



Unikt belägen camping i naturreservat till salu!

LÅNGASJÖNÄS CAMPING & STUGBY



Södra Stugbyn med 24 stugor

INTRODUKTION

Efter 16 fantastiska år som ägare till vår camping & stugby är det nu dags att lämna över stafettpinnen till en ny ägare. Ålder och hälsa har fått oss att besluta för att göra detta val.

Vår camping är en framgångsrik, lönsam och välbesökt camping och är mycket populär bland svenska, holländska, tyska och danska gäster och är mycket strategiskt belägen i södra Sverige, endast 1,5 timme från Malmö och ligger i ett unikt naturområde och är omgivet av den vackra Långasjön.

Som ny ägare kommer man in på en professionell och modern camping, där allt är tipptopp och proffsigt arrangerat. Att investera i denna camping innebär att du investerar i ett stabilt företag med en trygg framtid, där du som ägare kan tjäna en bra inkomst. En av de mest värdefulla resurserna som du får tillgång till som ägare är vår personal.



Våra 3 heltidsanställda kan driva företaget självständigt med sin expertis och kunskap om företaget, inklusive vår platschef Karel (svensk-, engelsk- och holländsktalande), vår städpersonal Louise (även receptionspersonal) och vår vaktmästare Krister. Självklart bestämmer du som ägare hur du vill ge riktning åt företagets fortsatta utveckling, men det är bra att veta att vår camping står stadigt på sina fyra ben med kvalificerad och motiverad personal.

Vår camping är mycket utvecklad på en teknisk nivå och ligger långt före andra campingar vad gäller professionalisering och digitalisering, med ett modernt och välfungerande bokningssystem, med olika channel managers som tar emot bokningar online och med vår egen Långasjonas App med vilken folk kan beställa och betala för färska smörgåsar eller en pizza, och även en båt eller kanot, samt få sista minutinformation.

Inom vårt företag lägger vi stor vikt vid god service till våra gäster, till en professionell och välorganiserad organisation, välutbildad och motiverad personal och vi försöker spara tid, pengar och energi med tekniska lösningar. För en ny ägare finns tillräcklig med möjligheter att expandera och utveckla företaget ytterligare. Exempelvis har områdesplanen gjort plats för ytterligare stugor som kan komma att byggas. Du läser mer om detta nedanför.

3-STJÄRNIGT BOENDE I 5-STJÄRNIG NATUR

Långasjönäs Camping & Stugby ligger i ett vackert naturreservat i södra Sverige, i det blekingska landskapet. Detta landskap kallas också för Sveriges trädgård på grund av dess variation i flora och fauna. I vår marknadsföring beskriver vi därför vår speciella plats som ett "3-stjärnigt boende i 5-stjärnig natur". Även om en 3-stjärnig vistelse gäller för de flesta av våra stugor så finns det även 4- och 5-stjärniga stugor att hyra och antalet av dessa lyxigare stugor ökar årligen på grund av de renoveringar som utförs av ägarna till de olika stugor.

Vår camping kännetecknas av exceptionell skönhet och lugn. Campingen ligger vid en pittoresk sjö med en barnvänlig badstrand. Sjön är exceptionellt ren och klar och är också den sjö som förser hela området med sitt dricksvatten. Dessutom är det en av de varmaste platserna att bada på sommaren. Via en speciell app kan gästerna till och med se vad temperaturen på simvattnet är. Mer information finns på vår hemsida:

<https://langasjonas.com/>



Vi gjorde även några video för några år sedan, som även kan ses på vår hemsida och på YouTube:

<https://www.youtube.com/watch?v=eqFrsgQ5eqU>

<https://www.youtube.com/watch?v=De82tmWrcJ0>

<https://www.youtube.com/watch?v=njXLjxu09Lo>

https://www.youtube.com/watch?v=Cy8J3dHL_wA

Naturen omkring oss är vårt viktigaste visitkort och tar människor från olika länder till oss. Vi har en stor grupp trogna besökare som återkommer varje år. Vår anläggning disponerar 11 hektar mark som äggs av Karlshamns kommun och vi har ett tomträttsavtal med kommunen på denna mark, vilket förlängs vart 20:e år.

CAMPING

Vår camping har 115 campingplatser, varav 105 har el. Campingplatserna har mycket charm och är inbäddade i den omgivande naturen. Detta skiljer vår camping från många andra campingplatser där platserna ofta är artificiellt arrangerade i tråkiga rader. Så är det inte på vår camping. Integrationen av natur och campingplatser gör vår campingplats extra speciell. Mer information om campingen hittar du här:

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

Campingen har två servicebyggnader: Den centrala servicebyggnaden, som har blivit varsamt renoverats de senaste åren och en mindre, nybyggd servicebyggnad som byggdes för tre år sedan. I den centrala servicebyggnaden finns förutom duschar och toaletter ett mycket omfattande och modernt kök med alla tänkbara bekvämligheter samt en tvättstuga, bastu, tv-rum, m.m. Alla betaltjänster som duschar, tvättmaskiner och bastu aktiveras med hjälp av ett så kallat Camptrac-kort som varje gäst får och varje gäst kan ladda pengar på detta kort via en datorskärm.



Camping – Tältfältet

INVESTERINGAR INFRASTRUKTUR

Under de senaste 10 åren har vi investerat många miljoner kronor i infrastruktur (kommunalt avlopp & vatten, Internet/WIFI etc.) och en stor del av dessa miljoninvesteringar ligger i marken. Dessa investeringar är därför inte alltid synliga men är givetvis av stor betydelse.

UTHYRNING AV SEMESTERSTUGOR

Fram till förra året ägde vårt företag 50 stugor, som nästan alla var i behov av större renoveringar. Den totala kostnaden för att renovera dessa stugor till dagens standard skulle kosta oss cirka 30-40 miljoner kronor. Efter att vi börjat renovera en stuga som ett slags testfall (stuga S13) slutade vi med att betala lite mer än 1 miljon kronor. Även om vi var mycket nöjda med denna nyrenoverade stuga, så ansåg vi att det blev en alldeles för stor investering ur ett finansiellt och ekonomiskt perspektiv och att det skulle vara



omöjligt att upprepa denna renoveringsprocess med alla 50 stugor. Dessutom skulle vårt företag vara praktiskt taget osäljbart med sådana investeringar, eftersom vi skulle ha varit tvungna att inkludera dessa investeringar i försäljningspriset på vår camping.

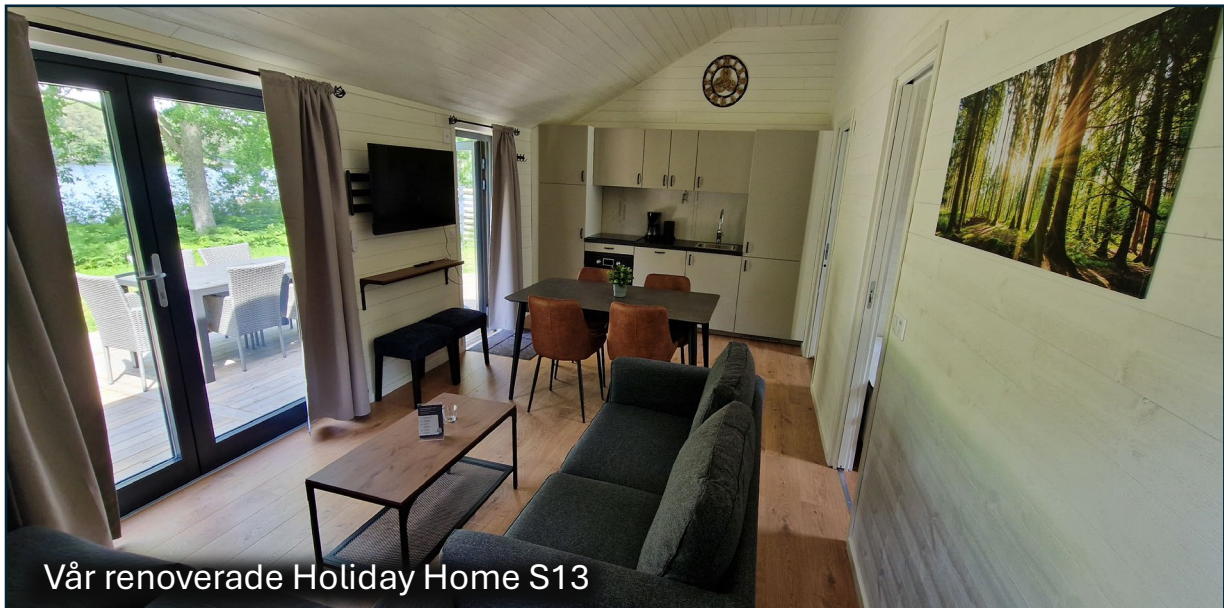
Redan innan coronatiden började vi därför ta fram ett koncept där vi kunde möjliggöra renovering av våra stugor utan att det skulle kosta oss något! I nära samråd med våra jurister, vår revisor, Karlshamns kommun och vår fastighetsmäklare lanserade vi "The Lake Project" i sin slutgiltiga form 2024. Projektets mål var att ta in externt kapital genom att sälja våra stugor och bli av med renoveringskostnaderna på 30-40 miljoner kronor. Eller med andra ord, genom att sälja våra stugor kunde vi skapa en vin-vinsituation där nya ägare av våra stugor erbjöds möjligheten att uppgradera och renovera sina stugor i utbyte mot ytterligare hyresintäkter. Hur fungerar detta? I dokumentet "[The Lake Project – Overview](#)" förklaras detta på bara några minuter.

Det har blivit ett framgångsrikt projekt och en stor succé där vi har hjälpt alla våra 50 stugor till en ny ägare inom en 7 månaders period. De flesta av dessa nya ägare kommer att satsa pengar på att renovera sina stugor, något som redan sker. Kostnaderna för renovering ska inte längre betalas av vårt företag utan betalas av de nya ägarna! Och där ligger vin-vinsituationen:

- Ägaren till varje stuga ansvarar för att renovera sin stuga, samt underhålla den, förnya inredningen, m.m. Vårt företag sparar ca 30-40 miljoner kronor med hjälp av detta nya koncept.
- Dessutom betalar varje ägare 30 000 kr till de årliga kostnaderna för el, vatten, avlopp, sopsortering, m.m. Med 50 stugor ger detta en fast och årlig merinkomst på cirka 1 500 000 kr per år till företaget!
- Renoveringarna av stugorna säkerställer också att vi kan höja hyran för dessa bostäder och därmed generera mer intäkter till företaget. Dessutom kan många av dessa stugor nu hyras ut 365 dagar per år, något som tidigare inte varit möjligt på grund av exempelvis dålig isolering, sommarvatten och brist på dusch.
- Varje stugägare är skyldig att låta hyra ut sin stuga av vårt företag. Detta är fastlagt enligt avtal. Varje ägare får vistas i sin stuga i högst 60 dagar per år, varav högst 21 dagar under perioden juni, juli och augusti. Resterande (minst) 305 dagar hyrs ut av vårt företag.

Ovan nämnda fördelar är givetvis en stor fördel för oss som företag. Men självklart måste det också finnas en fördel för stugägaren, annars skulle det inte vara en vin-vinsituation.

Ägaren av varje stuga får 50% av hyresintäkterna, vilket är deras avkastning på investeringen. Om de sedan renoverar sin stuga kan de öka sin andel av hyresintäkterna till 55% och till och med till 60% enligt ett särskilt poängsystem.



Vår renoverade Holiday Home S13

Vi gjorde också en speciell video för The Lake Project, för de som är intresserade av att köpa en av våra stugor. Denna video kan ses här: <https://youtu.be/1AwO9M9gFu8>

Alltså delar vi våra hyresintäkter med stugägarna, men detta inkomstbortfall för bolaget kompenseras med 1 500 000 kronor i ytterligare intäkter som vårt företag nu får genom den årliga avgiften som varje ägare betalar till oss, och även av:

- Högre hyrespris per stuga (på grund av de renoveringar som ägarna genomför)
- Fler uthyrningsdagar per stuga (på grund av renoveringarna kan vi hyra ut en större del av stugorna 365 dagar om året)
- Lägre kostnader i vårt företag eftersom varje ägare står för kostnaderna för renoveringar, underhåll och förnyelse av inredning m.m.
- Dessutom sparar vi mellan 30-40 miljoner kronor i renoveringskostnader, vilket är vår uppskattning för renoveringen av dessa stugor om vi fick stå för dessa kostnader själva.

Sammanfattningsvis är omsättningen och nettovinsten i företaget i stort sett oförändrad och vi räknar till och med att detta nya koncept inom några år kommer att fortsätta



fungera till vår fördel och skapa en större nettovinst, och att fördelen med extra intäkter/lägre kostnader därför blir större än de hyresintäkter som vi betalar ut till ägarna av stugorna.

NYA UTVECKLINGSMÖJLIGHETER

Eftersom vi har gjort denna förändring inom vårt företag, där vi inte längre är ägare till våra stugor, utan har sålt stugorna istället, har ett nytt och finansiellt-ekonomiskt intressant koncept vuxit fram. Fördelen nu är att vi kan sälja vårt företag för ett avsevärt lägre belopp, för ett belopp som bara är 40% av vad priset hade varit om vi ändå hade skött stugorna själva.

Som ägare kan du fortfarande bygga flera nya stugor och antingen behålla dem i egen regi eller sälja dem och på så sätt utöka företaget ytterligare och generera extra intäkter. Möjligheten att bygga/placera flera stugor har redan möjliggjorts i områdesplanen.

Nu att detta nya koncept med stuguthyrning har lanserats med 50 nya stugägare, har även en ny inkomstkälla kommit inom räckhåll, en som vi velat utveckla tidigare, men som vi inte kommit igång med, på grund av tidsbrist och brist på ett bra samarbetsavtal. Men nu att vi har ett samarbetsavtal och samarbetskoncept på plats, så kan vi även använda detta till ytterligare ägare som äger en stuga i Långasjönäs närområdet.

Under tiden har vi redan lagt till 1 extra ny stugägare, en stuga som inte tillhör en av våra 50 stugor. Det blir alltså stuga #51. Under de kommande åren kan ytterligare privata stugor som ligger här i närområdet läggas till detta nya koncept. Samarbetet med dessa nya, potentiella stugägare kommer därför att generera ytterligare intäkter, särskilt under sommarmånaderna när efterfrågan på boende är störst.

HUR HYRAS UT STUGORNA?

Vårt företag kommer att fortsätta hyra ut alla 50 stugor som vanligt. Ägarna till dessa stugor är skyldiga att hyra ut sina bostäder genom oss, vilket också är avtalsbestämt, och dessa avtal kan inte sägas upp. Denna skyldighet att hyra ut är dessutom stadgad i Karlshamns kommuns områdesplan.

Enligt områdesplanen ska alla stugor vara tillgängliga för uthyrning och alla ägare till dessa 50 stugor är därför också bundna av dessa Karlshamns kommuns bestämmelser. Ägarna till dessa 50 stugor kommer från Sverige, Danmark, Tyskland, Belgien, Nederländerna och Schweiz.



Stuga F04/Tallåsen med egen strand och roddbåt

Alla dessa 50 stugor kan hyras ut i minst 305 dagar per år. Ägarna får nämligen använda sin bostad max 60 dagar per år (varav max 21 dagar under de tre sommarmånaderna), men de flesta ägare använder bara en del av dessa 60 dagar och vi kan därför hyra ut stugorna i ännu mer än 305 dagar per år. Vissa ägare kommer inte ens att använda sin stuga alls för sig själva, eftersom de ser sin stuga enbart som en investering. Mer information om våra stugor, samt bilder och beskrivning, hittar du här:

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

RECEPTION – KIOSK – RESTAURANG – GLASSBAR

Vår receptionsbyggnad är företagets centrum, där våra gäster checkar in och ut, där aktiviteter bokas, där man kan köpa en glass eller en pizza, m.m. Vi har en omfattande kiosk, där vi säljer campingartiklar, leksaker, badartiklar, souvenirer, fiskeartiklar, vår egen klämlinje och självklart godis, dryck, snacks, samt diverse vardagsprodukter, BBQ-artiklar m.m.

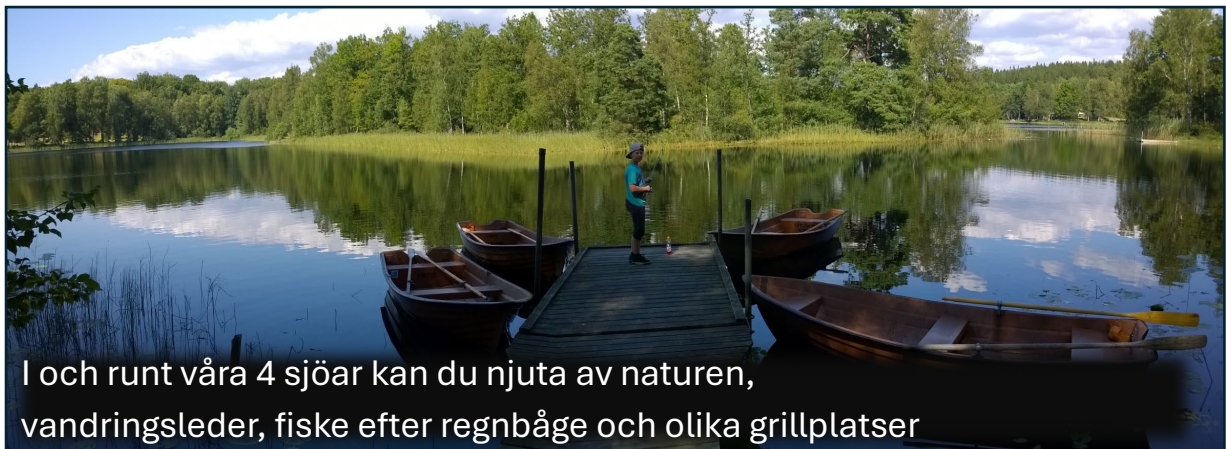
Under högsäsong bakas färska frallor dagligen och vi har även en liten pizzeria, men även produkter som smörgåsar, olika wraps, m.m. Ett mindre café finns också. Receptionen är pittoreskt belägen vid sjön och renoverades och moderniserades från topp till botten i 2023.

AKTIVITETER

För ett turistmål är det viktigt att ha en tillräcklig attraktion för turistbesökare. Vår campingplats är ett sådant resmål med attraktion för turister, och andra besöksgrupper, på grund av den fantastiska naturen och lugnet och stillheten som omger vår anläggning. Dessutom är vår camping strategiskt belägen i södra Sverige dit många turister kommer och där det finns mycket att uppleva och se.

Långasjönäs naturreservat är ett pittoreskt, vackert område och erbjuder våra gäster många härliga upplevelser, vackra vandringsleder, glittrande (fiske)sjöar, grillplatser på olika platser i naturen och mycket mer. Mer information om några av aktiviteterna finns på vår hemsida: <https://langasjonas.com/aktiviteter/>

Vår camping är också populär bland de som älskar att fiska. Vi har 20 båtar i 4 sjöar att hyra ut, inklusive elmotorer för både fritid och fiske. Vi hyr även ut våra 13 kanoter, 10 kajaker och 8 paddelbräddor. Vi har även ett antal cyklar att hyra.



I och runt våra 4 sjöar kan du njuta av naturen, vandringsleder, fiske efter regnbåge och olika grillplatser

Vår badstrand är den mest besökta badstranden i Karlshamns kommun. Hit kommer förutom våra egna gäster även familjer från området för att bada och koppla av. Vår badstrand är särskilt barnvänligt och sköts väl av Karlshamns kommun som också är ägare till stranden och därför också står för underhållskostnaderna. Som camping har vi därför inga kostnader för stranden, men vi har intäkterna, eftersom alla strandgäster naturligtvis besöker vår kiosk och köper glass, dryck, mat, badartiklar, m.m. De hyr även båtar, kanoter, kajaker och paddelbräddor, samt spelar minigolf.

Utöver aktiviteterna på och runt campingen finns en mängd attraktioner i omedelbar närhet som t.ex.:

- Skandinavians största vilt- och naturreservat, Eriksberg: <https://www.eriksberg.se/>
- Mörrumsån: <https://www.sveaskog.se/morrum/>
- Den vackra skärgården med alla dess öar:
<https://www.visitblekinge.se/upptack-olivet-i-blekinges-skargard>

Information om flera attraktioner i området finns på vår hemsida:

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



FINANSIELLT

Via följande länk hittar du finansiell information på vårt företag, såsom omsättning, vinst under de senaste 5 åren:

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

Under säsongen 2023–2024 uppgick omsättningen till 9,8 miljoner SEK, med en nettovinst på över 1,6 miljoner SEK. Detta samtidigt som verksamheten varje år genomför



betydande investeringar. Trots dessa återkommande investeringar är lönsamheten fortsatt mycket stark. I kostnaderna ingår samtliga personalkostnader, inklusive campingägarens lön på 610 000 kronor per år. Som ägare av bolaget finns dessutom möjlighet att ta ut cirka 200 000 SEK i årlig utdelning utöver lönen. Verksamheten fortsätter att utvecklas positivt, och både omsättning och resultat förväntas öka ytterligare under kommande år. Inom kort räknar vi med att passera den magiska omsättningströskeln på 10 miljoner kronor.

Siffrorna för säsongen 2024–2025 finns också tillgängliga på länken ovanför. Dessa inkluderar dock även intäkter från försäljning av stugor, vilket gör att omsättningen uppgick till cirka 26 miljoner SEK med ett resultat på cirka 16 miljoner SEK. En stor del av dessa intäkter har återinvesterats i anläggningen. Bland annat har de friliggande stugorna F01–F07 samt Semesterhem anslutits till kommunalt VA, vilket innebar en investering på drygt 4 miljoner kronor. Under 2026 planeras ytterligare investeringar på cirka 3,6 miljoner kronor i en ny elinfrastruktur för anläggningen, inklusive anslutning av de 40 stugorna i Norra och Södra Stugbyn.

Under säsongen 2025–2026 förväntas omsättningen ligga i linje med nivåerna från säsongen 2023–2024, men med en fortsatt positiv utveckling. Prognosen är att omsättningen passerar 10 miljoner kronor, samtidigt som nettovinsten ökar till omkring 2 miljoner kronor.

VÄRDERING AV VERKSAMHETEN - 2025

Vår säljpartner och nätbaserade mäklarplattform Bolagsplatsen (<https://www.bolagsplatsen.se/>) genomförde en värdering av företaget i mars 2025, där bolaget värderades till 9,83 miljoner kronor. Det är viktigt att notera att de investeringar till kommunalt VA samt E.ON-projektet – ännu inte ingår i denna värdering. En ny värdering har ännu inte genomförts, men vår bedömning är att en uppdaterad värdering skulle hamna kring 12 miljoner kronor. Vid en värdering på 12 miljoner kronor innebär det att endast cirka 2,2 miljoner kronor har lagts ovanpå den tidigare värderingen, trots att investeringarna i kommunalt VA och det kommande E.ON-projektet tillsammans uppgår till cirka 7,6 miljoner kronor.

Vår säljpartner och nätmäklarplattform, kallad ”Bolagsplatsen” (<https://www.bolagsplatsen.se/>) har genomfört en värdering av vårt företag i mars 2025 och denna värdering uppgår till 9,83 miljoner kronor. En viktig anteckning vid denna



värdering är att ovanstående investeringar på kommunalt VA och E.ON projekt är inte ännu medtagen i denna värdering. En ny värdering har inte ännu gjorts, men vi anser att en ny värdering skulle hamna runt 12 miljoner kronor. Med en värdering på 12 miljoner kronor har vi alltså bara räknat 2,2 miljoner kronor ovanpå tidigare värdering, medan själva investeringar på kommunalt VA och kommande E.ON projekt är sammanlagt 7,6 miljoner kronor.

Denna värdering inkluderar förresten inte inventarier, maskiner, uthyrningsutrustning såsom båtar och kanoter m.m. Vi har gjort en översikt på inventarier, maskiner, bilar, uthyrningsmaterial, m.m. i bifogade dokument "Inventory List LCS" och där har vi kommit fram till ett värde på 2,2 Mkr i inventarier. Det finns ytterligare en hel del inventarier som inte är medtagen i denna lista, men allt med allt är denna värde en rimlig avspegling av värdet som finns.

E.ON PROJEKT 2026

Mellan oktober och december 2026 planerar vi att investera 3,6 miljoner kronor i elinfrastrukturen på anläggningen. Inom ramen för detta projekt kommer E.ON att byta ut samtliga stamledningar i Norra och Södra Stugbyn samt ersätta de två befintliga transformatorstationerna. Samtidigt kommer nya ledningar att dras i marken och kommer alla 40 stugor i Norra och Södra Stugbyn får en egen E.ON-anslutning. Detta säkerställer anläggningens elförsörjning för framtiden.

Denna betydande investering skapar också goda förutsättningar för framtida utveckling. Stugorna kan därmed byggas ut mer flexibelt, och det blir även möjligt att installera laddboxar för elbilar vid stugorna, något som allt fler gäster efterfrågar. Det kommer även att vara möjligt att bygga nya semesterstugor utan att ytterligare investeringar i elinfrastrukturen behövs. Vi ser denna investering som strategiskt viktig för anläggningens framtid, inte minst med tanke på det ökande behovet av tillräcklig elkapacitet. Även om detta innebär en stor investering kort före en eventuell försäljning av verksamheten, är det viktigt för oss som säljare att överlämna verksamheten till en ny ägare i mycket gott skick och väl rustad för framtiden.

LADDSTATION PROJEKT TILL ELBILAR 2026

Utöver E.ON-projektet kommer vi att genomföra ytterligare en betydande investering. Vi kommer att installera 20 laddstationer för elbilar, med en total investeringskostnad på 800 000 kronor. Installationen kommer att genomföras under april-maj 2026.



Denna satsning förväntas göra vår verksamhet ännu mer attraktiv för gäster, vilket i sin tur kan leda till fler bokningar och ökade hyresintäkter. Laddstationerna kommer dessutom att generera löpande intäkter genom ett påslag på elpriset. Slutligen innebär investeringarna – både i E.ON-projektet och i laddstationerna – ökade avskrivningar i bolaget, vilket till fullo kommer att tillfalla de nya campingägarna.

VÄRDERING AV VERKSAMHETEN - 2026 // FÖRSÄLJNINGSPRIS

Inför försäljningsprocessens inledning i början av 2025 genomfördes en oberoende företagsvärdering av Bolagsplatsen. Denna värdering uppgick till 9,83 MSEK och finns tillgänglig för granskning. Värderingen avser verksamheten exklusive inventarier. Inventarierna har separat värderats till 2,2 MSEK enligt upprättad inventarielista, vilken bifogas annonsen. Baserat på detta fastställdes ett initialt utgångspris om 12,0 MSEK. Det är viktigt att notera att ovanstående värdering inte inkluderar ett antal väsentliga investeringar som genomförts under 2025 eller planeras att genomföras under 2026. Dessa investeringar beskrivs nedan:

1. Kommunalt vatten och avlopp (VA)

Under 2025 genomfördes en investering om cirka 4,0 MSEK i anslutning till kommunalt vatten och avlopp för stugor F01–F07 samt Semesterhem. Denna investering är ett betydande infrastrukturellt lyft och ingår inte i den tidigare värderingen.

2. E.ON-projektet (elinfrastruktur)

Under slutet av 2026 planeras en investering om cirka 3,6 MSEK i uppgradering av anläggningens elinfrastruktur, i samarbete med E.ON. Även denna investering ligger utanför tidigare värderingsunderlag.

3. Laddstationsprojekt för elfordon

Bolaget har beslutat att installera laddinfrastruktur för elfordon, ett projekt som varit under planering under flera år. Den totala investeringskostnaden uppgår till 0,8 MSEK, varav 0,4 MSEK finansieras genom bidrag från Länsstyrelsen. Nettokostnaden för bolaget uppgår därmed till 0,4 MSEK.

De ovanstående investeringarna uppgår sammantaget till cirka 8,0 MSEK (netto efter bidrag). Dessa åtgärder innebär att väsentliga infrastrukturella förbättringar genomförs innan ett ägarbyte, vilket reducerar framtida investeringsbehov för en ny ägare.

Finansieringen av investeringarna har möjliggjorts genom försäljning av stugor under säsongen 2024–2025. Samtidigt innebär detta att kapital tas i anspråk från säljarens



moderbolag, vilket är avsett att utgöra pensionskapital för nuvarande ägare. Mot denna bakgrund är det affärsmässigt motiverat att en del av dessa investeringar återspeglas i försäljningspriset.

Justering av utgångspris

Det tidigare utgångspriset om 12,0 MSEK baserades på den ursprungliga värderingen samt inventariernas värde. Med hänsyn till de tillkommande investeringarna om cirka 8,0 MSEK görs en justering av utgångspriset. Endast 2,0 MSEK, motsvarande cirka 25 % av de genomförda och planerade investeringarna, inkluderas i det reviderade utgångspriset. Detta innebär en konservativ värdejustering i förhållande till det betydande mervärde som tillförs verksamheten.

Det totala utgångspriset uppgår därmed till 14,0 MSEK. Detta pris reflekterar en verksamhet där större infrastrukturella investeringar redan är genomförda eller säkerställda, vilket väsentligt minskar behovet av ytterligare kapitalinsatser på kort till medellång sikt. Parallellt fortsätter bolaget att genomföra löpande förbättrings- investeringar under 2026, inklusive totalrenovering av fyra campingstugor.

BRA ATT VETA

På grund av de många investeringar vi redan har gjort och kommer att fortsätta göra har företaget betydande avskrivningar inom företaget, vilket snart kommer att gynna en ny ägare. Dessa avskrivningar kommer att minska företagets bruttovinst, vilket då gör att nettovinsten blir lägre och därmed minska mängden bolagsskatt som ska betalas.

Försäljningspriset är förhandlingsbart och beror givetvis även på antalet intressenter, men värderingen av vår camping, tillsammans med det aktuella inventariet, ger en bra fingervisning om vilket belopp campingen kan säljas för. Datumet för överlåtelsen är också förhandlingsbart, men i praktiken skulle detta bäst vara någon gång mellan perioden november 2026 och januari 2027.

För att finansiera köpet av ett företag inom turistbranschen är det viktigt att inse att banker vanligtvis inte vill finansiera mer än 30-40%. Du måste alltså kunna finansiera minst 60-70% själv. Vid behov kan vi hjälpa dig med bankkontakter.

Marken ingår inte i försäljningen, då marken ägs av Karlshamns kommun och ingår i Långasjönäs naturreservat. Vi har ett 20-årigt tomträttsavtal med Karlshamns kommun. Marken som ingår i detta avtal är cirka 11 hektar. Nuvarande avtal löper till 31.01.2036



och förlängs automatiskt för 20 år. Den totala tomtytan som omfattas av tomträttsavtalet med kommunen framgår av "Långasjönäs – Detailed Map". De mörkgröna ytorna ingår i avtalet på cirka 11 hektar.

STARK FUNDAMENT

De senaste åren har ett starkt företagsfundament byggts upp. Det har investerats mycket i infrastruktur, såsom kommunalt avlopp, WIFI och olika digitala system för våra gäster. Dessutom har alla gemensamma byggnader såsom receptions- och servicebyggnader renoverats och delvis nybyggts.

En av de viktigaste tillgångarna i vårt företag är våra 3 heltidsanställda. Tillsammans utgör de grunden för detta företag. Tillsammans driver de campingen och de ser fram emot att arbeta tillsammans med en ny ägare framöver. Som ny ägare kommer du att hamna i ett välstrukturerat och stabilt företag som har erövat en stark position inom turistnäringen med en stabil omsättning, utmärkt nettovinst och en utmärkt inkomst som ägare.



Här kan du njuta av naturen, ett rikt fågelliv, ekorrar & lekfulla kaniner



STRATEGISKT LÄGE

Vår camping har ett strategiskt läge i södra Sverige, ett läge som vi försöker utnyttja så bra som möjligt, något som vi har varit framgångsrikt med, med tanke på vår omsättning och tillväxt:

- Vår camping ligger i södra Sverige, lite mindre än två timmar från Malmö. För danska gäster från Köpenhamnsregionen ligger vår camping därför bara en två timmars bilresa bort för att komma in i en hel annan värld, ett eldorado av lugn och natur. Flera danska familjer äger också en del av stugorna som vi hyr ut.
- Vår camping är också väldigt populär bland tyska och holländska gäster av samma anledning. Från Nederländerna och mellersta/norra delen av Tyskland kan vår camping lätt nås på en dag. Flera av våra stugor ägs av familjer från Nederländerna och Tyskland.
- Vår camping är också väldigt populär bland svenska gäster och framför allt svenska gäster från större städer i Skåne, som Malmö, Lund, Helsingborg, Kristianstad, m.m. Den här målgruppen i Skåne är särskilt stor befolkningsmässigt och de utgör en stor del av våra gäster.
- Vår camping har ett stort gäng återkommande gäster, som har Långasjönäs på sin favoritlista. Vi har en hel del tredje generations familjer som besöker oss, familjer som brukade komma hit med sina barn och nu när dessa barn har egna familjer kommer de nu med sina barn. För många familjer är Långasjönäs deras andra hem.
- Vår camping ligger i en strategisk del av Sverige, där många vägar tar sig förbi. Framför allt mot Stockholm, Öland och inlandet. Även om vår camping för många gäster är den enda platsen för deras semester, är vi för vissa gäster ett första semesterstopp, innan de reser vidare till nästa semesterstopp någon annanstans i Sverige (eller tvärtom).
- Vår camping ligger mitt i Långasjönäs naturreservat, en av de vackraste platserna i Blekinge län, i en förtrollande miljö där du verkligen kan hitta lugnet, skönhet och vacker natur. Det är inte utan anledning som vi marknadsför vår anläggning som en camping i 5-stjärnig natur.



Vår fiskeguide Piotr gillar fiska i Långasjön...

BARA NÅGRA FAKTA ...

1. Långasjönäs Camping & Stugby är ett speciellt, förtrollande & populärt resmål

- Unikt läge i naturreservat: Här är du omgiven av lugn och ro, fantastiskt vacker natur med många kilometer vandringsleder, olika (fiske)sjöar, och en avkopplande utsikt över Långasjön. Dessutom finns det olika utomhusaktiviteter här, såsom utomhusbastu, utomhusträning och olika grillplatser.
- Bad och friluftsliv: Här hittar du en av de mest besökta badstränderna i Blekinge, inklusive vår fina, barnvänliga strand, med det renaste vattnet man kan tänka sig (även sjön där det kommunala dricksvattnet kommer ifrån).

2. Etablerat och lönsamt företag

- Stabil kundkrets: Campingen har funnits länge och har en stabil kundkrets av både svenska och internationella gäster. Våra gäster inkluderar inte bara turister utan även företag, föreningar, kommuner, ungdomsgrupper, kyrkor och skolor.



- Brett utbud av boende: 55 stugor i olika storlekar, 115 campingplatser, en stor byggnad (Semesterhem) för större sällskap, allt beläget i den vackra naturen i Långasjönäs.

3. Flera inkomstkällor

- Uthyrning av boende: Inkomst från stugor och campingplatser 365 dagar om året.
- Aktiviteter & Uthyrning: Inkomst från uthyrning av båtar, kajaker, kanoter, cyklar, fiskeutrustning och minigolf.
- Café – Kiosk – Glassbar – m.m.: Ytterligare intäkter från dessa olika serviceområden.

4. Utvecklingsmöjligheter

- Utökning av antalet stugor: möjlighet att bygga fler stugor.
- Utökning av antalet stugor genom att lägga till fler privata ägare av stugor i vårt stuguthyrningskoncept.
- Utbyggnad av aktiviteter såsom naturupplevelser, fisketurism m.m.
- Marknadsföring och digitalisering: Ökad beläggning genom ytterligare expansion av online bokningar och internationell marknadsföring.

5. Växande turistintresse i Sverige.

- Ökning av inhemsk turism: Fler svenskar åker på semester i sitt eget land och camping är en växande trend.
- Internationellt intresse: Blekinge lockar besökare från hela Europa, framför allt från Tyskland, Nederländerna, Belgien, Danmark och Schweiz. Den svaga svenska valutan förstärker denna trend ytterligare.
- Klimatförändringar: översvämningar och andra naturkatastrofer, samt extrema temperaturer i södra Europa gör Skandinavien till ett mer attraktivt sommarsemestermåls med ett attraktivt sommarklimat utan risker för översvämningar och andra naturkatastrofer.
- Sverige är idealiskt för gäster som vill kombinera arbete med ett liv nära naturen (Workcation).
- Södra Sverige ligger bara en dagstur bort från Nederländerna och från centrala och norra Tyskland, och därför ett attraktivt resmål för sommarsemestern. För danska besökare kan vår campingplats till och med nås på två till tre timmar.
- Blekinge har 20% fler soltimmar än Nederländerna/Tyskland och mindre än 50% regn och har attraktiva temperaturer på sommaren på i genomsnitt 20-25 grader.

- Sverige är ett land med få människor, mycket utrymme, mycket natur, inga trafikstockningar, och ger den perfekta semesterupplevelsen och undviker trängseln som finns i många av de centraleuropeiska länderna.
- Sverige är (har blivit) ett land där levnadskostnaderna är billigare eller åtminstone liknande jämfört med många andra länder i Europa.



TILL SLUT

Vid en överlåtelse av företaget kommer vi givetvis att göra vårt bästa för att överlåtelsen och fortsättningen av affärsverksamheten ska gå så smidigt som möjligt.

Det är viktigt att ha de ekonomiska resurser som krävs för att genomföra ett köp. Om det egna kapitalet som krävs saknas är det tyvärr ingen mening att gå vidare i diskussioner eller lägga ett bud. Vi har tidigare haft två familjer som lagt bud som vi accepterade, men i båda fallen föll affären i slutändan på grund av finansieringen, vilket ledde till besvikelse för båda parter.

Vi hoppas att all information vi delat genom detta försäljningsprospekt, inklusive övriga dokument, kommer att ge er den information som behövs för att avgöra om vår campingplats kan vara en intressant investering för er. Om det finns ett seriöst intresse, får ni gärna kontakta oss. För ytterligare frågor eller för att boka tid för att besöka vår anläggning kan ni kontakta ägaren via telefon eller mail.



Med vänliga hälsningar,

Bert Woodson-Lock

T: +46 738 170864

E: bert.lock@langasjonas.com

