

Ikoniske *Hemsedal Café* selges med *Skiers Lodge*

Drift av populær restaurant og moderne utleieleiligheter midt i sentrum. Her får man mulighet til å overta en av hjørnesteinene i det som år etter år har blitt kåret til Norges beste skisted.



Beliggenhet:
Hemsedal

Prisantydning:
Kr. 3.800.000,-

Omsetning:
Kr. 10.500.000,-

Husleie:
Kr. 1.769.000,-



Megler:
Morten Persson

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

Se mer på bedriftsborsen.no

Hemsedal Café har gjennom tre tiår vært selve *it*-stedet i vinterparadiset Hemsedal; her oppstod afterskien, her får man den beste lokalmaten og her banker rett og slett hjertet av norsk skikultur. I dag drives stedet stabilt og godt som restaurant og gjestehus. Med utnyttede arealer og en destinasjon i sterk vekst er det imidlertid store utviklingsmuligheter for en ny og aktiv eier.

Konsept og marked

Hemsedal Café har hatt en sentral i posisjon i utviklingen av både Hemsedal og Norge som skidestinasjon. På dette stedet oppstod den norske afterski-tradisjonen med DJ og dansing på bordet, og sørget slik for at både destinasjonen og utestedet har fått en helt spesiell plass i mange nordmenns hjerter og bevissthet.

Stedet har utviklet seg gjennom årene og etter hvert blitt mer voksent. Afterskien er flyttet til andre lokaler, og i fokus står nå gode opplevelser basert på lokal matkultur. Virksomheten tilbyr også overnatting i smakfulle og komfortable omgivelser.

Hemsedal Café har åpent alle ukedager året gjennom. Vinteren er fortsatt høysesong, men Hemsedal er godt på vei til å bli en helårsdestinasjon, og har nå faktisk høyest omsetning i juli måned. Kundesegmentet som preger regionen har generelt høy betalingsevne, og benytter seg hyppig av destinasjonens service- og utelivstilbud.

Restauranten

Hemsedal Café serverer brunch, lunsj og middag i en varm og behagelig atmosfære. Stedet er lidenskapelig opptatt av kortreist og økologisk mat, og bruker bl.a. råvarer fra en rekke lokale produsenter. Stedets spesialitet er *Klebersteinsmenyen*, der man kan steke et utvalg kvalitetskjøtt direkte på glovarme steiner ved bordet. Menyen omfatter også klassikere som pizza, hamburger og spekefat. Disse og tilsvarende enkle retter leveres som take away.

Restauranten har lyktes med å levere på kvalitet, og å skape det lille ekstra. Interiøret er rustikt og raust, og får gjestene til å senke skuldrene og kose seg. Gjennom året skapes det også spenning og moro med spesialopplegg for midtsommeraften, Halloween, 17. mai, 4th of July, oktoberfest, og så videre. De har et fleksibelt lokale, der det ved behov kan ryddes rom til DJ og dansegulv. Hemsedal Café har også egen bar og alle skjenkerettigheter.



Skiers Lodge

Virksomheten omfatter også driften av *Skiers Lodge 1*, som tilbyr utleie av 8 flotte leiligheter beliggende i samme bygg som restauranten. Om ønskelig kan det også inngås separat avtale om drift av ytterligere 8 leiligheter samlet under virksomheten *Skiers Lodge 2*. Disse ligger i et bygg tvers over gaten. Alle leilighetene er av høy standard og har vært kontinuerlig oppgradert. Samtlige driftes i form av kommersiell kortidsutleie.

Lokaler

Virksomheten er lokalisert i *Brustadgården*, et flott trebygg med sjarmerende karnapper og eksklusiv skiferfront. Gården ligger midt i sentrum, med direkte tilkomst og synlighet ut mot hovedveien. Det er egen gjesteparkering rett utenfor, samt stoppested for buss og skibuss i underkant av 50 meter unna.

- | | | |
|---------------|--------------------|--|
| 1. etg | 411 m ² | Serveringsområde, kjøkken og toaletter.
Administrasjonskontor for selskapet Hemsedal Cåfe AS, som også driver annen virksomhet enn Hemsedal Café og Skiers Lodge. |
| 2. etg | 289 m ² | 7 utleieleiligheter. |
| 3. etg | 174 m ² | 1 utleieleilighet. |
| U. etg | 520 m ² | Kjelleren består i hovedsak av lager, kjølfrys samt et prep-kjøkken. Separate innganger for varelevering og mulig nattklubblokale. Det er mye ledig kapasitet her, som kan aktiveres i videreutvikling av driften. |

Uteområde Stedet har i dag egen uteservering på forsiden med bord og stoler, samt uteområde/veranda på baksiden av bygget. Det er vesentlig rom for utvidelse av uteserveringen spesielt i forkant bygget.



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.

Drift

Hemsedal Café drives med ca. 6 årsverk og 15-20 ansatte. Stedet har hatt samme kjøkkensjef som gjennom flere år, og har også en egen «plassjef», som håndterer administrasjonen og drift av restaurant og utleie, i tillegg til andre oppgaver for selskapet Hemsedal Café AS.

Skiers Lodge har egen nettside med informasjon, bilder og reservasjonssystem. Bestillinger kommer i tillegg fra *Hotels.com* og *Hemsedal Booking*. Alt dette bidrar til effektiv administrasjon av utleien.

Hemsedal Café er godt etablert på sosiale medier, med henholdsvis 13 000 og 3 300 følgere på Facebook og 3 300 på Instagram. Restauranten har også egen nettside med bookingløsning.

Beliggenhet

Hemsedal ligger i Buskerud fylke, ca. tre timer fra Oslo og fire fra Bergen. Regionen er kjent som *Skandinavias alper*, og tilbyr ett av Norges aller beste skianlegg, med 20 heiser og 51 nedfarter. Med løyper som strekker seg opp mot 1.450 m.o.h. har stedet en lang og snøsikker skisesong. Normalt varer denne fra november til starten av mai. Atmosfæren på stedet er svært trivelig, og lokalbefolkningen tar godt vare på sine gjester.

De vakre naturomgivelsene tiltrekker seg også en del internasjonale gjester, og har blitt en flott helårsdestinasjon. På sommerstid tilbyr Hemsedal friluftsliv og aktiv utfoldelse i vakkert og variert fjellandskap. Blant aktivitetene man kan velge i er sti- og downhill-sykling, via ferrata, kajakk og fiske.

Hemsedal har også et rikt kulturliv, og tilbyr ulike arrangementer og festivaler året gjennom. Området er fortsatt under høy utvikling, og for stedet som skiresort foreligger det ambisiøse mål om å doble kapasiteten innen 2030. Det er godt samarbeid mellom de ulike aktørene i området.



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

Eierne av Hemsedal Café har vært de samme over flere tiår, og har virkelig lagt sin sjel i å utvikle og drive stedet. Over tid har imidlertid fokuset blitt flyttet mer over på andre aktiviteter, og de ser nå at virksomheten har behov for mer og ny energi for å utløse sitt fulle potensial.

Hemsedal Café har alltid vært en lokal trendsetter, og ny eier kan forme virksomheten i tråd med hva man tenker at regionen trenger fremover. Og man får virkelig et fantastisk utgangspunkt å jobbe fra: Nærmest alle kjenner Hemsedal Café, og stedet har mange stamgjester både blant de fastboende, tilreisende og forbigående; driften er også stabilt god, og skaper dermed en økonomisk trygg ramme rundt ønsket videreutvikling.

Og utviklingsmuligheter finnes det mange av. Spesielt kan navnes den ledige kapasiteten i kjelleren, der det kan tilbys mer servering, nattklubb eller andre konsepter. Bar og andre fasiliteter er allerede på plass, så mye av innsatsen er alt gjennomført.

Hemsedal har ca. 500.000 registrerte besøkende på vinteren, i tillegg til ca. 3.300 privateide hytter og leiligheter. Hemsedal Café og Skiers Lodge fortjener mer markedsføring og aktivitet ut mot alt fra fastboende, hyttegjester, ski- og sommerturister. Stedet kan helt klart også gjøres enda mer ettertraktet gjennom arrangementer og eventer, og målrettet markedsføring av disse.

Ambisjonen om å doble belegget for Hemsedal som vinterdestinasjon vil i høy grad komme både restauranten og utleievirksomheten til gode. Det er bygget trasé fra Hemsedal Alpinanlegg ned til Hemsedal sentrum, og det foreligger også planer om å bygge egen helårsgondol som kan frakte besøkende opp og ned fra sentrum.

For Skiers Lodge ligger det økte inntektsmuligheter i avtaler med alpinklubber og bedrifter i inn- og utland, samt også markedsføring på flere plattformer.

Pris og verdivurdering

Omsetningen i Hemsedal Café AS omfatter også andre aktiviteter og det foreligger derfor ikke noen historikk på regnskap fordelt på hver avdeling. For 2022 er det imidlertid hentet ut følgende omsetningstall:

Hemsedal Café:	8.254.000 kr
Skiers Lodge:	2.205.000 kr
Total omsetning;	10.525.000 kr
Resultat:	790.000 kr

Det er gjort kontinuerlige investeringer i bygg og anleggsmidler, tilsvarende ca. 1.5 MNOK i bokført verdi. Driften har vært stabilt god siden 1989, og det er fortsatt godt potensial å hente ut, dersom man vil utvikle virksomheten videre.

Lokalene som i dag benyttes som kontor av Hemsedal Café AS kan enkelt tilbakestilles til utleieleilighet, noe som vil gi økte leieinntekter.

Bedriftsbørsen vurderer verdien av virksomhetene Hemsedal Café og Skiers Lodge til 3.800.000 kr

Varelager kommer i tillegg. Transaksjonen gjennomføres som virksomhetsoverdragelse.

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: Hemsedal Holding AS
 Etablert: 1989
 Bakgrunn for salg: Kapasitet og fokus
 Antall ansatte: 15–20
 Årsverk: 6
 Nett: Hemsedalcafe.no
 Skierslodge.no, Facebook,
 Instagram, Booking.com
 Hemsedal Booking

Husleie/lokalitetene:

Husleie: 149.666 kr mnd (eks mva)
 Areal: 1.200 m2 BTA
 Husleiegaranti: 9 mnd husleie
 Løpetid leiekontrakt: 31.12.2030
 Forlengelse: 5 år
 Adresse: Rv52 2961, 3560 Hemsedal
 Parkering: Egen gjesteparkering med 16 plasser.

Drift:

Konsept: Servering og overnatting
 Åpningstider kjøkken: Alle dager 12:00–21:00

Finansiell informasjon:

Omsetning 2022: 10.525.000 kr
 Lønnsprosent: 36.7%*
 Varekostnad: 18.3%
 *basert på hele virksomheten med samlet omsetning på 46.540.000 kr

Diverse informasjon

Kompaniskap: Nei
 Offentlige pålegg: Ingen kjente
 Tilgjengelige vedlegg: Regnskap, leieavtale, etc

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.