

## Bilaga till handling nr 12 / Dnr 0072-22

## Lönsamhetsanalys tillfällig markparkering vid Polstjärnegatan, Lindholmen

Ingående parametrar i lönsamhetskalkyl 20220325	
Antal parkeringsplatser	416
Investering inklusive rivning och parkeringsinventarier	27 mnkr
Kalkylperiod, år	4 respektive 9 år
Kalkylränta	7,1%
Intäkt/plats/per år (första driftsår 2023)	17 tkr *
Drift & underhållskostnad inklusive arrende/plats/år	1670 kr **

\* För intäktsbedömning, se nedan

\*\* Bygger på bolagets gängse drift & underhållskostnad

Anläggningen når en avkastning på 2% med ovan angivna parametrar och med en kalkylperiod på fyra år (lika med beviljat bygglov), återbetalningstiden är 4,8 år. Med ett förlängt bygglov på fem år och en kalkylperiod på nio år når anläggningen en avkastning på drygt 20% , återbetalningstiden är 5,2 år.

LÖNSAMHETSANALYS		tkr	LÖNSAMHETSANALYS		tkr
<b>Polstjärnegatan</b>			<b>Polstjärnegatan</b>		
Scenarion	<b>Scenario 1</b>		Scenarion	<b>Scenario 2</b>	
Beläggingsgrad besök	25,00%		Beläggingsgrad besök	25,00%	
Totalinvestering, nominellt värde	27 000		Totalinvestering, nominellt värde	27 000	
Avkastningskrav	7,10%		Avkastningskrav	7,10%	
Kalkyltid	4 år		Kalkyltid	9 år	
Kalkyltidpunkt	2023		Kalkyltidpunkt	2023	
Evigt restvärde	Nej		Evigt restvärde	Nej	
Nuvärde av affärsverksamhetens kassaflöden	22 325		Nuvärde av affärsverksamhetens kassaflöden	40 954	
Nuvärde av restvärdet	0		Nuvärde av restvärdet	0	
Nuvärde av restvärde rörelsekapital	494		Nuvärde av restvärde rörelsekapital	383	
Summa nuvärde	22 819		Summa nuvärde	41 337	
Föreslagna investeringar i tillgångar	-25 529		Föreslagna investeringar i tillgångar	-25 529	
<b>Nettonuvärde (NPV)</b>	<b>-2 711</b>		<b>Nettonuvärde (NPV)</b>	<b>15 808</b>	
Internränta (IRR, årlig avkastning)	<b>2,0%</b>		Internränta (IRR, årlig avkastning)	<b>20,1%</b>	
Återbetalningstid (Payback), år	<b>4,8</b>		Återbetalningstid (Payback), år	<b>5,2</b>	

## **Intäktsbedömning**

Bedömningen av intäkten baseras på en analys som visar på en tydlig efterfrågan i närområdet eftersom befintliga parkeringsplatser tas i anspråk för flera pågående och kommande byggprojekt. Boende, besökare och i viss mån byggarbetare till både Karlastaden och andra pågående och kommande byggprojekt bedöms stå för stor del av beläggningen. Analysen konstaterar även en efterfrågan av parkering vid Polstjärnegatan hos parkeringskunder vars målpunkter ligger på något längre avstånd, t ex centrala Lindholmen med Lindholmen Science Park. Intäktsbedömningen är vidare baserad på en årlig prishöjning av besökstaxan med 1 kr/timme upp till 21 kr/timme (år 2027). Intäktsbedömningen innehåller även en mindre del intäkter från elladdning.

## **Känslighetsanalys**

För att anläggningen ska nå en avkastning på 7,1% krävs en belägningsgrad på besöksparkeringen på drygt 28% om kalkylperioden är fyra år. Med tanke på den stora efterfrågan på parkering i området är det inte orimligt att denna belägningsgrad kan uppnås.

Med en kalkylperiod på nio år vid förlängt bygglov uppnås en avkastning på drygt 20%.