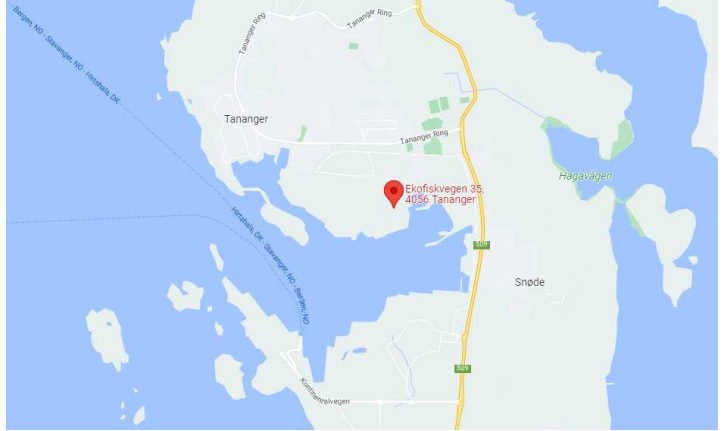






# Ekofiskvegen 35, 4056 Tananger

Verdivurdering for Havila Ariel AS. Vurdert av Bendik Wold, den 31.12.2022



### Beskrivelse

Ekofiskvegen 35 er et kontorbygg på Risavika i Stavanger, like ved havneanlegget. Eiendommen er enkelt tilgjengelig fra riksvei 509 som går mellom Sola og Stavanger. Det er uteparkering for omtrent 650 biler. Totalt parkeringsareal er ikke kjent, og er dermed satt til 0 kvm i denne rapporten. Newsec har ikke vurdert annet bruk enn dagens.

Dagens leietaker anses som solid. ConocoPhillips har signert en bare house kontrakt som løper frem til desember 2030.

Newsec har ikke tatt hensyn til eventuell eiendomsskatt. Det er ikke konstatert noe forurensing på tomten.

Det legges til grunn et KPI-justering av leienivået i 2023 med 6,5%, og 4,5% i 2024.

### Eiendomsinformasjon

Registrert hjemmelshaver ihht. "Norges Eiendommer"  
Havborg 1 Eiendom ANS (979 328 761)  
Gnr 6,5, Bnr 240,418 i Sola kommune  
Energimerke: NA  
Byggår: 1982

Tomteareal	41 318 m2
Utleid Areal	27 626 m2
Ledig Areal	0 m2
Brutto gulvareal bygninger (BTA)	27 626 m2
Parkering areal	0 m2

### Leietakersituasjon

	Bruttoleie	Markedsleie
Leieareal	kr 19 847 000	kr 22 101 000
Parkering	kr 0	kr 0
<b>Totalt</b>	<b>kr 19 847 000</b>	<b>kr 22 101 000</b>
Leie kr/m2 eks. park inntekt	kr 718	kr 800
Parkering pr/plass	kr 0	kr 0
<b>Totalt kr/m2</b>	<b>kr 718</b>	<b>kr 800</b>
Vektet gjenværende leietid 8,0 år		Andel utleid 100%

### Eierkostnader (normalisert)

	Totalt	kr/m2
Forsikring	kr 0	0
Vedlikehold kostnad	kr 0	0
Administrative kostnader	kr 553 000	20
Eiendomsskatt	kr 0	0
Festeavgift	kr 0	0
<b>Sum eierkostnader</b>	<b>kr 553 000</b>	<b>20</b>
Eierkost av bruttomarkedsleie	2,5%	

### Avkastningskrav/yield

Realavkastningskrav	6,25%
Direkte yield (nåleie)	6,22%
Yield utleid markedsleie	6,95%
Diskonteringsrente (nom)	8,37%
Kalkulert realavkastning	6,25%

### Eventuelt potensial

Utbyggbart areal	0 m2
Tomtebelastning	0 kr/m2
År før realisering	0,0 år
Diskonteringsrente:	0,00%
Verdi	kr 0

### Verdivurdering

Netto kapitalisert verdi	11 157 kr/m2	kr 308 227 988
Cash flow verdi	11 225 kr/m2	kr 310 109 330
Teknisk verdi		-

### Konklusjon

Markedsverdi	11 221 kr/m2	<b>kr 310 000 000</b>
Markedsverdi av potensialet		-
På bakgrunn av ovenstående og vårt helhetsinntrykk av eiendommen settes normal salgsverdi til		<b><u>kr 310 000 000</u></b>



**Sammendrag av verdivurderingen:**

Oppdragsnummer:	Ekofiskvegen35	Registrert dato:	01.11.2022
Adresse:	Ekofiskvegen 35, 4056 Tananger	Besiktiget dato:	10.11.2022
Registerbet.:	Gnr 6,5, Bnr 240,418 i Sola kommune	Diskonteringsfaktor:	8,37 %
Hjemmelshaver:	Havborg 1 Eiendom ANS (979 328 761)	Inflasjonsprosent:	2,00 %
Oppdragsgiver:	Havila Ariel AS		

Kategori	Areal	Fordeling
Total BTA	27 626 m2	100,00%
	<b>27 626 m2</b>	

Utleid areal	Areal	Nåleie	Årlig Nåleie	M. leie	Årlig Markedsleie	Utløp	Reg	LedigType	Tilpasning
ConocoPhillips	27 626	718	19 847 385	800	22 100 800	12-30	100	6 Kontor	1 000
	<b>27 626</b>		<b>19 847 385</b>		<b>22 100 800</b>	<b>Snitt: 8,0 år</b>			

Parkering	Plasser	Nåleie	Årlig Nåleie	M. leie	Årlig Markedsleie	Utløp	Reg	LedigType	Tilpasning
Parkeringsplasser	650	0	0	0	0	12-22	100	0 Park	0
	<b>650</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	<b>Snitt: 0,0 år</b>			

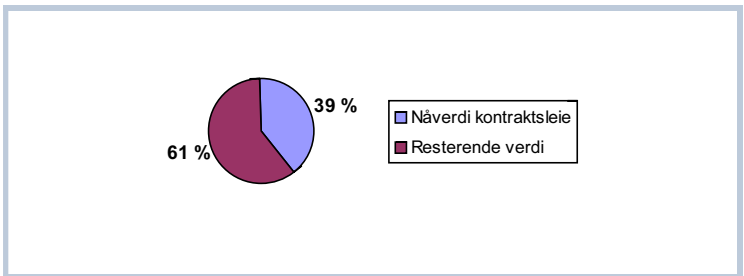


Inntektsbilde:	kr/m2	Totalt
Brutto markedsleie:	800	22 100 800
Eiendomsskatt:	0	0
Forsikring:	0	0
Eiers andel vedlikehold:	0	0
Festeavgift:	0	0
Adm/forv./div: (2,50%)	20	552 520
Sum eierkostnad: (2,50%)	20	552 520
		21 548 280

Teknisk verdi:		
Vurdert kostpris nybygg:	0 kr/m2	0
Fradrag slit og elde:	0 kr/m2	0
Teknisk verdi eks tomt:		0
Tomteverdi: (av byggareal 0 kr/m2)		0
Teknisk verdi sum:	0	0

Netto kapitalisert verdi	kr/m2	
Utleid areal:		27 626 m2
Netto markedsleie:	780	21 548 280
-----		
Verdi fullt utleid:	12 480	344 772 480
Fradrag ikke utleid:	0	0
Fradrag fast ledighet: (0,00%)	0	0
Sum leietap:	0	0
Investering	0	0
Investering	0	0
Investering	0	0
Tilpasninger ledig areal:	0	0
Tilpasninger ved leieutløp:	-615	-17 003 653
Total fratrekstsum:	-615	-17 003 653
Salgssum:	11 865	327 768 827
Overskuddsleie:	-501	-13 852 029
Ledighet etter utløp:	-206	-5 688 810
Sum:	11 157	308 227 988

Oppbygging Avk. Krav	(Grl. Tall)	Nom.	Reelt	Sum
Inflasjon		2,00%	0,00%	0,00%
Risikofri rente	(3,20%)	1,20%	1,18%	1,18%
Swap Spread	(3,40%)	0,16%	0,16%	1,33%
Lånemargin	(4,70%)	1,30%	1,27%	2,61%
Eiendomsrisiko		1,16%	1,14%	3,75%
Beliggenhet - By		1,02%	1,00%	4,75%
Beliggenhet - Mikro		0,51%	0,50%	5,25%
Type eiendom		0,51%	0,50%	5,75%
Teknisk standard		0,00%	0,00%	5,75%
Kontraktsforhold - Kontr		0,25%	0,25%	6,00%
Kontraktsforhold - Motp		0,25%	0,25%	6,25%
Andre forhold		0,00%	0,00%	6,25%
Diskonteringsrente		8,37%	6,25%	

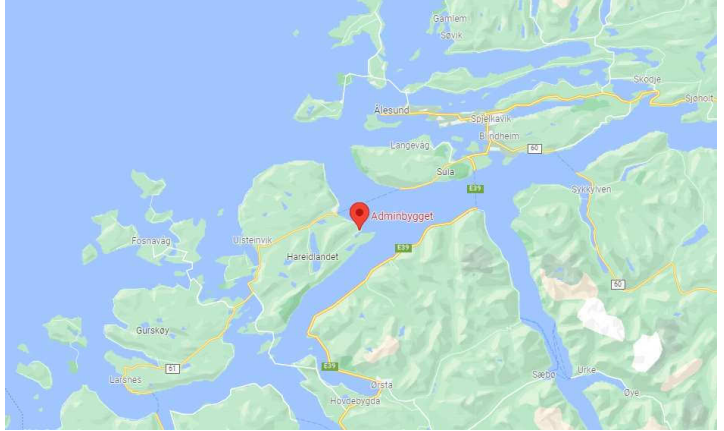


Verdivurderingssammendrag (IPD)	31.12.2022
Nåleie	19 847 385
Brutto Markedsleie (100% utleid)	22 100 800
Eierkostnader	552 520
Netto Markedsleie (inntektsoverskudd)	21 548 280
-----	
Realavkastningskrav	6,25%
Brutto Nåverdi (Netto kap verdi)	344 772 480
+/- Nåverdi over/underleie	-13 852 029
+/- Nåverdi ledighet	-5 688 810
+/- Nåverdi Investeringer (tilpasninger)	-17 003 653
+/- Nåverdi annet (rest)	1 772 012
Markedsverdi	<b>310 000 000</b>
-----	
Kalkulert realavkastning	6,25%
Direkte yield (nåleie)	6,22%
Verdi av potensial	0



# Hjørungavågvegen 137, 6063 Hjørungavåg

Verdivurdering for Havila Ariel AS. Vurdert av Bendik Wold, den 31.12.2022



## Beskrivelse

Hjørungavågvegen 137a og b ligger i Hjørungavåg omtrent en 15 minutters kjøretur fra Ullsteinvik. Eiendommen er utleid til en rekke leietakere, hvor Kongsberg Næringsparkutvikling AS er den største. Andre leietakere er blant annet MCP AS, TauTech AS, Intership AS, samt Fjord 1 som leie kaiareal. Det er informert om større utviklingspotensial på eiendommen, som tidligere er tallfestet til 69,363 kvm. Det er videre 236 oppmerkede parkeringsplasser på eiendommen. Totalt parkeringsareal er ikke kjent, og er dermed satt til 0 kvm i denne rapporten.

Eiendommen består av et nyere kontorbygg fra 2008 med energikarakter E, hvor Kongsberg sitter per dags dato (137a). Kongsberg leier per dags dato 100% av kontorbygget (4 137 kvm) ut 31.03.2023, deretter skal de reduserer arealet sitt til 3 168 kvm. Den nye leiekontrakten løper til 31.03.2027. Det foreligger en klausul i leiekontrakten at Kongsberg kan evt. nekte utleie av de ledige arealene - dersom den nye leietakeren kan være en potensiell sikkerhetsrisiko for deres virke.

Videre er det en større industrihall bygget rett før 2000-skiftet (137b), med energikarakter F. Produksjonshallen ligger direkte ved vannet, med da god tilknytning til kaianlegget. Hallene har meget god takhøyde, med muligheter for å sette inn ulike moduler. Per dags dato - i kjernen av bygget - er det kontor, kantine, garderobe, møterom, etc.

Leienivået for 2023 er KPI-justert med 6,5%, og 4,5% for 2024.

## Eiendomsinformasjon

Registrert hjemmelshaver iht. "Norges Eiendommer"  
OHI EIENDOM AS (980 185 141)  
Gnr 78, Bnr 15 i Hareid kommune

Tomteareal	59 426 m2
Utleid Areal	5 498 m2
Ledig Areal	5 902 m2
Brutto gulvareal bygninger (BTA)	11 398 m2

Parkering areal 0 m2

## Leietakersituasjon

	Bruttoleie	Markedsleie
Leieareal	kr 6 861 000	kr 9 027 000
Parkering	kr 0	kr 0
<b>Totalt</b>	<b>kr 6 861 000</b>	<b>kr 9 027 000</b>
Leie kr/m2 eks. park inntekt	kr 1 248	kr 792
Parkering pr/plass	kr 0	kr 0
<b>Totalt kr/m2</b>	<b>kr 1 248</b>	<b>kr 792</b>
Vektet gjenværende leietid 2,8 år		Andel utleid 48%

## Eierkostnader (normalisert)

	Totalt	kr/m2
Forsikring	kr 57 000	5
Vedlikehold kostnad	kr 798 000	70
Administrative kostnader	kr 181 000	16
Eiendomsskatt	kr 0	0
Festeavgift	kr 0	0
<b>Sum eierkostnader</b>	<b>kr 1 036 000</b>	<b>91</b>
Eierkost av bruttomarkedsleie	11,5%	

## Avkastningskrav/yield

Realavkastningskrav	8,50%
Direkte yield (nåleie)	7,19%
Yield utleid markedsleie	9,87%
Diskonteringsrente (nom)	10,67%
Kalkulert realavkastning	8,59%

## Eventuelt potensial

Utbyggbart areal	0 m2
Tomtebelastning	0 kr/m2
År før realisering	0,0 år
Diskonteringsrente:	0,00%
Verdi	kr 0

## Verdivurdering

Netto kapitalisert verdi	7 056 kr/m2	kr 80 419 075
Cash flow verdi	7 156 kr/m2	kr 81 568 836
Teknisk verdi		-

## Konklusjon

Markedsverdi	7 107 kr/m2	<b>kr 81 000 000</b>
Markedsverdi av potensialet		-
På bakgrunn av ovenstående og vårt helhetsinntrykk av eiendommen settes normal salgsverdi til		<b>kr 81 000 000</b>



**Sammendrag av verdivurderingen:**

Oppdragsnummer:	Hv137	Registrert dato:	01.11.2022
Adresse:	Hjørungavågevegen 137, 6063 Hjørungavåg	Besiktiget dato:	09.11.2022
Registerbet.:	Gnr 78, Bnr 15 i Hareid kommune	Diskonteringsfaktor:	10,67 %
Hjemmelshaver:	OHI EIENDOM AS (980 185 141)	Inflasjonsprosent:	2,00 %
Oppdragsgiver:	Havila Ariel AS		

Kategori	Areal	Fordeling
137A (BRA)	4 137 m2	36,30%
137B (BRA)	7 261 m2	63,70%
	<b>11 398 m2</b>	

Utleid areal	Areal	Nåleie	Årlig Nåleie	M. leie	Årlig Markedsleie	Utløp	Reg	LedigType	Tilpasning
Fjord 1 (kai)	1	424 999	424 999	400 000	400 000	12-30	100	0 Annet	0
Intership AS	98	531	52 044	500	49 000	12-22	100	0 Lager	0
Jonny Rabben	20	1 140	22 798	1 000	20 000	12-22	100	0 Uteareal	0
Kongsberg Næringsparku	1 550	704	1 091 625	500	775 000	12-23	100	12 Lager	0
Kongsberg Næringsparku	3 168	1 040	3 294 548	1 100	3 484 800	03-27	80	0 Kontor	0
Kongsberg Næringsparku	1	-	1 492 788	0	0	03-23	80	0 Korreksj	0
MCP AS	600	665	398 812	500	300 000	06-23	80	0 Produksj	0
TauTech AS	60	1 390	83 396	1 300	78 000	12-22	100	0 Lager	0
	<b>5 498</b>		<b>6 861 010</b>		<b>5 106 800</b>	<b>Snitt: 2,8</b>	<b>år</b>		

Parkering	Plasser	Nåleie	Årlig Nåleie	M. leie	Årlig Markedsleie	Utløp	Reg	LedigType	Tilpasning
Oppmerkede parkeringspl	236	0	0	0	0	12-22	100	0 Park	0
	<b>236</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	<b>Snitt: 0,0</b>	<b>år</b>		

Ledig areal	Areal	M. leie	Årlig Markedsleie	Ledig	Tilpasning
Industri (137b)	4 933	500	2 466 500	2,0	500
Kontor (137a)	969	1 500	1 453 500	3,0	2 500
	<b>5 902</b>		<b>3 920 000</b>		

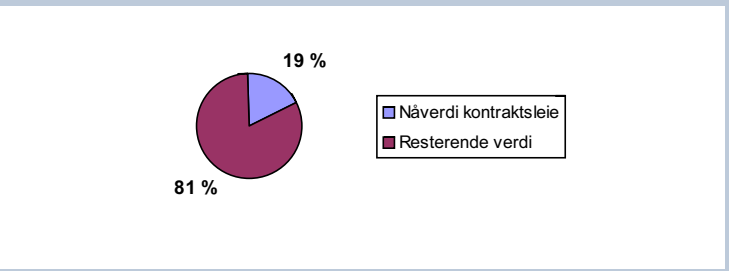


Inntektsbilde:	kr/m2	Totalt
Brutto markedsleie:	792	9 026 800
Eiendomsskatt:	0	0
Forsikring:	5	56 990
Eiers andel vedlikehold:	70	797 860
Festeavgift:	0	0
Adm/forv./div: (2,00%)	16	180 536
Sum eierkostnad: (11,47%)	91	1 035 386
		7 991 414

Teknisk verdi:		
Vurdert kostpris nybygg:	0 kr/m2	0
Fradrag slit og elde:	0 kr/m2	0
Teknisk verdi eks tomt:		0
Tomteverdi: (av byggareal 0 kr/m2)		0
Teknisk verdi sum:	0	0

Netto kapitalisert verdi	kr/m2	
Utleid areal:		5 498 m2
Netto markedsleie:	701	7 991 414
-----		
Verdi fullt utleid:	8 249	94 016 634
Fradrag ikke utleid:	-710	-8 087 672
Fradrag fast ledighet: (0,00%)	0	0
Sum leietap:	-710	-8 087 672
Investering	0	0
Investering	0	0
Investering	0	0
Tilpasninger ledig areal:	-429	-4 889 000
Tilpasninger ved leieutløp:	0	0
Total fratrekkssum:	-1 139	-12 976 672
Salgssum:	7 110	81 039 963
Overskuddsleie:	4	44 779
Ledighet etter utløp:	-58	-665 667
Sum:	7 056	80 419 075

Oppbygging Avk. Krav	(Grl. Tall)	Nom.	Reelt	Sum
Inflasjon		2,00%	0,00%	0,00%
Risikofri rente	(3,20%)	1,20%	1,18%	1,18%
Swap Spread	(3,40%)	0,16%	0,16%	1,33%
Lånemargin	(4,70%)	1,30%	1,27%	2,61%
Eiendomsrisiko		1,16%	1,14%	3,75%
Beliggenhet - By		2,04%	2,00%	5,75%
Beliggenhet - Mikro		0,51%	0,50%	6,25%
Type eiendom		1,02%	1,00%	7,25%
Teknisk standard		0,00%	0,00%	7,25%
Kontraktsforhold - Kontr		1,02%	1,00%	8,25%
Kontraktsforhold - Motp		0,25%	0,25%	8,50%
Andre forhold		0,00%	0,00%	8,50%
Diskonteringsrente		10,67%	8,50%	

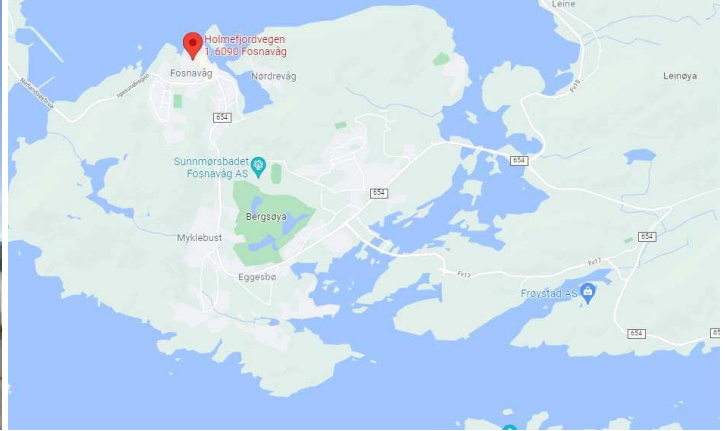


Verdivurderingssammendrag (IPD)	31.12.2022
Nåleie	6 861 010
Brutto Markedsleie (100% utleid)	9 004 564
Eierkostnader	1 034 941
Netto Markedsleie (inntektsoverskudd)	7 969 623
-----	
Realavkastningskrav	8,50%
Brutto Nåverdi (Netto kap verdi)	93 760 266
+/- Nåverdi over/underleie	44 779
+/- Nåverdi ledighet	-8 753 338
+/- Nåverdi Investeringer (tilpasninger)	-4 889 000
+/- Nåverdi annet (rest)	837 293
Markedsverdi	<b>81 000 000</b>
-----	
Kalkulert realavkastning	8,59%
Direkte yield (nåleie)	7,19%
Verdi av potensial	0



# Holmefjordvegen 1 & 5, 6090 Fosnavåg

Verdivurdering for Havila Ariel AS. Vurdert av Bendik Wold, den 31.12.2022



### Beskrivelse

Holmefjordvegen 1 og 5 (også kalt Havblikk) er et kontorbygg beliggende midt i sentrum av Fosnavåg, Møre og Romsdal. Eiendommen - på tre etasjer - er fra tidlig 2000-tallet og er per dags dato leid ut til ledelsen til HAV Design AS med opsjon på ytterligere 2+2+2 år. Eiendommen ble befart 09/11/22, hvor kontorene ved tidspunktet hadde et moderne uttrykk. Bygningen holdt gjennomgående høy standard. Det legges til grunn en mindre leietakertilpasning i enden av leiekontrakten for eventuelle nye leietakere, investeringer for de nåværende leietakerne eller liknende.

Verdivurderingen inkluderer også 27 parkeringsplasser tilhørende bygget i en nærliggende garasje. Totalt parkeringsareal er ikke kjent, og er dermed satt til 0 kvm i denne rapporten.

Leienivåene for 2023 er KPI-justert med 6,5%, og 4,5% for 2024.

### Eiendomsinformasjon

Registrert hjemmelshaver iht. "Norges Eiendommer"  
HAVBLIKK EIENDOM AS (987 515 465)  
Gnr 34, Bnr 526, 22, Snr 5 i Herøy kommune  
Energimerke: D  
Byggår: 2012

Tomteareal	453 m2
Utleid Areal	1 528 m2
Ledig Areal	0 m2
Brutto gulvareal bygninger (BTA)	1 528 m2
Parkering areal	0 m2

Leietakersituasjon	Bruttoleie	Markedsleie
Leieareal	kr 3 068 000	kr 2 292 000
Parkering	kr 1 076 000	kr 810 000
<b>Totalt</b>	<b>kr 4 145 000</b>	<b>kr 3 102 000</b>
Leie kr/m2 eks. park inntekt	kr 2 008	kr 1 500
Parkering pr/plass	kr 39 868	kr 30 000
<b>Totalt kr/m2</b>	<b>kr 2 712</b>	<b>kr 2 030</b>
Vektet gjenværende leietid 2,1 år		Andel utleid 100%

Eierkostnader (normalisert)	Totalt	kr/m2
Forsikring	kr 18 000	12
Vedlikehold kostnad	kr 115 000	75
Administrative kostnader	kr 93 000	61
Eiendomsskatt	kr 0	0
Festeavgift	kr 0	0
<b>Sum eierkostnader</b>	<b>kr 226 000</b>	<b>148</b>
Eierkost av bruttomarkedsleie	7,3%	

Avkastningskrav/yield	
Realavkastningskrav	8,00%
Direkte yield (nåleie)	11,20%
Yield utleid markedsleie	8,22%
Diskonteringsrente (nom)	10,16%
Kalkulert realavkastning	8,06%

Eventuelt potensial	
Utbyggbart areal	0 m2
Tomtebelastning	0 kr/m2
År før realisering	0,0 år
Diskonteringsrente:	0,00%
Verdi	kr 0

### Verdivurdering

Netto kapitalisert verdi	22 662 kr/m2	kr 34 627 221
Cash flow verdi	22 999 kr/m2	kr 35 142 813
Teknisk verdi		-

### Konklusjon

Markedsverdi	22 906 kr/m2	<b>kr 35 000 000</b>
Markedsverdi av potensialet		-
På bakgrunn av ovenstående og vårt helhetsinntrykk av eiendommen settes normal salgsverdi til		<b>kr 35 000 000</b>





**Sammendrag av verdivurderingen:**

Oppdragsnummer:	Hv1&5	Registrert dato:	01.11.2022
Adresse:	Holmefjordvegen 1 & 5, 6090 Fosnavåg	Besiktiget dato:	09.11.2022
Registerbet.:	Gnr 34, Bnr 526, 22, Snr 5 i Herøy kommune	Diskonteringsfaktor:	10,16 %
Hjemmelshaver:	HAVBLIKK EIENDOM AS (987 515 465)	Inflasjonsprosent:	2,00 %
Oppdragsgiver:	Havila Ariel AS		

Kategori	Areal		Fordeling							
BTA	1 528	m2	100,00%							
	<b>1 528</b>	<b>m2</b>								
Utleid areal	Areal	Nåleie	Årlig Nåleie	M. leie	Årlig Markedsleie	Utløp	Reg	LedigType	Tilpasning	
HAV Design AS	1 528	2 008	3 068 137	1 500	2 292 000	02-25	100	0 Kontor	2 500	
	<b>1 528</b>		<b>3 068 137</b>		<b>2 292 000</b>	<b>Snitt: 2,1 år</b>				
Parkering	Plasser	Nåleie	Årlig Nåleie	M. leie	Årlig Markedsleie	Utløp	Reg	LedigType	Tilpasning	
Hav Design AS	27	39 868	1 076 447	30 000	810 000	02-25	100	0 Park	0	
	<b>27</b>		<b>1 076 447</b>		<b>810 000</b>	<b>Snitt: 2,1 år</b>				

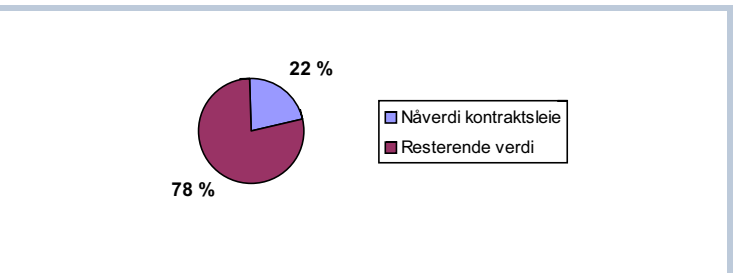


Inntektsbilde:	kr/m2	Totalt
Brutto markedsleie:	2 030	3 102 000
Eiendomsskatt:	0	0
Forsikring:	12	18 336
Eiers andel vedlikehold:	75	114 600
Festeavgift:	0	0
Adm/forv./div: (3,00%)	61	93 060
Sum eierkostnad: (7,29%)	148	225 996
		2 876 004

Netto kapitalisert verdi	kr/m2	
Utleid areal:		1 528 m2
Netto markedsleie:	1 882	2 876 004
<hr/>		
Verdi fullt utleid:	23 528	35 950 051
Fradrag ikke utleid:	0	0
Fradrag fast ledighet: (0,00%)	0	0
Sum leietap:	0	0
Investering	0	0
Investering	0	0
Investering	0	0
Tilpasninger ledig areal:	0	0
Tilpasninger ved leieutløp:	-2 128	-3 252 325
Total fratrekstsum:	-2 128	-3 252 325
Salgssum:	21 399	32 697 726
Overskuddsleie:	1 263	1 929 496
Ledighet etter utløp:	0	0
Sum:	22 662	34 627 221

Teknisk verdi:		
Vurdert kostpris nybygg:	0 kr/m2	0
Fradrag slit og elde:	0 kr/m2	0
Teknisk verdi eks tomt:		0
Tomteverdi:	(av byggareal 0 kr/m2)	0
Teknisk verdi sum:	0	0

Oppbygging Avk. Krav	(Grl. Tall)	Nom.	Reelt	Sum
Inflasjon		2,00%	0,00%	0,00%
Risikofri rente	(3,20%)	1,20%	1,18%	1,18%
Swap Spread	(3,40%)	0,16%	0,16%	1,33%
Lånemargin	(4,70%)	1,30%	1,27%	2,61%
Eiendomsrisiko		1,16%	1,14%	3,75%
Beliggenhet - By		3,06%	3,00%	6,75%
Beliggenhet - Mikro		0,00%	0,00%	6,75%
Type eiendom		0,51%	0,50%	7,25%
Teknisk standard		0,00%	0,00%	7,25%
Kontraktsforhold - Kontr		0,76%	0,75%	8,00%
Kontraktsforhold - Motp		0,00%	0,00%	8,00%
Andre forhold		0,00%	0,00%	8,00%
Diskonteringsrente		10,16%	8,00%	

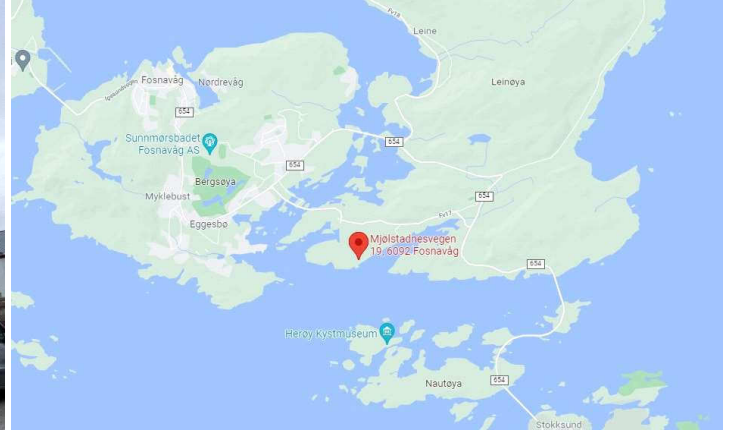


Verdivurderingssammendrag (IPD)	31.12.2022
Nåleie	4 144 584
Brutto Markedsleie (100% utleid)	3 102 000
Eierkostnader	225 996
Netto Markedsleie (inntektsoverskudd)	2 876 004
<hr/>	
Realavkastningskrav	8,00%
Brutto Nåverdi (Netto kap verdi)	35 950 051
+/- Nåverdi over/underleie	1 929 496
+/- Nåverdi ledighet	0
+/- Nåverdi Investeringer (tilpasninger)	-3 252 325
+/- Nåverdi annet (rest)	372 779
Markedsverdi	<b>35 000 000</b>
<hr/>	
Kalkulert realavkastning	8,06%
Direkte yield (nåleie)	11,20%
Verdi av potensial	0



# Mjølstadnesvegen 19 & 21, 6092 Fosnavåg

Verdivurdering for Havila Ariel AS. Vurdert av Bendik Wold, den 31.12.2022



## Beskrivelse

Mjølstadnesvegen 21 ligger i kort avstand fra Fosnavåg, Møre og Romsdal. Eiendommen ligger i Mjølstadneset industripark, som er en maritim industriklunge i Fosnavåg, Herøy. Industriparken ligger i nærheten av Fylkesvei 17 - som hovedfartsåre fra øya til fastland. Det er romslig trafikk- og parkeringsareal som i hovedsak er asfaltert.

Eiendommen består av kontor, verkstedbygg, utelager og ca. 50 parkeringsplasser (med totalt 9 ladestasjoner til elbil). Totalt parkeringsareal er ikke kjent, og er dermed satt til 0 kvm i denne rapporten. En ny 13 år lang kontrakt med MMC First Process AS frem til 2. August 2034 ble underskrevet, begynte å løpe i 2021. Byggeåret er 1998, og ble vurdert av takstmann i 2021 til å være i god bygningsmessig stand for formålet. Eiendommen vil undergå oppusning som blir finansiert av utleier, og avbetalt av leietaker i løpet av kontraktens levetid. Deler av kontorarelene og kantinen eksempelvis har gjennomgått slik oppusning, hvor arealene er løftet til en meget høy standard. Videre har det foregått påbygninger på den opprinnelige bygningsmassen grunnet leietakerens behov for mer plass.

Newsec forutsetter at gårdeier dekker vedlikeholdskostnader, forsikring og eventuell eiendomsskatt. Leienivået for 2023 er KPI-justert med 6,5%, og 2024 med 4,5%.

## Eiendomsinformasjon

Registrert hjemmelshaver iht. "Norges Eiendommer"  
HAVILA MJØLSTADNESET AS (928 121 119)  
Gnr 22, Bnr 45, 58 i Herøy kommune

Byggår: 1998

Tomteareal	9 656 m2
Utleid Areal	5 335 m2
Ledig Areal	0 m2
Brutto gulvareal bygninger (BTA)	5 335 m2

Parkering areal	0 m2
-----------------	------

## Leietakersituasjon

	Bruttoleie	Markedsleie
Leieareal	kr 6 021 000	kr 5 335 000
Parkering	kr 0	kr 0
<b>Totalt</b>	<b>kr 6 021 000</b>	<b>kr 5 335 000</b>
Leie kr/m2 eks. park inntekt	kr 1 129	kr 1 000
Parkering pr/plass	kr 0	kr 0
<b>Totalt kr/m2</b>	<b>kr 1 129</b>	<b>kr 1 000</b>
Vektet gjenværende leietid 11,8 år		Andel utleid 100%

## Eierkostnader (normalisert)

	Totalt	kr/m2
Forsikring	kr 53 000	10
Vedlikehold kostnad	kr 427 000	80
Administrative kostnader	kr 80 000	15
Eiendomsskatt	kr 0	0
Festeavgift	kr 0	0
<b>Sum eierkostnader</b>	<b>kr 560 000</b>	<b>105</b>
Eierkost av bruttomarkedsleie	10,5%	

## Avkastningskrav/yield

Realavkastningskrav	7,50%
Direkte yield (nåleie)	8,03%
Yield utleid markedsleie	7,02%
Diskonteringsrente (nom)	9,65%
Kalkulert realavkastning	7,55%

## Eventuelt potensial

Utbyggbart areal	0 m2
Tomtebelastning	0 kr/m2
År før realisering	0,0 år
Diskonteringsrente:	0,00%
Verdi	kr 0

## Verdivurdering

Netto kapitalisert verdi	12 748 kr/m2	kr 68 013 060
Cash flow verdi	12 793 kr/m2	kr 68 253 105
Teknisk verdi		-

## Konklusjon

Markedsverdi	12 746 kr/m2	<b>kr 68 000 000</b>
Markedsverdi av potensialet		-
På bakgrunn av ovenstående og vårt helhetsinntrykk av eiendommen settes normal salgsverdi til		<b>kr 68 000 000</b>



**Sammendrag av verdivurderingen:**

Oppdragsnummer:	Mv19	Registrert dato:	01.11.2022
Adresse:	Mjølstadnesvegen 19 & 21, 6092 Fosnavåg	Besiktiget dato:	09.11.2022
Registerbet.:	Gnr 22, Bnr 45, 58 i Herøy kommune	Diskonteringsfaktor:	9,65 %
Hjemmelshaver:	HAVILA MJØLSTADNESET AS (928 121 119)	Inflasjonsprosent:	2,00 %
Oppdragsgiver:	Havila Ariel AS		

Kategori	Areal		Fordeling							
BTA	5 335	m2	100,00%							
	<b>5 335</b>	<b>m2</b>								
Utleid areal	Areal	Nåleie	Årlig Nåleie	M. leie	Årlig Markedsleie	Utløp	Reg	LedigType	Tilpasning	
MMC First Process AS	5 335	1 129	6 020 644	1 000	5 335 000	10-34	100	6 Kombi	0	
	<b>5 335</b>		<b>6 020 644</b>		<b>5 335 000</b>	<b>Snitt: 11,8 år</b>				
Parkering	Plasser	Nåleie	Årlig Nåleie	M. leie	Årlig Markedsleie	Utløp	Reg	LedigType	Tilpasning	
Parkeringsplasser	50	0	0	0	0	12-22	100	0 Park	0	
	<b>50</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	<b>Snitt: 0,0 år</b>				

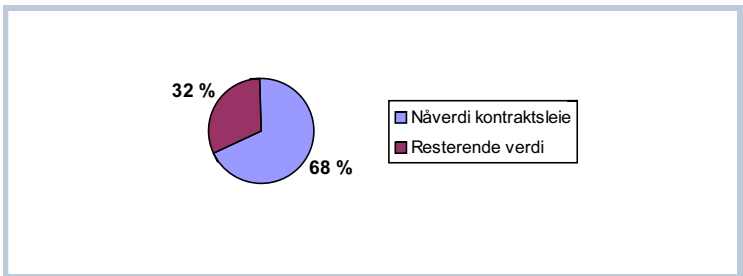


Inntektsbilde:	kr/m2	Totalt
Brutto markedsleie:	1 000	5 335 000
Eiendomsskatt:	0	0
Forsikring:	10	53 350
Eiers andel vedlikehold:	80	426 800
Festeavgift:	0	0
Adm/forv./div: (1,50%)	15	80 025
Sum eierkostnad: (10,50%)	105	560 175
		4 774 825

Teknisk verdi:		
Vurdert kostpris nybygg:	0 kr/m2	0
Fradrag slit og elde:	0 kr/m2	0
Teknisk verdi eks tomt:		0
Tomteverdi:	(av byggareal 0 kr/m2)	0
Teknisk verdi sum:	0	0

Netto kapitalisert verdi	kr/m2	
Utleid areal:		5 335 m2
Netto markedsleie:	895	4 774 825
-----		
Verdi fullt utleid:	11 933	63 664 331
Fradrag ikke utleid:	0	0
Fradrag fast ledighet: (0,00%)	0	0
Sum leietap:	0	0
Investering	0	0
Investering	0	0
Investering	0	0
Tilpasninger ledig areal:	0	0
Tilpasninger ved leieutløp:	0	0
Total fratrekstsum:	0	0
Salgssum:	11 933	63 664 331
Overskuddsleie:	981	5 231 086
Ledighet etter utløp:	-165	-882 357
Sum:	12 748	68 013 060

Oppbygging Avk. Krav	(Grl. Tall)	Nom.	Reelt	Sum
Inflasjon		2,00%	0,00%	0,00%
Risikofri rente	(3,20%)	1,20%	1,18%	1,18%
Swap Spread	(3,40%)	0,16%	0,16%	1,33%
Lånemargin	(4,70%)	1,30%	1,27%	2,61%
Eiendomsrisiko		1,16%	1,14%	3,75%
Beliggenhet - By		3,06%	3,00%	6,75%
Beliggenhet - Mikro		0,00%	0,00%	6,75%
Type eiendom		0,76%	0,75%	7,50%
Teknisk standard		0,00%	0,00%	7,50%
Kontraktsforhold - Kontr		0,00%	0,00%	7,50%
Kontraktsforhold - Motp		0,00%	0,00%	7,50%
Andre forhold		0,00%	0,00%	7,50%
Diskonteringsrente		9,65%	7,50%	

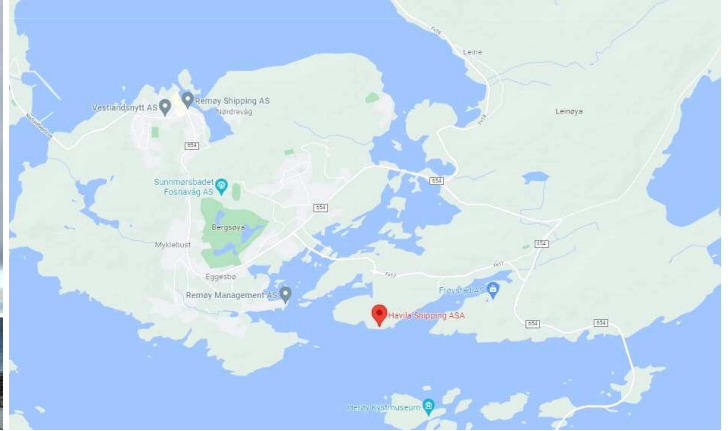


Verdivurderingssammendrag (IPD)	31.12.2022
Nåleie	6 020 644
Brutto Markedsleie (100% utleid)	5 335 000
Eierkostnader	560 175
Netto Markedsleie (inntektsoverskudd)	4 774 825
-----	
Realavkastningskrav	7,50%
Brutto Nåverdi (Netto kap verdi)	63 664 331
+/- Nåverdi over/underleie	5 231 086
+/- Nåverdi ledighet	-882 357
+/- Nåverdi Investeringer (tilpasninger)	0
+/- Nåverdi annet (rest)	-13 060
Markedsverdi	<b>68 000 000</b>
-----	
Kalkulert realavkastning	7,55%
Direkte yield (nåleie)	8,03%
Verdi av potensial	0



# Mjølstadnesvegen 24, 6092 Fosnavåg

Verdivurdering for Havila Ariel AS. Vurdert av Bendik Wold, den 31.12.2022



## Beskrivelse

Mjølstadnesvegen 24 (Havila-huset) er Havila sitt hovedkvarter, og leid ut til Havila Holding sine datterselskaper frem til 31. desember 2031. Bygget er mer spesifikt leid ut til Havila Kystruten AS, Havila Service AS, Havila Shipping ASA, Havila AS og Havila Hotels AS.

Eiendommen ligger i Mjølstadneset industripark, som er en maritim industriklunge i Fosnavåg, Herøy. Kontorbygget, som går over 4 etasjer, er fra 2008 og holder en høy standard. Det er trapp samt heis i kjernen av bygget, med kontorer langs kantene på det diamantformede bygget. Det er videre ca. 85 oppmerka parkeringsplasser etter gjeldende parkeringsplan. Totalt parkeringsareal er ikke kjent, og er dermed satt til 0 kvm i denne rapporten. Det foreligger diskusjoner om besøkshavnen og et nytt terminalbygg til bruk for Hurtigruten vil bli plassert på naboliggende tomt.

Leienivået for 2023 er KPI-justert med 6,5%, og 2024 med 4,5%.

## Eiendomsinformasjon

Registrert hjemmelshaver ihht. "Norges Eiendommer"  
HAVILA HOLDING AS (979 366 256)  
Gnr 22, Bnr 59 i Herøy kommune  
Energimerke: C  
Byggår: 2008

Tomteareal	5 192 m2
Utleid Areal	2 354 m2
Ledig Areal	0 m2
Brutto gulvareal bygninger (BTA)	2 353 m2
Parkering areal	0 m2

## Leietakersituasjon

	Bruttoleie	Markedsleie
Leieareal	kr 5 486 000	kr 4 708 000
Parkering	kr 0	kr 0
<b>Totalt</b>	<b>kr 5 486 000</b>	<b>kr 4 708 000</b>
Leie kr/m2 eks. park inntekt	kr 2 330	kr 2 001
Parkering pr/plass	kr 0	kr 0
<b>Totalt kr/m2</b>	<b>kr 2 330</b>	<b>kr 2 001</b>
Vektet gjenværende leietid 9,0 år		Andel utleid 100%

## Eierkostnader (normalisert)

	Totalt	kr/m2
Forsikring	kr 24 000	10
Vedlikehold kostnad	kr 118 000	50
Administrative kostnader	kr 94 000	40
Eiendomsskatt	kr 0	0
Festeavgift	kr 0	0
<b>Sum eierkostnader</b>	<b>kr 236 000</b>	<b>100</b>
Eierkost av bruttomarkedsleie	5,0%	

## Avkastningskrav/yield

Realavkastningskrav	6,15%
Direkte yield (nåleie)	6,91%
Yield utleid markedsleie	5,89%
Diskonteringsrente (nom)	8,27%
Kalkulert realavkastning	6,22%

## Eventuelt potensial

Utbyggbart areal	0 m2
Tomtebelastning	0 kr/m2
År før realisering	0,0 år
Diskonteringsrente:	0,00%
Verdi	kr 0

## Verdivurdering

Netto kapitalisert verdi	32 275 kr/m2	kr 75 942 918
Cash flow verdi	32 467 kr/m2	kr 76 394 169
Teknisk verdi		-

## Konklusjon

Markedsverdi	32 299 kr/m2	<b>kr 76 000 000</b>
Markedsverdi av potensialet		-
På bakgrunn av ovenstående og vårt helhetsinntrykk av eiendommen settes normal salgsverdi til		<b>kr 76 000 000</b>



**Sammendrag av verdivurderingen:**

Oppdragsnummer:	Mv24	Registrert dato:	01.11.2022
Adresse:	Mjølstadnesvegen 24, 6092 Fosnavåg	Besiktiget dato:	09.11.2022
Registerbet.:	Gnr 22, Bnr 59 i Herøy kommune	Diskonteringsfaktor:	8,27 %
Hjemmelshaver:	HAVILA HOLDING AS (979 366 256)	Inflasjonsprosent:	2,00 %
Oppdragsgiver:	Havila Ariel AS		

Kategori	Areal	Fordeling
BTA	2 353 m2	100,00%
	<b>2 353 m2</b>	

Utleid areal	Areal	Nåleie	Årlig Nåleie	M. leie	Årlig Markedsleie	Utløp	Reg	LedigType	Tilpasning
Havila AS	292	2 363	689 872	2 000	584 000	12-31	80	0 Kontor	1 000
Havila Hotels AS	27	2 312	62 419	2 000	54 000	12-31	80	0 Kontor	1 000
Havila Kystruten Operatio	495	2 327	1 151 779	2 000	990 000	12-31	80	0 Kontor	1 000
Havila Service AS	976	2 326	2 270 057	2 000	1 952 000	12-31	80	0 Kontor	1 000
Havila Shipping	564	2 326	1 311 626	2 000	1 128 000	12-31	80	0 Kontor	1 000
	<b>2 354</b>		<b>5 485 753</b>		<b>4 708 000</b>			<b>Snitt: 9,0 år</b>	

Parkering	Plasser	Nåleie	Årlig Nåleie	M. leie	Årlig Markedsleie	Utløp	Reg	LedigType	Tilpasning
Parkeringsplasser	85	0	0	0	0	12-22	100	0 Park	0
	<b>85</b>		<b>0</b>		<b>0</b>			<b>Snitt: 0,0 år</b>	

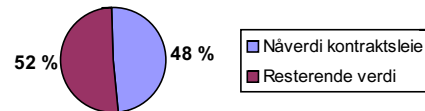


Inntektsbilde:	kr/m2	Totalt
Brutto markedsleie:	2 001	4 708 000
Eiendomsskatt:	0	0
Forsikring:	10	23 530
Eiers andel vedlikehold:	50	117 650
Festeavgift:	0	0
Adm/forv./div: (2,00%)	40	94 160
Sum eierkostnad: (5,00%)	100	235 340
		4 472 660

Teknisk verdi:		
Vurdert kostpris nybygg:	0 kr/m2	0
Fradrag slit og elde:	0 kr/m2	0
Teknisk verdi eks tomt:		0
Tomteverdi: (av byggareal 0 kr/m2)		0
Teknisk verdi sum:	0	0

Netto kapitalisert verdi	kr/m2	
Utleid areal:		2 354 m2
Netto markedsleie:	1 901	4 472 660
-----		
Verdi fullt utleid:	30 908	72 726 177
Fradrag ikke utleid:	0	0
Fradrag fast ledighet: (0,00%)	0	0
Sum leietap:	0	0
Investering	0	0
Investering	0	0
Investering	0	0
Tilpasninger ledig areal:	0	0
Tilpasninger ved leieutløp:	-584	-1 375 259
Total fratrekstsum:	-584	-1 375 259
Salgssum:	30 323	71 350 918
Overskuddsleie:	1 952	4 592 000
Ledighet etter utløp:	0	0
Sum:	32 275	75 942 918

Oppbygging Avk. Krav	(Grl. Tall)	Nom.	Reelt	Sum
Inflasjon		2,00%	0,00%	0,00%
Risikofri rente	(3,20%)	1,20%	1,18%	1,18%
Swap Spread	(3,40%)	0,16%	0,16%	1,33%
Lånemargin	(4,70%)	1,30%	1,27%	2,61%
Eiendomsrisiko		1,16%	1,14%	3,75%
Beliggenhet - By		2,29%	2,25%	6,00%
Beliggenhet - Mikro		0,00%	0,00%	6,00%
Type eiendom		0,15%	0,15%	6,15%
Teknisk standard		0,00%	0,00%	6,15%
Kontraktsforhold - Kontr		0,00%	0,00%	6,15%
Kontraktsforhold - Motp		0,00%	0,00%	6,15%
Andre forhold		0,00%	0,00%	6,15%
Diskonteringsrente		8,27%	6,15%	



Verdivurderingssammendrag (IPD)	31.12.2022
Nåleie	5 485 753
Brutto Markedsleie (100% utleid)	4 708 000
Eierkostnader	235 340
Netto Markedsleie (inntektsoverskudd)	4 472 660
-----	
Realavkastningskrav	6,15%
Brutto Nåverdi (Netto kap verdi)	72 726 177
+/- Nåverdi over/underleie	4 592 000
+/- Nåverdi ledighet	0
+/- Nåverdi Investeringer (tilpasninger)	-1 375 259
+/- Nåverdi annet (rest)	57 082
Markedsverdi	<b>76 000 000</b>
-----	
Kalkulert realavkastning	6,22%
Direkte yield (nåleie)	6,91%
Verdi av potensial	0





## Sensitivitetsanalyse av: Ekofiskvegen 35, 4056 Tananger

Yield intervall	0,10 %
Markedsleie intervall	2,00 %

Alle tall i	1 000
-------------	-------

		Yield justering																
		5,45 %	5,55 %	5,65 %	5,75 %	5,85 %	5,95 %	6,05 %	6,15 %	6,25 %	6,35 %	6,45 %	6,55 %	6,65 %	6,75 %	6,85 %	6,95 %	7,05 %
Markedsleie justeringer	-16,00 %	317 461	311 631	306 013	300 593	295 363	290 312	285 432	280 713	276 149	271 732	267 455	263 312	259 296	255 402	251 624	247 958	244 398
	-14,00 %	322 651	316 688	310 940	305 396	300 046	294 879	289 888	285 062	280 394	275 877	271 504	267 267	263 161	259 179	255 317	251 569	247 930
	-12,00 %	327 842	321 744	315 867	310 198	304 728	299 447	294 344	289 411	284 639	280 022	275 552	271 222	267 025	262 956	259 009	255 179	251 461
	-10,00 %	333 032	326 800	320 793	315 001	309 411	304 014	298 800	293 759	288 884	284 167	279 600	275 176	270 890	266 733	262 702	258 790	254 992
	-8,00 %	338 223	331 856	325 720	319 803	314 094	308 581	303 256	298 108	293 129	288 312	283 648	279 131	274 754	270 510	266 394	262 400	258 523
	-6,00 %	343 413	336 912	330 647	324 606	318 777	313 148	307 712	302 456	297 374	292 457	287 697	283 086	278 618	274 287	270 087	266 011	262 055
	-4,00 %	348 604	341 969	335 574	329 409	323 459	317 716	312 168	306 805	301 619	296 602	291 745	287 041	282 483	278 064	273 779	269 622	265 586
	-2,00 %	353 794	347 025	340 501	334 211	328 142	322 283	316 624	311 154	305 864	300 747	295 793	290 996	286 347	281 842	277 472	273 232	269 117
	0,00 %	358 985	352 081	345 428	339 014	332 825	326 850	321 080	315 502	310 109	304 892	299 841	294 951	290 212	285 619	281 164	276 843	272 648
	2,00 %	364 176	357 137	350 355	343 816	337 508	331 418	325 536	319 851	314 354	309 037	303 890	298 905	294 076	289 396	284 857	280 453	276 180
	4,00 %	369 366	362 193	355 282	348 619	342 190	335 985	329 992	324 200	318 599	313 182	307 938	302 860	297 941	293 173	288 549	284 064	279 711
	6,00 %	374 557	367 250	360 209	353 421	346 873	340 552	334 448	328 548	322 844	317 327	311 986	306 815	301 805	296 950	292 242	287 675	283 242
	8,00 %	379 747	372 306	365 136	358 224	351 556	345 120	338 904	332 897	327 089	321 471	316 034	310 770	305 670	300 727	295 934	291 285	286 773
	10,00 %	384 938	377 362	370 063	363 026	356 239	349 687	343 360	337 245	331 334	325 616	320 083	314 725	309 534	304 504	299 627	294 896	290 305
	12,00 %	390 128	382 418	374 990	367 829	360 921	354 254	347 816	341 594	335 579	329 761	324 131	318 679	313 399	308 281	303 319	298 506	293 836
	14,00 %	395 319	387 474	379 917	372 632	365 604	358 822	352 272	345 943	339 824	333 906	328 179	322 634	317 263	312 058	307 012	302 117	297 367
	16,00 %	400 510	392 531	384 844	377 434	370 287	363 389	356 728	350 291	344 069	338 051	332 227	326 589	321 128	315 835	310 704	305 727	300 899



### Sensitivitetsanalyse av: Hjørungavågvegen 137, 6063 Hjørungavåg

Yield intervall	0,10 %
Markedsleie intervall	2,00 %

Alle tall i	1 000
-------------	-------

		Yield justering																
		7,70 %	7,80 %	7,90 %	8,00 %	8,10 %	8,20 %	8,30 %	8,40 %	8,50 %	8,60 %	8,70 %	8,80 %	8,90 %	9,00 %	9,10 %	9,20 %	9,30 %
Markedsleie justeringer	-16,00 %	76 376	75 285	74 222	73 185	72 175	71 189	70 227	69 288	68 372	67 477	66 603	65 750	64 915	64 099	63 302	62 522	61 759
	-14,00 %	78 239	77 119	76 027	74 963	73 925	72 913	71 926	70 962	70 022	69 103	68 206	67 330	66 473	65 636	64 817	64 016	63 233
	-12,00 %	80 102	78 952	77 832	76 740	75 676	74 638	73 625	72 636	71 671	70 729	69 809	68 910	68 031	67 172	66 332	65 511	64 708
	-10,00 %	81 964	80 786	79 637	78 518	77 427	76 362	75 324	74 310	73 321	72 355	71 411	70 490	69 589	68 708	67 847	67 005	66 182
	-8,00 %	83 827	82 620	81 443	80 296	79 177	78 087	77 023	75 984	74 970	73 981	73 014	72 070	71 147	70 244	69 362	68 500	67 656
	-6,00 %	85 690	84 453	83 248	82 073	80 928	79 811	78 722	77 658	76 620	75 607	74 617	73 649	72 704	71 781	70 878	69 994	69 131
	-4,00 %	87 553	86 287	85 053	83 851	82 679	81 536	80 420	79 332	78 270	77 232	76 219	75 229	74 262	73 317	72 393	71 489	70 605
	-2,00 %	89 415	88 120	86 859	85 629	84 430	83 260	82 119	81 006	79 919	78 858	77 822	76 809	75 820	74 853	73 908	72 983	72 079
	0,00 %	91 278	89 954	88 664	87 406	86 180	84 985	83 818	82 680	81 569	80 484	79 424	78 389	77 378	76 389	75 423	74 478	73 553
	2,00 %	93 141	91 788	90 469	89 184	87 931	86 709	85 517	84 354	83 218	82 110	81 027	79 969	78 936	77 926	76 938	75 972	75 028
	4,00 %	95 004	93 621	92 274	90 962	89 682	88 434	87 216	86 028	84 868	83 736	82 630	81 549	80 494	79 462	78 453	77 467	76 502
	6,00 %	96 866	95 455	94 080	92 739	91 433	90 158	88 915	87 702	86 518	85 361	84 232	83 129	82 052	80 998	79 968	78 961	77 976
	8,00 %	98 729	97 289	95 885	94 517	93 183	91 883	90 614	89 376	88 167	86 987	85 835	84 709	83 609	82 534	81 483	80 456	79 451
	10,00 %	100 592	99 122	97 690	96 295	94 934	93 607	92 313	91 050	89 817	88 613	87 438	86 289	85 167	84 071	82 999	81 950	80 925
	12,00 %	102 455	100 956	99 495	98 072	96 685	95 332	94 012	92 724	91 466	90 239	89 040	87 869	86 725	85 607	84 514	83 445	82 399
	14,00 %	104 317	102 789	101 301	99 850	98 435	97 056	95 710	94 397	93 116	91 865	90 643	89 449	88 283	87 143	86 029	84 939	83 874
16,00 %	106 180	104 623	103 106	101 627	100 186	98 781	97 409	96 071	94 766	93 491	92 245	91 029	89 841	88 679	87 544	86 434	85 348	



### Sensitivitetsanalyse av: Holmefjordvegen 1 & 5, 6090 Fosnavåg

Yield intervall	0,10 %
Markedsleie intervall	2,00 %

Alle tall i	1 000
-------------	-------

		Yield justering																
		7,20 %	7,30 %	7,40 %	7,50 %	7,60 %	7,70 %	7,80 %	7,90 %	8,00 %	8,10 %	8,20 %	8,30 %	8,40 %	8,50 %	8,60 %	8,70 %	8,80 %
Markedsleie justeringer	-16,00 %	33 166	32 714	32 274	31 845	31 429	31 023	30 627	30 242	29 866	29 500	29 143	28 794	28 454	28 122	27 798	27 481	27 171
	-14,00 %	33 911	33 447	32 995	32 556	32 128	31 712	31 306	30 911	30 526	30 150	29 784	29 426	29 077	28 737	28 404	28 079	27 762
	-12,00 %	34 655	34 180	33 717	33 267	32 828	32 401	31 986	31 580	31 185	30 800	30 425	30 058	29 700	29 351	29 010	28 677	28 352
	-10,00 %	35 400	34 913	34 439	33 977	33 528	33 091	32 665	32 250	31 845	31 450	31 066	30 690	30 324	29 966	29 617	29 275	28 942
	-8,00 %	36 145	35 646	35 160	34 688	34 228	33 780	33 344	32 919	32 505	32 101	31 706	31 322	30 947	30 580	30 223	29 873	29 532
	-6,00 %	36 889	36 379	35 882	35 398	34 928	34 470	34 023	33 588	33 164	32 751	32 347	31 954	31 570	31 195	30 829	30 471	30 122
	-4,00 %	37 634	37 112	36 604	36 109	35 628	35 159	34 702	34 257	33 824	33 401	32 988	32 586	32 193	31 810	31 435	31 070	30 712
	-2,00 %	38 379	37 845	37 325	36 820	36 328	35 848	35 382	34 927	34 483	34 051	33 629	33 218	32 816	32 424	32 042	31 668	31 302
	0,00 %	39 123	38 578	38 047	37 530	37 027	36 538	36 061	35 596	35 143	34 701	34 270	33 850	33 439	33 039	32 648	32 266	31 893
	2,00 %	39 868	39 311	38 769	38 241	37 727	37 227	36 740	36 265	35 802	35 351	34 911	34 482	34 063	33 654	33 254	32 864	32 483
	4,00 %	40 613	40 044	39 490	38 951	38 427	37 916	37 419	36 934	36 462	36 001	35 552	35 114	34 686	34 268	33 860	33 462	33 073
	6,00 %	41 358	40 777	40 212	39 662	39 127	38 606	38 098	37 604	37 121	36 651	36 193	35 746	35 309	34 883	34 467	34 060	33 663
	8,00 %	42 102	41 510	40 933	40 373	39 827	39 295	38 777	38 273	37 781	37 302	36 834	36 377	35 932	35 497	35 073	34 658	34 253
	10,00 %	42 847	42 243	41 655	41 083	40 527	39 985	39 457	38 942	38 441	37 952	37 475	37 009	36 555	36 112	35 679	35 256	34 843
	12,00 %	43 592	42 976	42 377	41 794	41 227	40 674	40 136	39 611	39 100	38 602	38 116	37 641	37 178	36 727	36 285	35 854	35 433
	14,00 %	44 336	43 709	43 098	42 505	41 926	41 363	40 815	40 281	39 760	39 252	38 757	38 273	37 802	37 341	36 892	36 453	36 024
16,00 %	45 081	44 442	43 820	43 215	42 626	42 053	41 494	40 950	40 419	39 902	39 397	38 905	38 425	37 956	37 498	37 051	36 614	



### Sensitivitetsanalyse av: Mjølstadnesvegen 19 & 21, 6092 Fosnavåg

Yield intervall	0,10 %
Markedsleie intervall	2,00 %

Alle tall i	1 000
-------------	-------

		Yield justering																
		6,70 %	6,80 %	6,90 %	7,00 %	7,10 %	7,20 %	7,30 %	7,40 %	7,50 %	7,60 %	7,70 %	7,80 %	7,90 %	8,00 %	8,10 %	8,20 %	8,30 %
Markedsleie justeringer	-16,00 %	70 289	69 366	68 469	67 596	66 746	65 920	65 114	64 330	63 565	62 820	62 093	61 383	60 691	60 015	59 355	58 710	58 080
	-14,00 %	71 008	70 066	69 151	68 261	67 394	66 551	65 730	64 930	64 151	63 391	62 650	61 928	61 222	60 534	59 862	59 205	58 563
	-12,00 %	71 727	70 767	69 833	68 926	68 043	67 183	66 346	65 531	64 737	63 963	63 208	62 472	61 754	61 053	60 368	59 700	59 047
	-10,00 %	72 447	71 467	70 516	69 591	68 691	67 815	66 962	66 132	65 323	64 535	63 766	63 017	62 285	61 572	60 875	60 195	59 530
	-8,00 %	73 166	72 168	71 198	70 256	69 339	68 447	67 578	66 733	65 909	65 106	64 324	63 561	62 817	62 090	61 382	60 689	60 013
	-6,00 %	73 885	72 868	71 881	70 921	69 987	69 078	68 194	67 334	66 495	65 678	64 882	64 105	63 348	62 609	61 888	61 184	60 497
	-4,00 %	74 604	73 569	72 563	71 586	70 635	69 710	68 810	67 934	67 081	66 250	65 440	64 650	63 880	63 128	62 395	61 679	60 980
	-2,00 %	75 323	74 269	73 246	72 251	71 283	70 342	69 426	68 535	67 667	66 822	65 998	65 194	64 411	63 647	62 901	62 174	61 463
	0,00 %	76 042	74 970	73 928	72 916	71 931	70 974	70 042	69 136	68 253	67 393	66 555	65 739	64 943	64 166	63 408	62 669	61 947
	2,00 %	76 762	75 670	74 610	73 580	72 579	71 606	70 658	69 737	68 839	67 965	67 113	66 283	65 474	64 685	63 915	63 163	62 430
	4,00 %	77 481	76 371	75 293	74 245	73 227	72 237	71 274	70 337	69 425	68 537	67 671	66 828	66 005	65 204	64 421	63 658	62 913
	6,00 %	78 200	77 071	75 975	74 910	73 876	72 869	71 891	70 938	70 011	69 108	68 229	67 372	66 537	65 722	64 928	64 153	63 396
	8,00 %	78 919	77 772	76 658	75 575	74 524	73 501	72 507	71 539	70 597	69 680	68 787	67 917	67 068	66 241	65 435	64 648	63 880
	10,00 %	79 638	78 472	77 340	76 240	75 172	74 133	73 123	72 140	71 183	70 252	69 345	68 461	67 600	66 760	65 941	65 143	64 363
	12,00 %	80 358	79 173	78 023	76 905	75 820	74 765	73 739	72 740	71 769	70 824	69 903	69 006	68 131	67 279	66 448	65 637	64 846
	14,00 %	81 077	79 873	78 705	77 570	76 468	75 396	74 355	73 341	72 355	71 395	70 460	69 550	68 663	67 798	66 955	66 132	65 330
16,00 %	81 796	80 574	79 387	78 235	77 116	76 028	74 971	73 942	72 941	71 967	71 018	70 094	69 194	68 317	67 461	66 627	65 813	





### Sensitivitetsanalyse av: Mjølstadnesvegen 24, 6092 Fosnavåg

Yield intervall	0,10 %
Markedsleie intervall	2,00 %

Alle tall i	1 000
-------------	-------

		Yield justering																
		5,35 %	5,45 %	5,55 %	5,65 %	5,75 %	5,85 %	5,95 %	6,05 %	6,15 %	6,25 %	6,35 %	6,45 %	6,55 %	6,65 %	6,75 %	6,85 %	6,95 %
Markedsleie justeringer	-16,00 %	78 589	77 274	76 005	74 780	73 597	72 454	71 348	70 278	69 242	68 238	67 265	66 322	65 406	64 518	63 655	62 816	62 001
	-14,00 %	79 690	78 345	77 048	75 796	74 587	73 418	72 288	71 195	70 136	69 110	68 116	67 153	66 218	65 310	64 429	63 572	62 740
	-12,00 %	80 791	79 417	78 091	76 812	75 577	74 383	73 228	72 111	71 030	69 983	68 968	67 983	67 029	66 102	65 202	64 328	63 479
	-10,00 %	81 892	80 488	79 134	77 828	76 566	75 347	74 168	73 028	71 924	70 855	69 819	68 814	67 840	66 894	65 976	65 085	64 218
	-8,00 %	82 993	81 559	80 177	78 844	77 556	76 312	75 108	73 945	72 818	71 727	70 670	69 645	68 651	67 687	66 750	65 841	64 957
	-6,00 %	84 093	82 631	81 221	79 860	78 546	77 276	76 048	74 861	73 712	72 599	71 521	70 476	69 462	68 479	67 524	66 597	65 696
	-4,00 %	85 194	83 702	82 264	80 875	79 535	78 240	76 989	75 778	74 606	73 472	72 372	71 307	70 274	69 271	68 298	67 353	66 435
	-2,00 %	86 295	84 774	83 307	81 891	80 525	79 205	77 929	76 694	75 500	74 344	73 224	72 138	71 085	70 063	69 072	68 109	67 174
	0,00 %	87 396	85 845	84 350	82 907	81 514	80 169	78 869	77 611	76 394	75 216	74 075	72 969	71 896	70 856	69 846	68 865	67 912
	2,00 %	88 497	86 916	85 393	83 923	82 504	81 133	79 809	78 528	77 288	76 088	74 926	73 799	72 707	71 648	70 620	69 621	68 651
	4,00 %	89 598	87 988	86 436	84 939	83 494	82 098	80 749	79 444	78 182	76 960	75 777	74 630	73 518	72 440	71 393	70 377	69 390
	6,00 %	90 699	89 059	87 479	85 955	84 483	83 062	81 689	80 361	79 076	77 833	76 628	75 461	74 330	73 232	72 167	71 133	70 129
	8,00 %	91 800	90 131	88 522	86 970	85 473	84 026	82 629	81 278	79 970	78 705	77 479	76 292	75 141	74 024	72 941	71 889	70 868
	10,00 %	92 900	91 202	89 565	87 986	86 462	84 991	83 569	82 194	80 864	79 577	78 331	77 123	75 952	74 817	73 715	72 646	71 607
	12,00 %	94 001	92 273	90 608	89 002	87 452	85 955	84 509	83 111	81 758	80 449	79 182	77 954	76 763	75 609	74 489	73 402	72 346
	14,00 %	95 102	93 345	91 651	90 018	88 442	86 920	85 449	84 027	82 652	81 322	80 033	78 785	77 575	76 401	75 263	74 158	73 085
16,00 %	96 203	94 416	92 694	91 034	89 431	87 884	86 389	84 944	83 546	82 194	80 884	79 615	78 386	77 193	76 037	74 914	73 824	