



Hotel Berlin, Berlin



Bokslutskommuniké 2009

Bokslutskommuniké 2009

- Pandox kassaflöde från den löpande verksamheten ökade trots en orolig omvärld till 446,4 Mkr vilket motsvarar en förbättring med 1,9 Mkr.
- Förvaltningsintäkterna uppgick till 895,2 Mkr motsvarande en minskning på 2,3 procent. För jämförbara enheter, inklusive justering för valutakurseffekter, uppgick minskningen till 7 procent mot föregående år.
- Intäkter från de operativa verksamheter som Pandox driver minskade med 10,3 Mkr till 1 095,0 Mkr.
- Resultat före skatt, exklusive engångsposter, uppgick till 252,5 Mkr (280,4). Resultatminskningen är hänförlig till en sämre hotellkonjunktur och att flera stora renoveringsprojekt genomförts under året.
- Resultat före skatt inklusive engångsposter uppgick till 332,0 Mkr varav 79,5 Mkr hänför sig till realisationsvinster från avyttringar av aktier i hotellfastighetsbolaget HOST Hotels & Resorts Inc.
- I maj tecknade Pandox ett avtal med Choice Hotels Scandinavia om att överta driften av Quality Park Hotel i Södertälje.
- Den 1 september tillträdde Pandox som ny ägare till hotellfastigheten Vildmarkshotellet i Kolmården. Köpeskillingen uppgick till drygt 160 Mkr.

Den globala efterfrågan i hotellbranschen har minskat kraftigt sedan i slutet av 2008 som en följd av en orolig omvärld med en utbredd finanskris och en efterföljande lågkonjunktur. Generellt har intäkterna i Nordamerika och Europa minskat med knappt 18 procent medan de marknader som Pandox är representerade på är nedgången ca 10 procent. I denna besvärliga omvärld har Pandox hotellfastighetsportfölj presterat bättre. Den relativa minskningen uppgår till 7 procent för jämförbara enheter och justerat för valutakurseffekter. Drivkraften bakom den goda utvecklingen är en kombination av Pandox aktiva ägande, den goda kvaliteten på portföljen och affärsmodellen med en mix av hyresavtal och egen drift. Det är tillfredsställande att konstatera att flera av de större investeringar som Pandox genomfört de senaste åren uppvisar en positiv utveckling. Sammantaget ökar bolagets kassaflöde, om än marginellt, medan förvaltningsintäkterna minskar.

USA

RevPAR utvecklingen för USA har under rapportperioden uppvisat en nedgång på 17 procent jämfört med samma period 2008. Minskningen uppgick till lika delar pris och volym. Värst har lyxsegmentet drabbats där RevPAR föll med 24 procent. Den nuvarande trenden är avtagande tillväxttakt. New York som ligger tidigt i konjunkturcykeln har haft en god återhämtning under årets sista kvartal och ligger relativt nära en stabilisering av sina intäkter.

Europa

Europa har uppvisat en liknande utveckling som USA. Normalt brukar mönstret överföras med ett par kvartals fördröjning, men denna gång har marknaderna utvecklats nästan parallellt. London klarade sig bra under 2009 och minskade endast med 3 procent, varav hela nedgången förklaras av lägre snittpris. Berlin och Bryssel har både minskat i volym och pris. Där har Bryssel kommit ut sämst med en RevPAR nedgång på 16 procent, medan nedgången stannade vid 9 procent i Berlin. Den nuvarande trenden i Europa karaktäriseras av avtagande nedgångstakt. I London har RevPAR till och med börjat stiga medan huvuddelen av övriga marknader utvecklas ojämnt.

Samtliga större marknader i Skandinavien har minskat sina intäkter under året. Köpenhamn drabbades redan under sista kvartalet 2008 och tappade 11 procent under 2009 trots flera stora internationella kongresser i slutet på året. Stockholm och Helsingfors minskade med 10,9 respektive ca 16 procent i huvudsak hänförligt till ett minskat internationellt resande medan Oslo har klarat sig något bättre främst beroende på en stark inhemsk marknad.

De svenska regionstäderna som normalt är stabila har också uppvisat en nedgångstakt på 5 till 10 procent beroende på ort. Relativt få marknader har uppvisat en positiv utveckling.

Padox portfölj

Som framgått ovan har Padox portfölj utvecklats bättre än marknaden. Generellt uppvisar hotellen i Malmö, Göteborg och i de svenska regionstäderna en relativt stabil utveckling gentemot ifjol. Padox stockholmshotell har utvecklats något sämre än marknaden dock med relativt stora skillnader på de individuella hotellen. Bäst har Hilton Stockholm Slussen samt nyrenoverade Quality Hotel Park i Södertälje gått medan hotellen i norra Stockholm uppvisat en sämre trend.

Samtliga Padox hotell i Göteborg har presterat bättre än marknaden som helhet med endast en marginell nedgång jämfört med förra året. Även Padox Malmöhotell har uppvisat en stark trend delvis på grund av god efterfrågan bl a i samband med U21 EM i fotboll och stort intresse från Danmark. I en tuff Köpenhamnsmarknad med färre internationella möten har Scandic Copenhagen och Clarion Collection Hotel 27 uppvisat relativt svaga resultat.

Padox fyra tyska hotell har haft en ojämn utveckling. Hotel Berlin, Berlin som drivs i egen regi och varit föremål för en omfattande ompositionering presterar stabila kassflöden jämfört med ifjol. Hilton London Docklands har klarat nedgången väl, men har tappat mot konkurrentgruppen.

Padox belgiska hotellportfölj har utvecklats ojämnt. Hotel Bloom och Crowne Plaza Brussels City Centre har försvarat sina positioner och tagit marknadsandelar. Hilton Brussels City har efter en svår start ökat sina volymer och har en bra utgångspunkt inför 2010. Liknande mönster återfinns på Scandic Grand Place. Holiday Inn Brussels Airport har under året totalrenoverats med målet att bli Brussels Airports bästa mellanprishotell. Som en följd av detta har intäkterna minskat mer än marknaden men hotellet uppvisar en god tillväxt efter att den nya produkten lanserades under hösten. I Antwerpen är marknaden under stor press i både pris och volym. Padox ägda hotell Scandic Antwerpen har klarat att hålla uppe volymerna, medan Crowne Plaza Antwerpen som drivs i egen regi, har tappat marknadsandelar främst beroende på att antalet möten minskat i staden. Intäkterna i Montreals hotellmarknad gick efter en god start ner med knappt 14 procent under 2009. Hyatt har klarat sig bättre än marknaden främst genom ett ökat fokus på "revenue management", medan InterContinental utvecklades sämre helt beroende på att hotellet totalrenoverades under året.

Redovisningsprinciper

Padox tillämpar inte IFRS. Som noterat bolag omfattas Padox inte av kravet på redovisning enligt IFRS och tillämpar i sin redovisning årsredovisningslagen och god redovisningssed samt om inte annat anges Bokföringsnämndens anvisningar. Koncernens fastigheter redovisas i balansräkningen till anskaffat värde minus ackumulerade avskrivningar.

Intäkter och driftöverskott – Fastighetsverksamhet

Förvaltningsintäkterna för året uppgick till 895,2 Mkr (915,5). För jämförbara enheter och valuta var förädlingsstakten i portföljen ca -7 procent. Minskningen beror huvudsakligen på en generellt försämrad underliggande hotellkonjunktur i samtliga Padox delmarknader. Renoveringsprojekten i framför allt InterContinental Montreal och Holiday Inn Brussels Airport har samtidigt dragit ned intäktskapaciteten i portföljen under året. På hotellfastighetsnivå i respektive delmarknad finns det dock relativt stora skillnader i utfallet beroende på dess belägenhet, marknadssegment, avtal och operatör. Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 117,0 Mkr (132,8).

Driftsöverskottet minskade sammantaget med 4,5 Mkr till 778,2 Mkr (782,7). För jämförbara enheter minskade driftsöverskottet med 16,5 Mkr eller med 2,1 procent. Direktavkastning före administrativa kostnader uppgick för perioden till 8,4 procent (9,2).

Intäkter och resultat – Operatörsverksamhet

Totala intäkter från operatörsverksamheten uppgick till 1 095,0 Mkr (1 105,3). För jämförbara enheter och justerat för valutakurseffekter minskade intäkterna med ca 13 procent vilket huvudsakligen förklaras av den svagare hotellkonjunkturen och intäkts- och resultatbortfall till följd av omfattande renoveringar i InterContinental Montreal och Holiday Inn Brussels Airport. Operatörsresultatet uppgick sammantaget till -34,0 Mkr (20,8).

Resultat

Koncernens resultat före skatt och exklusive engångsposter för 2009 uppgick till 252,5 Mkr (280,4).

Finansiering och kassaflöde

Finansnettot för den löpande verksamheten för perioden januari till december 2009 uppgick till -229,8 Mkr (-294,7). Koncernens räntebärande skulder uppgick den 31 december 2009 till 6 850,5 Mkr (6 808,6). Låneportföljen har en spridd förfallostruktur med genomsnittlig kapitalbindning på 7,5 år och en genomsnittlig räntebindningstid på 2,3 år. Den genomsnittliga låneräntan uppgick 31 december till 2,63 procent. Finansieringen av det svenska beståndet har skett i svenska kronor och det utländska beståndet i allt väsentligt finansieras i respektive lokal valuta. Disponibla likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit och kreditfaciliteter på sammanlagt 1 182 Mkr uppgick till 1 508 Mkr (1 521). Efter årets utgång har avtal om ytterligare kreditfaciliteter om totalt 300 Mkr tecknats. Disponibla likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit och kreditfaciliteter justerat för dessa uppgår till 1 808 Mkr. Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, investeringar och exklusive engångsposter och skatt uppgick till 446,4 Mkr (444,5).

Investeringar

Pandox-koncernens investeringar exklusive förvärv uppgick till 312,5 Mkr (269,3) under året. Investeringarna avsåg i huvudsak renoveringsprojekten i Holiday Inn Brussels Airport, Hotel Berlin, Berlin, InterContinental Montreal, Hyatt Regency Montreal, Radisson Blu Basel samt produktförbättringar i ett större antal fastigheter.

Hotellfastigheternas bokförda värde inklusive hotellinventarier uppgick till 9 348,0 Mkr (9 212,5). Hotellfastigheternas marknadsvärden överstiger de bokförda värdena väsentligen.

Fjärde kvartalet 2009

Förvaltningsintäkterna för fjärde kvartalet blev 243,3 (252,0) Mkr, en minskning med 8,7 Mkr. Resultatet före skatt exklusive engångsintäkter blev 110,9 (86,6) Mkr och kassaflödet exklusive engångsposter uppgick till 162,9 (133,9) Mkr.

Utsikter för 2010

Intäkterna i hotellbranschen förväntas successivt bli mer stabila under 2010. Studerar man New York som ligger tidigt i konjunkturcykeln och utgår från att de planar ut under våren är förutsättningarna för att samma mönster sprider sig till Europa under sommaren och hösten. Vilket är goda nyheter. Samtidigt är priset under press vilket kommer att minska produktiviteten och därmed lönsamheten. Pandox prognos är att bolaget under 2010 kommer att fortsätta producera stabila kassaflöden.

Stockholm den 9 februari 2010
Pandox AB

Anders Nissen
Verkställande direktör

Resultaträkning

Mkr	Oktober- december 2009	Oktober- december 2008	Helår 2009	Helår 2008
Fastighetsverksamhet				
Hysesintäkter	231,8	241,5	850,6	872,3
Övriga fastighetsintäkter	11,5	10,5	44,6	43,2
Totala förvaltningsintäkter¹⁾	243,3	252,0	895,2	915,5
Fastighetskostnader	-26,9	-31,6	-117,0	-132,8
Driftsöverskott	216,4	220,4	778,2	782,7
Avskrivning	-52,0	-47,3	-193,6	-163,8
Resultat fastighetsverksamhet	164,4	173,1	584,6	618,9
Operatörsverksamhet				
Rörelseintäkter ¹⁾	292,5	333,3	1 095,0	1 105,3
Rörelsekostnader ²⁾	-295,1	-323,1	-1 129,0	-1 084,5
Rörelseresultat operatörsverksamhet	-2,6	10,2	-34,0	20,8
Bruttoresultat	161,8	183,3	550,6	639,7
Administrativa kostnader	-18,9	-17,2	-68,3	-64,6
Intäkter/kostnader av engångskaraktär ³⁾	-	6,9	-	6,9
Rörelseresultat	142,9	173,0	482,3	582,0
Finansnetto från den löpande verksamheten	-32,0	-79,5	-229,8	-294,7
Reavinst avyttring aktier ⁴⁾	6,8	-	79,5	-
Resultat före skatt	117,7	93,5	332,0	287,3
Skatt	-7,9	-15,4	-20,4	-22,2
Uppskjuten skatt	21,7	74,9	-10,1	34,2
RESULTAT	131,5	153,0	301,5	299,3

¹⁾ Specifikation extern omsättning				
Förvaltningsintäkter fastighetsverksamhet	243,3	252,0	895,2	915,5
Varav interna hyror	-55,6	-62,1	-211,7	-216,7
Rörelseintäkter operatörsverksamhet	292,5	333,3	1 095,0	1 105,3
Summa extern omsättning	480,2	523,2	1 778,5	1 804,1

²⁾ Interna hyror avseende hyra från de operatörsbolag som drivs i egen regi ingår som intäkt i hyresintäkter och som kostnad i rörelsekostnader operatörsverksamhet.

³⁾ 2008: Ersättning för uthyrning av parkeringsplatser samt försäljning av kontorslokaler i Östersund.

⁴⁾ 2009: Reavinst från försäljning av aktier i Host Hotels & Resorts Inc.

Räntebindningsstruktur¹⁾

Mkr	SEK	DKK	EUR	GBP	CHF	CAD	USD	Totalt	Andel, %	Rta, % ²⁾
Förfall										
2010	834,9	449,8	1 578,3	251,9	62,6	137,7	447,1	3 762,3	54,9	1,6
2011	125,0	-	23,8	-	-	119,0	-	267,8	3,9	4,6
2012	225,0	-	-	-	62,6	-	-	287,6	4,2	4,2
2013	75,0	-	208,5	-	-	-	-	283,5	4,1	5,1
2014	350,0	-	417,0	-	-	-	-	767,0	11,2	3,2
2015 och senare	350,0	140,1	614,0	-	125,2	253,0	-	1 482,3	21,7	3,9
Totalt	1 959,9	589,9	2 841,6	251,9	250,4	509,7	447,1	6 850,5	100,0	2,6
Andel, %	29	9	40	4	4	7	7	100		
Genomsnittlig ränta, %	3,4	2,2	2,4	1,2	3,1	3,5	0,7	2,6		
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,6	1,5	2,3	0,1	3,1	4,1	0,1	2,3		

¹⁾ Omräknat till svenska kronor ²⁾ Genomsnittlig ränta i procent

Balansräkning i sammandrag

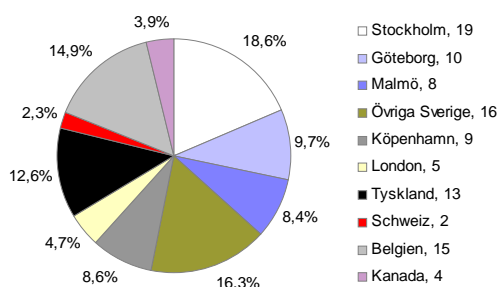
Mkr	31 december 2009	31 december 2008
Tillgångar		
Hotellfastigheter inklusive inventarier	9 348,0	9 212,5
Övriga anläggningstillgångar	627,1	560,1
Uppskjuten skattefordran	216,2	234,5
Omsättningstillgångar	158,4	241,2
Likvida medel	326,4	347,7
Summa tillgångar	10 676,1	10 596,0
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	2 996,7	2 729,2
Uppskjuten skatteskuld	363,0	335,2
Räntebärande skulder	6 850,5	6 808,6
Icke räntebärande skulder	465,9	723,0
Summa eget kapital och skulder	10 676,1	10 596,0

Bolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som i den senaste årsredovisningen.

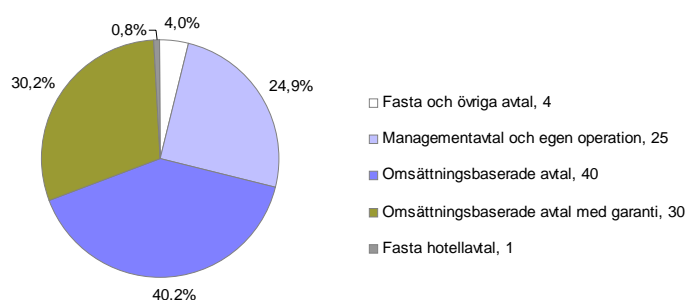
Nyckeltal

Mkr	Helår 2009	Helår 2008
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Fastigheternas bokförda värde inklusive inventarier	9 348,0	9 212,5
Totala förvaltningsintäkter	895,2	915,5
Driftsöverskott	778,2	782,7
Direktavkastning, %	8,4	9,2
Finansiella nyckeltal		
Räntetäckningsgrad, ggr (exkl. reavinsten)	4,5 (2,9)	2,5 (2,5)
Avkastning på totalt kapital, %	5,5	6,2
Avkastning på eget kapital, %	11,2	10,8
Soliditet, %	28,1	25,8
Kassaflöde exkl. engångsposter och skatt	446,4	444,5
Investeringar exkl. förvärv	312,5	269,3
Förvärv av fastighet	163,3	370,9

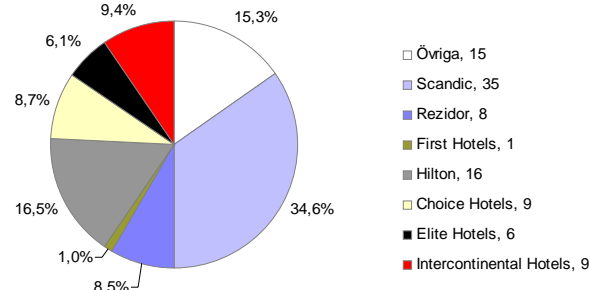
Hyresintäkter per geografiskt område januari-december 2009



Hyresintäkter per avtalstyp januari-december 2009



Hyresintäkter per samarbetspartner januari-december 2009



Pandox hotellfastigheter

per den 31 december 2009

Anläggning	Antal rum	Läge
Radisson Blu Arlandia Hotel, Arlanda	335	Internationell flygplats
Hilton Stockholm Slussen	289	City
Scandic Järva Krog, Stockholm	215	Stockholm Norr
Scandic Park, Stockholm	201	City
Scandic Upplands-Väsby	150	Stockholm Norr
Mr Chip Hotel, Kista	150	Stockholm Norr
Quality Hotel Nacka, Stockholm	164	Sickla, Nacka
Scandic Skogshöjd, Södertälje	225	Södertälje, Centralt
Quality Hotel Park, Södertälje	157	Södertälje, City
Summa Stockholm	1 886	
Scandic Crown, Göteborg	338	City
Elite Park Avenue Hotel, Göteborg	317	City
Scandic Mölndal	208	City
Summa Göteborg	863	
Scandic Copenhagen	484	City
Copenhagen Hotel 27	200	City
Scandic S:t Jörgen, Malmö	288	City
Radisson Blu Hotel, Malmö	229	City
Scandic Star, Lund	196	Centralt
Clarion Hotel Grand, Helsingborg	164	City
Scandic Kramer, Malmö	113	City
Summa Öresund	1 674	
Scandic Grand Hotel, Örebro	221	City
Scandic Winn, Karlstad	199	City
Scandic Swania, Trollhättan	198	City
Clarion Hotel Grand, Östersund	176	City
First Hotel Grand, Borås	158	City
Scandic Plaza, Borås	135	City
Elite Stora Hotellet, Jönköping	135	City
Scandic Hallandia, Halmstad	154	City
Clarion Hotel Plaza, Karlstad	131	City
Scandic Billingen, Skövde	107	City
Vildmarkshotellet Kolmården	213	Resort
Summa Regionstäder och övriga orter i Sverige	1 827	
Hilton London Docklands	365	Docklands
Crowne Plaza Brussels	354	City
Hilton Brussels City	283	City
Hotel Bloom! Brussels	305	City
Scandic Hotel Grand Place, Brussels	100	City
Holiday Inn Brussels Airport	310	Internationell flygplats
Crowne Plaza Antwerp	264	Kringled
Scandic Antwerp	204	Kringled
Hotel Berlin, Berlin	701	City
Hilton Bremen	235	City
Hilton Dortmund	190	Mässanläggning
Scandic Lübeck	158	Kringled
Radisson Blu Hotel, Basel	205	City
InterContinental Montréal	357	City
Hyatt Regency Montréal	605	City
Asset management:		
Pelican Bay at Lucaya, Bahamas	184	Resort
Summa internationellt	4 820	
SUMMA PANDOX TOTALT	11 070	

