

Harstad: Stor og lukrativ eiendomsportefølje

Portefølje med 48 privatboliger og 5 næringsseiendommer sentralt i Harstad selges samlet. Porteføljen har høy verdi og godt utviklingspotensial.



Beliggenhet:
Harstad/Nord-Norge

Prisantydning:
Kr. 210.000.000,-

Leieinntekter:
Kr. 15-22 MNOK

Gjeld DNB:
Kr. 73.000.000,-



Megler:
Morten Persson

T: 226 12 100 / M: 918 99 999
E: morten@bedriftsborsen.no

Se mer på bedriftsborsen.no

Vi har nå for salg en stor privateid eiendomsportefølje, bestående av utleieboliger og næringseiendom sentralt i Harstad. Porteføljen har vært i kontinuerlig strategisk utvikling og byr på god og stabil leieinntekt. Dagens eier er villig til å håndtere drift i en periode på inntil 12 måneder etter overtagelse.

Virksomheten

Porteføljen eies av Hassan Sarkani, som gjennom 20 år har vært aktiv på eiendomsmarkedet i Harstad. Han har utviklet en portefølje med en god miks av boliger og næringsbygg. Felles for investeringsobjektene er at de har sentral og attraktiv beliggenhet, og gode muligheter for videre utvikling. Sarkani Holding har renoverert eiendommene fortløpende etter overtagelse, slik at de fremstår i god teknisk stand når de lanseres på leiemarkedet.

Enkelte eiendommer er overtatt i 2019, og har i påvente av mulighetsstudier og utviklingsprosjekter ikke fått realisert sine leieinntekter ennå. Differansen mellom fremtidig leieinntekt og salgsverdi kontra totale leieinntekter for 2019 og innværende år er dermed betydelig.

Drift og forvaltning av eiendommene gjøres av eier og en ansatt. Service, renovasjon og utvikling gjøres av eksterne selskaper.

Porteføljen er under kontinuerlig utvikling og ny eier vil også få mulighet til å overta og gjennomføre planlagte prosjekter. Eiendomsporteføljen selges samlet. Bakgrunnen for salget er at eier nå ønsker å investere i andre næringer.

Området

Med sine 25.000 innbyggere er Harstad Nord-Norges tredje mest folkerike kommune, og Troms og Finnmarks nest største. Rundt 21.000 bor i tettstedet/byen Harstad, hvor også de aktuelle eiendommene er lokalisert. Storregionen Midtre Hålogaland har omkring 120.000 innbyggere, og utgjør med Lofoten, Vesterålen, Harstad-regionen og Ofoten Nord-Norges tettest befolkede område.

Harstad by ligger øst på Hinnøya. Her møtes den nord- og sørgående Hurtigruten hver morgen. Det går hurtigbåt til Finnsnes og Tromsø flere ganger daglig, og ruta er en av landets største i antall passasjerer. Fra bysentrum til Evenes flyplass er det en veistrekning på 44 km.

Nord-Norge omtales ofte som «mulighetens landsdel» grunnet landsdelens sterke økonomiske vekst, og da særlig innen næring og turisme. Luftforsvaret planlegger bl.a. 1.000 nye årsverk på Evenes.



I porteføljen

1. Harstad Boligeiendommer AS (48 utleieenheter- bolig)

Eiendommen omfatter X antall flermannsboliger med 2 til 6 utleieenheter i hver bolig, samt 2 eneboliger som kategoriserer under utviklingsprosjekt. Samtlige boliger er renovert i nyere tid.

Porteføljeobjektet har videre potensial, og det er gjort lite prisjusteringer i forhold til nivået på markedsleien. Stabil utleiegrad på rundt 90%.

- Antall utleieenheter: 48
- Totale leieinntekter i 2019: 4.862.000 kr
- Forventet leieinntekt 2020: 5.094.000 kr
- Antatt salgsverdi stykkevis eller delt: 74 MNOK

2. Verkstedveien 15B AS

Næringseiendom på 2000 kvm som i dag er utleid til *Lekeland, Sjøkanten legesenter og Nord kontakt*, i tillegg til noe leieinntekter fra dypvannsbrygge. Eiendommen består av kontor, lager/lekeland og er på totalt 5 etasjer.

Beliggenheten er i sentrum ved sjøen med egen dypvannsbrygge på utsiden. Eiendommen anses å kunne ha stor strategisk verdi, og utviklingspotensialet er vesentlig. Det er godt mulig å øke leieinntektene og utleiegraden, noe man så langt ikke har hatt fokus på. Eier har også fått tegnet inn 12 leiligheter i bygget, som et mulig utviklingsprosjekt.

- Størrelse: 2000 kvm
- Beliggenhet: Sentralt og ved dypvannsbrygge
- Leieinntekter 2019 = 2.000.000 kr
- Leieinntekter totalt utleiet = 3.400.000 kr
- Forventet salgspris = 35.000.000 kr



3. Sarkani Eiendom AS (MVA)

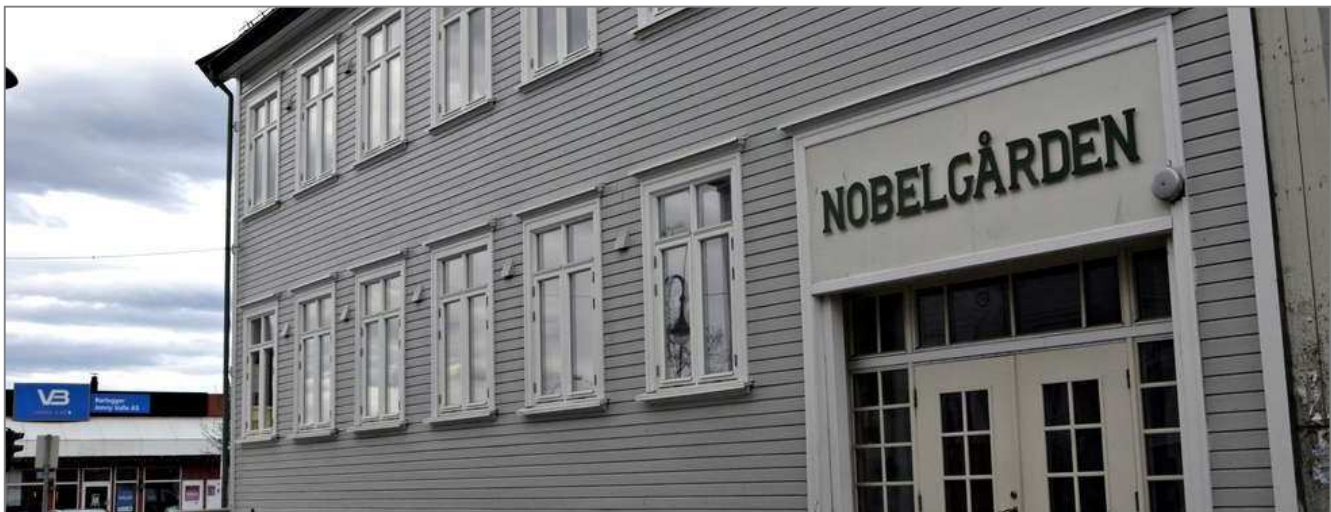
1. Nobelgården

800 kvm (leiegård/leiligheter)

Gården har 8 nyrenoverte leiligheter. Disse leies i dag ikke ut på faste kontrakter, da eiendommen er under seksjonering og ikke bør utsettes for slitasje. Det kommer imidlertid noe inntekter fra korttidsleie på etterspørsel fra bedrifter i området.

Eiendommene planlegges solgt enkeltvis, og det forventes en salgssum på ca. 5.000.000 kr pr. enhet. Mulig utleieobjekt på bedriftsmarked til eksempelvis Forsvaret og Equinor, med forventet leiepris på 20.000 kr pr. enhet pr. måned

- Beliggenhet: Harstad sentrum
- Forventet leieinntekter: 1.920.000
- Forventet salgspris: 40 MNOK



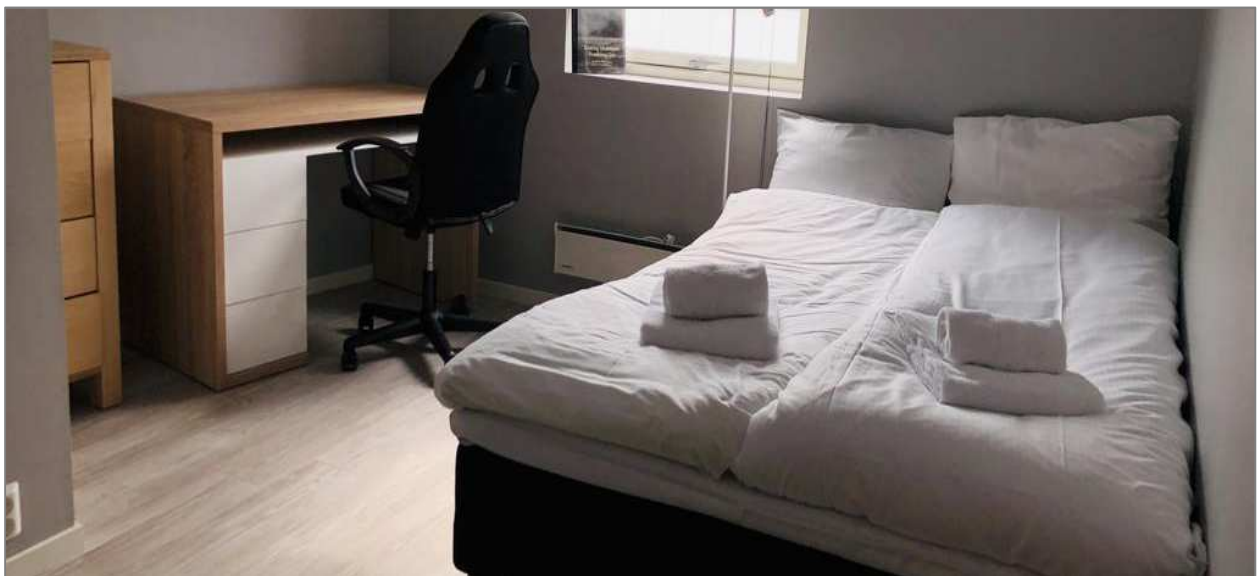
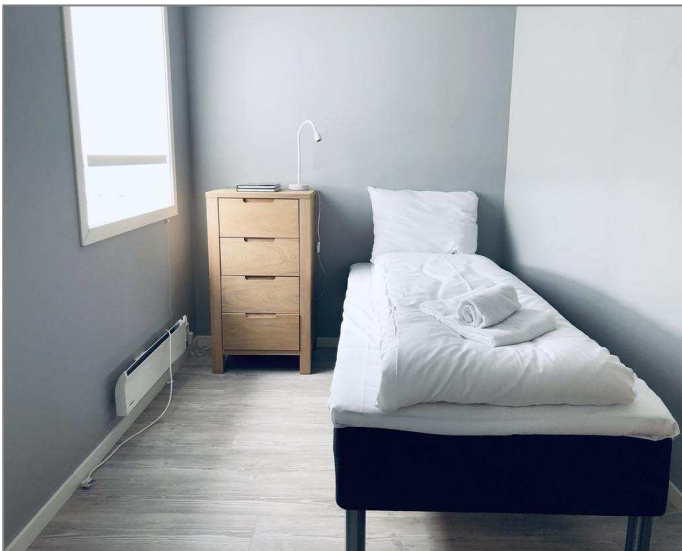
BedriftsBørsen AS Lørenveien 44, 0585 OSLO
Tlf 22 61 21 00 NO994697447 post@bedriftsborsen.no

BedriftsBørsen AS frasier seg ethvert ansvar for mulige feil i oppgitte opplysninger i dette prospektet. Alle beløp er oppgitt ekskl mva. Selger og gårdeier må ikke kontaktes uten meglers godkjenning, en slik overtredelse kan påføre selgers forretning skade noe vi innstendig ber om at respekteres.

2. Midnattsol pensjonat

Pensjonatet har 7 hybler/overnattingsrom med egne bad og felles oppholdsrom. Disse leies ut gjennom samme system som Brygga Gjestehus. Eiendommen er renoveret, med noe gjenstående arbeid i trapperom og inngangsparti.

- 650 kvm
- Beliggenhet: Harstad sentrum
- Potensiale: Kan seksjoneres
- Forventet salgsverdi: 12 MNOK
- Leieinntekter begge eiendommer 2019 = 3.840.000 kr
- Ved fullt utleie av Nobelgården og Midnattsol vil inntektene ligge på 7.284.000 kr pr. år.
- Forventet salgspris 52 MNOK



4. BRGA AS / Brygga gjestehus

Totalrenovert eiendom med X rom. Eier overtok eiendommen/driften i 2019 og driver det sammen med to ansatte. Rommene og to nærliggende leiligheter leies ut gjennom *Booking.com* og *Airbnb*, samt gjennom direktebooking. Gjestehuset er betjent fra 08:00 til 16:00.

Eiendommen/virksomheten anses å ha vesentlig potensial for høyere inntekter gjennom mer aktiv markedsføring, samarbeidsavtaler med turistnæring, etc..

- 600 kvm
- Beliggenhet: Harstad sentrum
- Leieinntekter 2019: 3.200.000 kr
- Potensiale leieinntekter: 6.000.000 kr
- Forventet salgspris 35.000.000 kr



BedriftsBørsen AS Lørenveien 44, 0585 OSLO
Tlf 22 61 21 00 NO994697447 post@bedriftsborsen.no

BedriftsBørsen AS frasier seg ethvert ansvar for mulige feil i oppgitte opplysninger i dette prospektet. Alle beløp er oppgitt ekskl mva. Selger og gårdeier må ikke kontaktes uten meglers godkjenning, en slik overtredelse kan påføre selgers forretning skade noe vi innstendig ber om at respekteres.

5. Blomsøs Eiendomsselskap AS

Kombinasjonseiendom med bakeri/konditori i første etasje og 3 leiligheter for utleie.

Eiendommen har noe behov for oppgradering på sikt. Attraktiv og strategisk beliggenhet. Overtatt i juni 2019. Stort potensial for videre utvikling av eiendommen.

- Beliggenhet: Harstad sentrum
- 1000 kvm tomt
- Tomteverdi: 5-6 MNOK
- Totale leieinntekter pr. år: 800.000 kr pr. år
- Forventet salgspris: 8 MNOK



BedriftsBørsen AS Lørenveien 44, 0585 OSLO
Tlf 22 61 21 00 NO994697447 post@bedriftsborsen.no

BedriftsBørsen AS frasier seg ethvert ansvar for mulige feil i oppgitte opplysninger i dette prospektet. Alle beløp er oppgitt ekskl mva. Selger og gårdeier må ikke kontaktes uten meglers godkjenning, en slik overtredelse kan påføre selgers forretning skade noe vi innstendig ber om at respekteres.

Fordeler og muligheter

Den aktuelle porteføljen bærer preg av strategisk gode oppkjøp. Selger har gjort grundig funderte valg med langsiktige perspektiver, heller enn fokus på økte leieinntekter i næringseiendommene. Med dette mener vi at man har hatt et rolig forhold til forvaltningen. En mer aktiv aktør vil kunne øke leieinntektene og skape verdier i porteføljen godt over dagens prisforventning.

Samtlige eiendommer i porteføljen ligger i Harstad sentrum eller med gangavstand til sentrum. Blomsøs Eiendommer, Brygga Gjestehus, Verkstedsveien 15, Midnattsol pensjonat og Nobelgården har alle attraktiv lokasjon, potensial for videreutvikling og vesentlig fortjeneste som følge av dette – via økte leieinntekter og/eller utvikling og salg.

Flere av objektene er ikke ferdig utviklet ennå, og det fulle inntekspotensialet er derfor ikke realisert. Her får man mulighet til å overta en totalportefølje med stabile leieforhold, økende inntekter og en stor oppside i utvikling av eksisterende eiendomsmasse.

Pris og verdivurdering

Leieinntektene for porteføljen for 2019 er estimert til rundt 14.7 MNOK, men dette er ikke representativt, da noen av eiendommene ble overtatt i løpet av fjoråret og dermed ikke bidrar til hele regnskapsåret, samt at utviklingsprosjekter gir en tilsvarende reduksjon i utleie.

I tabellen under forsøker vi å gi et mer reelt bilde av leieinntektene og den potensielle salgsverdien, basert på leienivåer pr. 1. mars 2020.

Eiendom	Leieinntekter (utleiegrad)	Salgsverdi
Harstad Boligeiendommer	5.094.000 kr (90%)	70-80 MNOK
Verkstedsveien 15B	3.400.000 kr (100%)	35 MNOK
Nobelgården / Midnattsol	7.284.000 kr (100%)	52 MNOK
Brygga gjestehus	4.800.000 kr (80%)	35 MNOK
Blomsøs Eiendomsselskap	800.000 kr (100%)	8 MNOK
Totalt	21.378.000 kr	205 MNOK

Deler av porteføljen har også større potensiale enn det som her er lagt til grunn, både med tanke på videre utvikling i eksisterende eiendomsmasse, høyere leieinntekter og mulig salgspris som følge av dette.

Det er mulig å overta holdingselskapet og/eller samtlige aksjer i datterselskapene. Ved transaksjon av aksjeselskaper så gjennomføres dette på «kontant og gjeldfri»-basis. DNB er bankforbindelsen til selskapene og total bankgjeld er 73 MNOK.

Eiendomsporteføljen verdisettes til 210.000.000 kr

Kontakt megler for relevante dokumenter og mer informasjon.

Bedriftsbørsen AS er Norges største bedriftsmegler. Totalt står vi for 60-70 transaksjoner i SMB- markedet hvert år. Vi har unik kompetanse på salg av bedrift og bred transaksjonserfaring. Våre verdivurderinger er «markedsrettede», og forteller gjennom vår erfaring hva markedet burde være villig til å betale for virksomheten.



Generell informasjon:

Selskapets navn: Sarkani Holding AS
m/underliggende selskaper

Etablert: 2000

Bakgrunn for salg: Andre prioriteringer

Antall ansatte: 2

Årsverk: 2

Diverse informasjon:

Kompaniskap: Nei

Offentlige pålegg: Ingen kjente

Tilgjengelige vedlegg: På forespørsel

Drift:

Konsept: Eiendom

Åpningstider:

Finansiell informasjon:

Omsetning 2019: 14,7 MNOK

Lønnsprosent:

Varekostnad:

Verdi inventar: 2 MNOK