



Handling 2024 nr 149

Hemställan från Liseberg AB om ställningstagande gällande bryggfinansiering avseende återuppbyggnad av Oceana Vattenvärld

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen tillstyrker stadsledningskontorets förslag i tjänsteutlåtande den 16 augusti 2024 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

1. Liseberg AB:s hemställan om bryggfinansiering för återuppbyggnad av Oceana Vattenvärld godkänns genom utökning av Liseberg AB:s lånetak för 2025 med upp till 570 mnkr.
2. Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att inom ramen för Stadshuskoncernens finansiella samordning tillfälligt ersätta Liseberg AB med belopp motsvarande bolagets räntekostnader hänförliga till de lån, upp till 570 mnkr, som avser återuppbyggnaden intill dess att ersättning från försäkring eller avtal fastställts och reglerats.
3. Liseberg AB och Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att utan skäligt dröjsmål och inom ramen för Stadshuskoncernens finansiella samordning återställa ersättningen enligt punkt 2 efter det att ersättning från försäkring eller avtal fastställts och reglerats.

Göteborg den 28 augusti 2024
Göteborgs kommunstyrelse

Jonas Attenius

Lina Isaksson



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-08-16

Ärendenummer SLK-2024-00742

Handläggare

Charlotte Esfandiari Snarberg

Telefon: 031-368 03 72

E-post: charlotte.snarberg@stadshuset.goteborg.se

Hemställan från Liseberg AB om ställningstagande gällande bryggfinansiering avseende återuppbyggnad av Oceana Vattenvärld

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Liseberg AB:s hemställan om bryggfinansiering för återuppbyggnad av Oceana Vattenvärld godkänns genom utökning av Liseberg AB:s lånetak för 2025 med upp till 570 mnkr.
2. Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att inom ramen för Stadshuskoncernens finansiella samordning tillfälligt ersätta Liseberg AB med belopp motsvarande bolagets räntekostnader hänförliga till de lån, upp till 570 mnkr, som avser återuppbyggnaden intill dess att ersättning från försäkring eller avtal fastställts och reglerats.
3. Liseberg AB och Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att utan skäligt dröjsmål och inom ramen för Stadshuskoncernens finansiella samordning återställa ersättningen enligt punkt 2 efter det att ersättning från försäkring eller avtal fastställts och reglerats.

Sammanfattning

Oceana Vattenvärld var planerad att öppna sommaren 2024 och skulle bli en av norra Europas största vattenparker. Måndagen den 12 februari 2024 bröt emellertid en kraftig brand ut vid Oceana vilket orsakade omfattande skador. Den 17 juli 2024 fattade Liseberg AB:s styrelse, efter genomförd utredning, beslut om att återuppbygga och färdigställa vattenparken.

I Liseberg AB:s (Liseberg) beslutsunderlag framgår att fram till dess att brandorsak slutligt har fastställts och klarhet nåtts i förutsättningarna för ersättning från försäkringsbolag eller kontrakterade entreprenörer behöver projektet en bryggfinansiering. Lisebergs styrelse har bedömt att frågan om en eventuell bryggfinansiering från Lisebergs ägare är en fråga av principiell beskaffenhet och har därför gjort en hemställan till kommunfullmäktige för ställningstagande.

Stadsledningskontorets förslag innebär att Lisebergs bryggfinansiering finansieras genom lån i Liseberg och att Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) tillfälligt ersätter Liseberg med belopp motsvarande räntekostnaderna, tills dess att ersättning för återuppbyggnad genom försäkring eller avtal fastställts och erhållits. Liseberg ska därefter återbetala Stadshus ersättning.

Liseberg och Stadshus får därför i uppdrag att utan skäligt dröjsmål och inom ramen för Stadshuskoncernens finansiella samordning, återställa Stadshus ersättning efter det att ersättning från försäkring eller avtal fastställts och reglerats.

I händelse av att ersättning genom försäkringsskydd eller avtal inte erhålls som förväntat behöver Liseberg ta fram förslag till hur situationen, utifrån då rådande förutsättningar, bäst hanteras och återkomma till kommunfullmäktige för ställningstagande.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet i sig berör i huvudsak enbart denna dimension och hänvisning sker därför till tjänsteutlåtandet i sin helhet.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

Stadsledningskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

Bilagor

1. Liseberg AB:s protokoll per capsulam 2024-08-05 § 4
2. Liseberg AB:s beslutsunderlag Hemställan om ställningstagande rörande bryggfinansiering av återuppbyggnad av Oceana Vattenvärld

Ärendet

Kommunstyrelsen och kommunfullmäktige har att ta ställning till hemställan från Liseberg AB (Liseberg) gällande bryggfinansiering avseende återuppbyggnad av Oceana Vattenvärld (Oceana).

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Lisebergs styrelse bedömer att frågan om en eventuell bryggfinansiering från Lisebergs ägare är en fråga av principiell beskaffenhet och behöver därför tillställas kommunfullmäktige för ställningstagande.

Av beslutsunderlaget till Lisebergs hemställan framgår vidare att det av produktionstekniska skäl och för att säkra projektets kvarvarande värden är önskvärt att ärendet hanteras skyndsamt.

Särskilt om ärendets hantering och beredning

Av Göteborgs Stads riktlinje för ägarstyrning framgår att såväl Stadshus som Göteborg & Co AB (Göteborg & Co) i egenskap av moderbolag ska yttra sig i ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt från dotterbolag/dotterdotterbolag som ska till kommunfullmäktige för ställningstagande. Lisebergs önskemål om en skyndsam hantering förutsätter en kort beredningstid varför ett avsteg från ordinarie ärendeprocess har varit ofrånkomligt vilket innebär att Lisebergs hemställan skickats direkt till kommunstyrelsen för fortsatt hantering. Beredningen av föreliggande ärende har gjorts med medverkan från tjänstepersoner från Stadshus och Göteborg & Co.

Beskrivning av ärendet

Som en del i Jubileumsprojektet uppför Lisebergskoncernen ett upplevelsehotell (Liseberg Grand Curiosa Hotel) och en Vattenvärld (Oceana) söder om Lisebergsparken. Projektet drivs i Lisebergs helägda dotterbolag AB Liseberg Skår 40:17.

Oceana var planerad att öppna sommaren 2024 och skulle bli en av norra Europas största vattenparker. Måndagen den 12 februari 2024 bröt emellertid en kraftig brand ut vid Oceana vilket orsakade omfattande skador. Lisebergs styrelse fattade vid sitt styrelsemöte 2024-02-16 § 4 beslut om att ge ledningen i uppdrag att utreda och starta upp planeringen av hur en återuppbyggnad av Oceana kan ske.

För att undvika att aktiekapitalet i AB Liseberg Skår 40:17 förbrukas till följd av nedskrivningar av upparbetade anläggningstillgångar i projektet beslutade kommunfullmäktige 2024-03-21 § 108 om att ge Stadshus i uppdrag att lämna ett villkorat kapitaltillskott, med återbetalningsskyldighet till givaren om maximalt 1 100 mnkr, i syfte att återställa bolagets egna kapital. Kapitaltillskottet avsåg att vara en temporär administrativ åtgärd för att överbrygga effekten på det egna kapitalet i AB Lisebergs Skår 40:17 som uppstod i samband med nedskrivningen av de tillgångar som förstördes i branden till dess att försäkringsersättning erhålls. Kapitaltillskottet innebar inte några likvidöverföringar mellan bolagen utan bokades upp som ett skuld/fordran-förhållande.

Det villkorade kapitaltillskottet uppgår för närvarande till 484 mnkr enligt de beräkningar som gjordes vid nedskrivningen i samband med bokslutet per 2024-03-31.

Liseberg har, sedan styrelsens beslut om att utreda och planera för en återuppbyggnad av Oceana, i samverkan med huvudentreprenör, leverantörer och konsulter tagit fram en övergripande genomförande- och tidplan för färdigställandet av Oceana. Med utgångspunkt i dessa utredningar beslutade styrelsen i Liseberg 2024-07-17 § 4 om att färdigställa Oceana. Detta beslut omfattade att teckna nödvändiga avtal med huvudentreprenör om färdigprojektering (Fas 1) samt om leverans av vissa tidskritiska projektelement. Efter genomförd projektering kan styrelsen fatta beslut om Fas 2, vilket omfattar själva byggandet av Oceana. Inför att styrelsen fattar beslut om Fas 2 (produktionen) beslutade bolaget att hemställa till kommunfullmäktige om ställningstagande gällande bryggfinansiering avseende återuppbyggnad av Oceana.

Jubileumsprojektet

Nedan återges i punktform redovisad bakgrundsinformation relaterat till genomförandet av Jubileumsprojektet.

- Liseberg förvärvade under år 2013 fastigheten Skår 40:17 (tidigare SAAB:s Växellådsfabrik), vilket kommunfullmäktige tillstyrkte genom beslut 2013-10-10 § 21.
- Kommunfullmäktige tillstyrkte 2017-02-23 § 7 att genomföra Lisebergs Jubileumsprojekt, det vill säga uppföra och driva vattenpark och tematiserat upplevelseboende integrerat med Lisebergsparken. Projektet byggde på omfattande marknadsanalyser och möjlighetsstudier, och var dels en viktig komponent i stadens 400 års firande, dels en viktig förutsättning för Lisebergs fortsatta roll som en av de primära motorerna i Göteborgs besöksnäring. Målsättningen med jubileumsprojektet var – och är enligt bolaget – att generera ca. 600 000 extra besökare till Lisebergs besöksanläggningar (nöjespark och vattenvärld), 185 000 extra gästnätter till destinationen och en turistekonomisk effekt på 500 mnkr (2017 års prisnivå). Enligt bolaget finns det inget som tyder på att dessa marknadsmässiga förutsättningar har ändrat sig.
- Efter kommunfullmäktiges beslut år 2017 genomförde Liseberg en detaljprojektering av projektet. Projektet delades upp i två delar: Del 1 som omfattade Liseberg Grand Curiosa Hotel, och del 2 som omfattade Oceana Vattenvärld. Lisebergs styrelse fattade genomförandebeslut för hotellet 2019-09-23 § 7 och för Oceana Vattenvärld 2020-11-04 § 5.
- Trots projektets omfattning och komplexitet, samt de konsekvenser både pandemin och kriget i Ukraina hade på produktion och leveranser, låg projektet per senaste redovisade prognos (11 december 2023) inom de totala planerade tidsmässiga och kostnadsmässiga ramarna. Indexerad budget var under december 2023 totalt 2 728 mnkr, varav hotellet och Oceana var för sig stod för cirka hälften. Hotellet öppnade den 22 april 2023 till en investeringskostnad cirka 4% under budget, och Oceanas prognos låg per februari 2024 cirka 4% över, dock med en ej använd reserv.

Förutsättningar för att återuppbygga Oceana

Liseberg har, som ovan nämnts, i samverkan med huvudentreprenör, leverantörer och konsulter utrett och tagit fram en övergripande genomförande- och tidplan för färdigställandet av Oceana. Nedan följer en kort sammanfattning av de slutsatser som redovisats i bolagets tjänsteutlåtande/beslutsunderlag.

Projektets färdigställande

Enligt Liseberg har det tidigt i utredningen stått klart att det inte är ett alternativ att inte färdigställa Oceana. Även om skadorna som branden orsakade är omfattande, så är de kvarvarande värdena större än vad som först antagits, och det är väsentligt mindre kostsamt att bygga klart Oceana än att riva och starta om med ett annat projekt. Ett fullständigt omtag av projektet skulle innebära att restvärdet på Oceana (ca 600 mnkr) skulle behöva skrivas ned, vilket ytterligare skulle belasta resultat- och balansräkningen negativt i dotterbolaget AB Liseberg Skår 40:17. Därtill skulle kostnader för rivning och sanering av fastigheten om ca 150 mnkr tillkomma. Liseberg bedömer vidare att bolaget på egen hand inte skulle ha ekonomisk möjlighet att starta om och genomföra ett sådant omtag, det skulle inte heller enligt bolaget vara försvarbart utifrån ett hållbarhetsperspektiv. Ett omtag skulle sannolikt också kräva en ändrad detaljplan för området.

Bolaget uppger också att pausa en återbyggnad inte heller är ett alternativ. För att säkra kvarvarande byggnader och anläggningar samt planera byggnationen optimalt i relation till väderläge har det, enligt bolaget, varit nödvändigt att beställa vissa kritiska projektelement redan under Fas 1. Dessa omfattar limträkonstruktion till taket och prefabricerade element till attraktionstornet till en kostnad på ca 45 mnkr.

Ett färdigställande av Oceana bedöms i nuläget preliminärt att totalt kosta mellan 700 och 800 mnkr (2024 års prisnivå). Kostnadsestimatet bygger på initiala bedömningar, och på grund av projektets komplexitet är det först under den fortsatta planeringen och efter genomförd projektering (Fas 1) som en fullständig tidplan och projektbudget kan fastställas. Projektbudgeten kan, enligt bolaget, med andra ord bli både högre och lägre. Fas 2 omfattar själva byggandet av Oceana, det vill säga produktionen. Liseberg har i existerande avtal med huvudentreprenören en möjlighet att avbryta efter Fas 1.

Tabell 1: Kostnadsestimat enligt Liseberg

	mnkr
Färdigställande av brandskadade delar (nedskrivning)	484
Rivning, röjning & sanering	85
Förväntad försäkringsersättning (bryggfinansiering)	569
Ursprungligt projekt som kvarstod vid branden	80
Förbättrat brandskydd, ny glasfiberteknologi och estetik	130
Finansiering genom eget kassaflöde	210
Initial bedömning av total kostnad* för färdigställande	779

* Estimaten ovan omfattar inte eventuella garantikostnader eller indexuppräkningskostnader

Som framgår av bolagets sammanställning ovan, så tillkommer till kostnaden för att färdigställa de brandskadade delarna av Oceana (484 mnkr) även kostnader för rivning, röjning, sanering om 85 mnkr. Dessa kostnader om sammanlagt ca 570 mnkr förväntas ersättas genom bolagets försäkringsskydd och avtal med entreprenörer. Utöver dessa kostnader tillkommer delar av det ursprungliga projektet som kvarstod vid brandtillfället

(80 mnkr) samt tillkommande investeringar om 130 mnkr i förbättrat brandskydd, ny glasfiberteknologi och estetik. Dessa kostnader om sammanlagt 210 mnkr kommer enligt bolaget att finansieras genom eget kassaflöde.

Projektets finansiering

Liseberg har som utgångspunkt både försäkringsskydd och avtal med entreprenörer där utgångspunkten är att skadorna skall ersättas. Enligt bolaget är det dock sannolikt att en lösning på försäkrings- och ersättningsfrågan kommer att dröja, i värsta fall flera år. Det har bland annat att göra med att inga definitiva slutsatser om ansvarsfrågor kan dras innan Polisens, Haverikommissionens och Arbetsmiljöverkets utredningar är klara och eventuellt prövats i domstol. Dessa initiala slutsatser beräknas vara klara under våren 2025. Det innebär också, att det först är under år 2025 som det kan göras en bedömning av vilka delar av färdigställandet som kommer täckas av försäkringar, och vilka delar som kommer täckas enligt kontrakt. Det finns vidare en betydande risk för rättsliga processer, även efter det att myndigheternas utredningar är klara. I avvaktan på utfallet i försäkrings- och ersättningsfrågan kommer därför, enligt bolaget, ett färdigställande av Oceana under denna tid att vara beroende av en bryggfinansiering.

Initialt (Fas 1) kommer en sådan bryggfinansiering att ske med bolagets egna medel genom en kombination av eget kassaflöde, ökad upplåning (inom befintliga ramar) och minskade investeringar i övrig verksamhet. Lisebergs styrelse har i beslutet per 2024-07-17 fastställt en ram för Fas 1 om 50 mnkr, inklusive inköp av kritiska projektelement.

Bolagets bedömning är dock att en fortsatt finansiering med egna medel av hela återuppbyggnaden (Fas 2), till dess att försäkrings- och ersättningsfrågan är löst, kan komma att påverka bolagets verksamhet och Lisebergs konkurrensförmåga negativt samt därmed även Lisebergs möjligheter att fullfölja sitt uppdrag som motor i Göteborgs besöksnäring. Mot bakgrund av ovan har frågan om alternativ bryggfinansiering uppkommit. Formerna för alternativ bryggfinansiering kommenteras sammanfattningsvis närmare under avsnittet "Bryggfinansiering" nedan.

Bolagets konkurrensförmåga och destinationsansvar

Liseberg verkar inom en relativt investeringstung bransch. En löpande reinvestering snivå på 12-15% av omsättningen ligger, enligt bolaget, inom branschstandard, vilket för Lisebergs del motsvarar genomsnittliga årliga investeringar på 150-250 mnkr. Investerar Liseberg mindre, finns det enligt bolaget en risk att parken kommer att få en minskning i besöksvolym på 2-3% årligen. Eftersom Lisebergs betydelse för besöksnäringen i Göteborg är stor, så kommer en minskad investeringstakt få konsekvenser utanför bolagets egen verksamhet. Liseberg genererar drygt 22% av alla gästnätter i Göteborg och har en turistekonomisk effekt för Göteborgs Stad som uppgår till cirka 3,5 mdr (2019).

I såväl Lisebergs beslutsunderlag som i tjänstepersonsdialogen med Göteborg & Co har det framkommit att Liseberg inte bara är destinationens primära besöksanledning för privatresenärer, utan också en viktig komponent i Göteborgs övergripande destinationsvarumärke.

Det finns således enligt bolagen ett identitetsbärande element i ett starkt och konkurrenskraftigt Liseberg – men också i ett skyndsamt färdigställande av Oceana.

Lisebergs finansiella ställning

Liseberg har, enligt bolaget, historiskt sett skapat robusta ekonomiska resultat, med en avkastning som går att jämföra med branschen. Lisebergs rörelsemarginal (EBIT) har över en 5-årsperiod innan pandemin (2014-2019) varit 7-12% för koncernen som helhet. Detsamma gäller bolagets soliditet. Mellan 2014-2019 hade Liseberg en soliditet som inte understigit 53 % och året före pandemin (2019) hade Liseberg en soliditet på 60%, vilket är markant över branschgenomsnitt.

Enligt bolaget ändrade sig dock detta dramatiskt i samband med pandemin. Med 15 månaders nedstängning under 2020/21, och omfattande pandemirestriktioner under 2021/22, gick Liseberg miste om cirka 1,6 miljarder i omsättning, och gjorde en ekonomisk förlust på 500 mnkr, inklusive erhållna statliga pandemistöd. Lisebergs soliditet var vid årsskiftet 2022/2023 42 %, och på grund av det fortsatta genomförandet av Lisebergs jubileumsprojekt hade bolaget vid årsskiftet 2023/24 en soliditet på 33 %.

Åren efter pandemin har, enligt bolaget, präglats av en stor instabilitet i marknaden. År 2022 blev, med ett rörelseresultat på 240 mnkr, det resultatmässigt bästa i Lisebergs historia. Men för år 2023 innebar det makroekonomiska läget, en rekordregnig sommar, olyckan på Gröna Lund samt uppstarten av Liseberg Grand Curiosa Hotel, att bolaget gjorde en förlust på -17 mnkr. Bolagets bedömning är att denna osäkerhet kvarstår under 2024, med fortsatt höga räntor, lågkonjunktur och geopolitisk instabilitet, och i kombination med låga möjligheter för ökat prisuttag. Liseberg uppger därför att bolaget kommer att fortsätta planera mycket försiktigt de kommande åren. Bolaget kommer vidare att genomföra en större organisationsöversyn med start under hösten 2024. Denna översyn kommer att genomföras med två huvudsakliga ingångsvärden; dels att bolaget måste anpassa den kostnadsmissiga kostymen till en mera volatil marknad, dels att bolaget behöver anpassa (växla ned) delar av verksamheten i avvaktan på att Oceana är färdigställt.

Övergripande riskanalys

I relation till färdigställandet av Oceana, har bolaget identifierat fyra primära risker:

- risk för Lisebergs likviditet
- risk för Lisebergs finansiella ställning
- Lisebergs kommersiella risker samt
- risk för fördyrning av projektet.

Gällande Lisebergs likviditetssituation uppger bolaget att det i nuläget är svårt att göra en bedömning av processläget gällande försäkrings- och ersättningsfrågan. Även om Liseberg bedömer att förutsättningar är goda för att skadorna ska kunna ersättas genom försäkring, avtal eller en kombination av dessa, behöver det finnas en medvetenhet om att det finns en risk att bolaget får finansiera hela eller delar av färdigställandet med egna medel.

Gällande Lisebergs finansiella ställning består risken i huvudsak av den höga skuldsättningen som dels är ett resultat av pandemin, dels är ett resultat av investeringarna i Lisebergs Jubileumsprojekt. En för hög skuldsättning innebär att stora delar av kassaflödet måste användas till räntebetalningar.

Under år 2024 förväntas Liseberg generera ett kassaflöde från verksamheten på cirka 230 mnkr. Av detta ska 72 mnkr användas till räntebetalningar. Att öka räntebelastningen

med ytterligare skuldsättning får således, enligt bolaget, oönskade konsekvenser på Lisebergs förmåga att återinvestera kassaflöde i verksamheten.

Ytterligare en konsekvens av en för hög skuldsättning är den negativa effekten på soliditeten. Denna försvagar ett bolags förmåga att hantera volatilitet i det egna resultatet. Enligt Liseberg har bolaget betydande kommersiella risker, vilket de senaste årens marknadsmässiga svängningar har illustrerat. En låg soliditet kan dock kompenseras genom att en stark ägare garanterar den finansiella stabiliteten i bolaget.

När det gäller risken för fördyrning av projektet är det först genom den fortsatta planeringen och projekteringen som en slutlig projektbudget kan fastställas. Bolaget uppger att de under de senaste fem månadernas utredningsarbete har skapat en överblick över de största kostnadsdrivande posterna, men menar samtidigt att bygga vidare på ett existerande – och brandskadat – projekt är komplext. Liseberg har dock valt att jobba vidare med upphandlade entreprenörer och leverantörer, vilket bolaget bedömer reducerar risken.

Liseberg uppger att bolaget vidtar en rad riskhanteringsåtgärder. Dessa omfattar – utöver anpassning av kostnadsmassan och reduktion av investeringar i övrig verksamhet – en mera övergripande värdering av bolagets realiserbara tillgångar, dels för att skapa ett mera rättvisande bild av bolagets soliditet, dels för att möjliggöra en eventuell senare avyttring. Liseberg har, enligt bolaget, ett antal tillgångar med ett värde utöver bokfört värde. Bland annat byggrätter öster om Mölndalsån, fastigheter i och utanför Parken, campingverksamheten samt en hotellfastighet. Dessa övervärden kan enligt bolaget antingen realiseras för att stärka Lisebergs balansräkning eller påvisa Lisebergs underliggande finansiella ställning. Avyttring av tillgångar kräver emellertid ställningstagande av kommunfullmäktige.

Bryggfinansiering

I bolagets hemställan framgår att ett färdigställande av Oceana kommer att vara beroende av en bryggfinansiering till dess att försäkrings- och ersättningsfrågan är löst.

I underlaget framgår vidare att bolaget har analyserat ett antal olika scenarios för bryggfinansiering av projektets fas 2 (produktionen) med två huvudalternativ enligt följande:

1. finansiering genom egna medel (kombination av eget kassaflöde, ökad upplåning via utökat lånetak samt att investeringar i verksamheten ej genomförs eller skjuts på framtiden)
2. finansiering genom likvidöverföring från ägaren

Enligt bolagets beräkningar skulle Liseberg kunna klara en finansiering med egna medel. I dag uppgår bolagets lånetak till ca 2,9 mdr. Uppskattningen är att en bryggfinansiering med egna medel skulle innebära att lånetaket kan behöva utökas upp till ca 3,6 mdr med bibehållen investeringsnivå. En sådan utökning av skuldsättningen menar dock bolaget skulle få negativa konsekvenser för bolagets verksamhet; dels innebär det att en större del av kassaflödet skulle behöva gå till ökade räntekostnader vilket påverkar Lisebergs förmåga att återinvestera kassaflödet i verksamheten på ett önskvärt sätt, dels kommer Lisebergs soliditet att försvagas ytterligare.

En alternativ bryggfinansiering skulle enligt bolaget kunna vara att likviditet tillförs bolaget från ägaren. Storleken på en tillfällig finansiering genom en likviditetsöverföring skulle då enligt bolaget motsvara de ersättningsbara värden som förstördes i branden plus kostnader för rivning, röjning och sanering det vill säga cirka 570 mnkr.

Sammantaget är bolagets bedömning att risken är hög att en bryggfinansiering med egna medel kan få oönskade konsekvenser på såväl Lisebergs verksamhet som destinationens utveckling som beskrivits tidigare i ärendet.

Stadsledningskontorets bedömning

Kommunfullmäktige beslutade 2024-03-21 § 108 att ge Stadshus i uppdrag att lämna ett villkorat kapitaltillskott, med återbetalningsskyldighet till givaren om maximalt 1 100 mnkr, i syfte att återställa bolagets egna kapital. Syftet var att undvika att aktiekapitalet i AB Liseberg Skår 40:17 förbrukas till följd av nedskrivningar av upparbetade anläggningstillgångar i projektet. Kapitaltillskottet skedde utan likvidreglering och bokades upp som ett skuld/fordran-förhållande. Stadsledningskontoret konstaterar att förutsättningarna har förändrats sedan kommunfullmäktiges beslut eftersom försäkrings- och ersättningsfrågan sannolikt drar ut på tiden.

Bolaget redovisar vidare i sitt ärende indexerad investeringsbudget och utfall för Jubileumsprojektet samt en uppskattning av kostnaden för återuppbyggnad och färdigställande av Oceana. Stadsledningskontoret konstaterar att bolaget som en del av färdigställandet utökat investeringen, jämfört med ursprungligt investeringsbeslut, med 130 mnkr i förbättrat brandskydd, ny glasfiberteknologi och estetik.

Stadsledningskontoret har i ärendet som utgångspunkt att skadorna ska ersättas genom försäkring, avtal eller en kombination av dessa. Vidare har Stadsledningskontoret som utgångspunkt att, oavsett formerna för bryggfinansiering från ägaren, så ska Liseberg återställa finansiering och eventuella kostnader som uppstår hos ägaren.

Stadsledningskontoret har värderat bryggfinansiering genom alternativet att inom ramen för tidigare lämnat villkorat kapitaltillskott likvidreglera upp till 570 mnkr, alternativt genom att utöka Lisebergs lånetak. Stadsledningskontoret föreslår den lösning som sammantaget bedöms vara mest ekonomiskt fördelaktig för såväl Liseberg som för Stadshuskoncernen. Föreslaget alternativ bedöms innebära lägre räntekostnader och möjlighet till kostnadseffektiv hantering inom Stadshus uppdrag att ansvara för Stadshuskoncernens finansiella samordning som årligen fastställs av kommunstyrelsen i ärendet om bokslutsdispositioner.

I det fall kommunfullmäktige beslutar att bevilja bolagets hemställan om bryggfinansiering är det stadsledningskontorets förslag att Lisebergs bryggfinansiering finansieras genom lån i Liseberg och att Stadshus tillfälligt ersätter Liseberg med belopp motsvarande räntekostnaderna till dess att ersättning för återuppbyggnad genom försäkring eller avtal fastställts och erhållits. Liseberg ska därefter återbetala Stadshus ersättning.

Konkret innebär förslaget att Lisebergs lånetak utökas med 570 mnkr avseende återuppbyggnaden av Oceana. Vidare innebär förslaget att Stadshus ersätter Liseberg med belopp motsvarande bolagets räntekostnader hänförliga till de lån, upp till 570 mnkr som avser återuppbyggnaden. Ersättningen från Stadshus är tillfällig intill dess att ersättning

genom försäkring eller avtal fastställts och erhållits för att därefter återbetalas till Stadshus. Ersättningen mellan Stadshus och Liseberg finansieras genom resultat i övriga Stadshuskoncernens bolag och hanteras inom ramen för Stadshus uppdrag att ansvara för finansiell samordning inom Stadshuskoncernen.

Som utgångspunkt ska Liseberg så snart ersättning genom försäkring och/eller avtal erhållits återbetala till Stadshus. Takt i återbetalningen får vid var tid bestämmas utifrån Lisebergs ekonomiska situation och förmåga att leva upp till sitt uppdrag att medverka till att Göteborg blir en så attraktiv destination att resandet till och vistelsen i Göteborgsområdet ökar. Vid en försäkringsersättning för dessa kapital-/räntekostnader ska återbetalningen regleras i Stadshus finansiella samordning det år ersättningen erhålls.

Stadsledningskontoret konstaterar, liksom Liseberg, att en ökad skuldsättning i bolaget innebär en ökad räntebelastning och att soliditeten försvagas. Att Stadshus under bryggfinansieringstiden ersätter bolaget för räntekostnaden bedöms möta Liseberg beskrivna behov av att under bryggfinansieringsperioden fortsatt kunna investera i den övriga verksamheten i syfte att bibehålla konkurrenskraft till dess att skadeersättning erhålls. Återbetalning av räntan kommer att påverka Lisebergs kassaflöden negativt under en tid men sker under en period då både tillkommande och befintlig verksamhet är i full drift och förväntas generera positiva resultat och kassaflöden.

En minskad soliditet under bryggfinansieringsperioden innebär visserligen en ökad finansiell sårbarhet men Stadsledningskontoret gör bedömningen att Liseberg även efter upplåning har en tillräcklig finansiell stabilitet vilken ytterligare förstärks av övervärden och en stark ägare.

Liseberg beskriver att det i nuläget är svårt att göra en bedömning av processläget gällande försäkrings- och ersättningsfrågan. Bolaget bedömer dock att förutsättningarna är goda för att skadorna ska kunna ersättas genom försäkring, avtal eller en kombination av dessa. Stadsledningskontoret vill understryka bolagets bild att det behöver finnas en medvetenhet om risken för att bolaget får finansiera hela eller delar av färdigställandet med egna medel. I händelse av att ersättning genom försäkring eller avtal inte erhålls som förväntat behöver Liseberg återrapportera till kommunfullmäktige och göra en förnyad bedömning av hur situationen utifrån då rådande förutsättningar bäst hanteras.

Den statsstödsrättliga bedömningen är att ersättningen från Stadshus med villkor om återbetalning utgör ett tillåtet stöd eftersom stödet lämnas till ett helägt bolag under motsvarande villkor och förutsättningar som en privat stödgivare kunnat tillämpat gentemot mottagaren i motsvarande situation.

Med anledning av den korta beredningstiden har stadsledningskontoret i övrigt inte haft möjlighet att analysera och värdera de verksamhets- och ekonomiska förutsättningarna och konsekvenserna som beskrivs i Lisebergs beslutsunderlag.

Magnus Andersson
Ekonomidirektör

Eva Hessman
Stadsdirektör

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

PROTOKOLL PER CAPSULAM
Extra styrelsesammanträde den 2024-08-05

1 (3)

Tid för

sammanträdet: Protokoll fört per capsulam den 5 augusti 2024

Närvarande: Ordföranden Kurt Eliasson, 1:a vice ordförande Frida
Tånghag, 2:e vice ordföranden Christer Holmgren,
ledamöterna Gunilla Carlsson, Jens Wergeland, Dan
Oraham och Allan Stutzinsky

Sekreterare: Victoria Widborn

§ 1

Mötets öppnande och utseende av justerare

Kurt Eliasson förklarade mötet öppnat.

Styrelsens beslut fattades per capsulam genom att samtliga
ledamöter undertecknar protokollet.

§ 2

Avstående från beslutsfattande med anledning av jäv

Inga jävsärenden förelåg.

Liseberg

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

PROTOKOLL PER CAPSULAM
Extra styrelsesammanträde den 2024-08-05

2 (3)

§ 4

Hemställan om ställningstagande avseende bryggfinansiering av Oceana

Beslutsunderlag för ärendet har utsänts via e-post till styrelsens ledamöter och för kännedom till styrelsesuppleanter och arbetstagarrepresentanter.

Styrelsen beslutade i enlighet med utsänt beslutsunderlag

att till kommunfullmäktige hemställa frågan om en bryggfinansiering upp till 570 mnkr för återuppbyggnad av Oceana Vattenvärld,

att överlämna ärendet till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för vidare hantering.

§ 9

Mötets avslutande

Kurt Eliasson förklarade mötet avslutat.

The Liseberg logo is written in a stylized, red, cursive script font.

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

PROTOKOLL PER CAPSULAM
Extra styrelsesammanträde den 2024-08-05

3 (3)

Underskrifter

Sekreterare

Victoria Widborn

Justerat:

Kurt Eliasson

Frida Tånghag

Christer Holmgren

Gunilla Carlsson

Jens Wergeland

Dan Oraham

Allan Stutzinsky

Liseberg



Göteborgs
Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: Viktoria Widborn

Date: 2024-08-05 10:36:09

BankID refno: 9e35462f-a251-482a-aefb-71b9bc8cbaad



Funktionschef: Victoria Widborn

Signed by: KURT ELIASSON

Date: 2024-08-05 13:43:46

BankID refno: e0f5ea3b-96d7-4d94-a70f-8d35a3b4b4e4



Ordförande: Kurt Eliasson

Signed by: FRIDA TÅNGHAG

Date: 2024-08-05 10:37:33

BankID refno: 19cdb0fd-861a-4f02-8c37-a43d9f09c288



Leamot: Frida Tånghag

Signed by: Olof Christer Holmgren

Date: 2024-08-05 11:59:40

BankID refno: 107000e4-e885-4e52-949c-8581f6b4cb40



Ordförande: Christer Holmgren

Signed by: Allan Ralf Stutzinsky

Date: 2024-08-05 11:30:15

BankID refno: e5dc17c5-4d8d-41e4-96ab-64ae47910ce9



Ledamot: Allan Stutzinsky

Signed by: Harald Jens Wergeland

Date: 2024-08-07 11:40:14

BankID refno: 36b77201-3218-4677-a473-068a37ae12d2



Styrelseledamot: Jens Wergeland

Signed by: GUNILLA KARLSSON

Date: 2024-08-05 10:47:21

BankID refno: d024da8d-444a-4bf8-8d7a-02fcf0eb5302



Ord ledamot: Gunilla Carlsson

Signed by: DAN ORAHAM ORAHAM

Date: 2024-08-05 10:37:17

BankID refno: 6de327ae-bdb6-45e5-beeb-e7499fc7fc30



Ord ledamot: Dan Oraham

Sammanträde: 2024-08-08
Dnr 24-0309

Hemställan om ställningstagande rörande bryggfinansiering av återuppbyggnad av Oceana Vattenvärld

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

- a. *att* till kommunfullmäktige hemställa frågan om en bryggfinansiering upp till 570 mnkr för återuppbyggnad av Oceana Vattenvärld,
- b. *att* överlämna ärendet till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för vidare hantering.

Sammanfattning

Den 12 februari 2024 förstördes delar av Oceana Vattenvärld (nedan "Oceana") i en brand, vilket orsakade omfattande skador. Oceana var nära färdigställande vid brandtillfället.

Den 16 februari 2024, gav Liseberg AB:s styrelse bolaget i uppdrag att utreda förutsättningarna för att återuppbygga Oceana. Det har i utredningen fastställts att det är mer ekonomiskt att färdigställa Oceana än att riva och starta om. Ett fullständigt omtag skulle innebära stora avskrivningar av restvärdet och innebära risker för både Liseberg som verksamhet och Göteborg som destination.

STYRELSEN FÖR
LISEBERGSKONCERNENSammanträde: 2024-08-08
Dnr 24-0309

Vid beslut 21 mars 2024 bemyndigade Kommunfullmäktige Göteborgs Stadshus AB att lämna ett villkorat kapitaltillskott till AB Liseberg Skår 40:17.

Den 17 juli 2024 beslutade styrelsen att färdigställa Oceana. Detta beslut omfattade att teckna nödvändiga avtal med huvudentreprenör om färdigprojektering (**fas 1**) samt om leverans av vissa tidskritiska projektelement.

Innan beslut om produktion (**fas 2**) påbörjas, önskar Lisebergs styrelse att Kommunfullmäktige tar ställning till en eventuell bryggfinansiering från Liseberg AB:s ägare.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ett färdigställande av Oceana bedöms i nuläget preliminärt att kosta mellan 700 och 800 MSEK, varav cirka 570 MSEK relateras till de delar som blev skadat av branden, inklusive kostnader för rivning, röjning och sanering.

Utöver detta tillkommer den del av ursprungliga projektet som ej var färdigställd vid branden samt tillkommande förändringar. Estimatet bygger på initiala bedömningar, men på grund av projektets komplexitet är det först under den fortsatta planeringen och projekteringen som en slutlig projektbudget kan fastställas.

Liseberg har som utgångspunkt både försäkringsskydd och avtal med entreprenörer som ger goda förutsättningar för att skadorna ska kunna ersättas. Det är dock sannolikt att en lösning av ersättningsfrågan kommer att dröja, i värsta fall flera år. Ett färdigställande av Oceana kommer under denna tid att vara beroende av en bryggfinansiering.

En sådan bryggfinansiering sker initialt med Lisebergs egna medel genom en kombination av eget kassaflöde, upplåning och minskade investeringar i övrig verksamhet. En finansiering med egna medel av återuppbyggnaden, till dess att ersättningsfrågan är löst, kan dock komma att påverka verksamheten och Lisebergs konkurrensförmåga och därmed även Lisebergs möjligheter att fullfölja sitt uppdrag som motor i Göteborgs besöksnäring. Att pausa en återbyggnad är heller inte ett alternativ.

STYRELSEN FÖR
LISEBERGSKONCERNEN

Sammanträde: 2024-08-08
Dnr 24-0309

Mot bakgrund av de negativa konsekvenser en bryggfinansiering av hela återuppbyggnaden med egna medel kan få på Lisebergs ordinarie verksamhet samt destinationen Göteborg, tillställs frågan från Lisebergs ägare till kommunfullmäktige för ställningstagande om en bryggfinansiering tills dess ersättningsfrågan är löst.

Bedömning ur ekologisk dimension

Projektet kommer bedrivas inom ramarna för Lisebergs projektriktlinjer, och senare certifieras enligt ISO 20121:2024 (Ledningssystem för hållbarhet vid evenemang).

Miljöaspekter som redovisats i ursprungligt beslutsunderlag rörande Oceana kommer alltså att beaktas.

Bedömning ur social dimension

Projektet ingår i en fortsatt satsning på Lisebergs familjesegment, och skall skapa aktiviteter året runt, för både Liseberg Grand Curiosa Hotel och övriga hotell i staden.

Projektet kommer ta höjd för allmänna tillgänglighetskrav.

Ärendet

Hemställan om ställningstagande rörande bryggfinansiering från Liseberg AB:s ägare för återuppbyggnad av Oceana Vattenvärld.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Liseberg AB (Liseberg) förvärvade under år 2013 fastigheten Skår 40:17 (tidigare SAAB:s Växellådsfabrik), vilket Kommunfullmäktige genom beslut den 10 oktober 2013 tillstyrkt.

Den 23 februari 2017 tillstyrkte Kommunfullmäktige att genomföra Lisebergs Jubileumsprojekt, det vill säga uppföra och driva vattenpark och tematiserat upplevelseboende integrerat med Lisebergsparken.



STYRELSEN FÖR
LISEBERGSKONCERNENSammanträde: 2024-08-08
Dnr 24-0309

Projektet byggde på omfattande marknadsanalyser och möjlighetsstudier, och var dels en viktig komponent i stadens 400 års firande, dels en viktig förutsättning för Lisebergs fortsatta roll som en av de primära motorerna i Göteborgs besöksnäring.

Målsättningen med jubileumsprojektet var – och är - att genera ca. 600 000 extra besökare till Lisebergs besöksanläggningar (nöjespark och vattenvärld), 185 000 extra gästnätter till destinationen och en turistekonomisk effekt på 500 MSEK (2017 nivå). Det finns inget som tyder på att dessa marknadsmässiga förutsättningar har ändrat sig.

Efter Kommunfullmäktiges beslut år 2017 genomförde Liseberg en detaljprojektering av projektet. Projektet delades upp i två delar: Del 1 som omfattade Liseberg Grand Curiosa Hotel, och del 2 som omfattade Oceana Vattenvärld. Styrelsen fattade genomförandebeslut för hotellet den 23 september 2019, och för Oceana Vattenvärld den 26 oktober 2020.

Trots projektets omfattning och komplexitet, samt de konsekvenser både pandemin och kriget i Ukraina hade på produktion och leveranser, låg projektet per senaste redovisade prognos (11 december 2023) inom de totala planerade tidsmässiga och kostnadsmässiga ramarna.

Indexerad budget var under december 2023 totalt 2 728 MSEK, varav hotellet och Oceana var för sig stod för cirka hälften. Hotellet öppnade den 22 april 2023 till en investeringskostnad cirka 4% under budget, och Oceanas prognos låg per februari 2024 cirka 4% över, dock med en ej använd reserv.

Den 12 februari 2024 förstördes Oceana i en brand, vilken orsakade omfattande skador. Oceana var nära färdigställande vid brandtillfället. Slutbesiktning var planerat till april 2024, och målsättningen var att öppna vattenparken sommaren 2024.

Vid beslut 21 mars 2024 bemyndigade Kommunfullmäktige Göteborgs Stadshus AB att lämna ett villkorat kapitaltillskott till AB Liseberg Skår 40:17 om maximalt 1 100 MSEK. Kapitaltillskottet, som i nuläget är taget i anspråk med 484 MSEK, är en temporär administrativ åtgärd som skall överbrygga effekten på det egna kapitalet i AB Lisebergs Skår 40:17 som uppstod i samband med nedskrivningen av de tillgångar som förstördes i

STYRELSEN FÖR
LISEBERGSKONCERNENSammanträde: 2024-08-08
Dnr 24-0309

branden till dess att försäkringsersättning erhålls, och innebar inte några likvidöverföringar mellan bolagen.

Förutsättningar för ett återuppbygga Oceana

Den 16 februari 2024, fyra dagar efter branden, gav Lisebergs styrelse bolaget i uppdrag att utreda förutsättningar för att återuppbygga Oceana.

Med anledning av styrelsens beslut har bolaget arbetat i två parallella processer:

1. *Projektets färdigställande*: Framtagandet av de praktiska, tidsmässiga och avtalsmässiga förutsättningarna för ett färdigställande av Oceana.
2. *Projektets finansiering*: Utredning av de försäkringsmässiga och kontraktuella förutsättningarna för att få täckt de skador som branden orsakat.

I det följande redovisas ärendet utifrån dessa två perspektiv. I tillägg redovisas Liseberg i ett *Destinationsperspektiv*, bolagets *Finansiella ställning*, samt en *Övergripande riskanalys*. Slutligen kommenteras formerna för en eventuell *Bryggfinansiering*.

Projektets färdigställande

Liseberg har i samverkan med huvudentreprenör, leverantörer och konsultar tagit fram en övergripande genomförande- och tidplan för färdigställandet av Oceana.

Med utgångspunkt i dessa utredningar beslutade styrelsen i Liseberg AB 17 juli 2024 att färdigställa Oceana. Detta beslut omfattade att teckna nödvändiga avtal med huvudentreprenör om färdigprojektering (**fas 1**) samt om leverans av vissa tidskritiska projektelement.

Efter genomförd projektering kan styrelsen träffa beslut om **fas 2**, som omfattar själva byggandet av Oceana. Innan styrelsen träffar beslut om fas 2, önskar bolaget ett ställningstagande från Kommunfullmäktiga kring en bryggfinansiering av produktionen.

STYRELSEN FÖR
LISEBERGSKONCERNENSammanträde: 2024-08-08
Dnr 24-0309

Det har tidigt i utredningen blivit klart att inte färdigställa Oceana inte är ett alternativ. Även om skadorna som branden orsakade är omfattande, så är kvarvarande värdena större än vad som först antagits, och det är väsentligt mindre kostsamt att bygga klart Oceana, än att riva och starta om med ett annat projekt.

Ett fullständigt omtag av projektet skulle innebära att restvärdet på Oceana (ca. 600 MSEK) skulle behöva nedskrivas. I tillägg skulle rivning och sanering av fastigheten kosta ca. 150 MSEK. Detta skulle betyda att hela det villkorade kapitaltillskott till AB Liseberg Skår 40:17 skulle nyttjas då nedskrivningen skulle belasta resultat- och balansräkningen i dotterbolaget.

Liseberg skulle inte på egen hand ha ekonomisk möjlighet att genomföra ett sådan omtag, det skulle inte heller utifrån ett hållbarhetsperspektiv vara försvarbart. Ett omtag skulle sannolikt också kräva en ändrad detaljplan för området.

Liseberg planerar och arbetar för att kunna färdigställa projektet 1:1 i relation till ursprungsprojektet. Dock förväntas mindre justeringar att göras enligt följande:

- Uppdatering av teknologi avseende glasfiberkonstruktioner, med förbättrat brandklassning.
- Mindre justeringar av attraktionstornets utformning avseende brandskydd.
- Vissa mindre estetiska förbättringar exteriört, som skall skapa bättre sammanhang med stadsrummet.

Tidplanen för färdigställande är fortsatt under utveckling, och vissa utredningar kring till exempel yt- och tätskikt i bassänghall är inte klara än. En grov tidplan visar dock på att Oceana kan färdigställas inom cirka två år. Denna tidplan är fortfarande behäftad med vissa osäkerheter, och är avhängigt bland annat hur många arbetsmoment som kan löpa parallellt. Tiden kan med andra ord bli både kortare och längre.

För att säkra kvarvarande byggnader och anläggningar samt planera byggnationen optimalt i relation till väderläge, har det varit nödvändigt att beställa vissa kritiska projektelement redan under **fas 1**. Dessa omfattar

limträkonstruktion till taket och prefabricerade element till attraktionstornet till en kostnad på cirka 45 MSEK.

Ett färdigställande av Oceana bedöms i nuläget preliminärt att kosta mellan 700 och 800 MSEK (2024 års penningvärde). Kostnadsestimatet bygger på initiala bedömningar, och på grund av projektets komplexitet är det först under den fortsatta planeringen och efter genomförd projektering som en slutlig projektbudget kan fastställas. Projektbudgeten kan med andra ord bli både högre och lägre.

Tabell 1. Kostnadsestimat

	MSEK
Färdigställande av brandskadade delar (nedskrivning)	484
Rivning, röjning & sanering	85
Förväntad försäkringsersättning (bryggfinansiering)	569
Ursprungligt projekt som kvarstod vid branden	80
Förbättrat brandskydd, ny glasfiberteknologi och estetik	130
Finansiering genom eget kassaflöde	210
Initial bedömning av total kostnad för färdigställande	779

Som framgår av sammanställningen ovan så tillkommer till själva kostnaden för att färdigställa de brandskadade delarna av Oceana rivning, röjning, sanering, och delar av det ursprungliga projektet som kvarstod i samband med brandtillfället, samt tillkommande investeringar i förbättrat brandskydd, ny glasfiberteknologi och estetik. Estimatet ovan omfattar inte eventuella garantikostnader eller indexuppräknningar.

Det är först när **fas 1** är genomfört som en fullständig tidplan och projektbudget kan fastställas. **Fas 2** omfattar själva byggandet av Oceana,

STYRELSEN FÖR
LISEBERGSKONCERNENSammanträde: 2024-08-08
Dnr 24-0309

det vill säga produktionen. Liseberg har i existerande avtal med NCC en möjlighet att avbryta efter Fas 1.

Projektets finansiering

Liseberg har som utgångspunkt både försäkringsskydd och avtal med entreprenörer där utgångspunkten är att skadorna skall ersättas.

Frågan om ersättning för den skada Liseberg drabbats av med anledning av branden på Oceana kommer däremot att ta tid att få slutlig klarhet i – kanske flera år.

Detta har bland annat att göra med att inga definitiva slutsatser om ansvarsfrågor kan dras innan Polisens, Haverikommissionens och Arbetsmiljöverkets utredningar är klara och eventuellt prövats i domstol. Dessa initiala slutsatser beräknas vara klara under våren 2025.

Det innebär också, att det först är under år 2025 som det kan göras en bedömning av vilka delar av färdigställandet som kommer täcks av försäkringar, och vilka delar som kommer täckas enligt kontrakt. Det finns vidare en betydande risk för rättsliga processer, även efter det att myndigheternas utredningar är klara.

Bolaget har tagit fram en rad scenarios för bryggfinansiering av projektet. Dessa omfattar finansiering genom verksamhetens kassaflöde och ökat upplåning, avyttring av tillgångar samt eventuell bryggfinansiering från ägaren.

Bolagets konkurrensförmåga och destinationsansvar

I avvaktan på utfallet i ersättningsfrågan kommer bryggfinansiering att krävas för återuppbyggnaden av Oceana. Liseberg kan tills vidare bryggfinansiera färdigställandet genom en kombination av eget kassaflöde, upplåning och att lägga ned eller skjuta på koncernens planerade investeringar.

En minskning av investeringar i övriga verksamheten, det vill säga Lisebergsparken, Liseberg Grand Curiosa Hotel eller Stug- och Campingverksamheten kommer att påverka Lisebergs konkurrensförmåga.



STYRELSEN FÖR
LISEBERGSKONCERNENSammanträde: 2024-08-08
Dnr 24-0309

Detta då Liseberg är en del av en ganska investeringstung bransch. En löpande reinvestering snivå på 12-15% av omsättningen ligger inom branschstandard, vilket för Lisebergs del motsvarar genomsnittliga årliga investeringar på 150 – 250 MSEK. Investerar Liseberg mindre, kommer parken att få en minskning i besöksvolym på 2-3% årligen.

Eftersom Lisebergs betydelse för besöksnäringen i Göteborg är stor, så kommer en markant minskad investeringstakt få konsekvenser utanför bolagets egen verksamhet. Liseberg genererar drygt 22% av alla gästnätter i Göteborg och har en turistekonomisk effekt för Göteborgs Stad som uppgår till cirka 3,5 miljarder SEK (2019).

Denna turistekonomiska betydelse förväntas öka med cirka 500 MSEK (2017 nivå) med ett öppet Oceana. Således är det målsättningen att parken skall driva besök till destinationen samt öka stadens hotellbeläggning utanför de vanliga högsäsongerna.

Liseberg är således inte bara destinationens primära besöksanledning för privatresenärer, men också en viktig komponent i Göteborgs övergripande destinationsvarumärke. Det finns med andra ord ett identitetsbärande element i ett starkt och konkurrenskraftigt Liseberg – men också i ett skynsamt färdigställande av Oceana.

Det är mot bakgrund av att en finansiering med egna medel av återuppbyggnaden, till dess att ersättningsfrågan är löst, kan komma att påverka verksamheten och därmed Lisebergs möjligheter att fullfölja sitt uppdrag som motor i Göteborgs besöksnäring, som frågan om en alternativ bryggfinansiering har uppkommit.

Lisebergs finansiella ställning

Liseberg har historiskt sett skapat robusta ekonomiska resultat, med en avkastning som går att jämföra med branschen. Således har Lisebergs rörelsemarginal (EBIT) över en 5 årsperiod innan pandemin (2014 – 2019) varit 7-12% för koncernen som helhet. Det samma gäller bolagets soliditet. Mellan 2014–2019 hade Liseberg en soliditet som inte understigit 53 % och året före pandemin (2019) hade Liseberg en soliditet på 60%, vilket är markant över branschgenomsnitt.

Detta ändrade sig dock dramatiskt med pandemin. Med 15 månaders nedstängning under 2020/21, och omfattande pandemirestriktioner under

STYRELSEN FÖR
LISEBERGSKONCERNENSammanträde: 2024-08-08
Dnr 24-0309

2021/22, gick Liseberg miste om cirka 1,6 miljarder i omsättning, och gjorde en ekonomisk förlust på 500 MSEK, inklusive erhållna statliga pandemistöd. Lisebergs soliditet var vid årsskiftet 2022/2023 42 %, och på grund av det fortsatta genomförandet av Lisebergs jubileumsprojekt hade bolaget vid årsskiftet 2023/24 en soliditet på 33 %.

Pandemin har också medfört en stor instabilitet i marknaden. År 2022 blev, med ett rörelseresultat på 240 MSEK, det resultatmässigt bästa i Lisebergs historia. Men året efter innebar det makroekonomiska läget, en rekordregnig sommar, olyckan på Gröna Lund samt uppstarten av Liseberg Grand Curiosa Hotel, att bolaget gjorde en förlust på -17 MSEK.

Denna osäkerhet kvarstår under 2024, med fortsatt höga räntor, lågkonjunktur och geopolitisk instabilitet, och i kombination med låga möjligheter för ökat prisuttag har Liseberg planerat – och kommer fortsätta att planera – mycket försiktigt de kommande åren.

Liseberg kommer att genomföra en större organisationsöversyn med start under hösten 2024. Denna översyn kommer att genomföras med två huvudsakliga ingångsvärden; *dels* att bolaget måste anpassa den kostnadsmässiga kostymen till en mera volatil marknad, *dels* att bolaget måste frigöra resurser för att del- och bryggfinansiera färdigställandet av Oceana.

Ett alternativ till en bryggfinansiering genom kapitaltillskott från ägaren är att öka bolagets lånetak. Idag är lånetaket 2,9 miljarder SEK. Bedömningen är att en bryggfinansiering via utökat lånetak skulle innebära att lånetaket höjs till ca 3,6 miljarder SEK. En sådan utökning av Lisebergs skuldsättning skulle dock få konsekvenser; *dels* kommer Lisebergs soliditet att försvagas ytterligare, *dels* innebär det att Lisebergs fria kassaflöde till större del behöver gå till ökade räntekostnader.

En för låg soliditet riskerar Lisebergs finansiella stabilitet och förmåga att parera effekterna från en volatil marknad. För höga räntekostnader begränsar Lisebergs möjlighet att återinvestera kassaflödet i verksamheten.

Övergripande riskanalys

I relation till färdigställandet av Oceana 2.0, har bolaget identifierat fyra primära risker: 1) Risk för att Lisebergs likviditet, 2) risk för bolagets

STYRELSEN FÖR
LISEBERGSKONCERNENSammanträde: 2024-08-08
Dnr 24-0309

finansiella ställning, 3) Lisebergs kommersiella risker samt 4) risk för fördyrning av projektet.

Gällande Lisebergs **likviditetssituation**, så är det i nuläget svårt att göra en processlägesbedömning av försäkrings- och ersättningsfrågan. Även om Liseberg bedömer att förutsättningar är goda för att skadorna ska kunna ersättas genom försäkring, avtal eller en kombination härav, så behöver man vara medveten om att det finns en risk för att bolaget får finansiera hela eller delar av färdigställandet med egna medel.

Gällande Lisebergs **finansiella ställning**, så består risken i huvudsak av den höga skuldsättningen, som dels är ett resultat av pandemin, dels är ett resultat av investeringarna i Lisebergs Jubileumsprojekt. En för hög skuldsättning innebär att stora delar av kassaflödet måste användas till räntebetalningar. Under år 2024 förväntas Liseberg generera ett kassaflöde från verksamheten på ca 230 MSEK. Av detta skall 72 MSEK användas till räntebetalningar. Att öka räntebelastningen med ytterligare skuldsättning får således avsevärda konsekvenser på Lisebergs förmåga att återinvestera kassaflöde i verksamheten.

Ytterligare en konsekvens av en för hög skuldsättning är den negativa effekten på soliditeten. Denna försvagar ett bolags förmåga att hantera volatilitet i det egna resultatet. Således är Liseberg ett bolag med betydande **kommersiella risker**, vilket de senaste årens marknadsmässiga svängningar har illustrerat. En låg soliditet kan dock kompenseras genom att en stark ägare garanterar den finansiella stabiliteten i bolaget.

När det gäller **risk för fördyrning av projektet**, så är det först genom den fortsatta planeringen och projekteringen som en slutlig projektbudget kan fastställas. Bolaget har under de senaste fem månadernas utredningsarbete skapat en överblick över de största kostnadsdrivande posterna, men att bygga vidare på ett existerande – och brandskadat – projekt är komplext. Liseberg väljer att jobba vidare med upphandlade entreprenörer och leverantörer, vilket reducerar risken betydligt.

Bolaget förbereder parallellt en rad **riskhanteringsåtgärder**. Dessa omfattar – utöver anpassning av kostnadsmassan och reducering av investeringar i övrig verksamhet – en mera övergripande värdering av bolagets realiserbara tillgångar, *dels* för att skapa ett mera rättvisande bild av bolagets soliditet, *dels* för att möjliggöra en eventuell senare avyttring.

STYRELSEN FÖR
LISEBERGSKONCERNENSammanträde: 2024-08-08
Dnr 24-0309

Liseberg har således ett antal tillgångar med ett värde utöver bokfört värde. Bland annat byggrätter öster om Mölndalsån, fastigheter i och utanför Parken, campingverksamheten samt en hotellfastighet. Dessa övervärden kan antingen realiseras för att stärka Lisebergs balansräkning eller påvisa Lisebergs underliggande finansiella ställning. Avyttring av tillgångar kräver ställningstagande av Kommunfullmäktige.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Styrelsen för Liseberg bedömer, att beslutet om att återuppbygga Oceana bedöms inte är av principiell beskaffenhet eller av sådan vikt att det behöver tillställas kommunfullmäktige för ställningstagande enligt 10 kap 3 § kommunallagen (2017:725).

Således bedömer styrelsen, att bolagets arbete bedrivs inom ramarna för Kommunfullmäktiges beslut av den 23 februari 2017 om Lisebergs Jubileumsprojekt.

Projektkostnaderna är vidare sådana att de motsvarar en större attraktionsinvestering som faller inom ramen för bolagets uppdrag och löpande förvaltning, vilket är en fråga som styrelsen förfogar över. Vidare bedöms kostnaderna sannolikt kunna ersättas till bolaget antingen från försäkringsbolag eller kontrakterade entreprenörer.

Frågan om en eventuell bryggfinansiering från Lisebergs ägare bedöms däremot vara en fråga av principiell beskaffenhet och behöver därför tillställas Kommunfullmäktige för ställningstagande. Av produktionstekniska skäl samt för att säkra projektets kvarvarande värden är det nödvändigt att besluta om ärendet skyndsamt.

Bryggfinansieringen

Som beskrivits ovan kan Liseberg klara en bryggfinansiering med egna medel. Det skulle ske genom en kombination av eget kassaflöde, utökat lånetak samt att investeringar i verksamheten ej genomförs eller skjuts på framtiden. Som även beskrivits ovan är risken hög att en bryggfinansiering med egna medel kan få oönskade konsekvenser på Lisebergs verksamhet och destinationens utveckling.

STYRELSEN FÖR
LISEBERGSKONCERNENSammanträde: 2024-08-08
Dnr 24-0309

En eventuell bryggfinansiering från Lisebergs ägare kräver att likviditet tillförs Liseberg. Storleken på en tillfällig bryggfinansiering motsvarar de ersättningsbara värden som förstördes i branden plus kostnader för rivning, röjning och sanering. Kostnaden för ett återställande kommer dock inte att kunna fastställas fullt ut innan projekteringen inför fas 2 är klar.

Lisebergs bedömning är dock att denna bör vara i nivå med den nedskrivning som gjordes på 484 MSEK. Till detta kommer ersättningsbara kostnader för rivning, röjning och sanering, vilka uppgår till 85 MSEK och således uppgår det totala behovet av bryggfinansiering från Lisebergs ägare till cirka **570 MSEK**.

Andreas Andersen

VD, Liseberg AB

Mats Wittholt

Ekonomichef, Liseberg AB

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