



Nyförvärvade Radisson SAS Hotel i Malmö

## Bokslutskommuniké 2006

## Bokslutskommuniké 2006

- Pandox förvaltningsintäkter uppgick till 634,9 Mkr (574,0). För jämförbara enheter ökade förvaltningsintäkterna med 51,2 Mkr motsvarande 9,7 procent. Koncernens totala omsättning uppgick till 967,5 Mkr (778,6).
- Resultatet före skatt, exklusive engångsposter, uppgick till 226,1 Mkr (222,9) och kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 317,6 Mkr (301,4). I föregående års utfall ingår 12 hotellfastigheter som avyttrades vid halvårsskiftet.
- I januari 2006 sålde Pandox operatörsrörelsen Mora Hotell vilket genererade ett engångsresultat om 8,0 Mkr.
- I juni 2006 förvärvade Pandox hotellfastigheten och operatörsrörelsen i Hotel Berlin med 701 rum till ett förvärvspris om ca 100 MEUR.
- Under juli månad förvärvades fastigheten Scandic Plaza i Borås med 135 hotellrum till ett förvärvspris om 138 Mkr.
- Fastigheten Radisson SAS i Malmö med 229 rum förvärvades i september till ett förvärvspris om 260 Mkr.

Efterfrågan i hotellmarknaden har fortsatt att utvecklas positivt under 2006 vilket gett en god intäktsökning i Pandox portfölj. Justerat för de 12 hotellfastigheter som såldes sommaren 2005 och de fyra transaktioner som genomförts de senaste tolv månaderna uppvisar Pandox en underliggande förädlingstakt om +9,7 procent. Trenden är fortsatt stark och för fjärde kvartalet var förädlingstakten drygt 12 procent. Resultatet efter finansnetto före engångsintäkter uppgick till 226,1 Mkr (222,9) och kassaflödet uppgick till 317,6 Mkr (301,4). I föregående års utfall ingår sex månaders resultat från de 12 avyttrade hotellfastigheterna.

### **Tillväxttakten i USA minskar**

Tillväxttakten i den amerikanska ekonomin har under året minskat, delvis som en följd av minskad privat konsumtion och stagnerande huspriser. Dollarn väntas på kort sikt förbli svag mot euron. Den amerikanska hotellmarknaden som haft en RevPAR ökning tre år i följd uppvisar fortsatt en god tillväxt, speciellt med ett förbättrat snittpris. New York som ligger främst i denna konjunkturcykel upplevde ännu ett rekordår med en RevPAR tillväxt på drygt 12 procent. Trenden visar på en viss avmattning i beläggning och en avtagande tillväxttakt i priset.

### **God tillväxt i Europa**

Europa uppvisar generellt en god utveckling med både tillväxt i beläggning och snittpriser i de större städerna. Under året ökade RevPAR med ca 9 procent. Efterfrågan i Bryssel utvecklades bättre än föregående år med en ökning om 9 procent. Motsvarande siffra för London var 17 procent. Berlin som i år haft draghjälp från bland annat fotbolls-VM har RevPAR ökat med 19 procent. Andra marknader med positiv trend är Frankfurt och Paris som ökade med 5 procent respektive 13 procent.

Sverige uppvisar fortsatt en god tillväxttakt (+8 procent). Till skillnad från 2005 är det framför allt priset som driver RevPAR. Stockholm har haft ett mycket starkt hotellår motsvarande rikets tillväxttakt. Trenden är att priset har en större betydelse för intäktsförbättringar.

Göteborg ökade med 11 procent under 2006 och Malmö uppvisade en tillväxt om 6 procent. Båda orter ligger på historiska rekordnivåer.

#### **Bra avslutning på året för Pandox fastigheter**

Pandox stockholms hotell följer liknande mönster och presterar i linje med eller bättre än marknaden. Huvuddelen av utvecklings- och renoveringsprogrammet i Elite Park Avenue i Göteborg har nu slutförts, vilket bidragit positivt till intäkterna då kapacitet var uttagen under föregående år.

Hyran på Scandic S:t Jörgen har minskat tillfälligt, helt hänförligt till det renoverings- och utvecklingsprogram som görs i fastigheten. Scandic Kramer fortsätter att utvecklas bättre i en stark Malmömarknad. Scandic Copenhagen har trots att man genomgått en större renovering av hotellets bankett- och konferensprodukt ökat sina intäkter mellan åren. Copenhagen Hotel 27 genomgår för närvarande en totalrenovering där etapp ett är slutförd med drygt 70 nya rum i drift. Den nya hotellprodukten har blivit väl mottagen av marknaden. Etapp två av renoveringen har påbörjats och beräknas avslutas i början av sommaren 2007. De tyska hotellen hade en bra utveckling bland annat tack vare fotbolls-VM.

Hilton Docklands tappade något gentemot marknaden på grund av ökad konkurrens från framför allt två nya Hiltonhotell i närområdet. Dessutom har hotellet genomgått en större renovering där 118 rum har varit uttagna under två månader.

Hotellmarknaden i Bryssel utvecklas väl med tillväxt i både beläggning och pris jämfört med föregående år. Crowne Plaza fortsätter att utvecklas bra trots att hotellet renoverats under året. Hilton Brussels City presterar väl i marknaden huvudsakligen på grund av god volymtillväxt. Pandox hotell i Antwerpen tappar något i förhållande till marknaden och Scandic Grand Place ligger bättre till än marknaden.

#### **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.

#### **Intäkter och driftöverskott – Fastighetsverksamhet**

Förvaltningsintäkterna för årets uppgick till 634,9 Mkr (574,0). För jämförbara enheter var förädlingstakten i portföljen +9,7 procent trots att flera stora renoveringsprojekt pågår i portföljen. Ökningen beror på en god underliggande hotellkonjunktur i samtliga Pandox delmarknader, nya avtal med bättre villkor och att förra årets två stora renoveringsprojekt nu opererar till en högre kapacitet. Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 111,5 Mkr (103,8).

Driftöverskottet ökade med 53,2 Mkr till 523,4 Mkr (470,2). För jämförbara enheter ökade driftöverskottet med 46,7 Mkr. Justerad direktavkastning före administrativa kostnader uppgick för perioden till 8,1 procent (8,5).

#### **Intäkter och resultat – Operatörsverksamhet**

Intäkterna från operatörsverksamheten avser verksamheten i Hilton Brussels City som drivs genom ett managementavtal med Hilton samt de fem verksamheter som drivs i Pandox egen regi, Crowne Plaza Brussels, Royal Crown Brussels, Radisson SAS Hotel Östersund, Copenhagen Hotel 27 samt Hotel Berlin vilket ingår från juni månad.

Totala intäkterna från operatörsverksamheten för året uppgick till 420,0 Mkr (250,2) och operatörsresultatet ökade med 1,5 Mkr till 12,3 Mkr (10,8).

#### **Resultat**

Koncernens resultat före skatt och exklusive engångsposter för 2006 uppgick till 226,1 Mkr (222,9). För jämförbara enheter ökade resultatet med ca 23 Mkr. Resultatet efter skatt inklusive engångsintäkter uppgick till 201,6 Mkr.

## **Finansiering och kassaflöde**

Finansnettot för den löpande verksamheten för perioden januari till december 2006 uppgick till -166,4 Mkr (-137,4). Koncernens räntebärande skulder uppgick den 31 december 2006 till 4 398,5 Mkr (3 165,3). Låneportföljen har en spridd förfallostruktur med en genomsnittlig räntebindningstid på 2,9 år (3,8). Den genomsnittliga låneräntan uppgick 31 december till 4,3 procent (4,1). 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 501,4 Mkr uppgick till 675,5 Mkr (992,0). Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, investeringar och exklusive engångsposter och skatt förbättrades med 16,2 Mkr och uppgick till 317,6 Mkr (301,4).

## **Investeringar**

Pandox koncernens investeringar exklusive förvärv uppgick under året till 282,6 Mkr (165,1). Investeringarna avsåg i huvudsak investeringsprogrammen i Crowne Plaza i Bryssel, Elite Park Avenue i Göteborg, Scandic S:t Jörgen i Malmö, Scandic Hallandia i Halmstad, Scandic Copenhagen och Copenhagen Hotel 27 samt produktförbättringar i ett antal fastigheter. Hotellfastigheternas bokförda värde inklusive hotellinventarier uppgick till 6 907,5 Mkr (5 477,5).

I juni 2006 förvärvade Pandox hotellfastigheten och operatörsrörelsen i Hotel Berlin med 701 rum till ett förvärvspris om ca 100 MEUR. Under juli månad förvärvades fastigheten Scandic Plaza i Borås med 135 hotellrum till ett förvärvspris om 138 Mkr. Fastigheten Radisson SAS i Malmö med 229 rum förvärvades i september till ett förvärvspris om 260 Mkr.

## **Asset management**

Pandox har ett asset management uppdrag sedan 2005 att bistå ägaren Sundt AS samt att vara ett stöd till ledningen på Hotel Pelican Bay på Grand Bahama Island. Hotellet som har 183 rum, varav 90 sviter, har haft en positiv utveckling och tagit marknadsandelar under det gångna året.

## **Fjärde kvartalet 2006**

Förvaltningsintäkterna för fjärde kvartalet blev 184,0 (140,5) Mkr, en ökning med 43,5 Mkr delvis hänförlig till de tre nyförvärven under året. För jämförbara enheter ökade i intäkterna med drygt 12 procent under fjärde kvartalet. Resultatet före skatt exklusive engångsintäkter uppgick till 65,2 Mkr (51,5) och kassaflödet exklusive engångsposter uppgick till 90,1 (71,7) Mkr.

## **Utsikter för 2007**

Den goda omvärlden med ökad aktivitetsnivå förväntas att fortsätta under 2007 vilket kommer att ge ökad efterfrågan i hotellbranschen. Även resultatet kommer generellt att förbättras till följd av begränsat kapacitetstillskott och möjlighet till ökade priser. Likviditeten i hotellfastighetsmarknaden bedöms förbli hög trots risk för stigande räntor. I denna goda marknadsbild har Pandox en stark position vilket väntas resultera i ökade intäkter och förbättrat resultat jämfört med 2006 och dessutom goda möjligheter till att fortsätta göra lönsamma förvärv.

Stockholm den 14 februari 2007  
Pandox AB

*Anders Nissen*  
Verkställande direktör

## Resultaträkning

Mkr	Oktober- december 2006	Oktober- december 2005	Helår 2006	Helår 2005
<b>Fastighetsverksamhet</b>				
Hysesintäkter	175,4	134,9	605,0	548,8
Övriga fastighetsintäkter	8,6	5,6	29,9	25,2
<b>Totala förvaltningsintäkter<sup>1)</sup></b>	<b>184,0</b>	<b>140,5</b>	<b>634,9</b>	<b>574,0</b>
Fastighetskostnader	-34,3	-25,9	-111,5	-103,8
<b>Driftsöverskott</b>	<b>149,7</b>	<b>114,6</b>	<b>523,4</b>	<b>470,2</b>
Avskrivning	-24,9	-20,2	-91,3	-78,2
Resultat fastighetsverksamhet	124,8	94,4	432,1	392,0
<b>Operatörsverksamhet</b>				
Rörelseintäkter <sup>1)</sup>	131,8	81,8	420,0	250,2
Rörelsekostnader <sup>2)</sup>	-128,2	-79,3	-407,7	-239,4
Rörelseresultat operatörsverksamhet	3,6	2,5	12,3	10,8
Bruttoresultat	128,4	96,9	444,4	402,8
Administrativa kostnader	-15,1	-12,4	-51,9	-42,5
Intäkter/kostnader av engångskaraktär <sup>3)</sup>	0,7	1,7	39,9	444,4
Rörelseresultat	114,0	86,2	432,4	804,7
Finansnetto för den löpande verksamheten	-48,1	-33,0	-166,4	-137,4
Resultat efter finansiella poster	65,9	53,2	266,0	667,3
Skatt <sup>4)</sup>	-0,8	-15,7	0,8	-15,8
Uppskjuten skatt	-23,1	60,1	-65,2	36,8
<b>RESULTAT</b>	<b>42,0</b>	<b>97,6</b>	<b>201,6</b>	<b>688,3</b>

<sup>1)</sup> Specifikation extern omsättning				
Förvaltningsintäkter fastighetsverksamhet	184,0	140,5	634,9	574,0
Varav interna hyror	-28,2	-12,0	-87,4	-45,6
Rörelseintäkter operatörsverksamhet	131,8	81,7	420,0	250,2
Summa extern omsättning	287,6	210,2	967,5	778,6

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

<sup>3)</sup> 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. 2005: Resultat av försäljning av 12 hotellfastigheter till Norgani.

<sup>4)</sup> I 2006 års siffror ingår återbetalning av kapitalskatt om 4,3 Mkr hänfört till försäljningen av 12 hotellfastigheter föregående år.

## Räntebindningsstruktur<sup>1)</sup>

Mkr	SEK	DKK	EUR	GBP	CHF	Totalt	Andel, %	Ränta, % <sup>2)</sup>
<b>Förfall</b>								
2007	1 094,3	-	933,1	220,2	50,7	2 298,3	52,3	4,2
2008	100,0	162,7	-	-	-	262,7	6,0	4,8
2009	125,0	-	-	-	-	125,0	2,8	4,6
2010	250,0	-	-	-	-	250,0	5,7	4,8
2011	125,0	-	32,3	-	-	157,3	3,6	5,1
2012 och senare	500,0	121,4	531,8	-	152,0	1 305,2	29,7	4,1
<b>Totalt</b>	<b>2 194,3</b>	<b>284,1</b>	<b>1 497,2</b>	<b>220,2</b>	<b>202,7</b>	<b>4 398,5</b>	<b>100,0</b>	<b>4,3</b>
Andel, %	50	6	34	5	5	100		
Genomsnittlig ränta, %	4,3	3,9	4,2	6,1	2,6	4,3		
Genomsnittlig räntebindingstid, år	2,6	4,6	3,2	0,2	5,3	2,9		

<sup>1)</sup> Omräknat till svenska kronor

<sup>2)</sup> Genomsnittlig ränta i procent

## Balansräkning i sammandrag

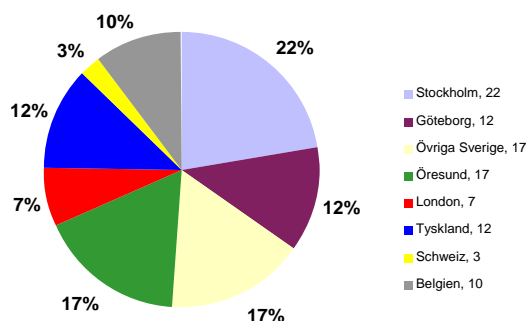
Mkr	31 december 2006	31 december 2005
<b>Tillgångar</b>		
Hotellfastigheter inklusive inventarier	6 907,5	5 477,5
Övriga anläggningstillgångar	35,9	6,8
Uppskjuten skattefordran	120,7	106,9
Omsättningstillgångar	190,6	201,7
Likvida medel	174,1	236,4
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 428,8</b>	<b>6 029,3</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	2 272,3	2 307,7
Uppskjuten skatteskuld	279,7	208,6
Räntebärande skulder	4 398,5	3 165,3
Icke räntebärande skulder	478,3	347,7
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 428,8</b>	<b>6 029,3</b>

Bolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som i den senaste årsredovisningen.

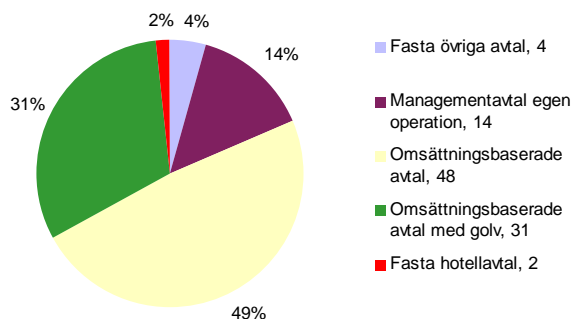
## Nyckeltal

Mkr	Helår 2006	Helår 2005
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>		
Fastigheternas bokförda värde inklusive inventarier	6 907,5	5 477,5
Totala förvaltningsintäkter	634,9	574,0
Driftsöverskott	523,4	470,2
Justerat driftsöverskott	561,0	433,3
Direktavkastning, %	8,1	8,5
<b>Finansiella nyckeltal</b>		
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,6
Avkastning på totalt kapital, %	5,9	6,4
Avkastning på eget kapital, % (exkl engångsint)	10,4	12,6
Soliditet, %	30,6	38,2
Kassaflöde exkl. engångsposter och skatt	317,6	301,4
Investeringar exkl. förvärv	282,6	165,1
Förvärv av fastighet	1 327,8	661,3

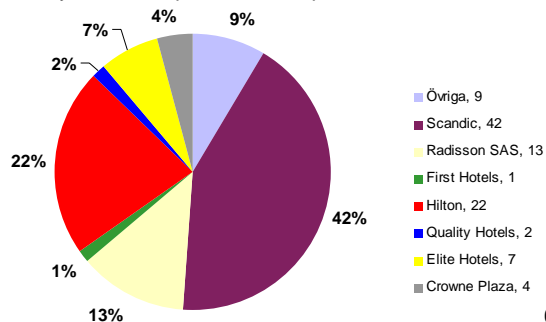
Hysesintäkter per geografisk marknad



Hysesintäkter per avtalstyp



Hysesintäkter per samarbetspartner



# Pandox hotellfastigheter

per den 31 december 2006

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
<b>Summa Stockholm</b>	<b>1 498</b>	
Scandic Crown, Göteborg	338	City
Elite Park Avenue Hotel, Göteborg	291	City
Scandic Mölndal	208	City
<b>Summa Göteborg</b>	<b>837</b>	
Scandic Copenhagen	484	City
Copenhagen Hotel 27	200	City
Scandic S:t Jörgen, Malmö	265	City
Radisson SAS, Malmö	229	City
Scandic Star, Lund	196	Centralt
Radisson SAS Grand Hotel, Helsingborg	164	City
Scandic Kramer, Malmö	113	City
<b>Summa Öresund</b>	<b>1 651</b>	
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	City
Elite Stora Hotellet, Jönköping	135	City
Scandic Hallandia, Halmstad	130	City
Radisson SAS Plaza, Karlstad	131	City
Scandic Billingen, Skövde	106	City
<b>Summa Regionstäder och övriga orter i Sverige</b>	<b>1 586</b>	
Hilton London Docklands	365	Docklands
Crowne Plaza Brussels	354	City
Hilton Brussels City	283	City
Royal Crown Plaza Brussels	307	City
Scandic Hotel Grand Place, Brussels	100	City
Scandic Hotel Antwerpen	204	Kringled
Hotel Berlin	701	City
Hilton Bremen	235	City
Hilton Dortmund	190	Mässanläggning
Scandic Hotel Lübeck	158	Kringled
Radisson SAS Hotel, Basel	205	City
<b>Asset management:</b>		
Pelican Bay at Lucaya, Bahamas	186	Resort
<b>Summa internationellt</b>	<b>3 288</b>	
<b>SUMMA PANDOX TOTALT</b>	<b>8 860</b>	

