



Nyförvävade Crowne Plaza i Antwerpen



Bokslutskommuniké 2007

Delårsrapport januari-december 2007

- Pandox förvaltningsintäkter uppgick till 782,2 Mkr (634,9). För jämförbara enheter ökade förvaltningsintäkterna med 64,7 Mkr. Koncernens totala omsättning uppgick till 1 410,7 Mkr (967,5).
- Resultatet före skatt, exklusive engångsposter, uppgick till 259,4 Mkr (226,1) och kassaflödet från den löpande verksamheten exklusive engångsposter uppgick till 389,0 Mkr (317,6).
- I mars 2007 förvärvade Pandox hotellfastigheterna inklusive operatörsrörelserna i Quality Hotel Park och Best Western Hotell Skogshöjd, båda belägna i Södertälje. Förvärvskostnaden uppgick till 210 Mkr.
- I juni förvärvades hotellfastigheterna Crowne Plaza Antwerpen och Holiday Inn Brussels Airport med 262 respektive 310 rum. Förvärvskostnaden uppgick till ca 520 Mkr och inkluderade hotellens operatörsrörelser.
- Pandox förvärvade i juli hotellfastigheten InterContinental i Montreal med 357 rum till en förvärvskostnad om ca 330 Mkr. Ett managementavtal har träffats med InterContinental Hotel Group om driften av hotellet.
- I juli träffade Pandox ett omsättningsbaserat hyresavtal med Choice Hotels avseende driften av Hotel 27 i Köpenhamn. Hotellet som förvärvades hösten 2005 har tills 1 juli i år drivits i egen regi samtidigt som en total renovering genomförts vilket har utvecklat hotellet till ett av de ledande lifestyle-hotellen i Köpenhamn.
- Pandox träffade i september ett omsättningsbaserat hyresavtal med Choice Hotels Scandinavia att överta den operativa driften i Östersund från 1 januari 2008. Hotellet som har 176 rum är beläget i centrala Östersund. Pandox kommer att kvarstå som aktiv ägare av hotellfastigheten.

Efterfrågan i hotellmarknaden har utvecklats positivt under 2007 vilket gett en god intäktsökning i Pandox portfölj. Justerat för förvärvade hotellfastigheter uppvisade Pandox en underliggande förädlingstakt om +10,2 procent. Ett antal större renoveringsprojekt har påverkat intäktskapaciteten negativt i förhållande till föregående år. Trenden var fortsatt positiv även om fjärde kvartalet uppvisade en något avtagande förädlingstakt (+9,1 procent för jämförbara enheter). Resultatet före skatt och engångsposter uppgick till 259,4 Mkr (226,1) och kassaflödet till 389,0 Mkr (317,6).

USA

Den amerikanska ekonomin har bromsats in och 2007 uppvisade den lägsta tillväxten i BNP på fem år. Oron på de finansiella marknaderna har inneburit att bankerna infört restriktioner vilket riskerar att fördjupa avmattningen. Fortsatta räntesänkningar och finansiella stödpaket förväntas ge stöd till ekonomin. Beläggningen för 2007 var dock i nivå med föregående år (63 procent) medan snittpriserna ökade med 4 procent. I New York steg priset med 12 procent och beläggningen landade strax över föregående års nivåer.

God tillväxt i Europa

Europa uppvisade en bred ekonomisk tillväxt, dock i avtagande takt. Hotellmarknaden 2007 drevs av i huvudsak stigande snittpriser. Till och med december hade Europa ökat med drygt 7 procent i RevPAR jämfört med föregående år. I London fortsatte stigande snittpriser driva tillväxten och RevPAR hade per december ökat med goda 12 procent jämfört med samma period föregående år. I London är tillväxttakten dock avtagande. Marknaden i Bryssel utvecklades klart bättre än föregående år med en ökning på 10 procent mätt i RevPAR. I Berlin har en viss återhämtning skett från det utbudsöverskott som karaktäriserat marknaden de senaste åren. Beläggningen ökade med 5 procent medan snittpriset minskade med 2 procent, delvis som en justering från föregående års fotbolls-VM.

2007 blev lönsamhetsmässigt ett historiskt starkt år för den svenska hotellindustrin. Tillväxten för riket blev 8,9 procent och där större orter uppvisade den bästa utvecklingen. Stockholms hotellmarknad har fortsatt på en hög aktivitetsnivå med ökade snittpriser som främsta tillväxtmotor. Dock har beläggningen börjat tappa, framförallt i Stockholm city. Totalt sett gick RevPAR för Stor-Stockholm upp med goda 11 procent jämfört med samma period ifjol.

Göteborgsmarknaden ökade med ungefär 6 procent för året huvudsakligen till följd av ökade snittpriser. I Malmö uppvisade marknaden en fortsatt god efterfrågan och likt Göteborg med tillväxt i framför allt snittpriset. RevPAR har ökat med drygt 12 procent jämfört med ifjol.

Padox portfölj uppvisade en god utveckling

Padox hotell i Stockholm har haft en bra utveckling och presterade i linje med marknaden. Scandic Upplands-Väsby och Scandic Järva Krog har legat i linje med marknadstillväxten medan Quality Hotel Nacka har tagit marknadsandelar under året.

Elite Park Avenue och Scandic Mölndal i Göteborg har utvecklats väl under 2007 medan Scandic Crown har haft uttagen kapacitet på grund av renovering vilket medfört en långsammare tillväxt jämfört med marknaden.

Malmöhotellet Scandic S:t Jörgens starka trend höll i sig året ut med framför allt en god prisutveckling och konferensförsäljning.

Scandic Copenhagen presterade väl i en marknad med avtagande beläggning.

Utvecklingsprogrammet där hotellet fått en ny och bättre konferensprodukt har gett en god intäktsökning. Per den 1 juli övergick driften av Hotel 27 till Choice vilka driver hotellet under varumärket Clarion Collection Hotel 27. Intäkterna utvecklades i linje med plan.

Hilton Bremen presterade bra och tog marknadsandelar. Scandic Lübeck tog tillbaka sin position och presterade betydligt bättre jämfört med fjolåret. Hotel Berlin ökade RevPAR med drygt 10 procent mellan åren och tog marknadsandelar detta trots att hotellet har genomgått renoveringar. Beläggningen ökade medan snittpriserna fortfarande lämnade en del att önska.

Hilton London Docklands presenterade väl i sin geografiska delmarknad vilken växte primärt i pris. Ny konkurrens i närområdet har pressat RevPAR.

Padox geografiska delmarknad i Bryssel (Place Rogier) ökade med drygt 9 procent under året. Crowne Plaza utvecklades väl och är numer RevPAR-ledare i området. Även Hilton Brussels City har haft ett starkt 2007 med uppvisande av en god effektivitetsförbättring.

Padox hotell i Antwerpen och Scandic Grand Place utvecklades i linje med än marknaden och likaså Radisson SAS Hotel i Basel vilket i ingången av 2008 går in i ett större renoveringsprojekt.

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.

Intäkter och driftöverskott – Fastighetsverksamhet

Förvaltningsintäkterna för året uppgick till 782,2 Mkr (634,9). För jämförbara enheter var förädlingstakten i portföljen +10,2 procent. Ökningen beror på en god underliggande hotellkonjunktur i samtliga Padox delmarknader, nya avtal med bättre villkor och att förra årets tre större renoveringsprojekt nu drivs med en högre kapacitet. Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 126,3 Mkr (111,5). Ökningen förklaras huvudsakligen av att nya förvärv tillkommit.

Driftöverskottet ökade med 132,5 Mkr till 655,9 Mkr (523,4). För jämförbara enheter ökade driftöverskottet med 60,9 Mkr. Direktavkastningen uppgick till 8,6 procent (8,1).

Intäkter och resultat – Operatörsverksamhet

Intäkterna från operatörsverksamheten avser de hotellrörelser som Padox driver i egen regi eller via managementavtal. Under 2007 uppgick dessa till 11 verksamheter (nio till ingången av 2008). Totala intäkter från operatörsverksamheten uppgick till 788,8 Mkr (420,0) och resultatet uppgick till 20,6 Mkr (12,3). Proforma omsättning på helårsbasis uppgår till ca 950 Mkr. Omfattande renoveringsarbeten har pågått i Hotel Bloom och i Hotel 27 under året vilket reducerat kapaciteten i operatörsverksamheten.

Resultat

Koncernens resultat före skatt och exklusive engångsposter för 2007 uppgick till 259,4 Mkr (226,1). För jämförbara enheter ökade resultatet med ca 24 Mkr. Resultatet efter skatt inklusive engångsintäkter uppgick till 230,0 Mkr (201,6).

Finansiering och kassaflöde

Finansnettot för den löpande verksamheten för perioden januari till december 2007 uppgick till -232,4 Mkr (-166,4). Koncernens räntebärande skulder uppgick den 31 december 2007 till 5 516,8 Mkr (4 398,5). Låneportföljen har en spridd förfallostruktur med en genomsnittlig räntebindningstid på 1,8 år. Den genomsnittliga låneräntan uppgick 31 december till 4,9 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 utnyttjade kreditfaciliteter på sammanlagt 400,5 Mkr uppgick till 673,3 Mkr (675,5). Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, investeringar och exklusive engångsposter och skatt uppgick till 389,0 Mkr (317,6).

Investeringar

Pandox koncernens investeringar exklusive förvärv uppgick till 274,9 Mkr (282,6). Större utvecklingsprogram under året har varit färdigställandet av Clarion Hotel 27 i Köpenhamn, renoveringarna i Hotel Bloom Bryssel, Hotel Berlin samt Scandic S:t Jörgen och Scandic Hallandia i Malmö respektive Halmstad.

Hotellfastigheternas bokförda värde inklusive hotellinventarier uppgick till 8 223,8 Mkr (6 907,5). Hotellfastigheternas marknadsvärden överstiger de bokförda värdena väsentligen.

I mars förvärvades hotellfastigheterna Best Western Hotell Skogshöjd och Quality Hotel Park i Södertälje med sammanlagt 374 rum. Under sommaren förvärvades Crowne Plaza Antwerpen med 262 rum, Holiday Inn Brussels Airport med 310 rum och InterContinental Montréal med 357 rum. Sammanlagt förvärvsvärde uppgår till 1 063 Mkr.

Fjärde kvartalet 2007

Förvaltningsintäkterna för fjärde kvartalet blev 223,1 (184,0) Mkr, en ökning med 39,1 Mkr eller 21 procent. För jämförbara enheter landade ökningen på ca 9 procent. Resultatet före skatt exklusive engångsintäkter blev 80,6 (65,2) Mkr och kassaflödet exklusive engångsposter uppgick till 116,0 (90,1) Mkr.

Utsikter för 2008

Utsikterna inför 2008 är mera osäkra jämfört med för ett år sedan. Pandox huvudscenario är att marknaden mjuklandar rörande efterfrågan med en fortsatt god hotellmarknad i huvuddelen av de marknader bolaget är engagerat. RevPAR-utvecklingen kommer att drivas av en kombination av volym och pris, med högre fokus på att behålla beläggning jämförbart med 2007. Andelen transaktioner kommer att minska och budprocesserna förändras mot större andel off-marketaffärer. Avkastningskraven förväntas öka som en följd av dyrare kapital och större osäkerhet. Det senare kan komma att gynna Pandox som kan agera mera långsiktigt än vissa finansiella aktörer. Sammantaget förväntas Pandox intäkter och resultat för 2008 överstiga fjolåret, bland annat som en effekt av att flera utvecklingsprojekt kommer att färdigställas under första delen av året.

Stockholm den 11 februari 2008

Pandox AB

Anders Nissen

Verkställande direktör

Resultaträkning

Mkr	Oktober- december 2007	Oktober- december 2006	Helår 2007	Helår 2006
Fastighetsverksamhet				
Hyresintäkter	214,1	175,4	747,5	605,0
Övriga fastighetsintäkter	9,0	8,6	34,7	29,9
Totala förvaltningsintäkter¹⁾	223,1	184,0	782,2	634,9
Fastighetskostnader	-37,6	-34,3	-126,3	-111,5
Driftsöverskott	185,5	149,7	655,9	523,4
Avskrivning	-35,1	-24,9	-129,3	-91,3
Resultat fastighetsverksamhet	150,4	124,8	526,6	432,1
Operatörsverksamhet				
Rörelseintäkter ¹⁾	274,2	131,8	788,8	420,0
Rörelsekostnader ²⁾	-262,0	-128,2	-768,2	-407,7
Rörelseresultat operatörsverksamhet	12,2	3,6	20,6	12,3
Bruttoresultat	162,6	128,4	547,2	444,4
Administrativa kostnader	-14,6	-15,1	-55,4	-51,9
Intäkter/kostnader av engångskaraktär ³⁾	3,4	0,7	3,4	39,9
Rörelseresultat	151,4	114,0	495,2	432,4
Finansnetto för den löpande verksamheten	-66,4	-48,1	-232,4	-166,4
Resultat efter finansiella poster	85,0	65,9	262,8	266,0
Skatt ⁴⁾	-7,0	-0,8	-8,2	0,8
Uppskjuten skatt	12,6	-23,1	-24,6	-65,2
RESULTAT	90,6	42,0	230,0	201,6

¹⁾ Specifikation extern omsättning				
Förvaltningsintäkter fastighetsverksamhet	223,1	184,0	782,2	634,9
Varav interna hyror	-51,6	-28,2	-160,3	-87,4
Rörelseintäkter operatörsverksamhet	274,2	131,8	788,8	420,0
Summa extern omsättning	445,7	287,6	1 410,7	967,5

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⁾ 2007: Ersättning för transporter av hyresavtal till ny juridisk person
2006: Försäljning av operatörsverksamheten i Mora Hotell +8,0 Mkr, försäljning av aktier i Norgani Hotels AS +10,3 Mkr, försäljning av tomt i Uppsala +21,0 Mkr samt övrigt +0,7 Mkr.

⁴⁾ I 2006 års siffror ingår återbetalning av kapitalavskatt om 4,3 Mkr hänfört till försäljningen av 12 hotellfastigheter föregående år.

Räntebindningsstruktur¹⁾

Mkr	SEK	DKK	EUR	GBP	CHF	CAD	Totalt	Andel, %	Ränta, % ²⁾
Förfall									
2008	1 653,0	157,0	1 374,7	206,4	51,2	242,3	3 684,6	66,8	5,2
2009	125,0	-	-	-	-	-	125,0	2,3	4,6
2010	250,0	-	-	-	-	-	250,0	4,5	4,8
2011	125,0	-	30,1	-	-	-	155,1	2,8	5,1
2012	325,0	-	-	-	51,3	-	376,3	6,8	4,0
2013 och senare	175,0	127,1	521,1	-	102,6	-	925,8	16,8	4,0
Totalt	2 653,0	284,1	1 925,9	206,4	205,1	242,3	5 516,8	100,0	4,9
Andel, %	48	5	35	4	4	4	100		
Genomsnittlig ränta, %	4,9	3,8	4,9	7,4	2,9	5,4	4,9		
Genomsnittlig räntebindningstid, år	1,7	3,7	1,8	0,2	4,5	0,1	1,8		

¹⁾ Omräknat till svenska kronor

²⁾ Genomsnittlig ränta i procent

Balansräkning i sammandrag

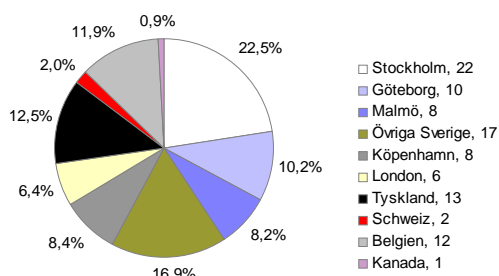
Mkr	31 december 2007	31 december 2006
Tillgångar		
Hotellfastigheter inklusive inventarier	8 223,8	6 907,5
Övriga anläggningstillgångar	15,7	35,9
Uppskjuten skattefordran	123,3	120,7
Omsättningstillgångar	223,1	190,6
Likvida medel	272,8	174,1
Summa tillgångar	8 858,7	7 428,8
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	2 407,7	2 272,3
Uppskjuten skatteskuld	352,5	279,7
Räntebärande skulder	5 516,8	4 398,5
Icke räntebärande skulder	581,7	478,3
Summa eget kapital och skulder	8 858,7	7 428,8

Bolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som i den senaste årsredovisningen.

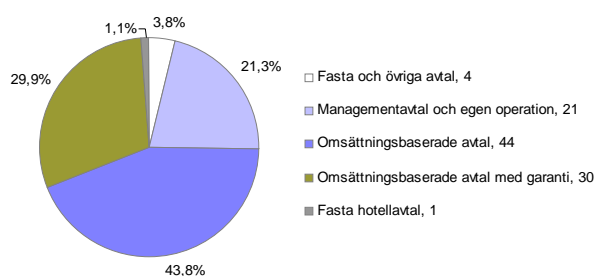
Nyckeltal

Mkr	Helår 2007	Helår 2006
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Fastigheternas bokförda värde inklusive inventarier	8 223,8	6 907,5
Totala förvaltningsintäkter	782,2	634,9
Driftsöverskott	655,9	523,4
Direktavkastning, %	8,6	8,1
Finansiella nyckeltal		
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,4
Avkastning på totalt kapital, %	6,1	5,9
Avkastning på eget kapital, %	11,0	10,4
Soliditet, %	27,2	30,6
Kassaflöde exkl. engångsposter och skatt	389,0	317,6
Investeringar exkl. förvärv	274,9	282,6
Förvärv av fastighet	1 063,4	1 327,8

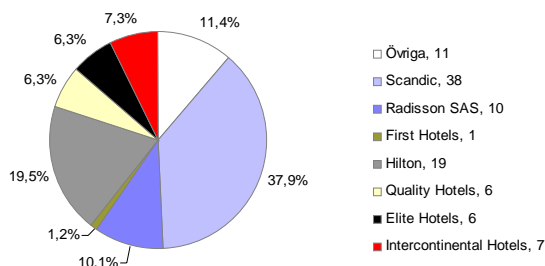
Hyresintäkter per geografiskt område januari-december 2007



Hyresintäkter per avtalstyp januari-december 2007



Hyresintäkter per samarbetspartner januari-december 2007



Pandox hotellfastigheter

per den 31 december 2007

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	198	City
Scandic Upplands Väsby	150	Stockholm Norr
Mr Chip Hotel, Kista	150	Stockholm Norr
Quality Hotel Nacka, Stockholm	162	Sickla, Nacka
Best Western Hotell Skogshöjd, Södertälje	225	City
Quality Hotel Park, Södertälje	149	City
Summa Stockholm	1 872	
Scandic Crown, Göteborg	338	City
Elite Park Avenue Hotel, Göteborg	291	City
Scandic Mölndal	208	City
Summa Göteborg	837	
Scandic Copenhagen	484	City
Copenhagen Hotel 27	200	City
Scandic S:t Jörgen, Malmö	265	City
Radisson SAS Hotel, Malmö	229	City
Scandic Star, Lund	196	Centralt
Clarion Grand Hotel, Helsingborg	164	City
Scandic Kramer, Malmö	113	City
Summa Öresund	1 651	
Scandic Grand Hotel, Örebro	219	City
Scandic Winn, Karlstad	199	City
Scandic Swania, Trollhättan	196	City
Radisson SAS Hotel, Östersund	177	City
First Hotel Grand, Borås	158	City
Scandic Plaza, Borås	135	
Elite Stora Hotellet, Jönköping	135	City
Scandic Hallandia, Halmstad	154	City
Clarion Hotel Plaza, Karlstad	131	City
Scandic Billingen, Skövde	106	City
Summa Regionstäder och övriga orter i Sverige	1 610	
Hilton London Docklands	365	Docklands
Crowne Plaza Brussels	354	City
Hilton Brussels City	283	City
Hotel Bloom Brussels	306	City
Scandic Hotel Grand Place, Brussels	100	City
Holiday Inn Brussels Airport	310	Internationell flygplats
Crowne Plaza Antwerp	262	Kringled
Scandic Hotel Antwerp	204	Kringled
Hotel Berlin, Berlin	701	City
Hilton Bremen	235	City
Hilton Dortmund	190	Mässanläggning
Scandic Hotel Lübeck	158	Kringled
Radisson SAS Hotel, Basel	205	City
InterContinental Montreal	357	City
Asset management:		
Pelican Bay at Lucaya, Bahamas	186	Resort
Summa internationellt	4 216	
SUMMA PANDOX TOTALT	10 186	

