

Nyrenoverade Quality Hotel Park i Södertälje



Bokslutskommuniké 2008

Delårsrapport januari-december 2008

- Pandox förvaltningsintäkter för 2008 uppgick till 915,5 Mkr (782,2). För jämförbara enheter ökade förvaltningsintäkterna med 89 Mkr motsvarande en tillväxt om 11 procent.
- Rörelseintäkterna från verksamheter drivna i egen regi inklusive managementavtal ökade till 1 105,3 Mkr (788,8). Koncernens totala omsättning blev 1 804,1 (1 410,7).
- Resultatet före skatt och engångsintäkter förbättrades till 280,4 Mkr (259,4).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten, exklusive engångsposter, ökade till 444,5 Mkr (389,0).
- Från den 1 januari har hotellfastigheten i Östersund hyrts ut till Choice Hotels under varunamnet Clarion. Operatörsverksamheten har sedan 2004 drivits i egen regi av Pandox under varunamnet Radisson SAS.
- I maj träffade Pandox avtal med Scandic om den operativa driften i Hotell Skogshöjd i Södertälje. Pandox kvarstår som aktiv fastighetsägare och kommer att genomföra ett investeringsprogram om ca 20 Mkr.
- I juni förvärvades Hyatt Regency i Montréal med 605 rum till en förvärvskostnad om ca 371 Mkr motsvarande 58,5 MCAD. I samband med förvärvet övertogs ett managementavtal med Hyatt, som kommer driva och utveckla hotellet i nära samarbete med Pandox.

2008 blev ett nytt framgångsrikt år för Pandox med ökade intäkter, resultat och kassaflöden. Förvaltningsintäkterna förbättrades med 133 miljoner till 915 Mkr och resultatet uppgick till 280,4 Mkr (259,4). Kassaflödet stärktes och uppgick till 444,5 Mkr (389,0) motsvarande en förbättring med 14 procent. För jämförbara enheter uppvisar Pandox hotellfastighetsportfölj en underliggande förädlingstakt om 11 procent.

RevPAR under press

Den amerikanska hotellmarknaden, som ligger först i konjunkturcykeln, började minska sin RevPAR under årets sista kvartal. För helåret ökade dock snittpriserna något medan beläggningen sjönk med drygt fyra procent, sammantaget minskade RevPAR med 1,9 procent. De två stora metropolerna New York och London uppvisade liknande mönster med minskade intäkter under tredje kvartalet, en trend som förstärktes årets sista kvartal. Större marknader i Europa uppvisade en god tillväxt fram till september därefter gick luften ur marknaden.

Bryssel med stor andel mötestrafik uppvisade en god tillväxt om drygt 5 procent under rapport perioden, under fjärde kvartalet vände marknaden nedåt. Hotellmarknaden i Berlin fortsätter att växa främst drivet av stor andel inhemsk trafik.

Spridningseffekterna från finanskrisen har varit synliga i Skandinavien sedan slutet av sommaren. Fram till september uppvisade de flesta marknaderna en tillväxt men fjärde kvartalet visade på tydliga tecken på avmattning i huvudstadsregionerna och då i synnerhet Köpenhamn. Även Göteborg har drabbats som en följd av de problem näringslivet har i regionen, medan Malmö och svenska regionstäder varit stabila.

Pandox portfölj kan summera ett bra år

I den turbulenta omvärlden har Pandox portfölj uppvisat en god utveckling. Årets tillväxt skrivs till 17 procent och för jämförbara enheter drygt 11 procent vilket inneburit att huvuddelen av Pandox hotell har presterat bättre än sina respektive delmarknader. I Stockholm har Radisson SAS Arlandia, Scandic Upplands-Väsby och Scandic Park haft en stark utveckling medan Quality Hotel Nacka har följt sin konkurrentgrupp. Scandic Mölndal och Scandic Crown i Göteborg har båda presterat bättre än marknaden medan Elite Park Avenue utvecklas i linje med densamma.

Hotellen i Malmö har gått generellt bra och Scandic S:t Jörgens starka trend har bestått. Scandic Köpenhamn har presterat väl i en marknad som börjat vika avsevärt och har tagit marknadsandelar. Liknande mönster har Hilton Bremen och Hotel Berlin uppvisat vilka har ökat sin RevPAR med drygt nio respektive fyra procent under året som en positiv effekt av en ompositionering mot mötessegmentet. I London har marknaden börjat svikta men Hilton Docklands har utvecklas bättre än genomsnittet. Pandox belgiska portfölj fortsätter att utvecklas bättre än sina konkurrenter. Holiday Inn Brussels Airport har förbättrat sitt snittpris och därmed gett ett ökat resultat. Crowne Plaza fortsätter att ta marknadsandelar med sin starka mötesprodukt och nyrenoverade Hotel BLOOM! som utvecklats till Bryssels ledande lifestyle-hotell har sedan öppningen i april fått en rivstart. Montreal som hade en svag start på året har kommit tillbaka med hjälp av ett antal internationella möten vilket gett goda effekter för InterContinental som är beläget intill kongresshallen Palais des Congrès. Hyatt Montreal som haft ett otursfullt år med en brand i poolområdet (före Pandox övertagande) och en strejk har snabbt kommit tillbaka och levererat resultat enligt uppgjorda planer. Hotell som haft en negativ utveckling under året är Crown Plaza Antwerpen och Scandic Antwerpen som båda gått sämre än sina konkurrentgrupper. Båda hotellen är föremål för aktiva åtgärder. Park Södertälje har haft ett liknande mönster dock helt beroende på ett uppgraderings- och renoveringsprogram.

Redovisningsprinciper

Pandox tillämpar inte IFRS. Som onoterat bolag omfattas Pandox 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 915,5 Mkr (782,2). För jämförbara enheter var förädlingsstakten i portföljen drygt +11 procent. Ökningen har berott på en god underliggande hotellkonjunktur i samtliga Pandox delmarknader under årets första tre kvartal, nya avtal med bättre villkor och att förra årets renoveringsprojekt har drivits med högre kapacitet. Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 132,8 Mkr (126,3). Ökningen förklaras huvudsakligen av förvärv och av högre fastighetsskatt i bolagets belgiska portfölj.

Driftöverskottet ökade med 126,8 Mkr till 782,7 Mkr (655,9). För jämförbara enheter ökade driftöverskottet med ca 84 Mkr eller motsvarande ca 13 procent. Direktavkastningen uppgick för perioden till 9,2 procent (8,6).

Intäkter och resultat – Operatörsverksamhet

Totala intäkter från operatörsverksamheten uppgick till 1 105,3 Mkr (788,8). Operatörsresultatet uppgick till 20,8 Mkr (20,6). Det i princip oförändrade resultatet beror på uteblivet resultat tillskott från de avyttrade operatörsverksamheterna i Östersund respektive Skogshöjd Södertälje och att totalrenoveringarna av Quality Park Hotel i Södertälje och Holiday Inn Brussels Airport har drivits med reducerad intäktskapacitet under ombyggnadsperioden.

Resultat

Koncernens resultat före skatt och exklusive engångsposter för perioden januari till december 2008 uppgick till 280,4 Mkr (259,4).

Finansiering och kassaflöde

Finansnettot för den löpande verksamheten för perioden januari till december 2008 uppgick till -294,7 Mkr (-232,4). Koncernens räntebärande skulder uppgick den 31 december 2008 till 6 808,6 Mkr (5 516,8). Låneportföljen har en spridd förfallostruktur med en genomsnittlig kapitalbindning på 8,5 år samt en genomsnittlig räntebindningstid på 1,7 år. Den genomsnittliga låneräntan uppgick 31 december till 3,6 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 kreditfaciliteter på sammanlagt 1 172,9 Mkr uppgick till 1 520,6 Mkr (673,3). Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, investeringar och exklusive engångsposter och skatt uppgick till 444,5 Mkr (389,0).

Investeringar

Pandox-koncernens investeringar exklusive förvärv uppgick under året till 269,3 Mkr (275,9). Investeringarna avsåg i huvudsak investeringsprogrammen i Quality Hotel Park i Södertälje, Holiday Inn Brussels Airport, Hotel Bloom i Bryssel och InterContinental Montreal samt produktförbättringar i ett antal fastigheter. Under året förvärvades Hyatt Regency Montreal med 605 rum. Förvärvskostnaden uppgick till 58,5 MCAD eller motsvarande 371 Mkr.

Hotellfastigheternas bokförda värde inklusive hotellinventarier uppgick till 9 212,5 Mkr (8 223,8). Hotellfastigheternas marknadsvärden överstiger de bokförda värdena väsentligen.

Fjärde kvartalet 2008

Förvaltningsintäkterna för fjärde kvartalet blev 252,0 (223,1) Mkr, en ökning med 28,9 Mkr. Resultatet före skatt exklusive engångsintäkter blev 86,6 (81,6) Mkr och kassaflödet exklusive engångsposter uppgick till 133,9 (116,7) Mkr.

Utsikter för 2009

Pandox prognos för hotellmarknaden 2009 är att samtliga kvartal blir sämre än året innan. Värst drabbade blir högprishotell med stor möteskapacitet i stora internationella marknader. Internationella marknader som London och New York förväntas minska sin RevPar med mer än 10 procent medan orter som har stor andel inhemska gäster kommer att klara sig bättre. I denna oroliga omvärld kommer Pandox kassaflöde förbli relativt stabilt som en följd av hög kvalitet på hotellfastighetsbeståndet, positiva effekter av de investerings- och förvärvsaktiviteter bolaget genomfört de senaste åren och att den största kostnadsposten, räntorna, förväntas minska. Nästa år ser på förhand utmanade ut men kommer sannolikt även att bjuda på många affärsmöjligheter för en aktör som Pandox.

Stockholm den 10 februari 2009

Pandox AB

Anders Nissen
Verkställande direktör

Resultaträkning

Mkr	Oktober- december 2008	Oktober- december 2007	Helår 2008	Helår 2007
Fastighetsverksamhet				
Hysesintäkter	241,5	214,1	872,3	747,5
Övriga fastighetsintäkter	10,5	9,0	43,2	34,7
Totala förvaltningsintäkter¹⁾	252,0	223,1	915,5	782,2
Fastighetskostnader	-31,6	-37,6	-132,8	-126,3
Driftsöverskott	220,4	185,5	782,7	655,9
Avskrivning	-47,3	-35,1	-163,8	-129,3
Resultat fastighetsverksamhet	173,1	150,4	618,9	526,6
Operatörsverksamhet				
Rörelseintäkter ¹⁾	333,3	274,2	1 105,3	788,8
Rörelsekostnader ²⁾	-323,1	-262,0	-1 084,5	-768,2
Rörelseresultat operatörsverksamhet	10,2	12,2	20,8	20,6
Bruttoresultat	183,3	162,6	639,7	547,2
Administrativa kostnader	-17,2	-14,6	-64,6	-55,4
Intäkter/kostnader av engångskaraktär ³⁾	6,9	3,4	6,9	3,4
Rörelseresultat	173,0	151,4	582,0	495,2
Finansnetto för den löpande verksamheten	-79,5	-66,4	-294,7	-232,4
Resultat efter finansiella poster	93,5	85,0	287,3	262,8
Skatt	-15,4	-7,0	-22,2	-8,2
Uppskjuten skatt	74,9	12,6	34,2	-24,6
RESULTAT	153,0	90,6	299,3	230,0

¹⁾ Specifikation extern omsättning				
Förvaltningsintäkter fastighetsverksamhet	252,0	223,1	915,5	782,2
Varav interna hyror	-62,1	-51,6	-216,7	-160,3
Rörelseintäkter operatörsverksamhet	333,3	274,2	1 105,3	788,8
Summa extern omsättning	523,2	445,7	1 804,1	1 410,7

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 och försäljning av parkeringsplatser respektive kontorslokaler i Östersund.
2007: Ersättning för transporter av hyresavtal till ny juridisk person.

Räntebindningsstruktur¹⁾

Mkr	SEK	DKK	EUR	GBP	CHF	CAD	USD	Totalt	Andel, %	Rta, % ²⁾
Förfall										
2009	1 786,5	137,3	2 062,7	176,2	66,1	-	377,6	4 606,4	67,7	3,4
2010	250,0	-	-	-	-	-	-	250,0	3,7	4,8
2011	125,0	-	30,1	-	-	119,0	-	274,1	4,0	4,7
2012	225,0	-	-	-	66,1	-	-	291,1	4,3	4,0
2013	75,0	-	437,4	-	-	-	-	512,4	7,5	4,4
2014 och senare	200,0	146,8	164,0	-	132,2	231,6	-	874,6	12,8	4,0
Totalt	2 661,5	284,1	2 694,2	176,2	264,4	350,6	377,6	6 808,6	100,0	3,6
Andel, %	39	4	40	3	4	5	6	100		
Genomsnittlig ränta, %	3,7	4,8	3,5	4,7	2,9	4,3	2,9	3,6		
Genomsnittlig räntebindningstid, år	1,4	3,6	1,4	0,2	3,8	6,5	0,1	1,7		

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

Balansräkning i sammandrag

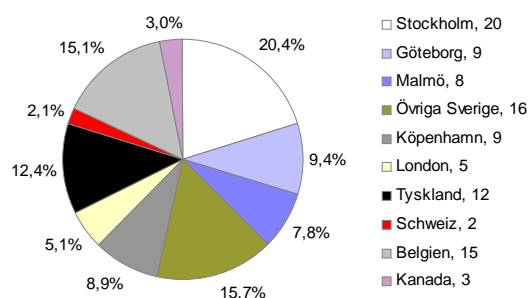
Mkr	31 december 2008	31 december 2007
Tillgångar		
Hotellfastigheter inklusive inventarier	9 212,5	8 223,8
Övriga anläggningstillgångar	560,1	15,7
Uppskjuten skattefordran	234,5	123,3
Omsättningstillgångar	241,2	223,1
Likvida medel	347,7	272,8
Summa tillgångar	10 596,0	8 858,7
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	2 729,2	2 407,7
Uppskjuten skatteskuld	335,2	352,5
Räntebärande skulder	6 808,6	5 516,8
Icke räntebärande skulder	723,0	581,7
Summa eget kapital och skulder	10 596,0	8 858,7

Bolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som i den senaste årsredovisningen.

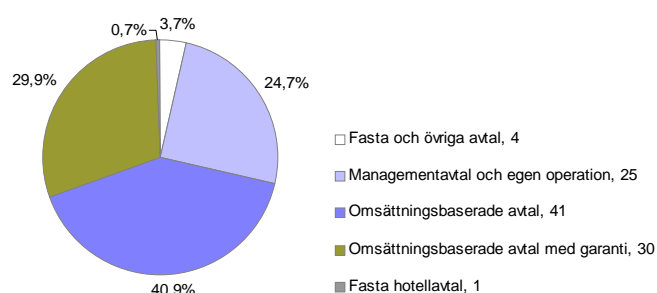
Nyckeltal

Mkr	Helår 2008	Helår 2007
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Fastigheternas bokförda värde inklusive inventarier	9 212,5	8 223,8
Totala förvaltningsintäkter	915,5	782,2
Driftsöverskott	782,7	655,9
Direktavkastning, %	9,2	8,6
Finansiella nyckeltal		
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,7
Avkastning på totalt kapital, %	6,2	6,1
Avkastning på eget kapital, %	10,8	11,0
Soliditet, %	25,8	27,2
Kassaflöde exkl. engångsposter och skatt	444,5	389,0
Investeringar exkl. förvärv	269,3	274,9
Förvärv av fastighet	370,9	1 063,4

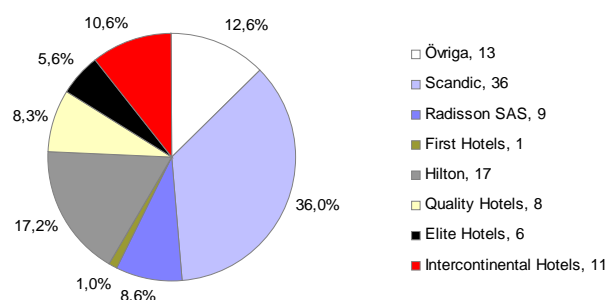
Hyresintäkter per geografiskt område januari-december 2008



Hyresintäkter per avtalstyp januari-december 2008



Hyresintäkter per samarbetspartner januari-december 2008



Pandox hotellfastigheter

per den 31 december 2008

Anläggning	Antal rum	Läge
Radisson SAS Arlandia Hotel, Arlanda	335	Internationell flygplats
Hilton Stockholm Slussen	288	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	162	Sickla, Nacka
Scandic Skogshöjd, Södertälje	225	Södertälje, Centralt
Quality Hotel Park, Södertälje	149	Södertälje, City
Summa Stockholm	1 875	
Scandic Crown, Göteborg	338	City
Elite Park Avenue Hotel, Göteborg	315	City
Scandic Mölndal	208	City
Summa Göteborg	861	
Scandic Copenhagen	484	City
Copenhagen Hotel Twentyseven	200	City
Scandic S:t Jörgen, Malmö	288	City
Radisson SAS 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	
Elite Stora Hotellet, Jönköping	135	City
Scandic Hallandia, Halmstad	155	City
Clarion Hotel Plaza, Karlstad	131	City
Scandic Billingen, Skövde	107	City
Summa Regionstäder och övriga orter i Sverige	1 615	
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	262	Kringled
Scandic Antwerp	204	Kringled
Hotel Berlin, Berlin	701	City
Hilton Bremen	235	City
Hilton Dortmund	190	Mässanläggning
Scandic Lübeck	158	Kringled
Radisson SAS Hotel, Basel	205	City
InterContinental Montréal	357	City
Hyatt Regency Montréal	605	City
Asset management:		
Pelican Bay at Lucaya, Bahamas	186	Resort
Summa internationellt	4 820	
SUMMA PANDOX TOTALT	10 845	

