



Scandic Park, Helsingfors

## Bokslutskommuniké 2014

## **BOKSLUTSKOMMINIKÉ 2014**

- Pandox kassaflöde från den löpande verksamheten, exklusive engångsintäkter uppgick till 887,8 Mkr (814,7) motsvarande en tillväxt på 9 procent. Ökningen förklaras i huvudsak av en förbättrad internationell hotellmarknad, att tidigare renoverad hotellkapacitet återförts, ett förbättrat resultat från hotell som drivs i egen regi samt ett lägre finansnetto.
- Förvaltningsintäkterna uppgick till 1 788,8 Mkr (1 812,5). Justerat för valutakurseffekter och avyttringar en förbättring motsvarande 5,1 procent.
- Intäkterna från de operativa verksamheter som Pandox driver i egen regi uppgick till 1 598,3 Mkr (1 307,7). Justerat för valutakurseffekter en ökning med 18,2 procent.
- Resultatet före skatt, exklusive engångsintäkter, uppgick till 573,4 Mkr (479,0).
- Under resultatperioden avyttrades 15 hotellfastigheter som genererade en reavinst om 935,2 Mkr.
- Efter avyttringar består Pandox hotellfastighetsportfölj av 105 hotell med drygt 22 000 rum samt en kongressanläggning. Verksamhet bedrivs i nio länder och på 51 orter. Hotellen marknadsförs under en multibrand-portfölj som inkluderar 16 olika nationella och internationella hotellvarumärken.
- Pandox AB (publ) förvärvade den 1 december 2013 resterande 50 procent av Norganikconcernen. Koncernen kommer fortsättningsvis att redovisas som ett helägt dotterbolag till Pandox AB (publ). I Bokslutskommunikén redovisas både en proforma resultaträkning (sid 6) samt en legal resultaträkning. Jämförelser i denna bokslutskommuniké görs mot den jämförbara resultaträkningen.

## **Omvärld**

Den globala återhämtningen väntas fortsätta öka i omfattning de närmaste åren, även om det går långsamt. 2015 har inletts med en något högre osäkerhet och skillnaderna i konjunkturutvecklingen tycks öka mellan olika regioner. Det sjunkande oljepriset väntas bidra positivt för den globala tillväxten, men leder samtidigt till låg global inflation. USA är alltjämt en av motorerna i världsekonomin, medan en fortsatt svag utveckling i Europa och en lägre tillväxt i Kina dämpar återhämtningen. Ett spänt geopolitiskt läge med fortsatta oroligheter i bland annat Ukraina och Mellanöstern gör utsikterna mer osäkra. Trots detta uppvisar flertalet hotellmarknader fortfarande en positiv trend.

### **USA**

USA är dragloket för världskonjunkturen och bedömare räknar med att den amerikanska ekonomin fortsätter att växa med ca 3,5 procent 2015. Utvecklingen drivs av ökad aktivitet inom bland annat hushållskonsumtion, export, investeringar och offentlig konsumtion. Bostadsmarknaden har stabiliserats, arbetslösheten sjunker och bopriserna fortsätter att stiga vilket innebär att allt fler hushåll kommit ur en förlamande skuldfälla. Löneutvecklingen släpar dock fortfarande efter.

### **Europa**

Under det tredje och fjärde kvartalet stagnerade BNP för eurozonen och utsikterna för 2015 har hittills under året reviderats från redan tidigare låga nivåer. Euron har försvagats, den höga ungdomsarbetslösheten har bitit sig fast i många länder och inflationen är fortfarande alltför låg. Den senaste tidens utveckling med bland annat nyval i Grekland, spänt säkerhetsläge med både Ryssland och IS bidrar också till osäkerheten. Bland ljusglimtarna finns signaler om en ökad export och stärkt arbetsmarknad i Tyskland. Utanför eurozonen ligger Storbritannien före i konjunkturcykeln och utvecklas stabilt med en god sysselsättningstillväxt och ett starkare pund.

## Skandiavien

**Svensk konjunktur** fortsätter att presterar bättre än flertalet europeiska länder, men får inte riktigt fart till följd av en svag export på grund av dämpad global efterfrågan. Tillväxten gynnas av att oljepriset är lågt, att kronan har försvagats och att reporäntan är mycket låg. Sedan mitten av februari är nu den svenska styrräntan för första gången i historien negativ, vilket är ett försök att få fart på ekonomin och inflationen. Arbetslösheten har fortsatt nedåt och väntas sjunka ytterligare under året samtidigt som hushållens konsumtion och bostadsinvesteringar fortsätter att lägga grund för en stabil tillväxt.

**Norsk ekonomi** överraskade positivt under 2014 och BNP-tillväxten för helåret landade på 2,2 procent, vilket var bättre än väntat. Dock kvarstår flertalet utmaningar och bilden framöver är mer oklar. Den norska oljesektorn utgör ca 20 procent av ekonomin och när nu oljepriset halverats följer konsekvenser. Bland annat är fortsatt minskande investeringar inom bygg- och oljeindustrin att vänta.

**Dansk ekonomi** har under flera år präglats av nolltillväxt. Under 2014 vände dock ekonomin uppåt något framför allt tack vare en stabilare privatkonsumtion, starkare export, minskade skulder för hushållen och ökade bopriser. Likt Sverige, tvingar en låg inflation ner ränteläget och reporäntan ligger nu under noll. Utsikterna för 2016 är osäkra men bedömare prognosticerar en BNP-tillväxt om nära 2 procent.

Den negativa ekonomiska **utvecklingen i Finland** biter sig fast och inga tecken på snar återhämtning har noterats. Landet är alltjämt i recession och i behov av global återhämtning för att få fart på exporten. De fortsatta oroligheterna med en upptrappad konfliktsituation Ryssland och Ukraina dämpar ytterligare utsikterna för året.

## Hotellmarknaden i USA

USA förblir en av motorerna i den globala ekonomin vilket även har en positiv effekt på den amerikanska hotellmarknaden som förväntas fortsätta sin goda trend med tillväxt i både volym och pris. I 2014 uppgick RevPAR tillväxten för hela den amerikanska marknaden till 8,3 procent.

New York hade under året en lägre tillväxt: +2 procent mätt i RevPAR. En förklaring kan vara det segmentsskifte som pågått en tid där hotellen ersätter gäster i lågprisgrupper med gäster som är beredda att betala mer för samma produkt. Denna aggressiva prisstrategi, tillsammans med att marknaderna tillförts ny hotellkapacitet, har dämpat RevPAR utvecklingen.

Los Angeles, Boston och San Fransisco fortsatte sin starka trend med kraftigt ökande priser. Alla tre städer uppvisade en tvåsiffrig RevPAR-utveckling 2014. Även i Miami – en av världens dyraste hotellstäder – fortsatte priset att driva utvecklingen och RevPAR landade på 7 procent för helåret.

## Hotellmarknaden i Europa

RevPAR-tillväxten för Europa landade på knappt 6 procent 2014. Hotellmarknaderna i norra Europa utvecklades starkast medan de östra marknaderna generellt sett tappade både i pris och i beläggning, främst på grund av en nedgång i den ryska hotellmarknaden. Sydeuropa uppvisade en stabil och välkommen RevPAR-ökning.

Bäst utveckling hade Aten, Budapest och Dublin som samtliga uppvisade tvåsiffriga tillväxttal 2014. Sämst utvecklades hotellmarknaden i Moskva som tappade 11 procent i RevPAR.

Hotellmarknaden i Bryssel utvecklades positivt och RevPAR ökade med 3 procent 2014. Tillväxten drevs främst av ökade volymer medan priserna steg marginellt. Mötessegmentet hade en bra utveckling under höstmånaderna efter ett relativt svagt första halvår med undantaget för maj månad då den viktiga Seafood-mässan arrangerades i staden. Under det andra halvåret steg också efterfrågan från fritidssegmentet. Detta kan ses som ett visst trendbrott då Bryssel traditionellt dominerats av affärs- och mötessegmenten.

Berlins hotellmarknad hade en relativt svag inledning på året, men utvecklades bättre under resterande del av året. Främst var efterfrågan drivande men även snittpriserna ökade under året. RevPAR-tillväxten landade på drygt 5 procent i staden. Antalet stora konferenser var begränsade men MICE-segmentet visar trots detta en positiv trend och även fritidsegmentet fortsätter att växa oförtrutet.

Bäst utveckling i Norden hade Köpenhamn med knappt 4 procents RevPAR-tillväxt. Ökningen drevs av volym medan priset endast lyckades hålla samma nivåer som fjolåret detta trots ett ytterst begränsat kapacitetstillskott i staden. Under 2015 planerar dock flera nya hotell att öppna.

I Stockholm fortsatte fritidssegmentet att uppvisa den starkaste utvecklingen, en trend vi sett en längre tid. Även affärssegmentet visade ett liknande mönster medan grupp-, och konferenssegmenten var stabila. Generellt pressades snittpriserna tillbaka huvudsakligen som en effekt av större andel fritidsresenärer. Bäst prisutveckling hade likt tidigare innerstadshotellen. Under året har ca 1 000 nya rum tillförts Stockholm vilken volymmässigt absorberats av marknaden. Sammantaget ökade RevPAR med knappt 2 procent.

Oslos hotellmarknad uppvisade en stark RevPAR-tillväxt under det första kvartalet men backade under det andra kvartalet på grund av påskeffekt och avsaknad av den stora NOR/Shippingmässan. Det tredje kvartalet visade den korta trenden på något ökande pris och volym för att det sista kvartalet vara tillbaka på nolltillväxt. Ökningen för helåret stannade vid 0,9 procent där mellanprissegmentet hade den bästa utvecklingen.

I Helsingfors trotsade marknaden en dyster finsk ekonomi, lågt inhemskt resande och en minskad rysk efterfrågan. RevPAR stannade vid goda, givet förutsättningarna, +2,0 procent.

## **Pandox portfölj**

Pandox hotellfastighetsportfölj fortsatte att prestera väl i sina respektive delmarknader.

I Stockholm hade Pandox cityhotell den starkaste utvecklingen under rapportperioden huvudsakligen drivet av ökad efterfrågan från fritidssegmentet. Generellt sett har snittpriserna pressats tillbaka i alla delmarknader. Utvecklingen i Söderort fortsätter att vara svag medan utvecklingen i Norrort har vänt uppåt efter att delvis absorberat stora kapacitetstillskott.

Köpenhamns hotellmarknad fortsatte sin trend uppåt under 2014, dock i något lägre tillväxttakt än tidigare. Även Pandox hotell utvecklades väl, då i synnerhet hotell belägna utanför citykärnan.

I flertalet av Pandox finska hotell har ett omfattande renoveringsarbete slutförts och hotellen har åter börjat ta marknadsandelar i enlighet med hotellens kommersiella planer. Många regionala marknader i Finland har präglats av stora kapacitetstillskott vilket har påverkat intäkterna negativt de senaste åren.

I många städer i Europa, exempelvis Bryssel, har fritidssegmentet uppvisat den starkaste utvecklingen. Detta har inneburit kraftigt ökade volymer men till lägre snittpris. På denna marknad har Pandox hotell Holiday Inn Brussels Airport och Hotel Bloom! uppvisat den bästa utvecklingen i sina respektive delmarknader. The Hotel Brussels fortsätter sin positiva utveckling enligt plan efter totalrenovering och ompositionering.

Marknaden i Montreal fortsatte stadigt uppåt, delvis som en följd av att flera konkurrenthotell konverterats till alternativa användningsområden. Av Pandox två hotell presterade InterContinental bäst vilket på grund av sin belägenhet kunde dra nytta av det starka mötes- och eventåret.

Hotellverksamheterna i Dortmund, Bremen och Lübeck har alla överträffat förväntningarna med god utveckling av intäkter och resultat, delvis som en följd av genomförda renoveringar och ompositioneringar av hotellen.

## 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 1 788,8 Mkr (1 812,5). Justerat för valuta och avyttringar ökade förädlingstakten i portföljen med 5,1 procent jämfört med 2013. Ökningen förklaras av mer kapacitet då renoverade hotell återförts samt ökade hyresintäkter från bl.a. The Hotel, Brussels som under 2014 drivits med full kapacitet. Fastighetskostnaderna uppgick till 258,5 Mkr (262,7). Driftöverskottet minskade sammanlagt med 19,5 Mkr till 1 530,3 Mkr (1 549,8), till följd av den försäljning som skett under året om 15 hotell.

### Intäkter och resultat – operatörsverksamhet

Totala intäkter från operatörsverksamheten uppgick till 1 598,3 Mkr (1 307,7). Justerat för valutakurseffekter ökade intäkterna med 18,2 procent. Operatörsresultatet uppgick sammanlagt till 34,9 Mkr (-0,4).

### Resultatandel Norgani

Den 1 december 2013 förvärvade Pandox AB (publ.) de resterande 50 procent av Norganikoncernen och redovisas efter förvärvstidpunkten som ett helägt dotterbolag.

### Resultat

Koncernens resultat före skatt, exklusive engångsintäkter uppgick till 573,4 Mkr (479,0). Ökningen förklaras i huvudsak av en förbättrad internationell marknad, mer kapacitet genom att renoverade hotell återförts, förbättrat resultat från hotell som drivs i egen regi samt ett lägre finansnetto.

Under resultatperioden avyttrades 15 hotellfastigheter som genererade en reavinst om 935,2 Mkr.

### Finansiering och kassaflöde

Finansnettot för den löpande verksamheten för perioden januari till december 2014 uppgick till -536,1 Mkr (-607,1). Koncernens räntebärande skulder uppgick den 31 december 2014 till 12 876,6 Mkr (14 562,9). Låneportföljen har en spridd förfallostruktur med en genomsnittlig räntebindningstid på 3,8 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 har i allt väsentligt finansierats i respektive lokal valuta. Disponibla likvida medel inklusive utnyttjad checkkredit och kreditfaciliteter på sammanlagt 1 580,5 Mkr uppgick till 1 901,2 Mkr (1 265,5). Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, investeringar och exklusive engångsposter och skatt uppgick till 887,8 Mkr (814,7).

### Investeringar

Pandoxkoncernens investeringar exklusive förvärv uppgick under året till 527,5 Mkr (660,7). Investeringarna avsåg bland annat investeringsprogrammet SHARK samt större investeringar i Radisson Blu Arlandia, Radisson Blu Bremen, Radisson Blu Dortmund, Holiday Inn Lübeck samt produktförbättringar i ett antal övriga fastigheter. Hotellfastigheternas bokförda värde inklusive hotellinventarier uppgick till 19 181,1 Mkr (20 109,3). Hotellfastigheternas marknadsvärden överstiger väsentligt de bokförda värdena.

### Fjärde kvartalet 2014

Förvaltningsintäkterna för tredje kvartalet blev 444,4 Mkr (470,4). Resultatet före skatt exklusive engångsintäkter och kostnader blev 127,1 Mkr (131,2) Mkr och kassaflödet exklusive engångsposter uppgick till 210,0 Mkr (234,2). Minskningen jämfört med föregående år förklaras av de fastighetsavyttringar som skett under året.

## **Utsikter 2015**

Den ökade oron och politiska spänningar i omvärlden förväntas få en dämpande effekt på den globala ekonomiska tillväxten. Detta kommer att få en viss påverkan på efterfrågan i hotellbranschen, specifikt i de geografiska områden som är direkt berörda. Generellt bedöms dock hotellmarknaden att fortsätta sin positiva trend framförallt i form av ökad efterfrågan. Pandox bedömning är att mönstret i den internationella hotellkonjunkturcykeln kommer övergå till en avtagande tillväxttakt medan den skandinaviska marknaden förväntas utvecklas stabilt.

I denna omvärld har Pandox goda förutsättningar att utvecklas bättre än branschen i genomsnitt både sett till intäkter och kassaflöde. Bolaget har nyligen genomfört ett mega investeringsprogram som skapat en hotellfastighetsportfölj av högsta klass. Detta i kombination med ett välfungerande maskineri av hoteldrift i Pandox Operations gör att bolagets starka resultattrend från andra halvåret ifjol kommer att fortsätta in i 2015.

Stockholm den 20 februari 2015  
Pandox AB (publ)

*Anders Nissen*  
Verkställande direktör

**Proforma Resultaträkning<sup>5)</sup>**

Mkr	Oktober- december 2014	Oktober- december 2013 <sup>5)</sup>	Helår 2014	Helår 2013 <sup>5)</sup>
<b>Fastighetsverksamhet</b>				
Hyrresintäkter	428,9	446,7	1 729,3	1 745,9
Övriga fastighetsintäkter	15,5	23,7	59,5	66,6
<b>Totala förvaltningsintäkter<sup>1)</sup></b>	<b>444,4</b>	<b>470,4</b>	<b>1 788,8</b>	<b>1 812,5</b>
Fastighetskostnader	-67,6	-64,0	-258,5	-262,7
<b>Driftsöverskott</b>	<b>376,8</b>	<b>406,4</b>	<b>1 530,3</b>	<b>1 549,8</b>
Avskrivning	-82,9	-103,0	-314,4	-335,7
<b>Resultat fastighetsverksamhet</b>	<b>293,9</b>	<b>303,4</b>	<b>1 215,9</b>	<b>1 214,1</b>
<b>Operatörsverksamhet</b>				
Rörelsesintäkter <sup>1)</sup>	445,1	384,7	1 598,3	1 307,7
Rörelsekostnader <sup>2)</sup>	-435,6	-370,5	-1 563,4	-1 308,1
Rörelseresultat operatörsverksamhet	9,5	14,2	34,9	-0,4
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>303,4</b>	<b>317,6</b>	<b>1 250,8</b>	<b>1 213,7</b>
Administrativa kostnader	-44,4	-34,5	-141,3	-127,6
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>259,0</b>	<b>283,1</b>	<b>1 109,5</b>	<b>1 086,1</b>
Finansnetto för den löpande verksamheten:	-131,9	-151,9	-536,1	-607,1
Övriga finansiella intäkter och kostnader:	-	-	935,2	-
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>127,1</b>	<b>131,2</b>	<b>1 508,6</b>	<b>479,0</b>
Bokslutsdispositioner	-174,8	-	-174,8	-
Skatt <sup>4)</sup>	-15,9	-160,8	-15,9	-197,0
Uppskjuten skatt	-8,6	-7,5	-102,3	-71,7
<b>RESULTAT</b>	<b>-72,2</b>	<b>-37,1</b>	<b>1 215,6</b>	<b>210,3</b>

1) Specifikation extern omsättning

Förvaltningsintäkter fastighetsverksamhet	444,4	470,4	1 788,8	1 812,5
Varav interna hyror	-85,6	-65,3	-311,5	-223,5
Rörelseintäkter operatörsverksamhet	445,1	384,7	1 598,3	1 307,7
Summa extern omsättning	803,9	789,8	3 075,6	2 896,7

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) Utgör i sin helhet reavinst från försäljning av fastigheter.

4) 2013 är 168,6 Mkr av skattekostnaden hänförlig till fastighetstransaktioner under 2005 samt en skattetvist i Tyskland.

5) 2013 års siffror har för jämförbarhet korrigerats. Sech Holding AB koncernen redovisas ovan som 100 % ägt av Pandox AB (hela 2013). Förvärvet skedde den 1 december 2013.

**Räntebindningsstruktur<sup>1)</sup>**

Mkr	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	Totalt	Andel, %	Ränta, % <sup>2)</sup>
<b>Förfall</b>									
2015	1 003,3	544,8	1 186,1	220,7	210,5	754,6	3 920,0	30,4	3,1
2016	380,0	-	475,8	-	-	249,7	1 105,5	8,6	4,3
2017	200,0	-	257,0	-	246,9	184,0	887,9	6,9	4,5
2018	250,0	-	237,9	-	-	210,3	698,2	5,4	4,4
2019	250,0	-	118,9	-	-	-	368,9	2,9	4,4
2020 och senare	3 475,0	646,4	1 774,6	-	-	-	5 896,1	45,8	3,6
<b>Totalt</b>	<b>5 558,3</b>	<b>1 191,2</b>	<b>4 050,3</b>	<b>220,7</b>	<b>457,4</b>	<b>1 398,6</b>	<b>12 876,6</b>	<b>100,0</b>	<b>3,6</b>
Andel, %	43,0	9,0	31,0	2,0	4,0	11,0	100,0		
Genomsnittlig ränta, %	3,6	2,9	3,6	3,0	3,9	4,3	3,6		
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,9	4,1	3,6	0,1	1,6	1,3	3,8		

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

## Resultaträkning

Mkr	Oktober- december 2014	Oktober- december 2013 <sup>5)</sup>	Helår 2014	Helår 2013
<b>Fastighetsverksamhet</b>				
Hysesintäkter	428,9	283,3	1 729,3	950,0
Övriga fastighetsintäkter	15,5	16,2	59,5	47,4
<b>Totala förvaltningsintäkter<sup>1)</sup></b>	<b>444,4</b>	<b>299,5</b>	<b>1 788,8</b>	<b>997,4</b>
Fastighetskostnader	-67,6	-36,5	-258,5	-134,7
<b>Driftsöverskott</b>	<b>376,8</b>	<b>263,0</b>	<b>1 530,3</b>	<b>862,7</b>
Auskrivning	-82,9	-67,0	-314,4	-223,4
<b>Resultat fastighetsverksamhet</b>	<b>293,9</b>	<b>196,0</b>	<b>1 215,9</b>	<b>639,3</b>
<b>Operatörsverksamhet</b>				
Rörelseintäkter <sup>1)</sup>	445,1	380,2	1 598,3	1 285,6
Rörelsekostnader <sup>2)</sup>	-435,6	-365,8	-1 563,4	-1 284,6
Rörelseresultat operatörsverksamhet	9,5	14,4	34,9	1,0
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>303,4</b>	<b>210,4</b>	<b>1 250,8</b>	<b>640,3</b>
<b>Administrativa kostnader</b>	<b>-44,4</b>	<b>-25,4</b>	<b>-141,3</b>	<b>-81,8</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>259,0</b>	<b>185,0</b>	<b>1 109,5</b>	<b>558,5</b>
Finansnetto för den löpande verksamheten	-131,9	-99,1	-536,1	-317,3
Resultatandel i intresseföretag	-	28,3	-	118,8
Övriga finansiella intäkter och kostnader <sup>3)</sup>	-	-	935,2	-
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>127,1</b>	<b>114,2</b>	<b>1 508,6</b>	<b>360,0</b>
Bokslutsdispositioner	-174,8	-	-174,8	-
Skatt <sup>4)</sup>	-15,9	-160,8	-15,9	-197,0
Uppskjuten skatt	-8,6	-6,3	-102,3	-56,0
<b>RESULTAT</b>	<b>-72,2</b>	<b>-52,9</b>	<b>1 215,6</b>	<b>107,0</b>

1) Specifikation extern omsättning

Förvaltningsintäkter fastighetsverksamhet	444,4	299,5	1 788,8	997,4
Varav interna hyror	-85,6	-62,1	-311,5	-221,8
Rörelseintäkter operatörsverksamhet	445,1	380,2	1 598,3	1 285,6
Summa extern omsättning	803,9	617,6	3 075,6	2 061,2

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) Utgör i sin helhet reavinst från försäljning av fastigheter.

4) 2013 är 168,6 Mkr av skattekostnaden hänförlig till fastighetstransaktioner under 2005 samt en skattetvist i Tyskland.



## Balansräkning i sammandrag

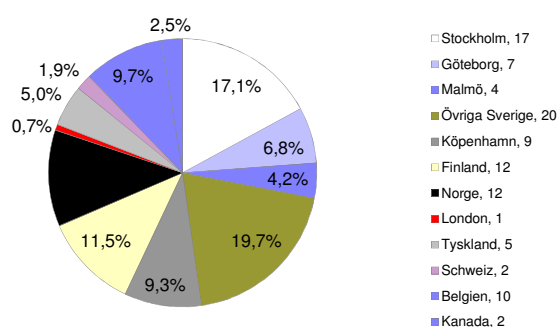
Mkr	31 december 2014	31 december 2013
<b>Tillgångar</b>		
Fastigheter inklusive inventarier	19 181,1	20 109,3
Övriga anläggningstillgångar	27,2	46,1
Uppskjuten skattefordran	688,7	629,0
Omsättningstillgångar	315,3	302,8
Likvida medel	320,7	588,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>20 533,0</b>	<b>21 675,8</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	5 548,3	5 201,4
Uppskjuten skatteskuld	1 023,9	1 029,7
Räntebärande skulder	12 876,6	14 562,9
Icke räntebärande skulder	1 084,2	881,8
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>20 533,0</b>	<b>21 675,8</b>

## Nyckeltal

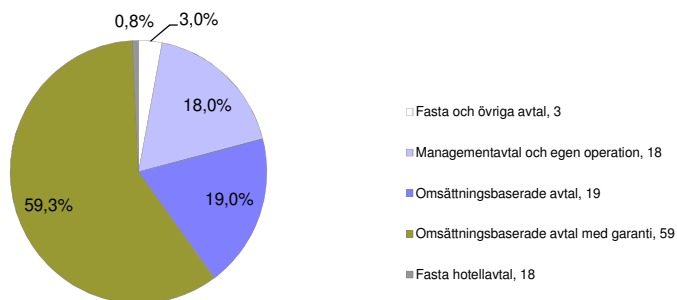
Mkr	31 december 2014	31 december 2013
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>		
Fastigheternas bokförda värde inkl inventarier	19 181,1	20 109,3
Totala förvaltningsintäkter	1 788,8	1 812,5
Driftsöverskott	1 530,3	1 549,8
<b>Proforma Finansiella nyckeltal</b>		
Räntetäckningsgrad, ggr (exkl. reavinst)	2,7	2,3
Avkastning på eget kapital, % (inkl. samt exkl. reavinst och bokslutsdisp.)	25,4 (8,3)	4,0*
Soliditet, %	27,0	24,0
Kassaflöde exkl. engångsposter och skatt	887,8	814,7
Investeringar exkl. förvärv	527,5	660,7
Förvärv av fastighet	-	-

\*baserat på EK per 2014-12-31.

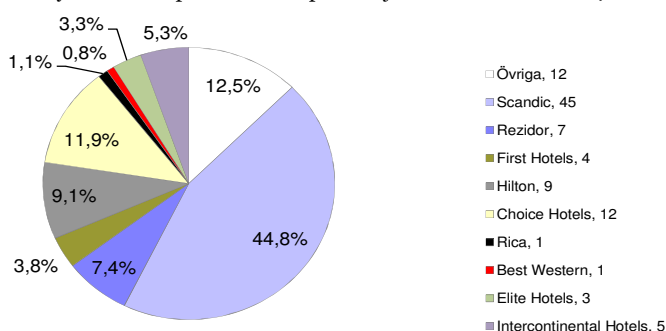
Hyresintäkter per geografiskt område januari-december 2014



Hyresintäkter per avtalstyp januari-december 2014



Hyresintäkter per samarbetspartner januari-december 2014



**PANDOX HOTELLFASTIGHETER**

per den 31 december 2014

<b>Anläggning</b>	<b>Antal rum</b>	<b>Läge</b>
1 First Hotel Royal Star, Stockholm	103	Exhibition centre
2 Hilton Stockholm Slussen	289	City centre
3 Mr Chip Hotel, Kista	150	Business Park
4 Quality Hotel Park, Södertälje	157	City centre
5 Quality Hotel Prince Phillip, Stockholm	208	Ring road
6 Radisson Blu Arlandia Hotel, Arlanda	339	Airport
7 Scandic Alvik, Stockholm	324	Ring road
8 Scandic Hasselbacken, Stockholm	113	City centre
9 Scandic Järva Krog, Stockholm	215	Ring road
10 Scandic Kungens Kurva, Stockholm	257	Ring road
11 Scandic Malmen, Stockholm	332	City centre
12 Scandic Park, Stockholm	201	City centre
13 Scandic Star Sollentuna	269	Central Ring road
14 Scandic Södertälje	131	Ring road
<b>Total Stockholm</b>	<b>3 088</b>	
1 Elite Park Avenue Hotel, Göteborg	317	City centre
2 Quality Hotel Winn, Göteborg	121	Ring road
3 Scandic Backadal, Göteborg	236	Ring road
4 Scandic Crown, Göteborg	338	City centre
5 Scandic Mölndal, Göteborg	208	City centre
<b>Total Göteborg</b>	<b>1 220</b>	
1 Scandic Bollnäs	114	City centre
2 First Hotel Grand, Borås	158	City centre
3 Scandic Plaza, Borås	169	City centre
4 First Hotel Mårtenson, Halmstad	103	City centre
5 Scandic Hallandia, Halmstad	156	City centre
6 Clarion Hotel Grand, Helsingborg	158	City centre
7 Scandic Helsingborg Nord	237	Ring road
8 Elite Stora Hotellet, Jönköping	135	City centre
9 Scandic Elmia, Jönköping	283	Exhibition centre
10 Scandic Kalmar Väst	148	Airport
11 Scandic Klarälven, Karlstad	143	Ring road
12 Scandic Winn, Karlstad	199	City centre
13 Scandic Ferrum, Kiruna	171	City centre
14 Quality Hotel Ekoxen, Linköping	190	City centre
15 Scandic Linköping Väst	150	Ring road
16 Quality Hotel Luleå	218	City centre
17 Scandic Luleå	160	Ring road
18 Radisson Blu Hotel, Malmö	229	City centre
19 Scandic Kramer, Malmö	113	City centre
20 Scandic St Jörgen, Malmö	288	City centre
21 Scandic Segevång, Malmö	166	Ring road
22 Best Western Mora Hotell & Spa	140	City centre
23 Scandic Norrköping Nord	150	Ring road
24 Vildmarkshotellet, Kolmården	213	Resort
25 Stadshotellet Princess, Sandviken	84	City centre
26 Quality Hotel Prisma, Skövde	107	City centre
27 Scandic Billingen, Skövde	124	City centre

28	Scandic Sundsvall Nord	159	Ring road
29	Scandic Umeå Syd	161	Ring road
30	Scandic Grand, Örebro	221	City centre
31	Scandic Örebro Väst	204	Ring road
32	Clarion Hotel Grand, Östersund	176	City centre
33	Scandic Östersund Syd	129	Ring road
	<b>Total regionstäder Sverige</b>	<b>5 556</b>	
1	Comfort Hotel Holberg, Bergen	149	City centre
2	Scandic Bergen Airport	199	Airport
3	Radisson Blu Hotel Bodø	191	City centre
4	Scandic Hotel Bodø (td. Rica)	113	City centre
5	Quality Hotel & Resort Fagernes	139	Ring road
6	Scandic Hotel Ringsaker (td. Rica Hotel Hamar)	176	City centre
7	Clarion Collection Hotel Arcticus, Harstad	75	Ring road
8	Quality Hotel & Resort Kristiansand	210	Ring road
9	Radisson Blu Lillehammer Hotel	303	City centre
10	Quality Hotel Alexandra, Molde	165	City centre
11	Clarion Collection Hotel Bastion, Oslo	99	City centre
12	Comfort Hotel Børsparken, Oslo	248	City centre
13	Scandic Solli, Oslo	226	City centre
14	Quality Hotel & Resort Hafjel, Øyer	210	City centre
	<b>Total Norge</b>	<b>2 503</b>	
1	Hotel Korpilampi, Esbo	151	Ring road
2	Scandic Esbo	96	Ring road
3	Hilton Helsinki Kalastajatorppa	238	Ring road
4	Hilton Helsinki Strand	190	City centre
5	Scandic Park (fd Continental), Helsingfors	523	City centre
6	Scandic Grand Marina, Helsingfors	462	City centre
7	<i>Scandic Marina Congress Center, Helsingfors</i>	0	<i>City centre</i>
8	Rantasipi Imatran Valtionhotelli	137	Centralt
9	Scandic Jyväskylä	150	Centralt
10	Scandic Kajanus, Kajaani	181	Exhibition centre
11	Scandic Kuopio	137	Centralt
12	Scandic Rosendahl	213	Centralt
13	Scandic Tampere City	263	Centralt
14	Airport Hotel Bonus Inn, Vantaa	211	Airport
15	Best Western Hotel Pilotti, Vantaa	112	Airport
	<b>Total Finland (ink en kongressanläggning)</b>	<b>3 064</b>	
1	Scandic Kolding	186	Ring road
2	First Hotel Mayfair, Köpenhamn	106	City centre
3	First Hotel Copenhagen	215	Conference/Airport
4	First Hotel Excelsior, Copenhagen	100	City centre
5	First Hotel Twentyseven, Köpenhamn	200	City centre
6	Urban House, Copenhagen	225	City centre
7	Scandic Copenhagen	486	City centre
8	Scandic Glostrup	120	Ring road
9	Scandic Hvidovre	207	Ring road
	<b>Total Danmark</b>	<b>1 845</b>	
1	Crowne Plaza Antwerpen	262	City centre
2	Scandic Antwerpen	204	Ring road
3	Crowne Plaza Brussels - Le Palace	354	City centre

4	Hilton Brussels City	284	City centre
5	Holiday Inn Brussels Airport	310	Airport
6	Hotel BLOOM!, Bryssel	305	City centre
7	Scandic Grand Place, Bryssel	100	City centre
8	The Hotel, Bryssel	421	City centre
	<b>Total Belgium</b>	<b>2 240</b>	
1	Pelican Bay, Lucaya, Grand Bahama Island	186	Resort
2	Hyatt Regency, Montreal	605	City centre
3	InterContinental Montreal	357	City centre
4	Radisson Blu Hotel, Basel	206	City centre
5	Holiday Inn Lübeck	159	Ring road
6	Hotel Berlin, Berlin	701	City centre
7	Radisson Blu Bremen	235	City centre
8	Radisson Blu Dortmund	190	Exhibition centre
	<b>Summa Internationellt</b>	<b>2 639</b>	
	<b>Totalt Pandox portfölj</b>	<b>22 155</b>	