

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2021-09-14

Diarienummer 0289/21

Handläggare

Jesper Pamp

Telefon: 031-368 40 22

E-post: jesper.pamp@goteborg.com

## Yttrande över hemställan om avyttring av Lisebergs stug- och campingverksamhet

### Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta;

1. Hemställan om avyttring av Lisebergs stug- och campingverksamhet tillstyrks, med beaktande av vad som framkommer i föreliggande tjänsteutlåtande.
2. Ärendet översänds till Göteborgs Stadshus AB, kommunstyrelsen samt kommunfullmäktige för vidare beredning.

### Sammanfattning

Styrelsen för Liseberg AB gav 2020-07-21 VD i uppdrag att genomföra en översyn av Lisebergs stug- och campingverksamhet vid Askim Strand och Lisebergsbyn, samt återkomma med underlag och förslag till beslut. Liseberg har genomfört och återrapporterat en genomlysning, vilken bl.a. innefattar en beskrivning av nuvarande campingverksamhets erbjudande samt redogörelse för omsättning, lönsamhet, driftsmarginal samt konstruktion kring ägande och drift.

Med bakgrund av uppdraget och genomförd översyn har Liseberg utarbetat tre alternativa beslutsvägar där det alternativ som förordas innebär en avyttring av bolagets stug- och campingverksamheten i sin helhet. Förslaget grundar sig i behovet av att stärka bolagets finansiella situation, konsolidera kärnverksamheten samt att bolaget ser en ekonomisk utmaning i att genomföra nödvändiga investeringar i campingverksamheten för att uppnå en rimlig lönsamhet. Liseberg bedömer även det som troligt att en ny ägare har större möjligheter att utveckla och driva en mer framgångsrik stug- och campingverksamhet än vad Liseberg har resurser till i dagsläget. Detta skulle gynna både stadens invånare och destinationen Göteborgs generella attraktivitet.

Göteborg & Co ser att en fördel med dagens ägarstruktur är möjligheten att styra campingverksamhetens riktning, innehåll och utveckling. Kontrollen som ett ägande medger kan nyttjas för att uppnå önskade värden och effekter för staden. Utöver detta ser Göteborg & Co litet egenvärde med stadens fortsatta ägande av campingverksamheten, men vill inför en eventuell försäljning uppmärksamma det fortsatta behovet av campingplatser inom destinationen och särskilt i närheten till Göteborg. Ändamålet med tomträterna till Askim Strand och Lisebergsbyn medger att denna typ av verksamhet kommer att fortgå, även vid ägande och drift av en privat aktör. Utöver detta är bedömningen att det är av stor vikt att det säkerställs att verksamheten utvecklas i en

riktning som bidrar till destinationen Göteborgs generella attraktivitet, samt att den nya ägarens inställning är att ett samarbete med kommunen bidrar till att verksamheten drivs i denna riktning.

Bolaget delar Lisebergs bedömning och välkomnar möjligheten för en ny ägare att genomföra nödvändiga investeringar i syfte att lyfta verksamheten och därmed öka intresset och attraktiviteten för denna, något som Liseberg inte anser sig ha möjlighet att göra i dagsläget.

### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

En konsekvens av de restriktioner som pandemin gett upphov till är att Liseberg lidit stor ekonomisk skada. Intäkten av en försäljning av campingverksamheten om ca 95–110 mkr skulle innebära en kortsiktig förstärkning av Lisebergs finansiella situation. Utöver detta bedömer Liseberg sig inte ha finansiellt utrymme att genomföra de investeringar i campingverksamheten som bedöms nödvändiga för att uppnå tillräcklig lönsamhet.

En kommande försäljning innebär även en utebliven intäktbas, vilket kan ge negativ effekt för bolaget på längre sikt. Situationen behöver dock viktas mot negativa ekonomiska konsekvenser att behålla verksamheten och utebliven konsolidering av bolagets kärnverksamhet. En sådan konsolidering bedöms även ge positiva effekter sett till samlande av resurser som underlättas och effektiviseras när verksamheten koncentreras på ett mindre geografiskt område.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

Vid en eventuell försäljning är förhoppningen att en ny ägare har större möjlighet att skapa en mer attraktiv produkt och driva en mer framgångsrik verksamhet än Liseberg har möjlighet till i dagsläget. Detta hade sannolikt lockat en större andel gäster och därmed även tillmötesgått en ökade trend av att ”hemestra” i Sverige”, vilket även bidrar till ett mer hållbart resande och positiva effekter för miljön.

### **Bedömning ur social dimension**

En mer framgångsrik campingverksamhet bedöms bidra positivt till sysselsättningen i närområdet. Ett fortsatt varierat utbud av boendeformer förväntas locka olika sorters målgrupper och bidrar därmed till att öka mångfalden i destinationens besökssegment. Utöver detta bedöms en framgångsrik verksamhet öka så väl stadens invånares som tillresta turisters möjlighet att mötas och interagera.

### **Bilagor**

1. Hemställan om avyttring av Lisebergs stug- och campingverksamhet
2. Protokoll Liseberg AB 2021-05-17

## Ärendet

Avyttring av fastigheter och därtill hörande bolagsförvärv bedöms vara ärenden av principiell beskaffenhet. Ärendet behöver därmed prövas utifrån 10 kap 3 § kommunallag (2017:725) om ärenden av principiell beskaffenhet och hemställs därför till kommunfullmäktige för ställningstagande.

Göteborg & Co ska i rollen som moderbolag, i enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning, yttra sig över dotterbolagens ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt som ska överlämnas till kommunfullmäktige för ställningstagande.

Styrelsen för Göteborg & Co har att ta tillstyrka eller avstyrka föreliggande hemställan.

## Beskrivning av ärendet

### *Bakgrund*

Styrelsen för Liseberg AB gav 2020-07-21 VD i uppdrag att genomföra en översyn av Lisebergs stug- och campingverksamhet vid Askim Strand och Lisebergsbyn, samt återkomma med underlag och förslag till beslut. I översynen som presenteras görs bl.a. en beskrivning av erbjudandet i bolagets nuvarande campingverksamhet samt redogörelse för omsättning, lönsamhet, driftsmarginal samt konstruktion kring ägande och drift. För Lisebergsbyn ges även en analys av verksamhetens prestation gentemot marknaden på nationell nivå samt resultatet av en studie rörande investeringsbehov för att kunna öka lönsamheten. Slutsatsen påvisar relativt omfattande investeringsbehov för Lisebergsbyn medan verksamheten Askim Strand inte bedöms kräva några omedelbara investeringsbehov. Vidare presenteras en uppskattning av marknadsvärdet hos verksamheterna, inklusive Liseberg Gäst AB (tomträtsinnehavare), förutsatt särskilda villkor.

### *Tre vägval*

Med bakgrund av uppdraget från Lisebergs styrelse har bolaget utarbetat tre alternativa beslutsvägar. I bolagets bedömning av de alternativ som styrelsen ställs inför beaktas följande faktorer, varav den första anses vara den främsta; Lisebergs finansiella situation givet konsekvenserna av coronapandemin, Lisebergs campingverksamhets fallande trend under senare år gentemot övrig nationell marknad, samt det upplevda behovet av att konsolidera sin kärnverksamhet givet bolagets fokus på expansionen inom ramen för bolagets Jubileumsprojekt med hotell och vattenland.

### *Alternativ 1 – Försäljning av Askim Strand och Lisebergsbyn*

I det första alternativet föreslås en försäljning av hela Lisebergs stug- och campingverksamhet, inklusive dotterbolaget Liseberg Gäst AB.

Försäljningen kan antingen genomföras separat med potentiellt två olika köpare för Askim Strand respektive Lisebergsbyn, eller så genomförs försäljningen paketerad som en verksamhet. Försäljningen av Lisebergsbyn skall inkludera en avyttring av dotterbolaget Liseberg Gäst AB.

Bedömningen är att den ekonomiska situation som Liseberg befinner sig i efter pandemin inte kommer att kunna ge utrymme för de investeringar som är nödvändiga i Lisebergsbyn. Istället skulle intäkten av försäljningen kunna användas för att stärka Lisebergs finansiella ställning.

Det bedöms även troligt att en ny ägare skulle ha en större möjlighet att driva en framgångsrik campingverksamhet, vilket skulle komma både destinationen och Liseberg till fördel.

Alternativet ger även Liseberg möjlighet att konsolidera sin kärnverksamhet och fokusera resurser på parkverksamheten samt det Jubileumsprojekt som är under uppbyggnad.

En nackdel är förlusten av att kunna erbjuda campingverksamheten som billigare boendeform än det hotell som uppförs i anslutning till parken. Detta kräver dock nödvändiga investeringar som inte anses möjliga att genomföra i dagsläget.

Försäljningen beräknas inbringa 95–110 mkr.

#### *Alternativ 2 – Försäljning av Askim Strand*

Förslaget i alternativ två innebär en försäljning av Askim Strand och ett fortsatt ägande av Lisebergsbyn.

Alternativet följer resonemanget kring att Askim Strand inte är en självklar del av bolagets kärnverksamhet och därmed inte passar in i Lisebergs totala erbjudande. Bedömningen är att bolagets ekonomiska situation samt behovet att fokusera sina resurser på parkverksamheten samt genomförandet av Jubileumsprojektet motiverar en sådan försäljning.

Vid en försäljning av enbart Askim Strand kvarstår investeringsbehovet om ca 35 mkr i Lisebergsbyn, vilket är en utmaning sett till bolagets nuvarande finansiella ställning.

#### *Alternativ 3 – Ingen försäljning*

Alternativet innebär ingen försäljning och därmed ett fortsatt ägande av nuvarande campingverksamhet.

I syfte att lyfta lönsamheten vid Lisebergsbyn krävs investeringar om ca 35 mkr inom de kommande åren. Uteblivna investeringar bedöms leda till en gradvis försämring av lönsamheten och kan även på sikt påverka Lisebergs varumärke negativt. Bolagets finansiella situation är en utmaning sett till nödvändiga investeringar i Lisebergsbyn och bedömningen är att en sådan prioritering innebär en negativ påverkan på parkverksamheten.

För att investeringen ska anses lönsam och klara en återbetalningstid på ca 10 år behöver beläggningen öka till 65% (jmfirt med 45% 2019) och ADR (average daily rate) gå ifrån 520 till 955 de närmaste 5 åren. Utvecklingen bedöms som genomförbar förutsatt att investeringarna genomförs enligt studie genomförd av Leisure Development Partners.

#### *Lisebergs övervägande*

Liseberg förespråkar att bolagets stug- och campingverksamheten i sin helhet bör avyttras i enlighet med alternativ 1. Förslaget sker med hänvisning till bolagets finansiella situation, campingverksamhetens fallande trend samt ett utmanande investeringsbehov.

Fördelar med föreslaget alternativ är bl.a. den intäkt som en försäljning innebär, vilken skulle kunna användas för att stärka bolagets finansiella ställning. Vidare medger en försäljning av hela verksamheten en möjlighet för Liseberg att konsolidera sin kärnverksamhet och fokusera på parkverksamheten samt kommande vattenland och

hotell. Den rent geografiska konsolideringen bedöms även ge positiva effekter på nyttjande av resurser.

Utöver detta bedöms det som sannolikt att en framtida ägare och operatör har större möjlighet att utveckla campingen i en positiv riktning och driva en mer framgångsrik verksamhet än vad Liseberg har möjlighet till i dagsläget. Detta förmodas gagna såväl Liseberg som destinationen.

En försäljning av Lisebergs stug- och campingverksamheten i sin helhet beräknas inbringa 95-110 mkr.

Liseberg har i enlighet med Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter inhämtat yttrande från Fastighetsnämnden kring en eventuell försäljning. I sitt yttrande meddelar Fastighetsnämnden att fastigheterna inte är av intresse för kommunen att förvärva och att det därmed inte förekommer några invändningar mot en försäljning.

#### *Bransch och marknadsläge*

Sveriges samlade campingverksamhet står för nära hälften, 48%, av alla kommersiella gästnätter i landet mellan juni och augusti. Under senare år har beläggningsgraden på landets campinganläggningar ökat och viljan att investera och driva denna typ av verksamhet fortsätter att öka. Trots en generell höjning av standard i campingverksamheterna de senaste åren anses camping vara ett lågprissegment, vilket heller inte bedöms som lika konjunkturkänsligt som många andra boendeformer.

Under senare år har större aktörer trätt in på campingmarknaden, både nationella och internationella. Dessa aktörer verkar för en konsolidering av marknaden i syfte att uppnå en verksamhet som liknar dagens hotellkedjor. Trots denna utveckling är många campinganläggningar fortfarande familjeägda utan anknnytning till någon operatörskedja.

Under 2019 uppgick antalet gästnätter till 16 747 364. Året därpå såg branschen en minskad verksamhet om 24% med anledning av coronapandemin, vilket kan jämföras med det totala antalet gästnätter inom svensk turism, som minskade med 36 procent. Minskningen berodde främst på begränsade möjligheter för internationella turister att ta sig till Sverige. De svenska gästnätterna låg i nivå med 2019 års siffror och husbilsboendet fortsatte att öka även under pandemin 2020. Juli månad 2021 var den bästa månaden någonsin för Sveriges campingplatser.

### **Bolagets bedömning**

Göteborg & Co ska i rollen som moderbolag, i enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning, yttra sig över dotterbolagens ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt som ska överlämnas till kommunfullmäktige för ställningstagande. Göteborg & Co har för avsikt att i föreliggande yttrande främst anlägga ett destinationsperspektiv på frågeställningen kring eventuell avyttring av Liseberg AB:s stug- och campingverksamhet.

Utbudet av boendeplatser är avgörande för en framgångsrik destination. Detta gäller inte enbart omfattning utan även möjligheten att erbjuda destinationens besökare ett varierat utbud av boendeformer, varav camping är en. På så vis nås fler målgrupper vilket dels stärker destinationens generella attraktivitet för ett större antal människor, dels destinationens totala beläggning under större del av året.

I nära anslutning till Göteborg finns en brist på campingplatser. I området utgör Lisebergs nuvarande campingverksamhet en klar majoritet av nuvarande utbud. I Göteborg & Co:s pågående arbete med utarbetande av en ny version av Program för besöksnäringens utveckling riktas ett strategiskt område mot investeringar i infrastruktur som utgör motorer för besöksnäringens utveckling. I strategin ligger att verka för flera olika typer av boendeformer, där camping är ett uttalat segment.

Göteborg & Co ser inget självändamål med en av staden ägd campingverksamhet. En av fördelarna med dagens ägarstruktur är möjligheten att styra verksamhetens riktning, innehåll och utveckling. Kontrollen som ett ägande medger kan nyttjas för att uppnå önskade värden och effekter för staden. Vid en eventuell försäljning av campingverksamheten bör därmed den nya aktörens intention och syfte med sitt ägande av verksamheten bli en avgörande faktor. Bedömningen är att det är av stor vikt att det i den mån det är möjligt vid en försäljning, fortsatt säkerställa att verksamheten utvecklas i en riktning som bidrar till destinationen Göteborgs generella attraktivitet, samt att den nya ägarens inställning är att ett samarbete med kommunen bidrar till att verksamheten drivs i denna riktning. Göteborg & Co önskar att man vid en eventuell framtida försäljning lägger stor vikt vid en framtida ägares intentioner med verksamheten. I det fall en kravställan vid en försäljning kan utformas kring denna typ av villkor, anser bolaget att en sådan möjlighet bör nyttjas.

Vid en eventuell försäljning ser Göteborg & Co att en grundläggande förutsättning är att verksamheten kvarstår i dess nuvarande form, dvs som ett utbud i stug- och campingsegmentet i närheten till staden. Detta då det bedöms som önskvärt med ett differentierat utbud av boendeformer för besökare samt att utbudet av stug- och campingsegmentet i dagsläget är lågt. Göteborg & Co kan efter dialog med Fastighetskontoret säkerställa att tomträten som Lisebergs verksamhet är knuten till i dagsläget har campingverksamhet som fastställt ändamål, vilket sannolikt utgör en försvårande omständighet för en ny ägare att driva annan typ av verksamhet än just camping.

I hemställan beskriver Liseberg att det investeringsbehov som Lisebergsbyn kräver för att nå den lönsamhet som bedöms rimlig, i dagsläget är en utmaning för bolaget. Göteborg & Co välkomnar möjligheten för en ny aktör att utveckla befintlig verksamhet på ett sätt som bidrar till destinationens generella attraktivitet och skapar ett mervärde för staden på ett sätt som Liseberg i dagsläget inte upplever sig ha möjlighet till.

Peter Grönberg, VD