

Italiensk kafetrio med smakfullt særpreg

Portefølje med tre veletablerte smårettkafeer selges samlet. Sterk økonomi og svært attraktive senterlokasjoner i Sandvika, Ski og på Fornebu.



Beliggenhet:
Sentralt i Stor-Oslo

Prisantydning:
5.000.000 Kr.

Omsetning:
15.000.000 Kr.

Driftsresultat:
840.000 Kr.
Se verdivurdering

Se mer på bedriftsborsen.no



Megler:
Lars-Gunnar H. Martinsen

T: 226 12 100 / M: 959 84 724
E: Lg@bedriftsborsen.no

Med denne sjeldent attraktive porteføljen får man mulighet til å overta tre stilsikre restaurantkafeer som tilbyr autentisk italiensk mat. Virksomheten er godt innkjørt, med solid omsetning og forventninger om ytterligere vekst. Spisestedene har alle særdeles gunstig beliggenhet på sentrale og godt besøkte kjøpesentre. Virksomheten fikk sine første etableringer på Sandvika Storsenter og Ski Storsenter i 2012, med ekspansjon til Fornebu S i 2018.

Konsept

De tre spisestedene er alle utformet som italienskinspirerte smårettkafeer. De har en distinkt og gjenkjennelig stil, samtidig som hver kafé har sin egne unike atmosfære. Med klassiske favoritter som pasta, pizza, salater, kaker, kaffi og gelato har konseptet vist seg å være både funksjonelt og godt driveverdig over tid.

Sentralt i konseptet står de forseggjorte diskområdene, som bugner av ferske fristelser. Utsalgene har også selvbetjent salatbar, samt isdisk med egenlaget gelato av svært høy kvalitet. Det er åpent fra tidlig til sent, og konseptet legger opp til at man skal kunne finne noe godt å spise eller drikke her, uansett situasjon og tid på dagen.



BedriftsBørsen AS Beddingen 8, 0250 OSLO
Tlf 22 61 21 11 NO994697447 post@bedriftsborsen.no

BedriftsBørsen AS frasier seg ethvert ansvar for mulige feil i oppgitte opplysninger i dette prospektet. DSC014039 © BedriftsBørsen AS. Selger og gårdeier må ikke kontaktes uten meglers godkjenning, en slik overtredelse kan påføre selgers forretning skade noe vi innstendig ber om at respekteres.

Virksomheten

Porteføljen er samlet under kjedenavnet *Lola & G* i selskapet *LOLA&G. AS*. Foretaket er familieeid, med innehavere som har vært aktive i markedet i over 35 år. Det er to daglig ledere som fordeler ansvaret for de tre spisestedene mellom seg, mens eierne har det forretningsmessige ansvaret og følger opp kafeene på et mer overordnet nivå.

Selskapet opplevde vekst i både omsetning og resultater frem til koronapandemien, og har ingen leasingavtaler eller gjeld knyttet til driftsutstyr eller inventar. Veksten ble naturlig nok hemmet under pandemien, men sammenlignet med mange andre stod selskapet godt gjennom konjunkturen. De er nå for fullt tilbake, med et salgsnivå som nærmer seg rekordårene. Omsetningen for de forskjellige lokasjonene er henholdsvis 7.7 MNOK i Sandvika, 4.8 MNOK i Ski, og 2.6 MNOK på Fornebu.

Bakgrunnen for salget er en kombinasjon av innehavernes alder og deres ønske om å flytte utenlands. Administrasjonen og overordnet drift av spisestedene utgjør en fulltidsjobb for dem, samtidig som de også driver andre typer forretninger. De ønsker derfor nå å overlate konseptet og driften til en ny og profesjonell aktør med ambisjoner for videre drift.

Lokaler

Interiøret på spisestedene er holdt uformelt og smakfullt, for å skape en hyggelig og innbydende ramme rundt måltidet. Lokalene har blitt kontinuerlig vedlikeholdt og oppgradert, med betydelige driftsmessige investeringer på over 5 MNOK bare i løpet av de seneste årene.

Design og kvalitet i materialvalg har vært prioritert, og det er lagt stor vekt på å etablere en helhetlig og varm atmosfære. Alt fra utseende og miljø til kvalitet, fornyelse og drift er grundig vurdert og utført med stor dedikasjon. Resultatet er tre moderne kafeer, som skiller seg positivt ut i sine omgivelser.



Bedriftsbørsen AS Beddingen 8, 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. DSC04039-Edit.html 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.

Sentertilknytning

Kafeene er strategisk plassert på steder med svært høy kundetraffikk, i områder med sterk vekst og kort avstand til hovedstadsområdet. Valget av beliggenheter forventes derfor å bidra til ytterligere kundevekst i årene som kommer.

Lola & G har gjennom flere tiår opparbeidet solide og tette bånd til utleierne, og dette vil det være avgjørende å videreføre. Det er verdt å merke seg at leiekontraktene omfatter en såkalt *change of control*-klausul, og at nye drivere således må godkjennes av utleierne.

Sandvika Storsenter

Flaggskipet i porteføljen er strategisk plassert på Norges mest kjente kjøpesenter, Sandvika Storsenter. Dette er Norges ledende kjøpesenter, med en utmerket blanding av kjedebutikker, nisjebutikker og serveringssteder. Beliggenheten rett ved E18, kombinert med gode parkeringsmuligheter og ladestasjoner for elbiler, gjør det enkelt å oppsøke senteret med bil. For de som reiser kollektivt, er det kort gangavstand fra både tog- og busstasjonen i Sandvika. Kjøpesenteret kan tilby hele 205 butikker, spisesteder og helserelaterte tjenester.

Senterets primærmarked omfatter Asker, Bærum og Oslo Vest, inkludert Vestre Aker, Ullern, Frogner og St. Hanshaugen, med totalt 406 800 innbyggere. Senterets sekundærmarked omfatter resten av Oslo (510 500 innbyggere) og Akershus vest for Asker og Bærum (165 600 innbyggere).

I løpet av 2023 ble senteret besøkt av svimlende 7.9 millioner kunder som samlet stod for en omsetning på 3.7 milliarder kroner. Totalt innehar senteret 60.000 m² butikkareal, og huser flere av våre mest kjente merkevarer, som *Meny*, *SATS*, *Eplehuset*, *H&M*, *XXL* og *Elkjøp*, i tillegg til mer eksklusive og mindre utbredte butikkonsepter.

Ski Storsenter

Lola & G er også representert med innbydende lokaler på Ski Storsenter. Senteret har 145 butikker og serveringssteder innenfor et bredt spekter av bransjer og prisklasser.

Kjøpesenteret er Norges 12. største målt i omsetning. Det har blitt tildelt en rekke priser opp gjennom årene, inkludert *Årets kjøpesenter* og *Årets miljøsender*. De vant i 2023 også *Bærekraftprisen*, samt prisen for *Årets grønne driftsteam*, som følge av sin implementering av flere miljøvennlige tiltak – så som bigård på taket og effektiv søppelhåndtering.

Primærmarkedet består av Nordre Follo og Ås, med et sekundærmarked som inkluderer Vestby, Ytre Enebakk, Frogn, Nesodden, Indre Østfold, og Oslo sør, med hovedfokus på Nordstrand.

I 2023 ble senteret besøkt av solide 4.9 millioner kunder, som samlet bidro til en omsetning på 2.4 milliarder kroner. Totalt har senteret et butikkareal på 47.000 m², og huser flere av de mest kjente og veletablerte selskapene i Norge.

Fornebu S (Fornebu Senter)

I 2018 gjennomførte Lola & G nok en strategisk investering i sin vekstreise, gjennom etableringen på Fornebu S. Dette er et fullsortiments-kjøpesenter, med en butikkmix bestående av velkjente kjedeaktører, unike motekonsepter, stor dagligvarehandel og vinmonopol, samt restauranter og andre servicetilbud. Handelsdestinasjonen ligger i det som regnes som et av Norges mest attraktive områder for bolig og kontor.

Kjøpesenteret består av to bygningskropper som til sammen rommer 80 butikker, spisesteder og servicetilbud. Totalt utgjør dette 24 000 m² handelsareal over to etasjer. Fornebu S tilbyr

kundeparkering for 250 sykler og 950 biler, hvorav 20 med elbilladere. Senteret har i tillegg 81 leiligheter, fordelt på tre lameller på senterets tak.

Fornebu S er i dag verdens første kjøpesenter med miljøsertifisering etter *BREEAM*-klassifiseringens høyeste nivå, *outstanding*. Senteret er også et passivhus, med solcellepark på taket, og sjødrevet varme-/kjølesystem. Senteret er i stadig vekst, med økende antall besøkende og sterk utvikling i totalomsetningen.

Økonomi

Porteføljen er basert på et godt innarbeidet konsept, med betydelig potensial for videre vekst. Kjeden er veletablert, med konsepter som har fungert godt over lang tid. Selv om kafeene har sine særpreg, følger de en sammenhengende tråd i miljø og utseende som er unikt og allment tiltalende. Alle kafeene bærer samme navn, og det er nærliggende å vurdere ekspansjonsmuligheten til andre byer og sentre.

Kjeden er etablert på svært sentrale knutepunkt hos noen av Norges mest fremtredende kjøpesentre. Dette sikrer kontinuerlig tilgang til et enormt kundegrunnlag.

Veksten i kjeden er positiv, fra en omsetning i pandemiåret i 2021 på 12.5 MNOK til 15.1 MNOK i 2023.

Investeringer i inventar og utstyr har de senere årene vært på hele 5 MNOK (som følge av oppgraderinger og nyetableringer). Totale anskaffelseskostnader er på over 15.000.000 kr.



Bedriftsbørsen AS Beddingen 8, 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. DSC04039 © Eritribeik 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.

Pris og verdivurdering

Ved gjennomgang og analyse av regnskapet for 2023 viser dette at det foreligger ekstraordinære engangskostnader som gjør at normalisert EBITDA ender på 840.000 kr. Kontakt megler for utfyllende opplysninger om dette.

Det er over tid gjort betydelige investeringer i etablering og oppgradering av kjedens kafeportefølje. Det unike kundegrunnet og omsetningsnivået i årene før pandemien viser at det er mulig å realisere ytterligere vekstpotensial.

Med bakgrunn i dette vurderer Bedriftsbørsen verdien av virksomheten til 5.000.000 kr.

Varelager kommer i tillegg.

Ved overtagelse av aksjeselskapet vil transaksjonen gjennomføres på kontant- og gjeldfri basis.

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: LOLA&G. AS
 Etablert: 2012
 I disse lokalene: 1988 / 2012
 Bakgrunn for salg: Kapasitet og generasjonsskifte
 Antall ansatte: 10 fulltid + 10 deltid
 Nett: Sentersider

Husleie/lokalitetene:

Husleie (andel av omsetn.): Ski | Fornebu | Sandvika
 8% | 7% | 8% (+ lager)
 Areal: 184 m² | 277 m² | 190 m²
 Løpetid leiekontrakt: 30.09.26 | 31.12.26 | 28.02.27
 Sikkerhetsstillelse: 15.125 kr/år urefunderbart |
 462.602 kr | Ingen

Felleskostnader: For bygg og markedsføring
 Parkering: Parkeringskjellere

Drift:

Konsept: Kafédrift
 Åpningstider: Fornebu: hv 10–20 (lør 09–18)
 Sandvika: hv 10–32 (lør 09–19)
 Ski: hv 10–21 (lør 10–19)

Finansiell informasjon:

Omsetning 2023: 15.068.952 kr
 Lønnsprosent: 42%
 Varekostnad: 28.2%

Diverse informasjon

Kompaniskap: Nei
 Offentlige pålegg: Ingen kjente
 Tilgjengelige vedlegg: Regnskap, leieavtaler, m.m.

Bedriftsbørsen AS Beddingen 8, 0250 OSLO
 Tlf 22 61 21 11 NO994697447 post@bedriftsborsen.no

Bedriftsbørsen AS frasier seg ethvert ansvar for mulige feil i oppgitte opplysninger i dette prospektet.
 DSC04039-Edit.html 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.