

Unik hotelleiendom: Weinbergs Hotel

Luksuriøst herregårdshotell og vingård i Skåne selges med eiendom. Her kan man leve herskabelig, samtidig som man skaper fantastiske opplevelser for andre.



Megler:
Per Arne Reiersrud

T: 226 12 100 / M: 917 72 736
E: pa@bedriftsborsen.no

Beliggenhet:
Skåne- SydSverige

Prisantydning :
Kr. 19.500.000,-

Omsetning 2021:
SEK. 8.000.000,-

Areal eiendom:
5,7 hektar

Se mer på bedriftsborsen.no

Vi har nå for salg en spektakulær hotelleiendom på den idylliske landsbygda i Skåne. Weinbergs Hotel er et nyskapende og prisbelønt hotell som innfrir på alle områder. Her får man rustikk komfort, kreative impulser og kortreist gastronomi servert i landlige i omgivelser. Eiendommen og driften selges samlet, og ansees som et godt investeringsobjekt.

Konsept

Weinbergs Hotel er et helt spesielt herregårdshotell beliggende på Idala Vingård i Sør-Sverige. Gården fra 1859 ble totalrenovert før åpningen i 2019 og fremstår nå som et luksushotell i kategorien *countryside, boutique, herregård, m.m.*

Utviklingen av hotellet er gjort med lidenskap og respekt for stedets historie og egenart. Her kan man oppleve en spennende kombinasjon av herskabelig bonderomantikk og postmoderne dekor. Den omliggende hagen og landskapet utenfor skaper en fantastisk og helhetlig innramming, og gjør at man virkelig kan nyte det gode livet på landet og glemme verden utenfor.

Hotellet henvender seg til et kresent og betalingsvillig publikum som ønsker unike opplevelser med en touch av luksus. De tilbyr imidlertid romalternativer i alle prisklasser og har en jordnær og avslappet profil, så her vil alle føle seg velkomne.

Stedet, og ikke minst restauranten, har blitt omtalt i en rekke publikasjoner og mottatt flere utmerkelser. Blant disse er:

Vinner av *Bästa Övernattning* – Skånska magasinet

Nominert til *Top 3 Bästa Krogar* – Skåne Gastronomiska Priset

Nominert til *Årets Skånska Destination* – Skåne Gastronomiska Priset

Anbefaling i *Whiteguide Sverige*

Omtale i *Dagens Industri, Sydsvenska, Gourmet, Countrysmart* og *Aftonbladet*.



Fasiliteter

I tillegg til hoteldriften rommer anlegget restaurant, vinkjeller, gårdsbutikk og konferanserom. Hotellet har også svømmebasseng og jacuzzi, og tilfredsstillende dermed de som ønsker seg litt spa.

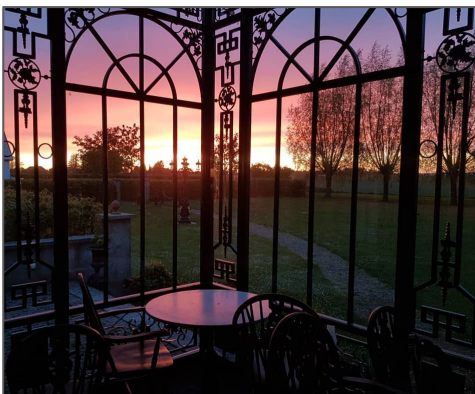
Restauranten definerer seg som en rustikk gårdsbistro, og er etablert av en svensk stjernekokk. Menyen er sesongbasert, og råvarene er i stor grad hentet fra lokale bønder og gårdens egne frukt- og grønnsakshage. De tilbyr også vin fra egne drueranker.

Stedet egner seg svært godt til bryllup. Den rause hagen og gårdsplassen gjør at man nærmest ikke har begrensninger på antall deltakere. Når behovet for overnatting overstiger stedets kapasitet kan gjester bookes inn på samarbeidene overnattingssteder i nærheten.

Beliggenhet

Hotellet ligger fem minutter unna de fantastiske sydenstrendene i naturskjønne Skåne. Dette er stockholmernes ferieområde nummer én, og veien er kort fra Trelleborg, Ystad, Malmö, København, Helsingborg, og Göteborg.

Så lenge hotellet opprettholder sin kvalitet og attraktivitet vil kundetilstrømning med andre ord ikke være en utfordring.



BedriftsBørsen AS Munkedamsveien 53B, 0250 OSLO
Tlf 22 61 21 00 NO994697447 post@bedriftsborsen.no

BedriftsBørsen AS frasier seg ethvert ansvar for mulige feil i oppgitte opplysninger i dette prospektet. Alle beløp er oppgitt ekskl mva. Selger og gårdeier må ikke kontaktes uten meglers godkjenning, en slik overtredelse kan påføre selgers forretning skade noe vi innstendig ber om at respekteres.

Eiendommen

Eiendommen teller hele 5,7 hektar, med ca. 2,5 hektar åker og 1.200 m² bygningsmasse.

Hotellet har 12 rom med individuell utforming og interiør. I tillegg har stedet en leilighet på ca. 200 m² som i dag disponeres av eierne. Denne kan imidlertid tilføre hoteldriften en ekstra suite og ett hotellrom, slik at kapasiteten øker til 14 rom.

Restauranten har sitteplasser til 40 personer. I direkte tilkobling kommer det fantastiske *orangeriet*, med ytterligere 25-30 sitteplasser. Her kan det også arrangeres separate eventer. Kjøkkenet holder høy standard og er rikelig utrustet. Kapasiteten er god, og åpner for alle typer arrangementer.

Konferansefasilitetene omfatter tre saler/rom med kapasitet på henholdsvis 12, 40 og 150 deltakere. Det største av disse er nyrenovert, og utrustet med blant annet kraftig lys- og lydanlegg.

Åkeren på 2.5 hektar har prima dyrkningskvalitet, (klassifisert til 10 av 10 poeng) og en markedspris på SEK 500.000 pr. hektar. I dag leies denne ut til en nabogård. På eiendommen fins også tre ferdig regulerte og attraktive tomter som enten kan selges, eller utvikles for å tilføre driften flere overnattingsplasser.

Eiendommen ble etablert i 1859 men har naturlig nok gjennomgått flere oppgraderinger. Den siste altså i 2019 hvor det ble investert mer enn 5.1 MSEK i tillegg til mye egen innsats. For mer informasjon kan takst og renoveringsoversikt tilsendes.

Økonomi

Hotellet åpnet rett før pandemien, og har dermed ikke vært i nærheten av å realisere sitt potensial. De klarte seg likevel svært bra, sammenlignet med andre i samme næring.

I 2020, hvor de kun holdt åpent juni til desember, endte omsetningen på 5.4 MSEK og resultatet på 630.000 SEK. I 2021, da restauranten og eventhallen var stengt, hadde de likevel rundt 40% belegg og omsetning/resultat på 7,9 MSEK/13.000 SEK, etter eierlønn.

Sommeren 2022 er fullbooket, og det er videre godt med bestillinger utover høsten, inn mot jul og for neste sommer. Det er også booket inn brylluper for neste sommer til en inntekt på 1–1.5 MSEK.

Stedet kan driftes på forskjellige måter, men utfra nåværende modell der man baserer seg på en god miks av tilbud, budsjetteres det for et normalår med en omsetning og på 11-13 MSEK og et resultat på 2-2.5 MSEK.

Bedriften blir i dag vel og merke ikke drevet med tanke på optimalisering av inntekter/resultat. Ved et sterkere fokus på det forretningsmessige vil omsetning og resultat trolig kunne komme opp i 20+ MSEK/4-5 MSEK. Dagens eier tilbyr seg å skissere opp hvordan dette kan gjøres.



Fordeler og muligheter

Weinbergs Hotel har et svært velutviklet konsept og mange ben stå på. Stedets unike beliggenhet og karakter gjør det særdeles attraktivt i et marked som stiller stadig større krav til autensitet, opplevelser og luksuriøs komfort.

Hotellet er i dag drevet som en livsstil/hobby for eierne og ikke for å optimalisere omsetning og resultat. Det ligger derfor mye å hente ut ved å ha et mer forretningsmessig fokus.

Foruten eksternt bookede eventer og selskaper, kan man selv skape aktiviteter som trekker folk, slik som vinsmaking, matkurs, kunstutstillinger, SPA-weekender, osv.

Nåværende eier har hatt fokus på hotell, restaurant, konferanser og i senere tid også bryllup. Gårdsbutikken er i drift, men har foreløpig hatt lite fokus. Dette er imidlertid under endring.

Stedet har så langt heller ikke brukt penger på markedsføring, og er ikke tilknyttet plattformer som booking.com osv. Her vil det være mye å hente.

Det geografiske kundegrunnlaget er allerede stort, med et nedslagsfelt som omfatter Gøteborg, Stockholm og København. Dette vil imidlertid kunne utvides, i takt med hvor unikt konseptet fremstår.

Eiendommen er på hele 5.7 hektar, og det har tidligere vært planlagt å utvikle deler av den med sommerhytter. Disse kan enten knyttes opp til driften av hotellet, eller skilles ut for salg.

Som eier står man fritt til å utvikle stedet i ønsket retning, enten man går for mangfold eller spissing, og enten man kjøper for investering eller å skape sin egen drømmejobb. Med en så innholdsrik eiendom og stort areal er det bare fantasien som setter grenser.



BedriftsBørsen AS Munkedamsveien 53B, 0250 OSLO
Tlf 22 61 21 00 NO994697447 post@bedriftsborsen.no

BedriftsBørsen AS frasier seg ethvert ansvar for mulige feil i oppgitte opplysninger i dette prospektet. Alle beløp er oppgitt ekskl mva. Selger og gårdeier må ikke kontaktes uten meglers godkjenning, en slik overtredelse kan påføre selgers forretning skade noe vi innstendig ber om at respekteres.

Pris og verdivurdering

Weinbergs Hotel er et luksuriøst *countryside hotel* hvor det er gjort betydelige investeringer. Driften har gitt positivt resultat selv under pandemien, og vil med normal livsstil og drift kunne gi et resultat på 2–2.5 MSEK. Med et sterkere forretningsmessig fokus vil stedet kunne være i stand til å levere en omsetning på + 20 MSEK og et driftsresultat på 4–5 MSEK.

Ut ifra dette vurderer vi verdien til 19.500.000 NOK.

Varelager/vinkjeller kommer i tillegg.

Prospektet er basert på salg av virksomheten, men eier er også åpen for en transaksjon av aksjene. Selskapet eies i dag av et norsk holdingselskap.

Bedriftsbørsen AS er Norges største bedriftsmegler. Totalt står vi for 60-70 transaksjoner i SMB- markedet hvert år. Vi har unik kompetanse på salg av bedrift og bred transaksjonserfaring. Våre verdivurderinger er «markedsrettede», og forteller gjennom vår erfaring hva markedet burde være villig til å betale for virksomheten.



Generell informasjon:

Selskapets navn: Weinbers Gård AB

Bakgrunn for salg: Flytting utenlands

Antall ansatte: 11

Årsverk: 8,5

Nett: Weinbergs.se
Facebook og Instagram

Eiendom:

Tomtens areal: 5.7 mål

Bebyggelse: 1.200 m²

Adresse: Idalavägen 33-5, 23191
Trelleborg

Drift:

Konsept: Hotel, restaurant, konferanse, selskap

Finansiell informasjon:

Omsetning 2021: 8.044.000 SEK

Lønnsprosent: 41.5%

Varekostnad: 18.8%

Diverse informasjon

Kompaniskap: Nei

Offentlige pålegg: Nei

Tilgjengelige vedlegg: Regnskap og eiendomstakst