

Analys av Göteborgs Stads Parkerings ekonomiska lönsamhet

Bakgrund

I den årliga ägardialogen med Higab som genomfördes 20-08-20 upprättades en handlingsplan som bland annat innehåller ett uppdrag om att ta fram och besluta om en fördjupad beskrivning och analys av konkurrerande och jämförbara verksamheters förutsättningar och ekonomiska lönsamhet i relation till de egna verksamheternas förutsättningar och förmåga att uthålligt ge en marknadsmässig lönsamhet. Beskrivningen och analysen ska ge svar på frågorna nedan:

- Fråga 1) Hur ser lönsamheten ut för jämförbara verksamheter i bolagets bransch?
- Fråga 2) Vilken bedömning gör Göteborgs Stads Parkerings AB av den egna verksamhetens förmåga att generera marknadsmässig avkastning och rörelsemarginal utifrån nuvarande ägardirektiv och uppdrag?
- Fråga 3) Vilken bedömning gör Göteborgs Stads Parkerings AB av bolagets behov av soliditet?

Val av ekonomistyrningsmått

Higab har i samråd med Parkeringsbolaget och Stadshus tagit fram ett lönsamhets- respektive ett finansiellt mått som bedöms vara överensstämmande med branschnorm och med Parkeringsbolagets etablerade ekonomistyrningsprinciper. Målen avser styrning av lönsamhet och kapitalstruktur. Hänsyn har tagits till Parkeringsbolagets omsättning vilket till ca 65 % kommer från anläggningar på arrenderad mark och från affärer med affärspartners. Även bolagets dolda fastighetsvärden, dvs bokförda värden jämfört med marknadsvärden och att bolaget i dagsläget inte är belånat, har varit vägledande.

För Göteborgs Stads Parkerings AB innebär ovanstående att den ekonomiska styrningen inriktas mot en justerad soliditet lika med eller överstigande 50 procent och en rörelsemarginal större än 20 procent. Den justerade soliditeten mäter den totala mängden egenfinansiering av tillgångarna med hänsyn tagen till marknadsvärdet. Rörelsemarginalen anger hur stor andel i procent av omsättningen som blir kvar att täcka räntor och skatt samt ge vinst. Anledningen till att rörelsemarginalsmåttet valdes som mått till att följa verksamhetens utveckling är att en stor del av Parkeringsbolagets intäkter och resultat är genererat från verksamhet som inte är knutet till egna tillgångar. Därav är rörelsemarginalsmåttet mer lämpat som ekonomiskt mått än till exempel ett avkastningskrav där resultatet ställs i förhållande till bolagets tillgångar.

Syftet med de ekonomiska målen är att:

- Säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.
- Hålla bolagets finansiella risk på en rimlig nivå.

- På ett strukturerat sätt mäta, följa upp och utvärdera bolagets lönsamhet, effektivitet och risknivå.
- Avkastnings-/lönsamhetskravet ska också, där inte speciallagstiftning eller andra omständigheter begränsar, tillförsäkra ägaren direktavkastning genom förutsägbara utdelningar med hänsyn tagen till framtida kapitalbehov och finansiell ställning i bolaget, Stadshuskoncernen och Kommunkoncernen.

Branschnorm - jämförelse

Vid urval av jämförbara bolag har fyra bolags valts, två kommunala och två privata. De fyra bolagen är Stockholm Stads Parkering AB, Malmö kommuns parkeringsaktiebolag, APCOA Parkering Sverige AB och Aimo Park Sweden AB

Stockholms Stads Parkering AB

Stockholm Parkering är ett kommunalt bolag som ägs av Stockholms stad. Stockholm Parkerings uppgift i staden är att erbjuda parkeringsplatser på tomtmark, både besöksparkeringar och förhyrda platser. En annan viktig uppgift är att bygga nya parkeringsanläggningar och främja hållbara mobilitetstjänster. Bolaget äger 32 parkeringsanläggningar innehållande 6600 parkeringsplatser och förvaltar 57 000 platser. Antalet anställda är ca 75 st.

Malmö kommuns parkeringsaktiebolag

Malmö parkerings huvuduppgift är att bygga och förvalta parkeringsmöjligheter på tomtmark i Malmö. De sköter även uthyrning och övervakning av parkering på uppdrag av externa fastighetsägare. Parkeringsbolaget äger nio parkeringsanläggningar och förvaltar 45 000 parkeringsplatser. Antalet anställda är ca 75 st.

Apcoa Parking Sverige AB

Bolaget skall vara allmänheten och offentligheten behjälplig i parkeringsangelägenheter och bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger inga egna parkeringsanläggningar utan bedriver enbart parkeringsverksamhet i uppdragsform. Bolaget har ca 1400 uppdrags och övervakningsuppdrag i ett 10-tal städer i Sverige. På Europeisk nivå ansvarar Apcoa Parking Group för ca 7500 parkerings- och övervakningsuppdrag fördelat på 12 länder. Antalet anställda är ca 200.

Aimo Park Sweden AB

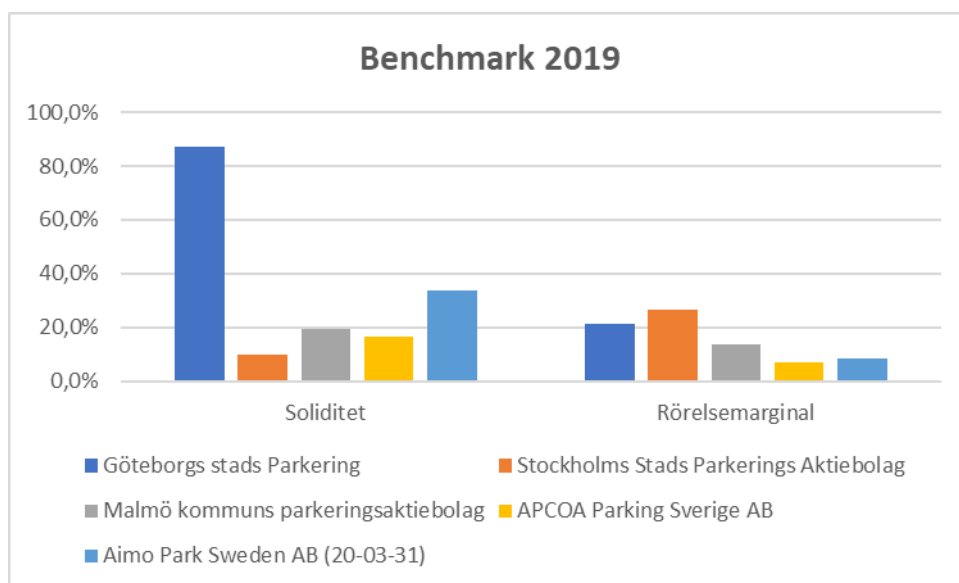
Bolaget ägs av det japanska företaget Sumitomo Corporation. Bolaget äger inga egna parkeringsanläggningar utan förvaltar ca 370 000 parkeringsplatser fördelade på ca 6 000 parkeringsanläggningar på flera ställen i Sverige. Bolaget samarbetar med fastighetsägare, bostadsrättsägare, kommuner och landsting. Antalet anställda i Sverige är ca 350.

Göteborgs Stads Parkering AB

Bolaget har i uppdrag att samordna och stärka stadsutvecklingen inom parkeringsverksamheten och ska i sin verksamhet förvärva, bygga, avyttra och förvalta parkeringsanläggningar. Bolaget äger 27 parkeringsanläggningar som innehåller ca 9 000 parkeringsplatser. På ca 11 000 platser bedrivs parkeringsverksamheten på arrenderad mark och därutöver förvaltar ca 50 000 platser. Antalet anställda är ca 90 anställda.

Parkeringsbolagets verksamhet består av både tillståndsparkering och besöksparkering samt ett aktivt arbete med tjänster för att främja ett hållbart resande och nya resvanor. Verksamheten bedrivs i eget ägda anläggningar, på arrenderad mark samt på uppdrag av affärspartners. Det finns i dagsläget inget bolag som är direkt jämförbart med Göteborgs stads Parkering men ett urval har gjorts av både kommunala och privata aktörer i branschen där de kommunala bolagen är de som bedriver en verksamhet mest lik Göteborgs Stads Parkering AB. De privata bolagen äger inga egna parkeringsanläggningar utan bedriver enbart verksamhet på uppdrag av andra.

Fråga 1) Hur ser lönsamheten ut för jämförbara verksamheter i bolagets bransch/branscher?



Bolagets står sig väl i jämförelse med liknande aktörer. Soliditeten uppgick 2019 till 87% vilket väsentligt överstiger soliditeten för både Stockholm och Malmö parkering. Bolagets justerade soliditet uppgick 2019 till 95% att jämföras med det i ägardirektivet angivna målet på minst 50%. Göteborgs Stads Parkering höga soliditet beror på många års samlade vinster, låg investeringsvolym och att inget lånebehov förelegat till skillnad från Stockholm och Malmö parkering som haft betydligt fler och större investeringar genom åren.

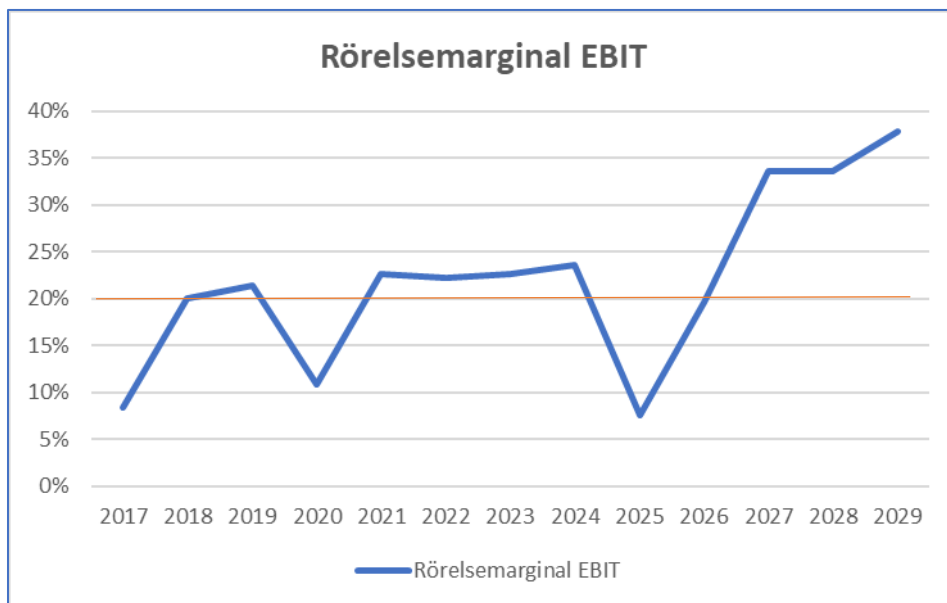
Även när det gäller rörelsemarginalen som 2019 för Göteborgs Stads Parkering AB uppgick till 21,4% står sig bolaget väl jämfört med övriga aktörer. Enbart Stockholm parkering hade en högre rörelsemarginal som uppgick till 26,6%.

Fråga 2) Vilken bedömning gör bolaget av den egna verksamhetens förmåga att generera marknadsmässig avkastning utifrån nuvarande ägardirektiv och uppdrag?

Parkeringsbolaget har idag en stabil ekonomi med goda kassaflöden och god lönsamhet från befintlig verksamhet. Bolaget har inga lån och många års samlade vinster vilket bidrar till den höga soliditeten. Bolagets bedömning av det totala investeringsbehovet under perioden 2021 - 2031 uppgår till ca 3,5 miljarder kronor. Tyngdpunkten av investeringarna beräknas falla ut under åren 2022 - 2025.

Investeringsbedömningen inkluderar såväl beslutade som planerade presumtiva projekt, varför det även finns ett utrymme för justeringar om behov av sådana skulle uppstå.

Vissa av de anläggningar bolaget investerar i genererar ett nedskrivningsbehov på grund av att nedlagda utgifter, det vill säga bokfört värde, överstiger värdet av de framtida kassaflödena som en anläggning förväntas ge upphov till. Detta kompenseras av andra mer lönsamma investeringar och anläggningar. Totalt sett säkerställer bolaget en stabil ekonomisk utveckling och tillfredsställande soliditet för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.



I diagrammet ovan syns några större avvikelser. År 2020 uppstår intäktsbortfall till följd av covid19. Under åren 2025 - 2026 planeras för projekt som innebär nedskrivning för bolaget. I slutet av planperioden syns positiva resultat falla ut från anläggningar som tidigare investerats i, under förutsättning att antaganden om beläggning mm faller ut enligt plan. Det är rimligt att anta att det tillkommer projekt under den senare delen av planperioden som inte finns med i de upprättade ekonomiska scenarierna och som kan komma att påverka utvecklingen.

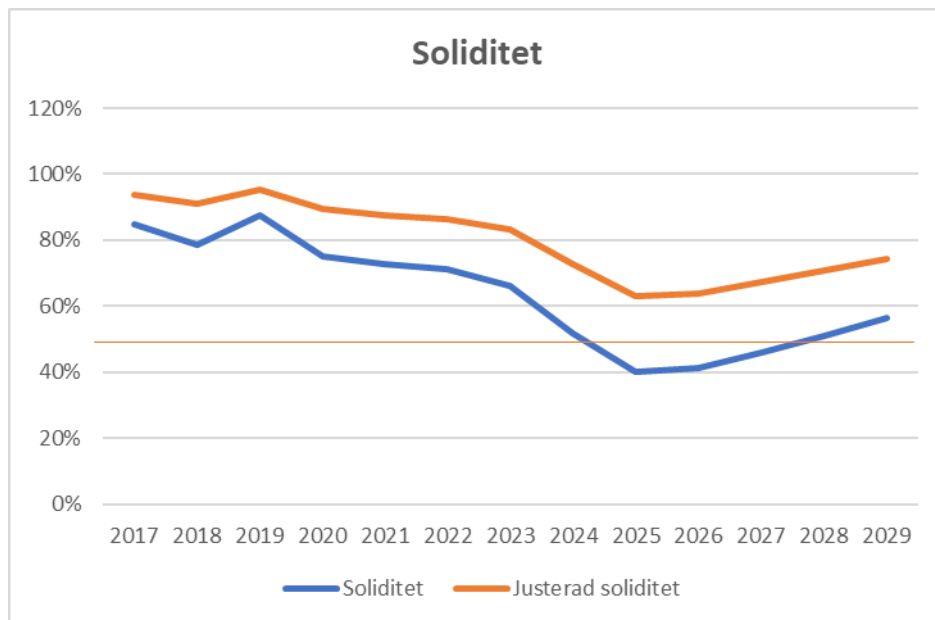
Utifrån den information som bolaget har idag om den kommande planperioden bedöms en rörelsemarginal över 20% vara rimlig för bolaget att uppnå med undantag av år där större nedskrivningsbehov uppstår.

Fråga 3) Vilken bedömning gör bolaget av bolagets behov av soliditet?

Det identifierade investeringsbehovet på ca 3,5 miljarder kronor kommer till stor del att finansieras med egna medel men även med lån.

Nyupplåningsbehovet beräknas uppgå till drygt 1 miljard kronor år 2026 för att sedan amorteras ned helt till 2030. Detta förutsätter att inga nya investeringsprojekt tillkommer under planperioden. Bolaget har idag en hög soliditet som uppgår till 89 %. Bolagets ekonomiska utveckling av befintlig verksamhet ihop med den 10-åriga investeringsprognosen innebär en minskad soliditet, dock som lägst ca 40% år 2026 vilket beror på en starkt växande balansomslutning till följd av de nya

anläggningar som kommer att byggas, i kombination med nedskrivningar. Nedskrivningarna under prognosperioden är beräknade till ca 200 mnkr, vilket motsvarar ca 7 % av investeringarna.



Bolaget har idag övervärden i sina fastigheter med ca 2 miljarder kronor, vilket innebär att den justerade soliditeten med hänsyn tagen till detta som lägst uppgår till 60%. Målet att uppnå en justerad soliditet på minst 50% bedöms vara rimlig.

Ekonomiska risker

Parkeringsbolaget har identifierat nedan ekonomiska risker som kan komma att påverka bolagets förmåga att uppnå satta ekonomiska mål.

- Risk att bolagets långsiktiga ekonomiska förmåga försvagas om bolaget inte ges möjlighet av staden att även investera i anläggningar med goda ekonomiska förutsättningar i syfte att skapa en balans mellan lönsamma och olönsamma projekt.
- Risk att bolagets långsiktiga ekonomiska förmåga försvagas genom att de ekonomiska förutsättningarna för parkeringsanläggningar inte tillräckligt beaktas i de tidiga skedena i stadsutvecklingen.
- Risk att bolagets ekonomiska förmåga försvagas i ett kortare perspektiv då tillgängligheten periodvis även kommer att lösas med tillfälliga anläggningar med osäkerhet kopplad till lokalisering, investering och avskrivningstid.
- Risk i att lönsamma anläggningar på stadens markreserv tas i anspråk för annat ändamål i stadsutvecklingen utan att bolaget ges möjlighet att investera i anläggningar med motsvarande lönsamhet.

Sammanfattning

Utifrån idag kända förutsättningar bedömer Parkeringsbolaget att det finns goda möjligheterna att kunna uppnå de i ägardirektivet satta ekonomiska målen. Det finns dock vissa ekonomiska risker som kan komma att få påverkan på måluppfyllelsen. Olika långsiktiga ekonomiska scenarier upprättas regelbundet med hänsyn tagen till de olika förändringar och risker som kontinuerligt uppstår. Syftet är att i ett tidigt skede kunna identifiera eventuella avvikelser i bolagets långsiktiga ekonomiska uthållighet vilket kan resultera i omprioriteringar i den 10-åriga investeringsprognosen.

I jämförelse med de utvalda fyra aktörerna står Parkeringsbolaget sig väl. Även med en sjunkande soliditet i takt med att investeringar och lån ökar, visar de ekonomiska scenarierna på en soliditetsnivå som ligger i paritet med de övriga aktörerna. Rörelsemarginalen står sig också bra i jämförelse med undantag för vissa år då nedskrivningsbehov identifierats.