

## Låneutrymme för framtida investeringar

### Bakgrund

Under 2008/09 stod Parkering Malmö inför ett omfattande investeringsprogram och fick då ett utökat låneutrymme intill 600 Mkr. Investeringsprogrammet genomfördes i stort sett enligt plan. Initialt skapade detta en för bolaget ansträngd balansräkning och den kortsiktiga resultateffekten var negativ precis som kalkylerats.

De investeringar som gjordes har totalt sett visat sig vara en mycket god affär för Parkering Malmö och Malmö stad. Samtidigt som investeringarna bidragit till stadens tillgänglighet har allt större resultatöverskott genererats och solida fastighetsvärden har skapats i bolaget. Detta innebär att bolaget nu står mycket väl rustat för en ny period med investeringar i stadens exploateringsområden.

En utveckling bland byggherrar för såväl boende som verksamheter är att de idag i mycket liten omfattning önskar lösa sitt parkeringsbehov inom egen fastighet utan föredrar att lösa hela eller delar av sitt parkeringsbehov genom parkeringsköp.

Detta är mycket bra för Malmö stad eftersom detta i större omfattning möjliggör för större samutnyttjande och utveckling av mobilitetslösningar i enlighet med den nu föreslagna nya parkeringspolicyn.

Parkering Malmö önskar i högsta grad medverka i denna utveckling och framöver vara en aktiv part i utveckling av mobilitetslösningar och på ett klokt sätt med bibehållna solida finanser genomföra ett antal investeringsprojekt.

### Aktuella projekt

#### *Parkeringshus i Sege Park*

Denna anläggning skall ombesörja i stort sett hela parkeringsbehovet för Sege Park där bland annat ca 900 lägenheter skall byggas. Här är det fullt fokus på hållbarhet och mobilitet. Ambitionen är att ligga i absolut framkant vad gäller klimatsmart parkering. Planen är att fastigheten skall innehålla ca 650 parkeringsplatser samt en del lokaler för andra ändamål. Byggstart första halvan av 2020.

#### *Parkeringshus i Citadellsfogen*

Citadellsfogen är området längs Citadellsvägen som ligger längst västerut ut mot Ribersborg. Här skall Parkeringshuset på ca 400 parkeringsplatser lösa behovet för bostäder, förskola och verksamheter inom DP-området och eventuellt åt någon närliggande fastighet.

#### *Parkeringsgarage i Nyhamnen*

Ett parkeringsgarage inom DP Smörkajen. Ett samarbete med Malmö stads tekniska förvaltningar skall mynna ut i ett parkeringsgarage i före detta färjemynningen. Ett projekt med likheter med Bagers plats med upptill 500 parkeringsplatser. Byggstart planerad till 2022.

### *Parkeringshus i Holma/Hyllie Fastighet 165:61*

I samband med utveckling av Holmastaden där Holma förtätas är tanken att några äldre parkeringsdäck skall rivas. Det uppstår då ett behov av att såväl ersätta dessa samt att skapa parkering för de nya bostäder som växer fram. Stor del av detta behov skall hanteras inom denna fastighet. Utöver detta kan också parkeringshuset hantera närliggande utveckling av verksamheter, på sikt hantera en del Malmömässans behov samt att vara ett komplement till DP söder om badhuset. Parkeringshuset planeras inrymma cirka 700 parkeringsplatser och påbörjas under senare delen av 2020.

### *Parkeringshus i Hyllie DP söder om badhuset*

Denna anläggning ligger i DP område söder om badhuset och skall hantera merparten av parkeringsbehovet inom detta DP område. Genom att färdigställa parkeringshuset på Fastighet 165:61 kan denna anläggning senareläggas något. Byggstart därför något osäker men preliminärt 2022-23. Huset planeras inrymma cirka 300 parkeringsplatser.

## **Övrigt**

Bedömningen är att förslaget till utökad låneram bör kunna inrama samtliga ovan projekt.

Totalt sett innebär ovan anläggningar cirka 2500 nya parkeringsplatser och en kalkylerad bruttoinvestering på cirka 600 Mkr. Parkeringsköpsintäkterna är kalkylerade till cirka 250 Mkr vilket innebär en nettoinvestering om 350 Mkr. Parkeringsköpsintäkterna inkommer dock betydligt senare än investeringsutgiften.

Dagens utformning av parkeringsköpsavtalen innebär att byggherrarna skall betala in dessa först när bostaden/verksamheten är färdigställd. Ett alternativ som skulle underlätta stadens finansiering är att avtala om betalning i samband med avtalsskrivande/bygglov som sker senast vid bygglovsansökan.

Utöver dessa finns på diskussionsstadiet ytterligare tänkbara framtida projekt. Skulle något av dessa aktualiseras kommer bolaget göra en ny bedömning huruvida dessa kan rymmas inom föreslagen låneram eller om framtida ytterligare utökning av låneram kommer behövas.

Michael Olsson

Tf VD