

Bilaga 7. Investeringskalkyl

Kalkyl baserad på analyser och beräkningar från LDP, Annordia, CA och Liseberg (normalår 2022)

Belopp i kr.	Vattenpark	% Hotell (Annordia)	% Infrastruktur	% Mark parkering*	% Nya parkgäster	Total	%		
Gäster	500 000st	453 rum		850 platser*	70 000 gäster				
Bruksarea	16 560m ²	28 740m ²							
Intäkter									
Genomsnittliga årliga intäkter - normalår	90 000 000	170 000 000		5 100 000	24 500 000				
Möte&Event, Spa, Butik etc.	5 000 000	41 000 000							
Restaurang	25 000 000	112 000 000		0	0				
Summa	120 000 000	323 000 000	0	5 100 000	24 500 000	472 600 000			
Kostnader									
Driftkostnader									
Driftkostnader	38 000 000	212 000 000		400 000	4 900 000				
Restaurang	13 000 000								
Fastighet och anläggningar	20 000 000	16 500 000							
Gemensamma kostnader	6 000 000	5 500 000							
Marknadsföring	9 000 000	0							
Summa	86 000 000	234 000 000	0	400 000	4 900 000	324 900 000			
Täckningsbidrag	34 000 000	28%	89 000 000	28%	0	4 700 000	19 600 000	147 300 000	31%
Kassaflöde, ränta 3%	8 410 000	60 380 000	-2 250 000	2 750 000	19 600 000	88 890 000			
Annuitet 3%	-46 600 000	-35 300 000	-3 400 000	-3 500 000	0	-88 800 000			
Resultat	-12 600 000	-11%	53 700 000	17%	-3 400 000	1 200 000	19 600 000	58 500 000	12%
Total investering**	853 000 000	954 000 000	75 000 000	65 000 000		1 947 000 000			
Total investering uppräknad tom år 2021	941 800 000	1 053 000 000	81 200 000	70 200 000		2 146 200 000			
Kalkyllängd	30 ÅR	50 ÅR	40 ÅR	30 ÅR					
Kalkylränta	3%	3%	3%	3%		3%			
Restvärde	0	515 000 000	0	0		515 000 000			
Kapitalkostnad / år	-46 600 000	-35 300 000	-3 400 000	-3 500 000		-88 800 000			
Investering per kvm	51 510 kr	33 194 kr							
Beläggning		75%							
Oms/cap, Snittpris per belagt rum	240 kr	1 371 kr							

*Flytt av markparkering - utökad beläggning pga. Vattenpark och Hotell, ca 350 platser i 6 mån

**Beräkningen är baserad på programhandlingar 2016-09 och kapitalkostnad under produktionstid 2,5 år är beaktad.

*** Fsg hotell Heden sker under investeringsperioden och denna intäkt kvittas mot markvärde Skår som tas i anspråk och tas därför ej med i kalkylen.

****Kassaflöde före skatt