



THE LAKE PROJECT & INVESTERINGAR

LÅNGASJÖNÄS CAMPING & STUGBY (LCS)

50 STUGÄGARE OCH KVARSTÅENDE AMORTERINGAR & INVESTERINGAR

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. I stället kan vi nu sälja campingen för ett belopp runt 10 000 000 kronor. 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). $8\% \times 5\,526\,000 = 442\,000 \text{ kr} \times 48\% (= \text{LCS del av hyresintäkter})$	212 000
	Semesterhem: intäkter som inte finns i dagsläget men kommer att finnas från och med 01.01.2026. Intäkter = $800\,000 \times 30\%$ 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.

Vi nyligen också gjorde den största investering någonsin i bolaget, ett projekt som planeras stå klart den 1 april 2025. Denna investering är anslutningen av 7 av våra premiumstugor till det kommunala VA-systemet, samt fast internetuppkoppling, en investering på cirka 4 miljoner SEK som redan betalas 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 värdeminskningssavdragen 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 $30\% \times 400\,000 \text{ SEK} = 120\,000 \text{ SEK}$ 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
	Kostnader på nuvarande slamtömningar F-stugor försvinner p.g.a. anslutning av dessa stugor till kommunalt vatten och avlopp	220 000
	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 = $50 \text{ stugor} \times 8\,000 \text{ kr} =$	400 000
	Företagsförsäkring: blir 50 000 kronor billigare eftersom alla ägare har egen fritidshusförsäkring	50 000
	Sotning kaminer: ägare tar över dessa kostnader	6 000
	Lön företagets ägare försvinner	600 000
	Arbetsgivare avgifter, semesterlön, FORA avgift till företagets ägare, m.m. faller bort = $47,92\% \times 600\,000 \text{ kr}$	287 520
	Pensionssparande företagets ägare faller bort = $14\,000 \times 12 \text{ månader} =$	168 000
	Kostnader sjukförsäkring företagets ägare och hans fru faller bort	16 600
	Kontorshyran (i privat bostad) företagets ägare faller bort	28 000
	Extra skattefördel p.g.a. årlig avskrivning VA-projekt	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 service-byggnad 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



AMORTERING 50 STUGÄGARE

KVARSTÅENDE AMORTERING STUGÄGARE!

Försäljning av våra 50 stugor har gjorts på två olika sätt. Varje köpare kunde välja att betala fullt pris för sin stuga eller betala halva priset. De ägare som köpte stuga för halva priset, har fortfarande en 48 månaders "amortering" kvar av övriga 50% av köpesumman. I scheman nedan ser du även hur mycket "amortering" kvarstår att betala av de ägare som valde att betala 50% eller annat procentbelopp av total köpesumman.

Denna "amortering" behövs ett förtydligande: I verkligheten finns ingen amortering enligt något skuldebrev, eftersom vi valde att inte skriva ett skuldebrev med köparen, men i stället har vi skrivit i avtalet med köparen att vi får behålla alla hyresintäkter i nästkommande 48 månader, vilket då fungerar som en mer kreativ och enklare lösning på amortering. Totalbelopp av dessa 48 månaders hyresintäkter ska i princip vara samma belopp som resterande belopp som ska betalas. Eftersom dessa hyresintäkter ska behållas av LCS enligt avtal som skrevs med varje ägare, så finns alltså inga risker att stugägaren inte kan betala sin kvarstående skuld, eftersom vi helt enkelt behåller stugägarens hyresintäkter i dessa 48 månader.

AMORTERINGSÖVERSIKT

STUGA	STUGÄGARE	BETALAT 100%	KVARSTÅENDE AMORTERING
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	
	TOTAL FÖRSÄLJNING / NORRA STUGBYN	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
	TOTAL FÖRSÄLJNING / SÖDRA STUGBYN	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
	TOTAL FÖRSÄLJNING / F-STUGOR	9 440 000	1 775 000
	TOTAL NORRA + SÖDRA + F-STUGOR	20 067 000	6 500 000

* ej betald ännu!

KVARSTÅENDE AMORTERING PER 01.01.2026

STUGA	STUGÄGARE	KVARSTÅENDE AMORTERING VID KÖPEDATUM		KVARSTÅENDE AMORTERING PER 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
	TOTAL FÖRSÄLJNING / NORRA STUGBYN	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
	TOTAL FÖRSÄLJNING / SÖDRA STUGBYN	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
	TOTAL FÖRSÄLJNING / F-STUGOR	1 775 000		961 978
	TOTAL NORRA + SÖDRA + F-STUGOR	6 500 000		4 234 623



VAD SKA GÖRAS MED KVARSTÅENDE AMORTERINGAR?

Vid försäljning av företaget (LCS) är frågan vad är bästa sätt att räkna in (eller inte) detta kvarstående amorteringsbelopp som inte ingår i värderingen, men ska betalas utöver bolagets försäljningspris! Det finns två lösningar:

LÖSNING #1

Enklaste lösning att detta kvarstående amorteringsbelopp läggs till på köpesumman med kvarstående belopp. Eftersom i så fall kvarstående belopp skulle betalas som ett engångsbelopp kan detta belopp förhandlas mellan parterna, enligt ett pris som är intressant för både parter. Denna lösning skulle vara den bästa lösning, men beror så klart på köparens bedömning och finansiella möjligheter. I andra översikten nedanför har amorteringsbeloppet räknats fram som är kvar per datumet 01.01.2026, vilket är 4 234 000 kronor.

LÖSNING #2

När inte parterna kommer överens om ett engångsbelopp enligt lösning #1, så kan detta amorteringsbelopp betalas i några delbetalningar årligen, t.ex. genom att köparen betalar ett belopp på 1 050 000 kronor i 4 år.