



Ytterligare information från Styrelsen runt Padelprojektet!

Informationsbrev 3 – Presentation av Byggnation, Tilltänkta arrendatorer och Ekonomi

Hej,

Vi vill börja med att tacka för all respons kring "Padelprojektet". I det här brevet informera vi mer om själva Byggnationen, de tilltänkta Arrendatorerna och underlag för Intäkterna. Syftet med informationsbreven är att samtliga medlemmar i Lidingö Golfklubb ska erhålla information om Padelprojektets utveckling men också erhålla information om de frågor, inkl styrelsens svar, som kommer från medlemmarna.

Förutom informationsbreven så kommer styrelsen erbjuda digitala och även fysiska möten (Coronasäkrade) för de som vill diskutera Padelprojektet. Vid intresse att medverka på ett digitalt eller fysiskt möte maila gärna till klubbchef@lidingogk.se så snart som möjligt.

Som vanligt så får ni gärna maila frågor eller synpunkter till padel@lidingogk.se.

En uppdaterad tidsplan finner ni i slutet av nedanstående, tredje informationsbrev.

LGK Styrelse genom padelgruppen

Inledning

Nedan följer information om hur Padelbyggnaden är tänkt att se ut, information om de tilltänkta arrendatorerna samt ekonomiska underlag för att förtydliga klubbens möjliga intäkter.

Padelbyggnad

I syfte att illustrera hur byggnaden kommer att se ut så har vi tagit fram nedan bilder. Bilderna visar den tilltänkta padelanläggningen från ett par olika perspektiv. Bilderna visar vy ifrån Kyttingevägen,

Vy från Hål 14, Vy ifrån den övre parkeringsplatsen, vy från Golfklubben samt en situationsplan på området. De tre sista bilderna visar hur padelanläggningen kommer att se inifrån.

Bild 1. Vy från övre parkeringen



Bild 2. Vy från Kyttingevägen



Bild 3. Vy från håll 14



Bild 4. Vy från klubbhuset (Observera att man inte ser Padelbyggnaden från Klubbhuset)



Bild 5. Situationsplan flygfoto



Bild 6. 3D planering, placering och mått

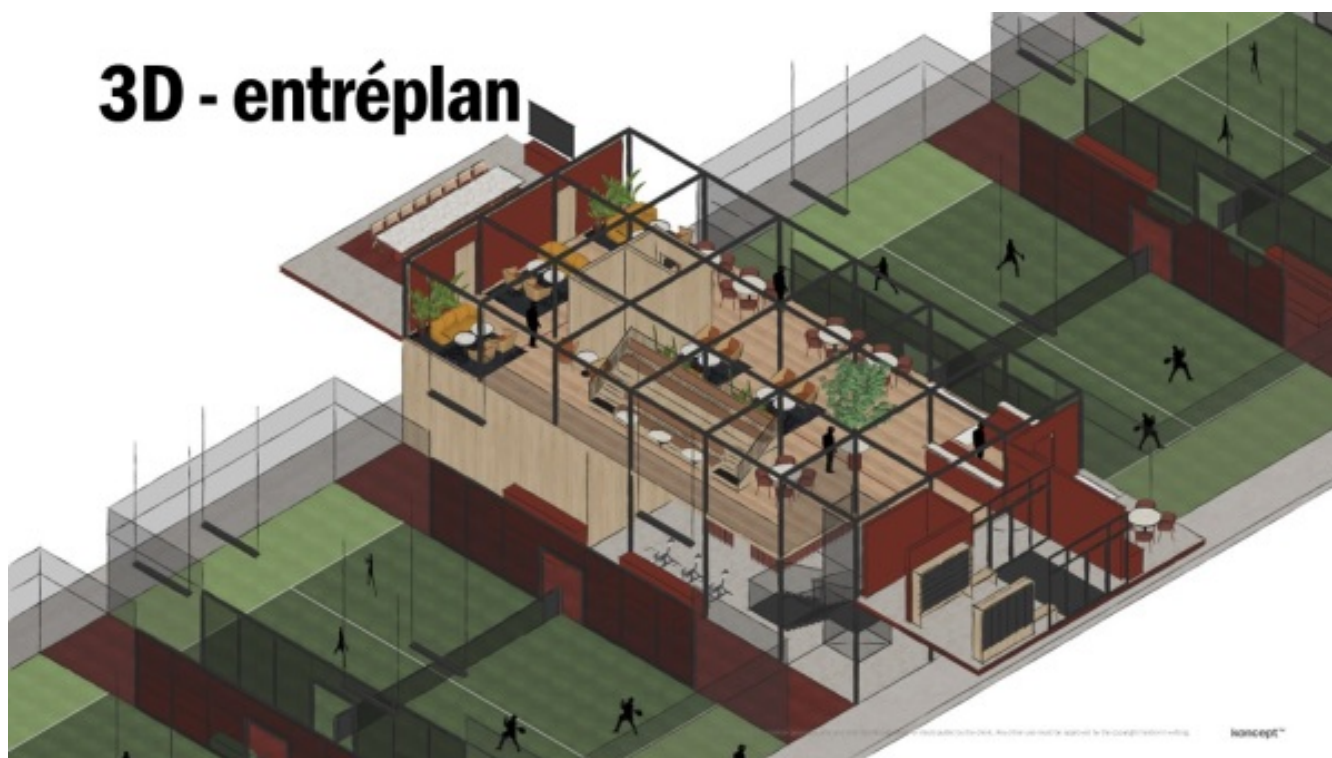
3D - planering, placering och mått



Bild 7. Interiört



Bild 8. Interiört Entréplan



Kommentar från padelgruppen

En av huvudmålsättningarna har varit att byggnaden (Padelhallen) ska vara i linje med Lidingö Golfklubbs övriga byggnader samt att den ska "smälta in" i omgivningen, både vad det gäller val av material, placering m.m. Arrendatorerna kommer tex göra stora investeringar på att gräva ur "svackan" och på så sätt se till att byggnaden inte upplevs så hög. Arrendatorerna kommer totalt att investera närmare 30 MSEK.

Det är rimligt många parametrar som ska hanteras i ett bygge av den här storleken. Vi har haft många diskussioner kring olika alternativ och är glada att tänkt arrendator nu kan presentera en

byggnation som inte bara innehåller 6 banor utan också rimmar väl med Lidingö Golfklubbs standard och syn på kvalitet. Vi vill alltså inte arrendera ut mark till någon som vill uppföra billigast möjliga "plåthall", som på så många andra anläggningar.

Vår ambition är att om vi ska arrendera ut mark för en padelhall så ska det vara för en av Stockholm/Sveriges bästa padelanläggningar. Som ni ser på bilderna så innefattar det allt från exteriört med ytmaterial och design till interiört med ljudanpassad innermaterial, ljus och såklart de senaste banorna.

Vi har löpande stämt av med Lidingö Kommun och de ställer sig positiva till ovan förslag på byggnation.

Arrendatorerna

 Namn: Johan Tjärnberg Bor: Lidingö med familj Intresse: Golf, Hockey, Padel Karriär: - Revisor, Pwc - Grundare Bambora - VD Point Group - Ordförande, Trustly, Vettfamily etc	 Namn: Erik Sällström Bor: Kungsholmen Intresse: Golf och Padel Karriär: - Transaktionschef, Skandia Fastigheter - VD Lersteden Fastigheter - Delägare i Padelcenter Umeå	 Namn: Fredrik Malm Bor: Lidingö med familj Intresse: Golf och Padel Karriär: - Entreprenör och investerare - Grundare Dearsam - Grundare HOPE	 Namn: Peter Forsberg Bor: Schweiz med familj Intresse: Golf, Hockey, Padel Karriär: - Hockeyspelare - Investerare och egenföretagare	 Namn: Niklas Lind Bor: Lidingö med familj Intresse: Golf och Padel Karriär: - Aktiv ledare inom Lidingö Hockey - Egenföretagare Mekonomen Lidingö + Däckteam Lidingö
--	--	---	--	---

Kommentar från Padelgruppen

Precis som med val av byggnad så har vi haft en djupgående anbudsprocess för att säkerställa att det finns ett genuint intresse av att bedriva en padelanläggning, med Lidingö Golfklubbs rimligt "hårda" krav, men också sökt en stabil och kunnig operatör. Padelanläggningen kan mycket väl vara en av Sveriges bästa men om inte den tilltänkta arrendatorn kan påvisa hög kunskap inom padel, djup kunskap om byggnation, en finansiell stabilitet samt delar klubbens värdegrund så spelar det inte mycket roll.

Det kanske inte är konstigt att vi har fått in många anbud. Inte bara från de etablerade aktörerna inom padel utan också en hel del kunniga och erfarna aktörer som idag bedriver padel i mindre skala. I urvalsprocessen så har flexibiliteten och anpassningen efter Lidingö Golfklubbs önskemål varit ett huvudkriterium.

Vi är väldigt glada att kunna presentera ovan konstellation. En konstellation som innehar kunskap om padel, kunskap om byggnation samt innehar en finansiellt stark position. Förutom att de innehar de kunskapskrav som vi har ställt så är dom ödmjuka och väldigt tillmötesgående för att säkerställa att allt fungerar enligt de höga kraven som Lidingö Golfklubb har ställt.

Konstellationen är väl medvetna om att det är Lidingö Golfklubbs medlemmar som slutligen bestämmer om klubben ska arrendera ut mark för padelanläggning eller inte.

Ekonomi

Information ifrån tilltänkta arrendatorn

Våra antaganden är baserat på två olika scenarios enligt följande

(i) Ett base case som bygger på kalkyl när vi är fullt igång ger ca 7-8 MSEK i intäkter med följande antaganden

1. 350 öppettdagar
2. 18h öppet per dag
3. 50% beläggning snitt över alla öppettider med betydligt högre beläggning under peak hours och betydligt lägre under dagtid.
4. 380kr i snittpris per timme
5. 6 banor
6. Merförsäljning (shop, cafe, etc) om ca 0,5 MSEK per år

(ii) Ett ambitiöst case som bygger på en kalkyl när vi är fullt igång ger ca 11-12 MSEK i intäkter med följande antaganden

1. 350 öppettdagar
2. 18h öppet per dag
3. 70% beläggning snitt över alla öppettider med betydligt högre beläggning under peak hours och något lägre under dagtid.
4. 400kr i snittpris per timme
5. 6 banor
6. Merförsäljning (shop, cafe, etc) om ca 1 MSEK per år

Båda casen bygger på antagandet att vi (i) kommer att ha en verksamhet med lägre omsättning de första 12-14 månaderna samt (ii) att vi når en mer normalläge vad gäller balans mellan utbud och efterfrågan (viket vi bedömer kommer vara fallet om ca 24-36 månader)

Kommentar från padelgruppen

Under vår anbudsprocess så har padelgruppen fått en god insikt i en padelanläggnings ekonomi. Padelgruppen har under anbudsprocessen träffat totalt 10 tilltänkta arrendatorer. Allt ifrån etablerade padelverksamheter till mindre nystartade verksamheter. Vi är trygga med att ovan scenario är rimligt och på ett bra sätt speglar de intäkter som Lidingö Golfklubb kan förvänta sig. Lidingö Golfklubb har enligt avtalet rätt till 10% av ovanstående intäkter.

Padelgruppen och de tilltänkta arrendatorerna har haft flera diskussioner kring de ekonomiska scenarierna. Framförallt hur länge som "padelhysterin" håller i sig. Arrendatorerna har bland annat erfarenhet från Spanien (där padel har funnits mycket längre än i Sverige). När Padel inte längre är lika populärt så kommer de anläggningar som ligger på de bästa platserna och de som är av högst kvalitet som alltid kommer ha den högsta beläggningen.

Eftersom det är väldigt begränsat med yta på Lidingö (för att bygga padelanläggningar) samt att "utresandet" över bron för att spela padel är extremt högt så talar det för att en av Sveriges bästa anläggningar, placerad i en väldigt aktiv kommun utan överetablering av padelhallar, borgar för en bra beläggning och således en rimligt säker intäkt för Lidingö Golfklubb under många år.

Vi har även diskuterat 4 eller 6 banor. Utifrån ett ekonomiskt perspektiv så är det svårt att bygga en högkvalitativ anläggning (enligt tidigare resonemang om Sveriges bästa Padelanläggning) med 4 banor och samtidigt få ihop en positiv kalkyl. Den andra viktiga faktorn är att juniorverksamhet och träningsverksamhet är viktiga ingredienser för att ha en hög kvalitet när det kommer till padelverksamheten. All träningsverksamhet tar banor i anspråk vilket då medför att det slutgiltiga förslaget har landat på 6 banor.

Det finns så klart risker med att arrendera ut mark under en så pass lång tid. I det fall som en arrendator inte lyckas med att driva anläggningen och/eller inte skulle ha tillräckliga finanser att finansiera verksamheten så har klubben en byggnad på vår mark som måste hanteras. Ett tänkt arrendeavtal hanterar de situationer som klubben anser, med stöd av juridisk expertis, rimliga att hantera avtalsmässigt.

Tidsplan

Utifrån vad vi vet idag så tror vi att klubbens medlemmar behöver ytterligare en tid för att ta till sig den information som finns, fundera på frågor och ventilera dessa både med varandra och med styrelse/klubbledning.

Därför kommer vi dels att distribuera en kortare film som presenterar såväl arrendatorerna som själva padelanläggningen och dels kommer de medlemmar som så önskar att få möjlighet till såväl digitala som coronasäkrade, fysiska möten med styrelse/klubbledning. Syftet med mötena är att erbjuda ett tillfälle för medlemmar att gå på djupet i de frågeställningar som rör padelanläggningen. Oavsett vad det är för frågeställning.

De medlemmar som önskar delta i möten ombedes snarast mejla Anders Green (klubbchef@lidingogk.se) och då ange om det är digitalt eller fysiskt möte som önskas samt frågeställning (om det är någon speciell).

Styrelsen kommer att förbereda frågan kring padel så att det är möjligt för medlemmarna att rösta huruvida klubben ska arrendera ut mark för padelanläggning på kommande årsmöte den 20 april 2021.



Lidingö Golfklubb

Trolldalsvägen 2 , 181 30 Lidingö

Tel: Växeln: 08 - 731 79 00 | Restaurangen: 08 - 765 27 00

kansli@lidingogk.se

[Avprenumerera dig från detta nyhetsbrev >](#)