

Nyförvärvade The Hotel Brussels



Bokslutskommuniké 2010

Bokslutskommuniké 2010

- Pandox kassaflöde ökade med 13 procent till 502,5 (446,4) vilket innebär att bolaget för första gången passerade en halv miljard i tillgängliga kassaflöden. Inkluderas kassaflödet från Norgani, för de två månader Pandox ägt bolaget, blev kassaflödet 518,9 Mkr.
- Förvaltningsintäkterna uppgick till 923,3 Mkr (895,2). För jämförbara enheter, inklusive justering för valutakurseffekter, uppgick ökningen till 5,1 procent.
- Intäkterna från de operativa verksamheter som Pandox driver i egen regi uppgick till 1 208,6 Mkr (1 095,0). För jämförbara enheter och justerat för valutakurseffekter blev ökningen 12 procent.
- Resultatet före skatt, exklusive reavinster och resultatandel från Norgani, uppgick till 307,8 Mkr (252,5). Inkluderas reavinsten från försäljning av aktier i hotellfastighetsbolaget Host Hotels & Resorts Inc och resultatandelen från Norgani blev resultatet 744,7 Mkr före skatt.
- Drivkrafterna bakom resultat- och kassaflödesförbättringarna är en kombination av en förbättrad hotellmarknad, hög kvalitet på hotellfastighetsportföljen, lägre finansieringskostnader, förbättrad produktivitet samt bolagets aktiva ägande.
- Den 24 augusti meddelade Pandox att man i nära samarbete med sina ägare förvärvar Norgani Hotels AS. Förvärvspriset uppgick till 9,7 miljarder SEK. Norganis portfölj består av 73 hotellfastigheter i Sverige, Finland, Norge och Danmark med sammanlagt 12 900 rum. Tillträde skedde den 4 november 2010. Pandox andel av ägandet uppgår till 50 procent och redovisas enligt kapitalandelsmetoden.
- Den 6 september förvärvade Pandox Brussels Hilton med 433 rum beläget i centrala Bryssel. Förvärvspriset uppgick till 29 miljoner EUR och omfattar hotellfastigheten samt dess operativa verksamhet. Efter tillträdet har hotellet bytt namn till The Hotel, Brussels.
- I september annonserades Pandox förvärv av Park Inn i Solna Centrum i Stockholm norr. Förvärvspriset uppgick till 205 Mkr före justering av uppskjuten skatt. Tillträdet skedde 28 januari 2011.

Den globala återhämtningen efter finanskrisen fortgår och överraskade positivt under andra halvåret 2010 både i USA och i Europa. Den amerikanska ekonomin har dock fortfarande problem med bland annat hög arbetslöshet, fallande huspriser och budgetunderskott. Likt USA har vissa länder i Europa att brottas med stora underskott i statsfinanserna vilket kan komma att hämma tillväxten i regionen. Dock uppvisar Europa stora variationer i tillväxtförutsättningar där bland annat Tyskland och Sverige andas optimism medan vissa länder i framförallt södra Europa ser en tuffare framtid framför sig. Nuvarande trend är att förbättringstakten generellt sett fortsätter men bilden är fortfarande splittrad och utvecklingen är ojämn.

I denna omvärld presterade Pandox hotellfastighetsportfölj väl. Förvaltningsintäkterna växte med 3,1 procent under rapportperioden och motsvarande med 5,1 procent för jämförbara enheter och valutakurser. Motsvarande siffra för intäkterna från de operativa verksamheterna uppgick till 12 procent vilket delvis beror på att hotell som genomfört stora investeringsprogram åter drivs med full kapacitet. Ökningstakten var bättre än marknadens genomsnitt vilket innebär att hotellen i Pandox portfölj generellt sett tog marknadsandelar. Resultat och kassaflöden fortsatte att växa. Drivkraften har sin utgångspunkt i en förbättrad hotellmarknad, bolagets strategi, höga kvalitet på portföljen, lägre finansierings kostnader samt bolagets aktiva ägande.

Beläggning och snittpriser ökar i USA

Återhämtningen i den amerikanska hotellmarknaden var främst varit driven av ökad efterfrågan, även om priserna också börjat stiga. Nuvarande trend är att samtliga segment och områden ökar i efterfrågan. Under rapportperioden steg beläggningen med knappt 5 procent medan snittpriset i princip låg stilla. New York som ligger tidigt i konjunkturcykeln uppvisade en god utveckling i både snittpris och beläggning. Sammantaget ökade RevPAR med ca 13 procent i staden.

Efterfrågan tillbaka i Europa

I Europa kom efterfrågan tillbaka i de större internationella städerna. Hösten var relativt stark och den korta trenden visar på ett förbättrat snittpris vilket kommer att stärka lönsamheten i branschen. London som hade en oväntat låg och kort nedgång efter finanskrisen utbrott har nu nått en fas där priset stiger mer än beläggningen. RevPAR ökade med 12 procent jämfört mot 2009.

Bilden i Norden är splittrad. Marknaden i Köpenhamn är fortsatt tuff med priskrig som ytterligare bidrog till nedgången. RevPAR minskade med 14 procent och trenden är fortsatt negativ. Även Oslo släpade efter återhämtningen i Europa men fick en bra avslutning på året. Stockholm uppvisade en stark tillväxt med en RevPAR ökning på 8 procent över föregående år. Även utvecklingen i Göteborg var positiv medan trenden i Malmö var som förväntat negativ under året.

Pandox portfölj

Pandox hotellfastighetsportfölj fortsatte att prestera väl. Samtliga Stockholmshotell hade en bättre utveckling än marknaden. I Göteborg klarade sig Elite Park Avenue bättre än sina konkurrenter medan Scandic Crown och Scandic Mölndal hade en utveckling strax under marknadens genomsnitt. I Malmö presterade Scandic Kramer och Scandic S:t Jörgen i linje med marknaden medan den pågående renoveringen i Radisson Blu reducerade intäktskapaciteten och därmed möjligheten att följa marknaden. Regionsstäderna var relativt stabila.

Av de internationella hotellen gick InterContinental och Hyatt i Montreal lysande med ökade marknadsandelar i både pris och beläggning. InterContinental som nyligen genomgått ett större utvecklingsprogram tillhör nu RevPAR ledarna i staden och har samtidigt uppvisat en god produktivitetsutveckling under året. Hotel Berlin, Berlin har efter ett flerårigt framgångsrikt arbete nått en hög nivå avseende intäkter, produktivitet och resultat. Av de belgiska hotellen var det Holiday Inn Brussels Airport, som också genomgått ett stort utvecklingsprogram, som visade bäst tillväxt. Hotel Bloom visade styrka i sin produktivetsförbättring och Hilton Brussels City tog marknadsandelar. I Köpenhamn led Scandic Copenhagen av överretablering men försvarade någorlunda sina marknadsandelar medan Clarion Collection Hotel 27 med sin mindre konjunkturkänsliga produkt hade en utveckling som var bättre än marknadens genomsnitt.

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 923,3 Mkr (895,2). För jämförbara enheter och valuta var förädlingsstakten i portföljen drygt 5 procent. Ökningen berodde huvudsakligen på en generell förbättrad underliggande hotellkonjunktur och att fjolårets renoveringsprojekt i InterContinental Montreal, Hyatt Montreal och Holiday Inn Brussels Airport är slutförda och drivits med full kapacitet i år. På hotellfastighetsnivå i respektive delmarknad finns dock relativt stora skillnader i utfallet beroende på dess belägenhet, marknadssegment, avtal och operatör. Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 140,6 Mkr (117,0). Ökningen förklaras huvudsakligen av utökade underhållsinsatser i nyförvärvade Brussels Hilton/The Hotel samt i ett antal andra hotellfastigheter.

Driftöverskottet ökade sammantaget med 4,5 Mkr till 782,7 Mkr (778,2).

Intäkter och resultat – Operatörsverksamhet

Totala intäkter från operatörsverksamheten uppgick till 1 208,6 Mkr (1 095,0) där samtliga verksamheter ökade sin omsättning jämfört med 2009. För jämförbara enheter och justerat för valutakurseffekter ökade intäkterna med 12,0 procent och där InterContinental Montreal och Holiday Inn Brussels Airport bidrog mest. Operatörsresultatet uppgick sammantaget till 5,8 Mkr (-34,0) vilket inkluderar en marknadsmässig hyra som redovisas under förvaltningsintäkterna.

Resultatandel Norgani

Pandox andel av resultatet i Norgani för de knappa två månader bolaget har ägts uppgick till 5,7 Mkr före skatt och redovisas under finansnettot.

Resultat

Koncernens resultat före skatt och exklusive reavinster uppgick till 313,5 Mkr (252,5).
Koncernens resultat efter skatt uppgick till 567,8 Mkr (301,5).

Finansiering och kassaflöde

Finansnettot för den löpande verksamheten för perioden januari till december 2010 uppgick till -214,0 Mkr (-229,8). Koncernens räntebärande skulder var den 31 december 2010 till 7 025,8 Mkr (6 850,5). Låneportföljen har en spridd förfallostruktur med en genomsnittlig räntebindningstid på 4,5 år. Den genomsnittliga låneräntan uppgick 31 december till 3,3 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 964 Mkr uppgick till 1 349 Mkr (1 808). Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, investeringar och exklusive reavinster, resultatandel från intresseföretag samt skatt uppgick till 502,5 Mkr (446,4). Pandox kassaflöde, inklusive 50 procent av Norganis kassaflöde för de två månader Pandox ägt bolaget, uppgick till 518,9 Mkr.

Investeringar

Pandox-koncernens investeringar exklusive förvärv uppgick under perioden till 197,7 Mkr (312,5). Investeringarna avsåg bland annat investeringsprogrammen i Crowne Plaza Antwerpen, Scandic Plaza Borås och Radisson Blu Basel respektive Malmö samt produktförbättringar i ett större antal fastigheter.

Hotellfastigheternas bokförda värde inklusive hotellinventarier uppgick till 9 200,5 Mkr (9 348,0). Hotellfastigheternas marknadsvärden överstiger väsentligt de bokförda värdena.

Fjärde kvartalet 2010

Förvaltningsintäkterna för fjärde kvartalet blev 246,5 Mkr (243,3) en ökning med 3,2 Mkr. Resultatet före skatt exklusive reavinster blev 98,9 Mkr (110,9) Mkr och kassaflödet exklusive reavinster och resultatandel från intresseföretag uppgick till 140,6 Mkr (162,9).

Utsikter för 2011

Den ekonomiska aktivitetsnivån förväntas att förbättras i de flesta marknader där Pandox är representerade. Skandinavien, Tyskland och Kanada förväntas ha en stark tillväxt vilket kommer få en positiv påverkan på efterfrågan i hotellbranschen under 2011. Pandox kommer genom förvärvet av Norgani att uppvisa ett väsentligt bättre resultat under nästa år men även för jämförbara enheter kommer bolaget att stärka sitt resultat och kassaflöde.

Stockholm den 14 februari 2011
Pandox AB

Anders Nissen
Verkställande direktör

Resultaträkning

Mkr	Oktober- december 2010	Oktober- december 2009	Helår 2010	Helår 2009
Fastighetsverksamhet				
Hyresintäkter	235,1	231,8	884,2	850,6
Övriga fastighetsintäkter	11,4	11,5	39,1	44,6
Totala förvaltningsintäkter¹⁾	246,5	243,3	923,3	895,2
Fastighetskostnader	-41,7	-26,9	-140,6	-117,0
Driftsöverskott	204,8	216,4	782,7	778,2
Avskrivning	-47,4	-52,0	-194,3	-193,6
Resultat fastighetsverksamhet	157,4	164,4	588,4	584,6
Operatörsverksamhet				
Rörelseintäkter ¹⁾	363,8	292,5	1 208,6	1 095,0
Rörelsekostnader ²⁾	-352,3	-295,1	-1 202,8	-1 129,0
Rörelseresultat operatörsverksamhet	11,5	-2,6	5,8	-34,0
Bruttoresultat	168,9	161,8	594,2	550,6
Administrativa kostnader	-19,7	-18,9	-72,4	-68,3
Rörelseresultat	149,2	142,9	521,8	482,3
Finansnetto från den löpande verksamheten	-56,0	-32,0	-214,0	-229,8
Resultatandel Norgani	5,7	-	5,7	-
Reavinst avyttring aktier ³⁾	-5,7	6,8	431,2	79,5
Resultat före skatt	93,2	117,7	744,7	332,0
Skatt	-14,8	-7,9	-111,2	-20,4
Uppskjuten skatt	7,8	21,7	-65,7	-10,1
RESULTAT	86,2	131,5	567,8	301,5

¹⁾ Specifikation extern omsättning				
Förvaltningsintäkter fastighetsverksamhet	246,5	243,3	923,3	895,2
Varav interna hyror	-57,4	-55,6	-214,0	-211,7
Rörelseintäkter operatörsverksamhet	363,8	292,5	1 208,6	1 095,0
Summa extern omsättning	552,9	480,2	1 917,9	1 778,5

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

Räntebindningsstruktur¹⁾

Mkr	SEK	DKK	EUR	GBP	CHF	CAD	Totalt	Andel, %	Rta, % ²⁾
Förfall									
2011	687,8	232,3	754,2	270,0	58,6	258,5	2 261,4	32,2	3,0
2012	225,0	-	-	-	65,1	-	290,1	4,1	4,2
2013	75,0	-	180,0	-	-	-	255,0	3,6	4,4
2014	350,0	-	360,1	-	-	-	710,1	10,1	3,2
2015	100,0	120,8	351,1	-	130,2	-	702,1	10,0	3,7
2016 och senare	1 250,0	289,8	1 017,2	-	-	250,1	2 807,1	40,0	3,2
Totalt	2 687,8	642,9	2 662,6	270,0	253,9	508,6	7 025,8	100,0	3,3
Andel, %	38	9	38	4	4	7	100		
Genomsnittlig ränta, %	3,6	2,8	3,0	2,0	3,1	3,7	3,3		
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,9	5,4	4,7	0,2	2,4	3,4	4,5		

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

Balansräkning i sammandrag

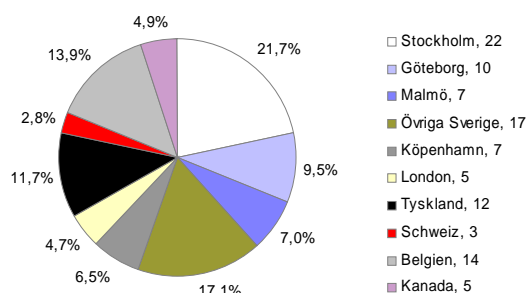
Mkr	31 december 2010	31 december 2009
Tillgångar		
Hotellfastigheter inklusive inventarier	9 200,5	9 348,0
Övriga anläggningstillgångar	984,6	627,1
Uppskjuten skattefordran	185,7	216,2
Omsättningstillgångar	276,0	158,4
Likvida medel	385,1	326,4
Summa tillgångar	11 031,9	10 676,1
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	2 977,5	2 996,7
Uppskjuten skatteskuld	389,1	363,0
Räntebärande skulder	7 025,8	6 850,5
Icke räntebärande skulder	639,5	465,9
Summa eget kapital och skulder	11 031,9	10 676,1

Bolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som i den senaste årsredovisningen.

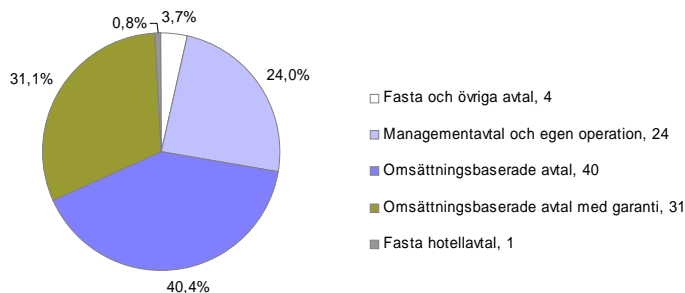
Nyckeltal

Mkr	Helår 2010	Helår 2009
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Fastigheternas bokförda värde inklusive inventarier	9 200,5	9 348,0
Totala förvaltningsintäkter	923,3	895,2
Driftsöverskott	782,7	778,2
Direktavkastning, %	8,6	8,4
Finansiella nyckeltal		
Räntetäckningsgrad, ggr (exkl. reavinst)	3,5	2,9
Avkastning på totalt kapital, %	8,9	5,5
Avkastning på eget kapital, %	22,9	11,2
Soliditet, %	27,0	28,1
Kassaflöde exkl. engångsposter och skatt	518,9	446,4
Investeringar exkl. förvärv	197,7	312,5
Förvärv av fastighet	332,0	163,3

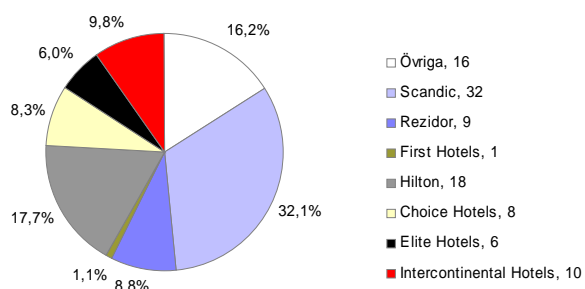
Hysesintäkter per geografiskt område januari-december 2010



Hysesintäkter per avtalstyp januari-december 2010



Hysesintäkter per samarbetspartner januari-december 2010



Pandox hotellfastigheter

per den 31 december 2010

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
Brussels Hilton	433	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	5 253	
SUMMA PANDOX TOTALT	11 503	

