

VERDITAKST OVER SELSKAPET

ENGELL HUNDESENTER AS

Org.nr 924 426 926



TAKSTMANN

Ole Harald Hoel

Telefon: 905 62 364

e-post: oleharald@takstcon.no

Rolle: Uavhengig takstmann

ANSVARLIG FORETAK

SØNDEFJELDSKE
TAKSTFORRETNING

ORG. NR 930 382 140

FORMÅL MED TAKSTEN

Oppdragets mandat er fastsettelse av verdi på aksjeselskapet Engell Hundesenter AS
Taksten er rekvirert av Fredrik Engell Sæthereng og Renate Engell Sæthereng.

INFORMASJON OM SELSKAPET

Generelt.

Selskapet driver hundehotell på landbrukseiendommen Svinsholt Gård.
Selskapet eies av Fredrik Engell Sæthereng og Renate Engell Sæthereng med 50 % eierandel hver, eierne innehar også rollene som daglig leder, styreleder og styremedlem.
Driften er nært knyttet opp til bygg og utearealer på Svinsholt gård som har samme eiere som selskapet.
Det foreligger leieavtale mellom selskapet og eiere av Svinsholt gård.

Markedsbeskrivelse.

Eiers beskrivelse av markedsituasjonen:

- 31,2 prosent av husstander i Norge har katt og/eller hund.
- Totalt er det anslagsvis 585.000 hunder og 620.000 katter i Norge.

Gården har også stort utviklingspotensial til videre utvidelser i henhold til oppstalling (utvidelse av hundehotell), rehabilitering og trening av hund og katt, samt opparbeidelse av dyrebutikk. Engell Hundesenter har vært svært bevisste på å levere tjenester av høy kvalitet og vi har opparbeidet et svært godt renommé på hele Østlandet. Nedslagsfelt for kunder som benytter våre tjenester hele Vestfold, Telemark, Buskerud, Oslo og delvis Akershus.

Det er stor pågang med bestillinger og pr dags dato har vi en ordresreserve på i overkant av 1 000 000

Det foreligger et stort potensial å drive kattehotell i tillegg her på gården. Noe vi pr dagsdato ikke har valgt å gjøre.

FORUTSETNINGER

Taksten bygger på dokumenter og informasjon mottatt fra eierne av selskapet.
Det er fra taktsmann ikke gjort noen undersøkelser omkring lovlighetsforhold ved bruk av bygg og arealer, samt forhold omkring driften av selskapet.

Rekvirentene har mottatt utkast av taksten for kontroll og godkjenning av innholdet i takstrapporten.
Takstrapporten er godkjent av rekvirentene.

DOKUMENTER/ INFORMASJON FRA EIER

Følgende dokumenter er mottatt fra rekvirentene:

- Godkjent årsregnskap for 2020
- Godkjent årsregnskap for 2021
- Godkjent årsregnskap for 2022
- Godkjent årsregnskap for 2023
- Muntlig opplyst om at det foreligger leieavtale for bruk av bygninger og arealer.

INNETEKTER/ KOSTNADER/ EGENKAPITAL

INNETEKTER/ KOSTNADER/ EGENKAPITAL - FRA REGNSKAP

År	Driftsinntekter	Lønnskostnader	Øvrige kostnader	Resultat før skattekostnad	Egenkapital
2020	1 344 808	534 188	696 306	114 314	143 631
2021	1 577 103	663 923	795 968	117 212	230 724
2022	2 058 469	1 235 025	937 374	-113 930	116 568
2023	2 625 895	1 228 662	1 324 682	72 551	181 070

Informasjon innhentet fra godkjente årsregnskap.

Det er opplyst fra eier at driftsinntekter for 2025 er kr 2 626 000.

Det er opplyst fra eier at det er gjort investeringer som er tatt over driften i selskapet, følgende investeringer er gjort:

- Investert ca 600000 kr i gjerder til luftegårder (Mest gjort i 2019, året før AS, men dette er betalt av AS gjennom overføring av midler enkeltmannsforetak til AS ved opprettelse. Kommer frem som kortsiktig gjeld i regnskap)
- Investert ca 100000 kr i innredning for å utvide antall plasser til hund (2021/22)
- Investert 100000 kr i varmepumper (2021/22)
- Investert i firmabil Toyota Land Cruiser 2023 mod. Leasing avtale (2023) Utgjør ca 195 000 pr år + drivstoff etc
- Vedlikehold av inventar og bruksområder 150000 kr (Over de siste årene)
- Overvåking av området 60000 kr (2022 og 2024)
- Vannrenseanlegg 60000 kr (2024)
- Brannvarslingsanlegg 35000 kr (2021)
- Yale L3s automatiske dørlåser 35000 kr (2023)

Det er fra eier gjort en vurdering av hva som vil være normaliserte inntekter og kostnader i selskapet dersom alle kostnader utover nødvendige driftskostnader og uttak av egen lønn holdes utenfor.

Det er vist i nedenstående matrise.

År	Driftsinntekter	Lønnskostnader	Øvrige kostnader	Resultat før skattekostnad
2020	1 344 808	534 188	696 306	114 314
2021	1 577 103	663 923	795 968	117 212
2022	2 058 469	1 235 025	937 374	-113 930
2023	2 625 895	1 228 662	1 324 682	72 551
Årlig gjennomsnitt	1 901 569	915 450	938 583	47 537
Normalisert resultat	2 600 000	800 000	600 000	1 200 000

Videre er det gjort samme vurdering der det legges til et uttak av egen lønn på kr 1 000 000.

Det er vist i nedenstående matrise:

År	Driftsinntekter	Lønnskostnader	Øvrige kostnader	Resultat før skattekostnad
2020	1 344 808	534 188	696 306	114 314
2021	1 577 103	663 923	795 968	117 212
2022	2 058 469	1 235 025	937 374	-113 930
2023	2 625 895	1 228 662	1 324 682	72 551
Årlig gjennomsnitt	1 901 569	915 450	938 583	47 537
Normalisert resultat	2 600 000	1 800 000	600 000	200 000

Det er i den videre vurdering og verdisetningen av selskapet benyttet modellen der det legges til grunn uttak av kr 1 000 000 til egen lønn.

NETTOKAPITALISERING

Metode:

Nettokapitalisering brukes til å beregne dagens verdi basert på en evigvarende rekke av årlige driftsinntekter. Disse inntektene er ikke inflasjonsjustert og viser et «øyeblikksbilde» i dag.

Effektiv risikofri rente, er 10 års statsobligasjonsrente.

For inflasjon er det lagt til grunn langsiktig mål for Norges Bank.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente	3,49 %
- inflasjon	2,00 %
Realrente avrundet	1,49 %
Markedsrisiko, renterisiko	10,51 %
Realavkastningskrav	12,00 %

BEREGNING AV KAPITALISERT VERDI

Selskapet inntekstoverskudd	kr	200 000
Selskapets forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi.		
Beregnet inntekstoverskudd ved realavkastning på 12,00 %	kr	1 666 667

Nettokapitalisering brukes til beregne dagens verdi basert på en evigvarende rekke av årlige driftsinntekter.
Disse inntektene er ikke inflasjonsjustert og viser et "øyeblikksbilde" i dag.

Ved at det er valgt modellen med avsetning til egen lønn med kr 1 000 000 vil det være en oppside i forhold til verdien på selskapet dersom størrelsen på lønnsuttaket reduseres.

KONTANTSTRØM

Metode:

Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i selskapet over en 10 års periode. Verdien er beregnet med bakgrunn i driftsinntekter og driftskostnader slik de er vist i denne rapporten.

Effektiv risikofri rente, er 10 års statsobligasjonsrente.

For inflasjon er det lagt til grunn langsiktig mål for Norges Bank.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente	3,49 %
- inflasjon	2,00 %
Realrente avrundet	1,49 %
Markedsrisiko, renterisiko	10,51 %
Realavkastningskrav	12,00 %
Realavkastningskrav	12,00 %
Inflasjon	2,00 %
Diskontert rente	12,00 %
Intekstutvikling	2,00 %
Kostnadsutvikling lønn	4,00 %
Kostnadsutvikling generell	2,00 %

Kontantstrøm - Historisk fra regnskap

År	Driftsinntekter	Lønnskostnader	Øvrige kostnader	Resultat før skattekostnad
2020	1 344 808	534 188	696 306	114 314
2021	1 577 103	663 923	795 968	117 212
2022	2 058 469	1 235 025	937 374	-113 930
2023	2 625 895	1 228 662	1 324 682	72 551
Årlig gjennomsnitt	1 901 569	915 450	938 583	47 537
Normalisert resultat	2 600 000	1 800 000	600 000	200 000

Kontantstrømanalyse

År	Driftsinntekter	Lønnskostnader	Øvrige kostnader	Resultat før skattekostnad	Nåverdi
2025	2 600 000	1 800 000	600 000	200 000	200 000
2026	2 652 000	1 872 000	612 000	204 000	182 143
2027	2 705 040	1 946 880	624 240	208 080	165 880
2028	2 759 141	2 024 755	636 725	212 242	151 069
2029	2 814 324	2 105 745	649 459	216 486	137 581
2030	2 870 610	2 189 975	662 448	220 816	125 297
2031	2 928 022	2 277 574	675 697	225 232	114 110
2032	2 986 583	2 368 677	689 211	229 737	103 921
2033	3 046 314	2 463 424	702 996	234 332	94 643
2034	3 107 241	2 561 961	717 056	239 019	86 192
				Nåverdien av resultat i perioden 2025-2034	1 360 837
				Nåverdien av resultatets restverdi etter 2034	305 830
				Nåverdien av evigvarende resultat	1 666 667

Kontantstrømanalysen er en teoretisk beskrivelse av selskapets fremtidige utvikling basert på historiske tall fra regnskapet og forutsetningene som er lagt til grunn.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontantstrømanalysen på denne bakgrunn ikke er noen garanti for selskapets fremtidige resultat.

VERDIVURDERING

VERDI AV SELSKAPET

Verdivurderingen baseres på et realavkastningskrav på 12,00 %

Kapitalisert verdi av selskapets driftsresultat	kr 1 666 667
Egenkapital	kr 181 070
Selskapets verdi	kr 1 847 737

For verdivurderingen er det lagt til grunn informasjon mottatt fra eiere av selskapet.

Egenkapital er summen av innskutt og opptjent egenkapital i selskapet slik dette fremkommer av siste tilgjengelige regnskap (2023).

Kapitalisert verdi er basert på normalisert resultat slik dette fremkommer i rapporten, sammen med et realavkastningskrav på 12 %.

Dersom en kjøper har et annet krav til realavkastning vil dette påvirke selskapets verdi.

Det er ved vurdering av selskapets verdi ikke tatt hensyn til immaterielle verdier.

Kapp 03.04.2025

