

# Årsredovisning

för

## AB Liseberg Skår 40:17

556909-9731

Räkenskapsåret

2025

### **Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Redovisningsprinciper	7
Noter	9
Underskrifter	13

Styrelsen för AB Liseberg Skår 40:17 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE AB LISEBERG SKÅR 40:17**

### **Information om verksamheten**

Bolaget driver ett strategiskt långsiktigt arbete med att utveckla Lisebergs expansion söder om nöjesparken. Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Krokslätt 150:15 och Skår 40:20.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

### **Ägarförhållanden**

Bolaget är helägt dotterbolag till Liseberg AB (org.nr 556023-6811 med säte i Göteborg), som i sin tur är ett dotterbolag till Göteborg & Co AB, som är direkt helägt av Göteborgs Stadshus AB, som i sin tur är helägt av Göteborgs Stad.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut**

Måndagen den 12 februari 2024 utbröt en omfattande brand på byggarbetsplatsen för vattenparken Oceana. Vid tidpunkten för branden var Oceana i det närmaste färdigställd. Under 2024 utreddes och förbereddes möjligheten att återuppbygga Oceana och hur en sådan återuppbyggnad skulle finansieras, samtidigt som arbetet med rivning, röjning och sanering inleddes. Vid ordinarie styrelsesammanträde den 9 december 2024 fick bolaget av styrelsen i uppdrag att återuppföra Oceana i sin helhet och den 16 januari 2025 tecknades avtal med NCC. Återuppbyggnadsarbetet har pågått under hela 2025. Anläggningen förväntas vara klar för att ta emot badande gäster runt årsskiftet 2026/27.

Bolaget har efter branden krävt försäkringsersättning från Trygg-Hansa avseende återställandekostnader för skadad egendom samt följdkostnader såsom räddnings- och röjningskostnader. Genom ett slutligt beslut den 30 juni 2025 avböjde Trygg-Hansa att utge försäkringsersättning. Som en konsekvens av Trygg-Hansas avböjande av försäkringsersättning lämnade bolaget in en stämningsansökan den 7 juli 2025 till Stockholms tingsrätt. Ett första sammanträde för muntlig förberedelse planeras att hållas våren 2026. Avseende övriga ersättningsbara förluster relaterat till branden, såsom DSU (avbrottsförsäkring) och sidoentreprenader, pågår skadereglering.

Den försenade öppningen av Oceana har även påverkat Grand Curiosa Hotel negativt med ett minskat gästunderlag. Dock har hotellet lyckats öka beläggningen till 65% (60%) under 2025, dels på grund av en starkare hotellmarknad i Göteborg, dels på grund av en numera tydligare etablerad marknadsposition. Hotellfastigheten ägs av AB Liseberg Skår 40:17 och hyrs ut till Liseberg AB som ansvarar för driften. Hyran är omsättningsbaserad och uppgår totalt till 69 miljoner kronor under 2025 (64). Den ekonomiska effekten på bolaget av att Oceana inte kunnat öppna är i huvudsak lägre beläggning på Grand Curiosa Hotel, samt uteblivna hyresintäkter som ett öppet Oceana skulle generera. Det innebär att intäkterna för närvarande inte täcker avskrivningar och räntekostnader, och bolaget gör således en förlust.

### **Tvister**

Bolaget är per balansdagen part i en pågående tvist. Tvisten avser bolagets rätt till försäkringsersättning i anslutning till branden på Oceana 2024. Bolaget har efter branden krävt försäkringsersättning från Trygg-Hansa avseende återställandekostnader för skadad egendom samt följdkostnader såsom räddnings- och röjningskostnader. Genom underrättelse den 30 juni 2025 avböjde Trygg-Hansa i stora drag att utge försäkringsersättning till Liseberg. Trygg-Hansa hänvisade huvudsakligen till att Liseberg saknar

försäkrat intresse i skadad egendom och att NCC (huvudentreprenör) respektive WhiteWater (leverantör av vattenattraktioner) ska ha framkallat försäkringsfallet eller orsakat branden genom ett grovt vårdslöst handlande. Ett första sammanträde för muntlig förberedelse planeras att hållas våren 2026. Det är först i samband med det första sammanträdet som tingsrätten fastställer en detaljerad tidplan för målets handläggning fram till och med huvudförhandling samt meddelande av dom. Liseberg yrkar i första hand försäkringsersättning för egendomsskada med ett för närvarande uppskattat totalbelopp för återställande och följdkostnader om 1 040 miljoner kronor jämte ränta. Advokatkostnader relaterade till tvisten har kostnadsförts löpande, i övrigt har årets resultat inte påverkats av tvisten.

### **Framtida utveckling**

Fokus det närmaste året kommer att vara på återuppbyggnaden av Oceana samt avsluta de åtgärder på allmän platsmark som åligger Liseberg enligt avtal kopplat till detaljplan. Återuppbyggnaden av Oceana beräknas vara klar i slutet på 2026 med NCC som huvudentreprenör. För att kunna finansiera återuppbyggnaden har bolaget beviljats en bryggfinansiering från ägaren i form av utökat lånetak i kombination med en tillfällig ersättning motsvarande bolagets räntekostnader hänförliga till det utökade lånetaket, intill dess att ersättning från försäkring eller avtal fastställts och reglerats.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	70 299	65 747	41 036	4 271
Resultat efter finansiella poster	-58 390	-530 869	-43 234	-31 011
Balansomslutning	3 143 196	2 614 883	2 417 294	1 800 946
Soliditet (%)	1,1	1,7	3,0	2,4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	557 279	-511 952	45 377
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		-511 952	511 952	0
Årets resultat			-10 138	-10 138
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>45 327</b>	<b>-10 138</b>	<b>35 239</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	45 326 970
årets förlust	-10 137 882
	<b>35 189 088</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	35 189 088
	<b>35 189 088</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Nettoomsättning		70 299	65 747
Övriga rörelseintäkter	1	605	3 482
		<b>70 904</b>	<b>69 229</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-16 193	-14 287
Personalkostnader	3	-2 597	-2 640
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-38 067	-522 497
Övriga rörelsekostnader	5	-213	-265
		<b>-57 070</b>	<b>-539 689</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>13 834</b>	<b>-470 460</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	12 838	9 130
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-85 062	-69 539
		<b>-72 224</b>	<b>-60 409</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-58 390</b>	<b>-530 869</b>
Bokslutsdispositioner		65 983	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>7 593</b>	<b>-530 869</b>
Uppskjuten skatt		-17 731	18 917
<b>Årets resultat</b>		<b>-10 138</b>	<b>-511 952</b>

## Balansräkning

Tkr

Not                      2025-12-31                      2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8	752 480	766 623
Inventarier, verktyg och installationer	9	369 028	384 103
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 414 534	916 628
		<b>2 536 042</b>	<b>2 067 354</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag	11	493 111	493 111
Uppskjuten skattefordran		20 575	35 234
		<b>513 686</b>	<b>528 345</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 049 728</b>	<b>2 595 699</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		5 536	159
Fordringar hos koncernföretag	12	76 788	5 310
Övriga fordringar		10 978	13 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		166	100
		<b>93 468</b>	<b>19 184</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>93 468</b>	<b>19 184</b>
------------------------------------	--	---------------	---------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 143 196</b>	<b>2 614 883</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

## Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

45 327

557 279

Årets resultat

-10 138

-511 952

**35 189**

**45 327**

**Summa eget kapital**

**35 239**

**45 377**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

6 628

3 556

**Summa avsättningar**

**6 628**

**3 556**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

13

3 039 225

2 509 507

**Summa långfristiga skulder**

**3 039 225**

**2 509 507**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

59 472

51 335

Aktuella skatteskulder

488

2 547

Övriga skulder

96

95

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 048

2 466

**Summa kortfristiga skulder**

**62 104**

**56 443**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**3 143 196**

**2 614 883**

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Koncertillhörighet

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår, är Liseberg AB (org.nr. 556023-6811) med säte i Göteborg. Moderföretag för hela koncernen är Göteborgs Stadshus AB (org.nr. 556537-0888) med säte i Göteborg.

### Intäktsredovisning

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal där endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresrabatter periodiseras över dess löptid.

### Skatter

Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Uppskjuten skatt beräknas utifrån den s.k. balansansatsen, vilket innebär att en jämförelse görs mellan redovisade och skattemässiga värden på bolagets tillgångar respektive skulder. Skillnaden mellan dessa värden multipliceras med aktuell skattesats, vilket ger beloppet för den uppskjutna skattefordringen/-skulden. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat.

### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande avskrivningstider

Byggnader	20-100 år
Markanläggningar	20-30 år
Inventarier	5 år
Byggnadsinventarier	5-100 år
Markinventarier	30 år

### Skulder och fordringar

Om inget anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga skulder värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Lämnade respektive erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Erhållna aktieägartillskott redovisas direkt mot fritt eget kapital.



## **Nyckeltalsdefinitioner**

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## **Uppskattningar och bedömningar**

Bolaget har inte identifierat några väsentliga poster som innefattar bedömningar/uppskattningar. Avseende värdet på fastigheterna finns inga indikationer på väsentligt nedskrivningsbehov.

### Not 1 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Koncernintern försäljning	376	3 306
Valutakursvinster	0	3
Övrigt	229	173
	<b>605</b>	<b>3 482</b>

### Not 2 Arvode till revisorer

	2025	2024
Revisionsuppdrag	326	0
Skatterådgivning	35	0
	<b>361</b>	<b>0</b>

### Not 3 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025	2024
<b>Medelantalet anställda</b>		
Män	1	1
	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 399	1 502
	<b>1 399</b>	<b>1 502</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	693	668
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	471	448
	<b>1 164</b>	<b>1 116</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>2 564</b>	<b>2 619</b>
<b>Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter mfl och anställda</b>		
Styrelse, VD och vice VD (varav tatiem o.d)	1 399	1 502
	<b>1 399</b>	<b>1 502</b>

Av bolagets pensionskostnader avser 668 (f.å. 647) VD. Bolagets utstående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 (f.å. 0).

Mellan företaget och verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från företaget sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till 18 månadslöner. Avgångsvederlaget skall avräknas mot andra inkomster under perioden för vederlagets utbetalande. Vid uppsägning från ledande befattningshavarens sida utgår inget avgångsvederlag.

### Könsfördelning inom styrelsen

Andel kvinnor i styrelsen	43 %	29 %
Andel män i styrelsen	57 %	71 %

#### Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

	2025	2024
Byggnader och mark	16 037	16 469
Markanläggningar	6 955	6 918
Inventarier	15 075	15 075
Nedskrivning Oceana 2024	0	484 036
<b>Summa</b>	<b>38 067</b>	<b>522 497</b>

#### Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2025	2024
Utrangering pågående projekt	213	272
Kursdifferenser	0	-7
	<b>213</b>	<b>265</b>

#### Not 6 Ränteintäkter

	2025	2024
Ränteintäkter från koncernföretag	12 838	9 075
Övriga ränteintäkter	0	55
	<b>12 838</b>	<b>9 130</b>

#### Not 7 Räntekostnader

	2025	2024
Räntekostnader från koncernföretag	85 062	69 539
	<b>85 062</b>	<b>69 539</b>

#### Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	816 397	804 730
Inköp	0	2 000
Omklassificeringar	8 850	9 667
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>825 247</b>	<b>816 397</b>
Ingående avskrivningar	-49 775	-26 388
Årets avskrivningar	-22 992	-23 387
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-72 767</b>	<b>-49 775</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>752 480</b>	<b>766 623</b>

Varav anskaffningsvärde för mark 52 551 (52 551).

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	411 234	411 234
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>411 234</b>	<b>411 234</b>
Ingående avskrivningar	-27 131	-12 056
Årets avskrivningar	-15 075	-15 075
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-42 206</b>	<b>-27 131</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>369 028</b>	<b>384 103</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 400 664	1 131 715
Anskaffningar	506 968	278 616
Försäljningar/utrangeringar	-213	0
Omklassificeringar	-8 849	-9 667
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 898 570</b>	<b>1 400 664</b>
Ingående nedskrivningar	-484 036	0
Årets nedskrivningar	0	-484 036
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-484 036</b>	<b>-484 036</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 414 534</b>	<b>916 628</b>

**Not 11 Fordringar hos koncernföretag**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	493 111	0
Erhållet kapitaltillskott	0	484 036
Avräkning ränta föregående år	-9 075	0
Ränta på långfristiga fordringar koncernföretag	9 075	9 075
	<b>493 111</b>	<b>493 111</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>493 111</b>	<b>493 111</b>

**Not 12 Kortfristiga fordringar hos koncernföretag**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Erhållet koncernbidrag	65 983	0
Övriga fordringar hos koncernföretag	10 805	5 310
	<b>76 788</b>	<b>5 310</b>

**Not 13 Skulder till koncernföretag**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Checkräkningskredit	3 068 207	2 509 343
Kortfristig fordran valutakonto	-29 052	0
Övriga fordringar	70	0
	<b>3 039 225</b>	<b>2 509 343</b>

I skulden ingår andel i koncernkontot där Göteborgs Stad är kontohavare med 3 068 207 tkr (2 509 343).

Den koncerngemensamma limiten avseende checkräkningskrediterna uppgår till 3 670 000 (2 900 000) tkr.

**Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Bolaget har per balansdagen inga (inga) ställda säkerheter eller eventalförpliktelser.



# Årsredovisning

för

## AB Liseberg Skår 40:17

556909-9731

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i AB Liseberg Skår 40:17 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma . Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Göteborg

Thomas Sjöstrand