

## Bilaga till handling nr 11 / Dnr 0072-00

### Lönsamhetsanalys tillfällig markparkering vid Polstjärnegatan, Lindholmen

Ingående parametrar i lönsamhetskalkyl 20220325	
Antal parkeringsplatser	416
Investering inklusive rivning och parkeringsinventarier	26,5 mnkr
Kalkylperiod, år	5 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

Med ovan angivna parametrar når anläggningen i grundscenariet en avkastning på 9,9%.

LÖNSAMHETSANALYS	tkr			SEK
Postjärnegatan	Grundscenario	Lågt Scenario	Högt Scenario	Gränsvärden
Scenarion				
Beläggingsgrad besök	25,00%	23,10%	26,00%	
Totalinvestering, nominellt värde	26 500	26 500	26 500	
Avkastningskrav	7,10%	7,10%	7,10%	
Kalkyltid	5 år	5 år	5 år	
Kalkyltidpunkt	2023	2023	2023	
Evigt restvärde	Nej	Nej	Nej	
Nuvärde av affärsverksamhetens kassaflöden	26 450	24 592	27 427	
Nuvärde av restvärdet	0	0	0	
Nuvärde av restvärde rörelsekapital	460	460	460	
Summa nuvärde	26 910	25 052	27 887	
Föreslagna investeringar i tillgångar	-25 039	-25 039	-25 039	
<b>Nettonuvärde (NPV)</b>	<b>1 870</b>	<b>13</b>	<b>2 848</b>	0
Internränta (IRR, årlig avkastning)	9,9%	7,1%	11,4%	7,1%
Återbetalningstid (Payback), år	4,7	5,0	4,5	5

### 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 beläggning på drygt 23% under förutsättning att övriga parametrar är oförändrade.

Avkastningskravet 7,1% nås med en ökad investering om ca 9% under förutsättning att övriga parametrar är oförändrade.

Med en kortare kalkylperiod än 5 år är bedömningen att det inte är troligt att önskat avkastningskrav nås.