

Reviderad analys av Göteborgs Stads Parkerings ekonomiska lönsamhet i jämförelse med branschen

Uppdraget

I den årliga ägardialogen med Higab upprättades en handlingsplan som bland annat innehåller ett uppdrag om att revidera förra årets fördjupade beskrivning och analys av konkurrerande och jämförbara verksamheters förutsättningar och ekonomiska lönsamhet i relation till den egna verksamhetens förutsättningar och förmåga att uthålligt ge en marknadsmässig lönsamhet. Uppdraget innefattar även en fördjupad bedömning av eventuella långsiktiga effekter av covid-19.

Ekonomistyrningsmått

I parkeringsbolagets ägardirektiv anges att den ekonomiska styrningen ska inriktas mot en justerad soliditet på minst 50% och en rörelsemarginal större än 20%. 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. Dessa mått har varit utgångspunkten i analysen och jämförelsen.

Urval av bolag vid benchmark

Göteborgs Stads Parkering AB

Bolaget har i uppdrag att förvärva, uppföra, avyttra och förvalta parkeringsanläggningar samt samordna och bedriva parkering inom Göteborgs Stad med syfte att främja ett hållbart resande.

Bolaget äger 27 parkeringsanläggningar som innehåller ca 9 000 parkeringsplatser. På ca 11 000 platser bedrivs parkeringsverksamheten på arrenderad mark och därutöver förvaltar bolaget ca 50 000 platser. Antalet anställda är ca 90.

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.

Vid förra årets urval av jämförbara bolag valdes två kommunala och två privata bolag. De fyra bolagen är Stockholm Stads Parkering AB, Malmö kommuns parkeringsaktiebolag, APCOA Parkering Sverige AB och Aimo Park Sweden AB. Aimo Park Sweden har utelämnats i årets analys då bolaget 2020 hade förlängt räkenskapsår och jämförelsetalen därför riskerar att bli missvisande.

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 6 600 parkeringsplatser och förvaltar 57 000 platser. Antalet anställda är ca 75 st.

Malmö kommuns parkeringsaktiebolag

Parkering Malmös huvuduppdrag 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.

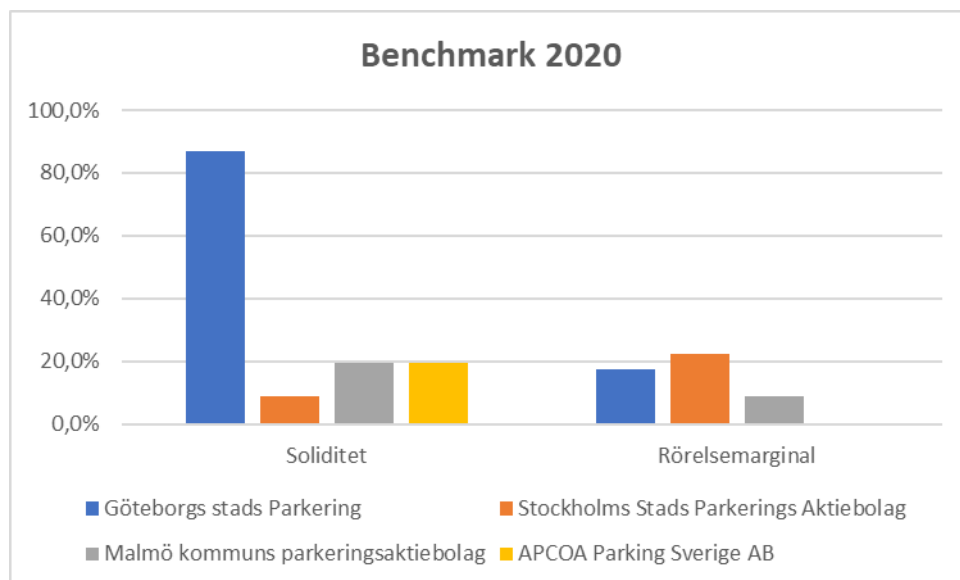
Apcoa Parking Sverige AB

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 parkerings- 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.

Lönsamhet i jämförelse med andra parkeringsbolag



Soliditet

Bolaget står sig väl i jämförelse med liknande aktörer. Soliditeten uppgick 2020 till 87% vilket väsentligt överstiger soliditeten för både Stockholm Parkering och Parkering Malmö. Bolagets justerade soliditet med hänsyn tagen till fastigheternas övervärden uppgick 2020 till 95% att jämföras med det i ägardirektivet angivna målet på minst 50%.

Göteborgs Stads Parkerings höga soliditet beror på många års samlade vinster, låg investeringsvolym och att inget lånebehov förelegat till skillnad från Stockholm Parkering och Parkering Malmö som haft betydligt fler och större investeringar genom åren.

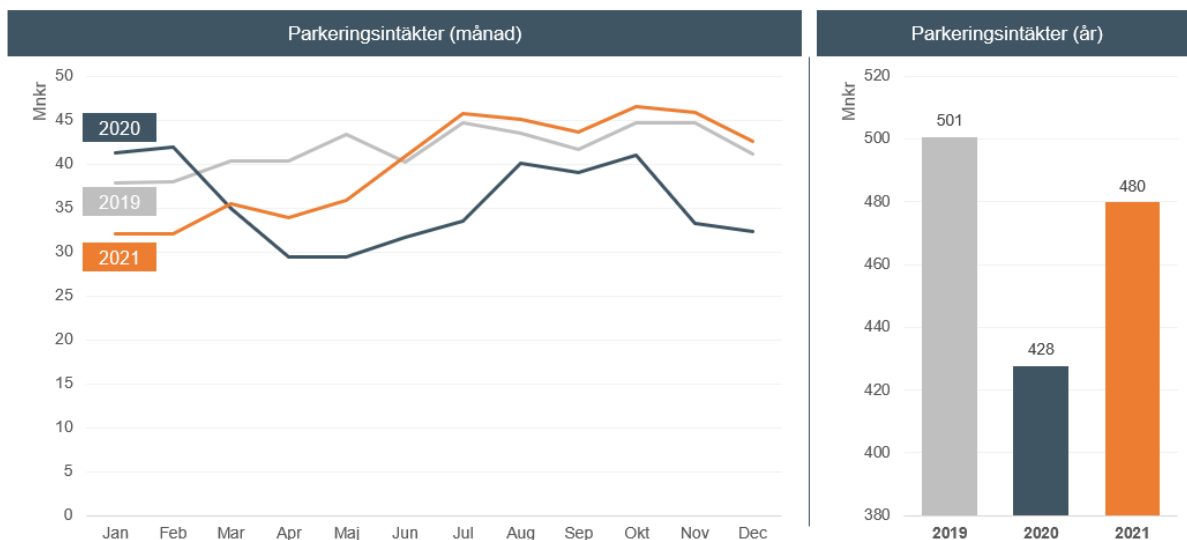
Rörelsemarginal

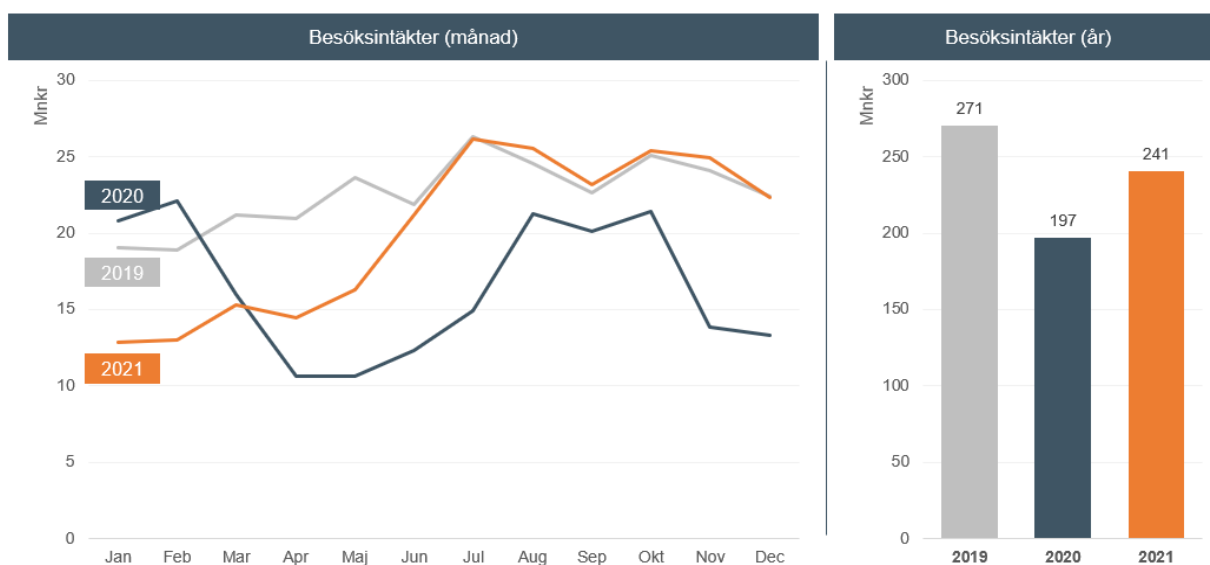
Även när det gäller rörelsemarginalen som 2020 för Göteborgs Stads Parkering AB uppgick till 17,5% står sig bolaget väl jämfört med övriga aktörer. Enbart Stockholm Parkering hade en högre rörelsemarginal som uppgick till 22,5%.

Pandemins påverkan på intäkter och resultat

Göteborgs Stads Parkering

Restriktionerna till följd av pandemin under 2020-2021 har slagit hårt på såväl intäkter som resultat. Nedan diagram visar på minskade parkeringsintäkter med ca 15% för 2020 jämfört med 2019 för Göteborgs Stads Parkering. Under 2021 såg vi en återhämtning och intäkterna ökade med ca 12 % jämfört med 2020 men minskade med ca 4% jämfört med 2019. Samtidigt noteras hur intäkterna sedan juni 2021 har varit högre varje månad än för motsvarande månader 2019 och därmed förklaras den negativa skillnaden (2021 vs 2019) av att inledningen av 2021 var svag på grund av covid-19. År 2020 inleddes starkt, högre intäkter än 2019 (jan-feb), men betydligt sämre utfall från mars och framåt när pandemin slog till och nya restriktioner infördes.





Intäkter från besöksparkering står för ca hälften av bolagets totala intäkter och det är här vi har sett den största påverkan av pandemin, främst i de centrala delarna av staden. Besöksintäkterna ökade under 2021 med ca 22% jämfört med 2020 men minskade med ca 11% i förhållande till 2019. För år 2020 minskade intäkterna med 27% jämfört med 2019.

Sedan juni 2021 har vi sett en närmast identisk "kurva" när intäkterna jämförs mot 2019. Det beror på flera anledningar men mycket på grund av att Liseberg kunde öppna parken i början av sommaren och att evenemangsområdet fick tillbaka en hel del kunder. Vi ser också att andra halvåret 2021 blev betydligt mer likt ett normalår än första halvåret.

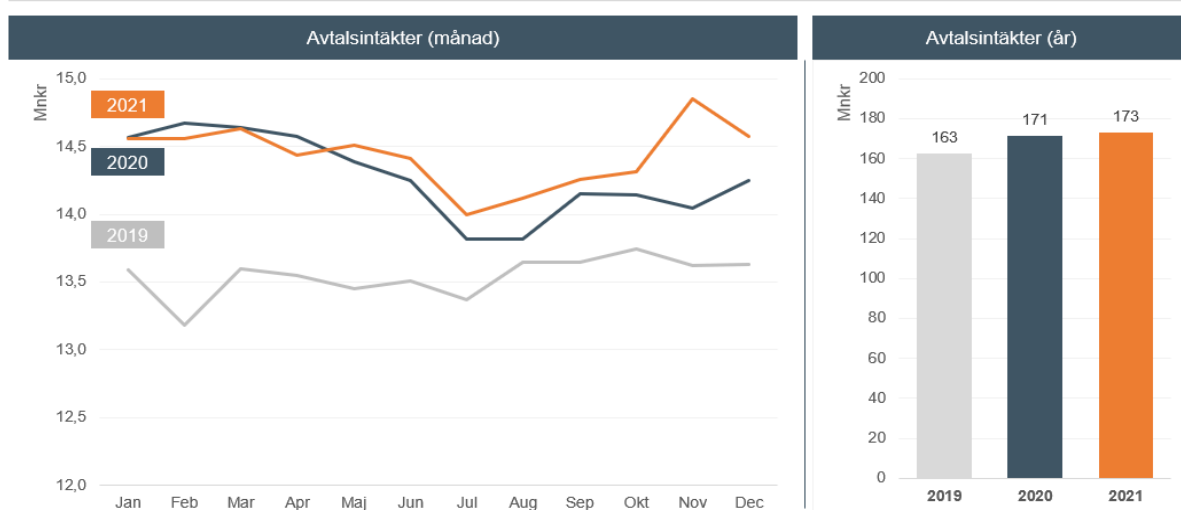
Variationen i beläggning och intäkter har varit stor i olika delar av staden. De centrala delarna, främst evenemangsområdet, har påverkats betydligt mer än ytter- och fritidsområdena.

Besöksintäkter (mnkr)



Intäkter från avtal med parkeringskunder har legat på en mer stabil nivå, där kan även noteras en viss ökning. Under våren 2020 noteras hur avtalsintäkterna hade en negativ trend som bröts i juli 2020. En förklaring är att vi generellt kan se hur en del säger upp sina avtal inför sommaren och semestern men den huvudsakliga anledningen bedöms vara att många arbetade hemma under den här perioden och därmed inte hade samma behov av sin parkeringsplats.

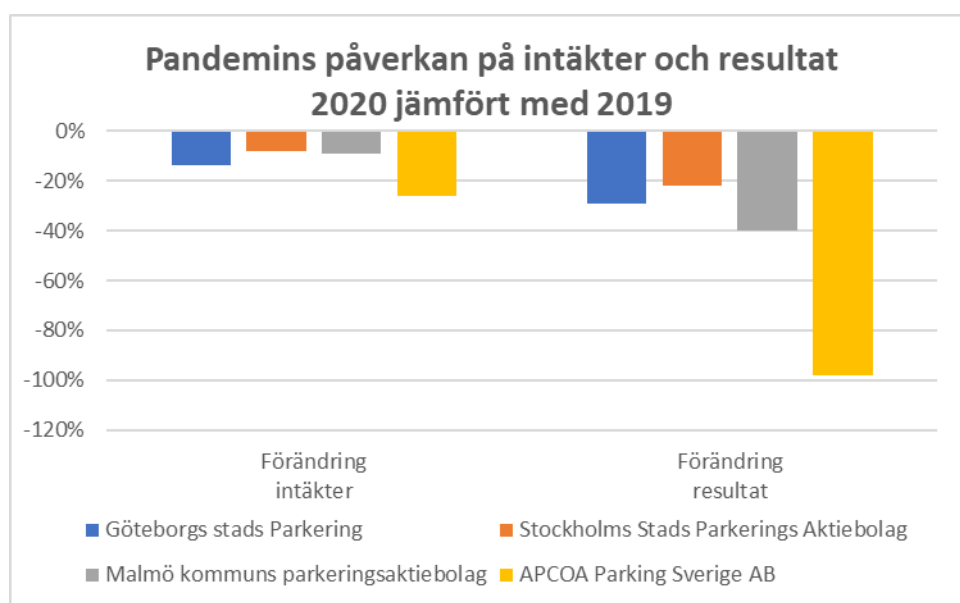
Avtalsintäkter (tillstånd och förhyrda)



Pandemins påverkan på intäkter och resultat för Göteborgs Stads Parkering i jämförelse andra parkeringsbolag

Pandemins påverkan på intäkter och resultat under 2020 har varit påtaglig för såväl Göteborgs Stads Parkering som övriga parkeringsbolag. I intervju med Stockholm Parkering och Parkering Malmö framgår det att det även här främst är centrala besöksparkeringar som har påverkats. Den väsentligt lägre beläggningen till följd av restriktionerna som infördes i början av året fick en stor påverkan på intäkter och resultat. Bolagen kunde se en återhämtning under sommaren tills de nya restriktionerna som infördes i slutet av året återigen påverkade intäkter och resultat. Bolagen har sett en ökning i områden utanför de centrala delarna, till exempel runt idrottsplatser, rekreationsområden samt en ökning eller oförändrad försäljning av avtalspakering.

För att möta intäktsbortfallet berättade Stockholm Parkering att de arbetat aktivt med ett flertal extra åtgärder för ökade intäkter med bibehållet låga kostnader. Insatserna har bland annat varit utökad marknadsföring och inrättade av nya betalningsalternativ. Parkering Malmö har arbetat med ett effektiviseringsprojekt i syfte att genomlysna samtliga kostnader och hitta ett arbets sätt för gemensamma prioriteringar i bolaget. Även Göteborgs Stads Parkering arbetar aktivt med att minska kostnader för att möta de lägre intäkterna.



Göteborgs Stads Parkering minskade sina intäkter med ca 15% 2020 jämfört med 2019 och resultatet med ca 29%. Motsvarande siffror för Stockholm är 8% respektive 22% och för Parkering Malmö 9% respektive 40%. Störst var intäktsminskningen hos Apcoa där den uppgick till 26% lägre intäkter och 98% lägre rörelseresultat.

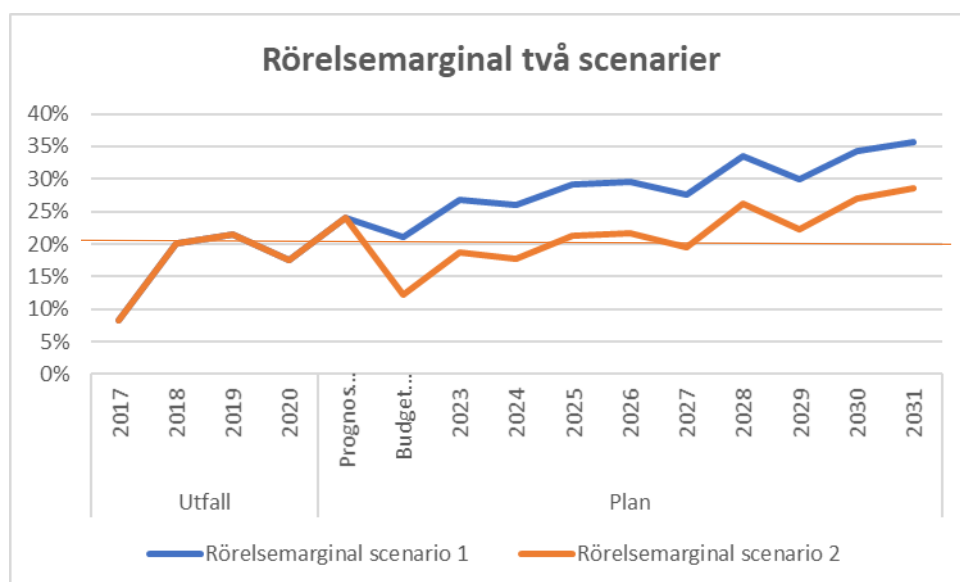
Bolagen ser en risk med minskade intäkter till följd av ändrat kundbeteende på grund av att fler anställda arbetar hemifrån eller på distans.

Bolagets bedömning av den egna verksamhetens förmåga att generera marknadsmässig avkastning

Parkeringsbolaget har idag en stabil ekonomi med goda kassaflöden. Trots pandemins påvekan på intäkter och resultat genererar verksamheten en god lönsamhet från befintlig verksamhet. Bolaget har inga lån och många års samlade vinster vilket bidrar till den höga soliditeten. Det totala investeringsbehovet under perioden 2022 - 2033 uppgår till ca 2,8 miljarder kronor. Tyngdpunkten av investeringarna beräknas falla ut under åren 2025 - 2026.

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.

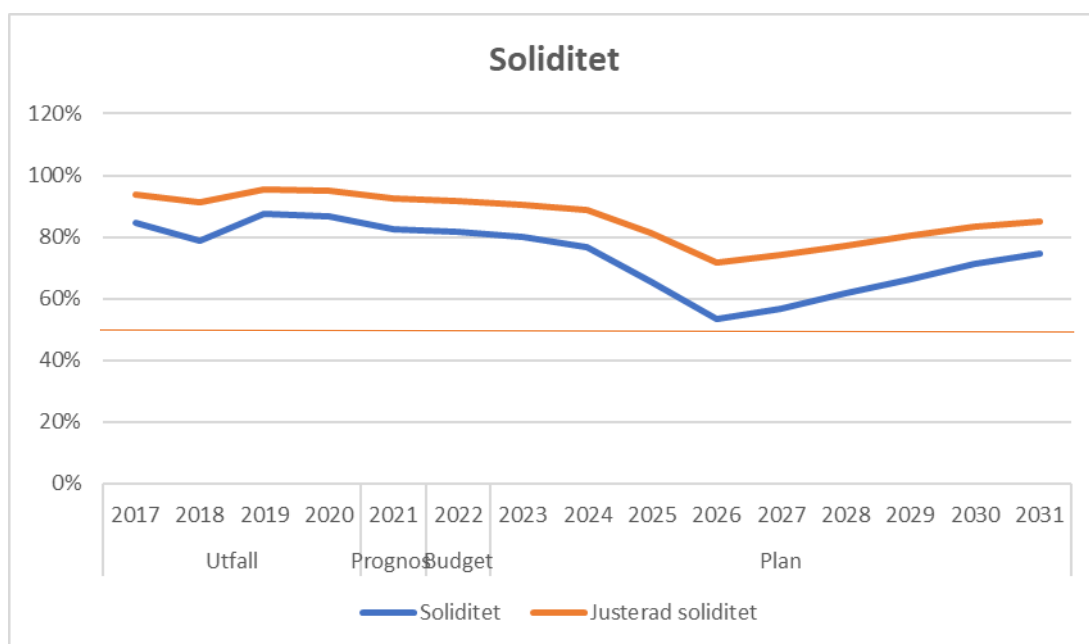


I diagrammet ovan visas två scenarier för rörelsemarginalen baserat på olika intäktsutveckling. Den blå kurvan, scenario ett, visar en återgång efter pandemin till normala nivåer i beläggning och intäkter med årliga prishöjningar. Den röda linjen visar på ett alternativt scenario, scenario 2, där intäkterna blir 10% lägre på grund av ändrat rese- och parkeringsbeteende till följd av pandemin. Båda scenarierna indikerar att rörelsemarginalen på sikt kommer att nås med undantag av de år där nedskrivning uppstår samt 2022 där stora underhållsinsatser i kombination med lägre intäkter kan få till följd att målet på en marginal större än 20% inte kan komma att nås.

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. Målet med en rörelsemarginal överstigande 20% bedöms vara rimligt även med minskade intäkter på grund av ändrat rese- och parkeringsbeteende till följd av pandemin.

Det identifierade investeringsbehovet på ca 2,8 miljarder kronor kommer till stor del att finansieras med egna medel men även med lån.

Lånebehov beräknas uppstå år 2025 och uppgår som högst till drygt 745 miljoner kronor år 2026 för att sedan amorteras ned helt till 2031. Detta förutsätter att inga nya investeringsprojekt tillkommer under planperioden. Bolaget har idag en hög soliditet som uppgår till 87 %. Bolagets ekonomiska utveckling av befintlig verksamhet ihop med den 10-åriga investeringsprognosen innebär en minskad soliditet, dock som lägst ca 53% 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 50 mnkr, vilket motsvarar ca 2 % av investeringarna.



Bolaget har idag övervärden i sina fastigheter med ca 2,2 miljarder kronor, vilket innebär att den justerade soliditeten med hänsyn tagen till detta som lägst uppgår till 72%. Målet att uppnå en justerad soliditet på minst 50% bedöms uppnås under hela planperioden.

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.
- Risk för minskade intäkter till följd av förändrat kundbeteende.

Sammanfattning

Utifrån idag kända förutsättningar bedömer Göteborgs Stads Parkeringsbolag att det finns goda möjligheter att 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.

Ett alternativt scenario är framtaget där framtida intäkter är 10% lägre på grund av ändrat rese- och parkeringsbeteende till följd av pandemin. Scenariot indikerar att rörelsemarginalen på sikt kommer att nås med undantag av de år där nedskrivning uppstår samt 2022 där stora underhållsinsatser i kombination med lägre intäkter kan få till följd att målet på en marginal större än 20% inte kan komma att nås.

I jämförelse med de utvalda fyra aktörerna står Göteborgs Stads Parkering 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.

Under 2020 har ekonomin varit extra ansträngd hos parkeringsbolagen med anledning av pandemin. Framförallt har minskningen av bolagets besöksintäkter varit betydande, där i huvudsak den första och andra vågen av covid-19 har inneburit kraftiga nedgångar. Göteborgs Stads Parkering har påverkats något mer i minskade intäkter jämfört med Stockholm Parkering och Parkering Malmö vilket kan förmodas bero på att bolaget har fler centralt belägna parkeringar runt evenemangsområdet där beläggningen varit låg på grund av inställda evenemang.