

Rondane Høyfjellshotell m/eiendom vurderes solgt

Sjelden mulighet til å overta komplett høyfjellshotell med spa, restaurant, konferansefasiliteter og direkte tilgang til noe av Norges flotteste natur. Solid driftsgrunnlag og brede utviklingsmuligheter – inkludert opsjon på hytter, fjellstue, utviklingsareal, skianlegg, m.m.



Beliggenhet:
Rondane

Prisantydning:
Kr. 19.000.000,-

Omsetning 2019:
Kr. 19.000.000,-

Resultat ordinært:
Kr. 3.000.000,-



Megler:
Morten Persson

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

Se mer på bedriftsborsen.no

Fra inngangen til en av Norges mest spektakulære nasjonalparker inviterer Rondane Høyfjellshotell til fantastiske naturopplevelser i kombinasjon med spa, gourmet og moderne komfort. Eiendommen med kapasitet for over 200 gjester har gjennomgått betydelige oppgraderinger og fremstår som en attraktiv investeringsmulighet med solid potensial for videre verdiskaping.

Om salgscaset

Rondane Høyfjellshotell representerer en sjelden investeringsmulighet i et stadig mer attraktivt reiselivsområde. Her får en ny eier muligheten til å overta en unik lokasjon og merkevare, i en av Norges vakreste og mest folkekjære fjellregioner.

For den rette kjøperen kan det også tilbys fleksible opsjons- og utviklingsløsninger knyttet til øvrige deler av destinasjonen, herunder hytter, hyttetomter, fjellstue og skianlegg. Dagens eier ønsker å finne en langsiktig og ambisiøs aktør som ser verdien i å utvikle området i et helhetlig perspektiv og realisere det betydelige potensialet som ligger i både eiendommen og destinasjonen som helhet. Selger er innstilt på å bidra med attraktive og fleksible finansieringsløsninger for å få til dette.

Konsept

Rondane Høyfjellshotell har gjennom 65 år ønsket fjellvandrere, naturelskere og livsnytere velkommen til Norges eldste nasjonalpark. Fra hotellet åpner det seg et storslått fjellandskap med majestetiske topper, vidstrakte høyfjellsområder og naturopplevelser som har inspirert norsk nasjonalromantikk gjennom generasjoner.

For gjestene representerer Rondane Høyfjellshotell en komplett opplevelse der natur, aktivitet, velvære og gastronomi møtes. Etter en dag fylt med fjellopplevelser kan gjestene trekke seg tilbake til hotellets velværeavdeling med basseng, badstue, treningsrom og behandlingstilbud. Hotellet har også restaurant med høy kapasitet, som omfatter flere serveringsrom og stort kjøkken.

Hotellet disponerer en betydelig og fleksibel bygningsmasse som gir høy kapasitet innen overnatting og skaper et bredt grunnlag for ulike inntektsstrømmer. Eiendommen er godt tilrettelagt for kurs- og konferansevirksomhet, selskaper, bryllup, grupper, aktivitetsopphold og arrangementer året rundt.

Gjennom de senere årene har dagens eier gjennomført omfattende investeringer og moderniseringer. Hotellet fremstår derfor som en solid og attraktiv plattform for videre vekst. Reiselivsmarkedet i regionen viser også en positiv utvikling – særlig innen internasjonal turisme – og området er i ferd med å etablere seg som en attraktiv helårsdestinasjon.

For den rette kjøper ligger det et betydelig potensial i å videreutvikle anlegget som regionens ledende base for naturbaserte opplevelser, rekreasjon og aktivitetsturisme.

Fasiliteter og tilbud

Hotellet har mellom 150 og 200 sengeplasser avhengig av romkonfigurasjon, fordelt på 50 rom. Rommene varierer mellom overnatting i alt fra små enkeltrom og vanlige dobbeltrom til juniorsuiter og familierom. I tillegg kommer hytter og leiligheter, og med disse øker antallet sengeplasser til nærmere 300. Inkludert er også en sidebygning med 5 delvis nybygde suiter, som alle har terrasse og utsikt direkte mot Rondane. Disse gir ytterligere 30 sengeplasser.

Hotellet tilbyr og kan arrangere alle typer eventer, som høyfjellsbryllup, jubileumsfeiringer, bursdager, med mer. Fellesområdene er romslige og flotte, og passer godt for de fleste typer arrangementer.

Overnatting

- 50 rom som er delvis oppgradert
- 5 store suiter under utvikling i nabobygget
- 10 hytter for utleie
- 4 leiligheter for utleie
- Kro



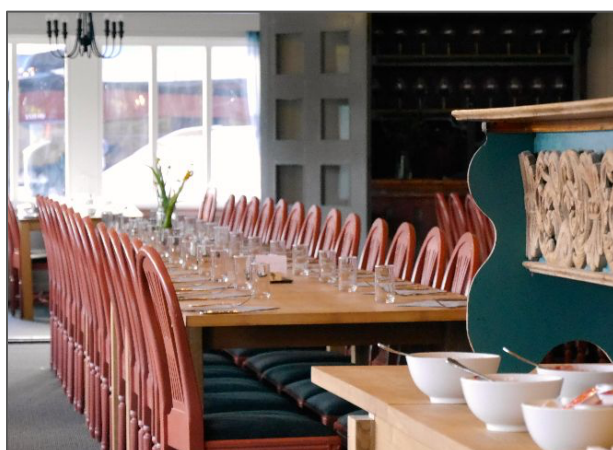
Øvrige fasiliteter

- Restaurant med kapasitet for 120 gjester
- 3 store peisestuer som kan dekkes opp
- Kurs-/konferansefasiliteter for 100 deltagere
- Treningsrom
- Spa-avdeling med basseng, badstue, m.m.
- Bar
- Vaskerom



Tjenester

- Utleie av kano, sykler og elsykler
- Lading av elbil



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. 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.

Beliggenhet

Rondane Høyfjellshotell ligger i indrefiletet av Norges natur. Bare 3,2 kilometer fra hotellet starter Rondane nasjonalpark, med sine mektige tinder, vidder og villmark som tiltrekker seg naturentusiaster fra hele verden. Fra hotellet har man direkte tilgang til noen av Norges mest ettertraktede fjellopplevelser; hele seks topper over 2.000 meter kan nås på dagstur, deriblant de legendariske fjellene *Rondslottet*, *Storronden* og *Veslesmeden*. Den populære Ula-elven for padlere går rett ved hotellet.

I umiddelbar nærhet ligger også et omfattende nettverk av ski-, sykkel- og turstier, samt mulighet for fiske og padling i et landskap med hele 39 innsjøer. I tillegg kan man oppleve rafting i verdensklasse i Sjoa, hundekjøring, alpint og en rekke andre naturbaserte aktiviteter gjennom hele året.

Dette gir hotellet en unik posisjon som utgangspunkt for førsteklasses opplevelser i hjertet av norsk høyfjellsnatur. Ingen andre hoteller i området ligger nærmere nasjonalparken, og få andre hoteller kan matche tilgangen på varierte friluftsopplevelser.



Drift

Dagens eier, som overtok i 2014, har fra 2016 og frem til nå drevet omfattende renovering av stedet. Det er gjennomført store tekniske oppgraderinger, samt mye oppussing. Det gjenstår fortsatt noe arbeid, men hotellet er fullt operativt og får stadig flere besøkende. Totalt er det gjort oppgraderinger for rundt 15 MNOK. Et nylig brannkonsept er gjennomført av branningeniør, og samtlige avvik er lukket.

Hotellet er etablert på både Instagram og Facebook, med henholdsvis 1.500 og 42.000 følgere. Og hotellet har toppdomene www.rondane.no.

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. 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.

Økonomi

Historiske regnskap viser at Rondane Høyfjellshotell har hatt en årlig omsetning på mellom ca. 15 og 20 MNOK i de siste ordinære driftsårene. Resultatutviklingen i perioden må vurderes i lys av covid-pandemiens påvirkning på reiselivsnæringen, samtidig som økt innenlandsk turisme bidro positivt til aktiviteten i deler av markedet. Romleie står normalt for ca. 60% av omsetningen.

Driftsresultatene har variert fra år til år, og må sees i sammenheng med at omfattende kostnader knyttet til renovering, modernisering og oppgradering av eiendommen i stor grad har blitt kostnadsført løpende over driften. Disse investeringene har samtidig bidratt til å styrke hotellets standard og markedsposisjon, og lagt et solid grunnlag for fremtidig verdiskaping.

Basert på en forsiktig markedsvurdering forventes det at hotellet ved gjenopptakelse av ordinær drift vil kunne oppnå en årlig omsetning på mellom 15 og 20 mill. MNOK, med ytterligere vekst de påfølgende årene. Eier vurderer at en normalisert drift og økt kommersiell satsing kan gi et resultat før skatt i størrelsesorden 2–4 MNOK.

Fordeler og muligheter

Rondane Høyfjellshotell representerer en attraktiv mulighet for en ny eier eller operatør som ønsker å videreutvikle en veletablert reiselivsbedrift med en unik markedsposisjon. Gjennom de senere årene er en vesentlig del av moderniserings- og oppgraderingsarbeidet allerede gjennomført, noe som gir ny eier et solid fundament for videre vekst. Fokuset kan dermed rettes mot kommersiell utvikling, økt synlighet i markedet og videreutvikling av hotellets konsept og tilbud.

Tradisjonelt har Rondane og hotellet vært en sterk sommerdestinasjon, men utviklingen de siste årene viser en stadig økende etterspørsel gjennom de andre sesongene. Samtidig vokser andelen internasjonale gjester, spesielt fra Sverige, Danmark og øvrige nordeuropeiske markeder. Sommermånedene er normalt preget av svært høy kapasitetsutnyttelse, noe som gir gode muligheter for å fokusere på å styrke trafikken og lønnsomheten i skulder- og vintersesongene.

Hotellet har hittil hatt begrenset satsing på markedsføring, salg og kommersiell produktutvikling. Dette innebærer et betydelig uforløst potensial for en aktiv og markedsorientert eier. I tillegg vurderes gruppereiser, temabaserte opplevelser, arrangementer og vinterturisme som områder med betydelig utviklingspotensial. Med stadig kortere reisevei til Oslo, øker kundegrunnlaget vesentlig.

Destinasjonen som helhet er inne i en spennende utviklingsfase. I nærområdet planlegges blant annet et betydelig antall nye hyttetomter, noe som på sikt vil kunne skape et større kundegrunnlag for hotellets restaurant-, spa- og aktivitetstilbud.

Anlegget er unikt da det er tilknyttet eget kraftverk, noe som gir en mer stabil og forutsigbar energisituasjon enn mange sammenlignbare virksomheter. Kraftverket dekker i et normalår over 50% av strømforbruket.



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. 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.

Pris og verdivurdering

Den positive utviklingen innen norsk og internasjonal turisme, kombinert med hotellets unike beliggenhet, omfattende fasilitetstilbud og betydelige utviklingsmuligheter, tilsier at det foreligger et vesentlig potensial for økt omsetning og forbedret lønnsomhet under et aktivt og markedsorientert eierskap. Etter flere år med alternativ bruk av eiendommen står hotellet nå foran en ny fase, hvor destinasjonen igjen kan utvikles med fullt fokus på reiseliv, opplevelser og kommersiell drift.

Det foreligger ikke oppdatert verditakst for eiendommen. Det forventes derfor at en potensiell kjøper gjennomfører egne tekniske og økonomiske vurderinger som en del av sin kjøpsprosess.

Ved verdivurderingen er det lagt vekt på eiendommens historiske betydning, gjennomførte investeringer og oppgraderinger, den attraktive beliggenheten, samt det betydelige utviklingspotensialet som følger av destinasjonens videre vekstmuligheter.

Bedriftsbørsen vurderer verdien av eiendom og virksomhet samlet til 19 000 000 kr

Finansiering og videre utvikling

For å legge til rette for en god transaksjonsstruktur kan dagens eier vurdere å bidra med selgerkreditt for inntil om lag 50 % av endelig kjøpesum, avhengig av kjøper, finansieringsløsning og øvrige avtalevilkår.

For den rette aktøren kan det også tilbys fleksible opsjons- og utviklingsløsninger knyttet til øvrige deler av destinasjonen. Dette kan gi en unik mulighet til gradvis å overta og videreutvikle et større helhetlig reiselivskonsept bestående av hotell, hytter, utviklingsarealer, fjellstue og øvrig infrastruktur.

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:	Rondane Høyfjellshotell AS
Etablert:	1939
Antall ansatte:	8
Nett:	Rondane.no Facebook 42.000 følgere Instagram 1.500 følgere

Drift:

Konsept:	Overnatting, servering, m.m.
----------	------------------------------

Finansiell informasjon:

Omsetning:	15–20 MNOK
Romleie:	Ca. 60%

Diverse informasjon

Kompaniskap:	Nei
Offentlige pålegg:	Nei
Tilgjengelige vedlegg:	Regnskap