

Anbudsunderlag avseende verksamheten i Exploria AB i konkurs

Exploria AB, org.nr 556997–3570, ("Konkursbolaget") försattes i konkurs av Halmstads tingsrätt den 15 mars 2021, varvid advokat Mercedes Lennartsson Anderås utsågs till konkursförvaltare. Konkursförvaltningen begär nu in anbud på del av den av Konkursbolaget bedrivna verksamheten.

Beskrivning av verksamheten följer nedan.

Verksamheten

Konkursbolaget har bedrivit Europas största inomhusnöjes- och aktivitetscenter beläget i Botkyrka utanför Stockholm. Verksamheten har bedrivits från förhyrda lokaler i tre våningsplan på adressen Fittjavägen 20 i Botkyrka (mer information om lokalen följer nedan).

Det övre våningsplanet omfattar närmare 12 000 kvadratmeter med en mängd olika aktiviteter för barn. En stor del av ytan avser ett lekland i tre olika miljöer/teman (vinterland, djungelland och undervattensvärld). Utöver leklandsdelen finns det en dinosauriepark, en barnkalasavdelning där barnen får blanda egna godispåsar och glassar, en trafikskola där barnen får köra barnbilar, en brandskola där barnen får vara brandmän samt en trampolinpark. På det övre våningsplanet finns det dessutom ett café samt restaurangen Wild West som är en restaurang inredd i vilda västern-team. Wild West-restaurangen har varit stängd under en tid på grund av vikande besöksantal som en följd av COVID-19-pandemin.

Överlåtelsen av Konkursbolagets verksamhet omfattar samtliga de verksamheter som nu beskrivits och som återfinns på det övre våningsplanet i den förhyrda lokalen.

Överlåtelsen omfattar inte verksamhet som Konkursbolaget har bedrivit inriktat mot vuxna besökare och som inrymts i de två nedre våningsplanen av den tidigare förhyrda lokalen (bowlingbanor, go-cartanläggning, laserarena, simulatorer, arkadspel och en Pinchos-restaurang). Detta beror på att hyresvärden har beslutat att bedriva annan verksamhet på de nedre våningsplanen. Inventarierna tillhörande den del av verksamheten som är belägen på plan 1 och 2 kommer att säljas separat.

Inventarier och anläggningstillgångar

Konkursbolaget har gjort omfattande investeringar i verksamhetslokalen. Investeringarna har bland annat avsett ventilations- och brandlarmsinstallation, uppförande av innerväggar och toaletter samt anläggande av klinkergolv, mattor och övriga installationer. Nämnda investeringar i lokalen uppgår till cirka 50 000 000 kronor och ingår i överlåtelsen av verksamheten.

Konkursbolagets moderbolag GKM Syd AB, org.nr 556618–6614 ("**Moderbolaget**"), har också försatts i konkurs. Mellan Konkursbolaget och Moderbolaget föreligger avtal varigenom Konkursbolaget hyr inventarier. Konkursboet för Exploria AB och konkursboet för Moderbolaget samarbetar för att kunna överlåta verksamheten som enhet. De lösa inventarierna som är till salu utgörs av större delen av all lös egendom i Lokalen och framgår av förteckning i [bilaga 1](#).

Konkursbolaget är part i ett antal leasingavtal avseende utrustning som används i verksamheten i enlighet med vad som framgår av [bilaga 2](#). Den leasade egendomen säljs inte av konkursboet men kontakta gärna konkursförvaltningen om du som anbudsgivare är intresserad av att få kontakt med leasegivare för nyteckning eller övertagande av leasad utrustning.

Konkursbolaget är även part i ett avtal varigenom en extern operatör har tillåtits ställa upp 13 spelmaskiner och/eller karuseller i konkursbolagets lokaler. Intäkterna från maskinerna delas lika mellan parterna. Spelmaskinerna säljs inte av konkursboet men konkursboet kan förmedla kontakt till operatören för nyteckning av avtal avseende spelmaskinerna.

I konkursbolagets lokaler finns också 18 dinosaurier i glasfiber som tillhör tredje man. Konkursboet kan förmedla kontakt till ägaren.

Anbudsgivare bör notera att det kan finnas annan utrustning i lokalen som tillhör tredje man.

Lager och övriga tillgångar

Konkursbolaget har lager avseende i huvudsak mat och dryck som säljs från Konkursbolagets café. Då konkursförvaltningen för närvarande bedriver fortsatt drift av Konkursbolagets verksamhet sker inköp och uttag från lagret löpande. Överlåtelsen av Konkursbolagets verksamhet omfattar det lager som finns kvar per dagen för överlåtelsen. Konkursförvaltningen förväntar sig att lagret kommer att vara av begränsad omfattning.

Lokaler

Konkursbolaget har bedrivit verksamhet från förhyrda lokaler på adressen Fittjavägen 20 i Botkyrka. Lokalerna som är tillgängliga för förhyrning omfattar 11 981 kvadratmeter på plan 3 som i huvudsak avser yta för lekland, dinosauriepark, trampolinland och restaurangyta (Wild West). Förvärv och drift av verksamheten i samma lokaler förutsätter att köparen tecknar nytt hyresavtal med hyresvärden.

Den yta som tidigare har ingått i lokalen på plan 2 (kontor) och plan 1 (bowlingbanor, go-cartanläggning, laserarena, simulatorer, arkadspel och en Pinchos-restaurang) ingår inte i överlåtelsen och är inte tillgänglig för förhyrning.

Tidigare gällande hyresavtal avseende de förhyrda lokalerna bifogas som [bilaga 3](#) för orientering rörande de villkor som kan förväntas. En nivå om 1 000 kr/kvm i kallhyra kan

förväntas. Notera att detta hyresavtal är uppsagt och att hyresvärden endast är intresserad av att hyra ut plan 3.

Budgivare måste överväga, och som en del av budet lämna information om, vilka ytor som är av intresse och vilken hyresnivå som kan accepteras. Som en del av utvärderingen av inkomna anbud kommer konkursförvaltningen att samråda med hyresvärden för bedömning om vilka budgivare som hyresvärden kan tänka sig att ingå nytt hyresavtal med.

Anställda

Konkursbolaget har per konkursutbrottet haft cirka 90 personer på sin lönelista. Merparten av dessa har dock varit s.k. timanställda som arbetat för Konkursbolaget i varierande utsträckning. Per konkursutbrottet har Konkursbolaget haft 8 tillsvidareanställda och 52 timanställda med varierande sysselsättningsgrad. Samtliga anställda har sagts upp av konkursförvaltningen på grund av arbetsbrist. De anställda, med ett fåtal undantag, har sedvanliga uppsägningstider enligt LAS. Flertalet av de anställda har visat intresse för fortsatt arbete hos köparen.

Vänligen notera att de anställda enligt lag kan ha rätt till återanställning om verksamheten övergår efter försäljning.

Resultat- och balansräkningar

Balans- och resultaträkningar för de två senaste räkenskapsåren bifogas, [bilaga 4](#). Bolaget har brutet räkenskapsår avseende maj – april årligen. Det ska noteras att underlagen i huvudsak avser tid före COVID-utbrottet. Senare införda restriktioner har haft betydande inverkan på Konkursbolagets omsättning och resultat.

Senast upprättade årsredovisning, per april 2020, bifogas som [bilaga 5](#).

Information, visning och anbud

Ytterligare information avseende verksamheten, inklusive bilder på attraktionerna, finns att tillgå på Konkursbolagets hemsida www.exploriacenter.se.

Visning äger rum i Konkursbolagets lokaler i Botkyrka på ovan angiven adress, efter överenskommelse med konkursförvaltningen. Konkursförvaltningen bedriver för närvarande fortsatt drift, vilken preliminärt förväntas pågå till och med den 11 april 2021.

Konkursboet lämnar inga som helst garantier.

Anbud ska innehålla:

- Information om köparen (firma och organisationsnummer samt information om verklig huvudman alternativt namn och personnummer)

- Om anbudet avser förvärv av verksamheten eller endast de tillgångar som används i Konkursbolagets verksamhet
- Om anbudet endast avser del av verksamheten ska det tydligt anges vilken del som anbudet avser. Detsamma gäller om anbudsgivaren endast är intresserad av att hyra del av plan 3.
- Om budgivaren önskar fortsätta bedriva verksamhet i Konkursbolagets lokaler (plan 3) ska anbudet innehålla information om indikativ hyresnivå
- Köpeskilling
- När köpeskillingen kan erläggas
- Eventuella villkor för förvärvet (exempelvis överenskommelse med hyresvärd m.m.)

Anbud ska komma in till konkursförvaltningen på nedan angiven e-post senast den **7 april 2021 kl. 16.00**. Därefter avser konkursförvaltningen inleda dialog och förhandling med utvalda budgivare. Ambitionen är att träffa avtal med en köpare senast den 16 april 2021 i syfte att underlätta fortsatt drift i ny regi.

E-post: mercedes.lennartsson.anderas@delphi.se med kopia till daniel.lennartsson.anderas@delphi.se och karl.larsson@delphi.se.

Eventuella frågor kan med fördel ställas per e-mail till daniel.lennartsson.anderas@delphi.se eller, i andra hand, via telefon 0709 25 25 12.

Konkursförvaltningen förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna anbud samt rätten att avbryta anbudsförfarandet och/eller att sälja verksamheten eller delar av verksamheten, under pågående anbudsförfarande.

Göteborg den 31 mars 2021

**KONKURSFÖRVALTNINGEN FÖR
EXPLORIA AB**

Mercedes Lennartsson Anderås