



Uniek gelegen camping in natuurreserveaat te koop!

LÅNGASJÖNÄS CAMPING & HOLIDAY VILLAGE



Zuidelijke Vakantiedorp met 24 vakantiehuisjes

INTRODUCTIE

Na 16 bijzondere jaren als eigenaar van onze camping en vakantiepark is het nu tijd om het stokje over te dragen aan een nieuwe eigenaar. Leeftijd en gezondheid hebben ons doen besluiten tot deze keuze.

Onze camping is een goedlopende, winstgevende en drukbezochte camping en is zeer populair bij zowel Zweedse, Nederlandse, Duitse en Deense gasten en ligt zeer strategisch in het zuiden van Zweden, op slechts 1,5 uur van Malmö en is gelegen in een uniek stukje natuur en omgeven door het Långasjönäs meer.

Hier komt men als eigenaar binnen in een professionele en moderne camping, waar alles tiptop en professioneel is geregeld. Als nieuwe eigenaar van deze camping investeer je in een stabiele onderneming met een zekere toekomst, waar je als eigenaar een goed inkomen als ook extra dividend kunt halen. Eén van de meeste waardevolle resources waar je als eigenaar toegang tot krijgt is ons personeel. Onze 3 vaste medewerkers



kunnen het bedrijf zelfstandig runnen met hun expertise en kennis van het bedrijf, waaronder onze locatie manager Karel (Nederlands-, Zweeds- en Engelstalig), onze schoonmaakster Louise (tevens receptiemedewerker) en onze klusjesman Krister. Uiteraard bepaal je als eigenaar zelf hoe je verder richting wilt geven aan de verdere ontwikkeling van het bedrijf, maar het is goed om te weten dat onze camping stevig op zijn vier benen staat.

Onze camping is op technisch vlak zeer vooruitstrevend en ligt ver vóór op andere campings wat betreft professionalisering en digitalisering, met een modern en goed functionerend boekingssysteem, met diverse channel-managers die online boekingen aannemen en met onze eigen Långasjonas App waarmee mensen verse broodjes of een pizza kunnen bestellen en betalen, en zelfs een boot of kano kunnen, als ook last-minute informatie kunnen ontvangen.

Binnen ons bedrijf hechten we grote waarde aan een goede service voor onze gasten, aan professionaliteit, goed getraind en gemotiveerd personeel en proberen we met technische oplossingen tijd, geld en energie te sparen. Maar voor een nieuwe eigenaar liggen er voldoende mogelijkheden om het bedrijf nóg verder uit te breiden en te ontwikkelen. Zo is er in het bestemmingsplan ruimte gemaakt voor extra vakantiehuisjes die gebouwd mogen worden. Lees meer hierover in deze prospectus.

3-STERREN VERBLIJF IN 5-STERREN NATUUR

Långasjönäs Camping & Holiday Village is gelegen in een special natuurgebied in Zuid-Zweden, in het landschap Blekinge. Dit landschap wordt ook wel de tuin van Zweden genoemd vanwege zijn variatie in flora en fauna en in onze promotie beschrijven we onze bijzondere plek dan ook passend als “3-sterren verblijf in 5-sterren natuur”. Overigens geldt een 3-sterren verblijf voor het grootste deel van onze vakantiehuisjes, maar er zijn ook 4 en 5-sterren vakantiehuisjes te huur en het aantal van deze meer luxe huisjes stijgt jaarlijks door de renovaties die worden doorgevoerd.

Onze camping ligt midden in het natuurreserveaat Långasjönäs en wordt gekenmerkt door uitzonderlijke rust en schoonheid. De camping is gelegen aan een mooi meer met kindvriendelijk badstrand. Het meer is uitzonderlijk schoon en helder en is ook het meer dat de gehele omgeving hier voorziet van zijn drinkwater. Bovendien is het 's zomers één van de warmste plekken om te zwemmen. Via een speciale app kunnen gasten zelfs zien wat de temperatuur van het zwemwater is. Meer informatie is te lezen op onze website:

<https://langasjonas.com/nl/>



We hebben een aantal jaren geleden ook een video gemaakt, die ook op onze website te zien is en tevens op YouTube: <https://youtu.be/cF1lbvHypOU>

De natuur rondom ons is ons meest belangrijke visitekaartje en brengt mensen uit diverse landen naar ons toe. We hebben een grote schare trouwe bezoekers die jaarlijks terugkomt, waarvan een heel deel families in de derde generatie. Ons vakantiepark heeft de beschikking over 11 hectare grond, die door ons wordt gepacht van de gemeente Karlshamn en deze pachtovereenkomst wordt iedere 20 jaar stilzwijgend verlengt.

CAMPING

Onze camping heeft 115 campingplekken, waarvan 105 met elektriciteit. De campingplekken hebben bijzonder veel charme, zijn als het ware een deel van de omliggende natuur en vormen daar één geheel mee. Daarmee onderscheidt onze camping zich van veel andere campings waar de plekken kunstmatig in rijtjes liggen (soms als voetbalvelden). Zo niet bij ons. De integratie van natuur en campingplekken maakt onze camping dan ook extra bijzonder. Meer informatie over de camping vind je hier: <https://langasjonas.com/nl/camping/>



De camping heeft twee servicegebouwen: Het centrale servicegebouw dat in de afgelopen jaren zorgvuldig is gerenoveerd en een kleiner tweede servicegebouw dat twee jaar geleden nieuw is gebouwd. In het centrale servicegebouw bevinden zich naast de douches en toiletten, een zeer uitgebreide en moderne keuken met alle mogelijke voorzieningen, als ook een wasruimte, sauna, TV-kamer, e.d. Alle betaaldiensten zoals douches, wasmachines en sauna worden geactiveerd middels een zogenaamde Camptrac-kaart die iedere gast krijgt en iedere gast kan via een computerscherm zelf geld laden op deze kaart.



Camping – Tentveld

VAKANTIEHUISJES

De afgelopen 10 jaren hebben we vele miljoenen (SEK) geïnvesteerd in infrastructuur (gemeentelijke riolering & water, WIFI, e.d.) en alleen al in de grond bevinden zich een groot deel van deze miljoeninvesteringen. Deze investeringen zijn dus niet altijd zichtbaar, maar zijn uiteraard van groot belang.

VAKANTIEHUISJESVERHUUR

Tot aan vorig jaar was ons bedrijf in het bezit van 50 vakantiehuisjes, die vrijwel allemaal aan een grondige renovatie toe waren. De totale kosten om deze vakantiehuisjes te renoveren naar de eisen van vandaag de dag, zou ons ongeveer 30-40 miljoen SEK kosten. Nadat we begonnen met het renoveren van één vakantiehuisje (huisje S13) bleek dat de totale kosten meer dan 1 miljoen SEK bedroegen. Weliswaar waren we zeer tevreden met dit nieuw-gerenoveerde vakantiehuisje, maar om dit te doen met al onze 50 huisjes



vonden we financieel-economisch een té grote stap. Bovendien zou ons bedrijf vrijwel onverkoopbaar worden met dergelijke investeringen, aangezien we dit hadden moeten meenemen in de verkoopprijs van onze camping.

Reeds vóór het corona tijdperk begonnen we daarom een concept te ontwikkelen om tóch de vakantiehuisjes te kunnen renoveren, zonder dat dit ons iets zou kosten. In nauw overleg met onze juristen, onze accountant, de gemeente Karlshamn en onze makelaar lanceerden we twee jaar geleden The Lake Project. Dit project hield in dat we met verkoop van de vakantiehuisjes extern kapitaal binnen zouden halen, of anders gezegd, door het verkopen van onze vakantiehuisjes, konden we een win-win situatie creëren waarbij nieuwe eigenaars van de vakantiehuisjes de mogelijkheid werd geboden om onze huidige vakantiehuisjes op te knappen en te renoveren in ruil voor extra huurinkomsten. Hoe dit werkt? Het document [“The Lake Project – Overview”](#) legt dit in slechts enkele minuten uit.

Door te klikken op bovenstaande link en vervolgens op de “CLICK HERE” knop zie je exact hoe dit werkt. Het is een ingenieus project geworden en tevens een groot succes waarbij we in 7 maanden tijd al onze 50 vakantiehuisjes aan een nieuwe eigenaar hebben geholpen. De meeste van deze nieuwe eigenaars zullen geld investeren in het renoveren van hun vakantiehuisjes, iets wat op dit moment volop gebeurt. De kosten voor renovatie hoeven dus niet meer door ons bedrijf te worden betaald, maar worden door de nieuwe eigenaars betaald! En daarin zit de win-win situatie:

- De eigenaar van ieder vakantiehuisje is verantwoordelijk voor het renoveren van hun vakantiehuisje, als ook het onderhoud, vernieuwen van interieur, enz. Ons bedrijf bespaart daarmee enorme kosten.
- Daarnaast betaald iedere eigenaar 30 000 SEK mee aan de jaarlijkse kosten voor elektriciteit, water, riolering, vuilsortering, enz. Met 50 vakantiehuisjes levert dit een extra inkomst op van zo’n 1 500 000 SEK per jaar!
- De renovaties van de vakantiehuisjes zorgt er bovendien voor dat we de huur voor deze huisjes kunnen verhogen en dus meer inkomsten binnen krijgen in het bedrijf. Bovendien kunnen nu een groot aantal van deze vakantiehuisjes 365 dagen per jaar worden verhuurd, iets wat eerder niet mogelijk was vanwege slechte isolatie, zomerwater en het gemis van een douche bijvoorbeeld.
- Iedere vakantiehuis eigenaar is verplicht om hun vakantiehuisje door ons bedrijf te laten verhuren. Dit is contractueel vastgelegd. Iedere eigenaar mag zelf maximaal 60 dagen per jaar in zijn/haar vakantiehuis verblijven, waaronder max 21 dagen in
-

de periode juni, juli en augustus. De overige (minimaal) 305 dagen worden door ons bedrijf verhuurd.

- De bovengenoemde voordelen zijn uiteraard een groot voordeel voor ons als bedrijf, maar er dient uiteraard ook een voordeel te zijn voor de eigenaar van de vakantiehuisjes, anders zou het geen win-win situatie opleveren. De eigenaar van ieder vakantiehuisje ontvangt 50% van de huurinkomsten, hetgeen hun rendement op hun investering is. Als ze vervolgens hun vakantiehuisje renoveren kunnen ze volgens een puntensysteem hun percentage aan huurinkomsten verhogen naar 55% en zelfs naar 60%.



Vakantiehuisje S13

We hebben ook een speciale video gemaakt voor The Lake Project, om daarmee mensen te interesseren voor de koop van onze vakantiehuisjes. Deze video is hier te zien:

<https://youtu.be/1AwO9M9gFu8>

We delen dus onze huurinkomsten met de eigenaars van de vakantiehuisjes, maar dit verlies aan inkomsten voor het bedrijf wordt gecompenseerd door 1 500 000 SEK aan extra inkomsten die ons bedrijf nu ontvangt middels de jaarlijkse bijdrage die iedere eigenaar aan ons betaalt en daarnaast ook door:

- Hogere huurprijs per vakantie woning (als gevolg van de renovaties die de eigenaars uitvoeren)
- Meer verhuurdagen per huisje (als gevolg van de renovaties kunnen we een groter deel van de huisjes 365 dagen per jaar verhuren)



- Minder kosten in ons bedrijf omdat iedere eigenaar verantwoordelijk is voor de kosten van renovaties, onderhoud en vernieuwen van interieur, e.d.
- Daarnaast besparen we tussen 30-40 miljoen SEK aan renovatiekosten, hetgeen onze schatting is voor de renovatie van deze vakantiehuisjes als wij zelf deze kosten hadden moeten betalen.

Samengevat blijft de omzet en nettowinst in het bedrijf in grote lijnen gelijk en we verwachten zelfs binnen een aantal jaar dat dit nieuwe concept verder in ons voordeel zal werken, ofwel een grotere nettowinst kan creëren en dat dus het voordeel van extra inkomsten/minder kosten groter zal zijn dan de huurinkomsten die we betalen aan de eigenaars van de vakantiehuisjes.

NIEUWE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN

Doordat we binnen ons bedrijf deze omslag hebben gemaakt waarbij we niet langer zelf de eigenaar zijn van onze vakantiehuisjes, maar in plaats daarvan de vakantiehuisjes hebben verkocht, is een nieuw en financieel-economisch interessant concept ontstaan.

Voordeel is nu dat we ons bedrijf voor een aanmerkelijk lager bedrag kunnen verkopen, voor een bedrag dat slechts 40% is van wat de prijs zou zijn geweest als we de vakantiehuisjes nog in eigen beheer zouden hebben gehad.

Als eigenaar kan men overigens meerdere nieuwe vakantiehuisjes bouwen en deze ofwel in eigen regie behouden, dan wel verkopen, en op die manier het bedrijf verder uit te bouwen en extra inkomsten te genereren. De mogelijkheid tot het bouwen/plaatsen van meerdere vakantiehuisjes is al in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Nu dat het nieuwe concept van verhuur van vakantiehuisjes is gelanceerd in 2024 met 50 nieuwe eigenaars, is ook een nieuwe inkomstenbron binnen handbereik gekomen, één die we eerder al wilden ontwikkelen, maar waar we door tijdgebrek en het (nog) ontbreken van een goed verhuurconcept niet aan toe zijn gekomen. Maar dat verhuurconcept is dus nu op zijn plaats met 50 vakantiehuiseigenaars. Ondertussen hebben ook al 1 extra eigenaar van een vakantiehuis toegevoegd aan ons concept (huisje #51) en in de komende tijd kunnen daar meerdere omliggende privé-vakantiehuisjes die hier in de omgeving liggen aan worden toegevoegd. De samenwerking met deze nieuwe, potentiële vakantiehuis eigenaren zullen dus extra inkomsten genereren, vooral in de zomermaanden waarin de vraag naar accommodatie groot is.



HOE WORDEN DE VAKANTIEHUISJES VERHUURD?

Ons bedrijf blijft zoals gebruikelijk de verhuur van alle 50 verkochte vakantiehuisjes verzorgen. De eigenaars van deze vakantiehuisjes zijn namelijk verplicht hun huisjes via ons te verhuren, hetgeen ook contractueel is vastgelegd en deze contracten kunnen niet worden opgezegd. Daarnaast is deze verplichting tot verhuur vastgelegd in het bestemmingsplan van de gemeente Karlshamn.

Volgens het bestemmingsplan dienen namelijk alle vakantiehuisjes voor verhuur beschikbaar te zijn en alle eigenaars van deze 50 vakantiehuisjes zijn dus tevens gebonden aan deze voorschriften van de gemeente Karlshamn. De eigenaars van deze vakantiehuisjes komen uit Zweden, Denemarken, Duitsland, België, Nederland en Zwitserland.



Vakantiehuisje F04/Tallåsen met eigen strand en roeiboot

Al deze 50 vakantiehuisjes kunnen minstens 300 dagen per jaar worden verhuurd. De eigenaars mogen zelf hun huisje 60 dagen per jaar gebruiken (waarvan maximaal 21 dagen in de drie zomermaanden), maar de meeste eigenaars gebruiken maar een deel van deze 60 dagen en wij kunnen dus de vakantiehuisjes zelfs nóg meer dan 305 dagen per jaar verhuren. Een deel van de eigenaars zal zelfs in het geheel niet zelf verblijven in hun vakantiehuisje, omdat ze onze vakantiehuisjes puur zien als een belegging. Meer informatie over de huisjes, als ook foto's en een beschrijving, vind je hier:

<https://langasjonas.com/nl/huisjes/>



RECEPTIE – KIOSK – RESTAURANT – IJSSALON

Ons receptiegebouw is het centrum van het bedrijf, waar onze gasten in- en uitchecken, waar activiteiten geboekt worden, waar men een ijsje of een pizza kan kopen, enz. We hebben een uitgebreide kiosk, waar we van alles verkopen, zoals camping artikelen, speelgoed, zwemartikelen, souvenirs, visartikelen, onze eigen kledinglijn en uiteraard snoepgoed, drank, ijs, snacks, e.d., als ook dagelijkse producten, BBQ-artikelen, enz.

In het hoogseizoen worden dagelijks verse broodjes gebakken op bestelling van onze gasten en hebben we tevens een kleine pizzeria, maar ook producten zoals belegde broodjes, diverse wraps, e.d. Ook een kleiner café ontbreekt niet. De receptie ligt pittoresk aan het water en is in 2023 van top tot teen gerenoveerd en gemoderniseerd.

AKTIVITEITEN

Voor een toeristische bestemming is het uiteraard belangrijk met voldoende aantrekkingskracht op toeristische bezoekers. Onze camping is zo'n bestemming met aantrekkingskracht op toeristen, als ook andere doelgroepen, vanwege de fantastische natuur, de rust en de ruimte. Daarnaast ligt onze camping strategisch in het zuiden van Zweden waar veel toeristen komen en waar bijzonder veel te beleven is.

Het Långasjönäs natuurreserveaat is een schilderachtig mooie plek en biedt onze gasten tal van heerlijke belevenissen, mooie wandelpaden, sprankelende (vis)meren, BBQ-plekken op diverse locaties in de natuur, enz. Meer informatie over een aantal van de activiteiten vind je op onze website: <https://langasjonas.com/nl/activiteiten/>

Onze camping is ook populair onder hen die van vissen houden. We hebben 20 boten in 4 meren om te verhuren, inclusief elektrische motoren voor zowel recreatief gebruik als voor hen die vissen. We verhuren ook onze 13 kano's, 10 kajaks en 8 paddleboards. Tevens hebben we een aantal fietsen in de verhuur.



In en rond onze 4 meren kunt u heerlijk genieten van de natuur, de wandelpaden, vissen op regenboogforel en de diverse BBQ plekken



Ons badstrand is het meest bezochte badstrand in de gemeente Karlshamn. Naast onze eigen gasten komen hier ook families uit de omgeving om hier te zwemmen en te recreëren. Ons badstrand is bijzonder kindvriendelijk en wordt goed onderhouden door de gemeente Karlshamn, die tevens de eigenaar is en dus ook de kosten van onderhoud betaald. Als camping zijnde hebben we dus geen kosten voor het badstrand, maar wél de inkomsten, aangezien de badgasten uiteraard onze kiosk bezoeken en daar als betalende bezoeker ijs, drank, voedsel, zwemartikelen, enz. kopen en ook boten, kano's, kajaks en paddle-boards huren, als ook minigolf spelen.

Naast de activiteiten op en rond de camping, zijn er tal van bezienswaardigheden in de directe omgeving, zoals:

- Het grootste natuur- en wildreservaat in Scandinavië, Eriksberg:
<https://www.eriksberg.se/>
- De mooie scherenkust met al zijn eilanden:
<https://www.visitblekinge.se/upptack-oliviet-i-blekinges-skargard>
- De Mörrum Rivier: <https://www.sveaskog.se/morrum/>

Meerdere bezienswaardigheden in de omgeving van onze camping zijn te vinden op onze website: <https://langasjonas.com/nl/activiteiten/>

FINANCIEEL

Belangrijk om te weten is uiteraard welke inkomsten en welke kosten er zijn binnen ons bedrijf. Via de volgende link kun je onze omzet, winst, e.d. bekijken over de laatste 5 jaar:

<https://www.allabolag.se/foretag/l%C3%A5ngasj%C3%B6n%C3%A4s-camping-stugby-ab/asarum/hotell/2K2QRN1I63GSG>

Het afgelopen jaar was de omzet ruim 9,8 miljoen SEK met een nettowinst van ruim 1,6 miljoen SEK, met de aantekening dat we ieder jaar bovendien grote investeringen hebben kunnen doen, maar ondanks al deze grote investeringen is onze nettowinst bijzonder hoog. In de kosten zijn natuurlijk alle personeelskosten meegerekend, waaronder een eigen salaris als campingeigenaar (610 000 SEK per jaar). Daarnaast kan men als eigenaar jaarlijks zo'n 200 000 SEK dividend laten uitbetalen uit de BV. Een mooi extra appeltje voor de dorst dus. Het komende jaar hopen we overigens de magische grens van 10 miljoen SEK omzet te passeren. De omzetcijfers voor het seizoen 2024-2025 zullen eind oktober/begin november 2025 bekend zijn en dan ook op de site van camping_te_koop.nl worden gedownload.



Onze verkooppartner en online makelaarsplatform voor bedrijven, genaamd “Bolagsplatsen” (<https://www.bolagsplatsen.se/>) heeft een taxatie van ons bedrijf uitgevoerd en deze taxatie bedraagt 9,83 miljoen SEK, ofwel zo’n € 800 000. Dit omvat niet de inventaris, machines en verhuurmateriaal zoals boten en kano's, etc. We hebben een overzicht gemaakt van inventaris, machines, auto's, verhuurmateriaal, etc. in het bijgevoegde document "[Inventory List LCS](#)" zijn we uitgekomen op een waarde van SEK 2,2 miljoen aan inventaris. Er is veel meer inventaris die niet in deze lijst is opgenomen, maar al met al is deze waarde een redelijke weerspiegeling van de waarde die er is.

Een recente investering van 4,5 miljoen SEK is niet expliciet in deze taxatie meegenomen. Deze investering (de grootste investering in de geschiedenis van het bestaan van ons bedrijf) is gedaan in de periode oktober 2024 – april 2025 en daarbij zijn al onze vakantiehuisjes F01-F07, als ook Semesterhem (groepsgebouw met 16 kamers en 50 bedden) aangesloten op de gemeentelijke riolering en water, als ook glasvezel.

In de periode februari – april 2026 zal ook nog eens rond 2,0 miljoen SEK worden geïnvesteerd in de 40 vakantiehuisjes in ons Zuidelijke en Noordelijke Vakantiedorp, waarbij we al deze huisjes gaan voorzien van nieuwe elektriciteitsaansluitingen. EON zal zorgen voor nieuwe elektriciteitskabels in de grond en ieder vakantiehuisje zal voorzien van een nieuwe en eigen elektriciteitscentrale. Met deze enorme investering zullen alle vakantiehuisjes zonder problemen kunnen uitbreiden en kunnen zij zelfs laadpalen installeren bij hun huisjes voor gasten met elektrische auto's. Wij vinden het belangrijk dat deze investering wordt gedaan, met het oog op de toekomst en de behoefte aan een goede elektriciteitscapaciteit. We zouden enerzijds deze investering liever niet maken (het kost ons namelijk veel geld, terwijl we daar zelf als verkopende partij geen profijt meer van zullen hebben), maar anderzijds willen we ons bedrijf overdragen aan een nieuwe eigenaar dat tiptop in orde is en is voorbereidt voor de toekomst.

Een investering die we tegelijkertijd willen doen met deze investering in de elektriciteitsvoorziening van deze 40 vakantiehuisjes, is het installeren van glasvezel in al deze 40 vakantiehuisjes. Ook dit is een enorme investering, maar vanwege het graafwerk voor de elektriciteitsvoorziening is dit tevens een ideale mogelijkheid om direct ook glasvezel te installeren, zodat straks alle huisjes een eigen en supersnelle internetverbinding hebben (op dit moment beschikken alle huisjes alleen over een WIFI-verbinding met beperkte snelheid). Een deel van deze kosten zal door ons als bedrijf worden betaald en een deel zullen we ook door de eigenaars van de huisjes laten betalen. Ook deze investering in glasvezel zal ons veel geld kosten, rond 2,6 MSEK.



Zoals gezegd, zijn de investeringen van 4,5 MSEK + 2,0 MSEK + 2,5 MSEK niet in de taxatie meegenomen. Dankzij de verkoop van de vakantiehuisjes vorig jaar hebben wij het kapitaal om deze investeringen te doen. Deels doen we dit omdat we willen dat een nieuwe eigenaar zich niet meer druk hoeft te maken over deze zaken en direct geconfronteerd zou worden met grotere investeringen, maar anderzijds is het wel geld dat verdwijnt uit ons eigen moederbedrijf (lees: ons pensioen). Zonder de bovengenoemde investeringen waren we al uitgegaan van een uitgangsprijs van 12 MSEK, gebaseerd op de taxatie van 9,8 MSEK voor ons bedrijf en 2,2 MSEK in inventaris. Maar dat zullen we nu dus enigszins moeten bijstellen.

De hierboven genoemde extra investeringen van 4,5 MSEK + 2,0 MSEK + 2,5 MSEK zijn samen nog eens 9 MSEK, hetgeen uiteraard een enorm bedrag is. Wij zullen het allergrootste deel voor onze rekening nemen en willen tevens een klein deel laten terugbetalen via de eigenaren van de vakantiehuisjes, maar gezien de enorme meerwaarde die we met deze (nieuwe) investeringen toevoegen aan ons bedrijf, achten wij het meer dan redelijk om hiervan 2,0 MSEK in de uitgangsprijs op te nemen. Niet veel dus, maar we zien die wel als een minimum extra bedrag op de vraagprijs. De totale vraagprijs, inclusief bovengenoemde investeringen, bedraagt daarmee 14 MSEK.

Voor dit bedrag investeert men dus in een bedrijf waar alle grote investeringen zijn gedaan en waarbij men dus geen grote investeringen meer hoeft te doen. Daarnaast investeren we tevens in lopende projecten, zoals bijvoorbeeld de totaalrenovaties van onze 4 campinghutten, die op dit moment een totale renovatie ondergaan.

Een extra investering die mogelijk nog zal worden gedaan is de installatie van 20 laadpalen voor elektrische auto's. Of we deze investering daadwerkelijk zullen doorvoeren is mede afhankelijk van een subsidieaanvraag die recentelijk is ingestuurd, waarvan we rond de jaarwisseling weten of deze aanvraag zal worden goedgekeurd. De investering kost 800 000 SEK, maar als de subsidieaanvraag wordt goedgekeurd, dan zullen de werkelijke kosten slechts 400 000 SEK bedragen en we zullen dan ook deze investering doorvoeren. Daarmee zal ons bedrijf nóg aantrekkelijker worden voor veel gasten en extra boekingen creëren. Daarnaast geven deze 20 laadpalen extra inkomsten binnen het bedrijf.

Ook goed om te weten: Door de vele investeringen die we reeds hebben gedaan en ook nu nog zullen doen, heeft het bedrijf enorme afschrijvingen binnen het bedrijf, die straks ten goede komen aan een nieuwe eigenaar. Deze afschrijvingen zullen de brutowinst in het



bedrijf verlagen, waardoor de nettowinst minder wordt en men dus minder bedrijfsbelasting hoeft te betalen.

Over de verkoopprijs kan uiteraard worden onderhandeld en is ook afhankelijk van het aantal geïnteresseerden, maar de hoogte van de taxatie van onze camping, samen met de huidige inventaris, geeft een goede indicatie van het bedrag waarvoor de camping verkocht kan worden. De datum van overdracht is ook bespreekbaar, maar zou het beste passen in de periode tussen begin 2026 en begin 2027.

Om de aankoop van een bedrijf in de toeristische sector te financieren, is het belangrijk om te beseffen dat banken doorgaans niet meer dan 50% willen financieren. U moet dus zelf minimaal 50% kunnen financieren. Indien nodig kunnen wij u helpen met bankcontacten.

De grond is niet bij de verkoop inbegrepen, aangezien het land eigendom is van de gemeente Karlshamn en deel uitmaakt van het natuureservaat Långasjönäs. Wij hebben een pachtovereenkomst voor 20 jaar met de gemeente Karlshamn. De grond dat in deze overeenkomst is opgenomen, is ongeveer 11 hectare groot. De huidige overeenkomst loopt tot 31.01.2036 en wordt automatisch verlengd met 20 jaar. Het totale perceeloppervlak dat onder de pachtovereenkomst met de gemeente valt, kunt u zien op de landkaart "[Långasjönäs – Detailed Map](#)". De donkergroene delen zijn opgenomen in de pachtovereenkomst van circa 11 hectare.





STERKE BASIS

In de afgelopen jaren is een sterke basis gebouwd in het bedrijf. Er is veel geïnvesteerd in infrastructuur, zoals gemeentelijke riolering, WIFI en diverse digitale systemen voor onze gasten. Bovendien zijn alle gemeenschappelijke gebouwen zoals receptie en servicegebouwen gerenoveerd en deels nieuw gebouwd.

Eén van de meest belangrijke bezittingen in ons bedrijf zijn onze 3 vaste, full-time medewerkers. Zij vormen samen het fundament van dit bedrijf. Samen runnen ze de camping en zij zien er naar uit om met een nieuwe eigenaar verder samen te werken. Als nieuwe eigenaar komt men dus terecht in een goed gestructureerd en stabiel bedrijf dat zich een sterke positie heeft veroverd in de toeristbranche met een stabiele omzet, uitstekende nettowinst en een uitstekend inkomen als eigenaar.

STRATEGISCHE LIGGING

Onze camping heeft een strategische ligging in het zuiden van Zweden, een ligging die we ook zo goed mogelijk proberen te benutten, iets wat gezien onze omzet en groei ook goed is gelukt. Een aantal feiten:

- Onze camping ligt in het zuiden van Zweden, een kleine twee uur van Malmö vandaan. Voor Deense gasten uit de Kopenhagen regio is onze camping slechts twee uur rijden. Binnen twee uur komen Deense gasten in een andere wereld, in een eldorado van rust en natuur. Verschillende Deense families bezitten ook één van de vakantiehuisjes die we verhuren.
- Onze camping is ook bijzonder populair bij Duitse en Nederlandse gasten om deze zelfde reden. Vanuit Nederland en ook een groot deel van Duitsland is onze camping prima te bereiken in één dag. Meerdere eigenaren van onze vakantiehuisjes komen dan ook uit deze landen.
- Onze camping is ook bijzonder populair bij Zweedse gasten en met name Zweedse gasten uit de grote steden in Skåne, zoals Malmö, Lund, Helsingborg, Kristianstad, e.d. Deze doelgroep in Skåne is qua aantal inwoners bijzonder groot en zij vormen een groot deel van onze gasten.
- Onze camping heeft een grote groep terugkerende gasten, die Långasjönäs op hun favorietlijstje hebben staan. Hier komen families in de derde generatie. Families die hier vroeger al kwamen met hun kinderen. Nu dat deze kinderen zelf eigen families hebben, komen zij op hun beurt met hun kinderen. Voor velen is Långasjönäs een tweede thuis.



- Onze camping ligt op een strategische route richting de rest van Zweden, met name richting Stockholm, Öland, en het binnenland van Zweden. Hoewel voor veel gasten onze camping de enige plek is voor hun vakantie, zo zijn we voor een aantal gasten ook een eerste vakantiestop, alvorens ze verder reizen voor een vakantiestop elders in Zweden (dan wel andersom).
- Onze camping ligt midden in het Långasjönäs Natuurreserveaat, één van de mooiste plekken in de provincie Blekinge, in een betoverende omgeving waar men ook echt de rust en schoonheid vindt die men als familie of gast zoekt. We promoten onze camping niet voor niets als een camping in 5-sterren natuur.

ZO MAAR EEN PAAR FEITEN...

1. Långasjönäs Camping & Holiday Village is een bijzondere, betoverende & populaire bestemming

- Unieke ligging in een natuurreserveaat: Hier wordt men omgeven door rust en ruimte, fantastisch mooie natuur met vele kilometers aan wandelpaden, diverse (vis)meren en rustgevend uitzicht over het Långasjönäs meer. Bovendien zijn hier diverse buitenactiviteiten, zoals een sauna, buiten fitness en diverse BBQ-plekken.
- Zwemmen en buitenactiviteiten: Hier bevindt zich een van de meest bezochte zwemplekken van Blekinge met kindvriendelijk badstrand en met bovendien het schoonste denkbare water (tevens het meer waar het gemeentelijke drinkwater vandaan komt).

2. Gevestigde en winstgevende onderneming

- Stabiele klantenkring: De camping bestaat al lang en heeft een vaste klantenkring van zowel Zweedse als internationale gasten. Tot onze gasten behoren naast toeristen ook bedrijven, verenigingen, gemeenten, jeugdgroepen, kerken en scholen.
- Ruime keuze aan accommodaties: 55 vakantiehuizen van verschillende groottes, 115 kampeerplaatsen, een groot gebouw (Semesterhem) voor grotere groepen, alles gelegen in de prachtige natuur van Långasjönäs.



Onze visgids Piotr vist graag in Långasjönäs...

3. Meerdere bronnen van inkomsten

- Verhuur van accommodaties: Inkomsten uit vakantiewoningen en campingplekken 365 dagen per jaar.
- Activiteiten & verhuur: Inkomsten uit verhuur van boten, kajaks, kano's, fietsen, visuitrusting en minigolf.
- Café & Kiosk: Extra inkomsten uit diverse servicefaciliteiten.

4. Ontwikkelingsmogelijkheden

- Uitbreiding van aantal vakantiehuisjes: mogelijkheid om meerdere vakantiewoningen te bouwen.
- Uitbreiding van aantal vakantiehuisjes door middel van het toevoegen van meerdere privé-eigenaars van vakantiehuisjes aan ons vakantiehuisverhuur concept.
- Uitbreiding van activiteiten, zoals natuurbelevissen, vistoerisme, e.d.
- Marketing en digitalisering: Verhogen van de bezettingsgraad middels verdere uitbreiding van online boekingen en internationale marketing

5. Groeiende toeristische interesse in Zweden

- Toename binnenlands toerisme: Meer Zweden gaan op vakantie in eigen land en kamperen is een groeiende trend.
- Internationale belangstelling: Blekinge trekt bezoekers uit heel Europa, vooral uit Duitsland, Nederland, België en Denemarken. De zwakke Zweedse kroon versterkt deze trend extra.
- Klimaatveranderingen: overstromingen en overige natuurrampen, als ook extreme temperaturen in Zuid-Europa maken Scandinavië een aantrekkelijker zomervakantie verblijf waar een aantrekkelijk zomerklimaat is zonder risico's van overstromingen en overige natuurrampen.
- Zweden is ideaal voor gasten die werk wil combineren met een leven dicht bij de natuur (Workcation).
- Zuid-Zweden is slechts een dagreis verwijderd vanuit Nederland en het midden en noorden van Duitsland en daarmee een aantrekkelijke bestemming voor zomervakanties en voor mensen en families die rust en natuur zoeken. Voor Deense bezoekers is onze camping zelfs bereikbaar in twee tot drie uur.
- Blekinge heeft 20% meer zonuren dan Nederland en minder dan 50% aan regen in vergelijking met Nederland en heeft aantrekkelijke temperaturen in de zomer van gemiddeld 20-25 graden.
- Zweden is een land met weinig mensen, veel ruimte, veel natuur, geen files en biedt de ideale vakantie-ervaring, ontsnappend aan de drukte van veel van de Centraal-Europese landen.
- Zweden is (geworden) een land waar de kosten van levensonderhoud goedkoper zijn of in ieder geval vergelijkbaar in vergelijking met veel andere landen in Europa.



Vakantiehuis F07/Malmqvist



TOT SLOT

Hoewel we onze camping via meerdere kanalen te koop aanbieden, uiteraard ook binnen Zweden, zou het bijzonder leuk zijn als een (nieuwe) Nederlandstalige eigenaar de camping zou willen overnemen. Het niet beheersen van de Zweedse taal is geen groot probleem, omdat Karel (locatie-beheerder) Nederlandstalig is. Bovendien ben ikzelf als eigenaar ook Nederlandstalig en uiteraard zullen we ons best doen om de overdracht en de continuering van de bedrijfsvoering zo goed als mogelijk te laten verlopen.

Uiteraard is het belangrijk om over de nodige eigen financiële middelen te beschikken. Hoe meer men zelf kan inbrengen financieel, hoe beter, maar men moet rekening houden met een eigen kapitaalbijbreng van tenminste 70-80%. De reden daarvan is dat banken vandaag de dag steeds kritischer zijn geworden wat betreft de hoogte van financiering van bedrijven en omdat Zweedse banken “nieuwkomers” (niet-Zweden) niet kunnen controleren wat hun financiële verleden betreft, zijn ze vaak extra voorzichtig met het verstrekken van hogere leningen. Zonder de nodige eigen financiële middelen heeft het dus geen zin om het gesprek met ons aan te gaan, dan wel een bod te doen. We hebben ondertussen twee families een bod zien doen, dat door ons ook in beide gevallen is

geaccepteerd, maar in beide gevallen kwam de financiering niet rond en liep de verkoop/koop dus teleurstellend af voor beide partijen. Wij kunnen eventueel bemiddelen wat betreft contact met onze eigen bank, alwaar de kans op succes het grootste zal zijn, maar nogmaals, een eigen bijbreng van 70-80% is noodzakelijk. Het is belangrijk om zich daarvan bewust te zijn.

Wij hopen dat alle informatie die wij hier hebben gedeeld met deze prospectus, inclusief de overige documenten, u de informatie zal verschaffen die nodig is om te beslissen of onze camping een interessante investering voor u kan zijn. Als er serieuze interesse is, horen wij dat graag. Voor verdere vragen of voor het maken van een afspraak om onze camping te bezoeken, kunt u mij als eigenaar telefonisch of per e-mail contacteren. Mijn contactgegevens:

Bert Woodson-Lock

T: +46 738 170864

E: bert.lock@langasjonas.com

CAMPING & HOLIDAY VILLAGE
Långasjönäs
- SOUTH SWEDEN -

