



Uppföljning av verksamhet och ekonomi i Stadshuskoncernen 2024

Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag

Innehållsförteckning

1	Affärsdrivande bolag	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	3
1.2.1	Analys av omvärldsfaktorer/förändrade förutsättningar på marknaden som har stor betydelse för bolaget.....	3
1.2.2	Effekter av omvärldsförändringar/förändrade förutsättningar	4
1.3	Bolagets förutsättningar att bedriva sin verksamhet relativt andra jämförbara aktörer på marknaden.....	5
1.4	Ekonomisk/finansiell analys	5
1.4.1	Ekonomisk/finansiell analys för jämförbara verksamheter	5
1.4.2	De egna verksamheternas förmåga att generera marknadsmässig avkastning utifrån nuvarande ägardirektiv och uppdrag.....	6
1.5	Flerårsöversikter - Göteborgs Stads Parkering	9

1 Affärsdrivande bolag

1.1 Nulägesbeskrivning relaterat till den verksamhet som bolaget bedriver

Bolaget har som huvuduppgift, enligt sitt ägardirektiv, att äga, förvalta och bygga parkeringsanläggningar samt att samordna och bedriva parkeringsverksamhet inom Göteborgs Stad. Dessutom ska bolaget aktivt skapa och bidra till parkeringslösningar där staden anser att det behövs, för att hantera boendeparkering på allmän plats, längre besöksparkering och för att förbättra tillgängligheten till stadens publika anläggningar. Bolaget ska även utveckla och driva parkeringslösningar, för både bilar och cyklar, som främjar nya resvanor.

Under varumärket Parkering Göteborg ansvarar Göteborgs Stads Parkering för drygt 100 000 parkeringsplatser. Av dessa äger bolaget cirka 10 000 platser och på lika många platser bedrivs parkeringsverksamhet på arrenderad kommunal mark. På dryga 80 000 platser bedrivs parkering och övervakning på uppdrag av i huvudsak kommunala bolag och förvaltningar.

Parkeringsmarknaden i Göteborg domineras av ett fåtal aktörer, och bolaget innehar en marknadsledande position.

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)

Sverige befinner sig i en lågkonjunktur som sannolikt kommer att bestå de kommande åren. Stor osäkerhet finns fortsatt på de finansiella marknaderna och i den ekonomiska och geopolitiska utvecklingen. Påverkan på bolagets affär har än så länge varit begränsad men det kan komma att förändras om lågkonjunkturen skulle komma att bli djupare.

Läget i konjunkturen påverkar byggbranschen i stort och skapar en osäkerhet även på denna marknad. Även om en viss återhämtning i branschen förväntas under 2025, till följd av lägre räntor och lägre inflation, så kvarstår fortfarande risker för konkurser, materialbrist och fluktuerande priser. Bolaget kommer 2025 att börja låna för att genomföra investeringar. Ränterisken bedöms dock som låg under perioden.

Till följd av förtätning av staden samt till följd av stadens planerade halvering av antalet bilar i centrala staden, kommer ytor som bolaget arrenderar av staden successivt att försvinna. Detta inkluderar bland annat ytor i evenemangsområdet (630 platser), P-hus Lorensberg (290 platser) och Johannesplatsen (140 platser). Förändringen kommer att påverka bolagets ekonomi. Beroende om P-hus Heden

(720 platser) får förlängt bygglov eller inte kan även detta slå mot bolagets ekonomi under perioden.

Under varumärket Parkering Göteborg kommer kunderna under perioden utökas då bolagen i Framtidenkoncernen, med tillhörande parkeringsytor successivt inkluderas. Detta kommer att öka antalet förvaltade platser väsentligt.

De större byggprojekt som kommer att genomföras under perioden är Masthugget Väst, Gösta Rahmn samt ombyggnation av Focusgallerian. Längre fram råder osäkerhet kring vilka anläggningar bolaget ska bygga samt när dessa byggen ska starta.

På lång sikt (5-10 år)

På längre sikt förväntas bolaget få i uppdrag att bygga ett stort antal anläggningar i olika lägen i Göteborg. Detta kommer att medföra en ökad exponering för projektrelaterade risker likväl som ränterisker till följd av en ökad belåning.

Bolagets ekonomi kommer att påverkas i takt med att lönsamma arrenderade ytor försvinner och ersätts av nya parkeringsanläggningar. God lönsamhet i nybyggnationen är avgörande för om bolaget långsiktigt kan ha ett fortsatt starkt kassaflöde.

I takt med att priserna på parkering ökar förväntas fler privata aktörer bli intresserade av etablering i Göteborg vilket kommer att öka konkurrensen från privata alternativ. För att behålla rådigheten över parkering i Göteborg är det avgörande att bolaget långsiktigt kan vara ett konkurrenskraftigt och effektivt bolag på marknaden.

I 10-årsperspektivet kan staden komma att vilja omvandla ytterligare parkeringshus till annan användning. Det är viktigt att bolaget, i samband med detta, ges möjlighet att investera i nya anläggningar i den framtida innerstaden så att bolagets verksamhet inte successivt urlakas.

1.2.2 Effekter av omvärldsförändringar/förändrade förutsättningar

Effekterna av de förändrade förutsättningarna under de närmaste 10 åren kan sammanfattas enligt följande:

- En utökning av Parkering Göteborg kommer att leda till ökade resursbehov internt, ökade krav på system och app samt fler tjänster. I takt med att åtagandet växer måste bolaget säkerställa lönsamhet i alla delar av affären.
- De förändrade finansiella förutsättningarna kommer medföra successivt ökande skuldsättning med tillhörande ökande lånetak från staden.
- Den osäkerhet som finns avseende kostnader för att bygga bedöms i centrala lägen kunna pareras med en flexibilitet i prissättningen. I mindre centrala lägen, där betalningsviljan för parkering är låg, är det svårare att hantera stora förändringar i kostnader under projektens gång.
- I takt med att lönsamma arrenderade ytor försvinner kommer bolagets kassaflöde, och därmed självfinansieringsgrad, att försämrats. Hur stor effekten blir beror på lönsamheten i nya anläggningar.

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

Bolaget har i stort goda förutsättningar att bedriva verksamhet på affärsmässiga villkor och i linje med privata konkurrenter samt andra kommunala parkeringsaktörer.

Staden ställer vissa krav som privata aktörer inte alltid behöver ta hänsyn till och som kan påverka lönsamheten i anläggningarna. Detta gäller till exempel hårdare hållbarhetskrav, krav på cykelparkeringar och andra mobilitetstjänster utan extern finansiering samt en stadenövergripande utbyggnad av elladdningsinfrastruktur.

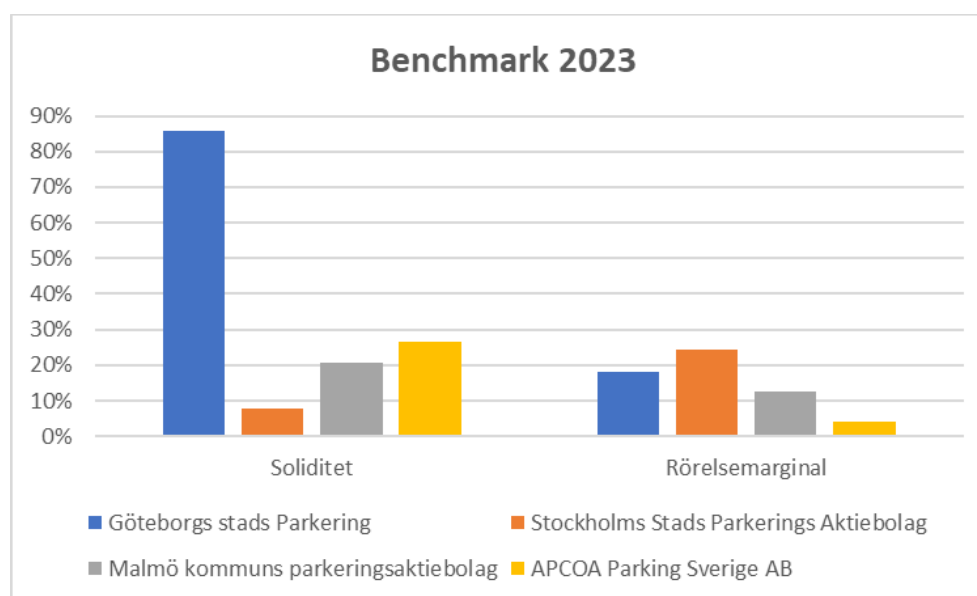
1.4 Ekonomisk/finansiell analys

1.4.1 Ekonomisk/finansiell analys för jämförbara verksamheter

Lönsamhet i jämförelse med andra parkeringsbolag

I jämförelse med tre utvalda aktörer; Malmö kommuns parkeringsaktiebolag, Stockholm Stads Parkering AB och Apcoa Parking Sverige AB, står Göteborgs Stads Parkering AB sig väl.

Soliditeten ligger på en hög nivå och bolaget finansierar hittills sina investeringar med egen kassa. Nedskrivning i Skeppsbroprojektet belastade bolagets resultat och rörelsemarginal 2023.



Soliditet

Den synliga soliditeten uppgick 2023 till ca 86% vilket väsentligt överstiger soliditeten hos de övriga bolagen. Bolagets justerade soliditet med hänsyn tagen till

fastigheternas övervärden uppgick 2023 till 94% 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 förelagat till skillnad från Stockholm Parkering och Parkering Malmö som haft betydligt fler och större investeringar genom åren.

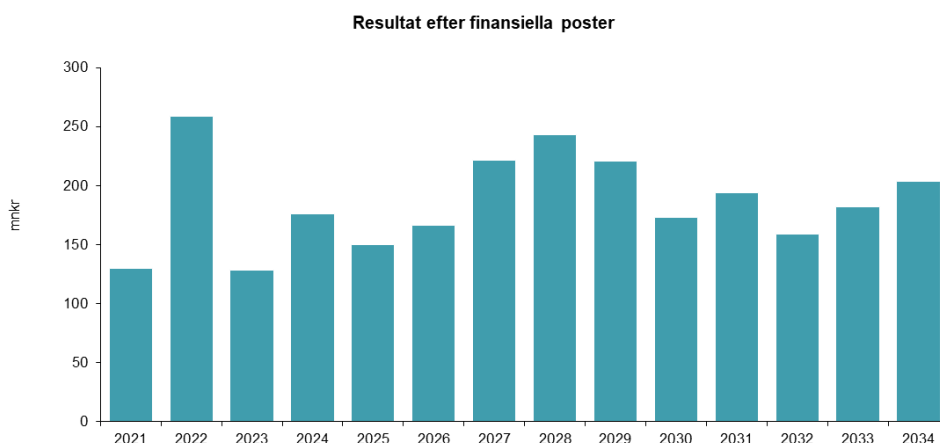
Rörelsemarginal

Under 2023 hade Göteborgs Stads Parkering extraordinära kostnader med nedskrivning i projektet Skeppsbrogaraget vilket påverkade resultat och rörelsemarginalen negativt. Målet med en rörelsemarginal över 20% nåddes därför inte. Exkluderas nedskrivningen ligger rörelsemarginalen på en god nivå i jämförelse med de övriga bolagen.

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

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

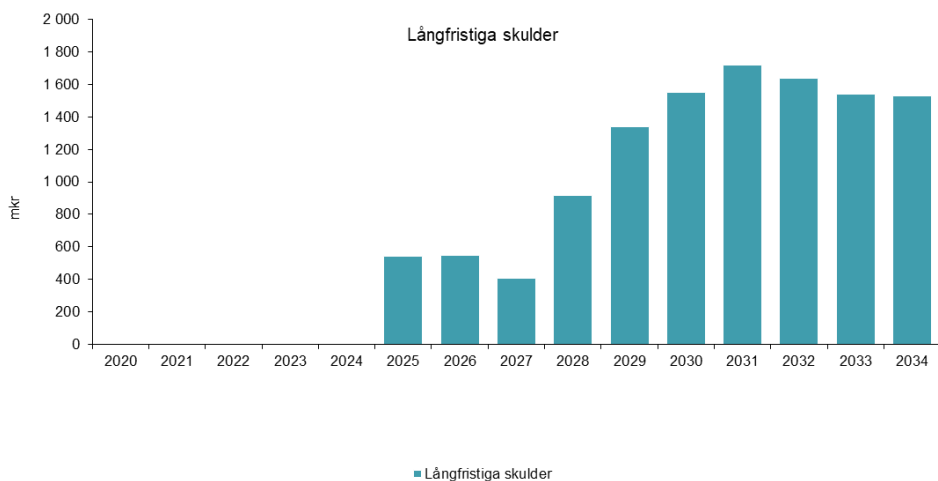
Resultat efter finansiella poster



Resultatutvecklingen har genom åren varit stabil med undantag av 2021 som präglades av lägre intäkter till följd av pandemin. 2022 genomfördes en fastighetsförsäljning som resulterade i en realisationsvinst och därmed högre resultat. Nedskrivning i Skeppsbroprojektet innebar lägre vinst 2023.

Den tioåriga prognosen visar på stabila kassaflöden och resultat trots de räntekostnader som uppstår till följd av lån från år 2025.

Långfristiga skulder

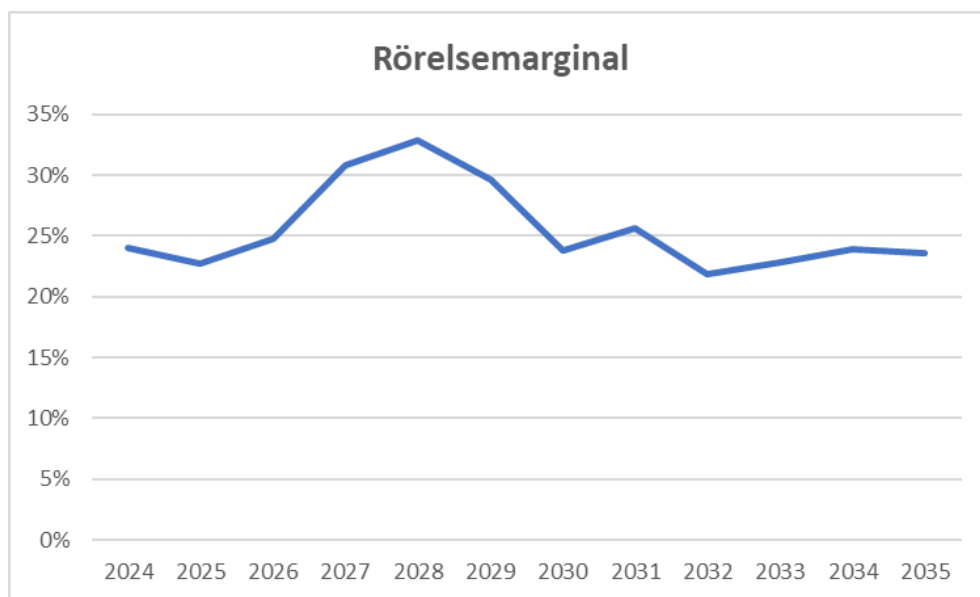


För att kunna finansiera den extra utdelning som kommunfullmäktige beslutat om samt genomföra planerade investeringar behöver bolaget låna från år 2025. Stora delar av kapitalbehovet täcks dock fortsatt av bolagets kassaflöde. Lånebehovet enligt prognos blir som mest ca 1,7 mdkr.

I planen ligger tre fastighetsförsäljningar med under åren 2027-2029. Dessa genererar ett positivt kassaflöde om ca 75 mnkr. Lånebehovet baseras på att dessa affärer genomförs.

Om koncernbidrag/utdelningar ska lämnas i större omfattning även efter 2025 kommer lånebehovet att bli högre.

Utveckling rörelsemarginal



Rörelsemarginalen bedöms fortsatt ligga på en nivå över 20%. Prognosen bygger

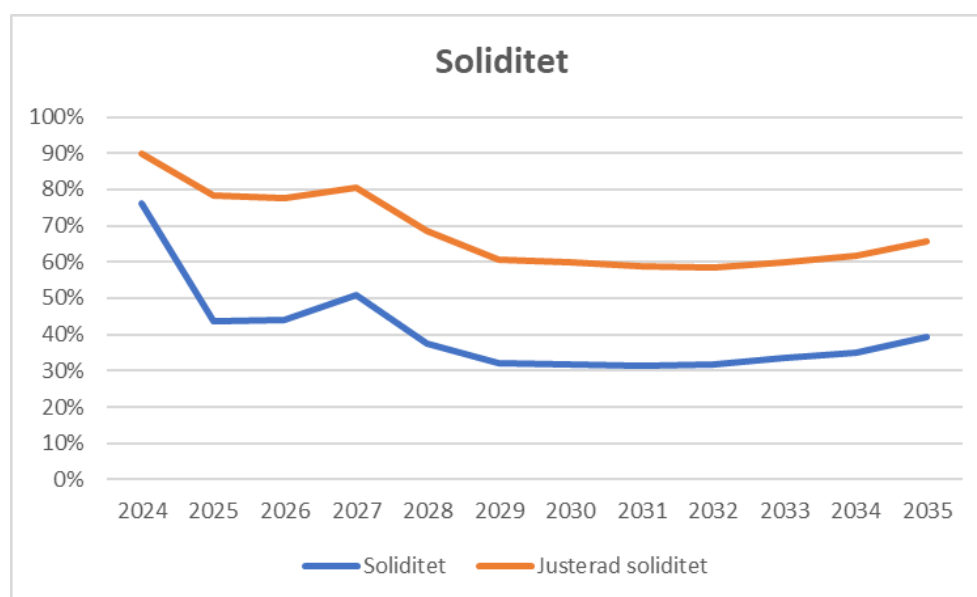
på en taxa som i centrala lägen marknadsanpassas i viss utsträckning fram till år 2028. Därefter är priserna inflationsjusterade.

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. Det kan även uppstå nedskrivningsbehov som inte finns med i planen, främst i anläggningar utanför centrala staden.

Planen baseras även på att marknadsmässiga parkeringsköp är möjliga för tillståndspplatser i anläggningarna.

Utifrån de antaganden som gjorts i prognosen är det rimligt att anta att bolaget kommer att kunna nå angivet mål om en rörelsemarginal som överstiger 20%.

Utveckling soliditet



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 2024 till 76%. Bolagets övervärden i fastigheterna uppgår till drygt 2,2 miljarder kronor, vilket innebär att den justerade soliditeten med hänsyn tagen till detta uppgår till 90%.

Bolagets soliditet kommer att sjunka kraftigt i samband med den extra utdelningen till staden 2025. Soliditeten kommer därefter att fortsätta sjunka som en naturlig följd av flera större investeringar. Utöver detta kan soliditeten komma att påverkas av nedskrivningar. I prognosen finns inga nedskrivningar inkluderade till följd av att bolaget har börjat arbeta med pris på ett annat sätt än tidigare. Det finns dock en risk för att framtida anläggningar kan behövas skrivas ner trots högre priser. Detta gäller främst anläggningar utanför centrala staden.

En ytterligare vikande konjunktur skulle påverka riskerna i fastighetsinvesteringar och därmed också marknadens avkastningskrav. Detta kan medföra ytterligare nedskrivningar i både befintliga och nya anläggningar. Nedskrivningar påverkar direkt bolagets soliditet.

Större koncernbidrag/utdelningar även efter 2025 skulle också påverka bolagets soliditet.

Utifrån de antaganden som investeringsplanen bygger på och en återgång till 50%

i koncernbidrag enligt praxis, kommer den justerade soliditeten att sjunka till som lägst 59% och därmed finns det fortsatta förutsättningar för bolaget att nå det angivna målet om en justerad soliditet som uppgår till minst 50%.

1.5 Flerårsöversikter - Göteborgs Stads Parkering

Resultaträkning

Resultaträkning i mnkr	2025	2026	2027	2028
Rörelseintäkter	689 310	729 723	761 646	797 515
Rörelseresultat före avskrivningar och nedskrivningar	222 043	260 415	303 359	343 253
Rörelseresultat efter avskrivningar och nedskrivningar	156 906	180 825	234 502	261 689
Finansnetto	-6 667	-14 141	-12 757	-18 309
Resultat efter finans	150 239	166 684	221 744	243 380

Balansräkning

Balansräkning i mnkr	2025	2026	2027	2028
Anläggningstillgångar	1 373 702	1 541 189	1 550 349	2 426 281
- nyinvesteringar	260 260	237 078	68 017	947 496
- reinvesteringar	46 345	10 000	10 000	10 000
Omsättningstillgångar	29 011	30 712	32 055	33 055
Summa totala tillgångar	1 402 713	1 571 901	1 582 404	2 459 845
Eget kapital	610 346	693 688	804 560	926 250
Långfristiga skulder	539 980	547 775	407 838	918 911
Kortfristiga skulder	252 387	330 438	370 006	614 684
Summa skulder och eget kapital	1 402 713	1 571 901	1 582 404	2 459 845

Nyckeltal

Nyckeltal (%)	2025	2026	2027	2028
Soliditet (synlig)	44	44	51	38
Soliditet (justerad)	78	78	81	69
Räntabilitet totalt kapital	11	12	15	11

EBITDA-marginal	32	36	40	43
Rörelsemarginal (EBIT-marginal)	23	25	31	33
Egenfinansieringsgrad investeringar	-76	97	279	47