

SVENSK FÖRETAGS
FÖRMEDLING

Företagare emellan • www.sffab.se

BOLAGSBESKRIVNING / PROSPEKT

INDUSTRIHOTELLET I ÅRJÄNG AB

OBJEKT-ID: 5349

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. INLEDANDE INFORMATION.....	3
2. BAKGRUND & ERBJUDANDE.....	4
3. FINANSIELL SUMMERING.....	5-6
4. FASTIGHETEN - FAKTA (BANKEN 15).....	7-8
5. FASTIGHETEN - BILDER.....	9-12
6. FASTIGHETEN - FAKTA (BETSLET 1).....	13-15
7. FASTIGHETEN - BILDER.....	16-18

BILAGOR (LÄMNAS PÅ BEGÄRAN)

- A. RESULTAT- OCH BALANSRAPPORTER
- B. FASTIGHETSREGISTERUTDRAG

KONTAKT PROJEKTTEAM



JONNY WENNERDAHL

Transaktionsrådgivare
+46 (0)73-841 08 10
jonny.wennerdahl@sffab.se

SVENSK FÖRETAGS FÖRMEDLING

Företagare emellan

Svensk FöretagsFörmedling är en oberoende rådgivare vid försäljning av företag och kommersiella fastigheter. Vi har nationell styrka, arbetar i lokala team, kan köparmärknaden och har egen erfarenhet av att äga företag. Det innebär att vi inte bara har rätt kunskaper om transaktioner. Vi förstår också på djupet, både rationellt och emotionellt, hur det är att sälja sitt bolag.

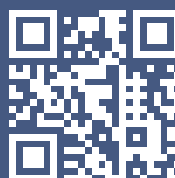
Tydlig och trygg process

Vår transaktionsprocess, som sker under full diskretion och sekretess, fungerar som vägledning för både säljare och tilltänkta köpare vilket gör det enkelt att följa vad som händer. Att alla parter känner trygghet är en viktig del för en lyckad affär.

Kraftfulla nätverk med lokal närvaro i hela Sverige

Vi har lokalkontor över hela Sverige med unik närvaro, kunskap och upparbetade och värdefulla nätverk inom näringsliv, myndigheter och banker. Genom tät dialog med alla inblandade parter projektleder vi hela transaktionen.

**LÄS MER OM SVERIGES
BREDASTE TJÄNSTEUTBUD
PÅ SFFAB.SE**



1. INLEDANDE INFORMATION

OM BOLAGET

Industrihotellet i Årjäng AB

Org.nr: 556888-1451 (Bolaget)

Avsikten med detta Informations Memorandum ("IM") är att intresserade parter ska beredas möjlighet att genomföra en inledande värdering av Industrihotellet i Årjäng AB ("**Bolaget**") och därmed kunna avgöra om det finns intresse av att gå in i förhandlingar rörande förvärv av Bolaget.

All information om Bolaget och Fastigheterna presenterad i detta IM grundar sig på uppgifter från Ägarna och företagsledningen, vilka även svarar för upplysningarnas riktighet. Informationen kan dock löpande förändras och Ägarna eller Svensk FöretagsFörmedling ("**SFF**") lämnar därför inte några garantier att informationen är fullständig och korrekt.

SFF har i uppdrag att projektleda kontakterna med potentiella köpare och leder projektet med överlåtelsen. Försäljningen hanteras helt genom SFF, vilket innebär att de som tar del av informationen accepterar att all kommunikation ska ske via SFF samt att inte sprida information till någon utomstående.



**SKRIFTLIGT INDIKATIVT BUD SKICKAS TILL
SVENSK FÖRETAGSFÖRMEDLING
JONNY.WENNERDAHL@SFFAB.SE**



2. BAKGRUND & ERBJUDANDE

BAKGRUND & MOTIV TILL FÖRSÄLJNINGEN

Bakgrund och erbjudande

Industrihotellet i Årjäng AB med org. nr. 556888-1451 ("**Bolaget**") bedriver företagshotell och uthyrning av hyresrätter med säte i Årjäng ("**Verksamheten**").

Bolaget äger fastigheterna BANKEN 15 och BETSLET 1 i Årjängs kommun ("**Fastigheterna**").

Försäljningen av Verksamheten och Fastigheterna sker genom överlåtelse av samtliga aktier i Bolaget ("**Aktierna**").

Motiv till försäljningen

Efter många år av gemensamt engagemang har vännerna bakom Industrihotellet i Årjäng AB byggt upp en hållbar och uppskattad Verksamhet som blivit en viktig del av det lokala näringslivet. Nu känner de att tiden är inne att lämna över stafettpinnen till en ny ägare som känner sig manad att driva vidare ett välskött och inarbetat Bolag med stabila hyresgäster.

PROCESSPLAN

Översiktlig processplan

Ägarna önskar att intresserade parter lämnar icke bindande indikativa bud på Aktierna i Bolaget baserat på detta IM och eventuellt kompletterande information enligt önskemål. Buden skall vara skriftliga. I samråd med Ägarna tillåts därefter lämpliga intressenter att gå vidare till nästa steg som innefattar möte med Ägarna.

Indikativt bud på aktierna i Bolaget:

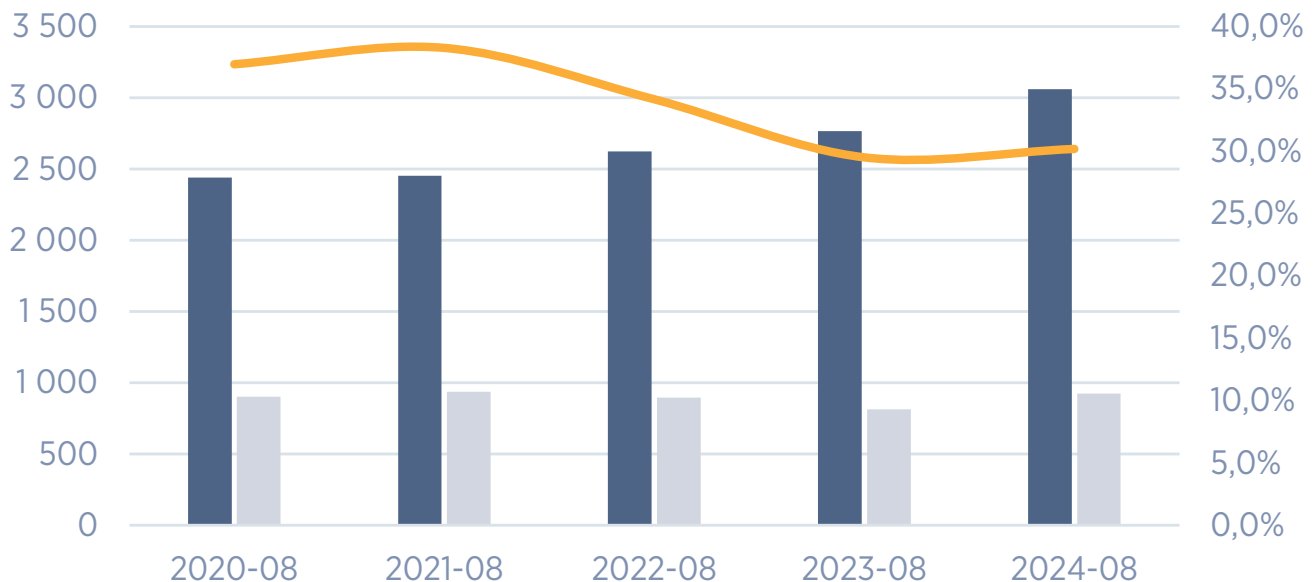
- Indikativt bud (i SEK) för Aktierna.
- Presentation av budgivare.
- Intention och syfte med ett förvärv.
- Tidplan för ett förvärv.
- Beskrivning av finansiell förmåga att fullfölja förvärvet och intern beslutsprocess samt huruvida det föreligger förutsättning om beslut från bank för förvärvskredit eller ej.



3. FINANSIELL SUMMERING

RESULTAT OCH LÖNSAMHET - HISTORIK

Nettoomsättning
EBITDA
EBITDA %



DRIFTNETTOKALKYL / SEK

BANKEN 15

BETSLET 1

INTÄKTER

1 058 604

2 268 166

DRIFTKOSTNADER OCH UNDERHÅLL (DoU)

EI	-36 697	-152 725
Värme	-149 944	-663 824
Vatten och avlopp	-49 799	-176 826
Städning och Renhållning	-10 953	-10 953
Reparation och underhåll	-132 118	-210 000
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-14 265	-41 205
Försäkringar	-46 584	-48 602

SUMMA DRIFTKOSTNADER & UNDERHÅLL (DoU)

-440 360

-1 304 135

UPPSKATTAT DRIFTSNETTO

618 244

964 031

3. FINANSIELL SUMMERING

RESULTATRÄKNING (TSEK)	2024-08	2023-08	2022-08	2021-08	2020-08
Nettoomsättning	3 061	2 765	2 625	2 452	2 439
Inköp	0	0	0	0	0
Förändring av lager och pågående arbete	0	0	0	0	0
TBI	3 061	2 765	2 625	2 452	2 439
Marginal	100%	100%	100%	100%	100%
Personalkostnader	0	0	0	0	-59
Övriga externa kostnader	-2 137	-1 949	-1 728	-1 513	-1 478
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0	0
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	0	0
RÖRELSERESULTAT (EBITDA)	924	816	897	939	902
Marginal	30,19%	29,51%	34,17%	38,30%	36,98%
Avskrivningar	-327	-327	-327	-327	-325
RÖRELSERESULTAT (EBIT)	597	489	570	612	577
Rörelsemarginal	19,50%	17,69%	21,71%	24,96%	23,66%

BALANSRÄKNING - TILLGÅNGAR	2024-08	2023-08	2022-08
Immateriella anläggningstillgångar	-	-	-
Materiella anläggningstillgångar	8 463	8 790	9 117
Finansiella anläggningstillgångar	-	-	-
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 463	8 790	9 117
Varulager och pågående arbete	-	-	-
Kundfordringar	180	165	178
Övriga korta fordringar	175	207	125
Kassa/bank	1 026	944	1 010
Summa omsättningstillgångar	1 381	1 316	1 313
SUMMA TILLGÅNGAR	9 844	10 106	10 430
Bundet eget kapital	100	100	100
Fritt eget kapital	2 549	2 417	2 241
S:a eget kapital	2 649	2 517	2 341
Obeskattade medel	-	-	100
Långfristiga skulder	6 209	7 022	7 471
Avsättningar	-	-	-
Leverantörsskulder	179	-	166
Övriga kortfristiga skulder	807	567	352
S:a skulder	7 195	7 589	7 989
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	9 844	10 106	10 430

4. FASTIGHETEN - ÅRJÄNG BANKEN 15

FASTIGHETSAKTA - ÅRJÄNG BANKEN 15

Beteckning:	Årjäng Banken 15
Kommun:	Årjäng
Adress:	Kvarnåsgatan 1 – Storgatan 58
Lagfaren ägare:	Industrihotellet i Årjäng AB
Taxeringsvärde Byggnad:	3 480 000 kr
Taxeringsvärde Mark:	1 275 000 kr
Typkod:	321
Tomtareal:	1 555 kvm
Pantbrev:	4 305 500 SEK
Planbestämmelser:	Stadsplan



TEKNISK BESKRIVNING - ÅRJÄNG BANKEN 15

Byggnadsår:	1965
Grund:	Betong/källare
Stomme/bjälklag:	Trä
Fasad:	Tegel
Fönster:	2 och 3 glas fönster
Yttertak:	Tegel och tjärpapp
Typ av värme:	Vattenburen
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme
Ventilationssystem:	Ja
Vatten och avlopp:	Kommunal anslutning
Fiber:	Ja
Hiss? JA / NEJ	Nej
Takhöjd:	2,40 mtr

Investeringar nyligen genomförda: Gjort om kontor till Lägenhet/Butikslokal, målat sockel, monterat garageport i källaren, renoverat 3-rummaren och 1-rummaren. Bytt värmesystem för huset.

Investeringar som behöver göras i närtid: Måla och fräscha upp i trapphus, förråd och tvättstuga för hyresgästerna i lägenheterna samt se över nya brandstegar.



5. BILDER - ÅRJÄNG BANKEN 15



5. BILDER - ÅRJÄNG BANKEN 15



5 BILDER - ÅRJÄNG BANKEN 15

Optiker –
O.O Design Optiker



Café/bageri –
Systrarna Broms

ELON Butik



5. BILDER - ÅRJÄNG BANKEN 15

Sushi restaurant
- Tseren



Car depot Sweden AB
(källaren)



Lägenheter



6. FASTIGHETEN - ÅRJÄNG BETSLET 1

FASTIGHETSFAKTA - ÅRJÄNG BETSLET 1

Beteckning:	Årjäng Betslet 1
Kommun:	Årjäng
Adress:	Bondegatan 1 A, B
Lagfaren ägare:	Industrihotellet i Årjäng AB
Taxeringsvärde Byggnad:	6 424 000 kr
Taxeringsvärde Mark:	1 817 000 kr
Typkod:	420
Tomtareal:	18 179 kvm
Pantbrev:	4 850 000 SEK
Planbestämmelser:	Stadsplan



TEKNISK BESKRIVNING - ÅRJÄNG BETSLET 1

Byggnadsår:	1971
Grund:	Betongplatta
Stomme/bjälklag:	Lättbetong
Fasad:	Lättbetong/fönster/plåt
Fönster:	2 och 3 glas fönster
Yttertak:	Tjärpapp och plåt
Typ av värme:	Fjärrvärme/vatten
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme
Ventilationssystem:	Ja
Vatten och avlopp:	Kommunal anslutning
Fiber:	Nej
Hiss? JA / NEJ	Nej

Takhöjd: 5 mtr

Investeringar nyligen genomförda: Tjärpapp på Bondegatan 1A, verkstadsportar till flertal industrilokaler.

Investeringar som behöver göras i närtid: Man bör se över fastighetens fönster samt fasaden som behöver lite betong och färg för att ge ett bättre intryck.

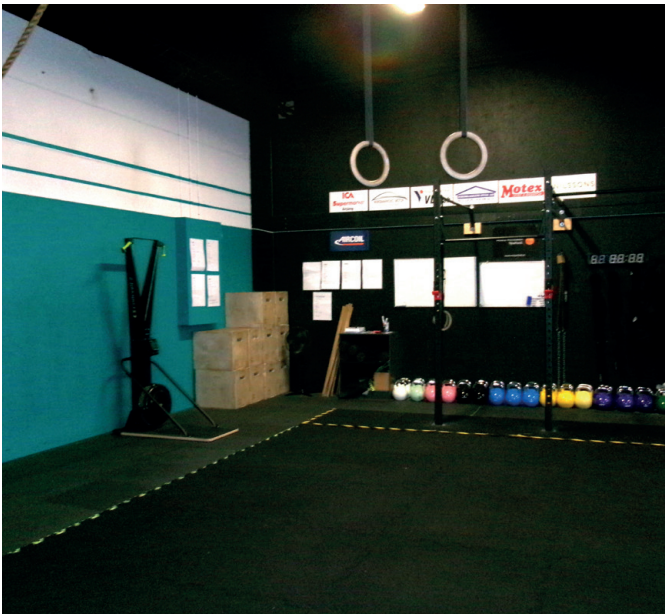
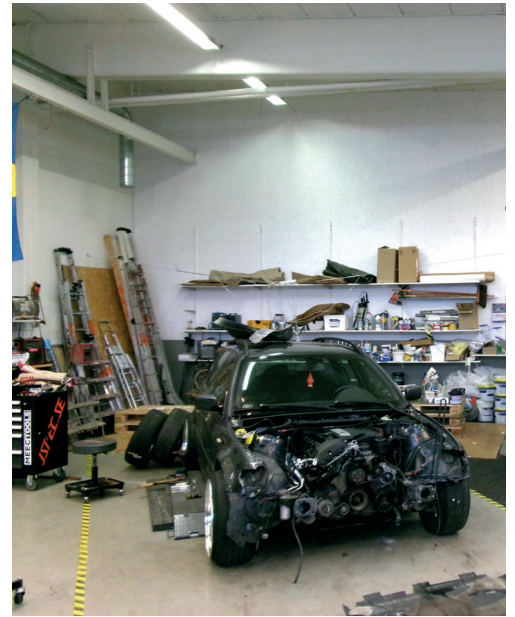


7. BILDER - ÅRJÄNG BETSLET 1



7. BILDER - ÅRJÄNG BETSLET 1

Bilverkstad



Gymmet



Plåtlager



7. BILDER - ÅRJÄNG BETSLET 1



Ungdomsverkstad



Westas



El & Värme

