



Västra Höjkulla 1:46
"Källan"



Fastigheten Västra Högkulla 1:46

Hotellfastighet belägen på Åmlidenberget, Norsjö.
Den totala ytan uppgår till 2 914 kvm fördelat på
hotellrum, konferens, restaurang och spa.



Jörgen Munter
070 - 173 37 88
jorgen@kommersiellafastigheter.se



Sandra Hägg
070 - 296 93 15
sandra@kommersiellafastigheter.se



QR-kod till digitalt IM



Index

Förord & villkor	6
Sammanfattning	8
Investeringsaspekter	10
Transaktionsstruktur	12
Ekonomi	14

Fastigheten

Fastighetsdata	15
Teknisk beskrivning	16
Läge	34

Verksamheten

Källan	30
--------	----

Marknad

Skellefteå	37
------------	----

©2023 Kommersiella Fastigheter. Varje form av mångfaldigande av innehållet i denna försäljningspromemoria, helt eller delvis, utan medgivande av Kommersiella Fastigheter är förbjudet enligt lag

Förord & Villkor

Källan Invest AB 556730-6625 (säljaren) har för avsikt att avyttra fastigheten Norsjö Västra Högkulla 1:46 ("Fastigheten"); alternativt samtliga aktier/andelar i det bolag som vid överlåtelsen är civilrättslig och/eller lagfaren ägare till fastigheten.

Säljaren har givit Kommersiella Fastigheter och ansvarig transaktionsrådgivare uppdraget att förmedla Fastigheten/Bolagen. Denna presentation har sammanställts av Kommersiella Fastigheter och skall tjäna som underlag för vidare diskussion avseende ett eventuellt förvärv av Fastigheterna/Bolagen. Materialet tillhör Säljaren och Kommersiella Fastigheter.

Syfte

Presentationens syfte är att presentera Fastigheten/Bolaget för potentiella köpare och tjäna som underlag att utifrån innehållet i försäljningsprospektet lämna ett indikativt bud på Fastigheten/Bolaget. Intressenter inbjuds härmed att mot denna bakgrund lämna indikativa bud för förvärv av Fastigheten/Bolaget. Indikativa bud skall avse underliggande fastighetsvärde/-en och med vidare förutsättningen att; driftsavtal och liknande avtal är tecknade med sedvanliga och marknads-mässiga villkor förvärvet av Fastigheten/Bolaget sker utan övertagande av befintliga lån.

Indikativa bud lämnas skriftligen/via epost till kontaktperson nedan. De indikativa buden kommer sedan att ligga till grund för slutförhandlingar med den eller de budgivare som lämnar det för Säljaren mest fördelaktiga budet. Budgivare kommer i samband med slutförhandling att få ta del av mer detaljerad information om Fastigheterna/Bolagen.

Försäljningsprocessen

Genomförs enligt följande:

- Indikativa bud
- Visning efter överenskommelse
- Slutförhandling
- Utkast till köpehandling
- Due Diligence
- Avtal
- Tillträde

De uppgifter om Fastigheterna/Bolaget som lämnats i denna presentation är hämtade från källor som bedöms vara tillförlitliga.

Kommersiella Fastigheter och dess rådgivare har ej granskat erhållen information och kan därför ej ta ansvar för dess riktighet eller fullständighet. Informationen i prospektet bör kontrolleras i samråd med säljaren innan bindande köpehandling undertecknas.

Säljaren svarar endast för sådana garantier som uttryckligen lämnas i den köpehandling som tecknas med slutgiltig köpare. I övrigt kommer Säljaren att friskrivs från ansvar för alla fel och brister i Fastigheterna. Intressenter uppmärksammas och uppmanas att fullgöra sin undersökningsplikt.

Säljaren förbehåller sig rätten att när som helst, utan förklaring, avbryta diskussioner eller ändra försäljningsprocessen angående försäljningen av Fastigheterna/Bolaget. Ägaren förbehåller sig även fri prövningsrätt. Innehållet i presentationen är strikt konfidentiellt och får endast användas i enlighet med gjord överenskommelse med Kommersiella Fastigheter. Varje form av mångfaldigande av innehållet i denna presentation, helt eller delvis, utan medgivande av Kommersiella Fastigheter är ej tillåtet.

Indikativa bud

Ska tydligt ange:

- Fastighetsvärdet uttryckt som en summa i svenska kronor
- Eventuell besiktning / Due Diligence
- Finansiering
- Tidsplan och önskad tillträdesdag
- Andra faktorer som kan anses vara relevanta för säljaren
- Ev. krav på avdrag för latent skatt

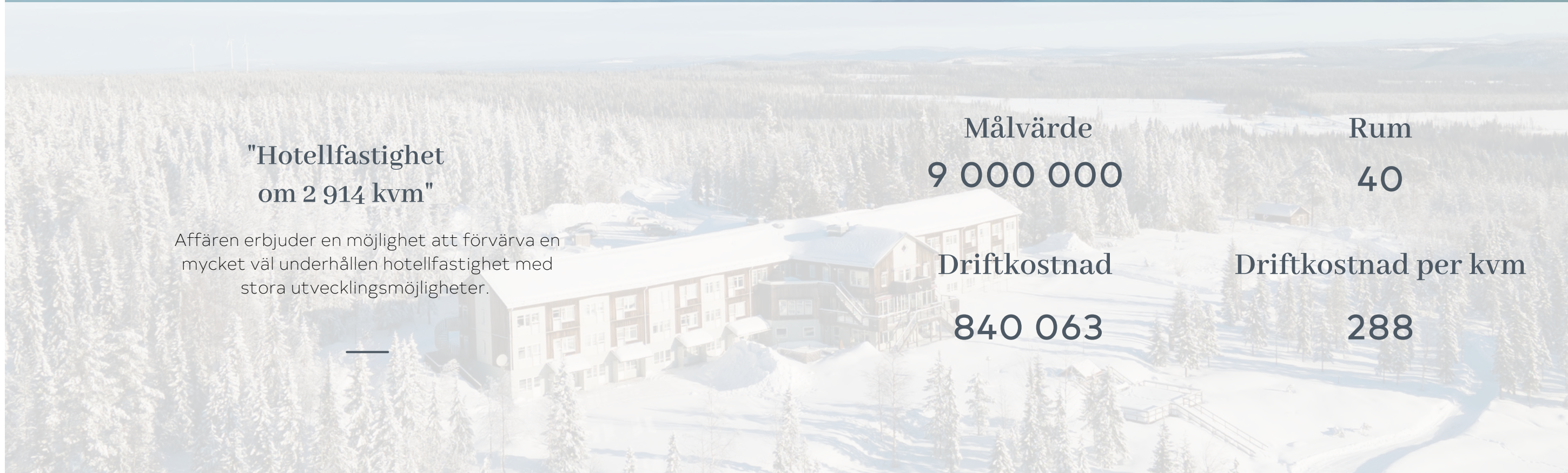
Indikativa bud lämnas snarast via e-post till: sandra@kommersiellafastigheter.se

Intressenter förutsätts vara juridisk person inkluderande enskild firma. Intressenter accepterar genom avgivande av bud att Kommersiella Fastigheters uppdrag och dess utförande samt avlämnade bud kan omfattas av sekretess och därmed inte alltid kommer att redovisas för köparen, eller andra budgivare, efter avslutad affär.

Intressenter svarar själv för samtliga egna kostnader, inklusive kostnader för köparens externa rådgivare, som uppkommit i samband med utvärderingen av Fastigheterna/Bolaget, vid förhandlingar och slutförande av transaktionen. Det ovan nämnda gäller även om försäljnings-processen avbryts eller ändras, oavsett skälet till detta.

Frågor om Fastigheterna/Bolaget skall ställas till kontaktperson vid Kommersiella Fastigheter. Personal knuten till ägaren eller hyresgäster får inte kontaktas utan medgivande från Kommersiella Fastigheter.





**"Hotellfastighet
om 2 914 kvm"**

Affären erbjuder en möjlighet att förvärva en
mycket väl underhållen hotellfastighet med
stora utvecklingsmöjligheter.

Målvärde	Rum
9 000 000	40
Driftkostnad	Driftkostnad per kvm
840 063	288



Investeringsaspekter

01

Energieffektiv

Bergvärme för uppvärmning av fastigheten.

02

Underhållen byggnad

Välbyggt och renoverats löpande.

03

Utvecklingsmöjlighet

Byggnadens konstruktion möjliggör fler våningsplan.



04

Stor tomt

Tomtarealen är på hela 76 415 kvm.

05

Idylliskt läge

Avskilt med milsvid utsikt.

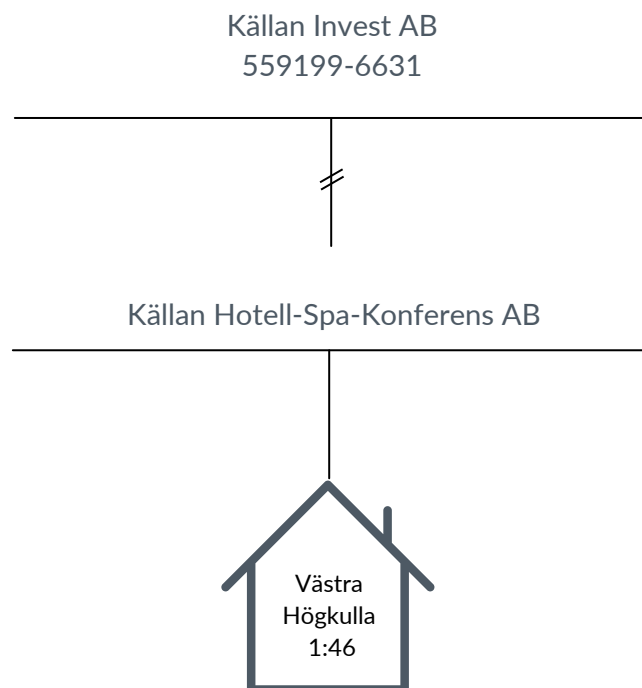
06

Nyrenoverat spa

Med pool, bastu och utebad.



Transaktionsstruktur



Säljaren önskar genomföra transaktionen genom överlåtelse av aktiebolag på följande sätt:

01

Intresseanmälan till transaktionsrådgivare.
Mottagande av indikativa bud.

02

Visning efter överenskommelse med rådgivare.
Slutförhandling.

03

Utkast till köpehandling.
Due Dilligence (teknisk beiktning av fastigheten och bolaget)

04

Avtal
Tillträde efter överenskommelse.



Finansiell information

Kostnader 2022

Typ	Kr/år	Kr/kvm
El	-583 393	-200
VA	-103 580	-36
Fastighetsförsäkring	-105 630	-36
Fastighetsskatt	-20 060	-7
Snöröjning	-24 400	-8
Renhållning	-3 000	-1
Summa	840 063	288



Fastighetsbeskrivning

Fastighetsdata

Typkod	322 Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad
Gatuadress	Åmliden 70, Källan
Postnummer	935 92
Ort	Norsjö
Tomtareal	76 514 kvm
Byggår	1992
Taxeringsår	2022
Taxeringsvärde byggnad	1 596 000 kr
Taxeringsvärde mark	314 000 kr
Summa taxeringsvärde	1 910 000 kr
Lagfaren ägare	Källan Hotell-Spa-Konferens AB

Inteckningar

Antal inteckningar	4 st
Totalt belopp	33 000 000 kr

Övriga rättigheter & belastningar

Planer & bestämmelser	-
Transformatorstation	1992-02-19 92/1969
Officialservitut	2417-91/7.1
Avtalsservitut	24-IM2-92/1969.1
Skattemässigt restvärde	4 737 962 kr
Bokfört värde	4 737 962 kr

Fastighetsbeskrivning

Fastigheten Västra Högekulla 1:46

Fastigheten Västra Högekulla 1:46 är naturskönt placerad på södra sluttningen i Åmliden Norsjö.

Tomtarealen uppgår till 76 514 kvm och består av 3 byggnader.

Hotelldelen är 2 914 kvm och uppfördes 1992. Idag så nyttjas denna för Hotell- Konferens- och spaanläggning.

Fastigheten är byggd i tre plan med en del i suterräng. På markplan finns reception, restaurang samt hotellrum. På plan 1 finns konferensutrymmen och hotellrum. Här finns också en trapp upp till vindsutrymmet. I sutterrängdelen finns behandlingsrum, gym, konferens samt spaavdelningen.

På gårdsplanen finns ett skotergarage om 91 kvm och 40 parkeringsplatser med motorvärmare samt 2 med laddstation.

Teknisk beskrivning

Grund	Betong
Stomme	Trä
Bjälkslag	Trä
Fasad	Trä
Takbeklädnad	Papp
Fönster	Treglas -92
Ventilationssystem	-
Vatten & avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Bergvärme
Energideklaration	-
OVK	2026-01-19

Det finns fem utrustade konferenslokaler på olika plan med tillhörande serveringsstation.

Restaurangen har ett fullt utrustat kök och matsalen rymmer 120 sittande gäster.





Fastighetsbeskrivning

Rumsbeskrivning

Källan hotell har 38 stora dubbelrum och två sviter. På markplan och våning 1 finns hotellrummen. Totalt erbjuds sammanlagt 118 bäddar.

Varje hotellrum får njuta av den fantastiska utsikten med granskogen som ram. Rummen är ljusa och väl tilltagna i storlek med utrymme för fåtölj och bord samt skrivbord och tv.

Rummen är väl underhållna och under 2011 genomfördes renoveringar. Alla rum fick nya ytskick och heltäckningsmattor samt nya textilier.

Under 2011 så byttes också sängarna och resterande möblemang ut på rummen.

WC/dusch finns i alla hotellrum. Även dessa är väl tilltagna i storlek. Duschutrymmet är utrustat med massagemunstycken och avgränsas med en duschvägg mot resten av toaletten.





Fastighetsbeskrivning

Spa och relax

Spa och relaxavdelningen blev delvis renoverades under 2022. Här finns en varm pool ca 5 x 10 meter, bastu samt två privata relaxavdelningar.

Omklädningsrum för dam och herr med dusch och WC.

Två separata relaxavdelningar för större sällskap som renoverades under 2022.

Den ena relaxavdelningen är utrustad med en minibar och elektrisk eldstad för 8-10 sittande gäster.

Den andra relaxavdelningen är anknuten till ute-spaet med plats för 8 gäster. Likamånga sittplatser finns också i relaxavdelningen.

Torrbastun har sittplats för 15 personer renoverades också under 2022.

Sommartid stenbelagda utomhusplattor och gång ner till den tempererade utomhuspool på ca 8 x 15 meter.

På hotellet finns även ett enklare gym med utrustat med en Skierg och motionscyklar samt fria vikter och skivstång.





Fastighetsbeskrivning

Tomtbeskrivning

Tomtarelen för Källan uppgår till hela 76 514 kvm.

På den norra delen av tomten finns den välkommande entrén till Hotellet. Det är även där 42 parkeringsplatser varav 2 har möjlighet för elbilsaddning.

På den norra sidan så finns också ett garage som uppfördes år 2003 för förvaring av skotrar med mera. Garaget uppgår till 91 kvm och har en öppen planlösning.



Verksamhetsbeskrivning

Källan Hotell Spa Konferens AB

Källan Hotell Spa Konferens AB, härfter kallad Källan, bedriver hotell, konferens, restaurang och Spa-verksamhet i en vacker miljö mitt mellan fjäll och hav.

Anläggningen är belägen i söder-sluttning på Västerbottens högsta berg, Åmlidenberget i Norsjö.

Förutom hotell- och konferens-möjligheter erbjuder anläggningen på en mängd aktiviteter såsom skidåkning, vinprovning, hundspann, skotersafari med mera. Nere vid sjön finns hotellets grillkåta.

Bolagets viktigaste kunder består av kommuner och landsting i regionen samt företagare. Den största delen av bolaget omsättning härrör hotell- och konferensverksamheten.

Källan har i dagsläget fem anställda inom områden reception, kök och lokalvård. Vidare finns ett antal anställda på timmar som arbetar med servering och inom Spa-verksamheten.

Finansiell översikt

Källan spa hotell konferens	2022 *	2021	2020	2019
Omsättning	7 141	5 584	5 245	10 641
Resultat efter fin. netto	-840	93	-386	978
Balansomslutning	7 556	9 305	8 581	8 326
Eget kapital	1 794	2 635	2 542	2 928
Soliditet	23,74%	28,32%	29,62%	35,17 %
Antal anställda	5	5	6	11

* 2022 avser preliminära siffror.

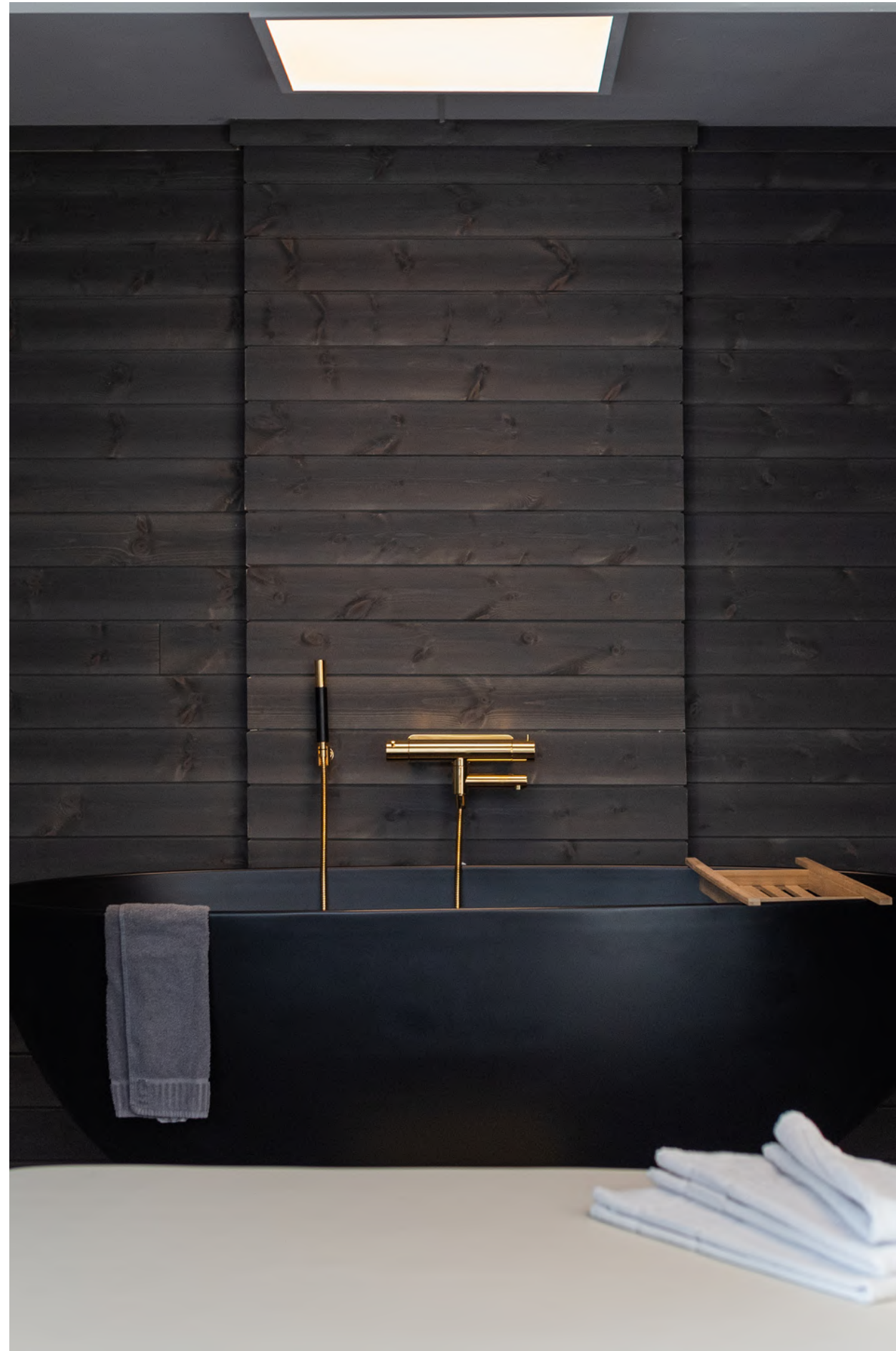
Investeringsaspekter

- Starkt varumärke och välrenommerade på orten.
- Komplet anläggning i mycket gott skick som löpande renoverats.
- Familjär atmosfär och unikt läge.
- Många årligen återkommande gäster och fast kundgrupp.
- Fastigheten ägs av Källan och verksamheten är därmed inte beroende av hyresvärd vad beträffar hyror, utveckling, ombyggnationer med mera.

Det finns stora utvecklingsmöjligheter där marknadsaktiviteter kan utvecklas och göras mer strukturerat, då den idag endast sker via Gold of Lapland.

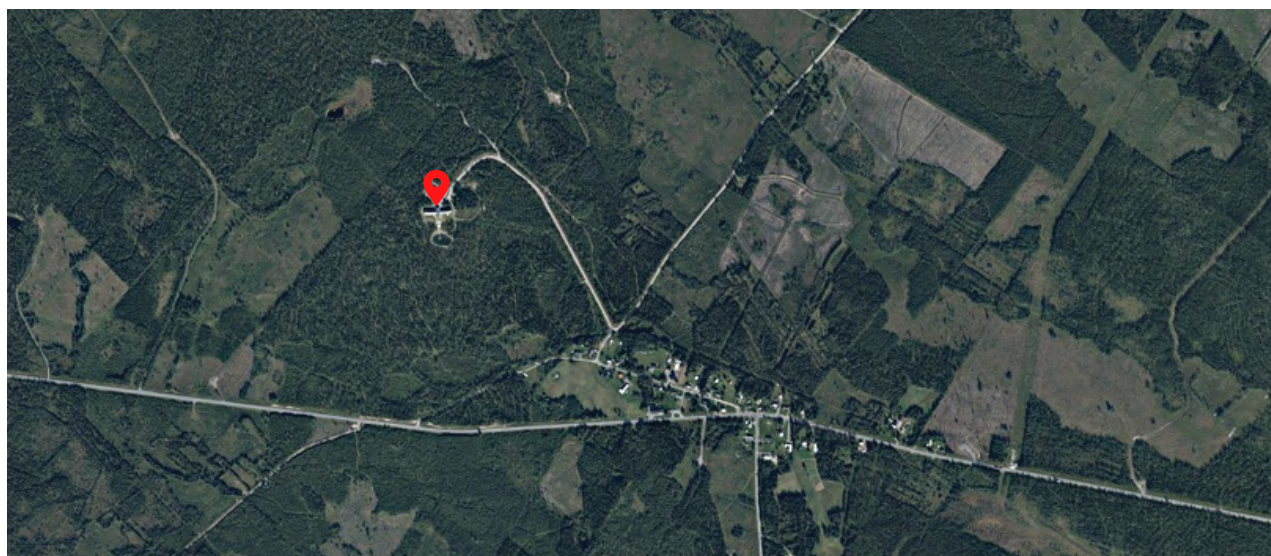
Sommarturismen för anläggningen är fortfarande mycket dåligt utvecklad och även här finns stor potential.





Läge

Hotellfastighet med fantastiskt läge på Västerbottens högsta berg



Närområdet

Källan ligger i ett naturskönt område i den södra sluttningen på Västerbottens högsta berg i Åmliden. Den närmaste omgivningen består av sjöar, berg och skogar.

Byn Åmliden ligger ca 800 meter från Källan. En mindre by med några få bofasta.

I Norsjö som också är tätorten på området finns allehanda service som hör ett samhälle till.

Där finner du idrottshall, hälsocentral, postombud, apotek m.m.

Lokalisering

Via väg 370 tar det cirka 20 minuter till Norsjö och via väg 95 tar det ca 1 timma till Skellefteå.

Skellefteå Airport och Lycksele Airport finns inom en timma från Källan.

Tågstationen ligger ca 30 minuters bilfärd från Källan.

Kollektivtrafik

Från Åmliden finns det möjlighet att åka buss ett flertal gånger per dag. Antingen in till Norsjö eller till Malå.





Norsjö

Norsjö kommun är lugn, trygg och trivsamt, starkt förknippad med natursköna vidder, storslagna norrsken och idrottsliga framgångar

Norsjö kommun ligger i Västerbotten mitt mellan Umeå och Luleå och ca 7 mil från kusten. Folkmängden i kommunen uppgår till ca 4 000 invånare vilket gör Norsjö till en av de mindre kommunerna i Sverige. Norsjö är väldigt vackert beläget och landskapet är rikt på sjöar och skog.

BEFOLKNING OCH UTVECKLING

Befolkningsutvecklingen har de senaste åren varit stabil och nya etableringar som sker i kommunen och närliggande kommuner bidrar till att utvecklingen mest troligt kommer att öka. Norsjö kommuns budget berättar om en omhändertagande kommun.

ARBETSMARKNAD OCH NÄRINGSLIV

Norsjö har ett välmående och utvecklande näringslivsklimat. Genom ett välutvecklat infrastrukturellt nätverk, goda samarbeten företag emellan och samverkansförhållande mellan kommunerna i Västerbotten. Det finns gott om företagare på orten och den största privata arbetsgivaren är Prospekteringsteknik i Norrland.

Träindustrin, gruvindustrin och de senaste årens investeringar inom vindkraft ger kommunen bidrar ytterligare till kommunens näringsliv.

UTVECKLINGSPÄNOR

I Norsjö kommun så planeras det för en ny sim- och sporthall, nya förskolor, insatser kring vatten och avlopp, fibernätet och iordningställande av fler tomter. Det pågår också utredningar kring skolområdet och va en nybyggnation ska innehålla för att tillgodose de kommande behoven.

BOSTADSMARKNAD

Norsjö kommun känner av prisutvecklingen precis som alla andra kommuner i norr. I samband med den stora inflyttningen och alla investeringar som sker så har bostadspriserna en positiv utveckling men inte i samma omfattning som tex kuststäderna. Det finns ett relativt begränsat utbud av bostäder på marknaden i Norsjö, men det finns en del nybyggnation av bostäder på gång.



Vi är Kommersiella Fastigheter

Ett samarbete med oss på Kommersiella Fastigheter bygger på kvalitet, förtroende och samarbete. Vi agerar övergripande projektledare och hjälper er igenom hela transaktionsprocessen.

Vi erbjuder kvalificerad transaktionsrådgivning inom försäljning- och förvärv av fastigheter och fastighetsportföljer inom alla kommersiella fastighetssegment. Vi ingår i en rikstäckande organisation som består av lokala team med experter över hela Sverige. Med god lokal förankring och marknadskännedom kan vi hantera sälj- och köpuppdrag över hela Sverige. Kommersiella Fastigheter grundades 2006 med en stark koppling till en av Sveriges största banker och vi har sedan starten genomfört över 2000 företags- och fastighetstransaktioner.



Vi har nära kontakt med fler än 1000 investerare som löpande gör nya fastighetsförvärv. Vi knyter ständigt nya kontakter med investerare i Sverige och utomlands, dels via kundbesök och dels vi utlandsetableringar, mässor, seminarier och egna arrangemang.

Vi bistår våra kunder längs hela transaktionsprocessen.

Med lång erfarenhet och god kännedom om aktörerna på fastighetsmarknaden är vi er självklara partner för en lyckad fastighetsaffär.



031-757 10 90
info@kommerciellafastigheter.se
www.kommerciellafastigheter.se