

Verksamhet och ekonomi

Uppdraget

Årlig revidering av 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.

Sammanfattning

Året 2022 inleddes med en fortsatt negativ påverkan på besöksintäkterna till följd av Covid19. I samband med att restriktionerna slopades i februari återgick beläggning och intäkter till normala, budgeterade nivåer. Under sommarmånaderna och hösten har intäkterna från besöksparkering varit högre än förväntat vilket främst beror på att många stora evenemang som pausats föregående år genomförts. I budgeten för 2023 har identifierats en osäkerhet i beteendet för resande och parkering i samband med en eventuellt kommande lågkonjunktur. Läget är svårbedömt men beläggning och intäkter är budgeterat efter en försiktig normalnivå.

Utifrån idag kända förutsättningar bedömer Göteborgs Stads Parkering 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. 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 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, dock får en eventuell nedskrivning i Skeppsbrogaraget en negativ påverkan på rörelsemarginal och soliditet.

Ekonomistyrningsmått

I Göteborgs Stads Parkerings 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.

Förutsättningar för parkeringsverksamhet i Göteborg

Stadens inriktning är fortsatt att arbeta för att minska parkeringarnas fotavtryck samtidigt som tillgängligheten ska vara god. En viktig del i det arbetet är att flytta markparkeringar till p-hus samt att samla parkeringen i strategiska parkeringsnoder. Bolaget har en viktig roll att spela i det arbetet samtidigt som det innebär utmaningar ur ett lönsamhetsperspektiv när markparkering ersätts med kostsamma parkeringsanläggningar.

Bilpendlingen över kommungränsen ska minska och för detta krävs fler pendelparkeringar och parkeringsnoder på strategiska platser. Detta kan på sikt påverka efterfrågan på parkering i centrala staden. Utöver detta ska parkeringstalen för bilar i centrala och halvcentrala lägen i Göteborg sänkas. Detta kan göra att planerade anläggningar behöver minskas i storlek samtidigt som det också kan påverka behovet av parkering.

Parkeringsavgifterna i områden där det råder hög efterfrågan ska höjas vilket skulle kunna skapa förutsättningar för att genomföra projekt som hittills har ansetts för kostsamma. Samtidigt ska en mer dynamisk prissättning eftersträvas vilket ställer krav på både tekniska lösningar och analys av parkeringsbeteenden.

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 26 fastigheter 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 egna 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. Det privata bolaget äger inga egna parkeringsanläggningar utan bedriver enbart verksamhet på uppdrag av andra.

Vid förra årets urval av jämförbara bolag valdes två kommunala och ett privat bolag. De tre bolagen är Stockholm Stads Parkering AB, Malmö kommuns parkeringsaktiebolag och APCOA Parkering Sverige 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.

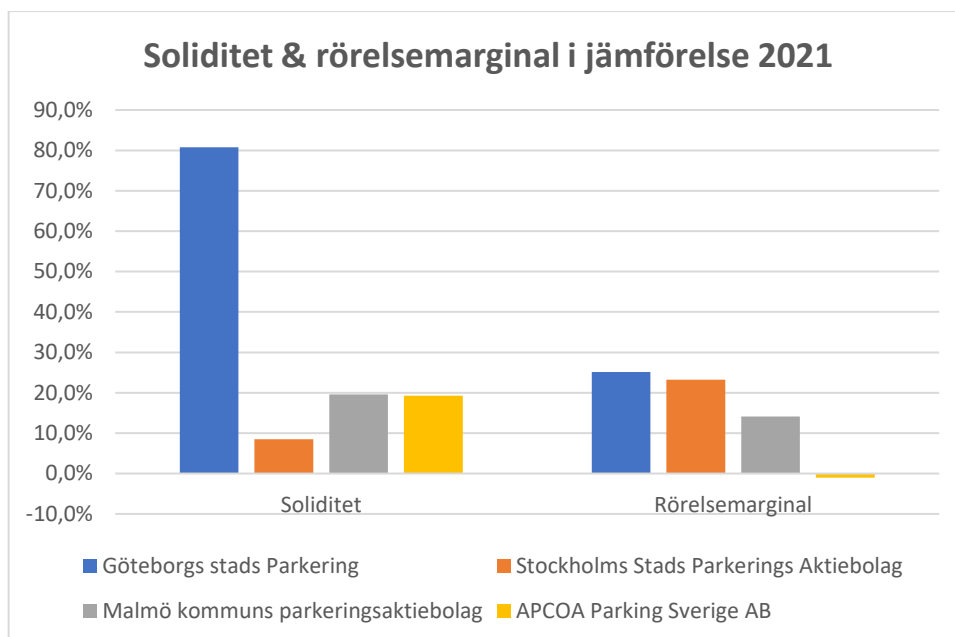
Malmö kommuns parkeringsaktiebolag

Parkering Malmö huvuduppdrag är att bygga och förvalta parkeringsmöjligheter på tomtmark i Malmö. De sköter även uthyrning och övervakning av parkering på uppdrag av externa fastighetsägare.

Apcoa Parking Sverige AB

Bolaget ska vara allmänheten och offentligheten behjälplig i parkeringsangelägenheter och bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger inga egna parkeringsanläggningar utan bedriver enbart parkeringsverksamhet i uppdragsform.

Lönsamhet i jämförelse med andra parkeringsbolag



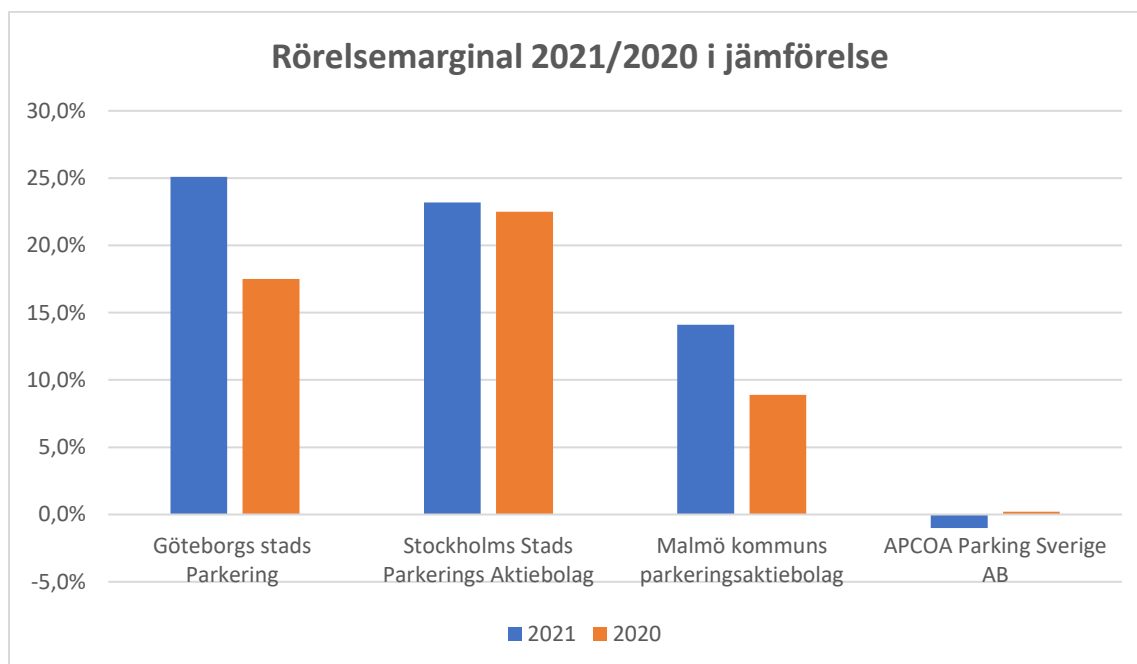
Soliditet

Göteborgs Stads Parkering står sig väl i jämförelse med liknande aktörer. Den synliga soliditeten uppgick 2021 till ca 80% vilket väsentligt överstiger soliditeten hos de övriga bolagen. Bolagets justerade soliditet med hänsyn tagen till fastigheternas övervärden uppgick 2021 till 91% 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.

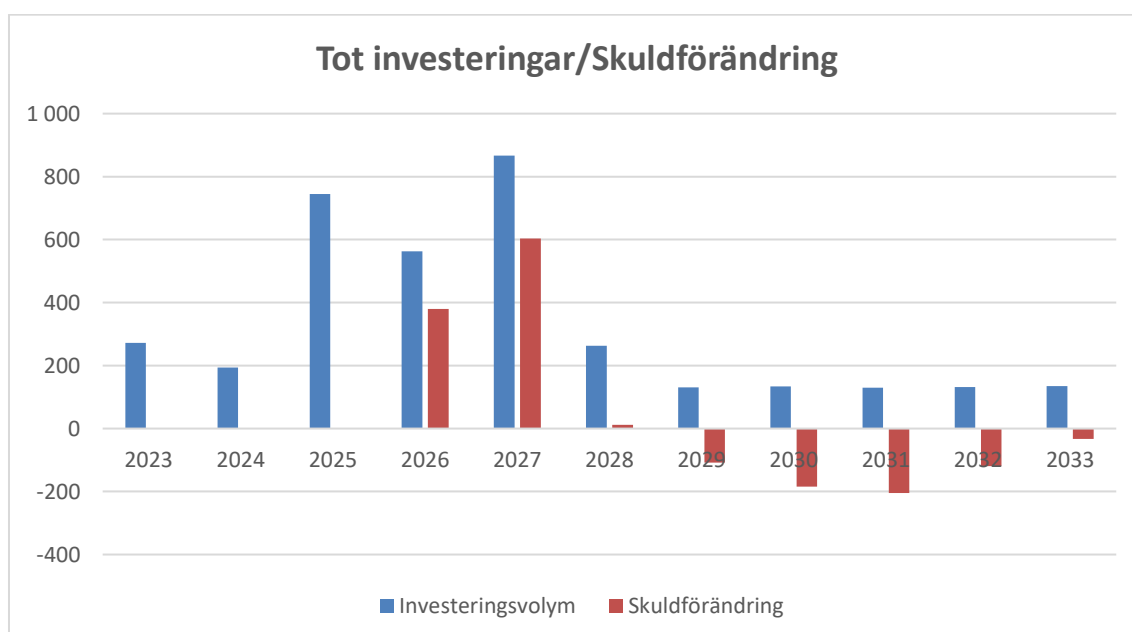
Rörelsemarginal

Även när det gäller rörelsemarginalen, som 2021 för Göteborgs Stads Parkering AB uppgick till ca 25%, står sig bolaget väl jämfört med övriga aktörer. Bolaget har som mål att rörelsemarginalen ska vara över 20%.



Även 2021 års intäkter och resultat påverkades negativt av pandemin. Folkhälsomyndighetens restriktioner i slutet av oktober 2020 samt pandemins andra och tredje våg slog hårt mot intäkter och resultat. En ökad parkeringsaktivitet under sommaren påverkade dock intäkter och resultat positivt. I jämförelse med 2020 kan vi se en återhämtning i intäkter och resultat hos samtliga bolag i jämförelsen förutom hos Apcoa som redovisar högre intäkter men ett sämre resultat till följd av högre rörelsekostnader.

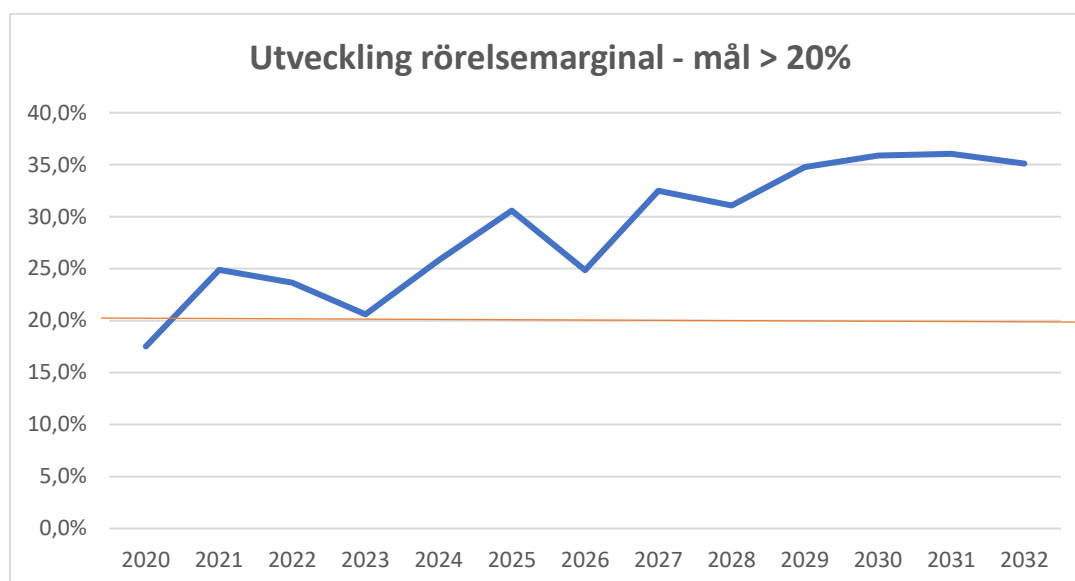
Göteborgs Stads Parkerings bedömning av den egna verksamhetens förmåga att generera marknadsmässig avkastning



Det totala investeringsbehovet under perioden 2023 - 2033 uppgår till ca 3,5 miljarder kronor. Tyngdpunkten av investeringarna beräknas falla ut under åren 2025 - 2027.

Bolaget kommer att behöva ta upp lån för att genomföra investeringarna från år 2026. Lånebehovet blir som mest 600 mnkr. Från år 2029 och framåt betalas skulden av. Det är troligt att det tillkommer projekt i slutet av prognosperioden.

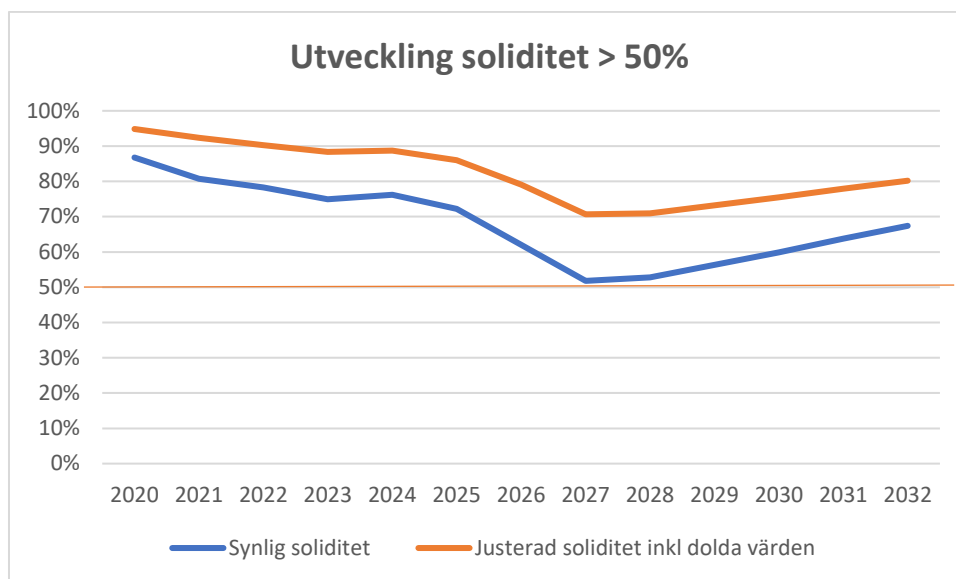
Investeringsbedömningen inkluderar såväl beslutade som planerade presumtiva projekt, varför det även finns ett utrymme för justeringar om behov av sådana skulle uppstå.



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. Siffrorna inkluderar inte en eventuell nedskrivning i Skeppsbrogaraget.

Rörelsemarginalen bedöms öka successivt till följd av många nybyggda anläggningar utan större underhållsinsatser. Prognosen bygger på en taxa som i centrala lägen taktas upp till ca 30 kronor per timma år 2030.

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.



Parkeringsbolaget har idag en stabil ekonomi med goda kassaflöden. Bolaget har inga lån och många års samlade vinster vilket bidrar till den höga soliditeten. Den synliga soliditeten uppgår idag till 78 %. Bolagets övervärden i fastigheterna uppgår till drygt 2 miljarder kronor, vilket innebär att den justerade soliditeten med hänsyn tagen till detta uppgår till 90%.

Bolagets ekonomiska utveckling av befintlig verksamhet ihop med den 10-åriga investeringsprognosen innebär en minskad soliditet, dock som lägst ca 52% (synlig) respektive 71% (justerad) år 2027 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 39 mnkr. Siffrorna inkluderar inte en eventuell nedskrivning i Skeppsbron.

Ekonomiska risker

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

- I takt med att lönsam markparkering ersätts med investeringstunga parkeringsanläggningar ovan och under jord så riskerar bolagets marginaler successivt att försämrans om inte priserna för parkering kan justeras upp för att matcha kostnadsutvecklingen.
- Bolagets långsiktiga ekonomiska förmåga riskerar att försvagas om bolaget inte ges möjlighet av staden att investera i anläggningar med goda ekonomiska förutsättningar. Olönsamma projekt kan medföra större nedskrivningar som begränsar bolagets framtida möjligheter att investera i nya anläggningar.
- Bolagets långsiktiga ekonomiska förmåga riskerar att försvagas om de ekonomiska förutsättningarna för parkeringsanläggningar inte beaktas i tidiga skedena i stadsutvecklingen.
- Bolagets ekonomiska förmåga riskerar att försvagas i ett kortare perspektiv om tillgängligheten till parkering i perioder behöver lösas med tillfälliga anläggningar.

- Bolagets lönsamhet riskerar att försämrans om anläggningar på stadens markreserv tas i anspråk för annat ändamål i stadsutvecklingen utan att bolaget ges möjlighet att investera i nya anläggningar med motsvarande lönsamhet.
- Bolagets ekonomiska förmåga riskerar att försvagas vid en längre lågkonjunktur till följd av lägre parkeringsintäkter och sämre lönsamhet i anläggningarna.