

**Beslutsunderlag**

Styrelsen 2021-10-18

Diarienummer 0059/21

Handläggare: Patrik von Corswant, bolagsansvarig

Telefon: 031-368 02 42

E-post: patrik.von.corswant@gshab.goteborg.se

Yttrande över hemställen från Liseberg AB om avyttring av Lisebergs stug- och campingverksamhet

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Hemställen från styrelsen i Liseberg AB avseende avyttring av Lisebergs stug- och campingverksamhet tillstyrks, med beaktande av vad som framkommer i föreliggande beslutsunderlag.
2. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsen för vidare hantering.

Sammanfattning

Styrelsen för Liseberg AB (Liseberg) fattade 2021-05-17 beslut om att avyttra Lisebergs stug- och campingverksamhet, inklusive dotterbolaget Liseberg Gäst AB. Styrelsen har bedömt att frågan är av principiell beskaffenhet och har därför fattat beslut om att överlämna ärendet till Göteborg & Co AB, Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) och kommunstyrelsen för yttrande och till kommunfullmäktige för ställningstagande.

Liseberg har utarbetat tre alternativa beslutsvägar där det alternativ som förordas av styrelsen innebär en avyttring av bolagets stug- och campingverksamheten i sin helhet.

Lisebergs har i enlighet med Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter inhämtat fastighetsnämndens ställningstagande. Nämnden har inga invändningar mot Lisebergs förslag.

Styrelsen för Göteborg & Co AB (Göteborg & Co) har på styrelsemöte 2021-09-20 via yttrande tillstyrkt Lisebergs hemställen. Styrelsen poängterar dock att vid en eventuell försäljning ser Göteborg & Co som grundläggande förutsättning att verksamheten kvarstår i dess nuvarande form, dvs som ett utbud i stug- och campingsegmentet. Det bedöms som önskvärt med ett differentierat utbud av boendeformer för besökare samt att utbudet av stug- och campingsegmentet i dagsläget är lågt. Bolaget välkomnar möjligheten för en ny ägare att genomföra nödvändiga investeringar i syfte att utveckla verksamheten.

Stadshus ser inga formella hinder i att Liseberg säljer campingverksamheten i enlighet med styrelsens beslut. Stadshus delar Göteborg & Co:s bedömning enligt ovan.

Bedömning ur ekonomisk dimension

De restriktioner som pandemin gett upphov till har fört med sig att Liseberg lidit stor ekonomisk skada. Liseberg bedömer att de i nuläget inte har finansiellt utrymme att

genomföra de investeringar i campingverksamheten som bedöms nödvändiga för att nå upp i en tillräcklig kvalitet och lönsamhet framöver. En försäljning av campingverksamheten vars bokförda värde är 12 mnkr bedöms innebära en intäkt om ca 95–110 mnkr. Liseberg har förutsatt att försäljningslikviden stannar kvar i bolaget vilket, givet att kommunfullmäktige inte väljer att disponera realisationsvinsten på annat sätt, iså fall skulle innebära en förstärkning av Lisebergs finansiella situation.

En avyttring av stug- och campingverksamheten innebär att Liseberg blir av med en intäktsbas som årligen uppgår till i storleksordningen 40 mnkr med en rörelsemarginal på 35–40%. Liseberg har vägt detta mot de negativa ekonomiska konsekvenser som de bedömer uppstår i form av omfattande investeringsbehov om de behåller verksamheten. Liseberg bedömer även att en avyttring innebär en positiv konsolideringseffekt för den kvarvarande verksamheten när Lisebergs verksamhet samlas inom ett begränsat och väl sammanhållet geografiskt område.

Bedömning ur ekologisk dimension

Vid en eventuell försäljning är Lisebergs bedömning 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. Liseberg bedömer att detta sannolikt lockar en större andel gäster och därmed även tillmötesgår 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

Liseberg bedömer att en utvecklad och mer framgångsrik campingverksamhet kommer att bidra positivt till sysselsättningen i närområdet. Liseberg bedömer även att en framgångsrik verksamhet ökar så väl stadens invånares som tillresta turister möjlighet att mötas och interagera. Göteborg & Co bedömer att ett varierat utbud av boendeformer förväntas locka olika sorters målgrupper och bidrar därmed till att öka mångfalden i destinationens besökssegment.

Samverkan

Information har lämnats i koncernfackliga rådet 2021-10-13.

Bilagor

1. Protokollsutdrag och handlingar från Göteborg & Co AB, styrelsemöte 2021-09-21, § 106
2. Protokollsutdrag och handlingar från Liseberg AB, styrelsemöte 2021-05-17, § 12

Ärendet

Ärendet avser en hemställan från Lisebergs styrelse om att avyttra Lisebergs stug- och campingverksamhet, inklusive dotterbolaget Liseberg Gäst AB efter beslut i styrelsen 2021-05-17.

Beskrivning av ärendet

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. Översynens slutsatser påvisar omfattande investeringsbehov med i närtid nödvändiga investeringar på minst 35 mnkr för Lisebergsbyn medan verksamheten Askim Strand inte bedöms kräva några omedelbara investeringsbehov. Vidare presenteras en uppskattning av marknadsvärdet hos verksamheterna, inklusive Liseberg Gäst AB (tomträttsinnehavare), förutsatt särskilda villkor.

Alternativ som Lisebergs styrelse tagit ställning till

Med bakgrund av uppdraget från Lisebergs styrelse har bolaget utarbetat tre alternativa beslutsvägar. I bolagets bedömning av alternativen 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
- behov av att konsolidera kärnverksamheten geografiskt och affärsmässigt givet pågående expansion avseende hotell, vattenland och framtida satsningar i Lisebergsparken.

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 beräknas inbringa 95–110 mnkr.

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 även inkludera en avyttring av dotterbolaget Liseberg Gäst AB.

Det bedöms troligt att en ny ägare skulle ha en större möjlighet att driva en framgångsrik campingverksamhet, vilket iså fall skulle komma både destinationen och Liseberg till fördel. En nackdel är förlusten av att kunna erbjuda campingverksamheten som billigare boendeform än det hotell som uppförs i anslutning till parken.

Alternativ 2 – Försäljning av Askim Strand

Förslaget i alternativ två innebär en försäljning av Askim Strand till ett bedömt marknadsvärde om 16–22 mnkr 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. Vid en försäljning av enbart Askim Strand kvarstår investeringsbehovet om minst 35 mkr i

Lisebergsbyn, vilket Lisebergs styrelse bedömer vara 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 bedömer styrelsen att det krävs investeringar om minimum 35 mnkr 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.

Lisebergs övervägande

Lisebergs styrelse har beslutat att bolagets stug- och campingverksamheten i sin helhet bör avyttras i enlighet med alternativ 1 ovan.

Lisebergs styrelse bedömer 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. Den försäljningsintäkt som genereras av en avyttring avser styrelsen att använda för att stärka Lisebergs finansiella ställning. Styrelsen ser även ett behov av att konsolidera kärnverksamheten geografiskt och affärsmässigt givet pågående expansion avseende hotell, vattenland och framtida satsningar i Lisebergsparken.

Styrelsen bedömer 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.

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 fastighetsnämnden därmed inte har några invändningar mot en försäljning.

Personalmässiga konsekvenser

Stadshuset har fört en diskussion med ledningen på Liseberg avseende de personalmässiga konsekvenserna vid en eventuell försäljning. Campingverksamheten bedrivs idag inom Liseberg AB där bolagets ledning uppger att de för närvarande har 16 medarbetare som har sin anställning kopplat till campingverksamheten. Vid en eventuell försäljningsprocess kommer initialt genomföras en verksamhetsöverlåtelse från Liseberg AB till Liseberg Gäst AB innan en ny extern ägare förvärvar aktierna i Liseberg Gäst AB. Den interna överlåtelsen inkluderar medarbetarna och innebär att medarbetarna får ta ställning (i enlighet med reglerna i LAS) till om de vill följa med till den nya arbetsgivaren, Liseberg Gäst AB. Medarbetarna kan välja att stanna kvar i Liseberg AB. För de som väljer att stanna kvar kan arbetsbrist uppstå inom Liseberg AB. Då behöver möjligheterna till annat arbete inom Liseberg utredas enligt sedvanliga arbetsrättsliga principer.

Campingbranschen och dess marknadsläge

Göteborg & Co har inom ramen för sitt yttrande redogjort för hur campingbranschen ser ut och utvecklats vilken återges nedan.

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 detta vara ett lågprissegment, vilket inte heller 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 anknytning till någon operatörskedja.

Under 2019 uppgick antalet gästnätter till 16,7 miljoner. 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 var i nivå med 2019 och husbilsboendet fortsatte att öka även under pandemin 2020. Juli månad 2021 var den bästa månaden någonsin för Sveriges campingplatser.

Principiell beskaffenhet

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

Stadshuset ska i rollen som koncernbolag, i enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning, yttra sig över dotterbolags ärende av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, som ska överlämnas till kommunfullmäktige för ställningstagande.

Göteborg & Co:s bedömning

Göteborg & Co har i rollen som moderbolag, i enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning yttrat sig i ärendet. Göteborg & Co har närmast sig frågan ur ett destinationsperspektiv och tillstyrker hemställan beaktat det som framkommer i yttrandet.

Göteborg & Co bedömer att det i nära anslutning till Göteborg finns en brist på campingplatser. I området utgör Lisebergs nuvarande campingverksamhet en klar majoritet av nuvarande utbud. Det finns inget självändamål med en av staden ägd campingverksamhet. En av fördelarna med dagens ägarstruktur är dock möjligheten att styra verksamhetens riktning, innehåll och utveckling.

Vid en eventuell försäljning av campingverksamheten bör den nya aktörens intention och syfte med sitt ägande av verksamheten bli en avgörande faktor. Vid en eventuell försäljning ser Göteborg & Co att förutsättningen är att verksamheten kvarstår i dess nuvarande form, dvs som ett utbud i stug-och campingsegmentet i närheten till staden,

samt att den nya ägarens inställning är att ett samarbete med kommunen bidrar till att verksamheten drivs i denna riktning.

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. 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.

Sammanfattande bedömning

Stadshuset ser inga formella hinder i att Liseberg avyttrar sin campingverksamhet i enlighet med styrelsens förslag då fastighetsnämnden (2021-03-15 § 62, dnr 7071/20) inte har haft några invändningar mot att tomträterna avyttras.

Liseberg uppger att deras campingverksamhet har en fallande trend under senare år gentemot övrig nationell marknad och att de inte har ekonomiska förutsättningar att investera i verksamheten i tillräcklig omfattning. Stadshuset konstaterar att Lisebergs ekonomi har försvagats under pandemin men Liseberg uppvisar per 2021-08-31 en soliditet på 45% med ett prognosticerat årsresultat på 360 mnkr för 2021. I årsprognosen (och soliditet per 2021-08-31) ingår försäljningsintäkter avseende fastigheterna Skår fastigheter 1 AB och Hotell Liseberg Heden AB om 337 mnkr. Bolaget har en förhållandevis stabil kassa där bolagets checkkredit minskat med 239 mnkr under innevarande år. Under förutsättning att pandemin är på väg att mattas av så bedömer Stadshuset att bolaget har ekonomiska förutsättningar att i närtid investera i storleksordningen 35 mnkr i campingverksamheten även om det inte går att utesluta att en sådan investering kan minska utrymmet för investeringar i nöjesparken.

Göteborg & Co tillstyrker hemställan men bedömer att det finns brist på campingplatser i nära anslutning till Göteborg och att de finns fördelar med att staden har rådighet över verksamheten. Göteborg & Co ser dock positivt på en avyttring under förutsättning att en ny ägare utvecklar verksamheten 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.

Stadshuset delar Göteborg & Co:s uppfattning att det vid en eventuell försäljning är avgörande att en ny köpare har en intention att verksamheten kvarstår i dess nuvarande form, dvs som ett utbud i stug-och campingsegmentet i närheten till staden. Det är därför av stor vikt att Liseberg i sina diskussioner med potentiella köpare så långt det är möjligt säkerställer att en tilltänkt köpare har långsiktiga ambitioner och har ekonomiska förutsättningar att investera löpande i verksamheten. Lisebergs ledning bedömer dock att det är svårt att i juridiska tvingande avtal villkora detta utan att kraftigt komplicera försäljningsprocessen, men då tomträtsavtal, arrendeavtal samt detaljplan begränsar möjligheterna att använda fastigheterna till annat än campingändamål är det enligt Lisebergs ledning osannolikt att en köpare skulle köpa verksamheten i syfte att driva annan verksamhet på fastigheterna.

Avslutningsvis kan Stadshuset konstatera att även om Liseberg har ett omfattande investeringsprogram framför sig de kommande åren samt att pandemin har orsakat

bolaget stor ekonomisk skada, så har Stadshus svårt att se att ekonomiska motiv ur ett långsiktigt perspektiv kan vara det bärande argumentet för en försäljning. Det är heller inte en självklarhet att kommunfullmäktige vid ett eventuellt bifall till försäljning låter realisationsvinsten stanna kvar i Liseberg. Bifogad omvärldsanalys visar dock att det finns en väl fungerande marknad för campingverksamhet och att en seriös och uthållig köpare genom stordriftsfördelar inom campingsegmentet sannolikt kan utveckla verksamheten på ett för staden positivt sätt. Campingverksamhet inom Liseberg är inte att betrakta som bolagets kärnverksamhet och Stadshus delar Lisebergs styrelses uppfattning om att det finns skäliga motiv till att Liseberg konsoliderar sin verksamhet geografiskt och affärsmässigt. Bolaget kan då helt fokusera på att skapa konkurrenskraft och ett kvalitativt helhetsutbud genom att fortsatt utveckla Lisebergsparken och integrera dess verksamhet med nya möjligheter som pågående expansion av vattenland och upplevelsehotell kommer att innebära.

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshus AB



§ 106

Yttrande över Lisebergs hemställen om avyttring av stug- och campingverksamheten (bilaga 11-13)

Styrelsen i Liseberg AB beslutade den 17 maj 2021 att avyttra Lisebergs stug- och campingverksamhet inkl. dotterbolaget Liseberg Gäst AB med hemställen om kommunfullmäktiges ställningstagande. Förelåg förslag till yttrande från Göteborg & Co som moderbolag enligt bilaga till kallelsen.

Beslut

1. Hemställen 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 och kommunfullmäktige för vidare beredning.

Sekreterare

Jan Persson

Ordförande

Jonas Ransgård

Justerare

Alice Vernersson

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 tomträtterna 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 intäktsbas, 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% (jmf 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 förslaget 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 anknäpning 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

STYRELSEN FÖR
LISEBERGSKONCERNEN
Liseberg AB
Lisebergs Gäst AB
AB Liseberg Skår 40:17

PROTOKOLLSUTDRAG
Styrelsesammanträde
2021-05-17

1 (1)

Plats och tid för
sammanträdet:

via Microsoft Teams,
den 17 maj 2021, kl. 15.10-16.56 (ajournering 16.03-16.15)

Närvarande:

Ordföranden Christer Holmgren, 1:e vice ordföranden Fredrik Jerlov, 2:e vice ordföranden Erik Norén, ledamöterna Gunilla Carlsson, Kristina Belfrage, Petra Rönnholm och Jens Wergeland samt suppleanten Marie-Louise Hänel Sandström, Isak Ekman och Ellen Eklund (närvarande till §13).

Därjämte var personalrepresentanterna Bosse Nordlander och Fredrik Nylund närvarande.

Övriga närvarande:

VD Andreas Andersen, VD AB Liseberg Skår 40:17 Thomas Sjöstrand, vVD Tina Resch, ekonomichef Mats Wittholt och administrativ chef Victoria Widborn

Sekreterare:

Ela Skorupska

§ 12

Hemställan försäljning av campingverksamhet, för beslut

Mats Wittholt föredrog ärendet i enlighet med utsänt förslag.

Styrelsen beslutade

att avyttra Lisebergs stug- och campingverksamhet, inklusive dotterbolaget Liseberg Gäst AB i enlighet med utsänt underlag.

att överlämna ärendet till Göteborg & Co, Stadshus AB, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för vidare hantering.

Sekreterare

Ela Skorupska

Justerat:

Christer Holmgren

Erik Norén

The logo for Liseberg, featuring the word "Liseberg" in a stylized, red, cursive font.

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 turisters 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

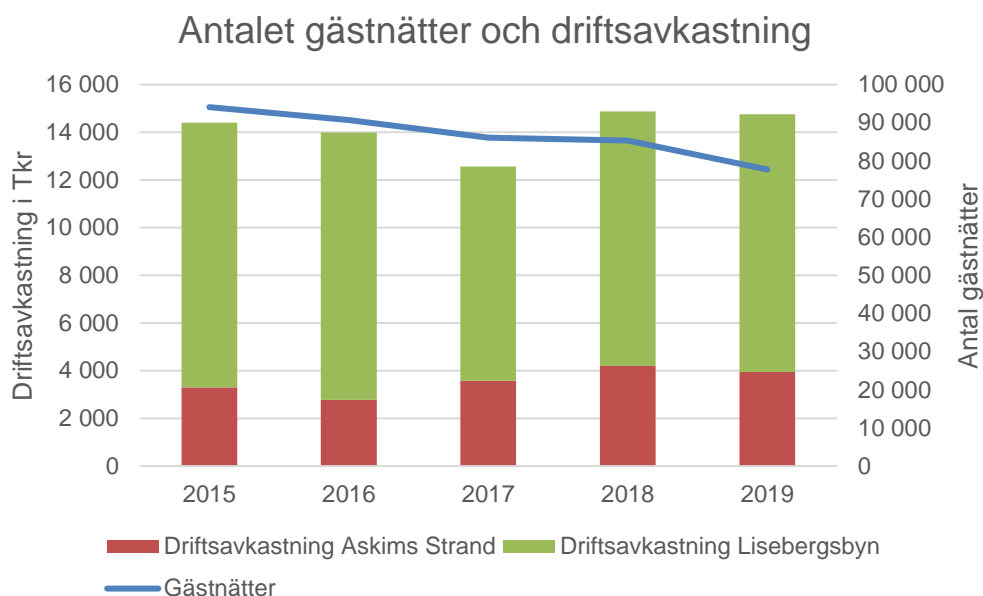
Lisebergs styrelsen gav vid styrelsesammanträde den 21 juli 2020 VD i uppdrag att genomföra en översyn av Lisebergs stug- och campingverksamhet och återkomma med underlag och förslag till beslut. Detta ärende avser att återkoppla till styrelsen i enlighet med det givna uppdraget.

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 säsongsoppen 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.
