



Verkaufsprospekt

Camp Grinsby

Geplanter Bereich

Inhalt

1.	Hintergrund	2
1.1	Geplanter Bereich.....	2
2.	Administrative Vorschriften	2
2.1	Qualifikationsanforderungen an den Käufer.....	2
2.2	Vertragsunterzeichnung.....	2
2.3	Für die Besichtigung von Camp Grinsby.....	3
2.4	Für Fragen zu Camp Grinsby.....	3
3.	Angaben zum Verkauf	3
3.1	Verkäufer	3
3.2	Verkaufsobjekt	3
4.	Objektbeschreibung	3
4.1	Lage	3
4.2	Rechtliche Verhältnisse	4
4.3	Technische Verhältnisse und Beurteilungen	4
4.4	Wertgutachten Svensk Företagsförmedling.....	5
5.	Situationsanalyse.....	5
5.1	Kennzahlen	5
6.	Detailplan	7
7.	Camp Grinsby AB.....	7
8.	Immobilienkarte	8
9.	Karte des Geländes.....	8
10.	Inventar	9
11.	Bewertung Immobilie	9
12.	Berechnete Investition für Ausbau, Einnahmen, und Betrieb.	10
13.	Anlagen.....	11
13.1	Detailplan	11
13.2	Karte	12
13.3	Wertgutachten Svensk Företagsförmedling.....	12
13.4	Gewinn- Verlustrechnung und Bilanz Camp Grinsby	13
13.5	Fotos.....	16

1. Hintergrund

Camp Grinsby befindet sich im Besitz von Anders Svensson und wird von der Camp Grinsby AB betrieben. Camp Grinsby wurde 2017 von einem Einzelunternehmen in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Die Gebäude usw. und die insgesamt ca. 85 Hektar Grund befinden sich im Besitz von Anders Svensson. Camp Grinsby hat eine strategische Lage an dem See Stora Bör mit eigenem Sandstrand. Ein See mit 80 Inseln, von denen Anders Svensson vier größere und zwei kleinere besitzt. Ausfahrt von der E18, 23 Kilometer östlich von Årjäng. 2 km Straße bis Camp Grinsby.

Camp Grinsby hat sehr gute Beurteilungen in unterschiedlichen Publikationen bekommen und es gibt ein große Potential für den Ausbau auf Grund und Boden, der heute nicht genutzt wird.

Stora Bör ist ein fischreicher See mit sehr guten Wasserverhältnissen. Gleich im Anschluss an die Campinganlage gibt es Wanderwege mit einer Länge von 2,5 km bis 12 km. Bis zum Naturschutzgebiet Glaskogen mit 300 km Wanderwegen sind es 15 km.

Gegenwärtig kommen die Gäste aus Schweden, Norwegen und mehreren anderen europäischen Ländern. Man arbeitet mit mehreren internationalen Reiseveranstaltern zusammen, die in Wildnis-Tourismus spezialisiert sind.

Aufgrund von gesundheitlichen Problemen hat der Besitzer ein Attest von seinem Arzt bekommen, dass das Betreiben einer modernen Campinganlage mitten in der Natur mit seinem Gesundheitszustand nicht länger vereinbar ist. Aus diesem Grund hat der Besitzer beschlossen, Camp Grinsby AB mit den dazugehörigen Gebäuden und Grund und Boden zu verkaufen. Der Besitzer möchte gerne einen Käufer finden, der Camp Grinsby zu einer führenden Anlage in einem einzigartigen unberührten Naturgebiet ausbaut.

1.1 Geplanter Bereich

Nach Rücksprache hat Anders Svensson entschieden, dass er auch nur das geplante Gebiet anbieten kann, siehe Anhang 13.1, das die heutigen Campingaktivitäten abdeckt und Erweiterungsmöglichkeiten gemäß Kapitel 12 bietet. **Die nachstehende Beschreibung enthält Norane 1:54 > 1.** Es besteht die Möglichkeit, benachbarte Grundstücke mit zugehörigen Inseln zu kaufen, die im Besitz des derzeitigen Eigentümers bleiben, bis anderweitig mitgeteilt wird.

2. Administrative Vorschriften

2.1 Qualifikationsanforderungen an den Käufer

Der Käufer muss die finanziellen Voraussetzungen besitzen, um Camp Grinsby weiterzuentwickeln.

2.2 Vertragsunterzeichnung

Der Verkaufsprozess wird mit der Unterzeichnung des Kaufvertrags mit dem Käufer abgeschlossen, der unserer Ansicht nach die besten Voraussetzungen besitzt, Camp Grinsby weiterzuentwickeln. Der Kaufvertrag ist erst rechtskräftig, wenn beide Parteien ihn unterzeichnet haben.

2.3 Für die Besichtigung von Camp Grinsby

Nehmen Sie Kontakt auf zu Anders Svensson Camp Grinsby +46-(0)70 557 08 71 oder Lars-Erik Hörmander SWE Marketing +46-(0)70 893 67 10

2.4 Für Fragen zu Camp Grinsby

Nehmen Sie Kontakt auf zu Anders Svensson Camp Grinsby +46-(0)70 557 08 71 oder Lars-Erik Hörmander SWE Marketing +46-(0)70 893 67 10

3. Angaben zum Verkauf

3.1 Verkäufer

Camp Grinsby AB 559101-7016, zu 100 % im Besitz von Anders Svensson. Grund und Boden und Gebäude im Besitz von Anders Svensson

3.2 Verkaufsobjekt

Camp Grinsby AB 559101-7016 mit dazugehörigen Gebäuden und Land.

- 110 Campingstellplätze, 90 davon mit Strom, und 85 Saisonstellplätze mit Strom
- 6 Campinghütten
- 3 Holzhütten
- 2 Blockhütten (von denen eine übergeht, nachdem die Eltern umgezogen sind)
- Wohnung des Besitzers mit 3 Schlafzimmern, Küche, Wohnzimmer mit großer Veranda. Aussicht über die Campinganlage und den See Stora Bör.
- Modernes Sanitärgebäude mit Sonnenkollektoren 243 m², gebaut 2008, ausgebaut 2014
- Neben dem Sanitärgebäude Rezeption 48,1 m², gebaut 2014
- Wege durch das Naturgebiet:

Land:

- Norane 1:54>1

Gesamtgebiet 352 000 m², wovon:

- Land 205 000 m²
- Wasser 147 000 m²
-

Offizielle Dienstbarkeit 1765IM-14/945.1 Lebende Last Vertraglich festgelegte Dienstbarkeit Vertraglich festgelegte

Dienstbarkeit 4 Bewilligt 14/945 14.01.2014 Vertraglich festgelegte Dienstbarkeit Stromleitung Netzstation.

4. Objektbeschreibung

4.1 Lage

Die Immobilie liegt in einem hübschen Naturgebiet am See Stora Bör mit eigenem Sandstrand. Stora Bör hat 80 kleine Inseln, von denen sechs zur Immobilie gehören. Die Immobilie liegt 2 km

von der E18 entfernt (E 18 Straße zwischen Oslo und Stockholm), 23 km südöstlich von Årjäng und 75 km westlich von Karlstad. Nach Oslo 150 km, Göteborg 230 km und Stockholm 370 km.

4.2 Rechtliche Verhältnisse

Camp Grinsby AB 559101-7016 mit dazugehörigen Gebäuden und Land:

- Norane 1:54>1

Gesamtgebiet 352 000 m², wovon:

- Land 205 000 m²
- Wasser 147 000 m²

Offizielle Dienstbarkeit 1765IM-14/945.1 Lebende Last Vertraglich festgelegte Dienstbarkeit
Vertraglich festgelegte

Dienstbarkeit 4 Bewilligt 14/945 14.01.2014 Vertraglich festgelegte Dienstbarkeit Stromleitung
Netzstation.

Gebäudeplan/Detailplan 1765-P87/5:

Insgesamt dürfen in zwei Gebieten innerhalb der Immobilie Häuser gebaut werden. In jedem Gebiet dürfen 20 einstöckige Häuser mit einer Fläche von insgesamt 400 m² gebaut werden. Das Sanitärgebäude kann auf insgesamt 400 m² in einem Stockwerk ausgebaut werden.

Für weitere Informationen siehe die Plankarte sowie den Gebäudeplan in der Anlage.

4.3 Technische Verhältnisse und Beurteilungen

Das zu der Immobilie gehörende Camp Grinsby besteht aus:

- 110 Campingstellplätzen, 90 davon mit Stromanschluss 10 A, sowie 85 Saisonstellplätzen, alle mit Stromanschluss 10 A. Stromkästen wurden 1990 - 2016 installiert.
- 6 einfachen Campinghütten (10 m²), gut unterhalten aus den 1980er Jahren.
- 3 Holzhütten mit Grillplatz.
- 2 Blockhütten aus den 1950er Jahren
- Wohnung des Besitzers (64 m²) mit 3 Schlafzimmern, Küche, Wohnzimmer und großer Veranda. Aussicht über die Campinganlage und den See Stora Bör. Modern mit gutem Standard. Baujahr 2001.
- Modernes Sanitärgebäude mit Sonnenkollektoren 243 m², gebaut 2008, ausgebaut 2014.
 - o Damenabteilung 5 WCs und 4 Duschen (Münze)
 - o Herrenabteilung 4 WCs, 3 Pissours und 4 Duschen (Münze)
 - o 2 Familienräume mit WC und Dusche
 - o Küche
 - o Gemeinschaftsraum
 - o Waschküche
 - o Technikraum
- Neben dem Sanitärgebäude Rezeption 48,1 m², Baujahr 2014

Sanitärgebäude mit dazugehörigem Rezeptionsgebäude sehr gut unterhalten.

4.4 Wertgutachten Svensk Företagsförmedling

am 01.02.2019 hat Svensk Företagsförmedling ein Wertgutachten zu den Aktien der Camp Grinsby AB erstellt.

Camp Grinsby AB ist ein sehr gut geführtes Unternehmen mit einem sehr guten Ruf. Geschätzter Wert auf dem offenen Markt von 3800 TSEK plus/minus 500 TSEK, siehe vollständiges Wertgutachten in Anlage 11.3.

Die Beurteilung betrifft nur die Betriebsgesellschaft Camp Grinsby AB und umfasst nicht die Gebäude sowie den Grund und Boden der Immobilie.

5. Situationsanalyse

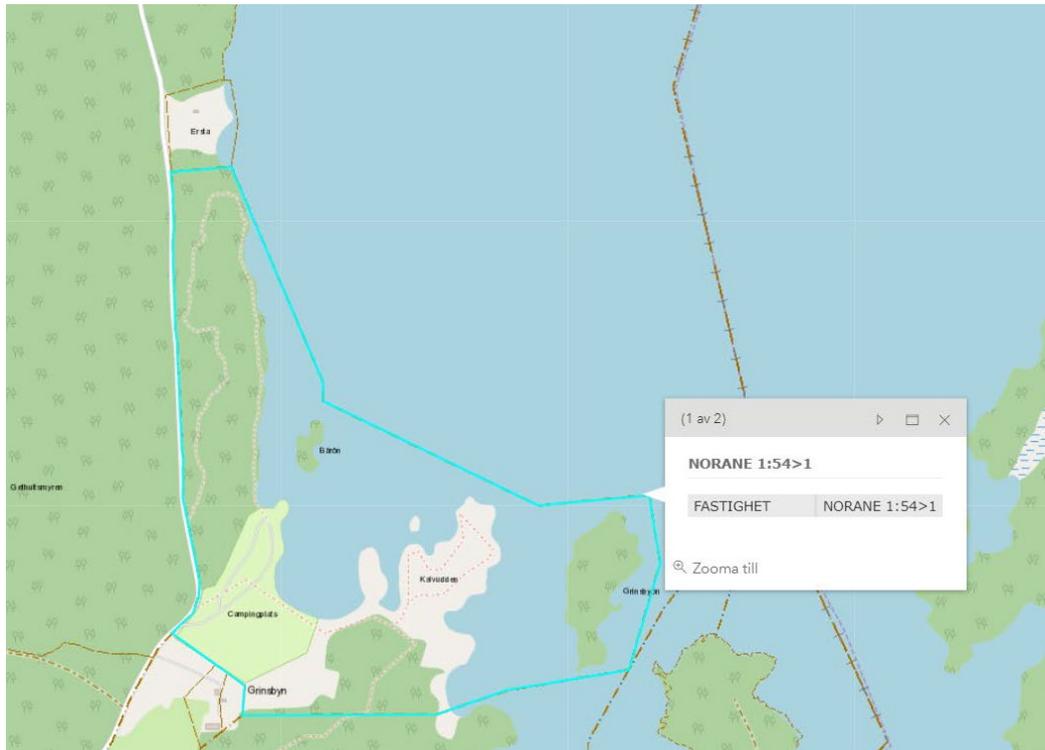
5.1 Kennzahlen

Angestellte	Ganzes Jahr: 2	Saison: 2 +Reinigung stundenweise
Umgerechnet in Vollzeitäquivalente:	2 Eigene personelle Einsätze	
Umsatz:	01.10.17-30.09.18 2417 TSEK	
Verteilung zwischen den Ergebniseinheiten:	Camping Saison 700 TSEK wurden im Ergebnis 2017 nicht berücksichtigt, sondern waren Teil des Ergebnisses für das Einzelunternehmen, bevor die AG am 21.02.17 gegründet wurde.	
Jahresgewinn	1287 TSEK nach Disp. 988 TSEK	Budget
Gästenächte:	5 770 X 2,64 = 15 233 + 650 Hütte + Saison 5679 x 2,1 = 11 926 Gesamt 27 809	
Campingnächte:	5770 + 85 Saison Gäste x 66,7 Tage = 5679	
Hüttennächte:	325	
Verteilung zwischen Nationalitäten:	N: 25 % S: 15 % NL: 10 % D: 25 % Sonstige: DK, CH, B, A 25 %	
Anzahl Campingstellplätze:	90/110 + 85 Saisonstellplätze	
mit Strom	90 + 85 Saisonstellplätze	
ohne Strom	20	
mit Wasser		
Anzahl Häuser:	3 Holzhütten, 2 Blockhütten (eine davon nutzen die Eltern mit Terrasse	

	am See)
Selbstversorger	
Campinghütten	6 (Wasserkocher, Kühlschränke, die in den 90er Jahren von Campingplatz in Uddevalla übernommen wurden)
Aktivitäten:	Kanu-/Bootsverleih. Angelkarte, Fahrradverleih, Minigolf, Jeu de Boule, Golfplatz in der Nähe, kostenlose WLAN-Zone, ca. 25 000 an Ein. Angelkarte
Pakete:	ÅF Scandtrack – Berlin Teambuilding Dräger Deutschland ca. 200 TSEK
Belegungsgrad:	Exkl. Saisongäste 36 288: 15883 = 43,8 %
Max. Kapazität:	120 Tage x 110 = 13 200 x 2,64 + 6x2 x 120 Tage = 34 848 + Saison 85 x 120 Tage x 2,1 = 21 420
Shop	Frisches Brot und einfacheres Sortiment
Reinigung:	Wird stundenweise beauftragt
Sonstiges:	Einige strategisch platzierte Plumpsklos als Ergänzung des modernen Sanitärgebäudes.
Welche Aktivitäten betreiben Sie selbst	Grillplätze, Minigolf, Jeu de Boule, Angeln Platz vor dem Sanitärgebäude (Tanzfläche) Beim Campingplatz Wanderwege mit einer Länge von 2,5 km bis 12 km
Bei welchen Aktivitäten arbeiten Sie mit anderen zusammen	Sie ÅF oben, Windschutz auf der Insel Ersta
Welche Aktivitäten gibt es in der Nähe	Årjäng Golfclub 18-Loch-Golfplatz, Wanderwege Glaskogen 320 km Wanderwege, Fahrradwege, Trabrennbahn
Produkte, die gebucht werden können:	
Welche	
Umsatz	Angelkarte ca. 25 TSEK
Volumen	

8. Immobilienkarte

Norane 1:54>1



9. Karte des Geländes



10. Inventar

Inventarliste, Camp Grinsby

- Sanitärgebäude und Rezeption, die gesamte Ausrüstung sowie das Inventar, die wir für den Betrieb von Camp Grinsby verwenden.
- Minigolfschläger und Bälle.
- Rasenmäher (2009) und vorhandenes Werkzeug sowie Handwerkzeug, die für Reparaturen und Pflege und Unterhalt von Grund und Boden verwendet werden.
- Badesteg sowie schwimmende Plattform, 2005.
- Bootssteg mit 16 Plätzen mit Klampen, 2016.
- Zwei Aluminiumboote, Linder 440, älter als 10 Jahre.
- Zwei Bootsmotoren, Suzuki 2,5 PS, 2017.
- 10 Aluminiumkanus, Lindner. Sowie dazugehörige Schwimmwesten und Paddel.
- Die Campinghütten werden komplett mit dem dazugehörigen Inventar verkauft.
- Fahrräder zum Verleihen, sechs Stück. Mountainbikes und Standardräder, 2017.
- Waschmaschine und Trommeltrockner, Electrolux wascator, älter als 10 Jahre.

11. Bewertung Immobilie

Betriebsgesellschaft	2 500 000	
Sanitärgebäude	3.000.000	5.000.000 Abschreibung 20 Jahre
Campinghütten	150.000	
Mitarbeiterwohnung	850.000	
Sonstiges Inventar	500.000	
Grund und Boden	6.000.000	20 ha a 30 SEK pro m2
Gesamt SEK	13.000.000	

12. Berechnete Investition für Ausbau, Einnahmen, und Betrieb.

Für den Bau von 100 neuen Stellplätzen, 40 Hütten (20 m²) (Gesamtfläche für Hütten gemäß Bauplan 2 Bereiche mit max. 20 Hütten und einer Fläche von 400 m²) und Erweiterung des Sanitärgebäudes um 100 m² (gemäß Bauplan Sanitärgebäude insgesamt 400 m²)

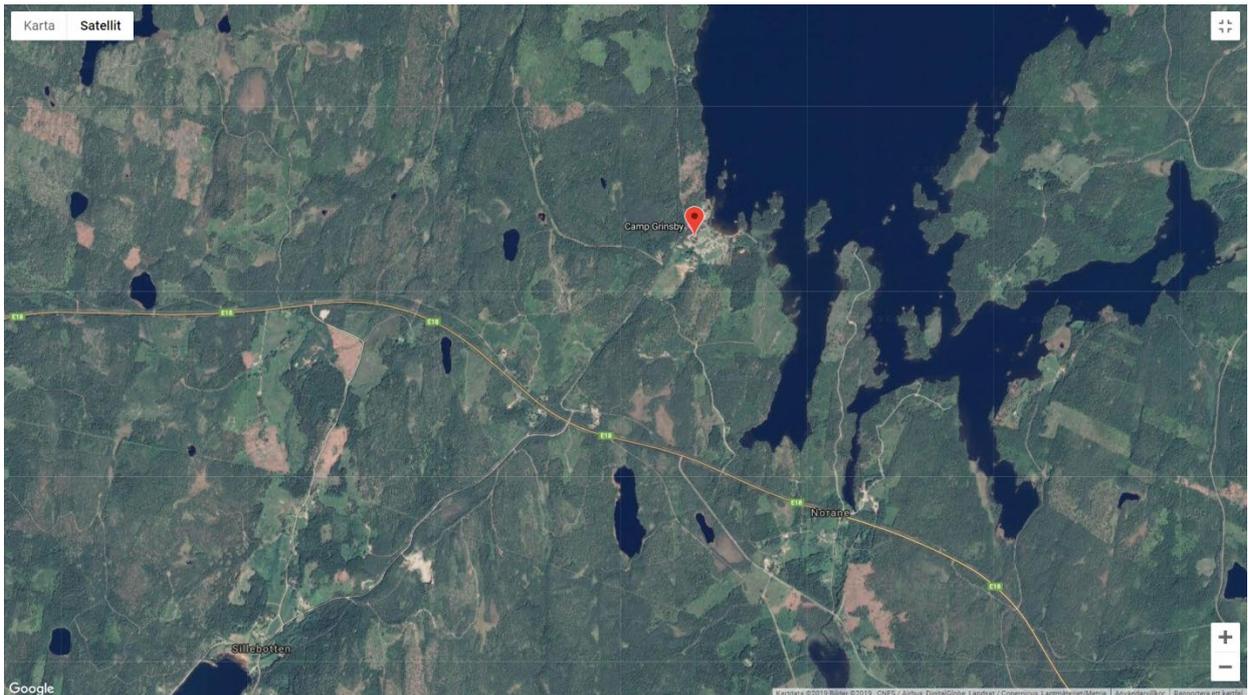
100 Stellplätze	2.095.000
40 Hütten a 20 m ²	13.600.000
Erweitertes Sanitärgebäude um 100 m ²	3.000.000
Gesamt in SEK	18 695 000

Berechnete Einnahmen

300 Stellplätze	5.553.500	19 % Belegung Durchschnittspreis SEK 265
40 Hütten	4.216.800	34 % Belegung Durchschnittspreis 856 SEK

Berechnete Betriebskosten	4.069.761
----------------------------------	-----------

13.2 Karte



13.3 Wertgutachten Svensk Företagsförmedling

Bewertungszeitpunkt
30.09.2018

Hintergrund

Bei der Beurteilung des Wertes eines Unternehmens legt man grundsätzlich großen Wert auf den Gewinn des Unternehmens im Laufe der Zeit. In diesem Falls kann das, was der Gewinn- und Verlustrechnung mit Kommentaren zu entnehmen ist, als ein normalisiertes Ergebnis in den letzten Jahren beurteilt werden. Der Substanzwert des Unternehmens wird von uns, unter Berücksichtigung einer latenten Steuerschuld, auf ca. 1.030 TSEK geschätzt. Die Grundlage unserer Beurteilung des Wertes ist eine Abwägung des Substanz- und Ertragswertes in Kombination mit den Erfahrungen der Svensk Företagsförmedling aus einer großen Anzahl Übertragungen in den letzten zehn Jahren.

Zusammenfassung

Camp Grinsby AB ist ein sehr gut geführtes Unternehmen mit einem sehr guten Ruf. Unsere Beurteilung lautet, dass Camp Grinsby AB **auf dem offenen Markt einen Wert von 3.800 TSEK hat, plus/minus 500 TSEK. Dies basiert auf dem Jahresabschluss 30.09.2018.**

Karlstad, 01.02.2019

Svensk Företagsförmedling

Kenneth Bengtsson
Beeidigter Unternehmensmakler, reg. Immobilienmakler

Anlagen: Jahresabschluss 30.09.2018 sowie Auszug aus dem Grundbuch hinsichtlich der Immobilie Årjäng Norane 1:54.

13.4 Gewinn- Verlustrechnung und Bilanz Camp Grinsby

Camp Grinsby AB

2(7)

559101-7016

Gewinn- und Verlustrechnung	21.02.2017- 30.09.2017	01.10.2017- 30.09.2018
Betriebseinnahmen, Lagerveränderungen usw.		
Nettoumsatz	1.851.813	2.416.830
Sonstige Betriebseinnahmen	0	0
Betriebseinnahmen, Lagerveränderungen usw. insgesamt	1.851.813	2.416.830
Betriebskosten		
Rohstoffe und Zubehör	- 153.536	- 202.101
Sonstige externe Kosten	434.841	- 541.855
Personalkosten 2	300.996	- 348.740
Abschreibungen materieller Vermögenswerte	- 3.996	- 36.709
Betriebskosten insgesamt	- 893.369	- 1.129.405
Betriebsergebnis	958.444	1.287.425
Finanzposten		
Sonstige Zinserträge und ähnliche Posten	0	225
Zinserträge und ähnliche Posten	- 108	0
Finanzposten insgesamt	- 108	225
Ergebnis nach Finanzposten	958.336	1.287.650
Anpassungen		
Veränderung von Rechnungsabgrenzungsposten	- 200.000	- 300.000
Veränderung von beschleunigten Abschreibungen	0	
Summe Anpassungen	- 200.000	- 300.000
Ergebnis vor Steuern	758.336	987.650
Steuern		
Steuern auf das Betriebsergebnis	- 167.574	- 217.463
Betriebsergebnis	590.762	770.187

Bilanz	Notiz	30.09.2017	30.09.2018
Sachanlagen Vermögenswerte			
<i>Materielle Anlagewerte</i>			
Gebäude und Grundstücke	3	0	0
Inventar, Werkzeug und Installationen 4		26 524	20 940
Fahrzeuge	5	246 400	215 275
Materielle Vermögenswerte insgesamt		272 924	236 215
<i>Finanzielle Vermögenswerte Sonstiger langfristiger Aktienbesitz</i>			
		500	500
Finanzielle Vermögenswerte insgesamt		500	500
Vermögenswerte insgesamt		273 424	236 715
Umlaufvermögen			
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>			
Forderungen von Kunden		201 994	238 026
Sonstige Verbindlichkeiten		2661	159 388
Vorausbezahlte Kosten und aufgelaufene Einnahmen		13 590	17 062
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		218 245	414 476
Kasse und bank			
Kasse und Bank		531 979	1 746 118
Kasse und Bank insgesamt		531 979	1 746 118
Umlaufvermögen insgesamt		750 224	2 160 594
VERMÖGENSWERTE INSGESAMT		1 023 648	2 397 309

Bilanz	Notiz	30.09.2017	30.09.2018
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN	1		
Eigenkapital			
<i>Gebundenes Eigenkapital</i>			
Aktienkapital		50 000	50 000
Reserven		0	0
Gebundenes Eigenkapital insgesamt		50 000	50 000
<i>Freies Eigenkapital</i>			
Ausgeglichenes Ergebnis		0	590 762
Betriebsergebnis		590 762	770 187
Freies Eigenkapital insgesamt		590 672	1 360 949
Eigenkapital insgesamt		640 762	1 410 949
Steuerfreie Rücklagen			
Rechnungsabgrenzungsposten		200 000	500 000
Kumulierte beschleunigte Abschreibungen		0	0
Steuerfreie Rücklagen insgesamt		200 000	500 000
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen		0	0
Steuerschulden		153 824	345 623
Sonstige Verbindlichkeiten		15 995	119 136
Bruttoverbindlichkeiten		13 067	21 601
Kurzfristige Verbindlichkeiten insgesamt		182 886	486 360
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		1 023 648	2 397 309

13.5 Fotos

Fotos vom Mai 2019

Siehe auch Film vom Sommer 2019 <https://youtu.be/z58ZQCInCVU>







