



THE LAKE PROJECT & INVESTERINGAR

LÅNGASJÖNÄS CAMPING & STUGBY (LCS)

ÖVERSIKT PÅ INVESTERINGAR & ÄNDRING AV INTÄKTER OCH KOSTNADER

I vårt "Sales Prospect" dokument har vi redan beskrivit The Lake Project och dess fördelar för LCS framtid. I detta dokument finns en mer detaljerad översikt av vilka ändringar The Lake Project medför i företaget, både vad gäller kostnader och intäkter. Nedanstående översikt visar att försäljningen av stugorna inte påverkar omsättning och nettovinst negativ, snarare tvärtom. Allra största fördelen för en ny ägare är att investeringen i köp av campingen blir mycket mer fördelaktigt, eftersom man inte behöver köpa dessa 50 stugorna, vilket skulle ha ökat försäljningspris på campingen till runt 25 000 000 kronor. Istället kan vi nu sälja campingen för ett betydligt lägre belopp, i princip för mindre än hälften. Investeringen blir alltså mycket lägre, men omsättning och nettovinst är fortfarande samma och till och med bättre i framtiden. Nedanför förklarar vi detta i lite mer detalj.

EXTRA INTÄKTER & BESPARINGAR

Nedanför ser du vilka extra intäkter kommer in i företaget tack vara försäljning av stugorna:

	EXTRA INTÄKTER PER ÅR	SEK
	Bidrag ägare i årskostnader: Extra intäkter genom årskostnader som varje ägare betalar: 50 stugor x 29 457 årsavgift = 1 472 000 kronor. Dessa intäkter fans inte innan, eftersom LCS behövde betala alla kostnader själv som ägare till stugorna. Nu betalar alla ägare sin del av kostnader	1 472 000
	Extra intäkter på 8% i genomsnitt per år, genom: 1: högre hyrespriser p.g.a. renoveringar & investeringar av ägare (dusch, kök, altan, inredning, altan, värmepump, m.m.) 2: fler bokningar p.g.a. dessa investeringar i dusch, uppvärmning, m.m. 3: alla friliggande stugor F01-F07 kan hyras ut året runt p.g.a. VA-investering på 4 000 000 kronor (2025). 8% x 5 526 000 = 442 000 kr x 48% (= LCS del av hyresintäkter)	212 000
	Semesterhem: intäkter som inte finns i dagsläget men kommer att finnas från och med 01.01.2026. Intäkter = 800 000 x 30% LCS provision =	240 000
	TOTALT	1 924 000



EXTRA BESPARINGAR

Genom försäljningen av stugorna, samt Semesterhem, försvinner många kostnader för LCS och tas över av de nya ägarna till stugorna.

I 2025 gjordes den största investering någonsin i bolaget, nämligen anslutning av våra 7 friliggande premiumstugor, samt vårt gruppboende Semesterhem, till det kommunala VA-systemet, samt fast internetuppkoppling, en investering på cirka 4 miljoner SEK som redan betalades av LCS. Denna investering på 4 miljoner kronor kommer att gynna en ny ägare på flera sätt:

- Denna investering är nu gjord och betald, vilket innebär att en ny ägare inte behöver investera i det här kommunala vatten- & avloppsprojektet längre.
- En ny ägare kommer att dra nytta av de skattemässiga värdeminskingsavdragen under de kommande 10 åren, vilket innebär att varje år kan 400 000 kr (4 000 000 kr fördelat på 10 år) dras av från bolagets bruttoinkomst, vilket ger en extra nettoinkomst på 30% x 400 000 SEK = 120 000 SEK för de kommande 10 åren, vilket är en total extra nettoinkomst på 1 200 000 SEK!
- Utöver ovanstående avdrag finns flera avdrag närvarande på grund av andra investeringar som gjorts under de senaste åren, vilket skapar ännu mer ökning av nettoinkomsten.

Utöver kostnaderna som försvinner på grund av privatiseringen av dessa 50 stugor, får du också en extra nettoinkomst på 120 000 kr per år. Och sist men inte minst försvinner också de kostnader som finns för nuvarande ägare, såsom lön, pension etc. Sammantaget kommer de extra besparingarna att se ut så här:

	EXTRA BESPARINGAR	SEK
	<i>Kostnader på nuvarande slamtömningar F-stugor försvinner p.g.a. anslutning av dessa stugor till kommunalt vatten och avlopp</i>	220 000
	<i>Våra 50 nya stugägare tar över kostnader på stugorna, såsom byte av inredning, underhåll av stugor, renoveringar, m.m. LCS behöver inte stå för dessa kostnader längre. Besparing per stuga per år = 50 stugor x 8 000 kr =</i>	400 000
	<i>Företagsförsäkring: blir 50 000 kronor billigare eftersom alla ägare har egen fritidshusförsäkring</i>	50 000
	<i>Sotning kaminer: ägare tar över dessa kostnader</i>	6 000
	<i>Lön företagets ägare försvinner</i>	600 000
	<i>Arbetsgivare avgifter, semesterlön, FORA avgift till företagets ägare, m.m. faller bort = 47,92% x 600 000 kr</i>	287 520
	<i>Pensionssparande företagets ägare faller bort = 14 000 x 12 månader =</i>	168 000
	<i>Kostnader sjukförsäkring företagets ägare och hans fru faller bort</i>	16 600
	<i>Kontorshyran (i privat bostad) företagets ägare faller bort</i>	28 000
	<i>Extra skattefördel p.g.a. årlig avskrivning VA-projekt</i>	120 000



	Mindre kostnader p.g.a. att nya ägare till Semesterhem tar över kostnader (ser översikt nedanför) ¹	120 750
	TOTALT	1 892 000

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

När man alltså räknar ihop ovanstående intäkter & besparingar, då kommer detta resultera i nedanstående ökning av omsättningen.

	EXTRA INTÄKTER / EXTRA BESPARINGAR	SEK
	Extra intäkter (enligt schema ovanför)	1 924 000
	Extra besparingar (enligt schema ovanför)	1 892 000
	TOTALT	3 816 000

EXTRA KOSTNADER

Även då alla våra 50 stugor i fortsättning ingår i uthyrningsverksamheten, kommer alla ägare till dessa 50 stugor få en del av hyresintäkterna. De allra flesta får 50% av intäkterna, men någon enstaka ägare för 5% eller 10% mer. I genomsnitt kan man säga att 52% av hyresintäkterna går till ägare.

	EXTRA KOSTNADER	SEK
	Provision hyresintäkterna ägare. Totala hyresintäkter 2024 på alla 50 stugor = 5 526 000 kronor. Hyresintäkter till ägare = 52% x 5 526 000 =	2 874 000
	Extra elkostnader. Högre elkostnader p.g.a. stugor med mer apparatur, fler uthyrningar p.g.a. högre standard i stugorna (kompenseras dels p.g.a. värmepumpar, isoleringsarbete, m.m.) = 50 stugor x 2 000 kr	100 000
	Lön nya ägare eller extra personal. Lön för den nya ägaren eller för extra personal (ersätta nuvarande ägare)	526 000
	TOTALT	3 500 000

EXTRA INTÄKTER & KOSTNADER

Även om försäljning av stugorna drar ner en del av intäkterna för LCS så blir det samtidigt en del extra intäkter, och även en hel del kostnader kommer att sparas. Sammantaget kommer det fortfarande att ske en liten ökning av intäkterna:

	EXTRA INTÄKTER / KOSTNADER SAMMANFATTNING	KOSTNADER	INTÄKTER
	EXTRA INTÄKTER		1 924 000
	EXTRA BESPARINGAR		1 892 000
	EXTRA KOSTNADER	3 500 000	
	PER SALDO		316 000



ÖVRIGA SAKER SOM KAN NÄMNAS

I perioden 2018 - 2024 har stora ändringar genomförts i företaget, såsom:

- **renoveringar** av flera byggnader (stora servicehus - nytt mindre servicehus – reception – 14 luxplatser till husbilar – m.m.)
- **professionalisering** av företaget (väletablerad marknadsföring – välinarbetade rutiner - utbildad personal – m.m.)
- **digitalisering** (välutvecklad hemsida – professionella och automatiserade bokningssystem och channel managers – egen Långasjönäs App - 24/7 incheckning - m.m.)

Vårt företag är bland de mest professionaliserade, mest digitaliserade campinganläggningarna i Sverige! Vi erbjuder en totalrenoverad och moderniserad anläggning, där många miljoner kronor har investerats och där en ny ägare bara kan ta över utan att behöva oroa sig för någonting, då vår välutbildade personal kommer att se till att allt fortsätter som vanligt. Vårt företag har förtjänat sin plats i turistbranschen, har en mycket god vinst och är på alla sätt redo för framtiden.

Ägaren kan vara en ett investeringsbolag, eller ett mindre bolag / familj som vill driva anläggning själv, tillsammans med befintlig personal. Vi har duktig personal som sköter hela anläggning. Vår personal omfattas av 4 heltidsanställda (utanför företagets ägare), varav en heltids platschef som är personalansvarig, receptionsansvarig och digitaliseringsansvarig. Sedan har vi en heltids städerska som har jobbat hos oss i många år, och vi har två heltidsanställda vaktmästare som sköter allt inom det praktiska, såsom underhåll, renoveringar, byggnationer, och mycket mer. På sommaren anställs ytterligare personal, varav en del återkommande och väl inarbetad personal.

ÖVERSIKT INVESTERINGAR 2015 - 2025

Nedanför en liten översikt av de viktigaste investeringar som gjordes i de senaste 10 år. Dessa investeringar visar hur vi har utvecklat vår anläggning och har investerat stora belopp i infrastruktur, faciliteter, aktiviteter, WIFI, och mycket mer. Många fler investeringar har gjorts, men vi nämner de viktigaste, samt mest nylig gjorda investeringar.

ÅR	INVESTERING	BESKRIVNING	BELOPP / SEK (ex. 25% moms)
2015 - 2016	Kommunalt vatten & avlopp Södra Stugbyn	Anslutning av 24 stugor till kommunalt vatten och avlopp	2 700 000
2017 - 2018	Kommunalt vatten & avlopp Norra Stugbyn	Anslutning av 16 stugor till kommunalt vatten och avlopp	2 200 000

2020	Internet/WIFI	Campingen, Norra & Södra Stugbyn, samt servicebyggnad och reception ansluten till internet/WIFI	250 000
2021	Ny tvättstuga + renovering av servicebyggnad	1: ny tvättstuga (2 tvättmaskiner + 1 torktumlare) 2: renovering av toaletter/duschar (nya toaletter, nya duschar, ny målning, etc.)	200 000
2021	Nytt kök i servicehus	Helt nytt kök med nya möbler, ugnar, mikrovågsugnar, kylar, frysar och diskmaskin	450 000
2021	Lekplats	Ny 300 m2 lekplats med gungor, rutschkana, klätterställning, sandlåda och lekstuga	400 000
2021	Camptrac tillträdessystem	Camptrac tillträdessystem, som ger gäster tillgång till alla faciliteter och till campingen	240 000
2021	Ventilation + värmepump	Nytt ventilationssystem Reception + Servicehus, inkl värmeåtervinning + värmepump i kök/matsal servicebyggnad	180 000
2021	Husbilsplatser, 14x	helt ny område med 14 lyxiga husbilsplatser inklusive el, vatten och belysning per plats + belysningstolpar för själva platsen, inklusive ökad elkapacitet.	1 400 000
2022	Ny servicebyggnad	En ny (mindre) extra servicebyggnad med 3 toaletter, 2 duschar, 1 latrinavlopp, 4 tvättställ och vattenkran.	1 200 000
2022	Picknickbord, 4x	Nya picknickbord i receptionen + renovering av befintliga picknickbord (4 st).	30 000
2022	Nya kanoter, 5x	5 nya kanoter utöver befintliga 5 kanoter + 5 paddleboards.	75 000
2022	Nytt modernt barriärsystem camping	Vi har installerat ett av de modernaste och säkraste barriärsystemen på marknaden.	200 000
2022-2023	Grillplats stugor: 48x Grillplats annan: 5x	Grillplats 48 stugor enligt rekommendationer och krav från brandkåren	22 000
2022-2023	Terrass C01-C04 stugor	Våra minsta övernattningsstugor (4 totalt) har nu en egen terrass	80 000
2022-2023	Nya roddbåtar	20 nya roddbåtar till uthyrning	350 000
2022-2023	Renovation Reception	Ny reception & kiosk, totalrenovering med nytt fräscht utseende, TV-skärmar, pizzeria m.m.	600 000
2023-2024	Båtramp	Båtramp för sjösättning av båtar	50 000
2023-2024	Bilar personal	Köp begagnad bil Krister	140 000
		Köp begagnad bil Louise	70 000
		Köp begagnad bil Fredrik	90 000
2024	Nya kanoter, 5x	5x nya kanoter (leverans: maj 2025)	70 000
2024-2025	Kommunalt avlopp och vatten F-stugor	Anslutning av F-stugorna + Semesterhem till kommunalt VA-nät + internet	4 000 000
		TOTALT	15 000 000



INVESTERINGAR 2026

Även då vi har nu påbörjad försäljning av vår verksamhet, så fortsätter vi investera även i 2026. Inte bara i underhåll, men även i olika projekt, varav nedanstående E.ON projekt är vår största investering i 2026.

E.ON – Projekt för ny elinfrastruktur

Under hösten 2026 kommer E.ON att genomföra en omfattande uppgradering av elinfrastrukturen i området. Samtliga befintliga (äldre) elkablar kommer att ersättas med nya kablar. Dessutom kommer de två transformatorstationer som E.ON idag har på anläggningen att byggas helt nya.

Denna satsning säkerställer att anläggningens elkapacitet är modern och tillräcklig även för framtida behov.

I samband med projektet kommer E.ON även att ansluta samtliga 40 stugor i vår Norra och Södra Stugby till den nya elinfrastrukturen. Varje stuga får då en egen E.ON-anslutning på 16A, med möjlighet att vid behov uppgradera till 20A eller 25A. Detta innebär också att varje stuga framöver kan installera en laddbox för elbil. För campingverksamheten är detta en viktig framtidsinvestering, då dagens gäster inte bara efterfrågar en trevlig stuga i naturnära miljö med dusch, toalett och stabilt internet/WiFi – utan även möjligheten att ladda sin elbil.

Via vårt moderbolag Långasjönäs Holiday Homes AB (HH) kommer vi att investera 3,6 miljoner kronor i övergången till den nya elanläggningen. Investeringen görs genom HH, vilket innebär att en ny ägare till Långasjönäs Camping & Stugby AB (LCS) inte behöver betala något extra, men ändå får samtliga fördelar:

- LCS får en helt ny och moderniserad elanläggning utan extra kostnad.
- LCS får möjlighet att initiera installation av laddboxar via stugägarna. Detta initiativ har redan påbörjats av nuvarande ägare, och alla stugägare kommer att erbjudas installation av laddbox. Kostnaden för installationen bekostas av respektive stugägare.
- Även om HH finansierar investeringen på 3,6 miljoner kronor, tillförs den som en tillgång i LCS utan kostnad. Detta stärker bolagets värde. Dessutom kan LCS ta del av skattemässiga värdeminskningssavdrag under de kommande 10 åren, vilket innebär att cirka 360 000 kronor per år kan dras av från bolagets bruttoinkomst och därmed bidra till ökad nettovinst.



Renovering av campingstugor

Utöver investeringen i E.ON-projektet befinner vi oss nu även i slutfasen av en omfattande renovering av våra fyra campingstugor som har kostat oss runt 440 000 kronor. Dessa stugor är helägda av Långasjönäs Camping & Stugby AB och kommer att vara färdigställda och redo för uthyrning från och med 1 april 2026. Renoveringen innebär att stugorna får en modernare standard, vilket skapar bättre förutsättningar för uthyrning och bidrar till en ökad attraktivitet för anläggningen.

Laddstation med 20 laddboxar

Vi har erhållit tillstånd och tecknat avtal med Karlshamns kommun om att installera 20 laddboxar på kommunens parkeringsplats som ligger precis före infarten till campingen. Dessa laddstationer kommer att kunna användas både av våra gäster och av allmänheten som besöker badstranden eller Långasjönäsområdet av andra skäl. Vi har även ansökt om bidrag från Naturvårdsverket / Länsstyrelsen för installationen av laddstationerna. Den totala investeringen beräknas uppgå till 800 000 kronor. Med ett förväntat stöd på 50 % skulle den faktiska kostnaden för oss uppgå till cirka 400 000 kronor. Beslut om bidraget kan komma när som helst. Så snart stödet beviljas kommer investeringen att genomföras. Denna satsning innebär ytterligare fördelar för en ny ägare, då laddstationer både attraherar gäster med elbilar och skapar möjlighet till extra intäkter genom ett påslag på elförbrukningen vid laddning.

SAMMANFATTNING

Informationen i både detta dokument och försäljningsbroschyren (Sales Prospectus) visar att Långasjönäs Camping & Semesterby är en helt moderniserad och professionellt förvaltd semesterdestination belägen i Långasjönäs vackra naturreservat. Efter betydande investeringar på totalt 15 miljoner kronor under det senaste decenniet står anläggningen nu som en av de mest digitaliserade och operativt mogna campinganläggningarna i landet. En sammanfattning av vårt företag:

- **Strategisk ägarmodell – Reducerat köpeskilling**

Den nyligen genomförda privatiseringen av 50 stugor genom "The Lake Project" gör det möjligt för en köpare att förvärva campingplatsen för cirka 11 miljoner kronor (exklusive inventarier) istället för ett belopp som annars skulle ha varit cirka 25 miljoner kronor. Stugägarna står för underhåll och betalar årliga avgifter, vilket avsevärt minskar driftkostnaderna samtidigt som vinstmarginalerna bibehålls och till och med ökar.



- **Robust ekonomi – Stark nettovinst**

Kombinationen av extra intäkter (1,92 MSEK/år) och driftsbesparingar (1,89 MSEK/år) uppväger avsevärt de ökade kostnaderna för intäktsdelning, vilket resulterar i ett positivt nettokassaflöde på cirka 316 000 SEK årligen – med minimala nya investeringar som krävs från en köpare.

- **Nyckelfärdig drift – Sömlös övergång**

Ett mycket kompetent team av heltids-anställd personal finns redan på plats, inklusive platschef, städare, vaktmästare och säsongspersonal. Den nuvarande ägarens ansvar och kostnader (löner, försäkringar etc.) kommer att tas bort helt vid försäljningen.

- **Framtidssäkrad infrastruktur**

Viktiga uppgraderingar inkluderar:

- Kommunala vatten-/avloppsanslutningar
- Fiber internet
- Nya servicebyggnader, ny lekplats, nya husbilsplatser, renoverade stugor med dusch, värmepumpar, altaner, m.m., samt digitala boknings-/incheckningssystem
- En helrenoverad reception med butiksfaciliteter och matservering

- **Hög intäktpotential**

Stugor som renoveras av enskilda ägare skapar högre hyrespriser och ökade bokningar. Med en andel av ökande hyresintäkterna fortsätter LCS att generera starka, passiva intäkter från dessa enheter.

- **Flexibel köparprofil**

Vårt företag passar investerare som söker en inkomstgenererande fastighet eller en familj/företag som vill driva verksamheten med stöd av personal.

Slutsats:

Långasjönäs Camping & Stugby erbjuder en sällsynt möjlighet att investera i en blomstrande turistverksamhet med låg risk, starka meriter, modern infrastruktur och betydande potential – allt till ett mycket förmånligt inträdespris.
