

Salgsprospekt



Driften av Gamle Eidsfos Kro

Langs populær ”turistvei”, 35 km sydvest for Drammen, 29 km nordvest for Holmestrand.

Nøkkelopplysninger

1. Eiet og drevet av Beate Bettum i 30 år fra 1994 gjennom selskapet Beate's Mat as.
2. Gamle Eidsfos Kro er en kjent og populær reiselivsdestinasjon for utflukter kombinert med hyggelig kjørevei og vandring på det gamle Eidsfos jernverk, og besøk i Norges eldste landhandel som fremdeles er i drift.
3. Omsetning 2023: Kr 8,6 mill. **Overskudd ca 1 mill. Overskudd eks lønn eier ca. kr 1,925 mill.**
4. Omsetning 2024: Kr 8,7 mill. **Overskudd ca. 800. Overskudd eks lønn eier ca. kr 2,0 mill.**
5. Stabil drift med varekostnad på 28%, lønnskostnad på 46%.
6. Leieavtale frem til 7. okt 2031. Månedsløse Kr 15.000, fast i hele perioden. Mva - fri husleie.
7. Mulighet til fornyelse av leieavtalen fra 7. okt 2031 med leieperiode 10 år med rett til forlengelse med ytterligere 10 år.
8. Diskservering. Bordservering ved forhåndsbestilte selskap/grupper.
9. Matkonsept: For det meste hjemmelaget. Se meny på nettsiden e-kro.no. Alle rettigheter.
10. 75-80 sitteplasser inne. 120 sitteplasser ute. Totalt ca 200 sitteplasser.
11. Høysesong mai - september, samt julebordsesongen.
12. Åpningstider: Jan/feb – april: Fre - søn. Mai – sep: Alle dager. Okt – nov: Fre – søn.
Des: Tirs – søn. Stengt fra jul til ca 10. Januar (mulighet for å holde stengt til medio feb).
Stenge- og åpningstider varierer, se vedlagt liste.
13. Ansatte: 7 faste i 40 -100% stilling, 5 -7 deltid/ekstra. Kokker eks daglig leder ca 2,5 årsverk.
Servitører/disk 2,1 årsverk. Oppvask/rydde ca 0,7 årsverk. Eier/daglig leder ca 1,5 årsverk.
Vaktmester ca 0,25 årsverk. Totalt ca 15-20 ansatte i perioden mai – sep, ca. 10-12 lavsesong.
14. Mulighet for nedbetalingsavtale av kjøpesummen.

Kontakt

Spørsmål og avtale: Andreas Tanberg, 95057 000, tanberg@mac.com

Visning: Eier/Driver Beate Bettum, 901 33 371, b-bet@online.no

Utfyllende opplysninger presenteres i et eget vedlegg som utleveres etter nærmere avtale med selger når begge parter finner det interessant å gå videre med sine vurderinger.

Bakgrunn

Driften av gamle Eidsfos kro ble etablert i 1988. I 1994 overtok Beate Bettum driften gjennom selskapet Beates mat as. Etter 30 års drift ønsker hun nå å trekke inn årene, mye på grunn av svekket helse (slitasje i leddene).

Søker ny driver

Beate søker en ny driver, eller et driverpar, som har ønske og evne til å videreføre driften mest mulig lik den som er i dag, men gjerne med sitt eget preg. Dette er viktig for både Beate og et stort flertall av de faste gjestene. Hver rett på menyen har sin egen gruppe av gjester som reiser til kroa nettopp for den retten. Gjestene har allerede begynt å uttrykke sin bekymring for at stedet blir forandret med en ny driver. Endring av menyen er derfor anbefalt å gjøres forsiktig og gradvis. Dette er egentlig et godt tegn på at driften gjennom årene har utviklet et stabilt, ettertraktet konsept som tiltrekke en stor kundegruppe, til tross for sin avsides beliggenhet. Det syntes også på bunnlinjen av årsresultatet.

Tidspunktet for overtakelse: Etter avtale, senest 1. mai 2026.

Driften

Helårsdrift med høysesong på sommeren fra mai til august/september, samt julebord. Stor uteservering med 120 sitteplasser. 75-80 sitteplasser inne i 4 stuer, den ene med peis og vedovn. Hovedsakelig servering fra disk. Betjeningen bærer maten ut og rydder inn. Bordservering til forhåndsbestilte selskaper og reisegrupper. Alle rettigheter.

Driften er veldrevet og godt organisert. Den er meget stabil og forutsigbar, hvilket bør gjøre det lett og trygt for ny driver å overta. Beate er veldig opptatt av å kvalitetssikre overgangen til en ny driver, og vil om ønskelig, gjerne bidra til en sikker og trygg overgang. Om dette blir aktuelt, kan man i felleskap utarbeide en egen avtale om det.

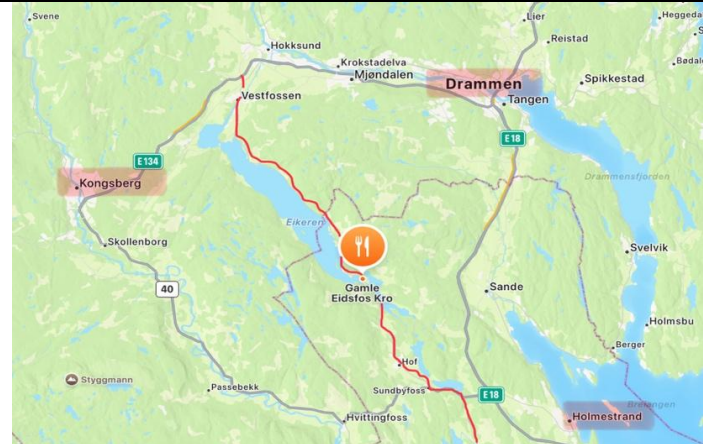
Bistand fra selger ved oppstart

Beate er veldig opptatt av å kvalitetssikre en overgangen til en ny driver. Hun vil om ønskelig gjerne bidra til en sikker og trygg overgang. Om dette blir aktuelt, kan man i felleskap utarbeide en egen avtale om dette.

Gjestegrunnlaget

Faste gjester har vi fra et ganske stort område, noen kommer hyppig, andre litt sjeldnere, men regelmessig. Noen mest om vinteren, de fleste mest om sommeren. Dette er et stabilt marked som er bygget seg jevnt og trutt opp gjennom 30 års drift. Dette er nøye omtalt i vedlegget.

Avstander og reisetid med bil fra Eidsfoss

	Til	Tid	Km
	Eidsfoss Landhandel	0	0
	Barnehage på Eidsfoss	1	0,5
	Hof sentrum	10	9
	Sande jernbanestasjon	21	17
	Holmestrand sentrum	26	29
	Kongsberg	35	33
	Drammen	31	35
	Tønsberg	43	46
	Torp flyplass	53	60
	Gardermoen	1.35	125
	Strømstad (ferge H-M)	2.14	122



Eidsfoss

Sentralt på Eidsfoss, like ved elven og fossen, ligger Eidsfos kro, Norges eldste landhandel og det nedlagte (1961) jernverket fra 1697. Eidsfoss er etablert som et attraktivt og kulturelt reisemål for dagsutflukter. Les om Eidsfoss på: visiteidsfoss.no og no.wikipedia.org – Eidsfoss.

Eidsfoss har en barnehage. Hof skole er barne- og ungdomsskole for 1.-10. trinn som ligger ca. 7,5 km fra Eidsfoss. Videregående skoler er i Holmestrand (24 km), Sande (23 km) og Re (33 km). Det er bussforbindelse til alle skolene.

Det omsettes jevnt, men ikke mange, boliger i området Hof, som Eidsfoss ligger under, som igjen er en del av Holmestrand kommune. Boligpriser ser ut til å ligge fra 3 millioner og oppover. Med jevne mellomrom blir det også lagt ut leiligheter og boliger til leie. Selger kan være behjelpelig med å undersøke lokalt.

Det er mange muligheter for friluftsliv på Eidsfoss. Turstier og overnatting i marka, sykling på fine veier, fiske (vinter og sommer), båt, padling, skiløyper, skøyting på bane og vann for å nevne noe. Det er 35 minutter til alpinanlegget på Kongsberg og i underkant av 1,5 time til Blefjell. Man kan faktisk ta toget fra Sande stasjon opp og ned på dagen til Finse, og ha en fin formiddagstur på fjellet, eller med overnatting. Mer om friluftsliv i tilleggget.

Økonomi

Driften er god og stabil etter 30 års drift, og gir en meget god avkastning. Nedenfor har vi laget en oppstilling som viser hvilke verdier som er relevante for ny driver å forholde seg til.

Regnskap for 2025 er forventet ferdig i løpet av januar.

Alle tall avrundet og i hele 1.000	2024	2023	2022
Total driftsinntekter eks mva.	8 790	8 597	8 210
Eks catering fra Beates private kjøkken 1)	98	100	80
Sum driftsinntekter for kroa 2)	8 692	8 497	8 130
Varekostnad	2462	2 360	2 367
Lønnskostnad	4047	3 977	3 839
Annen driftskostnad	1417	1 186	1 328 3)
Avskrivning på driftsmidler	70	77	181
Sum Driftskostnad før fradrag kostnad til B's private catering	7 996	7 601	7 716
Driftskostnad Beates private catering	97	105	173
Sum Driftskostnader eks kostnad privat catering	7 899	7 496	7 543
Resultat eks finansinntekter og nedskrivning fin. eiendel 4)	793	1 001	587
Lønn eier/daglig leder inkl 29% indirekte lønnskostnader	1 108	925	1000
Kostnader knyttet til salg av driften	84		
Kostnad/tap leie av bolig for utleie til sommerpersonal	65	21	41
Resultat uten lønn dgl leder og ekstraordinære kostnader 5)	2 050	1 947	1 628
Vareforbruk i % av total omsetning	28	27,5	28,8
Lønnskostnad i % av total omsetning	46	46,3	46,8

Noter/Forklaring

Disse er tilgjengelig på forespørsel, samt i "Tilleggsinformasjon" (se siste side).

Regnskap og revisjon

Under annen driftskostnad i 2023 utgjorde regnskapstjenester kr 61.000 og revisjon kr 63.000, totalt kr 124.000.

Salg av driften tilhørende Gamle Eidsfos Kro

Salgssum

Denne vil bli fastsatt når regnskapet for 2025 som er forventet ferdig i løpet av januar (foreløpig uten revisorgodkjenning). Salgssummen vil ta utgangspunkt i hvilket reelt overskudd driften har generert de siste 3 årene (2022 tas ikke med da dette året var preget av pandemien), multiplisert med en faktor på rundt 3 – 3,5.

Nedbetalingsavtale

Vi vet at få som ønsker å starte sin egen virksomhet innen serveringsbransjen, har tilstrekkelig kapital til dette, og at det nå er tilnærmet umulig å få lån i bankene. Derfor vil vi kunne tilby en nedbetalingsavtale som baserer seg på det innskuddet kjøper er i stand til å gå inn med ved avtaleinngåelse. Det resterende nedbetales over en avtalt periode på 2-3 år, og er i utgangspunktet tenkt at skal betales etterskuddsvis i hver måned med 4% av årsbeløpet lavsesongen og 14,4% i høysesongen. Sikkerhet stilles med pant i aksjene og ved gjeldsforsikring.

Vedlegg som følger denne utsendelsen

Foto.

Vedlegg som utleveres i neste fase – «Tilleggsinformasjon»

Utfyllende opplysninger som presenteres i eget vedlegg, som utleveres etter nærmere avtale med selger når begge parter finner det interessant å gå videre med sine vurderinger.

Innhold:

1. Salg og nedbetalingsavtale
2. Noter til årsregnskapene
3. Historikk
4. Meny og catering
5. Timeforbruk og ansatte, del 1 og 2
6. Lønn
7. Ansatte med kontrakt pr januar 2025
8. Hvem er våre gjester?
9. Åpningstider
10. Årlige arrangementer
11. Utstyr og inventar
12. Leieavtaler bygninger
13. Friluftsliv på og rundt Eidsfoss
14. Disclaimer
15. Planskisser
16. Årsregnskap 2022, 2023 og 2024. 2025 vil komme i løpet av januar.

Leieavtale utleveres når partene nærmer seg en avsluttende forhandlingsfase. Dette inkluderer også et signert dokument som sikrer ny leieavtale etter 7. oktober 2031, inkludert fastsatt månedsleie.