



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 Zuidoord 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 kano's, 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



AMORTISATIE 50 VAKANTIEHUIS EIGENAREN

OPENSTAANDE AMORTISATIE VAKANTIEHUIS EIGENAREN

De verkoop van onze 50 vakantiehuisjes is op twee verschillende manieren gedaan. Elke koper kon ervoor kiezen om de volledige prijs voor hun huisje te betalen of de helft van de prijs. De eigenaren die hun vakantiehuisje voor de helft van de prijs kochten, hebben nog een openstaande "amortisatie" staan van 48 maanden voor de overige 50% van de aankoopprijs. In de onderstaande schema's kunt u ook zien hoeveel "amortisatie" er nog moet worden betaald door de eigenaren die ervoor kozen om 50% of een ander percentage van de totale aankoopprijs te betalen.

Deze "amortisatie" behoeft verduidelijking: In werkelijkheid is er geen amortisatie volgens een lening, aangezien we ervoor hebben gekozen om geen leningsovereenkomst met de koper te ondertekenen, maar in plaats daarvan hebben we in de overeenkomst met de koper geschreven dat we alle huurinkomsten voor de komende 48 maanden mogen behouden, wat dan werkt als een creatievere en eenvoudigere oplossing voor amortisatie. Het totale bedrag van deze 48 maanden aan huurinkomsten zou in principe hetzelfde bedrag moeten zijn als het resterende te betalen bedrag. Aangezien deze huurinkomsten door LCS mogen worden behouden volgens de overeenkomst die met elke eigenaar is ondertekend, is er daarom geen risico dat de eigenaar van het huisje zijn resterende schuld niet kan betalen, aangezien we heel eenvoudig de huurinkomsten van de eigenaar van het huisje voor deze 48 maanden houden.

AMORTISATIE OVERZICHT

HUISJE	EIGENAAR VAKANTIEHUIS	BETAALD (SEK)	NOG TE BETALEN (SEK)
N01	Alexander Åkesson	1 300 000	650 000
N02	Alexander Åkesson	348 000	
N03	Daniel & Caroline Safström	348 000	
N04	Ferry Kobus & Erika Ehrnström	348 000	
N05	Daniel & Kristel Overbeek	329 000	
N06	Markus Kreischer & Jennifer Theiss	174 000	174 000
N07	Johan Bergqvist	174 000	174 000
N08	Alex Juul	174 000	174 000
N09	Relentless BV / Rob Posthumus	348 000	
N10	Mikael & Caroline Bengtsson	200 000	
N11	Jürgen & Alexandra Heidemann	288 000	
N12	Niklas Sjösten & Maria Toverland	134 000	134 000
N13	Anna Nordén	134 000	134 000
N14-N15	Dougvald Property AB	400 000	400 000
N16		318 000	



	TOTALE VERKOOP / NOORDELIJKE DORP	5 017 000	1 840 000
S01	Janna Ekholm & Anders Larsson	134 000	134 000
S02	Pontus Hansson	298 000	
S03	Daniel Johansson	134 000	134 000
S04-S05-S06	Jacco Fastighetsservice AB	*800 000	
S07	Edith Kurz	288 000	
S08	Micke & Beate Gunnarsson	159 000	159 000
S09	Jens Panduro & Marianne Bak-Krist.	144 000	144 000
S10	Susanne & Bjørn Denninger	174 000	174 000
S11	Micke Pettersson	174 000	174 000
S12	Glenn & Maria Nilsson	174 000	174 000
S13	Mikaela Forss & Jan+André Johansson	695 000	400 000
S14	Bulent Curi & Gizem Erinc	174 000	174 000
S15	Liumyla & Göran Stafsén	174 000	174 000
S16	Blerim Rrahmani	174 000	174 000
S17	Tezz & Johan Valberg Ekdala	174 000	174 000
S18	Constanze Litt	174 000	174 000
S19	Abbas Hussein	348 000	
S20 – S21	Jon & Lima Wallin	696 000	
S22	Bodo Brix	174 000	174 000
S23	Tina Mladenovic	174 000	174 000
S24	Tina & Sebastian Lange	174 000	174 000
	TOTALE VERKOOP / ZUIDELIJKE DORP	5 610 000	2 885 000
F01	Thord Quist	1 400 000	
F02	Relentless BV / Rob Posthumus	1 525 000	
F03	Maurice Fermont	*775 000	375 000
F04	Arnulf & Elisabeth Köhncke	1 025 000	400 000
F05	Björn & Sofia Hultenberg	1 200 000	
F06	Caspar & Sidsel Tribler	900 000	*375 000
F07	Geert & Gaby Machtelinckx-Vonk.	775 000	375 000
F08	Possible IT AB / Kenan Hazdiavdic	650 000	
F09	Tove Zellman	190 000	
F10	Frank & Petra van Houdt	1 000 000	250 000
	TOTALE VERKOOP / F-HUISJES	9 440 000	1 775 000
	TOTAAL ZUID + NOORD + F-HUISJES	20 067 000	6 500 000

* nog niet betaald!



OPENSTAANDE AMORTISATIE PER 01.01.2026

HUISJE	EIGENAAR VAKANTIEHUIS	OPENSTAANDE AMORTISATIE (verkoopdatum)		NOG TE BETALEN AMORTISATIE (vanaf 01.01.2026)
N01	Alexander Åkesson	650 000	x 34/48	460 416
N06	Markus Kreischer & Jennifer Theiss	174 000	x 34/48	123 250
N07	Johan Bergqvist	174 000	x 31/48	112 375
N08	Alex Juul	174 000	x 32/48	116 000
N12	Niklas Sjösten & Maria Toverland	134 000	x 36/48	100 500
N13	Anna Nordén	134 000	x 36/48	100 500
N14-N15	Dougvald Property AB	400 000	x 32/48	266 667
	TOTALE VERKOOP / NOORDELIJK DORP	1 840 000		1 279 708
S01	Janna Ekholm & Anders Larsson	134 000	x 36/48	100 500
S03	Daniel Johansson	134 000	x 36/48	100 500
S08	Micke & Beate Gunnarsson	159 000	x 33/48	109 312
S09	Jens Panduro & Marianne Bak-Krist.	144 000	x 33/48	99 000
S10	Susanne & Bjørn Denninger	174 000	x 35/48	126 875
S11	Micke Pettersson	174 000	x 32/48	116 000
S12	Glenn & Maria Nilsson	174 000	x 32/48	116 000
S13	Mikaela Forss & Jan+André Johansson	400 000	x 33/48	275 000
S14	Bulent Curi & Gizem Erinc	174 000	x 33/48	119 625
S15	Liumyla & Göran Stafsén	174 000	x 32/48	116 000
S16	Blerim Rrahmani	174 000	x 33/48	119 625
S17	Tezz & Johan Valberg Ekdala	174 000	x 33/48	119 625
S18	Constanze Litt	174 000	x 33/48	119 625
S22	Bodo Brix	174 000	x 34/48	123 250
S23	Tina Mladenovic	174 000	x 32/48	116 000
S24	Tina & Sebastian Lange	174 000	x 32/48	116 000
	TOTALE VERKOOP / ZUIDELIJK DORP	2 885 000		1 992 937
F03	Maurice Fermont	375 000	x 39/48	304 687
F04	Arnulf & Elisabeth Köhncke	400 000	x 32/48	266 666
F07	Geert & Gaby Machtelinckx-Vonk.	375 000	x 34/48	265 625
F10	Frank & Petra van Houdt	250 000	x 12/24	125 000
	TOTALE VERKOOP / F-HUISJES	1 775 000		961 978
	TOTAAL ZUID + NOORD + F-HUISJES	6 500 000		4 234 623



WAT MOET ER MET DEZE RESTANTBETALINGEN GEBEUREN?

Bij de verkoop van de onderneming (LCS) is het de vraag hoe dit resterende amortisatiebedrag, dat niet in de waardering zit, maar boven op de verkoopprijs van de onderneming moet worden betaald, het beste kan worden betaald. Er zijn twee oplossingen:

OPLOSSING #1

De beste oplossing is om dit amortisatiebedrag bij de aankoopprijs op te tellen met het resterende – nog openstaande – bedrag. Omdat in dat geval het resterende bedrag ineens wordt betaald, kan dit bedrag worden onderhandeld, volgens een prijs die voor beide partijen interessant is. Deze oplossing zou de beste oplossing zijn, maar is natuurlijk afhankelijk van de beoordeling en financiële mogelijkheden van de koper. In het tweede overzicht in dit document is het afschrijvingsbedrag berekend dat per datum 01.01.2026 overblijft, namelijk 4.234.000 SEK.

OPLOSSING #2

Wanneer verkoper en koper het niet eens worden over een aflossingsbedrag volgens oplossing #1, kan dit aflossingsbedrag ook in meerdere termijnen per jaar worden betaald. Bijvoorbeeld doordat de koper gedurende 4 jaar een bedrag van SEK 1.050.000 betaalt.