

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1078

Gormsgade 16, 7300 Jelling



Jelling Kro - historisk landevejskro ved Kongernes Jelling

- **Pris kontant kr. 3.950.000**
- **Potentiel omsætning i 2026 på kr. 4,2 mio.**
- **Ingen fredning**
- **Beliggende på Hærvejen**
- **Kroen er i drift**
- **Etageareal i alt 747 m²**

BESKRIVELSE

Attraktiv og historisk landevejskro med unik beliggenhed i Jelling.

Denne markante og historiske ejendom udbydes nu til salg med en særdeles attraktiv beliggenhed midt i Jelling – direkte på Hærvejen og i umiddelbar nærhed af Kongernes Jelling og monumentområdet. Ejendommen er en kongeligt privilegeret landevejskro fra 1820 og fremstår som en karakterfuld og funktionel ejendom med mange anvendelses- og udviklingsmuligheder. En del af de danske KongeKroneKroer.

Kroen har været drevet kontinuerligt og er fortsat i drift, og sælgerne Dorthe og Bjarne har haft virksomheden siden 2011 og har tillige haft deres private bopæl i ejendommen. Kroen emmer af ægteparrets drømme, passion og ambitioner. Kroen fremtræder i en særdeles velholdt stand og alt er løbende vedligeholdt/udskiftet. Køkkenet er totalrenoveret i 2010.

Som så mange andre hoteller/restaurationer oplevede Jelling Kro en udfordrende periode efter COVID-19, men man har formået at bibeholde en stabil nettoomsætning og kroen har altid præsteret positive regnskabstal.

Nedenfor ses resultaterne for regnskabstallene for de senere år:

- År 2021 = kr. 552.966, -
- År 2022 = kr. 328.869, -
- År 2023 = kr. 535.510, -
- År 2024 = kr. 435.076, -

For seriøs interesse udleveres gerne alle årsrapporterne til gennemgang.

Det skal nævnes, at ovennævnte tal er opnået ved at kroen de senere år har kørt på et lavt blus i forhold til sælgernes ønske om åbningstimer, bookning af arrangementer m.m.

Ovenstående underbygger ejendommens muligheder som en sund og stabil forretning med et kæmpe potentiale for yderligere vækst. Med den stigende interesse for turisme i Jelling og omegn, er dette en gylden chance for dig, der vil drive en eksisterende forretning videre eller skabe din egen drømmevirksomhed.

Bygningerne rummer den oprindelige krostue, restaurant samt to selvstændige og velfungerende selskabslokaler, der kan anvendes samtidig og har dokumenteret efterspørgsel. Hertil kommer et professionelt produktionskøkken, der understøtter både restaurant- og selskabsdrift.

På ejendommens 1. sal er der mulighed for etablering og drift af hotelværelser, kombineret med enten egen bolig eller yderligere udlejning. Den ene længe kan udnyttes til hotelværelser.

Ejendommen er beliggende på en stor grund med gode parkeringsforhold samt attraktive udendørsarealer, herunder oplagt udeservering, som bidrager væsentligt til ejendommens samlede anvendelighed og oplevelsesværdi.

Anvendelsesmuligheder:

- Fortsat drift som kro med restaurant, selskaber og overnatning
- Turist- og oplevelsesrelateret virksomhed i et af Danmarks mest besøgte kulturhistoriske områder
- Udvikling i samspil med Kongernes Jelling, Anesminde og Hærvejsprojektet
- Kombination af erhverv og bolig
- Samspil med Jelling Musikfestival, som flytter i "baghaven" i 2029

Ejendommens beliggenhed, direkte nabo til formidlingscentret ved Kongernes Jelling, giver et unikt afsæt for videreudvikling og samarbejder i takt med områdets fortsatte udvikling understøttet af Vejle Kommune og Nordea-fonden.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Gormsgade 16
7300 Jelling
Matr.nr. 17a Jelling By, Jelling

KOMMUNE

Vejle

ANVENDELSE

Ejendomstype Hotel/Kro/Restaurant
Anvendelse Hotel/Kro/Restaurant

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1820 Ombygningsår 1973-2010

AREALER

Grundareal 2.783 m², heraf vej 164 m².
Bebygget areal 567 m²
Erhvervsareal 707 m²
Boligareal 40 m²
Etageareal i alt 747 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1820/1987
Bebygget areal 180 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse 1. sal 40 m²
Hotel/kro 320 m²

Registreret som:

Boligareal
Erhvervsareal

Afskrivning:

Nej
Ja

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført / ombygget år 1820/1973
Bebygget areal 184 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Havestue 184 m²

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 3

BBR-nr. 3
Opført år 1820
Bebygget areal 158 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Runestue 158 m²

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 4

BBR-nr.	5
Opført / ombygget år	1820/2010
Bebygget areal	45 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Køkken	45 m ²
--------	-------------------

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospekt.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2026)	kr.	11.718
Forsikring, afsat	kr.	41.376
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	44.820
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	97.914

Bemærkninger til driftsudgifter

Ejendomsskat og forsikring er jf. budget 2026.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 747 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	3.950.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	3.950.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr. 12.775	
Advokatsalær skøde	kr. 15.000	
I alt anslået	kr. 27.775	
Anslået kapitalbehov	kr.	27.775
		3.977.775

Momsfradragprocent 95%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	2.550.000
Heraf grundværdi	kr.	366.700
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	3.147.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. Disse er oplyst iht. opkrævning vedr. ejendommen og har udgangspunkt i den foreløbige grundværdi for 2023.

Det bemærkes hertil, at ejendommen på det foreløbige grundlag er omfattet af stigningsbegrænsning. Det stigningsbegrænsede beskatningsgrundlag afhænger dog endvidere af beskatningsgrundlaget i 2023, der ikke med sikkerhed lader sig beregne, før der for ejendommen foreligger en endelig grundværdi for 2021.

Når de ovennævnte endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret. Eventuelle afvigelser fra de i prospektet angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger, sælgers ejendomsmægler og øvrige rådgivere uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige ejendomsbeskatning.

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	kr.	3.950.000
Løsøreværdi, anslået	kr.	(100.000)
Grundværdi, anslået	kr.	(700.000)
Bygning og installationer	kr.	3.150.000
Ikke afskrivningsberettiget del af ejendommen	kr.	875.000
Afskrivningsberettiget del af ejendommen	kr.	2.047.500
Afskrivningsberettiget installationer	Kr.	227.500
Afskrivningsberettiget bygningsværdi og installationer afskrives med 3%	kr.	68.250

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Alm Brand Forsikring A/S, police nr. 227 245 255.

Forsikringsdækningen omfatter brand inklusive el-skade, bygningskasko, insekt og svamp, udvidet rørskade, restværdi, hus- og grundejeransvar samt stikledning.

PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD

ZONESTATUS

Ejendommen er beliggende i byzone

VEJ

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

KLOAKFORHOLD

Kloakforholdene er noteret som offentlig.

OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD

Ejendommens forhold reguleres i henhold til lokalplan nr. 1150 samt kommuneplanramme nr. 3.O.9, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Området som helhed kan anvendes til anlæg og beplantning, der beskytter, sikrer og formidler

Verdensarven, efter principperne som vist på bilag 3.

En del af området kan anvendes til kirkelige formål, som vist på kortbilag 2A og 2B med betegnelsen kirkegårdsområde.

De eksisterende ejendommers anvendelse kan fortsættes som hidtil.

Der skal sikres adgang for offentligheden til området, efter principperne som vist på bilag 3.

Bebyggelse:

På ejendomme med eksisterende bebyggelse kan der fortsat bygges nyt, bygges om eller bygges til efter gældende lokalplaner. Hvis det ikke er reguleret af en lokalplan, gælder bygningsreglementets almindelige bestemmelser.

Udstykning:

Der kan foretages matrikulære ændringer, der er i overensstemmelse med områdets anvendelse og lokalplanens retningslinjer på bilag 3.

Kommuneplanramme nr. 3.O.9

Anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål som kro/hotel, undervisnings- og kursusvirksomhed, parkeringspladser, rekreative arealer og udstillingsfaciliteter, herunder formidling af verdenskulturarven.

Bebyggelsesprocent:

120% beregnet ud fra området som helhed.

Ny bebyggelse ved kroen skal udformes på en sådan måde, at den gamle krobygning bevarer sin dominans og således at ny bebyggelse samtidig arkitektonisk/ og landskabeligt harmonerer med kirken, højene og det omkringliggende åbne land.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	17.06.1910	Dok om færdselsret mv
002	06.11.1919	Dok om færdselsret mv
003	26.11.1947	Dok om fredning
004	13.05.1961	Dok om telefonkabler/anlæg mv
005	20.12.1969	Dok om byggelinier mv
006	05.10.1976	Dok om udretning af 2 skarpe kurver ved Hygumvejens indføring i Jelling by mv
007	28.11.1990	Dok om bestem vedr. byggeri mv
008	01.09.2023	Dok om hegn, anvendelsesforhold

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra privat alment vandforsyningsanlæg.
Afløbsforhold: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er indlagt fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 09.12.2024 med energiklassifikation D.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

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

Ifølge Danmarks Miljøportal matriklen udgået før kortlægning.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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

LASSEN ERHVERV

Spinderihallerne

Spinderigade 11

7100 Vejle

Tlf. 75134009

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

KORTBILAG/FOTOS





