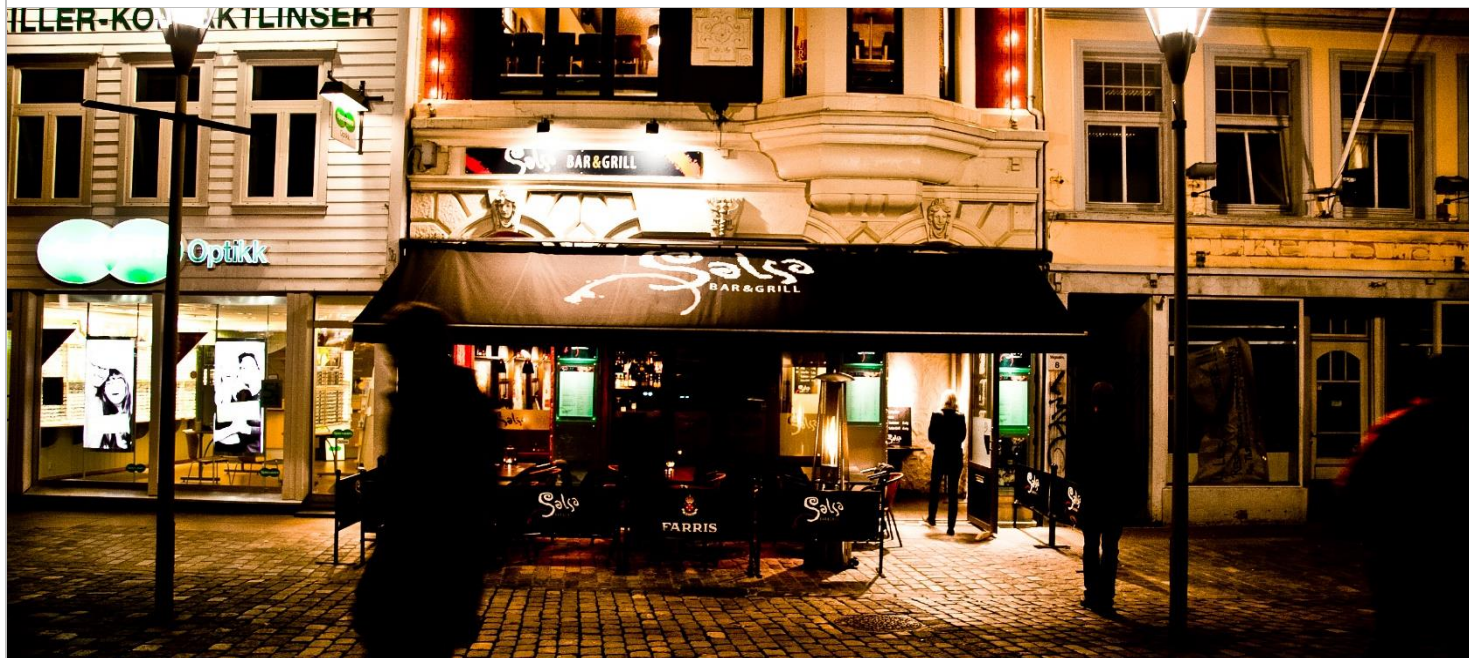


ATTRAKTIVE RESTAURANTER I BERGEN SENTRUM



Beliggenhet:
Bergen Sentrum

Pris antydning:
Salsa 1: kr. 3 250 000
Salsa 2: kr. 2 750 000

Omsetning:
Kr. 7 000 000,-
Kr. 10 000 000,-

Husleie:
Salsa 1: 10% av
omsetning
Salsa 2: Kr.1.510.000,-



MEGLER:
Per Arne Reiersrud

Telefon: 91 77 27 36
E-Post: 22 61 21 00

BB
BEDRIFTS
B Ø R S E N

Salsa Bar og Grill

Generell informasjon

Selskapets navn:	Løytnant AS
Etablert:	2010
I disse lokalene:	2010
Bakgrunn for salg:	Kapasitet
Antall ansatte:	15
Årsverk:	10

Finansiell informasjon

Omsetning 2013:	Kr.10.016.536,-
Lønnsprosent:	Ca 36%
Varekostnad:	Ca 27,8%
Varelager:	Ca Kr.150.000,-

Salsa Restaurant

Generell informasjon

Selskapets navn:	Fenrik AS
Etablert:	2006
I disse lokalene:	2006
Bakgrunn for salg:	Kapasitet
Antall ansatte:	8
Årsverk:	6,5

Finansiell informasjon

Omsetning 2013:	Kr.7.021.278,-
Lønnsprosent:	Ca 40%
Varekostnad:	Ca 31%
Varelager:	Ca Kr.100.000,-

Felles informasjon

Drift

Konsept:	Restaurant
Åpningstider:	Mandag - Torsdag 16 -22 Fredag – Lørdag 16-23 Søndag 11 - 23

Husleie/lokalitetene

Husleie:	Kr.1.510.000,- pr år
Areal:	375m2
Husleiegaranti:	Ingen
Løpetid leiekontrakt:	30.03.2020
Forlengelse:	10 år
Felleskostnader:	Ca. kr.65 000,-
Leie Uteservering:	Ca. kr. 65 000,-
Adresse:	Vågsallmenningen 6, Bergen
Parkering:	Gode parkeringsmuligheter

Husleie/lokalitetene

Husleie:	10% av omsetning. Minimum 420.000,-pr år
Areal:	Ca. 150m2
Husleiegaranti:	Kr.100.000,-
Løpetid leiekontrakt:	31.08.2026
Forlengelse:	10 år
Felleskostnader:	Ca. kr. 55 000,-
Adresse:	Neumanns gate 25, Bergen
Parkering:	Gode parkeringsmuligheter

Diverse informasjon

www:	Isalsa.no
Kompaniskap:	Nei
Offentlig pålegg:	Ingen kjente
Tilgjengelige vedlegg:	Leiekontrakter og regnskaper

Objektet:

De to attraktive restaurantene Salsa Restaurant og Salsa Bar og Grill har felles konsept og begge sentral beliggenhet i Bergen Sentrum. Restaurantene kan selges separat eller samlet. Samlet omsetning i 2013 var i overkant av kr. 17 000 000,-

Prospektet er basert på salg av virksomhetene.

Salsa Restaurant:

Restauranten ble etablert i 2006 i Neumanns gate 25 som er et attraktivt område i Bergen Sentrum. Restauranten fikk et eget utviklet konsept som er inspirert av det sør-amerikanske kjøkken. Lokalet er meget stemningsfullt og eksotisk i underetasjen under Starbucks.

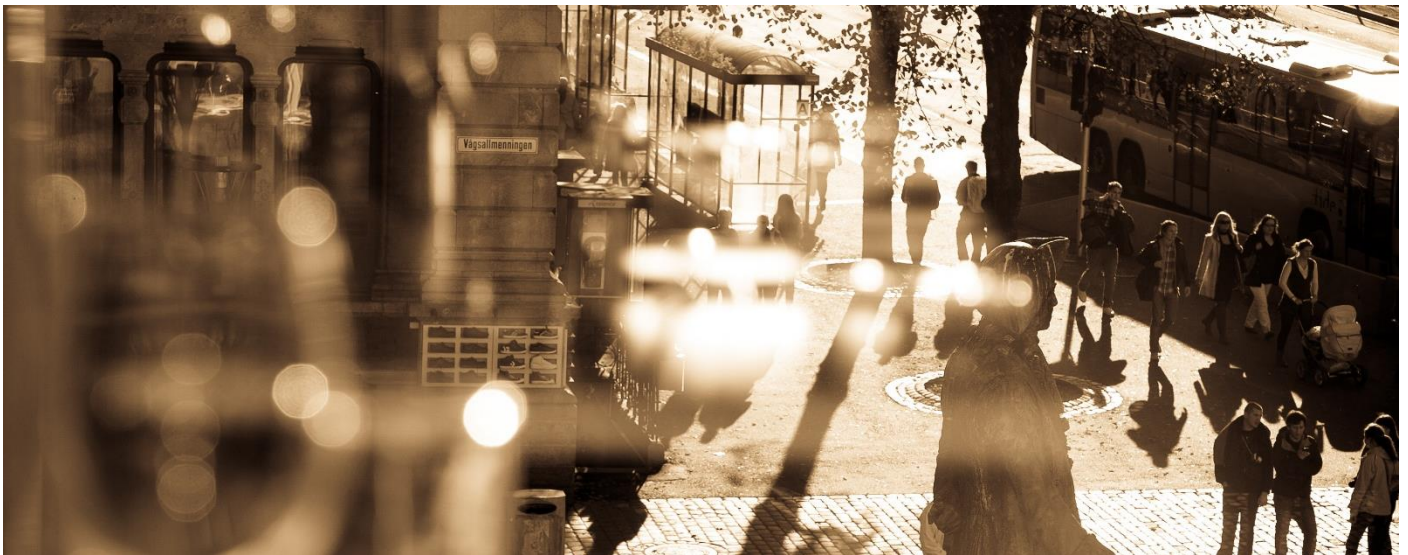
I 2009, etter nesten tre års drift ble lokalet totalrenovert. Da ble også konseptet videreutviklet med bistand fra interiørdesigner Einar Salomonsen som har gitt restauranten og konseptet sitt eget uttrykk. Lokalet har vært brukt til restaurant de siste 30 årene, så den er meget godt innarbeidet blant Bergens befolkning. Stedet ligger i en gågate i et område med mye servering, og Salsa sammen med nabo restauranten Sumo og Starbucks, utgjør et godt trekløver som utfyller hverandre. Stedet har mange stamgjester og ansees for å servere byens beste RIB og Margarita.

Salsa har 90 sitteplasser og egner seg godt både til små og større selskaper.

Kjøkkenet som også var nytt i 2009 er romslig og effektivt, med serveringsdisk mot lokalet. Løsningen med åpent kjøkken, gir kundene innsyn i hva som skjer på kjøkkenet.

Hoteller i nærheten tipser ofte sine kunder om dette stedet.

Etter oppgraderingen i 2009 fikk bedriften et løft og omsetningen steg i 2010 til over kr. 7 mill. Restauranten har levert godt resultat de siste 4 årene og tallene svarer til at de også vil gjøre det i år. Da de så hvor populært konseptet var valgt de å åpne et nytt sted. Når den nye restauranten åpnet fikk de naturlig nok en liten reduksjon i omsetningen, men dette har de sakte men sikkert hentet inn igjen.



Salsa Bar og Grill:

Ble etablert i 2010 i et signalbygg midt på torget i Bergen og har en av byens aller beste beliggenheter. Lokalet har stor uteservering med 80 sitteplasser og med mulighet for å etablere opptil 200 sitteplasser. Inne har restauranten totalt 150 sitteplasser. Før åpning ble lokalet totalrenovert og påkostet over kr. 5 mill. Bygget har vært brukt til servering de siste 40 årene.

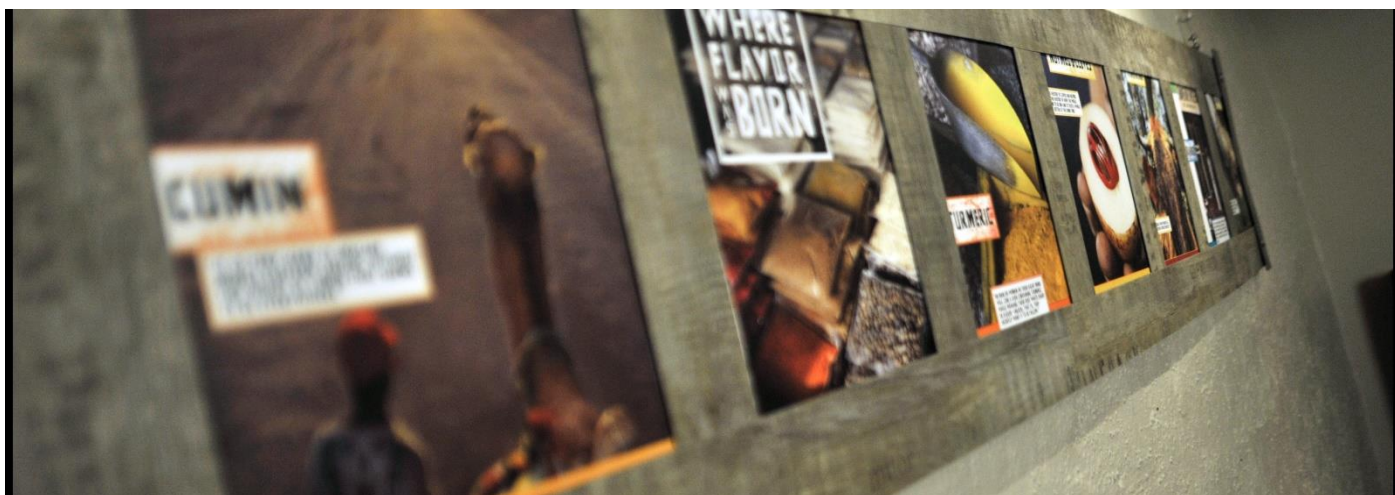
Maten på Salsa Bar og Grill skiller seg fra Restaurant Salsa med at den tilberedes på vedfyrt grill. Dette gir maten en egen grillsmak.

I oppgraderingen bygget de nytt kjøkken og la lydplater i taket i lokalene forbedre akustikk og støydemper. Bygget består av 6 etasjer hvorav Salsa Bar og Grill disponerer 5 etasjer. Stedet har lydanlegg i alle etasjer, heis og nydelig utsikt over fjorden hvor alle turistbåtene kommer inn. I dag har stedet bar i første etasje med sitteplasser til 50, toaletter i andre etasje og restaurant i tredje etasje med sitteplasser til 65. Fjerde etasje består av både restaurant og kjøkken, her er det 35 sitteplasser.

Stedets utforming med servering i flere etasjer gir stedet et spesielt særpreg. Lokalene er intime og koselige og gir følelse av en opplevelse. Stedets utforming med flere etasjer åpner også for mange muligheter som forskjellige konsepter, lukkede selskaper og arrangementer samtidig som det er åpent for vanlige gjester.

Bergen har mye turister og svært mange av disse besøker området restauranten ligger i. Dette er med på å gi restauranten et fantastisk kundegrunnlag.

Konseptet er utviklet av Knut Hatlestad Tau og interiøret er designet av Einar Salomonsen.



Om Bergen:

Bergen er Norges neste største by og ofte kalt Vestlandets hovedstad. Bergen er en by og kommune i Hordaland fylke på Norges vestkyst, omgitt av de syv fjell. Bergen ble grunnlagt av Olav Kyrre i 1070 med navnet Bjørgvin, som betyr «den grønne engen mellom fjellene». Kommunen har et innbyggertall på i overkant av 271 000, av disse bor ca 40 000 i Bergen sentrum. Bergen er også en stor studentby med 25.000 studenter.

Bryggen i Bergen står oppført på UNESCOs verdensarvsliste og minner om byens historiske tilknytning til Hansaforbundet.

Fordeler / muligheter:

Dette er to godt etablerte restauranter som begge har attraktiv beliggenhet sentralt i Norges nest største by. Salsa Restaurant har lengst fartstid, den er godt utviklet, har stabil omsetning og har levert positive resultater siden oppstart.

Salsa Bar og Grill har det største utviklingspotensialet. Eierne var aktive på stedet de første to drifts årene, men har etter dette ikke hatt mulighet til å gi stedet den daglige oppfølgingen som stedet trenger for å komme på det omsetningsnivået den bør ligge på (+ kr. 15 mill.) Beliggenheten er utmerket og lokalet meget spennende med mange muligheter.

For den som ønsker å kjøpe stedene samlet vil konseptet følge med. Det gir muligheter for å bygge videre på det gode grunnlaget som er lagt og å utvide konseptet til flere restauranter også i andre byer.

Pris- og verdivurdering:

Vi har gjort en total vurdering av restaurantene ut i fra en rekke faktorer og forhold. Etter vår vurdering av disse restaurantene har vi kommet frem til at følgende priser gjenspeiler restaurantenes markedsverdi:

Restaurant Salsa kr. 3 250 000,-

Salsa Bar og Grill kr. 2 750 000,-

