



THE LAKE PROJECT & INVESTERINGEN

LÅNGASJÖNÄS CAMPING & HOLIDAY VILLAGE (LCS)

VERKOOP 50 VAKANTIEHUISJES – INVESTERINGEN – AMORTISATIE

In ons document “Sales Prospectus” hebben we The Lake Project en de voordelen ervan voor de toekomst van LCS al beschreven. Dit document geeft een meer gedetailleerd overzicht van de veranderingen die The Lake Project met zich mee zal brengen voor het bedrijf, zowel qua kosten als qua opbrengsten. Het onderstaande overzicht laat zien dat de verkoop van de huisjes de omzet en nettowinst niet negatief beïnvloedt, integendeel. Het grootste voordeel voor een nieuwe eigenaar is dat de investering in de aankoop van de camping veel voordeliger zal zijn, aangezien u deze 50 huisjes niet hoeft te kopen, wat de verkoopprijs van de camping zou hebben verhoogd tot ongeveer SEK 25.000.000. In plaats daarvan kunnen we de camping nu verkopen voor een bedrag van ongeveer SEK 10.000.000. De investering zal dus veel lager zijn, maar de omzet en nettowinst zullen in de toekomst nog steeds hetzelfde zijn en zelfs beter worden. Hieronder leggen we dit iets uitgebreider uit.

EXTRA INKOMSTEN

Hieronder ziet u welke extra inkomsten het bedrijf genereert dankzij de verkoop van de huisjes:

	EXTRA INCOME PER YEAR	SEK
	Bijdrage huiseigenaren aan jaarlijkse kosten LCS: Extra inkomsten via een jaarlijkse vergoeding die elke eigenaar betaalt: 50 huisjes x 29.457 SEK jaarlijkse vergoeding per eigenaar = 1.472.000 SEK. Deze inkomsten waren voorheen niet beschikbaar, omdat LCS als eigenaar van de cottages alle kosten zelf moest betalen. Nu betalen alle eigenaren hun deel van de kosten.	1 472 000
	Extra inkomsten van gemiddeld 8% per jaar: 1: hogere huurprijzen door renovaties & investeringen door eigenaren (douche, keuken, terras, interieur, warmtepomp, etc.) 2: meer boekingen a.g.v. deze investeringen in douche, verwarming, etc. 3: alle vrijstaande huisjes F01-F07 kunnen nu het hele jaar door verhuurd worden a.g.v. de investering in aansluiting op gemeentelijke riolering & water. $8\% \times 5.526.000 = 442.000 \text{ SEK} \times 48\% (= \text{LCS-deel van huurinkomsten})$	212 000
	Semesterhem: Inkomsten die momenteel niet bestaan, maar die er vanaf 01.01.2026 wel zullen zijn. Huurinkomsten = $800.000 \times 30\%$ LCS-commissie =	240 000
	TOTAAL	1 924 000



EXTRA BESPARINGEN

Door de verkoop van de vakantiehuisjes, evenals Semesterhem, vallen veel kosten voor LCS weg en worden overgenomen door de nieuwe eigenaren van de vakantiehuisjes.

We hebben onlangs ook de grootste investering ooit in het bedrijf gedaan, een project dat naar verwachting op 1 april 2025 klaar zal zijn. Deze investering is de aansluiting van 7 van onze premium vakantiehuisjes op het gemeentelijke water- en rioleringsstelsel, evenals een vaste internetverbinding, een investering van ongeveer 4 miljoen SEK die al door LCS is betaald. Deze investering van 4 miljoen SEK zal een nieuwe eigenaar op verschillende manieren enorm ten goede komen:

- Deze investering is nu gedaan en betaald, wat betekent dat een nieuwe eigenaar niet meer hoeft te investeren in dit gemeentelijke water- en rioleringsproject.
- Een nieuwe eigenaar zal profiteren van de belastingafschrijvingen in de komende 10 jaar, wat betekent dat elk jaar 400.000 SEK (4.000.000 SEK verdeeld over 10 jaar) kan worden afgetrokken van het bruto-inkomen van het bedrijf, wat zal resulteren in een extra netto-inkomen van $30\% \times 400.000 \text{ SEK} = 120.000 \text{ SEK}$ voor de komende 10 jaar, wat een totaal extra netto-inkomen is van 1.200.000 SEK!
- Boven op de bovenstaande aftrek zijn er momenteel meer aftrekposten actief vanwege andere investeringen die in de afgelopen jaren zijn gedaan, wat een nog grotere toename van het netto-inkomen creëert.

Naast de kosten die verdwijnen door de privatisering van deze 50 vakantiehuisjes, heeft u ook nog eens een extra netto-inkomen van 120.000 SEK per jaar voor de komende 10 jaar. En verder: De kosten die de huidige eigenaar maakt, zoals salaris, pensioen, etc., verdwijnen ook. Alles bij elkaar ziet de extra besparing er zo uit:

	EXTRA BESPARINGEN	SEK
	<i>De kosten voor de huidige slibafvoer van F-huisjes zullen verdwijnen door de aansluiting van deze huisjes op gemeentelijk water en riool.</i>	220 000
	<i>Onze 50 nieuwe huiseigenaren nemen de kosten van de vakantiehuisjes over, zoals het renoveren en onderhouden van de huisjes, e.d. LCS hoeft deze kosten niet meer te bekostigen. Besparing per huisje per jaar = $50 \text{ vakantiehuisjes} \times 8.000 \text{ SEK} =$</i>	400 000
	<i>Zakelijke verzekering: wordt SEK 50.000 goedkoper omdat alle eigenaren nu hun eigen vakantiehuisverzekering hebben</i>	50 000
	<i>Schoorsteenveger: eigenaren met schoorsteen nemen deze kosten nu voor hun eigen rekening</i>	6 000
	<i>Salaris van de huidige bedrijfseigenaar verdwijnt</i>	600 000
	<i>Werkgeversbijdragen, vakantiegeld, FORA-vergoeding bedrijfseigenaar, etc. verdwijnen = $47,92\% \times 600.000 \text{ SEK}$</i>	287 520



	<i>Pensioenspaarregeling van de eigenaar verdwijnt = 14.000 x 12 maanden =</i>	<i>168 000</i>
	<i>Ziektekostenverzekering van de bedrijfseigenaar en zijn vrouw verdwijnen</i>	<i>16 600</i>
	<i>De kosten voor huur van een kantoor in de privéwoning van de eigenaar van het bedrijf verdwijnt</i>	<i>28 000</i>
	<i>Extra belastingvoordeel door jaarlijkse afschrijving van het gemeenschappelijk rioleringsproject van 4 miljoen SEK</i>	<i>120 000</i>
	<i>Lagere kosten doordat nieuwe eigenaren van Semesterhem de kosten overnemen (zie overzicht hieronder)¹</i>	<i>120 750</i>
	TOTAAL	1 892 000

¹	<i>Water consumption 100 m³ (KEAB)</i>	<i>3 500</i>
	<i>Electricity 35A subscription (EON)</i>	<i>17 000</i>
	<i>Electricity consumption (Affärsverken) *</i>	<i>15 000</i>
	<i>Internet subscription (Midcon/LCS)</i>	<i>4 800</i>
	<i>Waste disposal subscription (VMAB)</i>	<i>7 000</i>
	<i>Land right agreement (Karlshamns Municipality)</i>	<i>3 000</i>
	<i>Insurance building/inventory</i>	<i>est. 12 000</i>
	<i>Alarm system (ELCOM)</i>	<i>5 600</i>
	<i>SOS Alarm</i>	<i>6 600</i>
	<i>Räddningstjänsten</i>	<i>3 250</i>
	<i>Extra services (cleaning, laundry, mowing grass, maintenance, waste disposal, and so on)</i>	<i>est. 40 000</i>
	<i>Maintenance costs: existing interior & inventory is included, but of course there will be some costs for replacement of interior & inventory each year</i>	<i>est. 10 000</i>
	<i>Cleaning material & cleaning agents</i>	<i>est. 10 000</i>
	TOTAL ESTIMATED COSTS PER YEAR	120 750

Wanneer u bovenstaande inkomsten en besparingen bij elkaar optelt, resulteert dit in de volgende omzetstijging.

	EXTRA INKOMSTEN / EXTRA BESPARINGEN	SEK
	Extra inkomsten (volgens bovenstaande schema)	1 924 000
	Extra besparing (volgens bovenstaand schema)	1 892 000
	TOTAAL	3 816 000



EXTRA COSTS

Ook al blijven al onze 50 vakantiehuisjes onderdeel van de verhuur, alle eigenaren van deze 50 huisjes ontvangen een deel van de huurinkomsten. De overgrote meerderheid ontvangt 50% van de inkomsten, maar sommige eigenaren ontvangen 5% of 10% meer. Gemiddeld kan worden gesteld dat 52% van de huurinkomsten naar de eigenaren gaat.

	EXTRA KOSTEN	SEK
	Commissie huurinkomsten aan eigenaar. Totale huurinkomsten in 2024 op alle 50 huisjes = SEK 5.526.000. Huurinkomsten aan eigenaar = $52\% \times 5.526.000 =$	2 874 000
	Extra elektriciteitskosten. Hogere elektriciteitskosten door huisjes met meer apparatuur, meer verhuur door hogere standaard in de huisjes (deels gecompenseerd door warmtepompen, isolatiewerk, etc.) = $50 \text{ huisjes} \times 2.000 \text{ SEK}$	100 000
	Salaris nieuwe eigenaren of extra personeel. Salaris voor de nieuwe eigenaar of voor extra personeel (ter vervanging van de huidige eigenaar)	526 000
	TOTAAL	3 500 000

EXTRA INKOMSTEN & EXTRA KOSTEN

Ook al vermindert de verkoop van de huisjes een deel van de inkomsten voor LCS, er zullen ook wat extra inkomsten zijn en er zullen veel kosten bespaard worden. Per saldo zal er nog steeds een kleine toename in de inkomsten zijn:

	EXTRA INKOMSTEN / KOSTEN - SAMENVATTING	KOSTEN	INKOMSTEN
	EXTRA INKOMSTEN		1 924 000
	EXTRA BESPARINGEN		1 892 000
	EXTRA KOSTEN	3 500 000	
	PER SALDO		316 000



ANDERE DINGEN DIE VERMELD KUNNEN WORDEN

In de periode 2018 - 2024 zijn er grote veranderingen doorgevoerd in het bedrijf, zoals:

- **renovatie van diverse gebouwen** (centrale servicegebouw - nieuw kleiner servicegebouw - nieuwe receptie - 14 luxe camperplaatsen - etc.)
- **professionalisering van het bedrijf** (goed opgezette marketing - goed ontwikkelde routines - getraind personeel - etc.)
- **digitalisering** (goed ontwikkelde website – professionele en geautomatiseerde boekingssystemen en channel managers – eigen Långasjönäs App – 24/7 check-in – etc.)

Ons bedrijf behoort tot de meest geprofessionaliseerde, meest gedigitaliseerde campingbedrijven in Zweden! Wij bieden een volledig gerenoveerde en gemoderniseerde faciliteit, waar vele miljoenen SEK zijn geïnvesteerd en waar een nieuwe eigenaar het kan overnemen zonder zich ergens zorgen over te hoeven maken, want ons goed opgeleide personeel zorgt ervoor dat alles vlekkeloos verloopt. Ons bedrijf heeft een belangrijke plek in de toeristische sector opgebouwd, heeft een zeer goede winst en is in alle opzichten voorbereid op de toekomst.

De nieuwe eigenaar kan een investeringsmaatschappij zijn, of een kleiner bedrijf / familie die deze camping zelf wil runnen, samen met bestaand personeel. Wij hebben bekwaam personeel dat de hele faciliteit beheert. Ons personeel bestaat uit 4 fulltime werknemers (buiten de bedrijfseigenaar), waarvan een fulltime sitemanager, die verantwoordelijk is voor personeel, receptie en digitalisering. Dan hebben we een fulltime schoonmaker die al vele jaren bij ons werkt, en we hebben twee fulltime conciërges die voor alles praktisch zorgen, zoals onderhoud, renovaties, bouw en nog veel meer. In de zomer worden extra medewerkers aangenomen, waarvan sommige terugkerende en gevestigde medewerkers zijn.

OVERZICHT INVESTERINGEN 2015 - 2025

Hieronder vindt u een klein overzicht van de belangrijkste investeringen die de afgelopen 10 jaar zijn gedaan. Deze investeringen laten zien hoe we onze faciliteit hebben ontwikkeld en grote bedragen hebben geïnvesteerd in infrastructuur, faciliteiten, activiteiten, WIFI, enzovoort. Er zijn meer investeringen gedaan, maar we noemen de belangrijkste en meest recente investeringen.

JAAR	INVESTERING	BESCHRIJVING	BEDRAG / SEK (excl. 25% VAT)
2015 - 2016	Gemeentelijke riolering en water Zuiddorp	Aansluiting van 24 huisjes op gemeentelijk water en riolering	2 700 000



2017 - 2018	Gemeentelijke riolering en water Noorddorp	Aansluiting van 16 huisjes op gemeentelijk water en riolering	2 200 000
2020	Internet/WIFI	De camping, Noord- en Zuidorp en servicegebouw en receptie aangesloten op internet/WIFI	250 000
2021	Nieuwe wasruimte + renovatie servicegebouw	1: nieuwe wasruimte (2 wasmachines + 1 droger) 2: renovatie toiletten/douches (nieuwe toiletten, nieuwe douches, nieuw schilderwerk, etc.)	200 000
2021	Nieuw keuken servicegebouw	Gloednieuwe keuken met nieuw meubilair, ovens, magnetrons, koelkasten, vriezers en vaatwasser	450 000
2021	Speelplaats	Nieuwe speeltuin van 300 m2 met schommels, glijbaan, klimrek, zandbak en speelhuis	400 000
2021	Camptrac toegangssysteem	Camptrac toegangssysteem voor gasten, waarmee gasten toegang krijgen tot alle faciliteiten + camping	240 000
2021	Ventilatie + warmtepomp	Nieuw ventilatiesysteem Receptie + Servicegebouw, incl. warmteterugwinning + warmtepomp in keuken/eetkamer servicegebouw	180 000
2021	Camperplaatsen 14x	gloednieuw terrein met 14 luxe camperplaatsen, inclusief elektriciteit, water en verlichting per plaats + verlichtingsmasten voor het terrein zelf, incl. Uitgebreide elektrische capaciteit.	1 400 000
2022	Nieuw servicegebouw	Een nieuw (kleiner) servicegebouw als extra servicegebouw met 3 toiletten, 2 douches, 1 latrineafvoer, 4 wasbakken en een waterkraan.	1 200 000
2022	Picknick tafels 4x	Nieuwe picknicktafels receptie + renovatie bestaande picknicktafels (4 stuks).	30 000
2022	Nieuwe kanoten, 5x	5 nieuwe kano's als aanvulling op de bestaande 5 kano's + 5 paddleboards.	75 000
2022	Nieuw modern barrière-systeem camping	Wij hebben één van de modernste en veiligste barrièresystemen op de markt geïnstalleerd.	200 000
2022-2023	BBQ-plaats huisjes: 48x BBQ-plaats overig: 5x	BBQ-plekken voor 48 huisjes volgens aanbevelingen en eisen van de brandweer	22 000
2022-2023	Terras C01-C04 cabins	Onze kleinste overnachtingshutten (4 in totaal) hebben nu een eigen terras	80 000
2022-2023	Nieuwe roeiboten	20 nieuwe roeiboten voor de verhuur	350 000
2022-2023	Renovatie Reception	Nieuwe receptie & kiosk, totale renovatie met nieuwe frisse uitstraling, tv-schermen, pizzeria, etc.	600 000
2023-2024	Boothelling	Boothelling voor te water laten van boten	50 000
2023-2024	Auto's personeel	Aankoop gebruikte auto Krister	140 000
		Aankoop gebruikte auto Louise	70 000
		Aankoop gebruikte auto Fredrik	90 000
2024	Nieuwe kano's, 5x	5x nieuwe kano's (leverantie: mei 2025)	70 000
2024-2025	Gemeentelijke riolering en water F-huisjes	Aansluiting F-huisjes + Semesterhem op gemeentelijk waterleidingnet + internet	4 000 000
		TOTAAL	15 000 000



SAMENVATTING

De informatie in zowel dit document als in de Sales Prospectus toont aan dat Långasjönäs Camping & Holiday Village een volledig gemoderniseerde en professioneel beheerde vakantiebestemming is, gelegen in het prachtige Zweedse natuurreservaat Långasjönäs. Na aanzienlijke investeringen van in totaal SEK 15 miljoen in de afgelopen tien jaar, is ons bedrijf nu een van de meest gedigitaliseerde en operationeel volwassen campingresorts van het land. We kunnen ons bedrijf samenvatten met de volgende belangrijke hoogtepunten:

- **Strategisch eigendomsmodel – lagere aankoopprijs**

De recente privatisering van 50 vakantiehuisjes via "The Lake Project" stelt een koper in staat de camping te verwerven voor ongeveer 10 miljoen SEK (exclusief inventaris), in plaats van een bedrag dat anders rond de 25 miljoen SEK zou zijn geweest. De eigenaren van de huisjes betalen het onderhoud en betalen een jaarlijkse bijdrage, waardoor de exploitatiekosten aanzienlijk worden verlaagd en de winstmarges behouden blijven en zelfs stijgen.

- **Robuuste financiële resultaten – sterk nettovoordeel**

De combinatie van extra inkomsten (1,92 miljoen SEK/jaar) en operationele besparingen (1,89 miljoen SEK/jaar) compenseert ruimschoots de hogere kosten van opbrengstdeling, resulterend in een netto positieve kasstroom van ongeveer 316.000 SEK per jaar, waarbij minimale nieuwe investeringen van een koper vereist zijn.

- **Turnkey-operatie – Naadloze overgang**

Er is al een zeer capabel fulltime team aanwezig, bestaande uit een locatiemanager, schoonmakers, conciërges en seizoenspersoneel. De verantwoordelijkheden en kosten van de huidige eigenaar (salarissen, verzekeringen, enz.) verdwijnen bij verkoop volledig.

- **Toekomstbestendige infrastructuur**

Belangrijke upgrades zijn onder meer:

- Gemeentelijke water-/rioleringsaansluitingen
- Internet (glasvezel)
- Nieuwe servicegebouwen, nieuwe speeltuin, nieuwe camperplaatsen, gerenoveerde huisjes met douches, warmtepompen, terrassen, etc. en digitale boekings-/inchecksystemen
- Een volledig gerenoveerde receptie met winkel- en horecavoorzieningen



- **Hoog inkomstenpotentieel**

Door individuele eigenaren gerenoveerde huisjes genereren hogere huurprijzen en meer boekingen. Met een aandeel van stijgende huurinkomsten blijft LCS sterke, passieve inkomsten genereren uit deze units.

- **Flexibel kopersprofiel**

Ons bedrijf is geschikt voor investeerders die op zoek zijn naar een zelfstandig inkomstengenererend vastgoed of voor een familie/bedrijf dat de onderneming wil runnen met personeel.

Conclusie:

Långasjönäs Camping & Holiday Village biedt een unieke kans om te investeren in een bloeiende toeristische onderneming met een laag risico, een sterke reputatie, moderne infrastructuur en een aanzienlijk potentieel – en dat alles tegen een zeer gunstige instapprijs.
