

Omsorgsbase med attraktive bygg og avtaler

Sanita Omsorg tilbyr bemannede bo- og omsorgstjenester fra et anlegg med tre herskkelige eiendommer i Fredrikstad. Langvarige avtaler sikrer stabil drift og gode inntekter.



Beliggenhet:
Fredrikstad

Prisantydning:
9.800.000 Kr.

Omsetning:
24.700.000 Kr.

EBITDA:
3.920.000 Kr.



Megler:
Lars-Gunnar H. Martinsen

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

Se mer på bedriftsborsen.no

Med ulike bo- og omsorgstjenester leverer Sanita Omsorg trygghet for mennesker med ulike bistandsbehov. Sanita Omsorg ligger i naturskjønne omgivelser rett utenfor Fredrikstad, og består av to villaer i aktiv drift, samt et tredje bygg som vil kunne doble kapasiteten. Etterspørselen er høy, og aktøren har stabile avtaler med flere kommuner.

Konsept og virksomhet

Sanita Omsorg leverer bo-, rehabiliterings- og omsorgstjenester til mennesker med komplekse bistandsbehov. Dette omfatter døgnbemannet bolig på akutt eller langvarig basis, samt et mangfold av dag- og aktivitetstilbud.

Beboerne har ulike utfordringer, og kan eksempelvis være diagnostisert med psykoselidelser, personlighetsforstyrrelser, rusutfordringer, affektive lidelser, utfordrende og utagerende adferd eller kognitive funksjonsnedsettelse.

Tilbudet utføres etter helse- og omsorgstjenesteloven, og tilpasses den enkeltes behov med fokus på brukermedvirkning og målrettet miljøterapi. Sanita Omsorg vektlegger en meningsfull daglig sysselsetting som del av rehabiliteringen, og legger opp til aktiviteter som gir en positiv mestringsfølelse og stimulerer både sanser og fysikk.

Organisering og drift

Driften baserer seg i hovedsak på 1:1-bemanning, og i særskilte tilfeller 2:1. Det er rundt 18 ansatte i virksomheten, som samlet utgjør om lag 17 årsverk. Organisasjonen består av en kombinasjon av fast ansatte og vikarer. De benytter seg vel og merke ikke av konsulenter.

Den operative staben har et bredt kompetansegrunnlag, som inkluderer flere vernepleiere, sykepleier og helsefagarbeidere. I tillegg har de en sosionom, en fagutdannet pedagog og en fengselsbetjent. Utover dette består driftsstaben av ufaglærte miljøarbeidere og tilkallingsvikarer.

Eierne tar seg normalt av overordnet administrasjon, mens en avdelingsleder står for den daglige driften. Sistnevnte håndterer dialogen både med de ansatte og ut mot de kommunale oppdragsgiverne. Modellen sikrer derfor at virksomheten kan opprettholde sømløs drift under overlevering til ny eier.



To av senterets staselige boligbygg: T.v Villa Syd (Hestehagen 21) og t.h. Villa Vest (Veum Allé 2).

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. AS er et offentlig tilbud 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.

Avtalene

Sanita leverer tjenester utelukkende til norske kommuner. Driften baserer seg på rammeavtaler med Sarpsborg kommune, Kongsvingerregionen (RIIK, Våler, Åsnes, Grue, Eidskog, Kongsvinger, Nord-Odal, Sør-Odal), hvor fire av beboerne er hjemmehørende, samt to enkeltanbud knyttet til Moss og Råde.

Eiendommene

Omsorgsbasen består i dag av to villaer som er i aktiv drift, samt en tredje villa som nylig er godkjent omregulert for utvidelse til åtte leiligheter. Alle de tre eiendommene kan følge med i salget (se verdivurdering i eget avsnitt). Villaene består av beboerleiligheter og serviceleiligheter, alle med kombinert stue og kjøkken, soverom og bad. Samlet har dagens to aktive eiendommer en kapasitet på åtte beboere.

Boligene er samlokalisert innenfor en radius av 500 meter, og ligger ved Fredrikstadmarka, ca. 4 km nord for Fredrikstad sentrum. Stedets naturskjønne omgivelser gir en rolig og vakker ramme for boligene, og bare 300 meter unna ligger et stort naturreservat. Dette bidrar positivt til terapitilbudet og bidrar i kombinasjon med de staselige bygningene til at Sanita Omsorg fremstår langt mer attraktivt enn tradisjonelle institusjonsbygg.

Utviklingspotensial

Redusere kostnadssiden

Da eier har redusert sin arbeidsmengde grunnet helseutfordringer, har bedriften det siste halvannet året valgt å benytte seg av vikarbyrå, fremfor å organisere dette selv med egne vikarer. Denne løsningen medfører økte kostnader, som enkelt kan reduseres ved å ta oppgaven inn igjen i egen drift. Dette representerer en vesentlig økonomisk oppside, som verken krever større inngrep eller tidkrevende prosesser.

Utvikle Sanita-bygget

Den virkelig store muligheten for nye eiere vil være å realisere de foreliggende planene om åtte nye leiligheter i Veum Alle 1. Dette vil innebære en tilnærmet doubling av dagens kapasitet, og samtidig gjøre Sanita Omsorg til en vesentlig større aktør. Virksomheten får jevnlig henvendelser om nye beboere, så etterspørselen er allerede til stede. Det er også begrenset kapasitet i området for denne type bo- og omsorgstjenester.



Sanita-bygget (Veum Allé 1) er godkjent omregulert til åtte nye leiligheter.

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. AS er et offentlig ansvarlig selskap. Selger og gårdeier må ikke kontaktes uten meglers godkjenning, en slik overtredelse kan påføre selgers forretning skade noe vi innstendig ber om at respekteres.

Økonomi og verdivurdering

Virksomheten omsatte i 2023 for 24.7 MNOK, med et normalisert driftsresultat på 3.920.000 kr. Ved gjennomgang av virksomheten har Bedriftsbørsen analysert regnskapet, for å gi det virkelige bildet av driften. En slik normalisering eliminerer alle poster som ikke er relevant for driften, samtidig som eventuelle poster som ikke omfattes av regnskapet, men som er relevante for driften, legges til. Kontakt megler for mer inngående opplysninger om dette.

Det er tatt ut årlig eierlønn på til sammen 3.2 MNOK for 1.2 årsverk.

Sanita Omsorg har gjennom drøye 28 års drift etablert sterke relasjoner til sine avtalepartnere. Driften er derfor basert på et solid og trygt fundament. Etterspørselen viser samtidig at det er godt potensial for videre vekst.

Med bakgrunn i analysen av regnskapet, øvrig gjennomgang av hele virksomheten, samt gjennomføring av flere transaksjoner i denne bransjen spesifikt, vurderer Bedriftsbørsen en konservativ markedspris til 9.800.000 kr for virksomheten.

Eiendommene kommer i tillegg, og er vurdert til følgende verdi av lokal eiendomsmegler:

Veum Alle 1 / Villa Sanita: 7.000.000 kr

Veum Alle 2 / Villa Vest: 9.500.000 kr

Hestehagen 21 / Villa Syd: 7.000.000 kr

Ved transaksjon av aksjene vil dette 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:	Sanita Omsorg AS(tidligere navn: Liaprojektet, Lia Gaard)
Etablert:	1996
I disse lokalene:	2008 (første driftsår med døgnbemanning i Villa Vest)
Bakgrunn for salg:	Helsemessige årsaker
Antall ansatte:	18 + vikarer
Årsverk:	17
Nett:	Sanita.no

Husleie/lokaliteter:

Villa Sanita:	Veum Allé 1 Prisvurdering: 7 MNOK
Villa Vest:	Veum Allé 2 Prisvurdering: 9.5 MNOK
Villa Syd:	Hestehagen 21 Prisvurdering: 7 MNOK
Postadresse:	1615 Fredrikstad
Avstand til sentrum:	Ca. 4 km
Parkering:	Ja

Drift:

Konsept:	Omsorgsbasis i helsesektoren
Åpningstider:	Døgnåpen

Finansiell informasjon:

Omsetning 2023:	24.736.958 kr
Lønnsprosent:	66.5%
Varekostnad:	13.6%
Verdi inventar:	

Diverse informasjon

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

Bedriftsbørsen AS Beddingen 8, 0250 OSLO
Tlf 22 61 22 00 NO994697447 post@bedriftsborsen.no

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