de resonerande delarna som ej berör räkenskaperna.

-Utgångspunkt är att entreprenören lyckas teckna ett eget kontrakt med hyresvärd.

-Företaget förväntas drivas framåt med antagande om evig avkastning, givet prognosticerade tidshorisonten 5 år, som använts i värderingen.

-Den hypotetiska försäljningssituationen av bolaget är grunden för extrapolering av det framtagna marknadsvärdet. Dvs. utgångspunkt är ett överlåtelsescenario.

-Antagande om att parterna medverkar till en överlåtelse.

Rörelsens historik

Beskrivning av rörelsen.

2012 frånträdde kommunen driften av Hässelgårdens vård-och omsorgsboende inom ramen för LOU. Plats finns för 54 boende. Verksamheten bedrivs i lokaler hyrda av Micasa. Den bedrivs historiskt på 5 våningsplan inkl BV som alla har tvättstugor såväl som kök-och gemensamhetsutrymmen. Rörelsen i denna värdering skall utgöras av den av Stockholm Stad idag realiserbara delen.

Problembeskrivning med detta aktuella case

I ett normalfall har vi en aktör som driver det objekt som utgörs av nämnda rörelse för värderingsutlåtandet. Det problematiska här är att huvudsakliga objektet-rörelsen drivs idag under LOU av Norlandia. Utmaningen här är så att säga bryta loss den del som kan tänkas utgöra den del som går att härleda till Stockholm Stad. Ger man sig på att helt och fullt analysera driften som den sker idag och vad den ger vid handen för nyckeltal i Norlandias kostnadsställe-Hässelgården kommer man obönhörligen att hamna i en sned situation där man fastnar i s.a.s fel objekt för rörelsebeskrivningen. Då LOU-driften idag ej ska likställas med det LOV förhållande som entreprenör träder in i. Dvs. överlåtande part är ej i egentlig mening den rörelsedrivande idag.

Tillväxt och lönsamhet

Det finns idag en överkapacitet på boendeplatser i stadsdelen. En avdelning om 9 lägenheter ligger i malpåse, är tomma. Dessutom är ytterligare 9 rum utan boende. Inalles 18 st platser. Stadens bedömning är att en egen drift ej är aktuell. Då ersättningsnivåerna är givna, återstår för entreprenör att finna stor-driftsfördelar och skära kostnader. Rörelseobjektet under LOU drivs enligt uppgift med förlust idag. I Stockholm stad finns för närvarande en överkapacitet av vård-och omsorgsplatser. Det finns i dagsläget c:a 500 tomma vård-och omsorgsplatser.

Förutsättningar för substansinventering

Äldreboendet är i full drift. Jag har beretts tillträde till alla utrymmen som har inventarier som innefattas i uppdraget (se dock avgränsningar, nedan, boenderum). Listor med sammanställningar av aktuella medicinska hjälpmedel samt sängar har sammanställts av MAR-Marianne Ankersjö och avstämmts.

Av hänsyn till vårdtagarnas integritet har ej boenderum okulärbesiktigats. Merparten av de inventarier som finns i boenderummen är vårdtagarens bohag. Utgångspunkt har varit att antal sängar överensstämmer med inventeringslistorna.

Vissa inventarier kan vara gåvor, kvarlämnat av tidigare vårdtagare/ boende. Dessa har betraktats som uppdragsgivarens egendom och medtages i förteckningarna. I de fall ej tillträde beretts eller skåp varit låsta har den egendomen ej medtagits, således finns troligen mindre mängd av sådant som ej inventerats. Dessa inventariedelar faller dock värdemässigt inom intervallet som ges i utlåtandet.

Enligt uppgift är datorpark och likande teknisk utrustning ej överlåtande parts egendom och faller därmed utanför inventeringen. Den är ej medtagen. Ej heller leasad eller hyrd egendom. Vissa andra inventarier tillhör fastighetsägaren, Micasa. Dessa är dock till stor del bild-dokumenterade. Naturligtvis är det av vikt att de noteras som därstedes vid fastställelse av statusen idag. Gäller främst inventarier i kök och tvättstuga. De ingår ej i värderingsutlåtandet.

Vissa kontorsmöbler kan förekomma i listorna men kan separeras såsom varande entreprenörens egendom, försåvitt inte den utgör ersatt egendom enligt avtal. Förslagsvis gör parterna en genomgång för att öronmärka exakt vilka, vid behov.

Trygghetslarm har medtagits. Larmens värde består till största delen av serviceavtal och arbetskostnad

för installationen. Övriga fasta installationer kan betraktas på samma sätt där värde endast uppkommer om de förblir på plats i lokalerna.

Förbrukningsmaterial, medicinskt material och mediciner bör hanteras av parterna på samma sätt som vid tillträdet. Dvs. avstämning om nyvärde/ inköpspris i det aktuella lagret vid tillträde ska ställas i relation till det aktuella lagret vid frånträdet. Detta endast utifall kommunen skulle vara ägare. Annars räknas den ej.

Mycket av aktuell konst och affischer kan hänföras till gåvor etc. och är medtaget i värderingen. Bildokumentation har dock företagits av konsten och finns att tillgå i Dropbox för det fall avstämning behövs av parterna.

Analys och slutsats

Analys

Substansinventering ger vid handen att många möbler är slitna och i slutet av sin livscykel. Detsamma gäller säng-beståndet. Många är av ett fabrikat som det ej heller går att få fram reservdelar till. Övrig REHAB/ Medicinska hjälpmedel är även de till övervägande del av äldre datum.

En analys av imateriella värden ger vid handen att: Personal är anställd av entreprenören ej av kommunen. Firma/ namn (Norlandia) ägs av entreprenören. Kunder utgörs av brukare som ej per automatik kan anses välja Norlandia efter överlåtelse. Abonnemang och avtal som innehas av kommunen ska omförhandlas av Norlandia efter överlåtelsen.

Under 2016 sjönk beläggningsgraden på Hässelgården med cirka 25 procent för att under 2017 sjunka ytterligare. Det gjorde att Norlandia Care AB i mars 2017 ansökte till förvaltningen om att få stänga ett av fem våningsplan på Hässelgårdens vård-och omsorgsboende. I avtalet mellan stadsförvaltningen och entreprenören står det, att om entreprenören har tomma platser som uppgår till 20 procent eller mer så kan en avgränsad del av boendet stängas, exempelvis ett våningsplan.

Stadsdelen tog i augusti 2017 beslut om en tillfällig stängning av våningsplan 4 under ett år. Beslutet har sedan förlängts och gäller fortfarande.

Slutsats

Stora osäkerheter uppkommer vid bedömning av framtida avkastning. 18 platser tomma pga överkapacitet i staden. Platser har legat i malpåse senaste 3 åren. Marknaden ser dessutom ut att fortsätta vika.

Det finns fler platser på vård-och äldreboenden i kommunen än det finns kunder/ brukare. I Stockholm stad finns för närvarande en överkapacitet av vård-och omsorgsplatser. Det finns i dagsläget c:a 500 tomma vård-och omsorgsplatser. Nya kontrakt ska dessutom tecknas betr. hyra och abonnemang av entreprenören själv under LOV vilket i sig ökar risken i åtagandet och har negativ bäring på värdet.

I normalfallet skulle man kunna tänka sig någon prislapp för värdet av personalstocken. Då i form av kontaktlistor och eventuellt den indirekta kopplingen till brukaren/kunden som denna utgör. Detta är **ej** tillämpligt här då personal **inte** är anställd av kommunen, överlåtande part.

Varumärke och renommé tillhör entreprenör och ej Stockholm Stad. Så pass länge som man drivit boendet under LOU är det svårt att s.a.s räkna upp något immateriellt rörelsevärde som skulle vara upparbetat av Stockholm Stads period av driften, långt tillbaka. De värden som finns är eget upparbetade enligt mitt förmenande.

Det finns dock en ej förringbar omsättningsnivå av de givna ersättningarna för de vård-och omsorgsplatser man kan ta emot. Obeaktat resultatnivåer är ändå min bedömning är att ett pris för immateriella delen i rörelsevärderingen om 100.000:- +/-10% är rimligt. Givet den nivån på omsättning som ändå presenterar sig för entreprenören. I egenskap av köpare som är koncern bör denna rörelsedel som Hässelgården utgör kunna representera en fördel för bolaget, försåvitt man landar kontrakt och i synnerhet om man lyckas vända siffrorna på detta kostnadsställe inom koncernen.

Med ovanstående och sammantaget med hur marknaden i övrigt ser ut, landar slutsatsen om rörelsevärdet som helhet huvudsakligen i en substansvärdering av inventarier och medicinska hjälpmedel. Inventarier 100.000:-, ex. moms +/-10% samt (REHAB) sängar, medicinska hjälpmedel på 201.900:- +/-10%.

I vissa fall kan avtal mellan parter reglera att ersatta inventarier för kasserad kommunägd egendom ska betraktas som kommunägd. Det bör dock parterna behandla enskilt om så är fallet vid denna överlåtelse. Även om inventariebeståndet är gammalt enligt min bedömning bör man dock beakta det faktum att det r ö r s i g o m e n ” g o i n g c o n c e r n ” , d v s h ä n s y n b ö r t fungerande inventarier har på plats. Vilket har gjorts i denna värdering. På en extern marknad skulle dessvärre värdet av inventarier, sängar och medicinska hjälpmedel vara lägre.

Slutsatsen är att Marknadsvärde på rörelsen inklusive inventarier är 401.900 SEK +/-10%, exklusive moms.

Om Confidab Atterving & Partners AB

Confidab är ett företag som sedan 1992 ägnat sig åt värdering, ekonomiutredning och försäljning. Confidab bistår uppdragsgivaren med en kostnadseffektiv och snabb handläggning av förteckningar, värderingar och kontroller i samband med bokslut, obestånd, olika typer av rekonstruktioner eller andra situationer där bolags status måste fastställas. Vidare är man uppdragsgivaren behjälplig vid rena försäljningsuppdrag, anbudsförfaranden och omhändertagande av gods.

Betr. Värderingsmannen:

Mats Atterving är av Sveriges Handelskamrar förordnad besiktnings-/värderingsperson.

Från Sveriges Handelskamrars hemsida:

En besiktnings-/ värderingsman är en person som förordnats av Sveriges Handelskamrar för att objektivt besiktiga eller värdera lös eller fast egendom både för privatpersoner, företag, organisationer o.dyl. Handelskammarnas roll är att se till att besiktnings-/ värderingsmännen är en pålitlig person och är verksam inom området personen är förordnad i. Besiktnings-/ värderingsmännen är så er å d t e k a l l a s i g

Ansvar

Informationen som lämnas i värderingen kommer från källor som har bedömts som tillförlitliga. Confidab Atterving & Partners AB tar inget ansvar för informationens riktighet och friskrives helt från ansvar för skada, både direkt och indirekt som skulle uppkomma om informationen inte skulle visa sig vara korrekt.

Detta värderingsutlåtande kan endast användas av uppdragsgivaren och endast i ovan beskrivet syfte.

Solna 2021-01-18

Mats Atterving

Confidab Atterving & Partners AB

Box 1042

171 21 Solna

Sweden

Phone +46-8-6416822

Mobile +46-70-7940078

www.confidab.se

mats@confidab.se