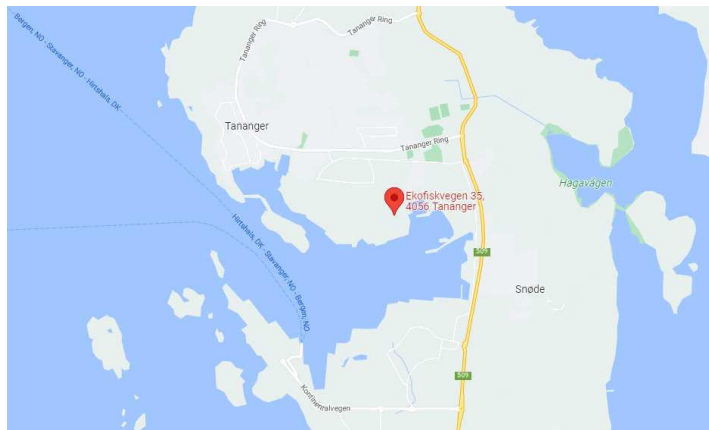




Ekofiskvegen 35, 4056 Tananger

Verdivurdering for Havila Ariel AS. Vurdert av Bendik Wold, den 11.11.2022



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. ConocoPhilips 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 18 636 000	kr 22 101 000
Parkering	kr 0	kr 0
Totalt	kr 18 636 000	kr 22 101 000
Leie kr/m2 eks. park inntekt	kr 675	kr 800
Parkering pr/plass	kr 0	kr 0
Totalt kr/m2	kr 675	kr 800
Vektet gjenværende leietid 8,1 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
Sum eierkostnader	kr 553 000	20
Eierkost av bruttomarkedsleie	2,5%	

Avkastningskrav/yield

Realavkastningskrav	6,25%
Direkte yield (nåleie)	5,83%
Yield utleid markedsleie	6,95%
Diskonteringsrente (nom)	8,37%
Kalkulert realavkastning	6,60%

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	11 086 kr/m2	kr 306 256 131
Cash flow verdi	11 326 kr/m2	kr 312 894 279
Teknisk verdi		-

Konklusjon

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



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%							
	27 626	m2								
Utleid areal	Areal	Nåleie	Årlig Nåleie	M. leie	Årlig Markedsleie	Utløp	Reg	Ledig Type	Tilpasning	
ConocoPhillips	27 626	675	18 636 042	800	22 100 800	12-30	100	0 Kontor	1 000	
	27 626		18 636 042		22 100 800	Snitt: 8,1 år				
Parkering	Plasser	Nåleie	Årlig Nåleie	M. leie	Årlig Markedsleie	Utløp	Reg	Ledig Type	Tilpasning	
Parkeringsplasser	650	0	0	0	0	12-22	100	0 Park	0	
	650		0		0	Snitt: 0,0 år				



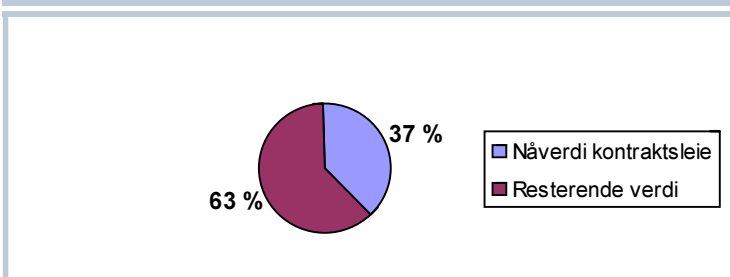
Inntektsbilde:	kr/m2	Totalt
Brutto markedsleie:	800	22 100 800
Eiendomsskatt:	0	0
Forsikring:	0	0
Eiers andel vedlikehold:	0	0
Festeavgift:	0	0
Adm/forv./div: (2,50%)	20	552 520
Sum eierkostnad: (2,50%)	20	552 520
		21 548 280

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:	-610	-16 863 027
Total fratrekkssum:	-610	-16 863 027
Salgssum:	11 870	327 909 453
Overskuddsleie:	-784	-21 653 322
Ledighet etter utløp:	0	0
Sum:	11 086	306 256 131

Oppbygging Avk. Krav	(Grl. Tall)	Nom.	Reelt	Sum
Inflasjon		2,00%	0,00%	0,00%
Risikofri rente	(3,40%)	1,40%	1,37%	1,37%
Swap Spread	(3,50%)	0,06%	0,06%	1,43%
Lånemargin	(5,15%)	1,65%	1,62%	3,05%
Eiendomsrisiko		0,46%	0,45%	3,50%
Beliggenhet - By		1,02%	1,00%	4,50%
Beliggenhet - Mikro		0,51%	0,50%	5,00%
Type eiendom		0,51%	0,50%	5,50%
Teknisk standard		0,00%	0,00%	5,50%
Kontraktsforhold - Kontr		0,51%	0,50%	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)	11.11.2022
Nåleie	18 636 042
Brutto Markedsleie (100% utleid)	22 100 800
Eierkostnader	552 520
Netto Markedsleie (inntektsoverskudd)	21 548 280

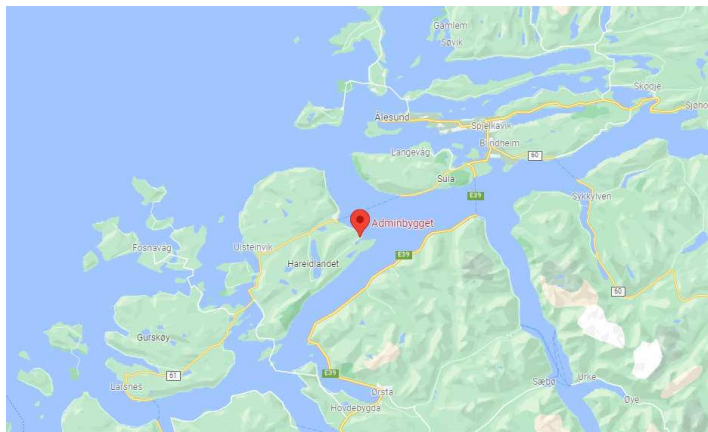
Realavkastningskrav	6,25%
Brutto Nåverdi (Netto kap verdi)	344 772 480
+/- Nåverdi over/underleie	-21 653 322
+/- Nåverdi ledighet	0
+/- Nåverdi Investeringer (tilpasninger)	-16 863 027
+/- Nåverdi annet (rest)	3 743 869
Markedsverdi	310 000 000

Kalkulert realavkastning	6,60%
Direkte yield (nåleie)	5,83%
Verdi av potensial	0



Hjørungavågvegen 137, 6063 Hjørungavåg

Verdivurdering for Havila Ariel AS. Vurdert av Bendik Wold, den 11.11.2022



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 ihht. "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 6 502 000	kr 9 005 000
Parkering	kr 0	kr 0
Totalt	kr 6 502 000	kr 9 005 000
Leie kr/m2 eks. park inntekt	kr 1 183	kr 790
Parkering pr/plass	kr 0	kr 0
Totalt kr/m2	kr 1 183	kr 790
Vektet gjenværende leietid 2,9 år		Andel utleid 48%

Eierkostnader (normalisert)

	Totalt	kr/m2
Forsikring	kr 57 000	5
Vedlikehold kostnad	kr 798 000	70
Administrative kostnader	kr 180 000	16
Eiendomsskatt	kr 0	0
Festeavgift	kr 0	0
Sum eierkostnader	kr 1 035 000	91
Eierkost av bruttomarkedsleie	11,5%	

Avkastningskrav/yield

Realavkastningskrav	8,50%
Direkte yield (nåleie)	6,75%
Yield utleid markedsleie	9,84%
Diskonteringsrente (nom)	10,67%
Kalkulert realavkastning	8,96%

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	7 046 kr/m2	kr 80 313 532
Cash flow verdi	7 196 kr/m2	kr 82 016 951
Teknisk verdi		-

Konklusjon

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



Sammendrag av verdivurderingen:

Oppdragsnummer:	Hv137	Registrert dato:	01.11.2022
Adresse:	Hjørungavågvegen 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%
	11 398 m2	

Utleid areal	Areal	Nåleie	Årlig Nåleie	M. leie	Årlig Markedsleie	Utløp	Reg	Ledig Type	Tilpasning
Fjord 1 (kai)	1	399 060	399 060	399 060	399 060	12-30	100	0 Annet	0
Intership AS	98	499	48 868	499	48 902	12-22	100	0 Lager	0
Jonny Rabben	20	1 070	21 407	1 070	21 400	12-22	100	0 Uteareal	0
Kongsberg Næringspark	1 550	661	1 025 000	661	1 024 550	12-23	100	12 Lager	0
Kongsberg Næringspark	3 168	989	3 131 700	989	3 133 152	03-27	80	0 Kontor	0
Kongsberg Næringspark	1	-	1 419 000	0	0	03-23	80	0 Korreksj	0
MCP AS	600	632	379 099	632	379 200	06-23	80	0 Produks	0
TauTech AS	60	1 305	78 306	1 305	78 300	12-22	100	0 Lager	0
	5 498		6 502 440		5 084 564		Snitt: 2.9 år		

Parkering	Plasser	Nåleie	Årlig Nåleie	M. leie	Årlig Markedsleie	Utløp	Reg	Ledig Type	Tilpasning
Oppmerkede parkeringsp	236	0	0	0	0	12-22	100	0 Park	0
	236		0		0		Snitt: 0.0 år		

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
	5 902		3 920 000		

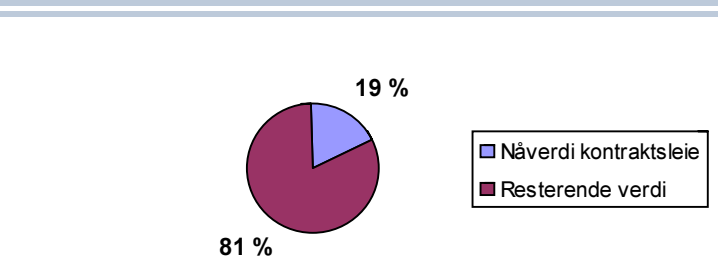


Inntektsbilde:	kr/m2	Totalt
Brutto markedsleie:	790	9 004 564
Eiendomsskatt:	0	0
Forsikring:	5	56 990
Eiers andel vedlikehold:	70	797 860
Festeavgift:	0	0
Adm/forv./div: (2,00%)	16	180 091
Sum eierkostnad: (11,49%)	91	1 034 941
		7 969 623

Netto kapitalisert verdi	kr/m2	
Utleid areal:		5 498 m2
Netto markedsleie:	699	7 969 623
.....		
Verdi fullt utleid:	8 226	93 760 266
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:	7 088	80 783 595
Overskuddsleie:	35	397 811
Ledighet etter utløp:	-76	-867 874
Sum:	7 046	80 313 532

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	(3,40%)	1,40%	1,37%	1,37%
Swap Spread	(3,50%)	0,06%	0,06%	1,43%
Lånemargin	(5,15%)	1,65%	1,62%	3,05%
Eiendomsrisiko		0,46%	0,45%	3,50%
Beliggenhet - By		2,04%	2,00%	5,50%
Beliggenhet - Mikro		0,51%	0,50%	6,00%
Type eiendom		1,02%	1,00%	7,00%
Teknisk standard		0,00%	0,00%	7,00%
Kontraktsforhold - Kontr		1,02%	1,00%	8,00%
Kontraktsforhold - Motp		0,51%	0,50%	8,50%
Andre forhold		0,00%	0,00%	8,50%
Diskonteringsrente		10,67%	8,50%	

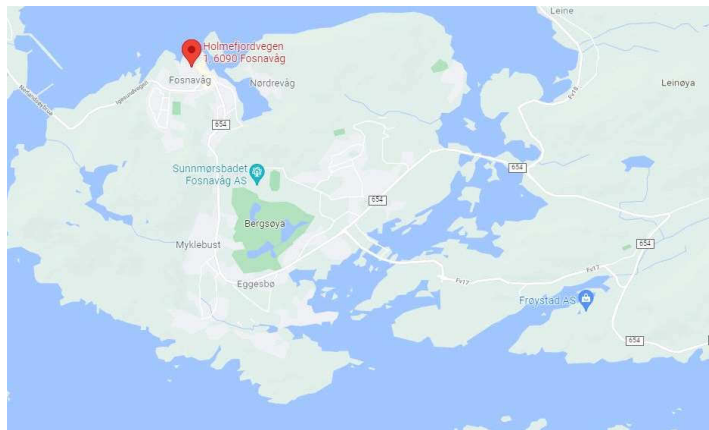


Verdivurderingssammendrag (IPD)	11.11.2022
Nåleie	6 502 440
Brutto Markedsleie (100% utleid)	9 004 564
Eierkostnader	1 034 941
Netto Markedsleie (inntektsoverskudd)	7 969 623
.....	
Realavkastningskrav	8,50%
Brutto Nåverdi (Netto kap verdi)	93 760 266
+/- Nåverdi over/underleie	397 811
+/- Nåverdi ledighet	-8 955 546
+/- Nåverdi Investeringer (tilpasninger)	-4 889 000
+/- Nåverdi annet (rest)	686 468
Markedsverdi	81 000 000
.....	
Kalkulert realavkastning	8,96%
Direkte yield (nåleie)	6,75%
Verdi av potensial	0



Holmefjordvegen 1 & 5, 6090 Fosnavåg

Verdivurdering for Havila Ariel AS. Vurdert av Bendik Wold, den 11.11.2022



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 ihht. "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 2 881 000	kr 2 292 000
Parkering	kr 1 011 000	kr 810 000
Totalt	kr 3 892 000	kr 3 102 000
Leie kr/m2 eks. park inntekt	kr 1 885	kr 1 500
Parkering pr/plass	kr 37 435	kr 30 000
Totalt kr/m2	kr 2 547	kr 2 030
Vektet gjenværende leietid 2,2 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
Sum eierkostnader	kr 226 000	148
Eierkost av bruttomarkedsleie	7,3%	

Avkastningskrav/yield

Realavkastningskrav	8,00%
Direkte yield (nåleie)	10,47%
Yield utleid markedsleie	8,22%
Diskonteringsrente (nom)	10,16%
Kalkulert realavkastning	8,39%

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	22 442 kr/m2	kr 34 290 987
Cash flow verdi	22 965 kr/m2	kr 35 090 811
Teknisk verdi		-

Konklusjon

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



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%
	1 528 m2	

Utleid areal	Areal	Nåleie	Årlig Nåleie	M. leie	Årlig Markedsleie	Utløp	Reg	Ledig Type	Tilpasning
HAV Design AS	1 528	1 885	2 880 880	1 500	2 292 000	02-25	100	0 Kontor	2 500
	1 528		2 880 880		2 292 000			Snitt: 2,2 år	

Parkering	Plasser	Nåleie	Årlig Nåleie	M. leie	Årlig Markedsleie	Utløp	Reg	Ledig Type	Tilpasning
Hav Design AS	27	37 435	1 010 748	30 000	810 000	02-25	100	0 Park	0
	27		1 010 748		810 000			Snitt: 2,2 år	



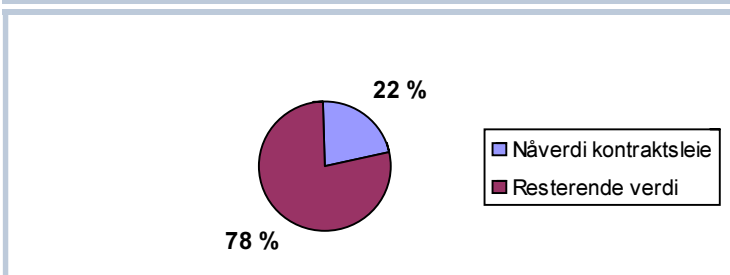
Inntektsbilde:	kr/m2	Totalt
Brutto markedsleie:	2 030	3 102 000
Eiendomsskatt:	0	0
Forsikring:	12	18 336
Eiers andel vedlikehold:	75	114 600
Festeavgift:	0	0
Adm/forv./div: (3,00%)	61	93 060
Sum eierkostnad: (7,29%)	148	225 996
		2 876 004

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:		1 528 m2
Netto markedsleie:	1 882	2 876 004

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:	-2 106	-3 218 217
Total fratrekkssum:	-2 106	-3 218 217
Salgssum:	21 421	32 731 833
Overskuddsleie:	1 020	1 559 154
Ledighet etter utløp:	0	0
Sum:	22 442	34 290 987

Oppbygging Avk. Krav	(Grl. Tall)	Nom.	Reelt	Sum
Inflasjon		2,00%	0,00%	0,00%
Risikofri rente	(3,40%)	1,40%	1,37%	1,37%
Swap Spread	(3,50%)	0,06%	0,06%	1,43%
Lånemargin	(5,15%)	1,65%	1,62%	3,05%
Eiendomsrisiko		0,46%	0,45%	3,50%
Beliggenhet - By		3,06%	3,00%	6,50%
Beliggenhet - Mikro		0,00%	0,00%	6,50%
Type eiendom		0,51%	0,50%	7,00%
Teknisk standard		0,00%	0,00%	7,00%
Kontraktsforhold - Kontr		1,02%	1,00%	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)	11.11.2022
Nåleie	3 891 628
Brutto Markedsleie (100% utleid)	3 102 000
Eierkostnader	225 996
Netto Markedsleie (inntektsoverskudd)	2 876 004

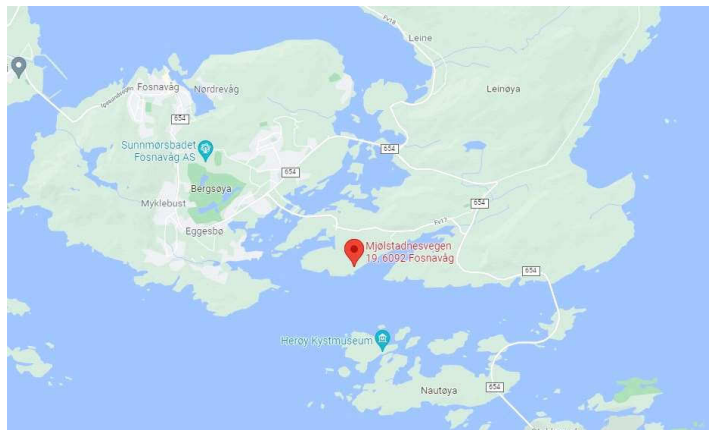
Realavkastningskrav	8,00%
Brutto Nåverdi (Netto kap verdi)	35 950 051
+/- Nåverdi over/underleie	1 559 154
+/- Nåverdi ledighet	0
+/- Nåverdi Investeringer (tilpasninger)	-3 218 217
+/- Nåverdi annet (rest)	709 013
Markedsverdi	35 000 000

Kalkulert realavkastning	8,39%
Direkte yield (nåleie)	10,47%
Verdi av potensial	0



Mjølstadnesvegen 19 & 21, 6092 Fosnavåg

Verdivurdering for Havila Ariel AS. Vurdert av Bendik Wold, den 11.11.2022



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 kontrakts levetid. Deler av kontorarealene 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 ihht. "Norges Eiendommer"
HAVILA MJØLSTADNESET AS (928 121 119)
Gnr 22, Bnr 45, 58 i Herøy kommune

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

Byggår: 1998

Parkering areal 0 m2

Leietakersituasjon

	Bruttoleie	Markedsleie
Leieareal	kr 5 653 000	kr 5 655 000
Parkering	kr 0	kr 0
Totalt	kr 5 653 000	kr 5 655 000
Leie kr/m2 eks. park inntekt	kr 1 060	kr 1 060
Parkering pr/plass	kr 0	kr 0
Totalt kr/m2	kr 1 060	kr 1 060
Vektet gjenværende leietid 11,9 år		Andel utleid 100%

Eierkostnader (normalisert)

	Totalt	kr/m2
Forsikring	kr 53 000	10
Vedlikehold kostnad	kr 427 000	80
Administrative kostnader	kr 85 000	16
Eiendomsskatt	kr 0	0
Festeavgift	kr 0	0
Sum eierkostnader	kr 565 000	106
Eierkost av bruttomarkedsleie	10,0%	

Avkastningskrav/yield

Realavkastningskrav	7,50%
Direkte yield (nåleie)	7,48%
Yield utleid markedsleie	7,49%
Diskonteringsrente (nom)	9,65%
Kalkulert realavkastning	7,94%

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	12 719 kr/m2	kr 67 853 547
Cash flow verdi	12 943 kr/m2	kr 69 050 140
Teknisk verdi		-

Konklusjon

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



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%
	5 335 m2	

Utleid areal	Areal	Nåleie	Årlig Nåleie	M. leie	Årlig Markedsleie	Utløp	Reg	Ledig	Type	Tilpasning
MMC First Process AS	5 335	1 060	5 653 187	1 060	5 655 100	10-34	100	0	Kombi	0
	5 335		5 653 187		5 655 100	Snitt: 11,9 år				

Parkering	Plasser	Nåleie	Årlig Nåleie	M. leie	Årlig Markedsleie	Utløp	Reg	Ledig	Type	Tilpasning
Parkeringsplasser	50	0	0	0	0	12-22	100	0	Park	0
	50		0		0	Snitt: 0,0 år				



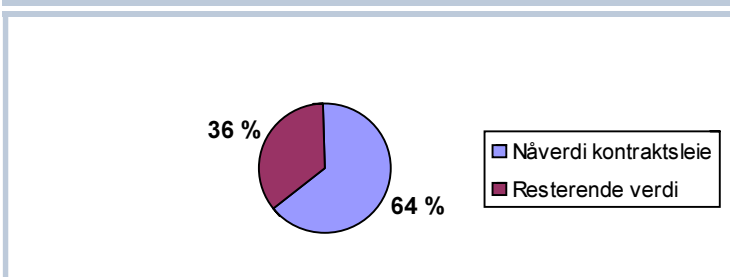
Inntektsbilde:	kr/m2	Totalt
Brutto markedsleie:	1 060	5 655 100
Eiendomsskatt:	0	0
Forsikring:	10	53 350
Eiers andel vedlikehold:	80	426 800
Festeavgift:	0	0
Adm/forv./div: (1,50%)	16	84 826
Sum eierkostnad: (9,99%)	106	564 976
		5 090 124

Netto kapitalisert verdi	kr/m2	
Utleid areal:		5 335 m2
Netto markedsleie:	954	5 090 124

Verdi fullt utleid:	12 721	67 868 311
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 fratrekkssum:	0	0
Salgssum:	12 721	67 868 311
Overskuddsleie:	-3	-14 764
Ledighet etter utløp:	0	0
Sum:	12 719	67 853 547

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	(3,40%)	1,40%	1,37%	1,37%
Swap Spread	(3,50%)	0,06%	0,06%	1,43%
Lånemargin	(5,15%)	1,65%	1,62%	3,05%
Eiendomsrisiko		0,46%	0,45%	3,50%
Beliggenhet - By		3,06%	3,00%	6,50%
Beliggenhet - Mikro		0,00%	0,00%	6,50%
Type eiendom		1,02%	1,00%	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)	11.11.2022
Nåleie	5 653 187
Brutto Markedsleie (100% utleid)	5 655 100
Eierkostnader	564 976
Netto Markedsleie (inntektsoverskudd)	5 090 124

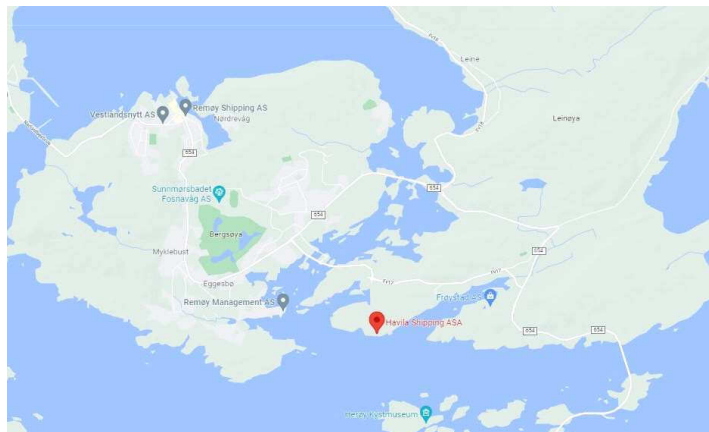
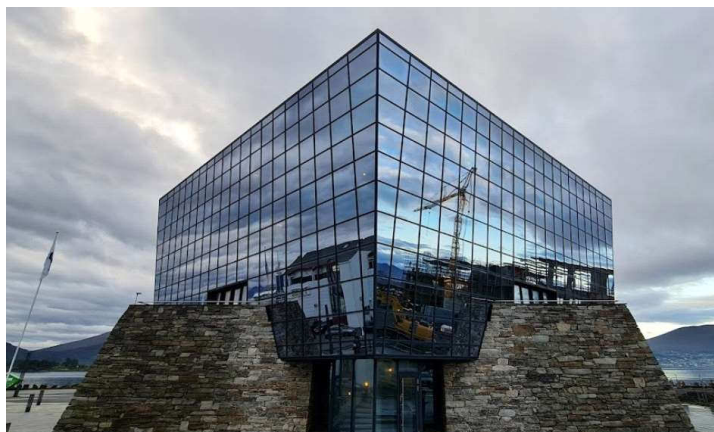
Realavkastningskrav	7,50%
Brutto Nåverdi (Netto kap verdi)	67 868 311
+/- Nåverdi over/underleie	-14 764
+/- Nåverdi ledighet	0
+/- Nåverdi Investeringer (tilpasninger)	0
+/- Nåverdi annet (rest)	146 453
Markedsverdi	68 000 000

Kalkulert realavkastning	7,94%
Direkte yield (nåleie)	7,48%
Verdi av potensial	0



Mjølstadnesvegen 24, 6092 Fosnavåg

Verdivurdering for Havila Ariel AS. Vurdert av Bendik Wold, den 11.11.2022



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 5 215 000	kr 4 708 000
Parkering	kr 0	kr 0
Totalt	kr 5 215 000	kr 4 708 000
Leie kr/m2 eks. park inntekt	kr 2 215	kr 2 001
Parkering pr/plass	kr 0	kr 0
Totalt kr/m2	kr 2 215	kr 2 001
Vektet gjenværende leietid 9,1 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
Sum eierkostnader	kr 236 000	100
Eierkost av bruttomarkedsleie	5,0%	

Avkastningskrav/yield

Realavkastningskrav	6,15%
Direkte yield (nåleie)	6,55%
Yield utleid markedsleie	5,89%
Diskonteringsrente (nom)	8,27%
Kalkulert realavkastning	6,43%

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	32 118 kr/m2	kr 75 572 858
Cash flow verdi	32 494 kr/m2	kr 76 459 210
Teknisk verdi		-

Konklusjon

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



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%
	2 353 m2	

Utleid areal	Areal	Nåleie	Årlig Nåleie	M. leie	Årlig Markedsleie	Utløp	Reg	Ledig Type	Tilpasning
Havila AS	292	2 246	655 772	2 000	584 000	12-31	80	0 Kontor	0
Havila Hotels AS	27	2 198	59 334	2 000	54 000	12-31	80	0 Kontor	0
Havila Kystruten Operatio	495	2 212	1 094 847	2 000	990 000	12-31	80	0 Kontor	0
Havila Service AS	976	2 211	2 157 849	2 000	1 952 000	12-31	80	0 Kontor	0
Havila Shipping	564	2 211	1 246 793	2 000	1 128 000	12-31	80	0 Kontor	0
	2 354		5 214 595		4 708 000			Snitt: 9,1 år	

Parkering	Plasser	Nåleie	Årlig Nåleie	M. leie	Årlig Markedsleie	Utløp	Reg	Ledig Type	Tilpasning
Parkeringsplasser	85	0	0	0	0	12-22	100	0 Park	0
	85		0		0			Snitt: 0,0 år	

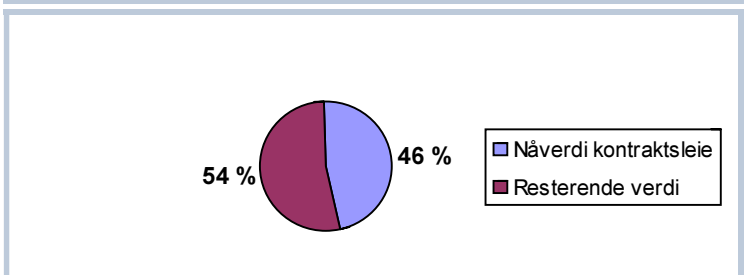


Inntektsbilde:	kr/m2	Totalt
Brutto markedsleie:	2 001	4 708 000
Eiendomsskatt:	0	0
Forsikring:	10	23 530
Eiers andel vedlikehold:	50	117 650
Festeavgift:	0	0
Adm/forv./div: (2,00%)	40	94 160
Sum eierkostnad: (5,00%)	100	235 340
		4 472 660

Netto kapitalisert verdi	kr/m2	
Utleid areal:		2 354 m2
Netto markedsleie:	1 901	4 472 660
<hr/>		
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:	0	0
Total fratrekkssum:	0	0
Salgssum:	30 908	72 726 177
Overskuddsleie:	1 210	2 846 681
Ledighet etter utløp:	0	0
Sum:	32 118	75 572 858

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	(3,40%)	1,40%	1,37%	1,37%
Swap Spread	(3,50%)	0,06%	0,06%	1,43%
Lånemargin	(5,15%)	1,65%	1,62%	3,05%
Eiendomsrisiko		0,46%	0,45%	3,50%
Beliggenhet - By		2,55%	2,50%	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)	11.11.2022
Nåleie	5 214 595
Brutto Markedsleie (100% utleid)	4 708 000
Eierkostnader	235 340
Netto Markedsleie (inntektsoverskudd)	4 472 660
<hr/>	
Realavkastningskrav	6,15%
Brutto Nåverdi (Netto kap verdi)	72 726 177
+/- Nåverdi over/underleie	2 846 681
+/- Nåverdi ledighet	0
+/- Nåverdi Investeringer (tilpasninger)	0
+/- Nåverdi annet (rest)	427 142
Markedsverdi	76 000 000
<hr/>	
Kalkulert realavkastning	6,43%
Direkte yield (nåleie)	6,55%
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 %	325 820	319 784	313 966	308 354	302 938	297 707	292 652	287 765	283 038	278 463	274 032	269 740	265 579	261 545	257 631	253 832	250 143
	-14,00 %	331 281	325 106	319 153	313 412	307 871	302 520	297 349	292 350	287 515	282 835	278 304	273 914	269 660	265 534	261 532	257 648	253 876
	-12,00 %	336 742	330 427	324 340	318 469	312 803	307 332	302 046	296 935	291 992	287 208	282 576	278 089	273 740	269 524	265 433	261 464	257 610
	-10,00 %	342 203	335 749	329 527	323 527	317 736	312 145	306 743	301 520	296 469	291 581	286 848	282 264	277 821	273 513	269 334	265 279	261 343
	-8,00 %	347 665	341 070	334 714	328 584	322 669	316 957	311 439	306 105	300 946	295 954	291 120	286 439	281 901	277 503	273 236	269 095	265 076
	-6,00 %	353 126	346 391	339 901	333 642	327 602	321 770	316 136	310 690	305 423	300 327	295 392	290 613	285 982	281 492	277 137	272 911	268 809
	-4,00 %	358 587	351 713	345 088	338 699	332 535	326 583	320 833	315 275	309 900	304 699	299 664	294 788	290 062	285 481	281 038	276 727	272 542
	-2,00 %	364 048	357 034	350 275	343 757	337 467	331 395	325 530	319 860	314 377	309 072	303 937	298 963	294 143	289 471	284 939	280 543	276 275
	0,00 %	369 509	362 355	355 462	348 814	342 400	336 208	330 226	324 445	318 854	313 445	308 209	303 137	298 224	293 460	288 841	284 359	280 008
	2,00 %	374 970	367 677	360 649	353 872	347 333	341 021	334 923	329 030	323 331	317 818	312 481	307 312	302 304	297 450	292 742	288 174	283 741
	4,00 %	380 431	372 998	365 836	358 929	352 266	345 833	339 620	333 615	327 808	322 190	316 753	311 487	306 385	301 439	296 643	291 990	287 474
	6,00 %	385 893	378 320	371 023	363 987	357 199	350 646	344 317	338 200	332 285	326 563	321 025	315 661	310 465	305 428	300 544	295 806	291 207
	8,00 %	391 354	383 641	376 209	369 044	362 131	355 459	349 013	342 785	336 762	330 936	325 297	319 836	314 546	309 418	304 445	299 622	294 940
	10,00 %	396 815	388 962	381 396	374 102	367 064	360 271	353 710	347 370	341 239	335 309	329 569	324 011	318 626	313 407	308 347	303 438	298 673
	12,00 %	402 276	394 284	386 583	379 159	371 997	365 084	358 407	351 955	345 716	339 682	333 841	328 185	322 707	317 397	312 248	307 253	302 407
	14,00 %	407 737	399 605	391 770	384 217	376 930	369 896	363 104	356 540	350 193	344 054	338 113	332 360	326 787	321 386	316 149	311 069	306 140
16,00 %	413 198	404 927	396 957	389 274	381 863	374 709	367 800	361 125	354 670	348 427	342 385	336 535	330 868	325 375	320 050	314 885	309 873	

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 %	78 180	77 057	75 964	74 898	73 858	72 844	71 855	70 889	69 946	69 025	68 126	67 247	66 388	65 548	64 726	63 923	63 137
	-14,00 %	80 115	78 963	77 840	76 746	75 678	74 637	73 621	72 630	71 661	70 716	69 793	68 890	68 008	67 146	66 303	65 479	64 672
	-12,00 %	82 051	80 869	79 717	78 593	77 498	76 430	75 388	74 370	73 377	72 407	71 460	70 534	69 629	68 745	67 880	67 034	66 206
	-10,00 %	83 987	82 774	81 593	80 441	79 318	78 223	77 154	76 111	75 093	74 098	73 127	72 178	71 250	70 343	69 457	68 589	67 741
	-8,00 %	85 923	84 680	83 469	82 289	81 138	80 016	78 921	77 852	76 808	75 789	74 794	73 821	72 871	71 942	71 033	70 145	69 276
	-6,00 %	87 858	86 586	85 346	84 137	82 958	81 809	80 687	79 592	78 524	77 480	76 461	75 465	74 492	73 540	72 610	71 700	70 810
	-4,00 %	89 794	88 491	87 222	85 985	84 778	83 602	82 454	81 333	80 239	79 171	78 128	77 109	76 112	75 139	74 187	73 255	72 345
	-2,00 %	91 730	90 397	89 098	87 833	86 598	85 395	84 220	83 074	81 955	80 862	79 795	78 752	77 733	76 737	75 763	74 811	73 879
	0,00 %	93 665	92 303	90 975	89 681	88 419	87 188	85 987	84 815	83 671	82 553	81 462	80 396	79 354	78 336	77 340	76 366	75 414
	2,00 %	95 601	94 208	92 851	91 528	90 239	88 981	87 753	86 555	85 386	84 244	83 129	82 040	80 975	79 934	78 917	77 922	76 948
	4,00 %	97 537	96 114	94 728	93 376	92 059	90 773	89 520	88 296	87 102	85 935	84 796	83 683	82 596	81 533	80 493	79 477	78 483
	6,00 %	99 473	98 020	96 604	95 224	93 879	92 566	91 286	90 037	88 817	87 626	86 463	85 327	84 217	83 131	82 070	81 032	80 017
	8,00 %	101 408	99 925	98 480	97 072	95 699	94 359	93 053	91 778	90 533	89 317	88 130	86 971	85 837	84 730	83 647	82 588	81 552
	10,00 %	103 344	101 831	100 357	98 920	97 519	96 152	94 819	93 518	92 248	91 008	89 797	88 614	87 458	86 328	85 223	84 143	83 086
	12,00 %	105 280	103 737	102 233	100 768	99 339	97 945	96 586	95 259	93 964	92 700	91 465	90 258	89 079	87 927	86 800	85 698	84 621
	14,00 %	107 215	105 642	104 109	102 615	101 159	99 738	98 352	97 000	95 680	94 391	93 132	91 902	90 700	89 525	88 377	87 254	86 155
16,00 %	109 151	107 548	105 986	104 463	102 979	101 531	100 119	98 740	97 395	96 082	94 799	93 545	92 321	91 124	89 953	88 809	87 690	

Holmefjordvegen 1 & 5, 6090 Fosnavåg

Vurdert for: Havila Ariel AS

Vurdert av: Bendik Wold

Investment period: 10 Yr

Tennancy Schedule		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
HAV Design AS		240 073	3 068 137	3 206 203	2 713 255	2 653 877	2 706 955	2 761 094	2 816 316	2 872 642	2 930 095	2 739 639	
Park: Hav Design AS		84 229	1 076 447	1 124 887	957 480	937 889	956 646	975 779	995 295	1 015 201	1 035 505	968 197	
Gross Rent		324 302	4 144 584	4 331 090	3 670 735	3 591 766	3 663 601	3 736 873	3 811 611	3 887 843	3 965 600	3 707 836	
Loss permanent vacancy													
Net rent		324 302	4 144 584	4 331 090	3 670 735	3 591 766	3 663 601	3 736 873	3 811 611	3 887 843	3 965 600	3 707 836	
Owner's cost		19 194	240 686	251 517	256 547	261 678	266 911	272 250	277 695	283 249	288 914	270 134	
Investment vacant area													
Investment renewal					4 336 401								
Investering													
Investering													
Investering													
Invest / divest property		-35 000 000											46 801 154
Net CF		305 108	3 903 898	4 079 573	-922 213	3 330 088	3 396 690	3 464 624	3 533 916	3 604 594	3 676 686	50 238 856	
Yield - CF year 1 - 10		8,00 %											
Exit Yield		8,16 %											
Discount factor		10,16 %											
IRR		11,03 %											
Real IRR		8,39 %											
NPV CF		301 571	3 354 754	3 182 387	-653 049	2 140 652	1 982 085	1 835 264	1 699 319	1 573 443	1 456 892	18 217 492	
Property value		35 090 811											

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 %	33 725	33 260	32 808	32 368	31 939	31 522	31 116	30 720	30 334	29 958	29 591	29 233	28 883	28 542	28 209	27 884	27 566
	-14,00 %	34 491	34 014	33 550	33 098	32 659	32 231	31 814	31 408	31 012	30 626	30 249	29 882	29 524	29 174	28 832	28 498	28 172
	-12,00 %	35 256	34 767	34 292	33 829	33 378	32 939	32 512	32 096	31 690	31 294	30 908	30 531	30 164	29 805	29 455	29 112	28 778
	-10,00 %	36 022	35 521	35 034	34 559	34 098	33 648	33 210	32 783	32 368	31 962	31 566	31 181	30 804	30 436	30 077	29 727	29 384
	-8,00 %	36 788	36 275	35 776	35 290	34 817	34 357	33 908	33 471	33 045	32 630	32 225	31 830	31 444	31 068	30 700	30 341	29 990
	-6,00 %	37 554	37 029	36 518	36 020	35 537	35 065	34 606	34 159	33 723	33 298	32 884	32 479	32 084	31 699	31 323	30 955	30 596
	-4,00 %	38 320	37 782	37 260	36 751	36 256	35 774	35 304	34 847	34 401	33 966	33 542	33 128	32 725	32 331	31 946	31 570	31 203
	-2,00 %	39 085	38 536	38 002	37 482	36 975	36 483	36 003	35 535	35 079	34 634	34 201	33 778	33 365	32 962	32 568	32 184	31 809
	0,00 %	39 851	39 290	38 744	38 212	37 695	37 191	36 701	36 223	35 757	35 302	34 859	34 427	34 005	33 593	33 191	32 798	32 415
	2,00 %	40 617	40 043	39 485	38 943	38 414	37 900	37 399	36 910	36 434	35 970	35 518	35 076	34 645	34 225	33 814	33 413	33 021
	4,00 %	41 383	40 797	40 227	39 673	39 134	38 608	38 097	37 598	37 112	36 638	36 176	35 726	35 286	34 856	34 437	34 027	33 627
	6,00 %	42 148	41 551	40 969	40 404	39 853	39 317	38 795	38 286	37 790	37 307	36 835	36 375	35 926	35 487	35 059	34 641	34 233
	8,00 %	42 914	42 304	41 711	41 134	40 573	40 026	39 493	38 974	38 468	37 975	37 493	37 024	36 566	36 119	35 682	35 256	34 839
	10,00 %	43 680	43 058	42 453	41 865	41 292	40 734	40 191	39 662	39 146	38 643	38 152	37 673	37 206	36 750	36 305	35 870	35 445
	12,00 %	44 446	43 812	43 195	42 595	42 012	41 443	40 889	40 350	39 824	39 311	38 811	38 323	37 846	37 382	36 928	36 485	36 051
	14,00 %	45 211	44 566	43 937	43 326	42 731	42 152	41 587	41 037	40 501	39 979	39 469	38 972	38 487	38 013	37 551	37 099	36 658
16,00 %	45 977	45 319	44 679	44 057	43 450	42 860	42 285	41 725	41 179	40 647	40 128	39 621	39 127	38 644	38 173	37 713	37 264	

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 %	72 298	71 304	70 338	69 399	68 485	67 596	66 731	65 888	65 067	64 267	63 487	62 727	61 985	61 261	60 554	59 864	59 190
	-14,00 %	73 108	72 093	71 107	70 148	69 216	68 309	67 426	66 567	65 729	64 913	64 118	63 343	62 586	61 848	61 128	60 425	59 738
	-12,00 %	73 918	72 882	71 876	70 898	69 947	69 022	68 122	67 245	66 391	65 560	64 749	63 959	63 188	62 436	61 702	60 985	60 286
	-10,00 %	74 728	73 672	72 645	71 648	70 678	69 735	68 817	67 924	67 053	66 206	65 380	64 574	63 789	63 023	62 275	61 546	60 833
	-8,00 %	75 538	74 461	73 415	72 398	71 409	70 448	69 513	68 602	67 715	66 852	66 010	65 190	64 390	63 610	62 849	62 106	61 381
	-6,00 %	76 348	75 250	74 184	73 148	72 140	71 161	70 208	69 281	68 378	67 498	66 641	65 806	64 992	64 198	63 423	62 667	61 929
	-4,00 %	77 158	76 039	74 953	73 897	72 872	71 874	70 903	69 959	69 040	68 144	67 272	66 422	65 593	64 785	63 997	63 227	62 477
	-2,00 %	77 968	76 829	75 722	74 647	73 603	72 587	71 599	70 637	69 702	68 790	67 903	67 038	66 194	65 372	64 570	63 788	63 024
	0,00 %	78 778	77 618	76 491	75 397	74 334	73 300	72 294	71 316	70 364	69 436	68 533	67 653	66 796	65 960	65 144	64 348	63 572
	2,00 %	79 588	78 407	77 261	76 147	75 065	74 013	72 990	71 994	71 026	70 083	69 164	68 269	67 397	66 547	65 718	64 909	64 120
	4,00 %	80 398	79 196	78 030	76 897	75 796	74 726	73 685	72 673	71 688	70 729	69 795	68 885	67 999	67 134	66 292	65 469	64 667
	6,00 %	81 208	79 985	78 799	77 646	76 527	75 439	74 381	73 351	72 350	71 375	70 426	69 501	68 600	67 722	66 865	66 030	65 215
	8,00 %	82 018	80 775	79 568	78 396	77 258	76 152	75 076	74 030	73 012	72 021	71 056	70 117	69 201	68 309	67 439	66 591	65 763
	10,00 %	82 828	81 564	80 337	79 146	77 989	76 865	75 771	74 708	73 674	72 667	71 687	70 733	69 803	68 896	68 013	67 151	66 311
12,00 %	83 638	82 353	81 106	79 896	78 720	77 578	76 467	75 387	74 336	73 313	72 318	71 348	70 404	69 484	68 586	67 712	66 858	
14,00 %	84 448	83 142	81 876	80 646	79 451	78 290	77 162	76 065	74 998	73 960	72 949	71 964	71 005	70 071	69 160	68 272	67 406	
16,00 %	85 258	83 932	82 645	81 396	80 182	79 003	77 858	76 744	75 660	74 606	73 579	72 580	71 607	70 658	69 734	68 833	67 954	

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 %	80 219	78 860	77 548	76 281	75 058	73 876	72 732	71 625	70 554	69 516	68 509	67 533	66 587	65 667	64 775	63 908	63 064
	-14,00 %	81 353	79 963	78 622	77 327	76 077	74 868	73 700	72 569	71 474	70 413	69 385	68 388	67 421	66 483	65 571	64 685	63 825
	-12,00 %	82 487	81 066	79 696	78 373	77 096	75 861	74 667	73 512	72 394	71 311	70 261	69 243	68 256	67 298	66 367	65 463	64 585
	-10,00 %	83 620	82 169	80 770	79 419	78 114	76 854	75 635	74 456	73 314	72 208	71 137	70 098	69 091	68 113	67 163	66 241	65 345
	-8,00 %	84 754	83 273	81 844	80 465	79 133	77 847	76 603	75 399	74 234	73 106	72 013	70 953	69 925	68 928	67 959	67 019	66 105
	-6,00 %	85 888	84 376	82 918	81 511	80 152	78 839	77 570	76 343	75 154	74 004	72 889	71 808	70 760	69 743	68 755	67 796	66 865
	-4,00 %	87 021	85 479	83 992	82 556	81 171	79 832	78 538	77 286	76 074	74 901	73 765	72 663	71 595	70 558	69 552	68 574	67 625
	-2,00 %	88 155	86 582	85 066	83 602	82 190	80 825	79 505	78 229	76 995	75 799	74 641	73 518	72 429	71 373	70 348	69 352	68 385
	0,00 %	89 289	87 685	86 140	84 648	83 208	81 817	80 473	79 173	77 915	76 697	75 516	74 373	73 264	72 188	71 144	70 130	69 145
	2,00 %	90 422	88 789	87 214	85 694	84 227	82 810	81 441	80 116	78 835	77 594	76 392	75 228	74 098	73 003	71 940	70 908	69 905
	4,00 %	91 556	89 892	88 288	86 740	85 246	83 803	82 408	81 060	79 755	78 492	77 268	76 083	74 933	73 818	72 736	71 685	70 665
	6,00 %	92 690	90 995	89 362	87 786	86 265	84 796	83 376	82 003	80 675	79 389	78 144	76 938	75 768	74 633	73 532	72 463	71 425
	8,00 %	93 824	92 098	90 436	88 832	87 284	85 788	84 344	82 947	81 595	80 287	79 020	77 792	76 602	75 448	74 328	73 241	72 185
	10,00 %	94 957	93 202	91 510	89 877	88 302	86 781	85 311	83 890	82 515	81 185	79 896	78 647	77 437	76 263	75 124	74 019	72 945
	12,00 %	96 091	94 305	92 584	90 923	89 321	87 774	86 279	84 834	83 435	82 082	80 772	79 502	78 272	77 078	75 920	74 797	73 705
	14,00 %	97 225	95 408	93 658	91 969	90 340	88 767	87 247	85 777	84 356	82 980	81 648	80 357	79 106	77 893	76 717	75 574	74 465
16,00 %	98 358	96 511	94 732	93 015	91 359	89 759	88 214	86 721	85 276	83 878	82 524	81 212	79 941	78 708	77 513	76 352	75 225	