

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 635

Bredgade 24, Øster Højst, 6240 Løgumkloster



Øster Højst Kro sælges

- **Pris kontant kr. 5.000.000**
- **Samlet nettoomsætning jf. årsregnskab 2019 kr. 12.845.881**
- **Resultat før rente og afskrivninger kr. 1.455.914**
- **Erhvervsareal 1.304 m²**
- **Privat bolig på 1. salen på 129 m²**

BESKRIVELSE

Øster Højst Kro søger nye ejere, som vil drive den populære og attraktive kro videre i samme ånd og med samme succes som de tidligere ejere.

Kroen er indrettet med flere festsale og kan sagtens huse flere selskaber på én gang. Endvidere er der omkring 10 ældre værelser, der er af ældre dato.

Generelt er kroen yderst velholdt og man har placeret det gode funktionelle køkken i midten af kroen, så der fra køkkenet er direkte adgang til Krostuen, Restauranten samt "Stor salen".

Øster Højst Kro er et særdeles attraktiv spisested samt take away i det sydjyske og ordrebøgerne er fyldt ud for resten af året samt et godt stykke ind i 2022.

Mennesker fra både Tønder, Løgumkloster og Bylderup-Bov valfarter gerne til den charmende kro for at nyde den hyggelige atmosfære, den gode betjening og den gode mad.

Øster Højst Kro har siden primo 1988 været drevet af de samme ejere, som grundet alder ønsker at finde nye ejere. De nuværende ejere er af en familie, hvor hoteldrift altid har været i blodet og det er med stolthed, at man lader Øster Højst kro gå videre i bedste forfatning med flotte resultater og stigende omsætning.

Regnskabet for 2019 viste en nettoomsætning på kr. 12.845.881, hvilket resulterede i et resultat før rente og afskrivninger på kr. 1.455.914.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Bredgade 24, Øster Højst
6240 Løgumkloster
Matr.nr. 337 Ø. Højst, Højst

KOMMUNE

Tønder

ANVENDELSE

Ejendomstype Kro
Anvendelse Kro

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1960-2006 Ombygningsår 2002

AREALER

Grundareal 2.548 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 1.128 m²
Erhvervsareal 1.304 m²
Boligareal 129 m²
Etageareal i alt 1.433 m²
Sekundært areal – kælder 20 m²
Sekundært areal – garage 97 m²
Sekundært areal – halvtag 14 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1960/2002
Bebygget areal 1006 m²
Sekundære arealer 20 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse	129 m ²
Hotel	593 m ²
Restaurant	157 m ²
Festsale	317 m ²
Køkken og toilet	137 m ²
Bodega	44 m ²
Kælder	20 m ²

Registreret som:

Boligareal
Erhvervsareal
Erhvervsareal
Erhvervsareal
Erhvervsareal
Erhvervsareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Ja
Ja
Ja
Ja
Ja
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført år 2006
Bebygget areal 14 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Pengeautomat	14 m ²
--------------	-------------------

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 3

BBR-nr.	4
Opført år	1960
Bebygget areal	97 m ²
Sekundære arealer	0 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Garage

97 m²**Registreret som:**

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

BYGNING NR. 4

BBR-nr.	6
Opført år	1960
Bebygget areal	11 m ²
Sekundære arealer	0 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Halvtag

11 m²**Registreret som:**

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse. Opmærksomheden henledes på, at der er en arealdifference i de i BBR-meddelelsen under "Bemærkninger for bygning" anførte arealer i forhold til det samlede areal. Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospekt.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2022)	kr.	2.055
Forsikring, præmie	kr.	33.814
Udvendig vedligeholdelse, afsat ca. 1.433 m ² á kr. 50	kr.	71.650
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	107.519

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	5.000.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	5.000.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	15.875
Advokatsalær skøde	kr.	25.000
I alt anslået	kr.	40.875
Anslået kapitalbehov	kr.	5.040.875

Momsfradragsprocent 91%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2021	kr.	2.250.000
Heraf grundværdi	kr.	91.700

Ejendommen er ikke under omvurdering.

FINANSIERINGSFORHOLD

Såfremt du har spørgsmål til finansiering gennem realkredit, pengeinstitut, pantebreve eller lignende, er du velkommen til at kontakte LASSEN ERHVERV for en nærmere drøftelse.

AFSKRIVNINGER

Vejledende opgørelse af afskrivningsgrundlag:

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund

inkl. købsomkostninger	kr.	5.040.875
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(91.700)
Bygning og installationer	kr.	4.949.175
Anslået værdi af tekniske installationer	10% kr.	(494.918)
Restbygningsværdi	kr.	4.454.257

Etageareal i alt	m ²	1.433
Afskrivningsberettiget areal	m ²	1.304
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		91%

Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	4.053.374
---	-----	-----------

Bygningsværdi og installationer afskrives med 4%	kr.	197.967
--	-----	----------------

Afskrivningsberegningen forudsætter, at arealerne anvendes til afskrivningsberettigede formål.
For konkret rådgivning og beregning henvises til revisor.

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Sønderjysk Forsikring G/S, police nr. 1288714.

Forsikringsdækningen omfatter brand, bygningskasko, restværdi brand, restværdi bygningskasko, huslejetab brand, huslejetab bygningskasko, husejeransvar, svamp og insekt, glas industri, udvidet rørskade, kortslutning samt hærværk. Fsv. angår garage, fyrrum og gang er husejeransvar, glas industri samt udvidet rørskade ikke gældende, fsv. angår gangareal (27m²) er også svamp og insekt undtaget.

PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD

ZONESTATUS

Ejendommen er beliggende i landzone (fremtidigt byzone)

VEJ

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

KLOAKFORHOLD

Kloakforholdene er noteret som offentlig.

OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD

Ejendommens forhold reguleres i henhold til kommuneplanramme nr. 330.31.1 og 330.41.1, der bl.a. omhandler følgende:

Kommuneplanramme nr. 330.31.1: (gælder for 1% af ejendommen)

Anvendelse:

Erhvervsområde.

F.eks. lettere industri, værksted, engroshandel, lager, transport- eller oplagsvirksomhed. Miljøklasse 3-5.

Der kan etableres mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.

Bebyggelsesprocent:

50% for den enkelte ejendom.

Kommuneplanramme nr. 330.41.1: (gælder for 99% af ejendommen)

Anvendelse:

Butikker kan opføres med et maksimalt bruttoetageareal på 1.000 m² for dagligvare og 500 m² for udvalgsware.

Den samlede ramme for Øster Højst bymidte er 1.700 m² bruttoetageareal.

Området er en del af en samlet udvidelsesramme for landsbyerne og lokalbyerne. Samlet for disse områder, er der fastsat en maksimal udvidelsesramme til butikksformål på 4.000 m² bruttoetageareal. Dette gælder både ved nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikksformål.

Bebyggelsesprocent:

50% for den enkelte ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	24.05.1963	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
002	24.05.1963	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
003	12.04.1967	Dok om oversigt mv
004	08.03.1968	Dok om oversigt mv
005	28.12.1976	Dok om byggelinier mv
006	08.05.2019	El ledninger og tekniske anlæg

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys. Tilslutningsretten er oplyst til 120 Ampere.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra privat vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsynings renseanlæg.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af naturgas.

Bredbånd:

Der er indlagt fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 27.07.2021 med energiklassifikation F.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Ifølge Danmarks Miljøportal har Region Syddanmark for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på matriklen.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

LASSEN ERHVERV

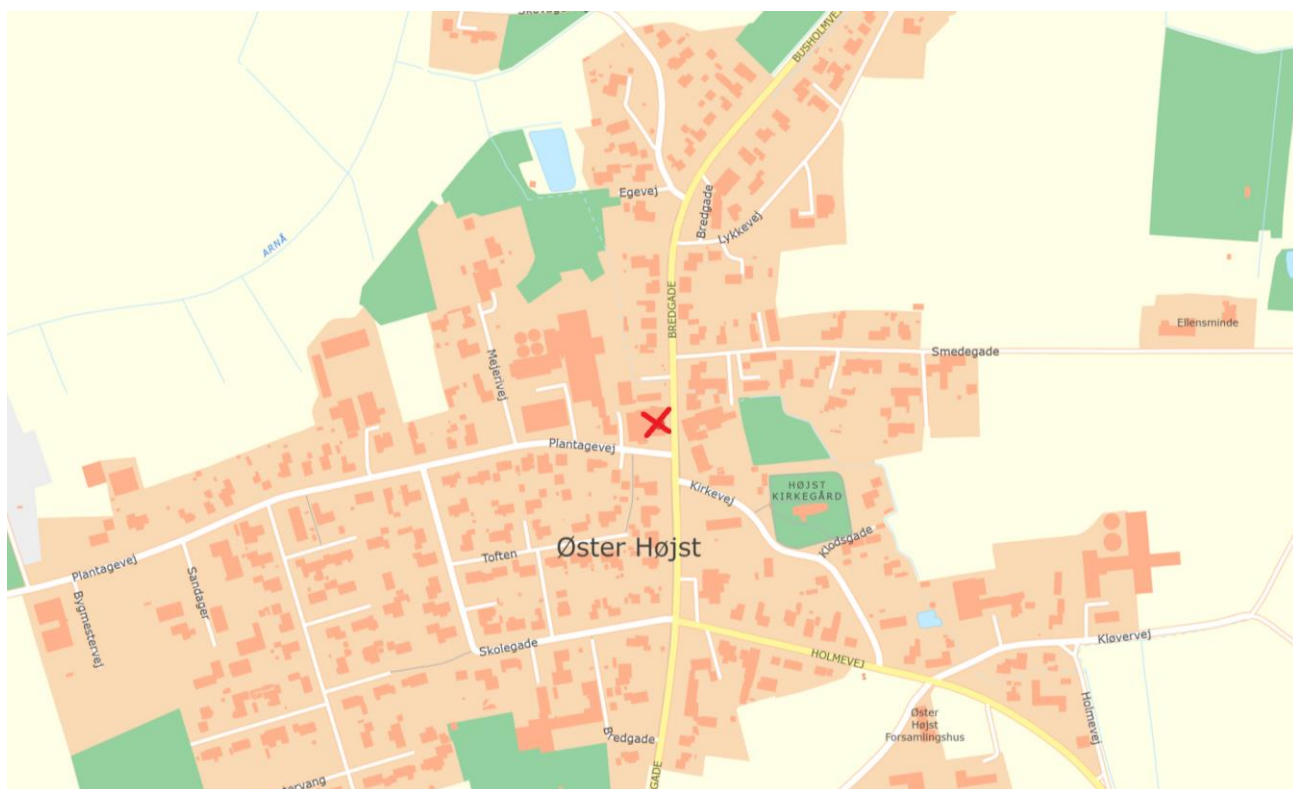
Jernbanegade 22, 1. th.,

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

Att.: Ronni Bagge, ejendomsmægler, e-mail: ronni@lassenerhverv.dk, mobil 20575370

KORTBILAG/FOTOS/TEGNINGER







Vejledende tegning uden ansvar.