

Till Lisebergs styrelse

## Avyttring av Lisebergs stug- och campingverksamhet

---

### Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

1. att avyttra Lisebergs stug- och campingverksamhet, inklusive dotterbolaget Liseberg Gäst AB i enlighet med detta underlag.
2. att överlämna ärendet till Göteborg & Co, Stadshus AB, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för vidare hantering.

### Sammanfattning

Lisebergs styrelse gav vid styrelsesammanträde den 21 juli 2020 VD i uppdrag att genomföra en översyn av Lisebergs stug- och campingverksamhet och återkomma med underlag och förslag till beslut. Liseberg återkommer nu med underlag och förslag till beslut.

Liseberg har i sitt förslag till beslut tagit hänsyn till den finansiella situation som bolaget befinner sig i med anledning av rådande Covid-19 pandemi. Liseberg har därtill beaktat att dess stug- och campingverksamhet har en, till skillnad från övrig marknad, fallande trend med färre antal gästnätter. För att kunna vända den fallande trenden är stug- och campingverksamheten i delar i behov av relativt stora investeringar. Investeringar som Liseberg i dagsläget eller i nära framstående framtid inte kan möta utan att det i sin tur har en negativ påverkan på redan planerade investeringar i sin kärnverksamhet.

Slutligen har Liseberg beaktat behovet av att konsolidera sin verksamhet. Med den expansion som sker inom ramen för Jubileumsprojektet finns behov för Liseberg att fokusera sina resurser på sin kärnverksamhet kring nöjesparken.

Sammanfattningsvis gör Liseberg den bedömningen att stug- och campingverksamheten i dess helhet bör avyttras. Köpeskillingen som försäljningen skulle inbringa skulle kunna användas för att stärka Lisebergs finansiella ställning och ge Liseberg möjlighet att konsolidera sin verksamhet. Därtill är det troligt att en ny och professionell ägare skulle ha större möjlighet och fokus att driva en mer framgångsrik campingverksamhet än vad Liseberg har, vilket i sin tur skulle gagna destinationen Göteborg.

Lisebergs har i enlighet med Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter inhämtat Göteborgs Stads fastighetsnämnd ställningstagande.

## Bedömning ur ekonomisk dimension

En försäljning av Lisebergs stug- och campingverksamhet beräknas inbringa 95–110 miljoner SEK. En försäljning väntas stärka Lisebergs finansiella situation både på kort och på lite längre sikt.

Liseberg befinner sig i en svår ekonomisk situation på grund av Covid-19 pandemin. Den köpeskillning som försäljningen skulle inbringa skulle kunna användas för att stärka Lisebergs finansiella ställning på kort sikt. Därtill kommer att Liseberg inte i närstående tid kommer ha finansiellt utrymme för de investeringar som är nödvändiga i campingverksamheten.

En avyttring av stug- och campingverksamheten innebär dock också, att Liseberg blir av med en intäktsbas, vilket kan påverka Liseberg negativt i ett längre perspektiv. Detta får dock vägas mot de negativa ekonomiska konsekvenser som det innebär att behålla verksamheten och vägas mot behovet att konsolidera Lisebergs kärnverksamhet.

En konsolidering av verksamheten innebär också konsolidering av resurser som underlättas och effektiviseras när Lisebergs verksamhet samlas i ett geografiskt område.

## Bedömning ur ekologisk dimension

En fokuserat ägare har större möjlighet att driva en mer framgångsrik stug- och campingverksamhet än vad Liseberg har. Mot bakgrund av en ökande trend av ”hemestrar” så finns det stort potential att utveckla stug- och campingverksamheten. En mer attraktiv och utvecklad stug- och

campingverksamhet i nära anslutning till både hav och naturområden bedöms ha positiv inverkan på miljön och hållbart resande. Det skulle gagna både stadens invånare och destination Göteborg.

## Bedömning ur social dimension

En fokuserad ägare har större möjlighet att driva en mer framgångsrik stug- och campingverksamhet, med ökat sysselsättning som följd, som i sin tur ger flera arbetsplatser. En framgångsrik verksamhet bedöms också öka så väl stadens invånares som tillresta turister möjlighet att mötas och interagera.

## Bilagor

Bilaga 1

Protokollsutdrag Fastighetsnämndens  
ställningstagande till Lisebergs försäljning av  
tomträtter till fastigheterna Göteborg Torp 53:1 och  
Göteborg Hult 5:130

## Ärendet

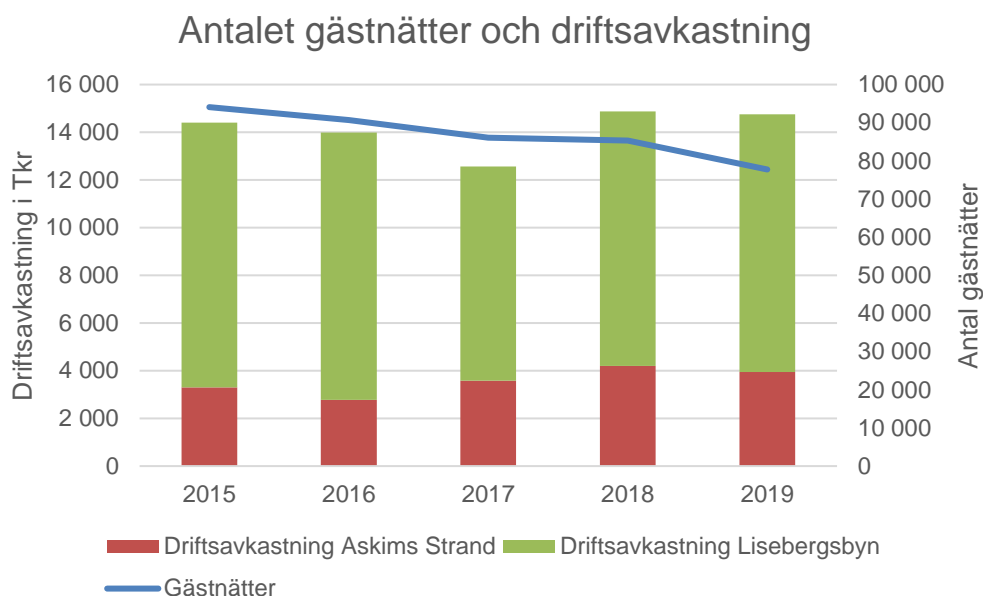
Lisebergs styrelsen gav vid styrelsesammanträde den 21 juli 2020 VD i uppdrag att genomföra en översyn av Lisebergs stug- och campingverksamhet och återkomma med underlag och förslag till beslut. Detta ärende avser att återkoppla till styrelsen i enlighet med det givna uppdraget.

## Lisebergs campingverksamhet

Liseberg driver två campinganläggningar; Askim Strand och Lisebergsbyn. Båda dessa verksamheter har varit i Lisebergs ägo sedan början av 90-talet. Askims Strand är en traditionell camping som erbjuder platser för husvagnar, husbilar och tältande gäster medan Lisebergsbyn, utöver traditionell campingverksamhet, också driver uthyrning av stugor och konferensverksamhet. Dessa verksamheter är en del av den satsning som Liseberg gjorde i början av 90-talet på enklare boenden. Övriga verksamheter såsom Barken Viking och Gästhamnen är sedan några år tillbaka sålda.

Sedan 2015 har antalet gästnätter på anläggningarna minskat med 17%. Omsättning och lönsamhet har kunnat bibehållas men Liseberg har inte lyckats driva någon tillväxt i verksamheten. För att kunna utveckla verksamheten på framförallt Lisebergsbyn kommer det att krävas omfattande investeringar de kommande åren.

Figur 1 nedan beskriver utvecklingen i antalet gästnätter för båda verksamheterna samt respektive driftsavkastning (innan hyra och central ledning) under perioden 2015 – 2019.



Figur 1: Antalet gästnätter totalt samt driftavkastning för Askims Strand respektive Lisebergssbyn

## Marknadssituation

Under senare år har landets campingverksamheter upplevt en ökad beläggningsgrad och intresset för att investera i och driva campinganläggningar har ökat. Turism, resande och nöje har påverkats positivt av hushållens goda ekonomi. Då den svenska ekonomin nu går in i en fas med förväntat lägre tillväxt väntas även turism och resande att minska. Campingmarknaden är, trots en betydande standardhöjning de senaste åren, ett "lågprissegment" som bedöms inte vara lika konjunkturkänsligt.

Större nischade nationella och internationella aktörer har länge funnits inom hotellsegmentet. På senare år har det dykt upp liknande aktörer inom campingnäringen som exempelvis First Camp, liksom större samarbeten som Swecamp. Dessa aktörer arbetar för att konsolidera marknaden och skapa en verksamhet som mer liknar dagens hotellkedjor. Trots det är fortfarande många anläggningar familjeägda och inte knutna till någon operatörskedja.

## Askim Strand

Strax söder om Göteborg i Askimsviken ligger Lisebergs camping Askim Strand. Redan 1939 startades en campingförening, Göteborgs fritidsförening Askim, på platsen. Föreningen finns fortfarande och har idag hand om de 500 kolonistugorna som angränsar till campingområdet. Göteborgs kommun, Fritidsförvaltningen i Göteborg, kom att ta hand om campingverksamheten. Sedan 1991 driver Liseberg verksamheten.

Campingen är säsongöppen och öppnar vanligtvis i slutet av april och stänger i slutet av augusti. Här finns 259 platser för husvagnar och husbilar. Alla platser har tillgång till el. 50 husvagnsplatser är vikta för säsongsgäster. De tältande gästerna har tillgång till ca 150 platser varav 12 stycken har elektricitet. På campingen finns också 15 stycken vandrarhemsrum med eget kök och dusch/WC i en angränsande byggnad.

På anläggningen finns två servicehus, utomhusdisk, minigolf, bouleplan, tvättstuga, aktivitetsrum samt en servicebutik. På gångavstånd finns Askimbadet, en av Göteborgs mest populära familjebadplatser.

Campingverksamheten på Askim Strand genererar omkring 27 000 gästnätter årligen med en omsättning på drygt 9 miljoner SEK. Driftsmarginalen innan hyra och central ledning uppgår till 39%.

Förutom en mindre tomträtt med en byggnad som används som lektrum, lager och tvättstuga för campinggästerna, upplåts markytan för campingverksamheten genom ett arrendeavtal med Göteborgs Stad. Arrendeavtalet löper till och med 31 december 2026. Det återstår således lite mer än 5 år på arrendeavtalet, vilket kan anses något för kort tid och därför bör förlängas innan en försäljning. Verksamheten bedrivs i Liseberg AB medan Liseberg Gäst AB är tomträttsinnehavare.

Det finns i dagsläget inga omedelbara investeringsbehov i verksamheten.

## Lisebergsbyn

I början av 50-talet anlade Göteborgs kommun en camping på området och sedan början av 90-talet driver Liseberg verksamheten.

Den året runt-öppna boendeanläggningen Lisebergsbyn ligger tio minuter med spårvagn från Göteborgs centrum och Lisebergs nöjespark i det natursköna Delsjöområdet. På anläggningen finns 13 Bed & Breakfast, 54 stugor av varierande storlek, 24 vandrarhemsrum, 152 husvagns- och husbilsplatser med el samt ett antal 35 tältplatser.

På Lisebergsbyn finns bekvämligheter som frukostbuffé, servicehus, tvättstuga, bastu, trådlöst internet, konferensrum och tematiserad lekplats. I närområdet finns minigolf, frisbeegolf, närbutik, motionsspår och restauranger. Dessutom finns hela Delsjöområdet tillgängligt med både bad och vandringsleder.

Konferensen har möjlighet att ta emot grupper uppemot 70 personer och kan erbjuda både lunch- och middagsservering. De senaste åren har antal konferensdagar som mest legat mellan 150-200 stycken.

I nära anslutning, 300 meter från Lisebergsbyn, ligger en säsongöppen ställplats för husbilar – Lisebergs Ställplats Skatås. Anläggningen erbjuder 37 husbilsplatser med el och har öppet från maj till oktober/november.

Lisebergsbyn genererar omkring 60 000 gästnätter årligen med en omsättning på nästan 30 miljoner SEK. Driftsmarginalen innan hyra och central ledning uppgår till 36%.

Liseberg Gäst AB är dotterbolag till Liseberg AB och tomträttsinnehavare. Markarealen uppgår till 46 400 kvm. Det bokförda värdet på byggnader och mark uppgick per den 31 december 2019 till 19,8 miljoner SEK och utöver det finns inventarier och verktyg till ett värde på 1 miljoner SEK. Verksamheten drivs i Liseberg AB. Vid en försäljning skall verksamheten och fastigheten säljas antingen var för sig eller tillsammans.

Marknaden för stugor och camping i Sverige ökar och 2018 nådde man över 16 miljoner gästnätter. Lisebergsbyn har inte lyckats prestera i nivå med marknaden utan istället sjönk antalet gästnätter mellan 2016 och 2019 med över 21%. Liseberg har därför genomfört en större framtidsstudie med hjälp av LDP (Leisure Development Partners) med syfte att identifiera vad som behövs för att kunna vända trenden.

Rapporten pekar på ett antal brister i nuvarande produkt. Bland annat måste kvaliteten på boendet öka för att möta gästernas förväntningar (också i relation till det hotell- och vattenland som kommer att uppföras), de mindre stugorna

måste ersättas med större enheter, ytan och utrustning (el, vatten, wi-fi etc.) för husvagnar måste förbättras avsevärt och gemensamhetsanläggningarna såsom pool, café och bistro etc. måste utvecklas och förbättras. Dessutom måste Lisebergsbyn kunna prestera bättre utanför högsäsong.

Mot bakgrund av de förslag som framkommer i rapporten identifierar Liseberg ett relativt omfattande investeringsbehov för att kunna vända trenden.

## Värdering av verksamheterna

Värdering av campingverksamhet är svårt då campinganläggningar ofta har individuella förutsättningar när det gäller läge, marknadssituation, utbud, service mm. Många anläggningar är som tidigare nämnts familjeägda och andelen transaktioner är relativt få. Den bedömning Liseberg gör är att marknaden är villig att betala 6-8x EBITDA för de verksamheter som bedrivs.

### Askims Strand

Liseberg gör bedömningen att marknaden är villig att betala 6-8x EBITDA för den verksamhet som bedrivs på Askim Strand. Det skulle i så fall innebära ett marknadsvärde på mellan 16–22 miljoner SEK. Prisnivån är dock beroende av att arrendeavtalet med Göteborgs Stad förlängs på nuvarande villkor.

### Lisebergsbyn

Liksom för Askim Strand är verksamheten svårare att värdera och är beroende av ett flertal faktorer. Men Liseberg gör samma bedömning för Lisebergsbyn som för Askim Strand att marknaden är villig att betala 6-8x EBITDA och då kanske i det högre spannet på grund av ett bättre läge och att Lisebergsbyn dessutom har ett mer utvecklat erbjudande. Det innebär ett marknadsvärde på 20-28 miljoner SEK.

### Liseberg Gäst AB

Liseberg Gäst AB är helägt dotterbolag till Liseberg AB. Liseberg har beställt ett värdeutlåtande på tomträtten med syfte att bedöma marknadsvärdet. Värderingen har utförts av certifierad fastighetsvärderare (Svefa AB). Marknadsvärdet på tomträtten i enlighet med avkastningsmetoden bedöms uppgå till 58 miljoner SEK. Som nämnts ovan finns en mindre tomträtt även på



Askims Strand. Denna ingår inte i värderingen då den anses betinga ett mindre värde.

## Tre alternativa vägar framåt

Liseberg har beaktat följande faktorer vid bedömning av de alternativ som presenteras nedan. Den främsta faktorn är Lisebergs finansiella situation som påverkats starkt negativ av den rådande Covid-19 pandemin. Vidare har Liseberg beaktat att Lisebergs campingverksamhet har en fallande trend till skillnad från marknaden i övrigt som under senare år ökar. Slutligen har Liseberg beaktat behovet av att konsolidera sin verksamhet. Med den expansion som sker inom ramen för Jubileumsprojektet så finns behov för Liseberg att fokusera sina resurser på parkverksamheten och på det nya hotellet och vattenlandet som uppförs. Mot bakgrund av dessa beaktanden presenterar Liseberg tre alternativ på genomförande och försäljning.

### Alternativ 1: försäljning av Askim strand och Lisebergsbyn

Det första alternativet innebär att Liseberg säljer hela sin stug- och campingverksamhet, inklusive dotterbolaget Liseberg Gäst AB.

En försäljningsprocess påbörjas omedelbart med målsättningen att kunna överlämna verksamheten och Liseberg Gäst AB till en ny ägare under H1 2021. 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. Vilket av dessa alternativ som är att föredra måste utredas vidare.

Den ekonomiska situation som Liseberg befinner sig i efter Coronakrisen kommer inte att kunna ge utrymme för de investeringar som är nödvändiga i Lisebergsbyn. Istället skulle den köpeskilling som försäljningen kan inbringa kunna användas för att stärka Lisebergs finansiella ställning.

Det är också troligt att en ny och professionell ägare skulle ha en större möjlighet att driva en framgångsrik campingverksamhet. Campingverksamheten kommer aldrig att vara Liseberg prioritet och den förtjänar en mer dedikerad och fokuserad ägare. Det skulle gagna både destination Göteborg och Liseberg.

Slutligen så behöver Liseberg fokusera sina resurser på parkverksamheten och på det nya hotell- och vattenland som uppförs inom Jubileumsprojektet.

Nackdelen är att Liseberg tappar en möjlighet att erbjuda sina gäster en boendeform som utgör ett budgetalternativ till det hotell som uppförs i anslutning till parken. En förutsättning är dock att de investeringar som krävs genomförs för att inte äventyra kvaliteten i Lisebergs totala erbjudande. Men som konstaterats ovan är en sådan investering inte möjlig i dagsläget.

Försäljningen beräknas inbringa 95–110 miljoner SEK.

### Alternativ 2: försäljning av Askim strand

Det andra alternativet innebär att Liseberg säljer Askim Strand men behåller Lisebergsbyn.

En försäljningsprocess påbörjas omedelbart med målsättningen att kunna överlämna verksamheten till en ny ägare under H1 2021. Arrendeavtalet överlåtes och den mindre tomträtt som finns i verksamheten avyttras.

Campingverksamheten på Askim Strand är inte en del av Lisebergs kärnverksamhet och passar inte riktigt in i Lisebergs totala erbjudande. Mot bakgrund av den ekonomiska situationen och att Liseberg behöver fokusera sina resurser på parkverksamheten och expansionen med hotell och vattenpark är en försäljning naturlig.

Genom att enbart sälja Askim Strand och behålla Lisebergsbyn kvarstår dock investeringsbehovet på ca 35 miljoner SEK. Nuvarande ekonomiska situation gör det svårt för Liseberg att genomföra dessa investeringar och möjligheten att lyfta tillväxt och lönsamhet begränsas ändå.

Försäljningen beräknas inbringa 16–22 miljoner SEK.

### Alternativ 3: ingen försäljning

Alternativ tre innebär att båda verksamheterna behålls inom Liseberg.

Nödvändiga investeringar på minst 35 miljoner SEK inom de kommande åren bör genomföras för att kunna lyfta lönsamheten. Att inte genomföra investeringarna kommer att gradvis försämra lönsamheten och kan även på sikt

ha en negativ påverkan på Lisebergs varumärke. Nuvarande ekonomiska situation gör det dock svårt för Liseberg att genomföra investeringar i denna storlek och skall dessa prioriteras kommer planerade investeringar i parkverksamheten att påverkas negativt.

För att investeringen skall vara lönsam och klara en återbetalningstid på ca 10 år behöver beläggningsen öka till 65% (jmfvt med 45% 2019) och ADR gå ifrån 520 till 955 de närmaste 5 åren. Detta bedöms som genomförbart förutsatt att investeringarna genomförs enligt förslaget från LDP.

## Lisebergs överväganden och förslag till beslut

Mot bakgrund av den finansiella situation befinner sig i och mot bakgrund av att Lisebergs campingverksamhet har en negativt fallande ekonomisk trend och ett investeringsbehov som Liseberg i dagsläget och i nära framstående framtid inte kommer kunna bemöta, så är Liseberg av den bedömningen att det första alternativet bör väljas och att stug- och campingverksamheten i dess helhet bör avyttras.

Den köpeskilling som försäljningen skulle inbringa skulle kunna användas för att stärka Lisebergs finansiella ställning. Vidare så innebär en avyttring av hela stug- och campingverksamheten att Liseberg skulle kunna konsolidera sin verksamhet och fokusera på att driva nöjespark samt vattenland och anslutande hotell. Den geografiska konsolideringen skulle också tillåta ett mer effektivt användande av resurser.

Därtill är det troligt att en ny och professionell ägare skulle ha större möjlighet utveckla och att driva en mer framgångsrik stug- och campingverksamhet än vad Liseberg har i dagsläget. Det inte bara gagna Liseberg utan även stadens invånare och besöksstaden Liseberg.

## Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

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

---