

Ejendom & Driftsselskab med Komplet Varmtvandsbassin - TEASER

Sagsnummer: SBS0201

INTRODUKTION

Virksomheden ejer og driver et af Danmarks største og mest specialiserede varmtvandsbassiner (12,5 x 24 meter) med konstant vandtemperatur på 31–33 °C. Anlægget er drevet på en kommunalt lejet grund og har i dag en solid position som regionalt samlingspunkt for brugere med behov for skånsom vandtræning, herunder baby- og børnesvømning, genoptræning, gigtbehandling og senioridræt.

Driften er opdelt i to selskaber, som begge indgår i transaktionen. Ejendomsselskabet ejer bygningen, varetager teknisk drift og opvarmning samt lejer grunden af kommunen. Driftsselskabet forestår den daglige drift gennem en lejeaftale med ejendomsselskabet. Denne struktur er valgt for at optimere håndtering af moms og finansiering. Lejekontrakten på grunden er netop blevet forlænget til 2055.

Forretningsmodellen bygger på udlejning af bassinkapacitet til foreninger via årlige kontrakter med forudbetaling. Foreningerne varetager selv undervisning og opsyn. Ca. 98 % af omsætningen stammer fra sådanne kontrakter, mens offentlig svømning udgør ca. 2 % og er begrænset til én ugentlig åbning. Driften er effektiv og veltillrettelagt med høj udnyttelse i dagtimerne på hverdage og formiddage i weekender.

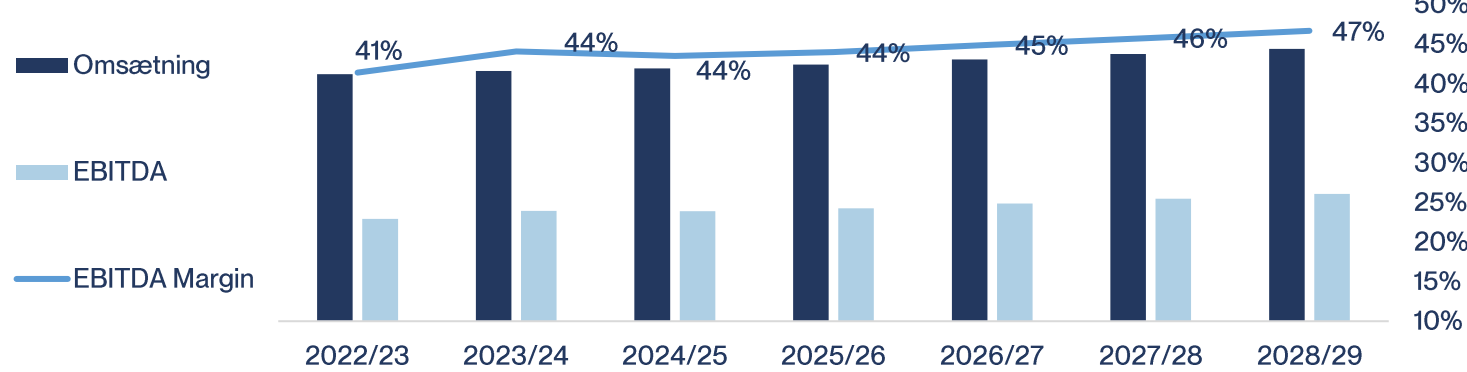
Ejeren vil stille sig til rådighed for køber i en overgangsperiode til introduktion af de tekniske installationer og rutiner og er villig til at indgå en konkurrenceklausul for at sikre en glidende overdragelse.

 Beliggenhed i Region Sjælland med bred geografisk rækkevidde.

 Høj belægning og stabile lejeindtægter fra faste foreningsaftaler.

 Virksomheden opererer i en specialiseret niche med få sammenlignelige faciliteter i regionen.

NØGLETAL*



*Grafen viser nøgletal for de to selskaber samlet.

OPKØBSRATIONALE

Virksomheden udgør en attraktiv erhvervelsesmulighed for både strategiske og finansielle købere, der ønsker adgang til et stabilt, lavrisiko cash flow baseret på flerårige foreningsaftaler med høj forudsigelighed og minimalt frafald. Den veldrevne struktur med adskilt ejendoms- og driftsselskab gør det muligt at tilpasse ejerens finansiering, risiko og driftsinvolvering efter eget ønske.

Virksomheden er særligt interessant for aktører inden for:

- Ejendomsinvestorer, som ønsker en stabil og langsigtet leje med lav vedligeholdelsesbyrde og mulighed for realkreditbelåning på baggrund af den nyligt forlængede lejekontrakt til 2055.
- Service- og facility management-virksomheder, der kan integrere egne tekniske ressourcer (VVS, rengøring, overvågning) og dermed opnå direkte driftssynergier og lavere omkostningsniveau.
- Private sundheds- og behandlingsudbydere, fx inden for fysioterapi, genoptræning eller handicapydelse, der kan udvide med egne hold eller partnerskaber og derved øge værdien af egne kerneydelser.
- Foreninger eller interesseorganisationer, der ønsker ejerskab over rammerne for deres aktiviteter og sikre adgang til bassinfaciliteter uden afhængighed af kommunale tilbud.

MARKED

Markedet for varmtvandsterapi oplever vækst som følge af stigende fokus på genoptræning, gigtbehandling og senioridræt. Der er få alternative faciliteter i regionen, hvilket giver en stærk lokal markedsposition.

Langt hovedparten af kapaciteten er aftalt med foreninger på årsbasis og offentlig adgang er bevidst begrænset for at opretholde kvalitet og eksklusivitet. Efterspørgslen er stabil i dagtimerne på hverdage og weekendformiddage, og adgangsbarriererne holdes høje gennem strenge tekniske og hygiejniske krav.

Disclaimer

Nærværende teaser er udarbejdet af Virksomhedsbørsen A/S efter samtale med virksomhedens ejer, oplysninger fra virksomhedens regnskab og offentligt tilgængelig information.

Uddybende information eller deling af det komplette prospekt, forudsætter indgåelse af hemmeligholdelsesaftale (NDA).

Ved interesse i fremsendelse af det komplette prospekt eller ved uddybende henvendelser vedr. sagen skal henvendelse ske til **Henning Juhl Jessen på +45 29 43 06 88 eller henning.juhl.jessen@m-plus-a.com**.

