

Yaya's: Attraktivt restaurantkonsept

I snart tjue år har Yaya's servert autentisk thaimat i tropiske omgivelser. Restauranten er fortsatt like populær, og etablert med det som kan være starten på et franchise-eventyr.



Beliggenhet:
Oslo

Prisantydning:
Kr. 1.350.000,-

Omsetning 2019:
Kr. 9.468.000,-

Årlig husleie:
Kr. 998.640,-

Se mer på bedriftsborsen.no



Megler:
Per Arne Reiersrud

T: 226 12 100 / M: 917 72 736
E: pa@bedriftsborsen.no

Yaya's gjør det mulig å oppleve Thailands frodige mat og kultur også her i det kalde nord. Restauranten tilbyr noe unikt på hovedstadens spise- og utelivsfront, og konseptet framstår fortsatt duggfriskt og attraktivt. Ny eier står fritt til å utvikle stedet og om ønskelig også ta franchise-satsingen noen steg videre.

Konsept

Drømmen om Yaya's oppstod på en sandstrand i Thailand. Ideen var å gjenskape den tropiske og avslappende atmosfæren fra smilets land hjemme i Norge, samt by på noen av de forførende gode rettene fra Thailands populære beach-restauranter. Gründerne fylte to containere med bambus, møbler og artefakter og gjorde drøm til virkelighet. En restaurant ingen hadde sett maken til stod deretter klar i Vika, og resten er som de sier historie.

På menyen står mange av de rettene vi nordmenn har blitt så glade i fra «Smilets land»: *Pad Thai*, *Tom Kha Gai*, *Green Curry*, *Red Curry*, osv. Med frodig interiør og fargerike drinker som *Mai Thai*, *Pina Colada* og *Bangkok Blue* blir også stemningen komplett.

Prisene er lagt på et fornuftig nivå, slik at gjestene kan spise her ofte. Dette bidrar til at Yaya's tiltrekker seg en jevn strøm av besøkende året rundt, og ikke bare når hovedstaden flommer over av tilreisende. Stamkunder har de mange av, samtidig som de med sin ungdommelige stil og sine overkommelige priser lett når ut til nye generasjoner.

Yaya's har blitt en institusjon og en merkevare som er godt kjent langt utenfor hovedstaden. Restaurantkonseptet er med sin tydelige stil velegnet for franchise, og en søsterrestaurant i Drammen ble etter hvert omgjort til nettopp det. Franchise-sporet anses derfor som en spennende mulighet å utforske videre.



Historikk

Yaya's ble etablert i Vika i 2003, og har snart 20 års fartstid på denne adressen. Restauranten ble raskt populær og bare 3 år senere åpnet de en ny restaurant på Majorstuen. Denne ble drevet i 13 år, før eierne valgte å benytte lokalene for lansering av sin nye satsning på innendørs golf.

Drammens-avdelingen ble åpnet i 2013. Etter noen års drift valgte eierne å skille den ut som franchise-enhet. Inventar og utstyr eies derfor fortsatt av Yaya's sentralt.

Lokaler

Restauranten ligger på hjørnet mellom Munkedamsveien og Ruseløkkveien, med god eksponering ut mot det godt trafikerte området. Vis-à-vis ligger Aker Brygge med sitt pulserende uteliv og mange arbeidsplasser.

Lokalene på rundt 600m² har en spiseavdeling med ca. 105 sitteplasser, samt et *chambre séparée* for ca. 20 personer. I tillegg kommer bl.a. barområdet, et stort kjøkken og flere lagre.

Lokalene er innredet for å skape følelsen av å være i Thailand. Alt fra møbler og servise til materialer og dekorasjon er håndplukket og hentet med fra Thailand. Det er også lagt stor innsats i stemningsfull belysning og intrikate detaljer. Lokalene gir en unik ekstradimensjon til besøksopplevelsen, og er et konkurransefortrinn som få andre spisesteder i hovedstaden kan matche.

Drift

Det er de opprinnelige gründerne som fortsatt eier Yaya's. De har imidlertid ikke vært aktive i annet enn den administrative driften på mange år. Derfor ønsker de nå å overlate Yaya's til nye drivere.

Driften er i det store og hele effektiv, med lav varekostnad, tilnærmet null svinn, samt en meny som ikke krever fagutdannede kokker. Også administrasjonen er minimal, med bl.a. bookinger som hovedsakelig håndteres via en automatisert nettfunksjon.

Med jevnt bra trykk gjennom hele året er det også på bemanningssiden lite arbeidskrevende.



Økonomi

Yaya's kan vise til solid drift gjennom sine 20 år, med en omsetning som normalt har spent fra 9–14 MNOK, med et driftsresultat på ca. 15%. Under pandemien gikk omsetningen ned og stedet mistet flere av sine ansatte. I 2022 startet året med nye restriksjoner, og restauranten valgte da å redusere åpningstidene fra 7 til 6 dager i uken, samt å ha sommerstengt i 3 uker. Dette til tross vil restauranten for 2022 levere en omsetning på rundt 9 MNOK.

Driften er nå godt på vei tilbake til tidligere nivå, og for 2023 forventes det en omsetning på 12–14 MNOK. Av bemanningsårsaker holder de fortsatt stengt en dag i uka.

Fordeler og muligheter

Yaya's har med sitt unike konsept og 20 års drift skapt et sterkt varemerke som er kjent langt utenfor byens grenser. Stedet har blitt en av hovedstadens unike attraksjoner – med et prisnivå som heller ikke skremmer bort utenlandske turister. Atmosfæren og alt det spennende man kan hvile øynene på gir også mer valuta for pengene.

Kombinasjonen av mat og opplevelse gjør stedet spesielt attraktivt i et restaurantmarked stadig mer rettet mot opplevelser og unikt innhold. Thai-konseptet er i tillegg tidløst, og krever ikke hyppig fornyelse for å holdes aktuelt. Tvertom er gjensynet med interiøret noe av det som bidrar til at mange gjerne kommer tilbake.

Thai-maten har flere fordeler. Blant annet er den enkel å tilberede, og krever således ikke fagutdannede kokker. Dette bidrar det til reduksjon i lønnsutgiftene, samtidig som det er en fordel i dagens arbeidsmarked hvor kokker er mangelvare. Kostnadsnivået for råvarer er også gunstig for thailandsk mat. I kombinasjon med lavt matsvinn bidrar dette til gode brutto-marginer.

Bedriften er bygget opp på en effektiv måte som gjør at det kreves minimalt administrativt arbeid. Ca. 90% av bordreservasjonene gjøres online.

Restauranten har et betydelig potensial innen catering og take away. Dette utgjør kun 5% av omsetningen, hvorav en stor del kommer fra et byrå i nabobygget. Med tanke på bedriftstettheten i området burde det derfor være svært mye å gå på. Kjøkkenet har god ekstrakapasitet, så når bemanningssituasjonen bedres vil alt ligge godt til rette for en sterkere satsning i dette segmentet.

Restauranten får også mange forespørsler om booking fra grupper. Også dette har de i stor grad valgt å avslå av ressursmessige grunner. Her vil det i fremtiden kunne være mye å hente.

Yaya's-konseptet og merkevaren er velegnet for videreutvikling. Det kan eksempelvis etableres flere tilsvarende restauranter i kjede eller franchise, eller i variasjoner basert på innhold eller størrelse. Eksempelvis kan man ha rene take away-etableringer på nye steder. Den sterke merkevaren vil sørge for at man raskt kan få vind i seilene på nye avleggere.

Alle disse spennende mulighetene tilsier at et mer aktivt eierskap enn dagens vil kunne være positivt for driften og vekstkurven til Yaya's. Ny eier kommer praktisk talt til dekket bord, og kan velge og vrake fra menyen.

Pris og verdivurdering

Yaya's Restaurant har 20 års solid drift å vise til, med et sterkt varemerke og et tidløst konsept.

Ut ifra en helhetsvurdering vurderer vi prisantydningen til 1.350.000 kr + varelager.

Prospektet er basert på salg av virksomheten, men eier er også åpen for å selge aksjeselskapet.

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:	Conic AS
Etablert:	2003
I disse lokalene:	2003
Bakgrunn for salg:	Endrede prioriteringer
Antall ansatte:	10
Årsverk:	7
Nett:	Yayas.no + Facebook & Instagram

Husleie/lokalitetene:

Husleie:	249.660 kr / kvartal
Areal:	650 m ²
Husleiegaranti:	6 mnd leie
Løpetid leiekontrakt:	31.12.33
Forlengelse:	10 år av gangen
Felleskostnader:	Ca 50.000 / år
Adresse:	Munkedamsvn 53B, 0250 Oslo
Parkering:	Vanlig gateparkering

Drift:

Konsept:	Restaurant / thaimat
Åpningstider:	16–22 alle dager unntatt mandag

Finansiell informasjon:

Omsetning 2019:	9.468.460 kr
Lønnsprosent:	35%
Varekostnad:	33.5%

Diverse informasjon

Kompaniskap:	Nei
Offentlige pålegg:	Nei
Tilgjengelige vedlegg:	Regnskap, leiekontrakt, m.m.

Bedriftsbørsen AS Munkedamsveien 53B, 0250 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.