

Restauranthus ved Vestfolds beste båthavn

Trekløveret *Peppes Pizza*, *Fishland* og vinbaren *Sus & Dus* selges nå samlet. Anlegget ved Horten havn er en perle i Oslofjorden, med stort urealisert potensial!



Beliggenhet:
Horten

Prisantydning :
Kr. 3.900.000,-

Budsj omset 2023:
Kr. 23.000.000,-

Husleie:
5–7% av omsetning
min. 1.340.000 kr



Megler:
Per Arne Reiersrud

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

Tre spisesteder som utfyller hverandre har blitt en publikumsmagnet ved Horten havn. Her har man mulighet til å overta et godt opparbeidet restauranthus, og dra fordel av samdriften og dynamikken mellom tre sterke konsepter. Beliggenheten i byens indre havn kunne knapt vært bedre!

Restauranthuset Horten

I Horten havn er det et yrende liv hele sommeren, og restauranthuset som nå selges ligger i sentrum av det hele. Anlegget fordeler seg på to bygg og teller til sammen 370 sitteplasser ute og 350 inne, med mulighet for kraftig utvidelse. Driften fordeler seg på de tre serveringsstedene *Fishland*, *Peppes Pizza* og *Sus & Dus* (gastrobar/vinbar.)

Konseptene representerer en god miks av smaksopplevelser, pris og atmosfære. Det varierte tilbudet gjør at havna har noe for alle. Folk som ferierer eller bor i området kan fint komme hit flere kvelder på rad, og oppleve den gode kombinasjonen av noe kjent og samtidig noe helt nytt. Foruten å være et uformelt hverdagstilbud, egner spisestedene seg også til finere middager og selskaper av ulike slag.

At virksomhetene er samlet under ett eierskap gir mange fordeler. Administrasjon av personal, varer og gjester blir enklere og mer fleksibelt, samtidig som man kan kommunisere både mer helhetlig og spisset ut mot markedet.

Virksomheten er byens største restauranthus og har vært det gjennom de siste 20 årene. Størrelsen gjør dem til en betydelig næringsaktør i Horten, som ofte blir lyttet til i saker relatert til havneområdet og utviklingen av Horten som bysentrum og destinasjon.

Spisestedene er velutrustede og holder god standard, etter betydelige investeringer over mange år.



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.

Beliggenhet

Restaurantene ligger idyllisk til i indre havn, midt i Horten sentrum. Dette er stedet hvor alt skjer på sommerstid, samtidig som det også er godt trafikkert gjennom resten av året. Tilgjengeligheten er god uansett hvordan ankommer; i tillegg til havnens mange gjesteplasser, er det stor parkeringsplass rett bak restauranten og bussholdeplass ca. 50 meter unna.

Havnen med 150 småbåtplasser, rangerer på topp i Vestfold, og har jevnlig blitt kåret blant landets ti beste. Byen er i sterk utvikling, og mye skjer i umiddelbar nærhet til restauranten. Blant annet kommer det mange nye boliger og nytt kjøpesenter, som vil bidra til å gjøre Horten sentrum mer attraktiv både for besøkende og for tilflyttere.

Konseptene

Fishland

Med hele 30 års fartstid er dette nærmest en institusjon i Horten. Spisestedet er viden kjent for mat og service av høy kvalitet. Menyen er variert, med hovedfokus på sjømat, slik navnet tydelig kommuniserer.

Lokalene er dels maritime, med rekvisitter fra båtlivet, og dels elegante med dype Chesterfield-sofaer og varme mursteinsflater. Restauranten ligger i fremste rekke ut mot havnen, med overbygd uteservering, og uovertruffen panoramautsikt mot fjorden. Stedet har ca. 200 sitteplasser ute og 85/100 inne. Lokalet har i tillegg et meget hyggelig *chambre séparée* for inntil 20 personer.

Hit kommer folk både for å spise en god lunsj og til hverdagsmiddag eller fest. Stedet er velegnet både for grupper og individer, og er populært i julebordsesongen. Restauranten er spesielt populær i segmentet for *voksne* og *seniorer/pensjonister*.

Fishland drives med 7 årsverk, fordelt på til sammen 15 ansatte.



Peppes Pizza

Nordens største pizzarestaurantkjede trenger knapt nærmere introduksjon. Restauranten i Horten er meget populær, sommer som vinter, og er spesielt i segmentene *familie* og *unge voksne*.

Serveringsstedet ble etablert i 2003, og har gått som en klokke i tjuen år. Lokalene er velegnede, og utformet i tråd med Peppes-konseptet. For å skape en mer intim stemning er lokalet delt opp med lettvegger. Dette tillater at restauranten også kan kjøre selskapsarrangementer, samtidig som de har åpen restaurant.

Det er totalt 185 sitteplasser inne og 150 ute. Virksomheten disponerer også fire biler for utkjøring av mat. Peppes deler kjøkken og drift med Sus & Dus, og ligger også under samme aksjeselskap. Stedene drives med 11 årsverk, fordelt på 20 ansatte.

Sus & Dus

Dette er det nyeste tilskuddet, åpnet i 2018. Stedet ligger innerst på bryggen, og er en vin- og cocktailbar med spennende småretter. Her sitter man i meget hyggelige omgivelser og kan nyte et glass i godt lag, enten man er ute med kjæresten eller som del av et større selskap. Segmentet fordeler seg fint mellom alle typer voksne, fra de yngste og uteglade, til de godt bemidlede seniorene.

Lokalet er moderne og elegant inntredet, med bar og sittegrupper over to etasjer. Nylig åpnet også et *chambre séparée* med plass til 20 personer. Totalt er det 65 sitteplasser inne og 20 ute.



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.

Økonomi

Restauranthuset har de siste årene hatt en samlet omsetning på 20–25 MNOK, med et driftsresultat (EBITDA) på ca. 7-10 %.

Sus & Dus åpnet rett før pandemien, og har grunnet restriksjoner, manglende kapasitet og fokus hatt begrensede åpningstider og dermed også begrenset omsetning. I toppåret 2019 omsatte de for 2.5 MNOK. *Peppes Pizza* og *Sus & Dus* har i fellesskap like fullt hatt en omsetning på 12-15 MNOK, med driftsresultat/EBITDA på 10-18 %.

Fishland har hatt en omsetning på 8-10 MNOK, med driftsresultat på ca. 1–6 %. Hovedårsaken til svakere resultater på denne restauranten ligger i lønnskostnaden, som har ligget på 45-52 %. Ved å normalisere denne til rundt 35-37 % ville bedriften fått et driftsresultat på +10 %.

Restauranthuset som helhet bør med normalt god drift lande på en omsetning på 25-30 MNOK, med driftsresultat på 10-15 %.

Fordeler og muligheter

Restauranthuset Horten er med sin serveringstrio og unike beliggenhet en sjelden attraktiv næringsvirksomhet i Oslofjorden. Med stedets godt innarbeidede og velkjente konsepter ligger alt til rette for de som vil løfte dette videre. Bedriftsbørsen anser det urealiserte potensialet til å være betydelig.

Stedsutvikling

Horten er i utvikling med mange attraktive nye leilighetsbygg langs fjorden og sentrum. Dette tiltrekker seg tilflyttere fra andre byer – blant folk som har bodd i Oslo, og gjerne utviklet vane for å spise ute. Erfaringsmessig bidrar dette til generelt hyppigere besøk på spisestedene også i den nye byen.

Destinasjonsutvikling

Havnen med småbåtbrygge for 160 båter og rikelig med gjesteplasser har de senere årene blitt svært populær og stadig flere oppdager denne perlen i Oslofjorden. Utviklingen av byen med større og bedre kjøpesenter, nye leilighetsbygg langs vannet, osv. er med på å styrke kundegrunnlaget og gjøre restauranthuset mere attraktivt. Gårdeier og kommune er positive til å utvikle havnen som et mat- og underholdningssentrum.

Økonomiske grep

Omsetningen kan med enkle grep løftes nærmere 30 MNOK. I tillegg vil enkle tiltak på kostnadssiden øke bunnlinjen. Stedet ligger godt over normen på både lønn og varekostnad, så med mer nøyaktighet vil dette bidra til en meget lønnsom drift.

Spesielt *Sus & Dus* har av ulike årsaker, men mye på grunn av strenge Covid-restriksjoner over tid, ikke kommet opp på et normalt driftsnivå. Bedriftsbørsen vurderer at denne satsingen med rett fokus vil kunne bidra med en omsetning på 3-5 MNOK, og ikke minst med *gode marginer*, da hovedvolumet her er drikkevarer.

Kapasitetsutvidelse

Stedet har også en fantastisk uteservering, med hele 370 sitteplasser, som fint kan utvides til 500. I tillegg har eiendommen et stort grøntområde i front av restauranten, som kan benyttes til arrangementer. På baksiden av bygget finnes det dessuten en stor åpen parkeringsplass som kan gi muligheter for større festivaler og arrangementer, der restauranthuset blir midtpunktet.

Økt aktivitet

Virksomheten gjør per i dag ingenting på underholdningssiden, noe som ansees å kunne styrke både besøk og attraktivitet ytterligere. På sommeren er havnen en perfekt omgivelse for konserter, DJ-musikk eller *stand up*. Da kan også større områder med skjenkebevilling tas i bruk.

Pris og verdivurdering

Restauranthuset Horten er en attraksjon i Oslofjorden. Den er byens største og godt sammensatt. Selskapet leverer en omsetning på 20-25 MNOK, med driftsresultater på ca. 10 %.

Ved hurtig avgjørelse kan virksomheten selges for 3.900.000 kr + varelager

Prospektet er basert på salg av virksomheten, men eier er også åpen for en transaksjon av aksjene.

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: Annola AS (Tollbugt 1B) / Erix AS (Tollbugt 1C+2)
 Etablert: 1999 / 2003 / 2018
 Bakgrunn for salg: Andre prioriteringer
 Antall ansatte: 35
 Årsverk: 18
 Nett: Fishland.no/peppes.no
 Susogdus.net
 Instagram / Facebook

Husleie/lokalitetene:

Husleie: Omsetningsbasert
 Fishland: 5%
 Peppes og Sus & Dus: 7%
 minimum 1.340.000 kr per år
 Areal: 392 m²/241/400 m²
 Tollbugt 2: 18 m² kontor

Husleiegaranti:

Løpetid leiekontrakt: Tollbugt 1B: 31.12.29
 Tollbugt 1C: 31.12.25
 Forlengelse: Tollbugt 1B: 5 år
 Tollbugt 1C: Førsterett til forhandling
 Felleskostnader: Tollbugt 1B: Alle driftskostn.
 Tollbugt 1C: Fellesleie + strøm
 Adresse: Tollbugata 1B+C, 3187 Horten
 Parkering: God tilgang

Drift:

Konsept: Servering
 Åpningstider Sus & Dus: Tir-Fre: 16:00–24:00
 Lør: 15:00–24:00
 Man-Søn 12:00–22:00
 Alle dager 13/15–21/22/22:30
 Fishland
 Peppes

Finansiell informasjon 2022:

Omsetning: Erix AS: 10.106.865 kr
 Annola AS: 12.601.506 kr
 Lønnsprosent: Erix AS: 50.3%
 Annola AS: 36.2%
 Varekostnad: Erix AS: 33%
 Annola AS: 23.9%

Diverse informasjon

Kompaniskap: Nei
 Offentlige pålegg: Nei
 Tilgjengelige vedlegg: Regnskap og leiekontrakt