

NÖJESPARKEN BARNENS GÅRD TILL FÖRSÄLJNING

Plats: Södra Sverige, Karlskrona, Lyckeby, Viet

Barnens Gård, en välskött nöjespark/turismanläggning

Barnens Gård är en av Blekinges största turismmagneter. Tillsammans med starka aktörer som Marinmuseum, Eriksberg och Mörrums kronolaxfiske drar vi besökare från hela norra Europa. Anläggningen är helt unik, uppbyggd över tid och är en plats där barnen kan komma nära gårdens djur, leka, bada och lära sig om livet på landet på ett underhållande sätt. Familjer som besöker Barnens Gård uppskattar det genuina, gårdstemat och blandningen av olika typer av aktiviteter. Vattenlandet är favoriten de varmaste sommardagarna. Att komma nära gårdens djur är också ett mycket uppskattat inslag. Vi har lagt extra vikt vid att vara en välskött anläggning där ledorden är rent och fräscht. Gästbemötandet är en mycket viktig beståndsdel i Barnens Gårds framgångssaga och vi ser till att ha riktigt duktiga och välutbildade medarbetare.



”Jag har arbetat på Barnens Gård varje sommar sen jag var 9 år. Jag har lärt mig så mycket om service, gästbemötande, arbetsledning och att jobba livsmedelssäkert med mat. Nu när jag söker jobb har det varit lätt att få arbete och jag har haft stor nytta av det jag lärt mig på Barnens Gård. Stämningen mellan oss som jobbar är fantastisk. Många av mina arbetskamrater har blivit vänner för livet.”

Agnes Alm, platschef, driftsansvarig och delägare



Nöjesparken

Barnens Gård är ett välskött och idylliskt turismmål som ligger på landsbygden utanför Karlskrona. Verksamheten är etablerad under mer än 30 år och har ett mycket starkt varumärke. Företaget har drivits som familjeföretag och har sedan starten haft två ägarfamiljer. Vi har sedan övertagandet byggt vidare på det befintliga uppskattade temat och utvecklat verksamheten med nya lockande aktiviteter. Vi har även byggt en stor lagerlokal med uppvärmd verkstad. 2022 investerade vi drygt 1 MSEK i en stor solcellsanläggning och återbetalningstiden har visat sig bli betydligt kortare än vad vi trott. Dessutom ger anläggningen även inkomster efter säsongens slut.

Stor utvecklingspotential och möjlighet att växa

Det finns stora möjligheter till fortsatt utveckling med både befintlig mark och tillgänglig mark österut. Möjligheten att utveckla verksamheten åt olika håll och även skapa nya besöksanledningar under andra tider på året är stor. Även i ålder kan man utvidga målgruppen genom att satsa på fler attraktioner för äldre barn och tonåringar. Vår bedömning är att en utvidgning av vattenlandet med lite tuffare vattenrutschbanor vore ett lönsamt nästa steg.



Turismen i Blekinge -en framtidssäker bransch

Både i Karlskrona och Blekinge är turismen den snabbast växande branschen. Barnens Gård är en stor och viktig del i att locka barnfamiljer till regionen. I Blekinge har kommersiella gästnätter ökat konstant varje år. Karlskrona har, som en av Sveriges soligaste städer, utvecklats till en riktig sommarstad. En av de största campingarna - Dragsö Camping har exempelvis gått från 95 000 till 107 000 gästnätter de senaste åren och är fullbokade under högsäsong redan i mitten av juli året innan.



4 849 132 st

Total antal gästnätter, 2018-01 - 2022-12

+128 859 st +2,7%

Utveckling jämfört med föregående period, 2017-01 - 2021-12

3 826 335 st

Antal svenska gästnätter, 2018-01 - 2022-12

+95 215 st +2,6%

Utveckling jämfört med föregående period, 2017-01 - 2021-12

997 299 st

Antal utländska gästnätter, 2018-01 - 2022-12

+33 640 st +3,5%

Utveckling jämfört med föregående period, 2017-01 - 2021-12

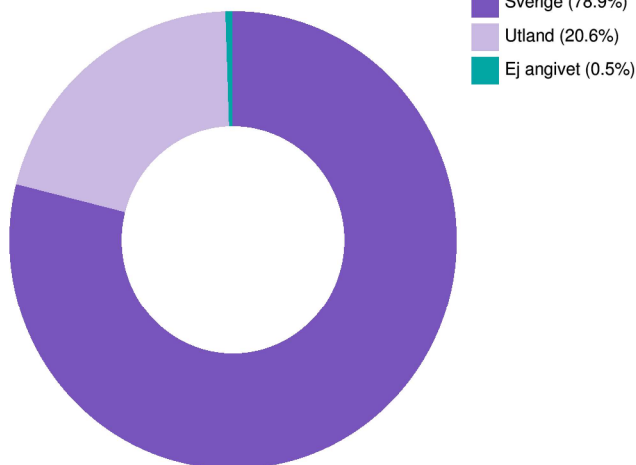


”Barnens Gård är en av Blekinges största reseanledningar för barnfamiljer och en fantastisk miljö att vistas i för både ung och gammal. Kombinationen av djur, lek och vatten och att även förmedla Blekinges historia är speciellt. På en överskådlig yta finns ett stort utbud av varierande aktiviteter. Det finns något för alla smaker och intressen. Extra plus är att det är en helt unik anläggning som inte finns någon annanstans.

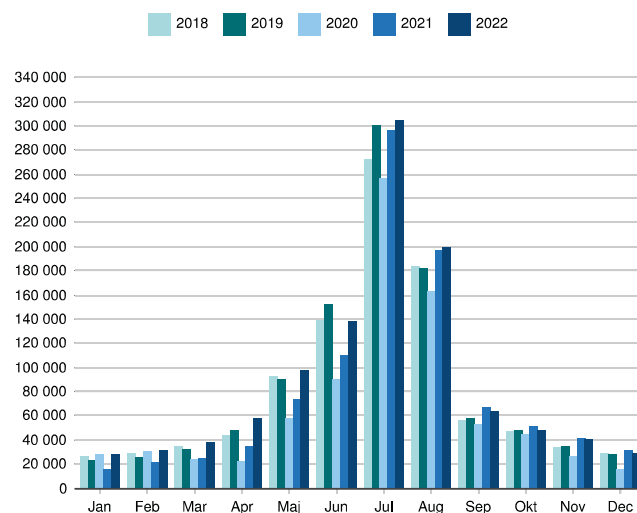
Lotta Johansson, Visit Blekinge

Andelen svenska och utländska gästnätter i Blekinge:

Gästnätter per månad:



Innevarande period avser: 2018-01 - 2022-12



”Att driva Barnens Gård under dessa 13 åren har definitivt varit det roligaste jag gjort. Arbetet är så varierat och kan växla mellan att ta fram en marknadsstrategi ena dagen till att testa mjukglass andra. Jag har jobbat med matserveringen, inköp, marknadsföring, bokföring och arbetsledning. Det som jag har tyckt om mest är att jobba med så många fantastiska ungdomar varje sommar och att ha så nära kontakt med gästerna.”

Åsa Roos, VD och delägare





”Turismen är den snabbast växande branchen i Karlskrona och Barnens Gård är en viktig aktör och stort dragplåster för oss. Vi ser hur antalet gästanter ökar för varje år och Karlskrona är en fantastisk sommarstad. Det är ingen tillfällighet att vi blev utnämnda till Sveriges soligaste stad för några år sedan. Barnens Gård är en unik och fantastisk anläggning som passar barnfamiljer med barn i olika åldrar.”

Karin Löwenadler, Visit Karlskrona

Målgrupp Barnfamiljer

Barnens Gård har barnfamiljer med barn mellan 3 och 13 år som främsta målgrupp. Med ett mycket starkt varumärke drar anläggningen mellan 40- och 50 000 gäster varje sommar mellan juni och augusti. Ca 30% av gästerna kommer från utlandet. Tack vare de väl utbyggda kommunikationsvägarna mellan Karlskrona och Danmark, Tyskland och Polen är det ett populärt resmål för utländska turister från norra Europa. Ca 15% kommer från storstadsområdena och resterande från hela södra Sverige. Barnfamiljer är en tacksam målgrupp då den hela tiden fylls på med nya barnfamiljer i rätt ålder. När det gäller marknadsföring är barnfamiljer också en väletablerad och avgränsad målgrupp som det är lätt att rikta marknadsföring till.

Barnens Gård har en stark ställning på sociala medier med en aktiv följarskara

Anläggningen har även en stark position på sociala medier med över 13 000 aktiva följare på Facebook, Instagram och TikTok. Läs gärna mer om anläggningen och utbudet på www.barnensgard.se eller sök upp det på sociala medier.



Mer än 11000
Startår: 2011
Rating: 4,2



Mer än 1300
Startår: 2017



Mer än 315
Startår: 2022



Rating 4,2

Barnsemester Rating 8/10

Verksamheten

Verksamheten omsätter mellan 6 och 9 MSEK och har en bruttovinstmarginal på i genomsnitt 82%. Under den senaste fyraårsperioden är det en nettovinstmarginal på 14%. Här får man även beakta att åren med Corona har påverkat resultatet. Det har över tid visat sig att anläggningen är betydligt mer väderberoende än vi trott. Färre besökare under regniga dagar kompenseras av fler gäster under de soliga dagarna i anslutning. Det finns även goda möjligheter att anpassa antalet anställda för att bäst passa behovet olika dagar. Utöver nöjesparkens attraktioner säljs leksaker, närrodade varor, godis, glass och mat. Restaurang med servering av fast-food och husmanskost och glaskiosk omsätter runt 2 MSEK under sommaren.



”Förra året började jag jobba som arbetsledare och det har varit en kul utmaning. Jag jobbar hela sommaren i vår restaurang och det är ett fartfyllt och roligt jobb även om det ibland är stressigt. Tiden bara flyger fram och vi har kul på jobbet. Ansvar som arbetsledare är något jag tror att jag kommer ha användning av i framtiden.”

Joel Alm, arbetsledare restaurangen och delägare

Ekonomi

Nedan följer ett antal nyckeltal. Fullständiga Balans- och Resultaträkningar finns att få när så önskas. Kontakta oss på tillsalu@barnensgard.se.

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Summa Rörelseintäkter	6178	8158	9018	6169	7137	8265
Nettoomsättning (tkr)	5972	7804	8320	5619	6883	7863
Bruttovinstmarginal (%)	83%	81%	82%	82%	80%	83%
Rörelseresultat (tkr)	-684	507	1902	200	445	1243
Rörelsemarginal (%)	-11%	6%	23%	4%	6%	11%
Nettoresultat (tkr)	-833	109	1058	1	4	570
Balansomslutning (tkr)	7772	7607	8382	8040	7795	7065
Eget kapital (tkr)	848	1681	2372	1314	1316	1312
Obeskattade reserver	50	888	888	388	445	245
Soliditet (%)	14%	42%	49%	21%	25%	20%
Avkastning på eget kapital (%)	0%	43%	33%	0 %	0%	37%
Råvaror och förnödenheter	1030	1488	1497	1028	1182	1305
Övriga externa kostnader	2287	2676	2234	2017	1820	1983
Personalkostnader	1731	1756	1817	1259	1851	1872
Ägarkostnader	1072	1296	1042	853	1053	914

Fakta om Fastigheten

Län: Blekinge

Kommun: Karlskrona

Fastighetsbeteckning: KARLSKRONA ÖLJERSJÖ 5:14

Tomtarea: 45 948 kvm

Tomtareauppgift enligt: Lantmäteriet

Parkering: Stor parkeringsyta intill anläggningen.

Huvudbyggnaden

Byggnadsår: 1992

Taxeringsvärde: 194 000 kr

Värderingsår: 1992

Yta: 200 kvm

Beskrivning: Denna byggnad utgör entré, försäljningsyta, matservering, toaletter, fullutrustat kök med diskutrustning med ny fett-avskiljare och ett stort frysrum. Det finns även stora ytor för förvaring, personalrum med toalett, samt ett personalutrymme utomhus under tak som är byggt 2020. Utanför byggnaden finns en stor utomhusaltan under tak samt en nyare utomhusaltan utan tak. Mat och Glass omsätter runt 2 MSEK varje sommar. På framsidan av huvudbyggnaden ligger E22. Under 2023 fick Barnens Gård tillsammans med kringliggande hushåll en egen väg från rondellen vid Lösens kyrka. Detta kommer att göra in- och utfarten betydligt säkrare. I samband med byggnationen av den nya vägen kommer även en ny cykelbana samt en ny gångbana framför anläggningen.



Glasskiosken Lillpigans

Byggnadsår: 1998

Yta: 60 kvm

I Vattenlandet, där parkens vattenrutschbanor och övriga vattenleksattraktioner finns, ligger en glasskiosk som säljer glass och mellanmål. Utrustad med kylar, frysar, fritöser samt kaffe och slush-maskiner serveras tusentals gäster här varje sommar. Utanför finns en uteservering utan tak.



Kontor/omklädning/lager/filteranläggning

Beskrivning: Byggnad med utrustning för rening och skötsel av poolanläggningen, lagerutrymme samt personaldel med omklädningsutrymme och ett mindre kontor. 2023 installerades nya och energieffektiva värmepumpar. Utanför finns ett personalutrymme under tak som är byggt 2021.

Lager / magasin

Typ: Lager

Byggnadsår: 2013

Yta 288 m², varav uppvärmd verkstad 70 m²

Beskrivning: Byggnaden innehåller en uppvärmd verkstad och ett stort lagerutrymme som är "öppet till nock". Här finns bra förvaringsutrymmen i form av pallstall längs alla väggar och en stor öppen yta i mitten. Här lagras vissa lekattraktioner utanför säsong. Här finns även ett vilrum med kokvrå för personalen.



Solcellsanläggning

Typ: Fast installation







2022 installerades en större solcellsanläggning på 381 m² från TrinaSolar -en av världens största leverantörer av solceller. Anläggningen driftsattes i juli 2022 och genererade under första året över 100 000 SEK. 208 paneler ger en effekt på ca 83 kw. Den årliga produktionen av sol-el beräknas till 65700 kwh. Producerad el förbrukas och överskottselen säljs. Avkastningen på investerat kapital är stigande med tiden och går från 13-22% de kommande 30 åren.

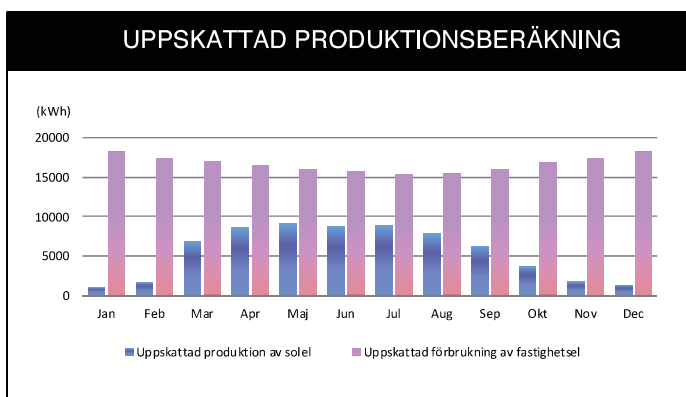
SUMMERING

Med anledning av er förfrågan gällande solcellsanläggning presenterar Svea Solar följande anbud.

Objekt: Nyckelfärdig solcellsanläggning med inbyggd smart-teknik.

Smart-teknik innebär att anläggningen har så kallade optimerare bakom varje eller varannan solpanel vilket ger en rad fördelar gentemot en traditionell anläggning. Läs mer om tekniken under Ingående Huvdkomponenter. Offerten inkluderar även tillgång till SVEA Solars app där du kan följa produktionen från ditt system samt din elhandel med SVEA Energy.

 735 935 kr Pris exklusive moms	 7 Återbetalningstid (år)	 33 Badkarolja sparade/år
 65702 Årlig produktion (kWh)	 25 år Garanti (år)	 1144 Glas rent vatten/år *för mer info se s.5



Taxeringsvärde.

Taxering Byggnad: 194 000 kr

Mark: 60 000 kr

Totalt: 254 000 kr

Taxeringsår: 2022

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Typkod: 325, Hyreshusenhet, lokal

Pantbrev Det finns 1 st pantbrev uttaget om sammanlagt 3 500 000 kr.

Övriga rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter och belastningar:

Vägplan för ombyggnad av väg E22 Karlskrona -Kalmar, Delen Lösen-Jämjö m.m. samt indragning av väg. Vägplan (Beslutsdatum: 20190404, Registreringsdatum: 20210112)

Rättigheter:

Officierservitut: Utrymme, Rätt att underhålla och förnya dräneringsrör i ungefärlig sträckning enligt karta.

Ledningsrätt: Underjordiska vattenledningar mellan Lösen och Trummenäs

Ledningsrätt: Tele, optp, fiber

Rättigheter förmån:

Officierservitut: Rätt att underhålla och förnya avloppsledning/vattenledning i ungefärlig sträckning enligt karta.



Kontor

Administrativt arbete har skett från ett kontor beläget i ett kontorshotell på Drottninggatan i centrala Karlskrona. Kontrakt finns på en löptid på ett år. Det kan antingen behållas eller sägas upp innan tillträde.

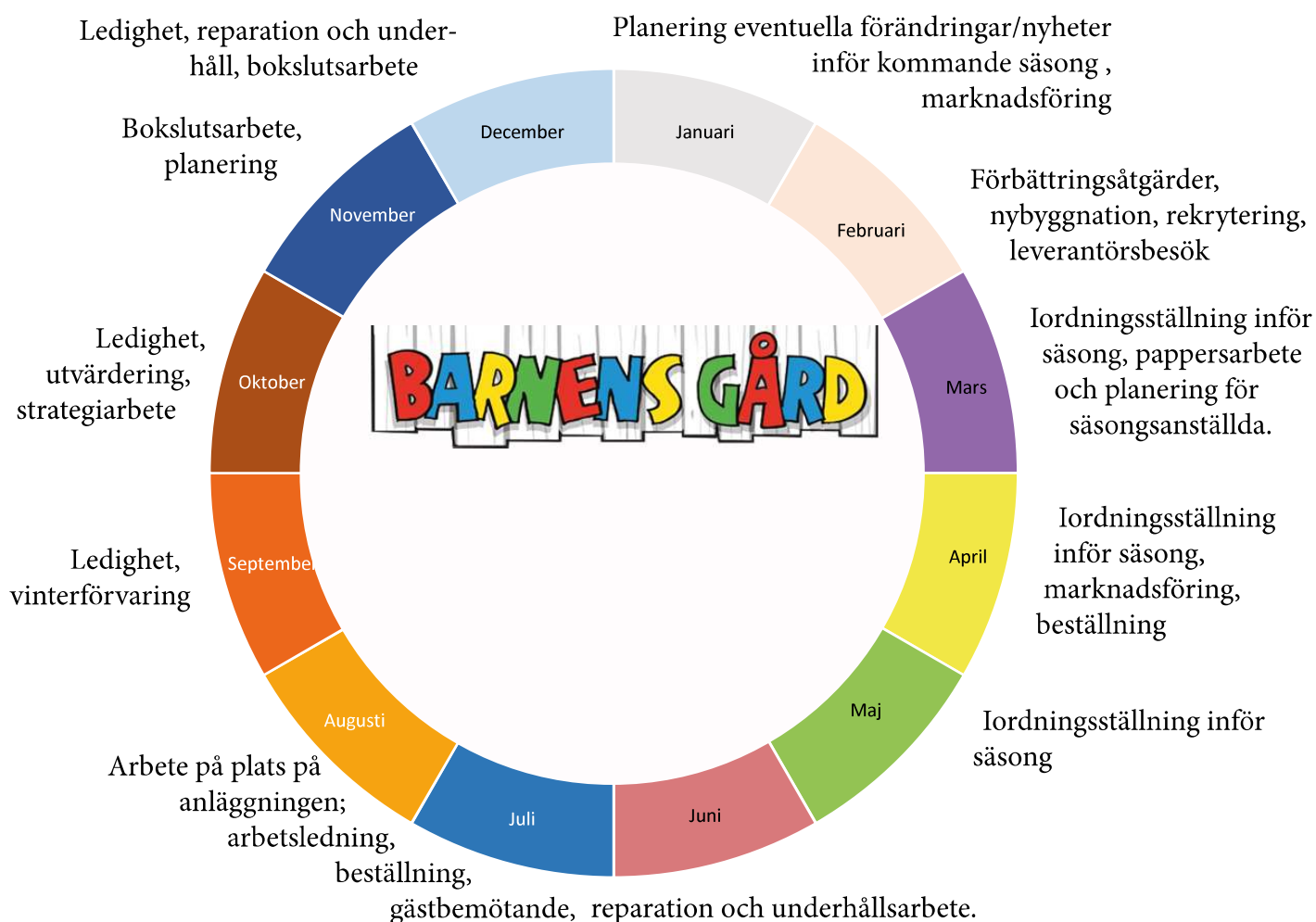
Andra kontrakt:

Kontrakt och överenskommelser finns med djurägare, campingar och hotell samt övriga relevanta aktörer. Vi har goda, väl utarbetade samarbeten med leverantörer, både lokala och i andra delar av Sverige och världen.

Kontakter med samhället och myndigheter:

Barnens Gård har goda relationer med branchorganisationer och lokala aktörer såsom Visit South Sweden, Visit Blekinge, Visit Karlskrona, Barnsemester och samtliga incheckningsmaterial på campingar i södra Sverige. Kontakt finns med alla relevanta myndigheter såsom miljö och hälsa, svensk lekplatskontroll, veterinär, anticimex och brandskyddsmyndigheter.

Förslag på årsarbetshjul:





”Jag har vuxit upp på Barnens Gård och hängt på gården varje sommar sen jag föddes. Alla ungdomarna har tagit hand om mig och varit jättesnälla och det har varit jättekul att vara med dem. Jag har alltid haft någon att leka med och blivit kompis med de som har säsongskort. Förra året började jag jobba lite i vår glasskiosk med att göra glass till alla gästerna. I år ska jag börja jobba i restaurangen och det ska bli kul att jobba med de andra.”

Linnea Alm, mjukglassförsäljerska och delägare

Bollspelsgolf

Vid sidan om Barnens Gård ligger även en nöjesanläggning som heter Bollspelsgolf och är en anläggning som är uppbyggd som en minigolfbana men med olika bollsporter på varje bana. Här är målgruppen mellan 7 och 99 år. Besök gärna anläggningen på nätet för att läsa mer: www.bollspelsgolf.se. Anläggningarna samverkar genom att äldre syskon kan roa sig på Bollspelsgolven medan resten av familjen leker på Barnens Gård. Bollspelsgolven har en egen entré men ingår även i Barnens Gårds mycket uppskattade all-inclusivebiljett. I övrigt är främsta målgruppen grupper. Allt från familjeutflykter, idrottsföreningar och företagsafter-work. Ibland även i kombination med mat och dryck.



Visning, budgivning och ytterligare upplysningar

Visning: 29 juni klockan 14, 20 juli klockan 14 samt 3 augusti klockan 14.

Frågor angående verksamheten och anmälan till visning skickas till: tillsalu@barnensgard.se
Vill du prata med oss maila oss så återkommer vi via telefon.

För juridiska frågor och för att lämna bud: kontakta Fredrik Sandgren.
fredrik.sandgren@ksdlaw.se

Vattenlandet:



Lekandet:



Djuren och Hölaset:

