

Hoteller

- Markedsnyt 2013

Indholdsfortegnelse

1	Indledning og resumé	1
	Resumé	1
2	Hotelbranchens situation i Danmark	3
2.1	Økonomisk status	3
2.2	Moms og afgifter	4
3	Nøgletalsanalyse	5
3.1	Indtjening	5
3.2	Afkast investorer/långivere	8
3.3	Faresignaler for seneste regnskabsår	10
4	Analysens forudsætninger	12
5	Anvendte hoved- og nøgletal	12

1 Indledning og resumé

Deloitte præsenterer hermed endnu en analyse af den økonomiske situation, trends og udvikling i den danske hotelbranche.

Analysen bygger på regnskaber for 203 virksomheder i branchen, fordelt på følgende virksomhedsstørrelser:

Antal ansatte	I alt
0 - 3 ansatte	17
4 - 9 ansatte	38
10 - 25 ansatte	66
26 - 50 ansatte	50
51 - 100 ansatte	18
100+ ansatte	14
Antal virksomheder	203

Kilde: KOB og Deloitte Clients & Markets

Analysen er baseret på selskabsregnskaber offentliggjort frem til august 2013.

Analysen omfatter herudover nogle af de makroøkonomiske tendenser samt udvalgte udfordringer for hotelbranchen.

Resumé

Årets analyse viser en positiv udvikling for branchen som helhed. På en række nøgletal ses en – om end forsigtig – positiv tendens, som indikerer, at ”bunden er nået”, og at branchen nu igen viser fornuftig udvikling og indtjening.

Branchen synes at have stabiliseret sig på det aktuelle aktivitets- og indtjeningsniveau, hvilket på kort sigt forekommer acceptabelt - men som på længere sigt kalder på yderligere optimeringer og/eller tilpasninger i branchen.

Er krisetiderne forbi?

Den betydelige kapacitetsudbygning over de seneste 3-4 år er sket i en vanskelig tid. Det er derfor glædeligt, at den økonomiske udvikling har vist, at markedet har absorberet den øgede kapacitet og faktisk vist, at man med det rigtige fokus og et stærkt koncept fortsat kan tiltrække gæsterne. Der vil dog utvivlsomt fortsat være brug for en stærk profilering af Danmark som turistland og ikke mindst konferenceland.

Også i 2012 (for tredje år i træk) steg antallet af hotelovernatninger i Danmark. På trods af branchens ofte udmeldte udfordringer og vanskelige rammebetingelser (eksempelvis i form af afgifter og høj momsats) kan det altså konstateres, at søgningen mod hotellerne er øget. Årsagen hertil skal dels findes i form af de faktiske prisreduktioner på hotelværelser, der er sket, og dels i lyset af en generel øgning af turismen i Danmark.

Branchen har i 2013 fået yderligere politisk hjælp, idet regeringen har øget erhvervslivets momsaflyftning i forbindelse med hotelbesøg. Dette i sig selv giver formodning om øget aktivitet på blandt andet konferencemarkedet, som trods begrænset samfundsvækst giver branchen en tro på øget vækstrate.

Trods de spirende indikationer på øget aktivitet i branchen, så er hotelbranchen fortsat kendetegnet ved, at der ligger mange virksomheder i den såkaldte "farezone", hvor indtjeningen er minimal og soliditeten samtidig er kritisk. Det er dog glædeligt at se, at andelen af virksomheder i "farezonen" er faldet med godt 6 procent-point i forhold til sidste års analyse, svarende til at ¼ af analysens hoteller har lav indtjening og lav soliditet. Udfordringen for disse er at øge indtjeningen i et vanskeligt marked samt sikre fortsat finansiering af driften.

Den nye virkelighed

Vi tror, at branchen vil se en endnu større koncentration i kapitalkæder, kontingentbaseret kædesamarbejde, franchisebaseret samarbejde o.l. En koncentration, som vil have til formål at skabe stordriftsfordele for branchens spillere.

Men der vil uden tvivl fortsat være individuelle hoteller, som ved et ekstremt stærkt og nichepræget koncept kan præstere rigtig godt i et presset marked.

Vi håber, at du finder analysen interessant. Vi hører meget gerne fra dig, hvis du har kommentarer eller spørgsmål til analysen.

God læselyst!

Anders Rosendahl Poulsen
statsautoriseret revisor
Tlf. +45 20 16 86 48
anpoulsen@deloitte.dk

Helle Simonsen
statsautoriseret revisor
Tlf. +45 22 20 27 80
hsimonsen@deloitte.dk

2 Hotelbranchens situation i Danmark

2.1 Økonomisk status

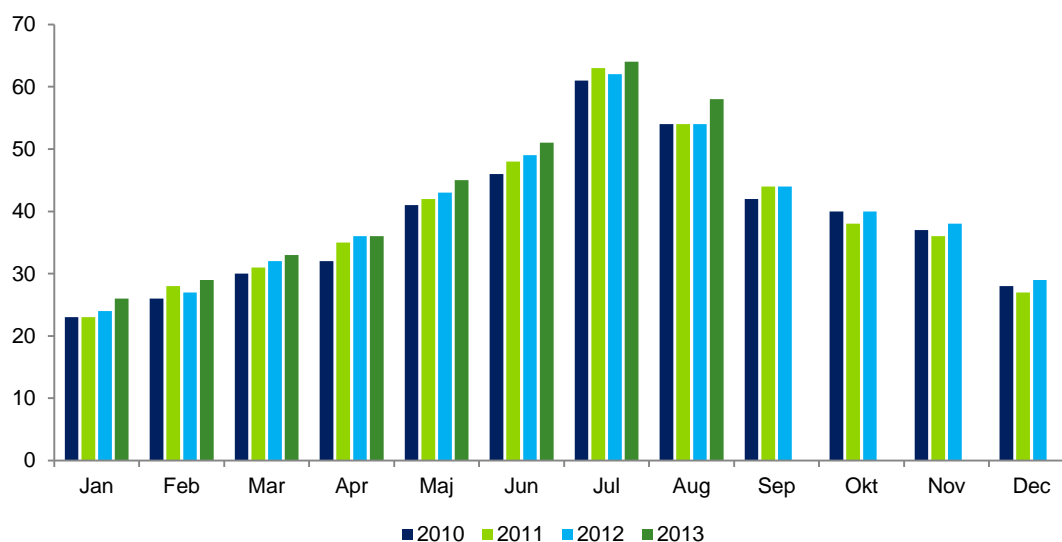
Den helt korte konklusion på vores analyse af branchens regnskaber for 2012 er, at branchen har oplevet en økonomisk forbedring på de fleste områder. Der spores en bedring i vigtige nøgletal som afkast af investeret kapital, omsætning pr. ansat og soliditetsgraden. Samtidigt er antallet af hoteller i ”farezonen” (lav indtjening og lav soliditet) faldende.

Skal man forstå hotelmarkedet i Danmark, så er det imidlertid ikke tilstrækkeligt at kigge på regnskabstallene - med til historien hører udviklingen i aktivitet og priser.

Udvikling i belægning

For tredje år i træk spores en positiv trend i belægningsprocenterne. Nedenfor er de månedlige belægningsprocenter for de seneste år vist, og tendensen er tydelig: øget belægning. De øgede belægningsprocenter skal ses i lyset af en vis kapacitetsudbygning over de seneste år. Udviklingen har vist, at markedet fuldt ud – og mere til – har absorberet denne kapacitetsudbygning.

Figur 1: Udvikling i belægningsprocent



Kilde: Eurostat og Deloitte

Antallet af overnatninger i Danmark steg fra 2011 til 2012 med ca. 500.000 overnatninger¹, svarende til en stigning på ca. 4,3%. Stigningen udgjorde forrige år knap 9%. Den betydelige vækst i antallet af overnatninger er årsagen til stigning i belægningsprocenten selv i en periode med øget kapacitet. Udviklingen for 2013 ser fortsat positiv ud.

I nedenstående tabel har vi set på, hvor gæsterne kommer fra. Her ses blandt andet, at vi danskere selv står for godt halvdelen af overnatningerne.

¹ Kilde Eurostat

Tabel 1: Udvikling i hotelovernatninger i Danmark

Hotelovernatninger i Danmark								
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Udvikling 11-12	
Top 5 nationaliteter (størrelse)	Danmark	6.448.605	6.299.860	5.707.684	6.064.167	6.508.376	6.676.381	2,6%
	Sverige	919.854	890.800	712.747	859.847	959.652	973.742	1,5%
	Norge	820.232	790.795	753.820	833.960	915.371	940.358	2,7%
	Tyskland	444.717	443.802	420.398	481.335	511.976	531.217	3,8%
	Storbritannien	508.792	459.518	413.940	459.873	515.174	525.166	1,9%
Top 5 nationaliteter (vækst)*	Bulgarien	-	2.349	1.787	2.289	3.123	5.696	82,4%
	Rumænien	-	5.581	6.231	7.249	9.144	14.853	62,4%
	Europa i øvrigt	85.936	99.533	91.478	141.125	147.905	232.115	56,9%
	Letland	5.288	7.705	5.580	5.057	5.738	8.261	44,0%
	Slovakiet	3.562	5.143	5.273	4.402	4.708	6.431	36,6%
Fokus	Rusland	48.255	53.261	50.002	59.613	72.532	90.057	24,2%
	Kina	48.739	52.600	51.430	67.229	80.872	109.423	35,3%
	Total for top 5 nationaliteter	9.142.200	8.884.775	8.008.589	8.699.182	9.410.549	9.646.864	2,5%
	Total	11.076.438	10.856.645	9.965.570	10.938.665	11.885.455	12.400.183	4,3%
	Top 5 nationaliteter af totalen	83%	82%	80%	80%	79%	78%	
	Danskere af totalen	58%	58%	57%	55%	55%	54%	

Kilde: Danmarks Statistik og Deloitte

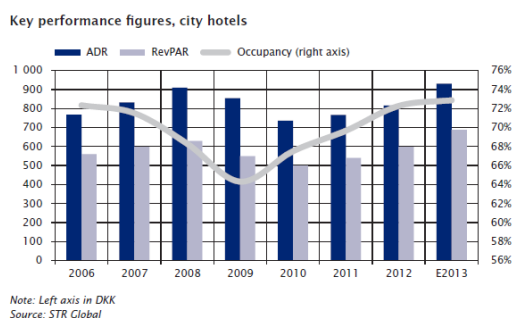
Selv om væksten på top 5 nationaliteterne kan synes beskedne, står de 5 lande for næsten halvdelen af væksten i hotelovernatninger.

Udvikling i priser

Belægningsprocenten er jo kun ”det ene ben” i omsætningen, og vi har derfor også kigget på, hvordan det andet ben - priserne - har udviklet sig. Vi har ikke adgang til oplysninger om faktiske værelsespriser for hoteller, men ud fra branchens egne meldinger tyder det på, at det faktisk lykkes at øge priserne en smule – om end konkurrencen på prisen fortsat er en vigtig parameter på markedet.

En udvikling, som underbygges med forventningerne til det københavnske hotelmarked for 2013 som opstillet af STR Global på baggrund af oplysninger om realiserede værelsespriser pr. august.

Figur 2: Udvikling i værelsespriser i København



Kilde: Sadolin & Albæk, Copenhagen Hotel Market Report 2013 og STR Global

2.2 Moms og afgifter

Moms og afgifter er fortsat et fokus- og indsatsområde for de fleste hoteller. Gennem de seneste år er der gennemført en række ændringer på moms- og afgiftsområdet, som har direkte betydning for hotelbranchen. Eksempelvis kan nævnes følgende ændringer:

- Kommunesammenlægningen har medført, at visse hoteller er blevet pålagt at betale ejendomsskat
- Afgiftsgodtgørelse vedrørende komfortkøling er strammet
- Øget momsfradrag for erhvervslivet ved hotelovernatninger har medført skærpede krav til fakturaoplysninger fra hotellerne

Ændringerne stiller øgede krav til administrative rutiner på hotellerne. Dels skal afgiftsafregningen håndteres korrekt, og dels skal rutiner og formalia håndteres optimalt med henblik på at reducere afgifter mv. til lavest mulige niveau. I en konkurrence- og indtjeningspresset situation er det naturligvis vigtigt at sikre, at betaling af moms- og afgifter minimeres inden for lovgivningens rammer.

Også i forhold til betjening af kunderne er det vigtigt at være opdateret på regler og krav. Eksempelvis kan nævnes de skærpede fakturakrav, hvor indholdet af oplysninger på hotelfakturaen er afgørende for, hvorvidt (erhvervs-)kunden kan afløfte momsen – og med hvor stor en andel. Her kan det altså blive en konkurrenceparameter at have optimeret fakturalayout og informationer – og naturligvis leve op til de fakturakrav, myndighederne har fastlagt.

3 Nøgletalsanalyse

3.1 Indtjening

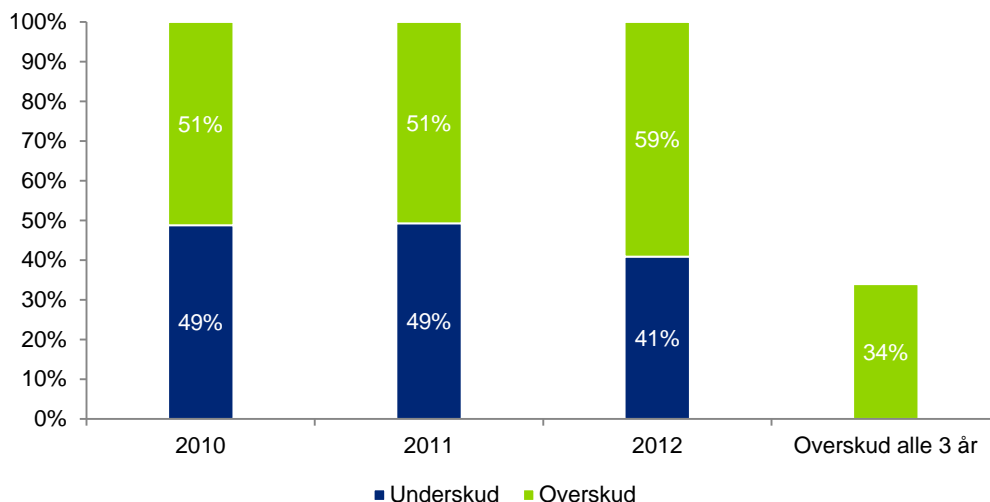
Vores tidligere analyser har vist, at indtjeningen i branchen var dalet betydeligt siden ”de gyldne dage” i perioden 2003-2008. Positiv indtjening er fortsat en forudsætning for hotellets forretningsgrundlag på den længere bane, og vi har derfor igen i år kigget på, hvor stor en del af analysens virksomheder der genererer overskud.

Indtjeningen forbedres

Andelen af virksomheder med overskud er øget væsentligt i forhold til sidste år (figur 3). Det er glædeligt at se, at antallet af hoteller med overskud i årets analyse ligger over andelen i vores 2008-analyse (55% med overskud), hvor vi for første gang så effekten af finanskrisen. Der er dog et godt stykke til de rigtigt gyldne dage, hvor andelen af hoteller med overskud på driften lå tæt på 70%.

Andelen af hoteller med overskud i alle 3 år udgør 34% mod en andel på 24% forrige år. Igen et tegn på positive udviklingstakter, om end der stadig er et stykke vej til tidligere niveauer – for perioden 2005-2007 udgjorde andelen således 43%.

Figur 3: Antal virksomheder med hhv. overskud og underskud



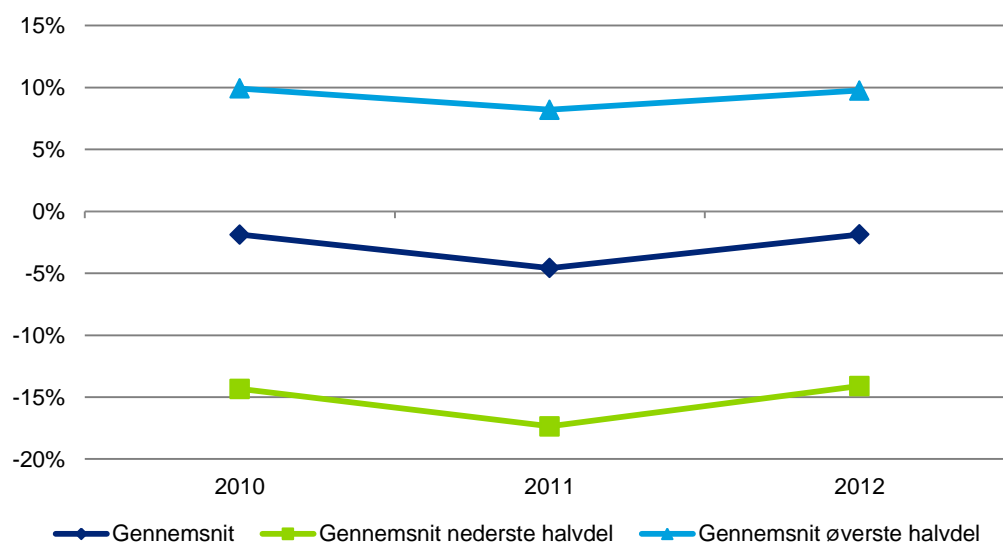
Kilde: KOB og Deloitte

At en større andel af branchens aktører har overskud, er dels en effekt af de senere års forbedring i belægning og værelsespriser, men vurderes også at være et resultat af, at flere og flere har fået tilpasset omkostningsniveauet over de sidste år. Fra en periode, hvor den ofte sete antagelse var ”det går nok over”, har de fleste gennemført tiltag, som optimerer driften og øger effektiviteten. Og dette afspejles så nu i den positive udvikling.

En ting er at have overskud – en anden ting er, at det naturligvis også er vigtigt, at overskuddet har en størrelse, som giver mulighed for nye investeringer og/eller udbetale afkast til ejerne. Overskudsgraden udtrykker indtjeningen pr. omsætningskrone – altså hvor meget der efter betaling af alle omkostninger er til deling mellem ejer og eksterne långivere.

Figur 4: Overskudsgrad

Overskudsgrad



Kilde: KOB og Deloitte

Vores analyse viser, at den gennemsnitlige overskudsgrad i hotelbranchen ligger lige under 0 i de tre år, som er med i analysen. En gennemsnitlig overskudsgrad på knap 0 må siges at være kritisk. Branchens ønske om til alle tider at have et tidssvarende koncept og det generelt store slid på hotellernes lokaler og inventar kræver en indtjening, som kan finansiere den løbende renovering/vedligeholdelse.

Trenden for 2012 er naturligvis positiv, men det ændrer ikke på behovet for fortsat fokus på driftsoptimering – hvor hovedsigtet må ligge på kraftig styring af alle variable omkostninger – samt løbende revurdering af faste omkostninger (husleje, forsikringer mv.).

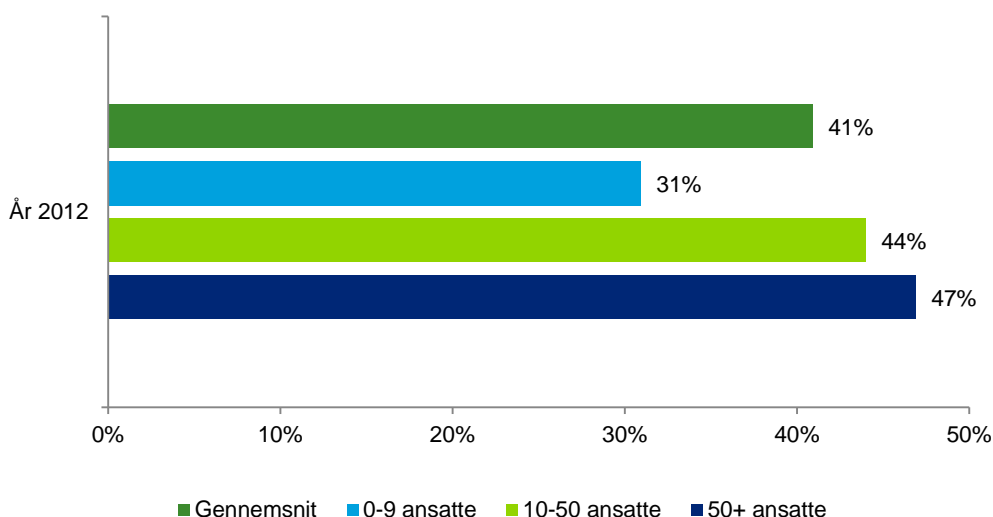
Det skal oplyses, at kun omkring hvert femte af hotellerne i analysen oplyser omsætningen, hvorfor figur 3 ikke giver et fuldstændigt billede af branchen. Baseret på vores erfaringer er det dog vores vurdering, at den giver et korrekt billede af trenden i branchen.

De små hoteller har det – ikke længere – sværest

I sidste års analyse konstaterede vi, at andelen af overskudsgivende hoteller var størst blandt de mellemstore hoteller (10-50 ansatte). Årets analyse viser imidlertid et ændret billede (figur 5), idet andelen af overskudsgivende hoteller blandt branchens mellemstore spillere ”kun” er 56%.

Blandt de mindre hoteller (0-9 ansatte) udgør andelen af overskudsgivende hoteller hele 69%, hvilket er en markant udvikling i forhold til tidligere år. En del af forklaringen på dette er givet, at der – som tidligere nævnt – er sket en del hotellukninger i løbet af 2012. Dette har primært været blandt de mindre hoteller, hvorfor der er sket en vis ”udrensning” blandt disse. Og de tilbageværende består så af et stærkere felt af overskudsgivende hoteller.

Figur 5: Antal virksomheder med underskud i seneste regnskabsår (opdelt på virksomhedsstørrelser)



Kilde: KOB og Deloitte

3.2 Afkast investorer/långivere

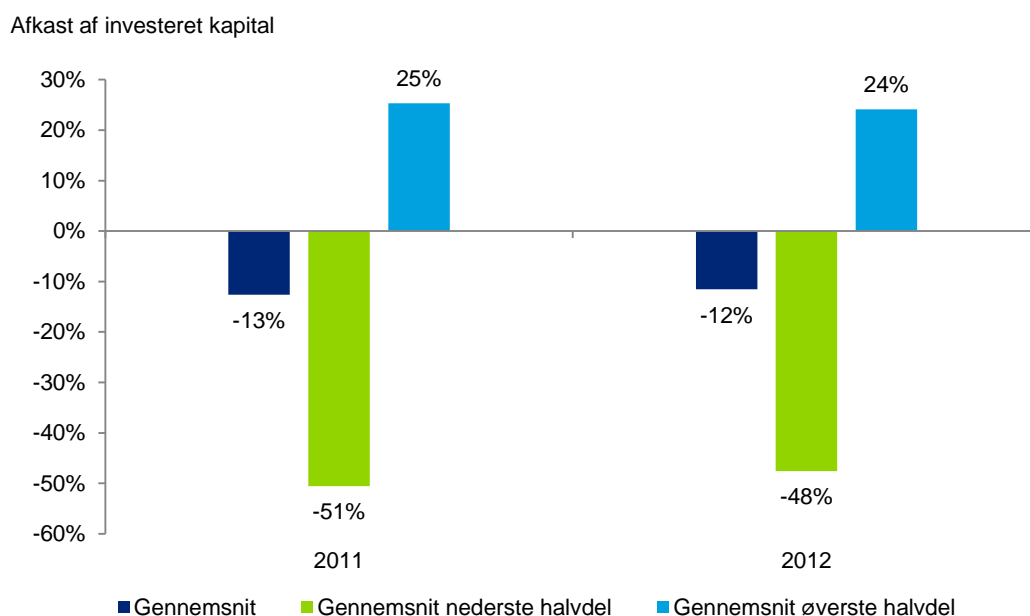
Det kan være acceptabelt for virksomhedsejere i enkelte år at få et begrænset eller endog negativt afkast af den investerede kapital. For ejerne gælder det dog, at der på sigt skal være en tilfredsstillende forrentning af den investerede kapital, for at det - ud fra en økonomisk betragtning - er attraktivt at forblive i branchen.

Også for långivere er det relevant at forholde sig til indtjeningen, idet en positiv indtjening på sigt er et krav for at kunne honorere långivere. Vi har i dette afsnit kigget på afkast af den indskudte kapital i de sidste to år².

Afkast på uacceptabelt niveau

Hvor vi i de sidste 3 års analyser har konstateret et gennemsnitligt faldende afkast i branchen, så viser tallene nu en svag forbedring i afkastene (figur 6). Ved vurdering heraf skal det tages med i billedet, at de dårlige resultater i 2011 og 2012 har reduceret den investerede kapital betydeligt.

Figur 6: Afkast af investeret kapital



Kilde: KOB og Deloitte

Gennemsnitligt for branchen er der i de to år dog tale om et afkast af den investerede kapital, som ligger på et utilfredsstillende niveau. Skal branchen på længere sigt kunne opretholde moderne og velholdte hoteller, er det helt afgørende, at afkastet øges.

Igen i år må det konstateres, at de økonomisk dårligst stillede hoteller (nedre kvartil) opnår et helt uacceptabelt afkast af den investerede kapital med -48%. Godt nok oplever denne gruppe en forbedring i afkastet, men der er stadig meget langt igen, førend ejere og investorer kan være tilfredse.

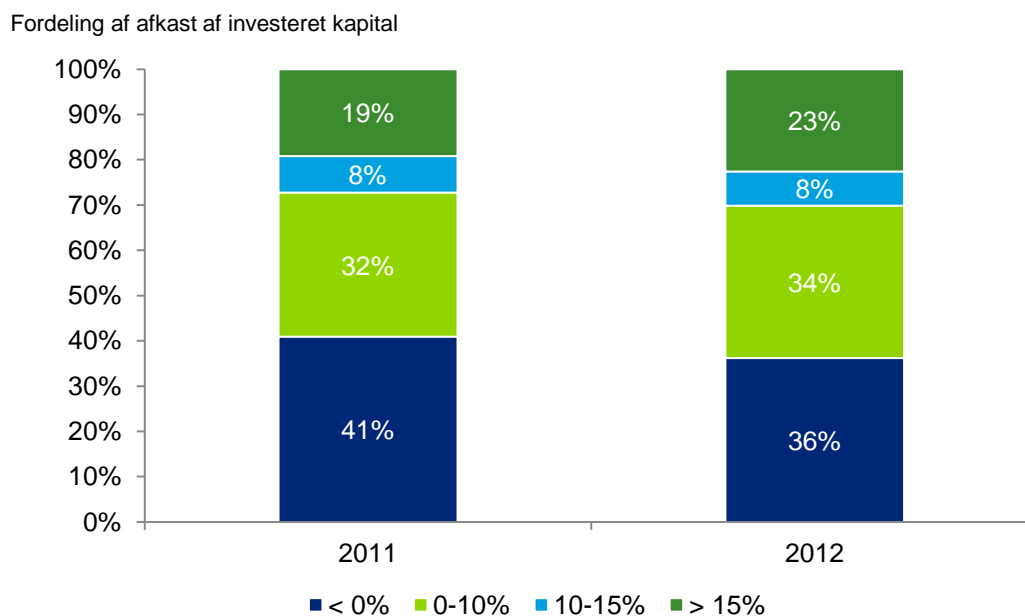
40% har tilfredsstillende afkast

Pengebindingen/investeringen i hoteldrift er, når der ses bort fra ejendoms- og inventarinvesteringerne, relativt begrænset. Der skal naturligvis opretholdes et vist varelager (særligt i re-

² For definition af investeret kapital og afkast henvises til afsnit 5.

lation til en eventuel restaurantdrift), ligesom der vil være pengebinding i debitorer mv. I det lys kan der stilles forventning om et fornuftigt afkast, men det er altså ikke tilfældet for branchen som helhed i 2011 eller 2012 – selv om der også på dette nøgletal er fremgang at spore.

Figur 7: Fordeling af afkast af investeret kapital



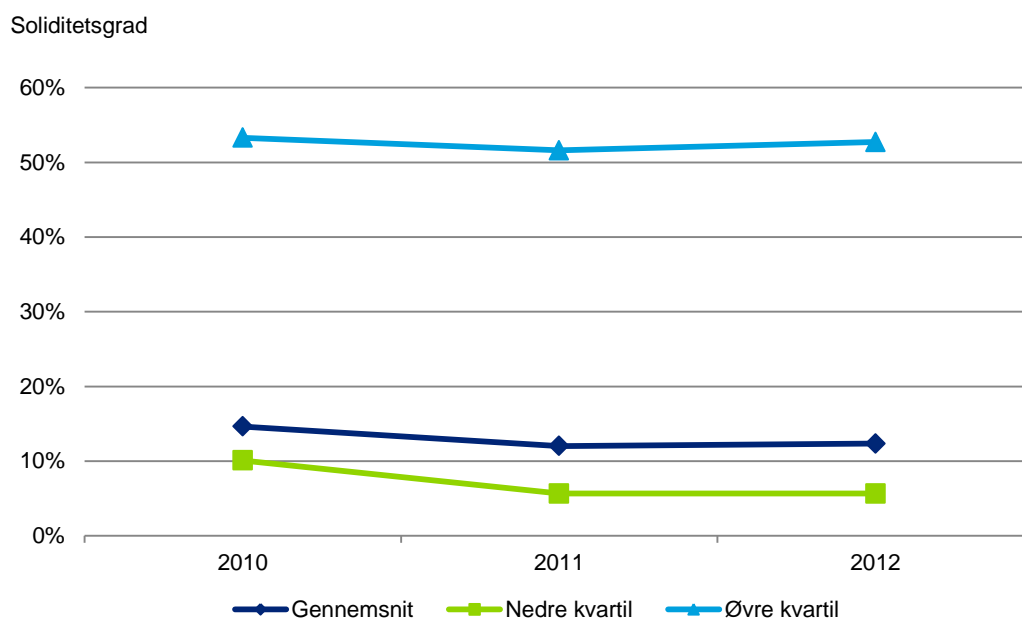
Kilde: KOB og Deloitte

På den positive side kan fremhæves, at 31% af hotellerne i årets analyse har en forrentning af den investerede kapital på mere end 10% (figur 8). Det må siges at være tilfredsstillende med de nuværende økonomiske konjunkturer og en indikation af, at nogle hoteller stadig formår at give ejerne/långiverne et pænt afkast.

Omvendt er det igen i år bekymrende at konstatere, at godt en tredjedel (36%) af hotellerne realiserer et negativt afkast af den investerede kapital i 2012. Dette hænger naturligvis sammen med, at omkring halvdelen af hotellerne i årets analyse har underskud på driften. Det gode budskab er dog, at der er et pænt fald i hoteller med negativt afkast af egenkapitalen – fra 41% i 2011 til 36%.

Underskud på driften tærer som bekendt på selskabets likviditet, hvilket påvirker selskabets soliditet. I nedenstående figur 8 er vist udviklingen i soliditetsgraden de seneste tre år. Soliditetsgraden siger noget om, hvor godt polstret hotellerne er i forhold til at modstå underskud i fremtiden, idet nøgletallet viser forholdet mellem egenkapital og den totale balancesum.

Figur 8: Soliditetsgrad



Kilde: KOB og Deloitte

Som grafen indikerer, spores der en svag forbedring i 2012, om end niveauet fortsat må siges at være i underkanten af et normalt acceptabelt niveau. Branchen har historisk set opereret med lav soliditetsgrad, hvorfor forholdet måske er blevet almindeligt anerkendt.

Vores analyse viser imidlertid også, at 22% af virksomhederne havde en negativ soliditet ved udgangen af 2012. Det vil sige, at ca. 1/4 af hotellerne i analysen havde negativ egenkapital på dette tidspunkt.

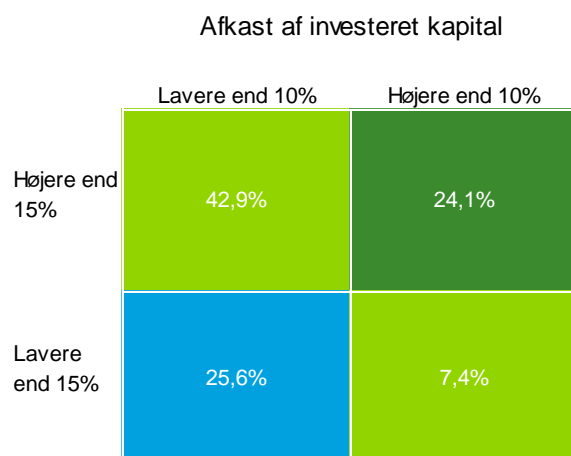
3.3 Faresignaler for seneste regnskabsår

Det er nu godt 5 år siden, at finanskrisen ramte Danmark, og det har for hotellerne som for de fleste andre brancher betydet et andet økonomisk billede end før krisen - den nye virkelighed.

Årets analyse har vist, at situationen for hotellerne i 2012 er i bedring i forhold til 2009-2011. Omkring hvert fjerde hotel i analysen har dog grund til at være særligt opmærksomme på regnskabstallene, da disse hoteller både har en lav soliditet (mindre end 15%) og et lavt afkast af den investerede kapital (under 10%).

Vi er overbeviste om, at disse hoteller kæmper for at finde tiltag, som kan bringe dem væk fra risikoområdet, for på kort sigt få forbedret indtjeningen og dermed på længere sigt også få forbedret soliditeten. En kamp, som aktualiseres af, at lav vækst ser ud til at blive virkeligheden for Danmark nogle år endnu, og at det derfor gælder om at finde holdbare økonomiske løsninger i den nye virkelighed. Med en relativt svag egenkapitalandel i mange af disse hoteller kan der komme krav om fremskaffelse af yderligere finansiering. En sådan finansiering kan måske være vanskelig, hvis der tænkes i retning af sædvanlig fremmed finansiering. Derfor vil en kombination af yderligere indskud fra ejeren og alternative finansieringsformer måske være nødvendig.

Figur 9: Afkast af investeret kapital/soliditet



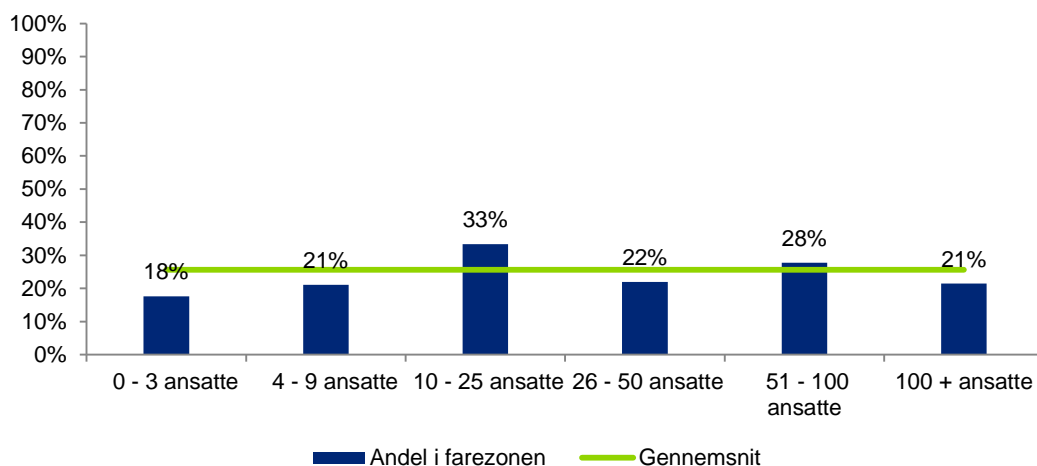
Kilde: KOB og Deloitte

Det er fortsat ca. 33% af hotellerne, som har en soliditet (egenkapital målt i forhold til samlet balancesum) under 15%, og disse hoteller er derfor særligt sårbare over for fortsat økonomisk afmatning.

Det bør bemærkes, at andelen af virksomheder i øverste højre kvadrant har været stigende over de sidste år og nu omfatter næsten en fjerdedel af analysens virksomheder. Hotellerne i den øverste højre kvadrant er dem med den bedste indtjening og samtidig de økonomisk mest velfunderede.

Figur 10: Virksomheder i farezonen fordelt på størrelse

Andel af virksomheder i farezonen (afkast af inv. kapital lavere end 10 % og soliditet lavere end 15 %)



Kilde: KOB og Deloitte

Af den fjerdedel af hotellerne, som har lavest soliditet (mindre end 15%) og lavest afkast af den investerede kapital (under 10%), er det virksomheder med 10-25 ansatte, som er hårdest ramt. At denne gruppe er hårdest ramt skyldes formentlig, at der er tale om mellemstore hoteller, som oplever hård konkurrence på de forskellige booking-kanaler, og som ikke har mulighed for at skære omkostningsniveauet yderligere til i forhold til deres stjerne-klassifikation. Vejen til en bedre økonomi på de mellemstore hoteller må fortsat gå gennem indkøbssamarbejder og yderligere omkostningseffektiviseringer.

4 Analysens forudsætninger

Analysens indhold bygger på en række forudsætninger og antagelser. Virksomhederne, der udgør analysens population, bliver udvalgt fra analyse til analyse. De bliver udvalgt med følgende forudsætninger:

1. De er aktie- eller anpartsselskaber
2. De er registreret med branchekode ”hoteller” eller ”konferencecentre og kursus ejendomme”
3. De oplyser: Balance, årets resultat, primært resultat og egenkapital. Alle har oplyst disse regnskabstal for de seneste 3 år uden huller i oplysningerne.

Når disse forudsætninger er opfyldt, vil populationen i undersøgelsen løbende afspejle sammensætningen af virksomheder, og ”støj” fra virksomheder, der ikke giver de nødvendige regnskabsoplysninger for alle årene, er elimineret. Men det betyder også, at nogle nøgletal fra sidste års analyse kan se anderledes ud nu grundet en ændret population. Analysen er derfor mest egnet som et overbliksbillede af branchesituationen her og nu.

Alle oplysninger er fra offentligt tilgængelige regnskaber.

5 Anvendte hoved- og nøgletal

Primært resultat	Resultat føre finansielle poster, skat og ekstraordinære poster, men efter afskrivninger
Årets resultat	Årets resultat efter skat
Egenkapitalforrentning	Årets resultat / egenkapital primo x 100
Investeret kapital	Balancesum ÷ likvider, varekreditorer og hensættelser
Afkast af investeret kapital	Primært resultat / investeret kapital primo x 100
Soliditet	Egenkapital / samlet balance
Overskudsgrad	Primært resultat / omsætning x 100
Likviditetsgrad 1	Omsætningsaktiver / kortfristet gæld
Øvre/nedre kvartil	Øvre og nedre kvartil anvendes som udtryk for spredningen mellem de højeste henholdsvis de laveste observationer