



Beslutsunderlag
Styrelsen 2024-02-08
Beslutspunkt (18)

Handläggare: Fredrik Setterberg, Chef ekonomi/inköp
Telefon: 031-368 53 05
E-post: fredrik.setterberg@higab.se

Rapport till Stadshus AB – Verksamhet och ekonomi 2023

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Att anteckna rapporten Uppföljning av verksamhet och ekonomi i Stadshuskoncernen 2023 och överlämna den till Göteborgs Stadshus AB för vidare hantering

Sammanfattning

Bolagen som ingår i Stadshuskoncernen åläggs i sina ägardirektiv att löpande bidra med analys om hur den egna verksamheten står sig i förhållande till jämförbara aktörer inom den bransch bolaget verkar. Bolaget har nu erhållit instruktioner om att uppdatera analysen och rapporten som lämnats in tidigare år.

Rapporten avser en fördjupad beskrivning och analys av jämförbara aktörer. Beskrivningen och analysen ska även innefatta bolagets förmåga att generera marknadsmässig avkastning, och en bedömning om bolagets behov av soliditet samt inkludera en framåtblick om hur dessa nyckeltal utvecklas

Higabs bedömning är att bolagets verksamhet är något mindre lönsam i förhållande till jämförbara aktörer. Orsaken till detta beror framförallt på det uppdrag bolaget har och att vissa hyresnivåer gentemot några segment sätts utifrån andra parametrar än gängse praxis på den kommersiella marknaden. Bolaget gör även bedömningen att nuvarande lönsamhet i form av direktavkastning kommer över tid att uppgå till mål om 3,5%.

Den justerade soliditeten bedöms vara tillräcklig utifrån de investeringsplaner som är beslutade och står sig väl i jämförelse med andra aktörer inom fastighetsbranschen. Under 2023 genomfördes en extra utdelning till Stadshus AB om drygt 500 mnkr samt att i årsbokslut för 2023 föreslås ytterligare utdelning om drygt 500 mnkr. Det har fått till följd att den justerade soliditeten har försämrats då utdelningarna har fått lånefinansierats fullt ut. Det mål om en justerad soliditet om minst 45% kommer enligt bolaget bedömning ändå att uppfyllas och bestå övertid sett till nuvarande beslutade investeringsplaner.

Under kommande år kommer svängningar på den kommersiella marknaden att ske, dels på grund av nyproduktion och dels på grund av förändrade användningsmönster av och krav på lokaler så som flexibilitet i lokalernas utformning. Detta kan komma att påverka bolaget i form av förändrade hyresintäkter och förändringar i vakansgraden och därmed avkastningen om inte kundernas ändrade behov identifieras och omhändertas.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet handlar om beskrivning och analys av bolagets verksamhet i förhållande till jämförbara aktörer ur ett lönsamhetsperspektiv. Bolaget bedömer att lönsamheten är marknadsmässig och att bolagets behov sett till justerad soliditet är tillräcklig. Utifrån detta bedömer bolaget att det i övrigt inte finns några särskilda aspekter ur den ekonomiska dimensionen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Bedömning ur social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

-

Bilagor

1. Uppföljning av verksamhet och ekonomi i Stadshuskoncernen 2023
 - Higab AB (Egen verksamhet)

Expediering

Stadshus AB

Ärendet

Bolaget har utifrån instruktioner tagit fram en fördjupad och uppdaterad beskrivning av bolagets verksamhet och ekonomi. Rapporten avser en fördjupad beskrivning och analys av trender inom branschen, analys av omvärldsfaktorer samt jämförelse mot branschaktörer. Beskrivningen och analysen ska även innefatta bolagets förmåga att generera marknadsmässig avkastning, och en bedömning om bolagets behov av soliditet samt inkludera en framåtblick om hur dessa nyckeltal utvecklas

Beskrivning av ärendet

Göteborg Stadshus ska i enlighet med ägardirektivet årligen följa upp bolagen inom koncernen och analysera verksamheterna som bedrivs och därmed ytterst främja kommunfullmäktiges ägarstyrning. De rapporter som lämnas ligger till grund både för den löpande tjänstemannadialogen och för stadsledningskontorets leverans avseende ”Förutsättning för kommunfullmäktiges budget”.

Rapporten återfinns i bilaga 1.



Uppföljning av verksamhet och ekonomi i Stadshuskoncernen 2023

Higab AB (Egen verksamhet)

Innehållsförteckning

1	Lokalklustret, Higab	3
1.1	Nulägesbeskrivning relaterat till den verksamhet som bolaget bedriver	3
1.2	Omvärldsanalys relaterad till den verksamhet som bolaget bedriver och bolagets hantering av omvärldsförändringar	4
1.2.1	Analys av omvärldsfaktorer/förändrade förutsättningar på marknaden som har stor betydelse för bolaget.....	4
1.2.2	Effekter av omvärldsförändringar/förändrade förutsättningar	5
1.3	Bolagets förutsättningar att bedriva sin verksamhet relativt andra jämförbara aktörer på marknaden.....	6
1.4	Ekonomisk/finansiell analys	7
1.4.1	Ekonomisk/finansiell analys för jämförbara verksamheter	7
1.4.2	De egna verksamheternas förmåga att generera marknadsmässig avkastning utifrån nuvarande ägardirektiv och uppdrag.....	9
1.5	Flerårsöversikter	11

1 Lokalklustret, Higab

1.1 Nulägesbeskrivning relaterat till den verksamhet som bolaget bedriver

Bolaget har ett fastighetsbestånd med en uthyrningsbar yta på ca 603 (603) tusen kvm fördelat på drygt 160 fastigheter. De lokaler som finns i fastigheterna hyrs till ca 47% (48%) kommunen eller kommunala bolag, 14% (14%) av staten, 3% (3%) av regionen och 36% (35%) av övriga kunder.

Bolagets olika fastigheter och byggnadstyper är diversifierad och inkluderar allt i från små trätorp från 16/1700-talet till fotbollsarenor, museum, teatrar och kontor. Av bolagets fastigheter finns ca 120 med i Göteborgs Stads bevarandeprogram varav 31 är byggnadsminnesförklarade. Alla fastigheter är belägna i Göteborg.

Som i de allra flesta verksamheter styrs bolagets lönsamhet i hur dess affärer genomförs. I bolaget handlar det om principer för hyressättning och dessa styrs inte alltid av bolaget, utan det finns olika principer för hyressättning som bolaget behöver beakta i sina affärer. I vissa delar, primärt mot privata hyresgäster, följer bolaget gängse praxis inom hyresmarknaden för sin hyressättning, dvs marknadsmässig hyra. Förutom att skapa ekonomiska nytta är det av största vikt att bolaget agerar som vilken annan kommersiell aktör i strävan att nå rätt hyresnivå, dvs marknadsmässiga hyror. Detta för att inte skapa en osund konkurrens. I andra delar sätts hyresnivåer utifrån givna principer som fastslagits i kommunfullmäktige exempelvis uthyrningar till förening- och kulturliv. Dessa följer inte en marknadsmässig princip utan liknar mer en konstruktion där Higab får täckning av sina löpande kostnader för lokalen/fastigheten i fråga. Det finns även ett tredje alternativ av uthyrningar som baseras på en produktionsbaserad hyra och i ett fåtal förhyrningar enligt självkostnad. Dessa används primärt där fastigheten är speciell till sin karaktär och användning, exempelvis Räddningsstationen i Gårda, eller där bolaget producerat en större ny-, om- eller tillbyggnad för uthyrning till Göteborgs Stad, exempelvis kulturhuset Bergsjön eller nya ishallen i Slottskogen. Det ska nämnas att inga nya självkostnadsavtal tecknas längre, utan självkostnadsavtalen omförhandlas i takt med att hyrestiden förfaller, till en avtalsform som mer speglar en traditionell hyressättning enligt gällande praxis på hyresmarknad.

Ur ett jämförelseperspektiv exkluderas fastigheter med hyreskonstruktioner som har självkostnads- och produktionsbaserad hyressättning. Anledningen till detta är att avtalskonstruktionen bygger på att kunden betalar en hyra ut i från självkostnad/produktionskostnad med ett reglerat vinstpåslag. Då hyrans storlek till största del beror på kapitalkostnaden såsom avskrivning/amortering och en faktisk räntenivå som i ”alla” lägen kommer att understiga marknadens avkastningskrav och således kommer bolagets avkastning i dessa fall alltid understiga jämförande verksamheter.

Uthyrningsbar yta uppgår till ca 603 (603) tusen kvm fördelat på drygt 160 fastigheter. Årliga intäkter uppgår till drygt 0,9 (0,8) miljarder SEK. Exkluderas fastigheter med självkostnads-/produktionsbaserad hyressättning är motsvarande siffror 462 (438) tusen kvm fördelat på 142 fastigheter med årliga hyresintäkter om drygt 0,64 (0,55) miljarder SEK.

Jämförbara verksamheter i bolagets bransch

Fastighetsbranschen i Sverige är stor och det finns många olika aktörer inom olika segment såsom bostad, handel eller kontorsfastigheter och inom olika geografiska

områden med sina specifika förutsättningar. Dock finns inget bolag som är direkt likt Higab med dess fastighetsbestånd och deras geografiska lägen. För att få en mer relevant jämförelse med andra verksamheter exkluderas Higabs fastigheter med självkostnads- och produktionsbaserade hyror. Kvar i bolagets jämförelseunderlag finns då lokaler kopplade mot industribyar, kontor och samhällsfastigheter (utbildning, offentliga kontor mm).

Följande bolag kan ge en viss fingervisning kring hur Higab står sig i förhållande till marknaden. Siffror avser 2022 då siffror för 2023 inte finns tillgängliga ännu.

	Antal fastigheter	Förvaltat yta (tusen kvm)	Hyresinäkter (mdkr)	Hyresintäkter kr/kvm
	2022	2022	2022	2022
Platzer	72	845	1,23	1 454
Fabege	102	1 290	3,03	2 350
Catena	125	2 185	1,54	707
SBB	2 050	4 627	7,45	1 609
FastPartner	208	1 566	2,00	1 275
Higab AB *	142	462	0,59	1 268

(*) Higabs siffror utfall 2023 exkl fastigheter med produktion och självkostnadsavtal

1.2 Omvärldsanalys relaterad till den verksamhet som bolaget bedriver och bolagets hantering av omvärldsförändringar

1.2.1 Analys av omvärldsfaktorer/förändrade förutsättningar på marknaden som har stor betydelse för bolaget

På kort sikt (< 5 år)

2023 har precis som 2022 varit ett väldigt speciellt år. Den ekonomiska utvecklingen i Kina har skrivits ned för både 2023 och 2024. Kinas största utmaningar för tillfället är försvagad inhemsk marknad och hög ungdomsarbetslöshet. Lägg till det där Kinas fastighetsjättar såsom exempelvis Evergrande har svårt att klara sina stora skuldsättningar.

Rysslands anfallskrig mot Ukraina påverkar även ekonomin stort. Västvärlden sanktionspaketet mot Ryssland har drivit på inflationen då Ryssland är en stor energiexportör till Europa och då framförallt av gas. Detta har lett till ökade energipriser som får effekter på i stort hela samhället pga ökade produktionskostnader vilket lett till en ökad inflation. För att möta detta har riksbanken höjt sina styrräntor flertalet gånger. För Sveriges del har ännu inte inflationstakten dämpats fullt ut och därför kan eventuellt Riksbanken höja ytterligare under 2024 för att tvinga ned inflationen. Det är en svår balansgång då de svenska hushållen är ganska belånade vilket om höjningarna blir för snabba och för kraftiga kan få en negativ påverkan på hushållens konsumtion och därmed tillväxten. Lägg därtill en försvagad krona som driver på inflationen ytterligare genom ökade importkostnader.

De ekonomiska effekterna från kriget i Ukraina och framförallt en svagare tillväxt i Kina gör att ekonomin går in och befinner sig i början av en konjunkturedgång. Stopp i globala värdekedjor och brist på arbetskraftskompetens världen över har renderat i ökad inflation och till följd också högre räntor. Detta leder till minskade köpkraft och spår på försvagningen av tillväxten och därmed konjunkturen.

I föregående rapport som redovisats visade på några trender som kommer få påverkan på fastighetsbranschen.

Inom fastighetsbranschen står fortfarande ESG på toppen av agendan. ESG står för Environmental, Social och Governance och är ett sätt att analysera bolag ur ett icke-finansiellt perspektiv. Historiskt sett har bolag enbart utvärderats utifrån finansiella värden, men ett bolags verksamhet har också påverkan på miljön (Environment), sina anställda och samhället i stort (Social). Hur effektivt ett bolag styrs är också avgörande för bolagets hållbarhet över tid (Governance). För fondförvaltare, kapitalförvaltare och investerare har ESG blivit allt viktigare. Att kunna tillhanda hålla byggnader som är miljöcertifierad kommer framgent vara en stor framgångsfaktor och sett till antalet byggnader som är certifierade så uppgår de till mindre än 1% av den totala volymen. För de kommersiella byggnaderna (hotell, restaurang, kontor och handel) är drygt 2% certifierad inte mycket men beror med stor sannolikhet på tryck och förfrågningar i hela värdekedjan från byggbolag till hyresgäst. En viktig del i att nå en större framgång inom ESG är utveckling av digitalisering som kommer accelerera och möjliggöra för bolagen att nå sina mål inom ESG.

Trender inom kontorsmarknaden står inför ett skifte mot kortare kontrakt och mer flexibla ytor och högre efterfrågan på Coworking ytor. Vidare visar det sig att arbetsgivare önskar en större närvaro vilket gör att fler återgår till att arbeta på kontor. Det är dock fortfarande inte lika nödvändigt att vara på ett kontor alla dagar under arbetsveckan. Behovet av centrala kontorsytor kommer därmed antagligen minska vilket även ses i rapporter från marknaden om stigande vakanser i centrala delar. Vidare driver även nu färdigställda kontorsprojekt på lokalytan och då efterfrågan minskat påverkar detta även vakansgraden negativt. Sett till Göteborg enbart så tillskapas det många nya kontorsytor under de närmsta åren såsom Park Central och Stationshuset (40 000 kvm för båda) Kaj 16 vid Göta Älvbron (30 000 kvm) och Kvarteret Johanna (22 000 kvm). Som nämnts ovan framkommer i olika trendsplaneringar att de lokaler idag som är flexibla och kan tillåta co-working bedöms ha en ökad efterfrågan. Generellt kan sägas att såsom Göteborg växer behöver drygt 40 000 kvm kontorslokaler tillskapas per år. Tillskapande ytor utöver detta kommer spåda på vakansgraden och lokaler som är mindre flexibla bedöms efterfrågan minska på. De tillkommande lokalytor som nämns ovan får anses som flexibla och finnas efterfrågan på. Däremot är Higabs lokalytor inom kontorssegmentet äldre och mindre flexibla i dagsläget och därmed finns risk för att efterfrågan av bolagets lokaler minskar.

Utöver ovan har utdelningar från Higab till moderbolaget Stadshus AB om ca 0,5 miljarder kronor under 2023 genomförts och ytterligare 0,5 miljarder under 2024 planeras. Uttaget ur bolaget lånefinansieras vilket innebär att det löpande kassaflödet och det löpande resultatet kommer att försämrats med drygt 30 mnkr givet nuvarande räntenivåer. Detta kan få konsekvenser av att beslutade investeringar kan få bromsas.

På lång sikt (5-10 år)

Bedömningar på 5-10 års sikt är svåra att förutspå i dagens volatila omvärld. Räntenivåer, förändrade fastighetsvärden, kostnadsökningar i projekt pga inflation och vakansgrad kommer få stor påverkan på bolaget.

1.2.2 Effekter av omvärldsförändringar/förändrade förutsättningar

Higabs lokaler som finns i fastigheterna hyrs till ca 47% (48%) kommunen eller kommunala bolag, 14% (14%) av staten, 3% (3%) av regionen och 36% (35%) av

övriga kunder. Lokalytorna fördelas enligt tabellen nedan.

Total uthyrd lokalarea (%)			
	2023	2022	Förändring sedan föreg år
Kultur	20	20	→
Kontor	19	18	↑
Idrott	17	18	↓
Utbildning	17	17	→
Hantverk och industri	10	10	→
Hotell och restaurang	6	6	→
Livsmedel	3	3	→
Omsorg	3	3	→
Lager	2	2	→
Detaljhandel	2	2	→
Bostad	1	1	→
S:a	100	100	

Givet att de tidigare beskrivna trenderna slår in, kommer Higab få en påverkan på sitt resultat och därmed avkastning. Påverkan bedöms vara störst inom kontorssegmentet då bolagets lokaler idag inte är lika moderna och flexibla som hyresgäster bedöms efterfråga. Positiva faktorer som gör att efterfrågan på sikt kan både bibehållas och till viss del förbättras är Higabs diversifierade kundsegment. Dvs fastigheter med dess uthyrningar har en ganska stor fördelning av branscher och hyresgäster där ingen, förutom Göteborgs Stad, är dominerande. Dock är det under förutsättning att Higab identifierar lokaler som byggs om för att möta den förändrade efterfrågan i form av flexibilitet och standard oavsett kund eller bransch.

En stor påverkansfaktor för bolagets avkastning är uthyrningsgraden. Bolagets uthyrningsgrad uppgår till drygt 93% (94%) och har således vakanta ytor om 7% (6%). Higabs största vakanser finns framförallt på Slakthusområdet och Grimmereds Industriby. Slakthusområdet är under omdaning från sina tidigare användningsområden och kommer att gå allt mer mot hantverk, industri och restaurang i Slakthusområdet. Bolaget räknar med att sänka vakansgraden vilket kommer få en positiv effekt på resultatet och därmed positiv utveckling av avkastningen på sikt. Av Higabs totala yta utgår cirka 20% kontorsytor och står för cirka 27% av omsättningen. Skulle vakansgraden förändras med +5% påverkar det bolagets årliga intäkter med cirka 10 mnkr.

Bolaget är exponerad för elförbrukningsrisk (profilrisk). Higab AB har via Göteborgs Stad elavtal från 2023 som omfattar energianskaffning och leverans av elkraft och elcertifikat. Prissäkring har skett för en viss förbrukningsvolym över en fastslagen tidsperiod. Den elförbrukning som överstiger eller understiger den prissäkrade förbrukningen för varje tidsperiod köps eller säljs för rörligt pris.

Eventuella kostnadsökningar avseende drift som belastar bolaget förs i huvudsak över till kund. Hur detta sker beror på vilken avtalskonstruktion som finns.

1.3 Bolagets förutsättningar att bedriva sin verksamhet relativt andra jämförbara aktörer på marknaden

I förhållande till jämförbara aktörer ligger Higab lägre än medelvärdet sett till

direktavkastningen enligt tabell.

	Direktavkastning	
	2022	2021
Platzer	3,50%	3,80%
Fabege	3,99%	3,73%
Catena	4,80%	4,90%
SBB	4,10%	3,80%
FastPartner	4,00%	4,00%
Higab AB *	3,60%	3,10%
*) Higabs siffror utfall 2023 exkl. fastigheter exkl. självkostnad och produktionsbaserade avtal		

Orsaker till att Higab ligger lägre kan förklaras av tre områden.

1. Hyressättningen. Higabs hyressättning är till stor del inte baserad på en full marknadsmässig prissättning som nämnts tidigare. Dels ska Göteborg Stads inhyrningar från Higab återspegla en marknadshyra i det lägre spannet. Vidare sätts hyror till föreningsliv och kultur utifrån principer som beslutats i kommunfullmäktige och täcker enbart de kostnader Higab har för dessa lokaler/fastigheter. Skulle full marknadshyra åsidosättas dessa uthyringar skulle Higabs avkastning öka med cirka 0,5 procentenheter givet samma fastighetsvärden.
2. Redovisning av planerat underhåll skiljer sig till viss del mellan Higab och de jämförande verksamheterna eftersom bolagen följer olika redovisningsprinciper (K3 vs IFRS). För de jämförande verksamheterna som följer IFRS är praxis mer att allt underhåll går via balansräkningen. Detta medför att de bolag som följer denna princip generellt ligger lite högre avseende avkastning.
3. Av Higabs fastighetsbestånd på ca 160 fastigheter är 120 st. (75%) av fastigheter upptagna i Göteborgs bevarandeprogram varav 31 av dessa är byggnadsminnesförklarade. Dessa typer av fastigheter har högre underhållskostnader rent generellt då bevarandekraven åtföljs av restriktioner och varsamhetskrav i vad och hur Higab får underhålla. Exempelvis kan nämnas att det i vissa fall behöver underhållas på samma hantverksmässiga sätt som det gjordes då fastigheten uppfördes. Detta medför i stor utsträckning att Higabs underhållskostnader generellt är högre vilket gör att avkastningen blir lägre.

1.4 Ekonomisk/finansiell analys

1.4.1 Ekonomisk/finansiell analys för jämförbara verksamheter

I uppföljningsuppdraget framgår att Higabs lönsamhet ska jämföras med jämförbara aktörer genom att titta på nyckeltal såsom rörelsemarginal och avkastning på fastighetsbeståndet. För nyckeltalet rörelsemarginal uppgår detta för Higab till 22% för 2023 (21%). För detta nyckeltal finns inga bra jämförbara nyckeltal för motsvarande aktörer. Orsaken till detta hänför sig till olika redovisningsprinciper och resultatuppställningar där de jämförande bolagen redovisar enligt IFRS medan Higab följer K3-redovisningen. Detta omöjliggör att få fram av nyckeltalet rörelsemarginal på ett rättvisande sätt.

I bolagets ägardirektiv framgår att Higabs avkastning för de kommersiella fastigheterna ska minst uppgå till 3,5%. För att få jämförbara siffror med marknaden som redovisar avkastning i förhållande till fastigheternas verkliga värden behöver Higab korrigera på motsvarande sätt. Hur avkastningen utifrån detta står sig i relation till jämförbara aktörer framgår av följande tabell:

	Avkastning	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Platzer	3,50%	3,80%
Fabege	3,99%	3,73%
Catena	4,80%	4,90%
SBB	4,10%	3,80%
FastPartner	4,00%	4,00%
Higab AB *	3,60%	3,10%

*) Higabs siffror utfall 2023 exkl fastigheter med produktion och självkostnadsavtal

Generellt noteras både upp och nedgångar för jämförande bolag. Under 2022 och 2023 har Riksbanken gjort flera räntehöjningar vilket indirekt kommer påverka fastighetsvärden negativt och med antagande om bibehållet driftnetto bör då direktavkastningen gå uppåt.

För att få rättvisande jämförelse med jämförbara aktörer behöver nyckeltalet justeras till en justerad soliditet. En justerad soliditet tar hänsyn till eventuella övervärden i bolaget. Orsaken till detta beror på att de jämförbara aktörerna följer redovisningsprincipen IFRS där verkliga värden ska redovisas i balansräkningen medan i Higabs fall som följer K3 ska verkliga värden enbart upplysas om i not form. I Higabs fall beräknas övervärdet uppgå till 6,7 (7,0) miljarder per årsskiftet 2023/2024.

Jämförelse för Higabs justerade soliditet med jämförbara aktörer framgår i tabellen nedan.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Platzer	48%	41%
Fabege	49%	51%
Catena	54%	44%
SBB	42%	47%
FastPartner	51%	55%
Higab AB *	58%	63%

*) Higabs siffror utfall 2023 exkl fastigheter med produktion och självkostnadsavtal

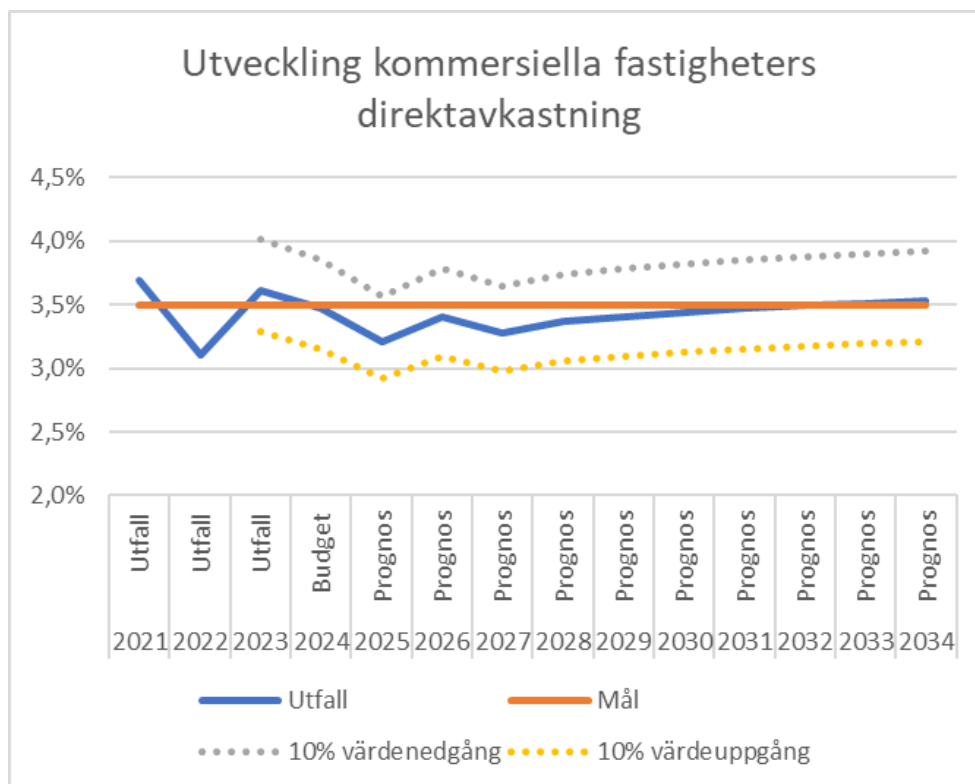
Först ska konstateras att målet i ägardirektivet för nyckeltalet säger att det minst ska uppgå till 45%. Som framgår av tabellen är Higabs justerade soliditet de högsta i förhållande till andra aktörer. Orsaker till detta kan förklaras genom följande:

1. Higabs huvudsakliga inriktning är att äga och förvalta fastigheter över tid och inte, primärt, generera vinster genom fastighetstransaktioner. Fastighetsbranschen är kapitalintensiv där många transaktioner görs med hjälp av lånefinansiering vilket påverkar nyckeltalet negativt initialt. I de fall Higab förvärvar fastigheter sker dessa till belopp som påverkar nyckeltalet marginellt. Jämförbara aktörer har generellt en högre transaktionsvolym som därmed kan påverka nyckeltalet negativt.
2. Higabs har ägt och förvalt en större mängd av sitt bestånd i mer än 20 år. Vilket gjort att de förvärvspris som fastigheter köptes till har skrivits av till stor del. Givetvis görs det investeringar i beståndet hela tiden och så länge Higabs investeringsvolym understiger runt 300-330 miljoner kronor klaras

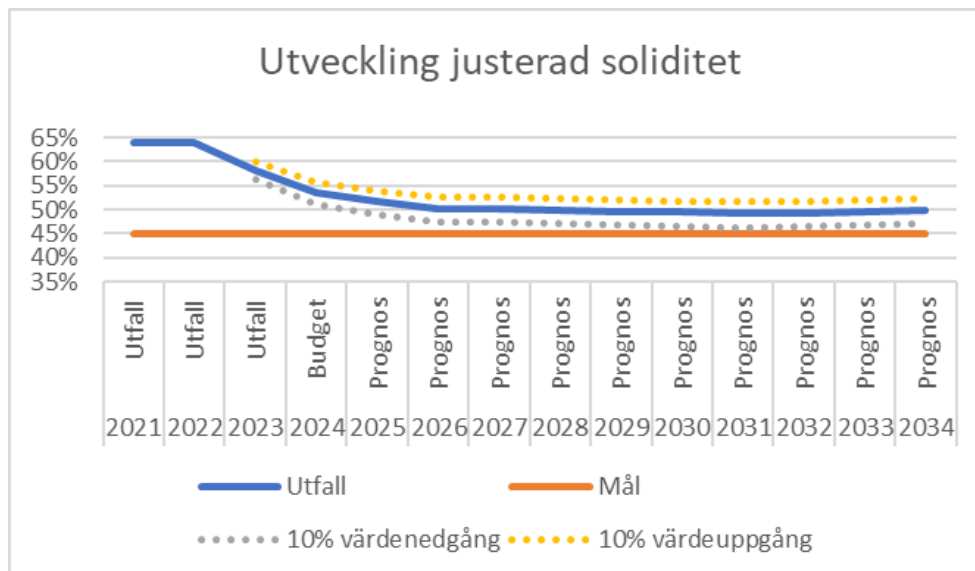
dessa investeringar av med det löpande kassaflödet. Så länge det förhållandet kvarstår påverkas inte soliditeten.

1.4.2 De egna verksamheternas förmåga att generera marknadsmässig avkastning utifrån nuvarande ägardirektiv och uppdrag.

Bolagets räknar med följande utveckling avseende direktavkastning samt justerad soliditet under den kommande 10-års perioden givet den investeringsplan som rapporterats.



En prognostisering av framtida direktavkastning har gjorts med antagande om att intäkter räknas upp med 2%, kostnader med 3% och att den rapporterade investeringsplanen följs. Utfallen de kommande åren om inga värdeförändringar på beståndet beaktas kommer innebära att utfallet kommer ligga i paritet med målet runt 3,5% fram till 2034. Beaktas en 10%-ig bestående värdenedgång på fastighetsbeståndet kommer direktavkastningen att nås om 3,5% och sedan i slutet av prognosperioden landa knappt 4,0%. Motsvarande värdeuppgång om 10% kommer innebära att avkastningen kommer pendla mellan 3-3,3% och inte nå mål om 3,5%.



Higab har ett löpande kassaflöde per år som uppgår i snitt till 300-330 mnkr och om investeringsvolymen överstiger detta behöver Higab lånefinansiera mellanskillnaden. I dagsläget uppgår Higabs lån till 3,8 (3,2) miljarder exkl föreslagna utdelningar i årsbokslut 2023. I investeringsplan fram till 2034 ligger ca 1,9 miljarder där majoriteten avser ny magasinslösning för kulturförvaltningen, investering i fastigheten Masthugget Väst samt del av om- och tillbyggnaden av Konstmuseet. Under perioden räknar bolaget med 1,3 miljarder i reinvesteringar. För 2027 och framåt finns idag enbart investeringen om- och tillbyggnad av Konstmuseet samt reinvesteringar (planerade underhållet) som övertid ligger på 0,1–0,2 miljarder. Ev uppförande av ersättningsarena för Scandinavium (projekt Nya Arenor) är inte beaktade i beräkningen.

Enligt de investeringsplaner som nu ligger bedöms den justerade soliditeten att sjunka de kommande åren men ändå att vara tillräckligt och att måltal i ägardirektiv går att uppfylla övertid. Även vid en simulering av en bestående värdenedgång om 10% kommer målet att nås.

1.5 Flerårsöversikter

Resultaträkning

Resultaträkning i mnkr	2024	2025	2026	2027
Rörelseintäkter	901	908	955	989
Rörelseresultat före avskrivningar och nedskrivningar	427	420	453	473
Rörelseresultat efter avskrivningar och nedskrivningar	201	187	218	199
Finansnetto	-106	-114	-131	-141
Resultat efter finans	95	73	87	58

Finansnettot är korrigerat med det förslag om utdelning på 500 mnkr under 2024

Balansräkning

Balansräkning i mnkr	2024	2025	2026	2027
Anläggningstillgångar	8 147	8 885	9 389	9 370
- nyinvesteringar	327	649	502	87
- reinvesteringar	293	293	215	137
Omsättningstillgångar	74	78	82	86
Summa totala tillgångar	8 221	8 963	9 471	9 456
Eget kapital	2 485	2 530	2 577	2 613
Långfristiga skulder	4 115	4 702	5 089	4 983
Kortfristiga skulder	475	565	661	715
Summa skulder och eget kapital	8 221	8 963	9 471	9 456

Nyckeltal

Nyckeltal (%)	2024	2025	2026	2027
Soliditet (synlig)	33	31	30	30
Soliditet (justerad)	54	52	50	50
Räntabilitet totalt kapital	2,5 %	2,1 %	2,2 %	2,1 %
EBITDA-marginal	44 %	43 %	44 %	45 %
Rörelsemarginal (EBIT-marginal)	22 %	21 %	22 %	20 %
Egenfinansieringsgrad investeringar	53 %	35 %	46 %	100 %

Måttet "Egenfinansieringsgraden investeringar" avser respektive års investeringar enligt den 10-åriga investeringsplanen