

Padox Hotellfastigheter AB

Årsredovisning 1998

MARKNADSANALYS

HOTELLFASTIGHET

MARKNADSSTRATEGI

Innehåll

VERKSAMHETEN

Det här är Pandox	2
VD har ordet	4
Pandoxaktien	6
Aktuellt projekt	8
Avtalstyper	10
Miljöpolicy	12
År 2000	13

MARKNADEN

Marknadsbeskrivning	14
Hotellmarknaden i Sverige 1998	16

FASTIGHETERNA

Pandox Hotellfastigheter	21
Fastighetsförteckning	30

ANALYS

Fyraårsöversikt	32
Finansiell översikt	35
Faktorer som påverkar Pandox	36
Pandox skattesituation	38
Fastighetsbeståndets värde	39

RÄKENSKAPER

Förvaltningsberättelse	40
Resultaträkning med kommentarer	42
Balansräkning med kommentarer	44
Finansieringsanalys med kommentarer	46
Redovisningsprinciper	47
Noter	48
Förslag till vinstdisposition	52
Revisionsberättelse	53

STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

DEFINITIONER

KALLELSE TILL BOLAGSSTÄMMA

TIDPUNKTER FÖR EKONOMISK INFORMATION

Ordinarie bolagsstämma	25 mars	1999
Delårsrapport, 3 mån	27 april	1999
Delårsrapport, 6 mån	24 augusti	1999
Delårsrapport, 9 mån	22 oktober	1999

Pandox Hotellfastigheter AB (publ)
Org nr 556030-7885
Styrelsens säte: Stockholm

Pandox i korthet

Pandox är ett renodlat hotellfastighetsbolag och är sedan den 23 juni 1997 noterat på Stockholms Fondbörs O-lista.

Pandox affärsidé är att äga, utveckla och hyra ut hotellfastigheter. Målet är att genom specifika kunskaper om hotell, hotellfastigheter och affärsutveckling uppnå en optimal avkastning och värdetillväxt i hotellfastighetsbeståndet. Visionen är att Pandox skall vara det ledande och lönsammaste hotellfastighetsbolaget i Norden samt att Pandox aktie skall vara ett konkurrenskraftigt placeringsalternativ på kapitalmarknaden.

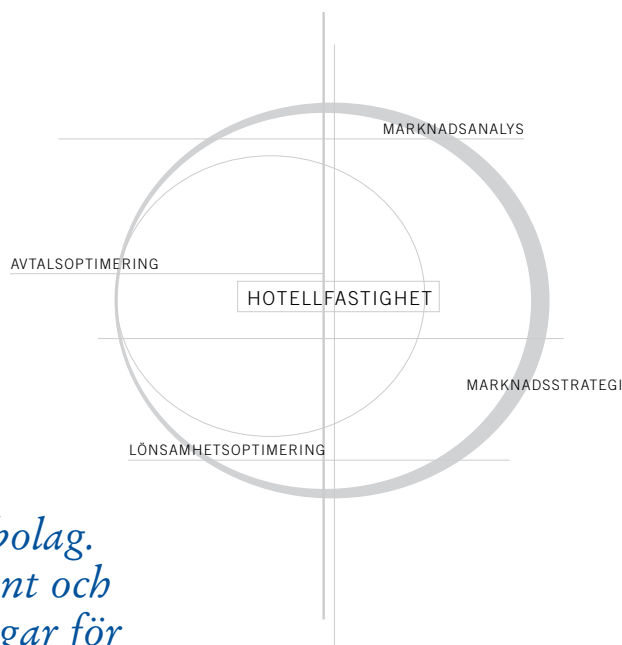
Pandox fastighetsbestånd är koncentrerat till större hotell i storstäder och regionsstäder. Vid årsskiftet ägde Pandox 28 hotellfastigheter till ett bokfört värde inklusive inventarier av 2 085 Mkr.



Året i korthet

- Resultatet efter skatt blev 61,5 miljoner kronor, motsvarande 4,10 kronor per aktie.
- Kassaflödet från rörelsen blev 98,2 miljoner kronor, motsvarande 6,55 kronor per aktie.
- Nyemission om 210 miljoner kronor före emissionskostnader genomfördes under januari 1998.
- Pandox förvärvade och tillträdde totalt nio hotellfastigheter för 260 miljoner kronor. Vidare träffades överenskommelse om rätt att i januari 1999 förvärva hotellfastigheten Provobis Star Hotel i Lund för 101 miljoner kronor.
- Styrelsen föreslår bolagsstämman att en utdelning om 2,00 kronor per aktie skall lämnas.
- Hotellmarknaden i Sverige har fortsatt att utvecklas positivt under 1998. Antalet sålda rum ökade med 5,1 procent till 14,4 miljoner sålda rum vilket motsvarar en beläggning på 46 procent. Beläggningen i Pandox prioriterade marknadssegment uppgick till 61 procent (58). Beläggningen i Stockholm ligger på 72 (68) procent och i Malmö på 55 (52) procent. I Göteborg har beläggningen ökat till 62 (60) procent.

Det här är Pandox



Pandox är ett renodlat hotellfastighetsbolag. Fokusering på utvalda marknadssegment och specialistkompetens skapar förutsättningar för hög lönsamhet och tillväxt.

AFFÄRSIDE, MÅL OCH VISION

Pandox affärsidé är att äga, utveckla och hyra ut hotellfastigheter. Målet är att genom specifika kunskaper om hotell, hotellfastigheter och affärsutveckling uppnå en optimal avkastning och värdetillväxt i hotellfastighetsbeståndet. Visionen är att Pandox skall vara det ledande och lönsammaste hotellfastighetsbolaget i Norden samt att Pandox aktie skall vara ett konkurrenskraftigt placeringsalternativ på kapitalmarknaden.

FINANSIELLT MÅL

Pandox soliditet skall uppgå till minst 35 procent. Soliditetskravet ska bland annat ses mot bakgrund av Pandox förvävsstrategi och skattesituation. Soliditetsmålet ska löpande prövas i syfte att uppnå en optimal avkastning för aktieägarna. Styrelsens avsikt är att utdelningen skall uppgå till 30-50 procent av resultatet efter skatt från den löpande verksamheten. Styrelsen kommer att beakta Pandox utvecklingsmöjligheter, investeringsbehov och finansiella situation i övrigt vid framtida utdelningsförslag.

STRATEGI

För att Pandox ska uppnå de mål som har ställts upp har ett antal strategier formulerats.

Fokusering mot typ av fastighet

Pandox huvudstrategi är att fokusering skall ske mot en typ av fastighet – hotellfastigheter.

Portfölj- och expansionsstrategi

Pandox stärker fokuseringen ytterligare genom inriktningen mot ett prioriterat marknadssegment. Hotellfastigheterna ska vara större hotell med mer än 75 rum, centralt belägna i Sveriges största hotellmarknader Stockholm, Göteborg och Malmö samt i svenska regions- och universitetsstäder där förutsättningar för en stabil hotellrumsefterfrågan finns. Förvärv kan också komma att ske i huvudstäder och andra större städer i övriga Norden.

Strategi för aktivt ägande

Pandox är en aktiv hotellfastighetsägare. Allt arbete syftar till att optimera kassaflödet från hotellfastigheterna. Pandox för därför en kontinuerlig dialog med sina samarbetspartners i avsikt att utveckla kassaflödet från hotellfastigheterna som sedan skall fördelas mellan parterna.

Strategi för samarbetsformer

Pandox tillämpar en situationsanpassad strategi och träffar alla former av avtal med samtliga konkurrenskraftiga aktörer på hotellmarknaden. Avsikten är att kunna välja den bästa kombinationen av avtal och samarbetsformer.

Kassaflödesstrategi

Hotellfastigheterna skall kontinuerligt utvärderas med särskild fokus på marknadsförändringar, yteffektivitet, distribution och val av samarbets-

partners. Pandox system för arbetet med att optimera kassaflödet kallas – Pandox-modellen.

PANDOX-MODELLEN

För att en hotellfastighetsägare ska kunna agera aktivt krävs insikt och kunskap om operatörens marknad och verksamhet. Pandox skaffar sig detta löpande genom att utvärdera alla hotellfastigheter med hjälp av Pandox-modellen. Modellen omfattar fyra områden. Dessa är marknadsanalys, marknadsstrategi, lönsamhetsoptimering och avtalsstruktur. Varje hotellfastighet utvärderas kontinuerligt inom de fyra områdena. På samma sätt föregås varje investering, förvärv och avyttring av utvärdering.

Marknadsanalys

Först analyseras den lokala hotellmarknaden avseende efterfrågan och utbud i samtliga pris- och produktsegment. Intäkter från alternativa användningsområden jämförs mot hotellintäkter. Konkurrerande hotell analyseras. Marknadsanalysen ger svar på vilka typer av intäkter och deras storlek i en specifik marknad.

Marknadsstrategi

Efter marknadsanalysen fastställs en strategisk plan för varje hotellfastighet. Den strategiska planen tar hänsyn till hotellets specifika förutsättningar och marknadsprofil. Vilken pris- och produktprofil som bör eftersträvas avgörs bl a av hotellets fysiska utformning och lokala konkurrens.

Val av varunamn, marknadssegment och hotellprodukt är nyckelfrågor som Pandox ägnar speciell uppmärksamhet åt. Fastighetens fortsatta användningsområden och marknadsstrategi utvärderas kontinuerligt.

Lönsamhetsoptimering

Utifrån genomförd marknadsanalys och fastställd marknadsstrategi ska hotellverksamheten drivas på effektivast möjliga sätt av hotelloperatören. Operatörens ansvar är att upprätthålla marknadsandelar, ha en kostnadseffektiv drift samt att uppnå uppställda kvalitetsmål. Med insikten att hotellrörelsens lönsamhet direkt påverkar hotellfastighetens värde framstår operatören som Pandox viktigaste samarbetspartner.

För att säkerställa en positiv utveckling av hotellverksamheten och därmed av hotellfastighetens värde utvärderas operatören kontinuerligt. Uppnår operatören inte bedömd lönsamhetspotential kan ett alternativ för Pandox vara att själva ta över driften av hotellverksamheten. För att klara detta finns det i Pandox organisation kompetens att driva hotellverksamhet.

Avtalsstruktur

När förutsättningarna för ett optimalt kassaflöde skapats i en hotellfastighet fördelas detta mellan Pandox, operatören och övriga berörda parter. Hyresavtalen formuleras så att samtliga parter ges motivation för att kontinuerligt förbättra hotellfastighetens lönsamhet. Pandox använder sig av omsättningsbaserade, resultatbaserade och fasta hyresavtal eller kombinationer härav.

OPERATÖRSVERKSAMHETEN

Ett kännetecken för Pandox är den specifika kunskapen om hotell och hotellfastigheter. Pandox kan driva hotellverksamheten i egen regi. Avsikten med detta är att när så krävs skapa handlingsfrihet för att kunna besluta om och genomföra resultat-höjande åtgärder i en hotellfastighet. När sådana åtgärder genomförts och resultatet höjts är det Pandox avsikt att åter teckna hyresavtal med en extern hotelloperatör.

ORGANISATION

Pandox organisation är liten och specialiserad. I organisationen finns specialistkompetens inom områdena hotell, hotellfastigheter och affärsutveckling. I koncernen arbetar cirka 12 personer med hotellfastigheterna.

Verksamheten är uppdelad i två affärsområden vilka leds av affärsområdeschefer. Dessa ansvarar för driftsöverskottet från varje hotellfastighet. En viktig del i arbetet är den kontinuerliga utvecklingen av kassaflödet i respektive hotellfastighet. Ansvaret för uthyrning ligger också hos affärsområdeschefen. Av Pandox totala hyresintäkter kommer cirka 90 procent från hotellverksamheter varför det är naturligt att affärsområdescheferna har en bakgrund från hotellverksamhet. Allt arbete sker enligt metodiken i den så kallade Pandox-modellen.

Koncentrationen till hotellfastigheter ställer speciella krav på inriktningen av arbetet. Pandox analytiker följer därför kontinuerligt utvecklingen i de egna hotellfastigheterna och den verksamhet som bedrivs däri. Vidare läggs stor vikt vid att

systematiskt följa utvecklingen i hotellbranschen och att bevaka utvecklingen i omvärlden. Analytikern ansvarar också för utvecklingen och underhållet av IT-system för marknadsinformation (MIS), hotellfastighetsinformation (HFD), mediainformation (MIF) m.m.

I organisationen finns en fastighetschef som arbetar med teknisk förvaltning, fastighetsutveckling, projektering samt med upphandling och genomförande av investeringar. Arbetet sker i nära samarbete med de affärsområdesansvariga. Fastighetsskötsel upphandlas externt.

Den ekonomiska styrningen och rapporteringen, administrativa rutiner samt finansiering samordnas centralt på Pandox. Bland gemensamma funktioner kan också nämnas att Pandox har en egen jurist specialiserad på fastighetsjuridik, hyreslagstiftning och hotellhyresavtal.

Affärsutveckling genom förvärv och försäljningar sker oftast som projektarbeten och involverar alla typer av personal; affärsområdeschefer, analytiker, fastighetschef, jurist och finansdirektör.



Övre raden från vänster: PG Wahlqvist, Niklas Berglund, Nevio Kucic, Salme Olsson, Anders Nissen och Claes Livijn. Nedre raden från vänster: Peter Tengström, Louise de Verdier-Madden, Folke Holmqvist, Marina Karlsson och Nils Lindberg.

VD har ordet

Verksamhetsåret 1998 kännetecknades av hög tillväxt för hotellbranschen, fortsatt strukturomvandling och kraftig resultat-tillväxt för Pandox.

BÄSTE AKTIEÄGARE

1998 var ett spännande och aktivt år för Pandox. Året präglades av ett stort arbete i samband med tillträde av förvärvade hotellfastigheter.

Pandox affärsidé är enkel – vi är ett renodlat hotellfastighetsbolag. Vi har en fokuserad strategi mot utvalda marknadssegment som kombineras med specialistkunskap inom hotell, hotellfastigheter och affärsutveckling. Detta ger oss goda förutsättningar att utveckla kassaflödet och värdet på våra hotellfastigheter.

Vid utgången av 1998 bestod Pandox av 28 hotellfastigheter i Sverige. Pandox hotellfastigheter är av hög kvalitet inom ett väldefinierat marknadssegment. Detta segment är hotell med mer än 75 rum i Sveriges och Nordens större städer, med centralt läge och affärsreseprofil.

FÖRVÄRV

Under 1998 tillträdde Pandox åtta hotellfastigheter som förvärvats från Tornet. Vidare förvärvades hotellfastigheten Radisson SAS Hotel Luleå. I linje med Pandox fokusering på hotellfastigheter avyttrades Källhagens Wårdshus samt en kontorsfastighet. Efter försäljningarna äger Pandox enbart hotellfastigheter.

I slutet på året träffades också ett avtal om rätt att i januari 1999 förvärva hotellfastigheten Provobis Star Hotel i Lund.

Samtliga förvärv bidrar direkt till ökad vinst och ökat kassaflöde per aktie. Då förvärven följer vår strategi att fokusera på större hotellfastigheter i citylägen på större orter har även kvaliteten på beståndet förbättrats.

SPECIALISTKOMPETENS OCH ARBETSMETODIK

För att vara en framgångsrik hotellfastighetsägare krävs specialistkompetens inom hotell, hotellfastigheter och affärsutveckling. Pandox har

därför byggt upp en liten organisation med djup och bred kunskap inom dessa områden. För att behålla och säkerställa hög precision i det dagliga beslutsfattandet har vi utvecklat en arbetsmetodik, den så kallade Pandox-modellen. Inom ramen för modellen formuleras strategi och beslut samt skapas handlingsplaner för varje hotellfastighet. För att skapa ytterligare konkurrensfördelar har Pandox utvecklat IT-system för marknadsinformation, hotellfastighetsregister och IT-baserade kassaflödesmodeller som underlag vid förvärv- och avyttring samt för operativa frågor.

En viktig arbetsuppgift är att kontinuerligt utveckla och förädla våra fastigheter. Under 1998 har ett stort arbete lagts ner på att, med utgångspunkt från Pandox-modellen, starta utvecklingen av alla hotellfastigheter som förvärvats 1997 och 1998. Som hotellfastighetsägare är det viktigt att ha en öppen dialog med sina samarbetspartners och att vara engagerad i driften av hotellet för att öka kassaflödet. Exempel på åtgärder som genomförts under året har varit byte av operatör och varunamn, nya avtal, investeringar för att stärka och utveckla hotellprodukten, konvertering av ineffektiva ytor till nya hotellrum. Samtliga åtgärder är kassaflödesstyrda och ger resultat-tillväxt.

HOTELLMARKNADEN

Hotellmarknaden i Sverige har fortsatt att utvecklas positivt under 1998. Antalet sålda rum ökade med 5,1 procent till 14,4 miljoner sålda rum vilket motsvarar en beläggning om 46 procent för hela riket. Bakom denna statistik döljer sig många olika geografiska delmarknader som i sin tur är segmenterade i olika produkter och prisnivåer.

Stockholms kommun är Sveriges

största marknad med 2,7 miljoner sålda rum under 1998. Detta motsvarar en beläggning om 72 procent. Inom Stor-Stockholm finns ca tio geografiska delmarknader med stora variationer i beläggning. I dessa olika avgränsade marknader utkristalliseras olika produkt- och prissegment som innehåller betydande skillnader i effektivitet och lönsamhet. Informationen som krävs för att bedöma en hotellfastighet är därför omfattande och inkluderar förutom hotellmarknads-kunskap kännedom om varunamn och distribution av hotellrum, ytlayout, hotellprodukt och prissegment samt val av operatör, samarbetspartner och samarbetsform. Val av prioriterat marknadssegment är därför en nyckelfråga.

Hotellen i Pandox marknadssegment är större hotell på orter med god hotellrumsefterfrågan och centrala lägen som ger goda förutsättningar att konkurrera. Av Sveriges 1 697 hotell finns 207 inom Pandox marknadssegment. Beläggningsgraden inom segmentet är drygt 61 procent, det vill säga 15 procentenheter högre än genomsnittsbeläggningen för hela Sverige. Större hotell efterfrågas av de flesta operatörerna vilket innebär att vi alltid har valmöjligheter när vi träffar nya hotellhyresavtal. Pandox prioriterade marknadssegment växer för närvarande med drygt 6 procent vilket innebär att tillväxten är den högsta i branschen både i absoluta och relativa tal.

VAL AV PARTNER OCH AVTALSTYP

Operatörens förmåga att skapa lönsamhet i sin verksamhet är avgörande för värdet av en hotellfastighet. Därför har Pandox valt en situationsanpassad strategi. Pandox tecknar alla kända avtalstyper och samarbetar med samtliga större operatörer och varunamn. Detta ger oss många olika affärsmöjligheter.

HOTELLFASTIGHETSMARKNADEN

En hotellfastighet har särdrag som skiljer den från andra fastigheter. En hotellfastighet är en produktionsenhet där kassaflödet skapas. Det finns ett dubbelt marknadsberoende. Fastigheten bedöms både efter intresset för fastighetsaktier och efter hotellmarknadens utveckling. Andra särdrag är att hyresgästen, operatören, har ett avgörande inflytande på fastighetens värde via sin förmåga att producera kassaflöde. I många fall har dessutom operatören initiativet i nyckelfrågor trots att fastighetsägaren svarar för mer än 90 procent av investerat kapital och därmed tar den största risken.

ÖKAT KRAV PÅ RENODLING

Fastighetsbranschen präglas alltmer av renodling. En kartläggning visar att merparten av fastighetsägarna fokuserar på geografisk renodling eller mot typ av fastighet. Idag ägs 17 procent av de 300 största hotellen i Sverige av fastighetsbolag som inte är renodlade. En konvertering till ett indirekt ägande i hotellfastigheter via Pandox kan ge flera positiva effekter för både säljare och köpare. Säljaren skulle kunna öka sin likviditet och minska sin risk. Vidare skulle de erhålla bättre operationell och finansiell effektivitet genom att fokusera sig mot sina prioriterade marknader. Pandox tillväxt skulle öka och bolagets marknadsposition stärkas. Likviditeten i aktien skulle öka och ge en effektivare prissättning.

FÖRTROENDE FÖR PANDOX

Pandox är ett ungt företag. Att bygga ett långsiktigt förtroende för bolagets affärsidé och strategi är en nyckelfråga för styrelse och ledning i Pandox. Vi har valt en öppen och rak dialog med kapitalmarknaden, där vi får tillfälle att förklara och argumentera för våra ståndpunkter.

De områden som ägnas speciell uppmärksamhet är att vinst och kassaflöde per aktie ska öka vid förvärv och investeringsbeslut samt via internt arbete med befintliga hotellfastigheter.

Bolaget skall också vara tydligt och konsekvent i sin kommunikation med sina prioriterade marknader, hotell- och kapitalmarknaden, samt infria lämnade prognoser. Det är glädjande att detta arbete möts av marknadernas uppskattning. Under året har Pandox fått Deloitte & Touche pris för bästa årsredovisning bland fastighetsbolagen och i en undersökning som Dagens Industri lät genomföra bland Sveriges analytiker utsågs Pandox till bästa fastighetsbolag.

HOTELLMARKNADEN 1999

Utsikterna för hotellbranschen under 1999 är positiva, speciellt i Pandox prioriterade marknadssegment. Ekonomisk aktivitet på en fortsatt hög nivå tillsammans med lågt kapacitetstillskott och en förväntad ökad privatkonsumtion skapar förutsättningar för fortsatt god efterfrågan på hotellrum. I Pandox prioriterade marknadssegment förväntas tillväxten fortsatt överstiga rikets genomsnitt. En hotellfastighetsportfölj med starka varunamn och på rätt orter har också bättre förutsättningar för ett uthålligt driftsöverskott över en konjunkturcykel. Pandox har därför goda möjligheter till fortsatt resultat tillväxt.

PROGNOS FÖR 1999

Med nuvarande hotellfastighetsbestånd bedöms Pandox resultatförbättring för 1999 uppgå till cirka 10 procent.

Anders Nissen
Verkställande Direktör



ANDERS NISSEN

Verkställande direktör

Anders har en gedigen bakgrund från hotellbranschen. Totalt har han snart varit verksam i branschen i 20 år. Han har bland annat operativ erfarenhet från arbetet som hotelldirektör på flera olika hotell i Sverige. Under perioden 1988-1992 hade Anders ledande befattningar inom hotelloperatören RESOs koncernledning bland annat som affärsområdeschef för den svenska hotellverksamheten.

I början av 1993 anställdes Anders som verkställande direktör för Securum Hotel & Turism AB och ledde arbetet med att strukturera Securums hotellengagemang. Anders var en av initiativtagarna till Pandox bildande och har varit bolagets verkställande direktör sedan starten 1995.

Pandoxaktien

Pandox aktie är noterad på Stockholms Fondbörs O-lista sedan den 23 juni 1997.

KURSENTVECKLING

Sedan börsintroduktionen i juni 1997 har Pandoxaktiens värde ökat med 21,6 procent, från 47,7 kronor (omräknat för nyemission) till 58 kronor den 30 december 1998. Under samma tid har Affärsvärldens Generalindex gått upp med 11,5 procent, Carnegie Real Estate Index ökat med 6,9 procent och Carnegie Småbolagsindex minskat med 1,3 procent. Pandox har under året som gått högst betalats med 75,5 kronor och som lägst med 50 kronor. Under året har 40 procent av antalet aktier omsatts. Vid utgången av 1998 var Pandox börsvärde 870 miljoner kronor.

NYEMISSION

Som ett led i finansieringen av de hotellfastigheter som förvärvades från WASA genomförde Pandox i januari 1998 en nyemission med

företrädesrätt för Pandox aktieägare. Emissionen fullteknades vilket innebär att det egna kapitalet ökade med 205 Mkr efter emissionskostnader.



AKTIEKAPITAL

Nyemissionen i januari innebar att aktiekapitalet i Pandox ökade med 75 miljoner kronor och antalet aktier

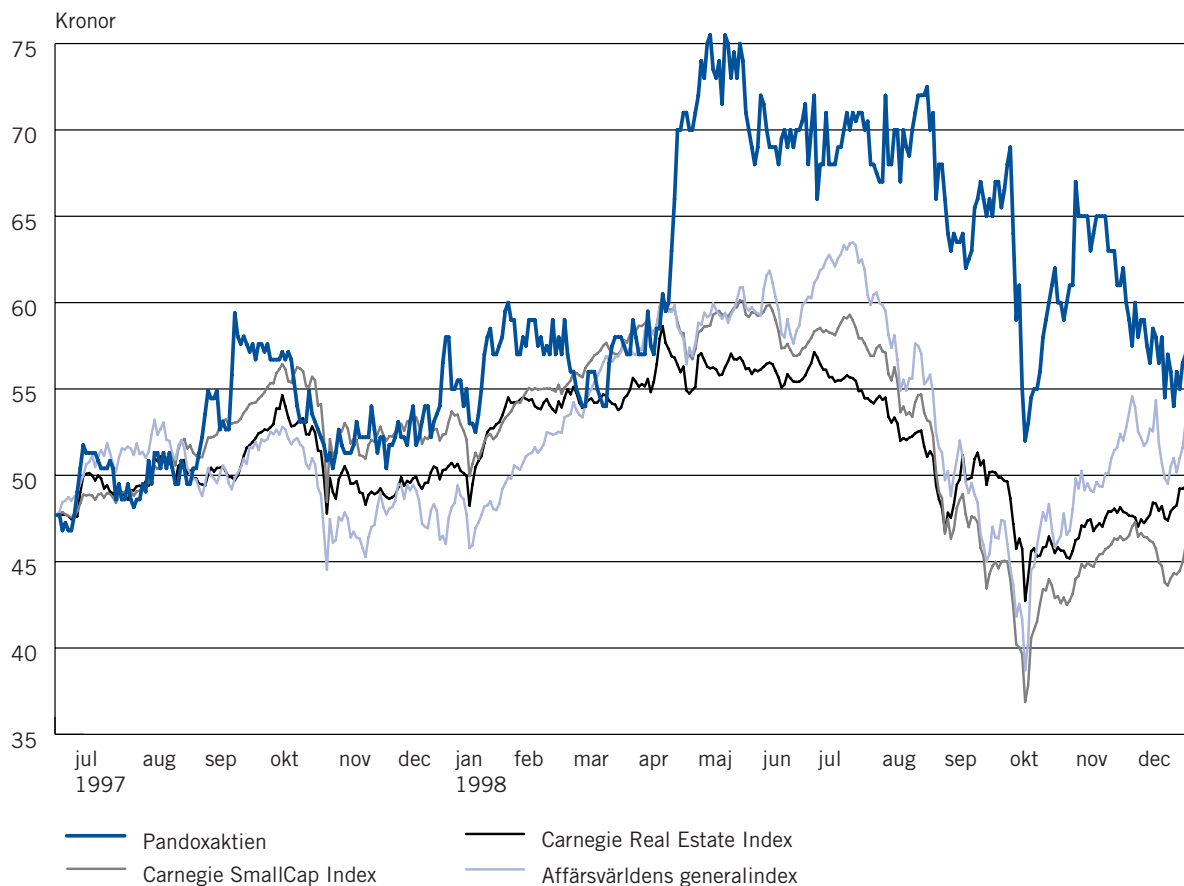
ökade med 5 miljoner till totalt 15 miljoner. Aktiekapitalet i Pandox uppgick per den 31 december 1998 till 225 miljoner kronor fördelat på 15 miljoner aktier. Samtliga aktier äger lika andel i bolagets tillgångar och vinster. Varje aktie har ett nominellt värde på 15 kronor.

AKTIEÄGARE

Antalet aktieägare i Pandox uppgick vid årsskiftet till 2 221 (2 675). Det institutionella ägandet i Pandox uppgår till ca 90 procent (83) och andelen utländska ägare uppgår till 15 procent (14,7). 71 procent av antalet aktieägare ägde mindre än 500 aktier vardera.

UTDELNINGSPOLITIK

Styrelsens avsikt är att utdelningen till aktieägarna ska uppgå till 30-50 procent av resultatet efter skatt från den löpande verksamheten. Styrelsen kommer vid framtida utdelningsförslag att ta hänsyn till Pandox utvecklingsmöjligheter, investeringsbehov och finansiella situation.



Aktiekapital

År	Händelse	Förändring i antal aktier	Antal aktier	Aktiekapital, Kr
1994	Bildande		2,500	150,000
1995	Nyemission	1,250,000	1,252,500	75,150,000
1995	Fondemission	1,247,500	2,500,000	150,000,000
1997	Split 4:1	7,500,000	10,000,000	150,000,000
1998	Nyemission	5,000,000	15,000,000	225,000,000

Analytiker som kontinuerligt följer Pandox

Företag	Namn	Telefon
Alfred Berg Fondkommission	Lars-Åke Bokenberger	08-723 58 00
Carnegie Fondkommission	Fredrik Grevelius	08-676 86 84
Cheuvreux Nordic	Tomas Ramsälv	08-723 51 00
Hagströmer & Qviberg FK	Peter Wallin	08-696 18 19
Handelsbanken	Hans Derninger	08-701 10 00
Norske Bank	Lars Karlsson	08-440 58 62
Nordbanken	Stefan Albinsson	08-614 85 27

Största aktieägarna i Pandox per 1998-12-31

Namn	Antal aktier	%
Brummer & Partners, Zenit fonden	2,356,000	15.7%
Skanska AB	1,500,000	10.0%
Ratos Förvaltnings AB	1,499,500	10.0%
Hagströmer & Qviberg aktiefonder	705,000	4.7%
SPP	690,500	4.6%
Nordbanken aktiefonder	648,900	4.3%
Sjätte AP-Fonden	551,450	3.7%
Wasa aktiefonder	465,100	3.1%
Livförsäkringsaktiebolaget Skandia	320,000	2.1%
Svenska Industritjänstemannaförb.	300,000	2.0%
Banco fonder	298,300	2.0%
Svolder AB	278,000	1.9%
Union Bank of Norway	251,800	1.7%
Pictet & Cie	230,000	1.5%
Sabis Invest	196,100	1.3%
Övriga utländska ägare	1,798,046	12.0%
Övriga	2,911,304	19.4%
Totalt	15,000,000	100.0%

Totalt antal aktieägare: 2 221

Aktiernas fördelning

Antal aktier	Antal ägare	Antal aktier	Andel aktier, %
Mer än 100.000	26	11,759,220	78.4%
50.001 - 100.000	12	903,759	6.0%
20.001-50.000	19	708,122	4.7%
10.001-20.000	19	282,151	1.9%
5.001-10.000	26	199,420	1.3%
2.001-5.000	74	264,336	1.8%
1.001-2.000	160	254,946	1.7%
501-1.000	297	224,370	1.5%
0-500	1,588	403,676	2.7%
Summa	2,221	15,000,000	100.0%



NILS LINDBERG

Ekonomi- och finansdirektör

Nils har lång erfarenhet från arbete med ekonomi och finansfrågor inom industri och bank. Han har arbetat som Controller och Treasurer för Dow Chemical Nordic Region. Vidare har han varit bankdirektör på Nordbanken och arbetat som kundansvarig inom avdelningen Stora Företag. Därefter arbetade Nils som affärsansvarig inom Securum Finans. Nils anställdes på Pandox i mitten av 1995

Nils ansvarar för ekonomi och finansfrågor i koncernen. Ekonomisk styrning och rapportering inklusive rapportering till kapitalmarknaden samt koncernens finansiering är centrala arbetsområden. Aktiv ekonomisk uppföljning på hotellfastighetsnivå i samarbete med affärsområdescheferna är en annan viktig arbetsuppgift. Nils deltar också vid analys och utvärdering av förvärv och avyttringar.

Aktuellt projekt – så här ökar vi värdet på våra hotellfastigheter



För att illustrera vår specialistkompetens och vår arbetsmetodik – Pandox-modellen – presenteras ett exempel. Omvandlingen av Radisson SAS Grand Hotel Helsingborg från ett gammaldags och anrikt hotell med lönsamhetsproblem – till ett modernt hotell med god underliggande verksamhet och ökande hyresintäkter för fastighetsägaren.

Pandox förvärvade Radisson SAS Grand Hotel inklusive rörelse och inventarier vid årsskiftet 1994/1995. Arbetet med att ta fram en strategisk plan enligt vår arbetsmetodik Pandox-modellen påbörjades omgående. Nedan beskrivs detta arbete.

MARKNADSANALYS

Hotellmarknaden i Helsingborg uppvisade vid förvärvstillfället relativt låg beläggning, 45 procent. Efterfrågan hade minskat som en följd av en svag hotellkonjunktur. Ny kapacitet hade också tillförts i marknaden vilket förstärkte belägningsnedgången och skapade nya pris- och produktsegment. Vår marknadsanalys gav följande lägesbeskrivning:

- Överkapacitet i samtliga pris- och produktsegment i Helsingborg.
- Vikande genomsnittspriser och sjunkande belägningsnivåer.
- Lönsamhetsproblem för operatörerna.
- Fallande hyresnivåer för butiks- och kontorsytor p g a lågkonjunktur.

Lägesbeskrivningen för Grand Hotel var följande:

- Hotellet hade tappat sin position som Helsingborgs ledande hotell.
- Operatörsverksamheten hade bytt ägare några gånger p g a av konkurser.
- Hotellprodukten var i behov av uppgradering och produktutveckling.
- Grands Hotels välkända restaurang uppvisade stora förluster.
- Investeringar i fastigheten krävdes för att få den modern.
- Hotellet saknade både operatör och distributör.

MARKNADSSTRATEGI

Utifrån marknadsanalysen fastslogs en strategi innehållande flera delmoment och handlingsplaner som skulle implementeras samtidigt. Två månader efter övertagandet drabbades hotellet av en brand som försenade och försvårade omvandlingen.

Strategi för distribution:

Sammankoppla det lokalt välkända Grand Hotel med ett riksomfattande varunamn.

Åtgärd: Ett franchiseavtal upprättades med Radisson SAS.

Strategi för yteffektivisering:

Ytor med befintliga intäkter skulle effektiviseras och ytor utan intäkter skulle minskas

Åtgärd: Konvertering av ytor till hotellrum. Ökning av antalet dubbelrum för att stärka weekendbeläggningen. Ny lobbybar.

Målgruppsstrategi:

Ökad fokus på affärsresenärer.

Åtgärd: Nytt varunamn inklusive nytt gästprogram.

Strategi för hotellprodukten:

Uppgradering och utveckling av hotellprodukten med bibehållen klassisk stil.

Åtgärd: Samtliga rum renoverades, korridorer fick ny design. Publika ytor förädlades och receptionen fick en ny klassisk stil. Ny bastu/relaxavdelning.

Strategi för restaurangprodukten:

Minimera förlust och skapa en modern restaurangprodukt.

Åtgärd: Restaurangen delas upp i fler nischade produkter som breddar gästunderlaget. Vissa restaurangytor konverteras till annan verksamhet. Ny frukostprofil.

LÖNSAMHETSOPTIMERING

För att öka fokuseringen på fastställda strategier träffades initialt ett managementavtal med extern operatör. Parallellt med genomförandet av beslutade åtgärder pågick arbetet

med att söka, utvärdera och förhandla med en framtida samarbetspartner.

AVTALSOPTIMERING

Efter ett års verksamhet träffades ett omsättningsbaserat avtal med garantihyra med en privat operatör, Sverigeråd AB, vilken vi tidigare arbetat med och kände väl. Tillsammans med Sverigeråd AB slöts ett franchiseavtal med Radisson SAS Hotels. Detta resulterade därefter i ett managementavtal för att ytterligare stärka banden mellan operatör och distributör.

Utvärdering efter genomfört åtgärdsprogram:

- Radisson SAS Grand Hotel tillhör åter Helsingborgs ledande hotell.
- Grand Hotel har i en växande marknad ökat sin marknadsandel med mer än 40 procent.
- Hotellfastigheten och hotellprodukten är i gott skick.
- Lönsamhetsproblemen i restaurangen är eliminerade.
- Operatören bedriver en lönsam verksamhet.
- Hyresintäkterna som vid Padox övertagande var mycket låga har ökat väsentligt och ligger idag på en god marknadsmässig nivå. Hyresintäkterna förväntas ha en fortsatt tillväxt 1999.

Hotellet fick i januari 1999 i Dagens Industris test 20 poäng för service och komfort vilket är ett mycket bra resultat då hittills högsta uppnådda poäng är 21 av 25 möjliga.



CLAES LIVIJN

Affärsområdeschef

Claes är utbildad inom hotellindustrin i Schweiz. Han har lång branschfarenhet av anställningar bl a från Hilton i Amsterdam, Sheraton i Stockholm samt SAS Internationals Hotels och Sara Hotels i Sverige. Han har i dessa anställningar haft befattningar som hotelldirektör, etableringsansvarig för nya hotell och förvaltning av hotell. Under 1993 började Claes på Securum Hotel & Turism AB som projektledare. Claes var med om bildandet av Padox 1995 och har varit anställd sedan dess.

Som affärsområdeschef har Claes resultatansvar för en del av hotellfastighetsportföljen. Det dagliga arbetet innebär framförallt kontakter med hotelloperatörerna och att samordna Padox specialistkompetenser inom hotell, fastigheter, juridik och analys i syfte att optimera hotellfastigheternas driftsnetto. Affärsområdeschefen ansvarar också för uthyrningen av hotellfastigheterna och för planering av investeringar

Avtalstyper

Hotellhyresavtalets utformning styr i hög utsträckning hotellfastighetens värde.

HOTELLAVTAL

Att konstruera ett hotellhyresavtal är komplicerat. Förutom juridisk kompetens krävs omfattande insikt i hotellbranschens villkor. Kunskap om hur den värdeskapande processen ser ut och förmågan att förstå och utnyttja särdragen i hotellfastigheten är mycket väsentlig. Utgångspunkten är att en hotellfastighetsägare alltid måste ha initiativet i de frågor som skapar kassaflöde.

En hotellfastighet har specifika särdrag. Liksom kontorsfastigheten återfinns hotellfastigheten oftast i centrala lägen. Fastighetens värde är dock i högre grad än industrifastigheten beroende av verksamhetens lönsamhet. Hyreskostnaden utgör en stor del av hotellrörelsens kostnader då fastigheten är råvaran i den förädlade produkt som hyrs ut i form av hotellrum. Vidare har hotellfastigheten i allmänhet endast en hyresgäst, hotelloperatören.

Sammantaget innebär dessa särdrag att mycket stora krav ställs på hotellhyresavtalets utformning då hyresintäkten i hög utsträckning styr fastighetens värde. Varje avtal är en konsekvens av en omfattande marknadsanalys som inkluderar marknadsförändringar och olika aktörers konkurrenskraft på kort och lång sikt. Våra avtal reglerar en stor mängd frågor mellan fastighetsägare och hyresgäst och är ofta mycket omfattande. Utformningen av våra hyresavtal är situationsanpassad och speglar Padox arbete som aktiv ägare.

Hyresintäkter kan minska beroende på att hotellmarknaden viker eller att operatörens betalningsförmåga försvinner. Med olika tekniker kan vi begränsa vår risk i en fallande

marknad samtidigt som vi får del i en stigande. Skulle operatörens betalningsförmåga försämrats har vi kompetens att driva hotellrörelsen själva. Därmed reduceras den operativa risken.

AVTALSTYPER

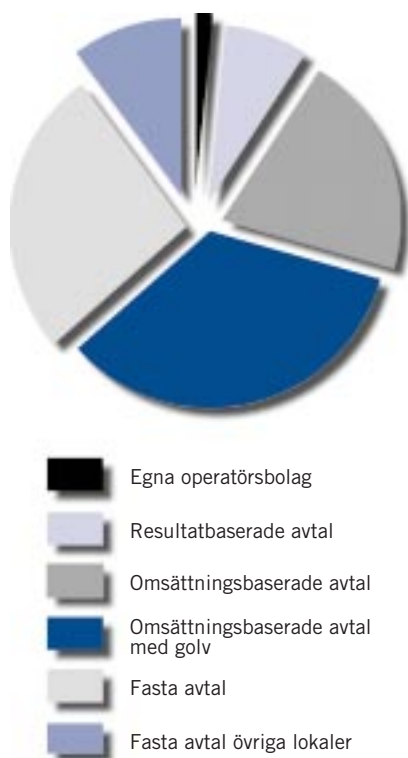
Det existerar ett antal typavtal som har helt olika egenskaper. Padox arbetar i huvudsak med fasta och omsättningsbaserade avtal eller en kombination av dessa.

Fasta avtal är oftast inflations-säkrade genom att de är kopplade till KPI-utvecklingen. Avtalsformen används på mogna marknader och i väl etablerade produkter. Vidare kan den lokala konkurrenssituationen omöjliggöra andra avtalsformer. Ett fast avtal begränsar både vår avtalsrisk men också vår potential. Av Padox totala hyresintäkter utgör fasta hotellhyresavtal 36 procent.

Omsättningsbaserade avtal är knutna till hotellrörelsens försäljning. Avtalsformen ger Padox del i tillväxt, både i marknaden och i marknadsandel. För att begränsa vår risk är avtalen oftast försedda med en minimihyra (golvhyra). Detta innebär att operatören garanterar en lägsta hyra. Olika intäktsslag har olika marginaler, varför våra omsättningsbaserade avtal oftast är differentierade. Detta innebär att hyran utgår med olika procentsatser baserat på de olika intäktsslagens bärkraft. Av Padox totala hyresintäkter utgör omsättningsbaserade avtal 54 procent varav 63 procent med golvhyra.

Resultatbaserade avtal innebär att hotellfastighetsägaren får del av operatörens driftsresultat. Driftsresultatet skapas av marknadsläget, andel av marknaden samt opera-

Hyresintäkter per avtalstyp 1998



törens förmåga att driva verksamheten effektivt. Avtalsformen ställer höga krav på att hotellfastighetsägaren både förstår hotellbranschens fundamentala frågor och har förmåga att bedöma ifall operatören har kunskap att konkurrera på en specifik marknad. Denna typ av avtal förutsätter också att ägaren har kunskaper om ekonomistyrning av operatörsbolaget. Resultatbaserade avtal kan ibland kombineras med olika former av golvhyra. Avtalskonstruktionen är lämplig i marknader med snabb tillväxt alternativt i samband med förändringar i verksamheten som skapar kraftig resultattillväxt.

Managementavtal innebär att fastighetsägaren också har operatörsrollen men köper managementkunskap. För detta betalar man en avgift som kan vara uppdelad i flera delar kopplad till omsättning och resultat för att båda parter skall få motivation att driva en effektiv verksamhet. Avtalen som är vanliga i USA förutsätter ett aktivt ägande och stor kunskap om hotellbranschen. Managementavtal kan vara lämpliga för hotellfastighetsbolag med specialistkompetens då man kan integrera operatörens verksamhet med sitt ägande och få större andel av driftresultatet.

Egna operatörsbolag. I vissa fall kan det vara motiverat att som hotellfastighetsägare ha en maximal kontroll även över hotellrörelsen. Exempel på detta kan vara att verksamheten är i ett uppbyggnadsskede

eller som en tillfällig lösning medan man genomför ett operatörsbyte. Att driva verksamheten i egen regi ger också full flexibilitet, t ex inför en försäljning. Pandox har egen kompetens att driva hotell. Hyresavtal som upprättas med eget operatörsbolag är normalt omsättningsbaserat utan golvhyra.

PANDOX AVTALSSTRUKTUR

Pandox avtalsstruktur speglar vårt aktiva och situationsanpassade ägande. Avtalskonstruktionen styrs av faktorer som förväntad marknadsutveckling, lokal konkurrens, planerade investeringar samt val av operatörer och distributörer. Genom att kombinera olika avtalstyper har vi fått en avtalsstruktur som till 63 procent är rörlig och ger oss ökat kassflöde i en marknadsuppgång samtidigt som vi genom fasta avtal och garantihyror är skyddade till 70 procent i en marknadsnedgång.

Hyresintäkter 1998 fördelade efter avtalstyp.

	Mkr	%
Egna operatörsbolag	3,4	2
Resultatbaserade avtal	16,6	8
Omsättningsbaserade avtal	44,2	20
Omsättningsbaserade avtal med golv	74,4	34
Fasta avtal	57,9	26
Fasta avtal övriga lokaler	22,0	10
Totalt	218,5	100

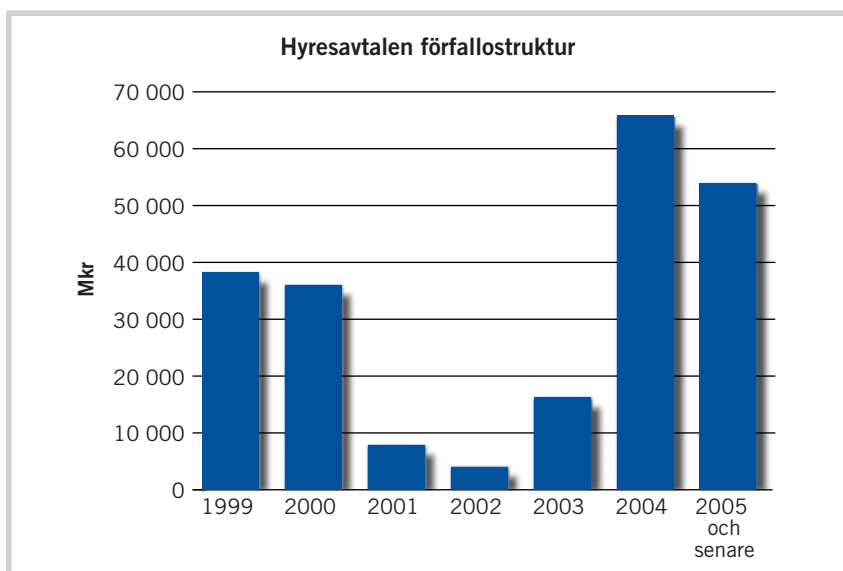


NEVIO KUCIC

Bolagsjurist

Nevio har efter avlagd juristexamen vid Lunds Universitet och studier vid University of Montreal tjänstgjort på tingsrätt samt arbetat på advokatbyrå. Nevio anställdes på Pandox 1996.

Som bolagsjurist bistår Nevio koncernen med juridisk sakkunskap. Det innebär främst utformning och upprättande av hotellhyresavtal och andra hyresavtal samt arbete med Pandox avtalsoptimering. Vidare arbetar Nevio med avtal och juridisk due diligence i samband med förvärv och avyttring av fastigheter och fastighetsbolag.



Miljöpolicy

Hotellmarknaden satsar på en miljöprofilerad verksamhet. Tyngdpunkten i miljöarbetet ligger på fastighetsförvaltningen och i samarbetet med hotelloperatörerna. För att hantera frågorna har Padox utformat en miljöpolicy.

MILJÖPOLICY

Padox skall aktivt arbeta för en verksamhetsstyrning som säkrar en miljöriktig och bärkraftig förvaltning. Miljöarbetet skall bedrivas som en integrerad del av det löpande arbetet med hotellfastigheterna.

Padox skall arbeta för att hotellfastighetsägare och hotelloperatörer gemensamt utvecklar metoder och system för ett ekologiskt hållbart synsätt.

Den grundläggande tanken i Padox miljöarbete är att genom användning av förnyelsebara resurser i ett kretslopp minska utsläpp och förbrukning av naturresurser.

Padox skall i första hand anlita leverantörer, entreprenörer och konsulter som har en uttalad miljöpolicy.

MILJÖMÅL

De övergripande målen för miljöarbetet har konkretiserats i följande delmål:

- Systemen för uppföljning av vatten och energiförbrukning skall vidareutvecklas för att möjliggöra fortsatta energibesparingar.
- Padox hotellfastigheter skall anslutas till fjärrvärmesystem när så är möjligt.
- Padox skall aktivt verka för att minska antal typer och mängder av kemiska produkter i sin förvaltning.
- Pågående konvertering av kylanläggningar till andra miljöriktiga köldmedium skall snarast slutföras.
- Vid projektering och upphandling av om- och tillbyggnad skall miljömärkta, kretsloppsanpassade och energisnåla lösningar prioriteras
- Den pågående miljöinventeringen av fastighetsbeståndet skall slutföras under 1999.

Risker förknippade med milleniumskiftet bedöms som små för Padox verksamhet.

Padox arbete med att åtgärda identifierade problem relaterade till milleniumskiftet har påbörjats och kommer att slutföras under första halvåret 1999. Det är primärt inom tre områden Padox påverkas.

- Egna affärssystem
- Tekniska installationer i egna fastigheter
- Kunder/leverantörers beredskap

Vad avser affärssystem använder Padox idag två system som är väsentliga för driften:

Hysesadministration och ekonomisystem. Båda dessa system kommer under första halvåret 1999 att ersättas med system som är 2000 års certifierade.

Tekniska installationer i egna fastigheter har kartlagts och ett åtgärdsprogram är inom kort slutfört. Därvid har de system som är väsentliga för fastighetens tekniska drift och funktion identifierats och fortsatta undersökningar koncentrerats till:

- Brandlarmsanläggningar
- Hissar
- Styr- och övervakningsanläggningar för ventilation, kyla, och värme.

För att säkerställa drift av realtidsstyrda styr- och övervakningssystem pågår inventering med målsättning att inventeringen och eventuella nödvändiga modifieringar skall vara avslutade andra kvartalet 1999.

Vid årsskiftet hade ca 90 procent av systemen kontrollerats och inga felaktigheter konstaterats.

Vad avser kunder/leverantörer pågår en fortsatt dialog och genomgång av de viktigaste motparterna med målsättningen att senast per halvårsskiftet 1999 erhålla en bekräftelse på att de har säkerställt sina system.

Sammantaget är det Padox bedömning att riskerna förknippade med milleniumskiftet är små för Padox verksamhet.



FOLKE HOLMQVIST

Fastighetschef

Folke är i grunden byggnadsingenjör och har tjugofem års erfarenhet från entreprenadsbranschen samt fem år som Verkställande direktör för ett hotellbolag. Därefter var han fastighetschef på Securum Hotel & Turism AB. Folke var med om bildandet av Padox 1995 och har varit anställd sedan dess.

I Folkes ansvarsområde ingår drift och underhållsfrågor samt teknisk förvaltning i övrigt för koncernens samtliga hotellfastigheter. Han ansvarar också för planering och genomförande av om- och tillbyggnad av hotellfastigheterna samt för myndighetskontakter. Folke ansvarar vid förvärv av hotellfastigheter för besiktningar och teknisk utvärdering.

Marknadsbeskrivning

För att förstå och analysera hotellfastighetsmarknaden är det viktigt att känna till hur hotellmarknaden fungerar, vilka olika aktörer som finns och hur dessa agerar. I Sverige finns 1 697 hotell som ägs, drivs och distribueras på många olika sätt.

PANDOX MARKNAD

Pandox prioriterade marknadssegment är hotellfastigheter större än 75 rum, i centrala lägen och med inriktning på affärsresande. Hotellen ska vara belägna i större orter i Sverige och övriga Norden. Detta segment

omfattar i Sverige 168 hotell med sammanlagt 24 900 rum. Dessa hotell har 30 procent av samtliga hotellrum i Sverige och en genomsnittlig storlek om 148 rum. Övriga 1 529 hotell har sammanlagt 60 400 rum och en genomsnittlig storlek om 38 rum.

Av de 28 hotellfastigheter Pandox äger uppfyller 21 samtliga dessa kriterier. Detta ger en andel om 13 procent av kapaciteten i marknadssegmentet.

HOTELLMARKNADENS AKTÖRER

Den totala hotellmarknaden omfattar ett antal större aktörer, som har olika prioriteringar och olika aktivitetsnivåer beroende på konjunkturläge. Dessa aktörer skapar dessutom sin lönsamhet med olika metoder. Detta gör hotellbranschen komplex och har en direkt påverkan på värdet i en hotellfastighet. De större aktörerna är byggare, ägare av hotellfastigheter, operatörer som driver och äger verksamheten samt marknadsförings- och försäljningsorganisationer (distributörer) som via sina varunamn och försäljningsinsatser förser hotellen med gäster.

Fördelning av hotell i Sverige

	Antal hotell	Antal rum	Genomsnittligt antal rum
Samtliga hotell	1 697	85 300	50
därav belägna på Pandox prioriterade orter	397	35 200	89
varav hotell med 75 rum eller fler och med inriktning mot affärsresenärer	207	32 100	155
samt med mer än 50% hotellrelaterad yta	183	26 600	145
	168	24 900	148

Källa: Pandox.

Svenska hotellfastighetsägare

Antal hotell i Sverige, jan 1999	Kategori
Capona	37 Renodlad hotellfastighetsägare
Pandox	29 Renodlad hotellfastighetsägare
Hotellus	14 Renodlad hotellfastighetsägare
First Host	12 Renodlad hotellfastighetsägare
Choice Hotels	10 Operatör
Wihlborg	9 Diversifierad fastighetsägare
Balder	9 Diversifierad fastighetsägare
Skandia	8 Diversifierad fastighetsägare
SSRS Holding	8 Operatör
Nordisk Renting	4 Rentingbolag
CA Bygg	4 Byggare / Diversifierad fastighetsägare
Folksam/AMF-S	3 Diversifierad fastighetsägare
NCC	2 Byggare / Diversifierad fastighetsägare

Källa: Pandox.

BYGGARE

Byggarna initierar nya hotellprojekt. Deras motiv är främst att få bygga, inte att vara långsiktiga fastighetsägare. De är ofta mer aktiva i högkonjunktur.

HOTELLFASTIGHETSÄGARE

Det finns olika typer av ägare till hotellfastigheter:

Operatörer – Hotellbolag som äger både fastighet och rörelse.

Diversifierade fastighetsägare – Dessa äger flera typer av fastigheter och saknar ofta specialistkompetens inom hotell.

Renodlade hotellfastighetsbolag – Dessa äger endast hotellfastigheter och kan genom specialistkompetens

aktivt äga, förvalta och vid behov driva hotell.

OPERATÖRER

Om ägaren av hotellfastigheten väljer att inte driva verksamheten själv är ett alternativ att hyra ut fastigheten till en operatör. Operatören blir då ansvarig för att hotellet drivs på ett effektivt och rationellt sätt. Fastighetsägaren kan knyta till sig operatören via olika typer avtal, t ex fasta eller rörliga hyresavtal baserade på verksamhetens omsättning eller resultatbaserade avtal.

Ett annat alternativ är managementavtal där hotellfastighetsägaren även äger hotellverksamheten och köper hotellmanagementkunskap.

DISTRIBUTÖRER

En distributör har till uppgift att marknadsföra ett hotell, framför allt på dess fjärrmarknader. Detta sker i huvudsak genom tillhandahållande av varumärke, säljorganisation, reservationscentral, samt marknadsaktiviteter, t ex lojalitetsprogram. Viktiga egenskaper är god marknadsäckning och väl utvecklade IT-system.

Vissa bolag, t ex Scandic Hotels, är både operatörer och distributörer medan andra, t ex Best Western enbart är distributörer.

UTHYRNING AV HOTELLRUM

Ett hotell omfattar ofta flera olika verksamheter, t ex restauranger och konferenslokaler. Det viktigaste intäktslaget är dock alltid försäljning av hotellrum då detta ger de högsta marginalerna.

Det faktum att efterfrågan starkt varierar mellan olika säsonger, men även under en vecka innebär att ett hotell i allmänhet arbetar med ett stort antal pris- och produktkombinationer. Förmågan att kunna utnyttja dessa, d v s att sälja rätt produkt till rätt kund och till rätt pris för att därigenom skapa en optimal balans mellan volym och pris brukar kallas yield management.

Distributörens förmåga att generera intäkter kombinerat med operatörens förmåga att skapa lönsamhet är helt avgörande för fastighetens värde. Det är därför av största betydelse att man som hotellfastighetsägare har insikt i och kunskap om denna process.



NIKLAS BERGLUND

Affärsområdeschef

Niklas är civilekonom från Handelshögskolan i Göteborg. Han har tidigare arbetat som Business Controller på Policy Management och Grand Hôtel i Stockholm. Därefter arbetade Niklas som Business Controller och projektledare på Securum Hotel & Turism AB. Niklas var med om bildandet av Pandox 1995 och har varit anställd sedan dess.

Som affärsområdeschef har Niklas resultatansvar för en del av hotellfastighetsportföljen. Det dagliga arbetet innebär framför allt kontakter med hotelloperatörerna och att samordna Pandox specialistkompetenser inom hotell, fastigheter, juridik och analys i syfte att optimera hotellfastigheternas driftsnetto. Affärsområdeschefen ansvarar också för uthyrningen av hotellfastigheterna och för planering av investeringar.

Större operatörer verksamma i Sverige

Antal hotell i Sverige, Jan 1999		Varumärken/Distributörer
Scandic Hotels	57	Scandic
First Hotels	23	First
Provobis Hotels	14	Provobis/Supranational
SSRS Elite Hotels	11	Elite/Best Western
Software Hotels	10	Software
Choice Hotels	9	Choice
SAS Hotels AB	7	Radisson SAS Hotels Worldwide

Källa: Pandox.

Större distributörer verksamma i Sverige

Antal hotell i Sverige, Jan 1999	
Sweden Hotels	93
Scandic Hotels	60
Best Western Hotels	47
First Hotels	35
Provobis Hotels	14
Radisson SAS Hotels Worldwide	12
Choice Hotels	9
Sheraton Hotels	2

Källa: Pandox.

Hotellmarknaden i Sverige 1998

Under 1998 såldes totalt 14,4 miljoner rumsnätter i Sverige. Detta är en ökning från 1997 med 5,1 procent

KAPACITET

I Sverige finns 1 697 anläggningar vilka SCB anser definierbara som "hotell". SCBs definition omfattar affärshotell, turisthotell, konferensanläggningar och kursgårdar. Statistiken omfattar anläggningar med en storlek från två till 465 rum och med ett genomsnitt på cirka 50 rum. Hotell som ligger i Pandex prioriterade orter samt är större än 75 rum uppgår till sammanlagt 207 stycken med tillsammans 32 100 rum. Detta ger en genomsnittlig storlek om 155 rum.

BELÄGGNING

Under 1998 såldes totalt 14,4 miljoner rumsnätter i Sverige, vilket är en ökning om 5,1 procent jämfört med 1997. Kapacitetsutnyttjandet (beläggningen) uppgick till 46 procent.

Nedan till vänster visas utveck-

lingen av beläggningsnivån under perioden 1989–1998 i Sverige samt för Stockholm, Göteborg och Malmö. Diagrammet visar att kapacitetsutnyttjandet är fortsatt starkt på samtliga storstadsmarknader.

Nedan till höger visas beläggningen i Sverige totalt, på hotell större än 75 rum i Pandex prioriterade orter samt på resterande hotell i Sverige.

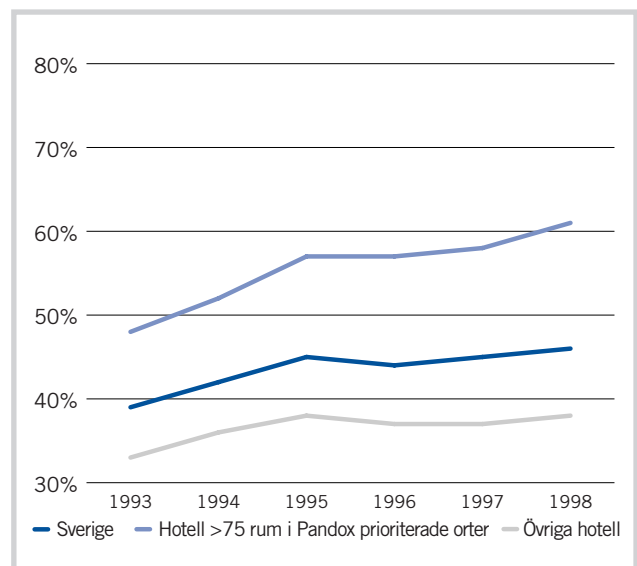
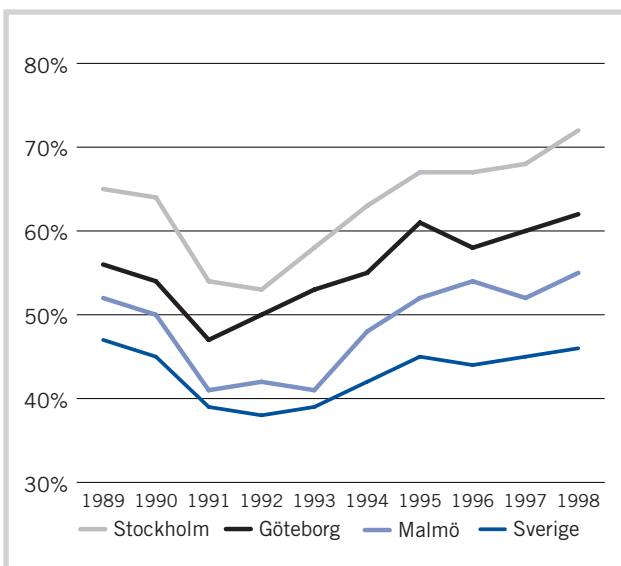
Av diagrammet framgår att beläggningen på de större hotellen i Pandex prioriterade orter ligger klart över rikets genomsnitt. Beläggningen för dessa hotell uppgår till 61 procent i genomsnitt. Beläggningen för övriga hotell uppgår till 38 procent i genomsnitt.

Inte bara den lokala marknaden är viktig, utan även läget inom orten. Detta kan belysas med beläggningsutvecklingen i de tre storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö.

Den totala beläggningen i dessa orter uppgår till 66 procent. Pandex bedömning är att anläggningar i centrala lägen har en beläggning om ca 75 procent medan mindre centrala lägen ligger under 55 procents beläggning. Skillnaden i intäkter blir ännu större då motsvarande differenser även finns vad gäller genomsnittliga rumspriser.

MÅLGRUPPER

I den offentliga statistiken definieras alla resenärer som turister, oavsett syftet med resan/övernattningen. Dessa delas sedan upp i företagsmarknad och privatmarknad. Företagsmarknaden delas i sin tur upp i enskilda affärsresenärer och konferensresenärer. Privatmarknaden delas upp på motsvarande sätt i gruppresenärer och enskilda fritidsresenärer.



Fördelning per målgrupp 1997–1998 samt förändring i 1 000-tals övernattningsrum och i %

	Belagda rum (1 000-tal)	%
Enskilda	+481	+7
Konferens	-29	-1
Företagsmarknad	+452	+5
Grupp	+61	+5
Enskilda	+135	+5
Privatmarknad	+196	+5
Summa	+648	+5

Källa: SCB.

Tabellen visar att den huvudsakliga marknadstillväxten sker i segmentet företagsmarknad. För att erhålla en optimal beläggning behövs dock samtliga målgrupper då de kompletterar varandra väl. Under de perioder affärsresandet är lågt ökar fritids-

resandet. Detta är en av förklaringarna till att hotell i storstäder har högre beläggning än hotell på mindre orter.

KONJUNKTURBEROENDE

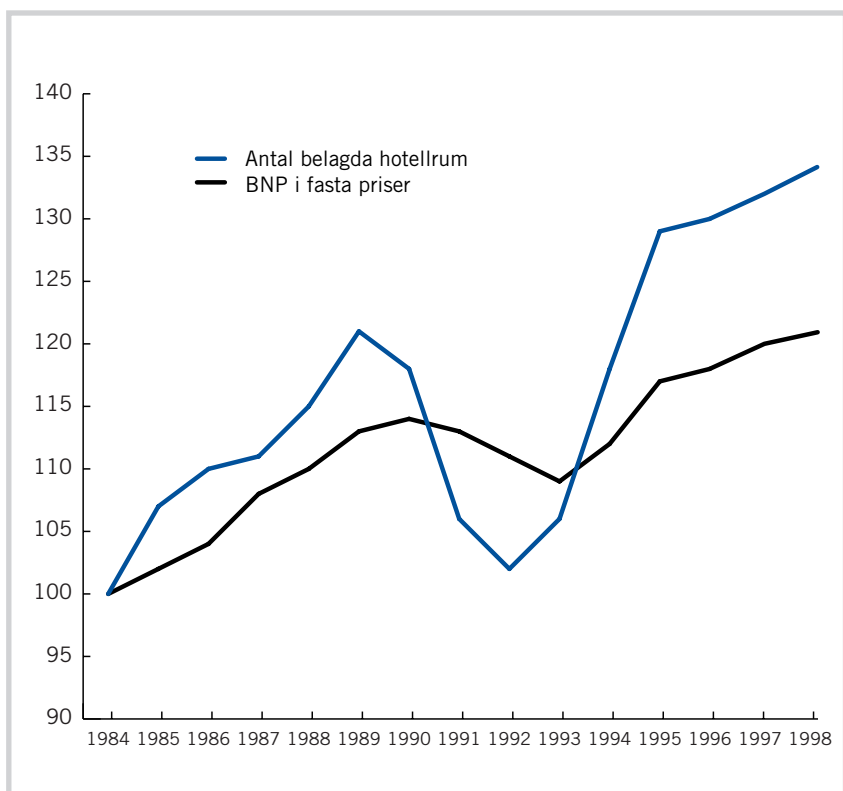
Hotellbranschens utveckling följer normalt utvecklingen av det allmänna ekonomiska klimatet i landet. Diagrammet nedan visar hur antalet belagda hotellrum och bruttonationalprodukten (BNP) i Sverige utvecklas under perioden 1984–1998. Av diagrammet framgår tydligt hur den låga ekonomiska aktiviteten i början av 1990-talet avspeglade sig i hotellbranschens utveckling.

En ytterligare korrelation mellan hotellbeläggning och BNP kan förklaras av tabellen nedan där det framgår att majoriteten av gästerna är inrikes affärsresenärer vilket visar att beroendet av näringslivet är påtagligt.

Andelen hotellövernattningar efter nationalitet och segment

Ursprungsland	%	Segment	%
Sverige	78	Affärsresenärer	52
Övriga Norden	6	Konferens	17
Övriga Europa	11	Turist	10
Övriga världen	5	Grupp	21

Källa: SCB.



PETER TENGSTRÖM

Analytiker

Peter är utbildad inom hotellindustrin både i Schweiz och USA. Han har en Bachelor of Science in Hotel administration från Cornell University 1997. Peter har arbetat på hotell i både Schweiz och Sverige. Vidare har han arbetat på konsultfirman HVS International i London med marknads- och lönsamhetsstudier för hotell.

Efter sin examen arbetade Peter hos hotellfastighetsmäklaren Hotel Partners International i London med försäljning och strategiplanering för internationella hotellkedjor. Peter anställdes hos Pandox i augusti 1998.

Som analytiker arbetar Peter med utvärdering och analys av den löpande verksamheten samt av investeringar och utvecklingsprojekt i den befintliga hotellfastighetsportföljen. Detta sker i nära samarbete med affärsområdescheferna. Vid förvärv och avyttringar av hotellfastigheter ansvarar Peter för operatörskalkyler samt kassaflödesvärderingar. Han är också ansvarig för utveckling och underhåll av Pandox IT-system för marknadsinformation m m. I detta ansvar ingår att systematiskt samla in, bearbeta och sammanställa information om hotellbranschen.

HOTELLMARKNADEN I STOCKHOLM

Då Stockholm 1998 var Kulturhuvudstad har efterfrågan på hotellrum varit fortsatt stigande. Under 1998 sattes ett nytt rekord med närmare 2,7 miljoner rumsnätter vilket gav en beläggning om 72 procent och därmed den högsta i Sverige.

Stockholms hotellmarknad består av ett antal geografiska delmarknader samt olika marknadssegment. Variationerna mellan dessa är stora. Intressant att notera är att Arlandamarknaden är Sveriges fjärde största hotellmarknad efter de tre storstäderna.

Under 1998 svarade affärsresenärer för 66 procent av det totala antalet hotellövernattningar i Stockholmsområdet. Den totala ökningen av hotellövernattningar i Stockholm under de tre senaste åren uppgår till 14 procent både för företagsmarknaden och privatmarknaden. Dock är företagsmarknadens tillväxt en viktigare faktor då intäkterna generellt är högre i detta segment. Under 1998 var 41 procent av hotellgästerna i Stockholmsområdet utländska gäster. Motsvarande siffra för landet som helhet är 22 procent.

Stockholmsmarknaden omfattar 105 hotell med en sammanlagd kapacitet om ca 10 350 rum. Den genomsnittliga storleken uppgår således till ca 100 rum per hotell. Många av hotellen är små, endast 40 hotell har 75 rum eller fler. Stockholms tre största hotellanläggningar är Sheraton med 459 rum, First Hotel Amaranthen med 410 rum och Provobis Sergel Plaza Hotel med 406 rum.

Då Stockholm är Sveriges i särklass viktigaste marknad finns samtliga svenska distributörer representerade där. Antalet internationella aktörer är dock lågt. Utöver Sheraton finns Radisson, genom samarbetet med SAS, representerat med fem hotell.

Beläggningsnivåer i procent 1992–1998

	Stockholms kommun	Stockholms centrum	Stockholm norr	Stockholm söder	Arlanda
1992	53	60	42	36	44
1993	58	66	43	37	44
1994	63	73	48	43	48
1995	67	76	55	52	59
1996	67	77	56	51	60
1997	68	78	59	51	63
1998	72	81	64	57	68

Källa: SCB.

HOTELLMARKNADEN I GÖTEBORG

Göteborgs hotellmarknad är Sveriges näst största. Efterfrågan under 1998 var drygt 1,2 milj rumsnätter, en ökning med 6 procent sedan 1997. Beläggningen uppgår till 62 procent, landets näst högsta.

Ökningen av hotellövernattningar i Göteborg de tre senaste åren uppgår till 16 procent. Under 1998 svarade affärsresenärer för 69 procent av hotellövernattningarna.

Göteborgsmarknaden omfattar 52 hotell med sammanlagt ca 5 560 rum varav 23 stadshotell med tillsammans 4 500 rum. Göteborgs fem största hotell är Provobis Hotel Europa med 465 rum, Sheraton med 347 rum, Panorama Hotel med 339 rum, Scandic Crown Hotel med 320 rum och Radisson SAS Park Avenue med 318 rum (ägs av Pandox). Ett flertal nya projekt är under projektering i city bland annat ett nytt 140-rumshotell mitt i city. Ett kapacitetstillskott av denna storlek sänker beläggningen i Göteborg med ca 1 procentenhet.

Beläggningsnivåer i procent 1992–1998

	Göteborgs kommun	Göteborgs centrum
1992	50	55
1993	53	60
1994	55	61
1995	61	67
1996	58	65
1997	60	67
1998	62	71

Källa: SCB.

HOTELLMARKNADEN I MALMÖ

Malmö är Sveriges tredje största hotellmarknad. Efterfrågan 1998 var strax över 550 000 rumsnätter, vilket gav en beläggning om 55 procent. Tillväxttakten i antalet hotellövernattningar planade ut under 1997 men fortsatte uppåt under 1998. Under perioden 1993–1998 ökade antalet övernattningar med 43 procent. Ökningen är till stor del hänförlig till segmentet affärsresenärer.

Under 1998 var 24 procent av hotellgästerna i Malmö utländska gäster vilket är nära snittet för riket. Malmömarknaden (Malmö kommun) omfattar 29 hotell med en sammanlagd kapacitet om ca 2 700 rum varav 14 stadshotell med tillsammans 1 984 rum. Malmös tre största hotell är Scandic Hotel S:t Jörgen med 265 rum (ägs av Pandox), Radisson SAS Hotel med 223 rum och Scandic Hotel Triangeln med 208 rum.

Beläggningsnivåer i procent 1992–1998

	Malmö kommun	Malmö centrum
1992	42	48
1993	41	46
1994	48	52
1995	52	54
1996	54	58
1997	52	56
1998	55	61

Källa: SCB.

REGIONS- OCH UNIVERSITETSSTÄDER

I Sverige finns cirka 35 universitets- och regionsstäder. Av dessa har Pandox identifierat 20 orter som ingår i Pandox prioriterade segment tillsammans med storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö. Dessa 20 orter har valts då man kan påvisa att de har en underliggande stabil marknad, där den lokala BNP:n under de senaste åren har vuxit starkt och förväntas göra det även i fortsättningen.

Hotellmarknaden i dessa orter är väl segmenterad vilket skapar goda förutsättningar för operatörerna att öka sin beläggning och snittpriser. Denna potential är mycket viktig för de nationella och internationella operatörer som Pandox arbetar med. Dessa orter sammanfaller dessutom med större operatörers strategiska marknader vilket skapar god efterfrågan att driva Pandox hotellfastigheter. I nedanstående tabell kan utläsas att den genomsnittliga beläggningen för dessa 20 orter höjdes med en procentenhet under 1998.

Generellt kan man säga att utvecklingen var positivt med undantag för Kalmar. Detta berodde på att 1997 var ett rekordår då Kalmar bl a firade sitt 600-års jubileum. Det sammanlagda utbudet i Pandox prioriterade regions- och universitetsstäder omfattade ca 17 500 rum med en årlig efterfrågan om ca 310 000 rumsnätter.

Under 1998 och i början av 1999 har Pandox förvärvat hotellfastigheter i ytterligare två prioriterade orter där man tidigare inte var representerade, Luleå och Lund. Nedan lämnas en detaljerad beskrivning av dessa för Pandox nya orter.

Beläggningsnivåer i procent	1997	1998
Pandox prioriterade		
Regions- och universitetsstäder	48	49
Uppsala	47	50
Linköping	47	49
Helsingborg	50	52
Jönköping	45	47
Karlstad	50	50
Kristianstad	37	42
Östersund	49	52
Luleå	43	44
Kalmar	49	43
Skövde	41	42

HOTELLMARKNADEN I LULEÅ

Luleå hade en efterfrågan om 147 000 rumsnätter 1998. Beläggningen 1998 uppgick till ca 44 procent och har de senaste åren varit mycket stabil.

Luleåmarknaden omfattar 10 anläggningar med sammanlagt drygt 900 rum. De större hotellen är Radisson SAS Luleå med 217 rum (ägs av Pandox), Scandic Hotel (159 rum), och Luleå Stads Hotell (135 rum).

Beläggningsnivåer i procent 1992-1998

	Luleås kommun
1992	44
1993	43
1994	49
1995	45
1996	43
1997	43
1998	44

Källa: SCB.

HOTELLMARKNADEN I LUND

Lund är en av landets största universitetsstäder och har under de senaste åren haft en stark industriell tillväxt. Lund hade 1998 en efterfrågan om 136 000 rumsnätter. Beläggningen 1998 uppgick till ca 58 procent och har under de senaste tre åren ökat med 18 procent. Lundamarknaden omfattar 11 anläggningar. Bland de större hotellen kan nämnas Star Hotel med 196 rum (ägs av Pandox), Lundia Hotel (97 rum), Grand Hotel (80 rum) och Good Morning Hotell med 69 rum.

Beläggningsnivåer i procent 1992-1998

	Lunds kommun
1992	43
1993	43
1994	50
1995	53
1996	55
1997	55
1998	58

Källa: SCB.



Pandox hotellfastigheter



Scandic Hotel Slussen

Guldgränd 8, Stockholm, 08-517 35 300

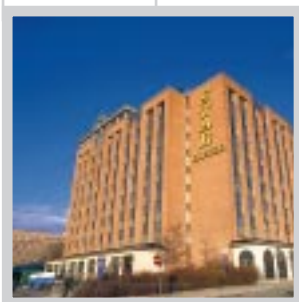
Operatör: Scandic Hotels

Distributör: Scandic Hotels/Holiday Inn

Hotellhyresavtal: Omsättningsbaserat

Hotellet är ett förstaklasshotell beläget vid Slussen i centrala Stockholm. Scandic Hotel Slussen riktar sig till affärsresenärer, konferensgrupper och turister. Hotellet har 292 rum, kongressal, konferenslokaler, två restauranger, bar, motionsanläggning och pool.

Byggnationen utgörs av två nyare hotellbyggnader uppförda 1989.



Radisson SAS Arlandia Hotel

Benstocksvägen 1, Stockholm-Arlanda, 08-593 618 00

Operatör: SAS International Hotels

Distributör: Radisson SAS Hotels Worldwide

Hotellhyresavtal: Fast

Radisson SAS Arlandia Hotel är ett av två flygplats-hotell i direkt anslutning till Arlanda flygplats. Hotellet riktar sig främst till affärsresenärer, konferensgrupper och charterturister. I hotellet, som är ett av Sveriges största, finns 343 rum, två restauranger, bar, 30 konferens- och grupprum samt swimming-pool och motionsanläggning.

Byggnaden utgörs av fem våningsplan uppförda 1979 och tillbyggda 1989. På fastigheten finns även två mindre träbyggnader som används till kontor respektive konferenslokaler



Provobis Star Hotel

Aniaraplatsen 8, Sollentuna, 08-92 01 00

Operatör: Provobis Hotels

Distributör: Provobis/Supranational

Hotellhyresavtal: Omsättningsbaserat med golvhyra

Hotellet ligger i direkt anslutning till Sollentunamässan i norra Stockholm. Provobis Star Hotel är ett fullservicehotell med en omfattande konferensverksamhet och har 269 rum varav 204 är sviter. Hotellet var Sveriges första svithotell. Provobis övertog driften av hotellet i mars 1998.

Byggnaden uppfördes 1985/1988. Fastigheten ägs till 50 procent av Pandox och resterande del ägs av JM Byggnads och Fastighets AB. Ägandet sker genom delad lagfart varför varje delägare direkt erhåller sin andel av resultat och kassaflöde.

Scandic Hotel Upplands-Väsby

Hotellvägen 1, Upplands-Väsby, 08-590 931 00

Operatör: Scandic Hotels

Distributör: Scandic Hotels/Holiday Inn

Hotellhyresavtal: Omsättningsbaserat

Hotellet är beläget längs E4 i Upplands-Väsby mellan Stockholm och Arlanda flygplats. Scandic Hotel har 150 rum samt restaurang och konferenslokaler. Hotellet erbjuder en prisvärd produkt i bra läge både för centralorten Upplands-Väsby och den bilburne gästen.

Byggnaden uppfördes 1986.

First Hotel Royal Star

Mässvägen 1, Älvsjö, 08-99 02 20

Operatör: Cadhotels AB

Distributör: First Hotels

Hotellhyresavtal: Fast

Hotellet är beläget intill Stockholms största mässanläggning, Älvsjömessan, cirka 15 minuters resväg från Stockholms centrum. First Hotel Royal Star har 103 rum samt restaurang och konferenslokaler. Hotellet är ett mellanklasshotell som främst riktar sig till mässbesökare, affärsresenärer och konferensgrupper.

Byggnaden uppfördes 1973. På tomträtten finns outnyttjad byggrätt om cirka 5 000 kvm hotellyta.



Radisson SAS Park Avenue Hotel

Kungsporsavenyn 36-38, Göteborg, 031-17 65 20

Operatör: SAS International Hotels AB

Distributör: Radisson SAS Hotels Worldwide

Hotellhyresavtal: Resultatbaserat med golvhyra

Radisson SAS Park Avenue Hotel är ett av Sveriges mest välkända hotell och är beläget i bästa läge i Göteborg på Kungsporsavenyn. Hotellet har 318 rum, restaurang, bar och en omfattande konferens- och bankettverksamhet.

Byggnaden uppfördes 1950 och tillbyggdes 1974. En större renovering genomfördes i början av 1990-talet.



Scandic Hotel S:t Jörgen

Stora Nygatan 5, Malmö, 040-773 00

Operatör: Scandic Hotels

Distributör: Scandic Hotels/Holiday Inn

Hotellhyresavtal: Fast

Hotellet som är centralt beläget är Malmös största hotell. Scandic Hotel S:t Jörgen är ett förstaklasshotell med 265 rum, konferenslokaler, restaurang och barer. Hotellet riktar sig till affärsresenärer, turister och konferensgrupper.

Byggnaden uppfördes 1967 och renoverades delvis 1995.

Hotell Bohème

Stora Badbusgatan 2B, Göteborg, 031-17 40 50

Operatör: Samball Restaurang

Distributör: -

Hotellhyresavtal: Omsättningsbaserat med golvhyra

Hotellet är beläget inom vallgraven i Göteborg och har 52 rum, frukostmatsal och konferenslokaler. Hotell Bohème är ett budgetklasshotell som riktar sig till affärsresenärer och turister.

Byggnaden uppfördes 1929 som bostadshus och konverterades till hotell 1987.





Provobis Hotel Kramer

Stortorget 1, Malmö, 040-20 88 00

Operatör: Provobis Hotels

Distributör: Provobis Hotels/Supranational

Hotellhyresavtal: Omsättningsbaserat med golvhyra

Hotell Kramer är ett av Sveriges mest klassiska hotell beläget vid Stortorget i centrala Malmö. Hotellet har 113 rum, restaurang, bar och konferenslokaler.

Provobis Hotel Kramer är av internationell standard och riktar sig främst till affärsresenärer.

Byggnaden uppfördes 1875 och genomgick en totalrenovering 1994.



First Express Malmö

Jörgen Kocksgatan 3, Malmö, 040-10 18 00

Operatör: First Hospitality

Distributör: First Hotels

Hotellhyresavtal: Omsättningsbaserat med golvhyra

Hotellet är centralt beläget med gångavstånd till flygbåtarna och centralstationen i Malmö. First Express Malmö har 101 rum, frukostmatsal och lobbybar. First Express Malmö erbjuder ett limiterat servicekoncept som främst riktar sig till affärsresenärer och turister.

Byggnaden uppfördes 1970 och omvandlades 1976 till hotell. Renovering av hotelldelen skedde under 1996.



Radisson SAS Luleå

Storgatan 17, Luleå, 0920-940 00

Operatör: Max Hotellgrupp AB

Distributör: Radisson SAS Hotels Worldwide

Hotellhyresavtal: Omsättningsbaserat med golvhyra

Radisson SAS Luleå är Luleås största hotell med 209 rum, restaurang, nattklubb och konferens. Hotellet är centralt beläget och riktar in sig på affärsresenärer, turister och konferensgrupper.

Byggnaden uppfördes 1976 och genomgår för närvarande en omfattande hotellproduktförbättring.

Provobis Stora Hotellet

Hotellplan, Jönköping, 036-10 00 00

Operatör: Provobis Hotels

Distributör: Provobis Hotels/Supranational

Hotellhyresavtal: Omsättningsbaserat med golvhyra

Stora Hotellet är Jönköpings mest kända förstaklasshotell, beläget i centrala Jönköping. Hotellet är ett klassiskt stadshotell med inriktning mot affärsresenärer, konferenser och turister. Hotellet har 114 rum, två restauranger, tre barer, konferenslokaler samt bankettsal för 400 personer.

Byggnaden uppfördes 1860, tillbyggdes på 1930-talet och renoverades delvis 1995.





First Hotel Plaza

Västra Torggatan 2, Karlstad, 054-100 200

Operatör: First Hospitality

Distributör: First Hotels

Hotellhyresavtal: Fast

Hotellet är beläget centralt i Karlstad. First Hotel Plaza är ett av Karlstads populäraste hotell för affärsresenärer och konferensgäster. Hotellet har 121 rum, två restauranger, pub, nattklubb samt konferenslokaler och är ett förstaklasshotell.

Byggnaden uppfördes 1929 och tillbyggdes 1991 varvid en totalrenovering av fastigheten skedde.

Scandic Hotel Karlstad

Sandbäcksgatan 6, Karlstad, 054-18 71 20

Operatör: Scandic Hotels

Distributör: Scandic Hotels/Holiday Inn

Hotellhyresavtal: Omsättningsbaserat

Scandic Hotel Karlstad är beläget vid E18 i Karlstad, ca 10 min från centrum. Hotellet har 143 rum, restaurang och konferenslokaler.

Byggnaden uppfördes 1969 och tillbyggdes i etapper 1976 och 1983.



Scandic Hotel Winn

Norra Strandgatan 9-11, Karlstad, 054-10 22 20

Operatör: Scandic Hotels

Distributör: Scandic Hotels/Holiday Inn

Hotellhyresavtal: Omsättnings- och resultatbaserat

Scandic Hotel Winn är Värmlands största affärsres hotell. Hotellet ligger centralt i Karlstad och har 199 rum, restaurang, festvåning, konferenslokaler, relaxavdelning och garage. Scandic Hotel Winn är ett hotell som riktar sig till affärsresenärer och konferensgrupper.

Byggnaden uppfördes 1984 och tillbyggdes 1990.

Radisson SAS Hotel Östersund

Prästgatan 16, Östersund, 063-12 77 40

Operatör: Vanja Aronsson Hotel AB

Distributör: Radisson SAS Hotels Worldwide

Hotellhyresavtal: Resultatbaserat

Radisson SAS Hotel Östersund är ett förstaklasshotell som riktar sig till affärsresenärer, turister och konferensgrupper. Hotellet är beläget i Östersunds centrum och har 177 rum, restaurang, bar, konferenslokaler och pool.

Byggnaden uppfördes 1978 och ägs via en bostadsrättsförening. Hotellanläggningen omfattar 8 766 kvm och utgör 48 procent av fastighetens totala yta. Pandox äger via andelen i bostadsrättsföreningen endast den del av fastigheten som avser hotellanläggningen och ansvarar enligt avtal med övriga bostadsrättsmedlemmar endast för den andel av föreningens skulder som avser hotellanläggningen.



Radisson SAS Grand Hotel Helsingborg

Stortorget 8-12, Helsingborg, 042-12 01 70

Operatör: Sverigeråd AB

Distributör: Radisson SAS Hotels Worldwide

Hotellhyresavtal: Omsättningsbaserat med golvhyra

Radisson SAS Grand Hotel Helsingborg är centralt beläget vid Stortorget. Hotellet har en klassisk profil och omfattar 117 rum, restaurang samt barer och konferenslokaler. Radisson SAS Grand Hotel Helsingborg är ett förstaklasshotell som riktar sig till affärsresenärer, turister och konferensgrupper.

Byggnaden uppfördes 1926 och renoverades 1996.



First Hotel Linköping

Storgatan 70-76, Linköping, 013-13 02 00

Operatör: First Hospitality

Distributör: First Hotels

Hotellhyresavtal: Fast

First Hotel Linköping är ett av Linköpings ledande hotell med 133 rum samt restaurang, bar och konferensytor. Hotellet ligger centralt och är bl a känt för sitt omfattande maltwhiskysortiment med över 200 sorter.

Byggnaden uppfördes på 1960-talet.



Quality Grand Hotel

Östra Storgatan 12, Kristianstad, 044-10 36 00

Operatör: Choice Hotels Scandinavia

Distributör: Choice Hotels

Hotellhyresavtal: Omsättningsbaserat med golvhyra

Quality Grand Hotel ligger centralt i Kristianstad nära Stora Torg. Hotellet som är kommunens största har 148 rum, konferenslokaler samt en omfattande restaurang- och nattklubsverksamhet. Hotellet drivs sedan mars 1998 av Choice Hotels under varumärket Quality, vilket är Choice Hotels varumärke för fullservicehotell.

Byggnaden är uppförd på 1960-talet samt om- och tillbyggd i omgångar, senast 1989.

Provobis Billingen Plaza

Trädgårdsgatan 10, Skövde, 0500-41 07 90

Operatör: Provobis Hotels

Distributör: Provobis Hotels/Supranational

Hotellhyresavtal: Fast

Hotell i klassisk stadshotellstil väl beläget mitt emot järnvägsstationen i centrala Skövde. Provobis Billingen Plaza är ett fullservicehotell som riktar sig till affärsresenärer. Hotellet har 106 rum, en omfattande restaurang- och nöjesverksamhet samt konferenslokaler.

Byggnaden uppfördes 1888 och kompletterades 1939 med ett anslutande annex samt påbyggdes med ytterligare en våning 1965.



First Hotel Linné

Skolgatan 45, Uppsala, 018-10 20 00

Operatör: Cadhotels AB

Distributör: First Hotels

Hotellhyresavtal: Fast

Hotell Linné är ett mellanprishotell av god standard. Hotellet ligger centralt i Uppsala och har 116 rum, restaurang och stor konferensverksamhet. I anslutning till hotellet äger Pandex också en obebyggd tomt med byggrätt.

Byggnaden är ursprungligen uppförd i slutet av 1800-talet men om- och tillbyggd i omgångar, senast 1987.



Scandic Hotel Kalmar

Dragonvägen 7, Kalmar, 0480-46 93 00

Operatör: Scandic Hotels

Distributör: Scandic Hotels/Holiday Inn

Hotellhyresavtal: Omsättningsbaserat

Scandic Hotel Kalmar ligger utmed väg E22 där denna passerar genom Kalmar. Hotellet har 148 hotellrum, restaurang och konferensytor.

Byggnaden är ursprungligen uppförd 1969 och tillbyggd i etapper 1970, 1977 och 1986.

First Hotel Mora

Strandgatan 12, Mora, 0250-717 50

Operatör: First Hospitality

Distributör: First Hotels

Hotellhyresavtal: Omsättningsbaserat med golvhyra

Hotellet är beläget i Mora centrum och har 140 rum, konferenslokaler, restaurang, bar och pool. First Hotel Mora är ett mellanklasshotell med inriktning på affärsresenärer, turister och konferensgrupper. Hotellmarknaden i Mora omfattar 7 hotell med tillsammans 380 rum. Marknaden kan uppskattas till cirka 50 000 rumsnätter.

Byggnaderna uppfördes ursprungligen på 1830-talet och har tillbyggs vid olika tidpunkter, senast 1990. Under 1996-1997 genomfördes en omfattande renovering och omprofilering av hotellet.



Hotell Sten Stensson Sten

Stora Torget 12, Eslöv, 0413-160 10

Operatör: Hotell och Restaurang Sten Stensson AB

Distributör: Hotellbanken

Hotellhyresavtal: Omsättningsbaserat med golvhyra

Hotellet är Eslövs enda hotell och ligger centralt vid Stora Torget. Med sina 80 rum och en omfattande restaurang är Sten Stensson Sten Eslövs stadshotell. Eslöv ligger cirka 20 minuters bilväg från Malmö och Lund.

Byggnaden uppfördes 1915 och totalrenoverades under 1988.



Scandic Hotel Karlshamn

Jannebergsvägen 2, Karlshamn, 0454-166 60

Operatör: Scandic Hotels

Distributör: Scandic Hotels/Holiday Inn

Hotellhyresavtal: Omsättningsbaserat

Scandic Hotel Karlshamn är beläget utmed väg E22 vid infarten till Karlshamn ca 3 km från centrum. Hotellet har 99 rum, restaurang samt konferenslokaler. Karlshamnsmarknaden omfattar fem anläggningar. Utöver Scandic Hotel kan Hotell Carlshamn med 132 rum nämnas.

Byggnaden är uppförd 1969 samt tillbyggd 1972.



First Hotel Park Astoria

Kyrkogatan 7, Enköping, 0171-290 50

Operatör: First Hospitality

Distributör: First Hotels

Hotellhyresavtal: Fast

First Hotel Park Astoria, ett mellanklasshotell med 134 rum, är Enköpings ledande hotell. De huvudsakliga målgrupperna är affärsresenärer, konferensgäster och militärer. Hotellet har restaurang, pub, konferenslokaler och pool. Fram till årsskiftet då operatörsbolagets verksamhet togs över av First drevs operatörsbolaget av Pandox i egen regi. Hotellmarknaden i Enköping kan uppskattas till 30 000 rumsnätter.

Byggnaden uppfördes 1950 samt om- och tillbyggdes 1984.



Good Morning Hotel

Kungsgatan 4, Boden, 0921-558 60

Operatör: AEM Hotell AB

Distributör: Good Morning Hotels

Hotellhyresavtal: Fast

Good Morning Hotel ligger centralt invid järnvägsstationen i Boden. Hotellet är ett lågprishotell av god standard. Bodenmarknaden omfattar tre anläggningar, Good Morning Hotel med 51 rum, Hotell Bodensia med 99 rum och Hotell Standard med 11 rum.

Byggnaden är uppförd 1990.



213

212

213

317

214

316

213

315

212

314

316

317

211

313

314

416

210

312

313

415

311

312

414

312

413

414

310

412

413

514

310

411

412

513

410

411

512

409

410

511

512

Fastighetsförteckning 1998

Anläggning	Fastighetsbeteckning ¹	Rum	Total Yta (kvm)	Varav hotell ² (kvm)	kontor (kvm)	butiker (kvm)	övrigt (kvm)	Taxeringsvärde (Mkr)	Tot hyresintäkter (Mkr)
Stockholm									
Scandic Hotel Slussen, Stockholm	Överkikaren 31	T 292	18 416	15 725	2 097		594	176,0	
Provobis Star Hotel, Sollentuna ⁵	Centrum 12	T 269	18 573	18 573			0	52,4	
Radisson SAS Arlandia Hotel, Arlanda	Benstocken 1:5	T 343	15 260	15 260			0	61,2	
Scandic Hotel, Upplands-Väsby	Vilunda 6:48	150	6 955	6 955			0	17,9	
First Hotel Royal Star , Älvsjö	Herrgården 2	T 103	4 900	4 900			0	13,9	
Summa Stockholm		1 157	64 104	61 413	2 097	0	594	321,4	69,0
Göteborg									
Radisson SAS Park Avenue, Göteborg	Lorensberg 28:4	318	21 998	21 998			0	226,8	
Hotell Bohème, Göteborg	Inom Vallgraven 46:3	52	1 652	1 652			0	10,5	
Summa Göteborg		370	23 650	23 650	0	0	0	237,3	37,0
Malmö									
Scandic Hotel S:t Jörgen, Malmö	S:t Jörgen 11	265	21 485	14 655		4 230	2 600	145,7	
First Express, Malmö	Hamnen 22:2	T 101	8 195	4 161	2 344		1 690	36,0	
Provobis Hotel Kramer, Malmö	Gripen 1	113	6 913	6 373		540	0	52,1	
Summa Malmö		479	36 593	25 189	2 344	4 770	4 290	233,8	35,0
Regionstäder									
Radisson SAS Hotel, Luleå	Tjädern 19	209	12 166	12 166			0	36,9	
Provobis Stora Hotellet, Jönköping	Alhambra 1	114	11 378	9 379		899	1 100	27,9	
Scandic Hotel Winn, Karlstad	Negern 2	199	10 580	10 580			0	57,2	
Radisson SAS Hotel, Östersund	Borgens 3	B 177	8 766	8 766			0	31,8	
Provobis Billingen Plaza, Skövde	Fjolner 7	106	7 743	6 844			899	8,9	
Radisson SAS Grand Hotel, Helsingborg	Högvakten 7	117	6 832	5 845		987	0	19,8	
First Hotel Plaza, Karlstad	Höken 1	121	5 907	5 581	326		0	44,2	
Quality Grand Hotell, Kristianstad	Hovrätten 41	148	7 524	7 075	0	449	0	26,5	
First Hotel, Linköping	Elden 9 och 10	133	6 540	6 195	0	145	200	26,1	
First Hotel Linné, Uppsala	Dragarbrunn 4:10 och 4:11	116	5 831	5 831	0	0	0	27,1	
Scandic Hotel, Karlstad	Sandbäcken 1:3	T 143	5 694	5 694	0	0	0	18,5	
Scandic Hotel, Kalmar	Hammaran 4	T 148	5 485	5 485	0	0	0	11,3	
Summa Regions- och Universitetsstäder		1 731	94 446	89 441	326	2 480	2 199	336,2	62,5
Övriga orter									
First Hotel Mora , Mora	Stranden 37:3	140	9 161	7 670		446	1 045	14,0	
Stadshotellet Princess, Sandviken	Grillen 8	84	7 003	5 630	963	0	410	23,2	
Hotell Sten Stenon Sten, Eslöv	Köpmannen 11	80	5 833	4 762		1 071	0	11,1	
First Hotel Park Astoria, Enköping	Centrum 29:5	134	4 600	4 600			0	15,2	
Scandic Hotel, Karlshamn	Stampens Trädgård 2	99	3 335	3 335	0	0	0	4,8	
Good Morning Hotell, Boden	Tor 23	51	1 245	1 245	0	0	0	6,2	
Summa Övriga orter		588	31 177	27 242	963	1 517	1 455	74,5	15,0
Summa Pandox totalt		4 325	249 970	226 935	5 730	8 767	8 538	1 203,2	218,5

1) T=Tomträtt, B=Bostadsrätt.

2) Omfattar hotell-, restaurang- och konferensytor.

3) Inklusive inventariehyra.

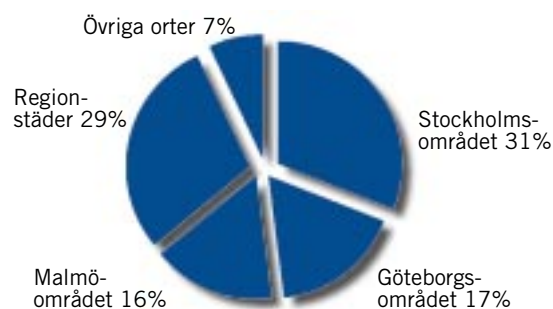
4) Inklusive hotellinventarier.

5) Avseende statistikuppgifter redovisas hela fastigheten (100%) medan redovisningsuppgifter avser Pandox andel (50%).

6) Driftsöverskott justerat för under året sålda och köpta fastigheter.

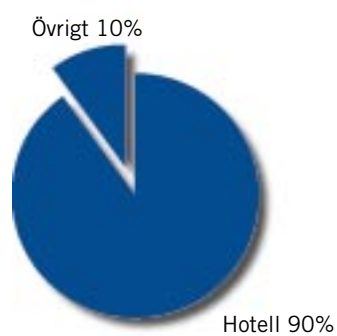
7) Justerat driftsöverskott i relation till bokfört värde på fastigheter och hotellinventarier vid årets slut.

Hyresintäkter per geografiskt område

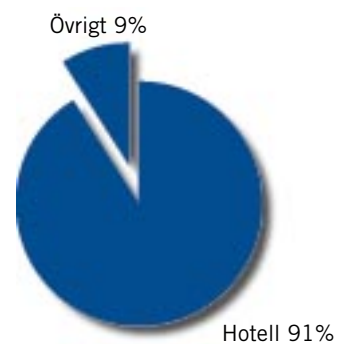


Varav hotell ³ (Mkr)	kontor (Mkr)	butiker (Mkr)	övrigt (Mkr)	Övr fastig-hetsintäkter (Mkr)	Tot förvalt-intäkter (Mkr)	Drift och Underhåll (Mkr)	Drifts-överskott (Mkr)	Justerat driftöverskott ⁶ (Mkr)	Bokfört värde ⁴ (Mkr)	Direkt-avkastning ⁷ (%)
62,7	5,5	0,0	0,8	3,9	72,9	-15,5	57,4	56,2	605,8	9,3%
36,9	0,0	0,0	0,1	2,3	39,3	-4,1	35,2	35,2	415,3	8,5%
24,9	3,7	5,0	1,4	4,4	39,4	-8,2	31,2	31,2	303,5	10,3%
58,5	0,6	2,2	1,2	4,1	66,6	-14,7	51,9	59,6	642,4	9,3%
13,5	0,5	0,8	0,2	1,4	16,4	-5,3	11,1	12,4	118,2	10,5%
196,5	10,3	8,0	3,7	16,1	234,6	-47,8	186,8	194,6	2 085,2	9,3%

Hyresintäkter per lokaltyp

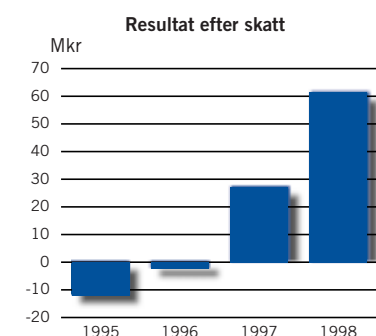
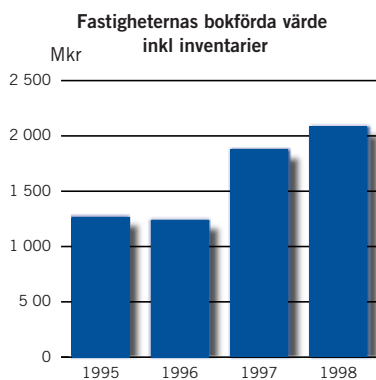
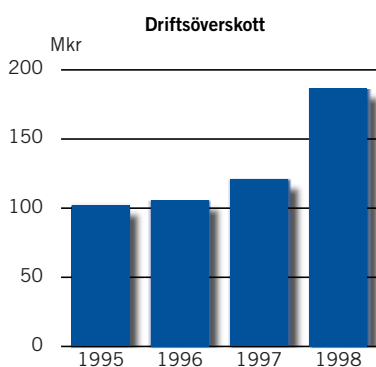


Ytor per lokaltyp



Fyraårsöversikt

Pandox fyra första verksamhetsår kännetecknas av en stark utveckling av bolagets resultat- och balansräkning. Pandox har också aktivt deltagit i strukturomvandlingen av hotellfastighetsbranschen.



1995

Pandox verksamhet startades i januari 1995 då Skanska och Securum sammanförde sju respektive elva hotellfastigheter i ett gemensamt bolag. Syftet var att genom fokuserad och aktiv förvaltning skapa mervärde i fastigheterna. Från starten inleddes arbetet med att utveckla de 18 fastigheterna som ingick i det nybildade bolaget. Parallellt utvecklades verksamhetens system och metodik.

Under året såldes en icke strategisk fastighet vilket innebar att Pandox ägde 17 hotellfastigheter vid årets utgång. Egen operatörverksamhet bedrevs i tre av fastigheterna.

1996

Under 1996 vidareutvecklades system och metodik till Pandox-modellen. Det aktiva arbetet med förädlingen av hotellfastigheterna fortsatte och tre icke strategiska fastigheter avyttrades. I samband med detta avyttrades även en av Pandox egna operatörverksamheter. Under året övertog Pandox operatörverksamheten i Mora Hotell och drev vid årets utgång egen operatörverksamhet i tre av koncernens fastigheter. Pandox ägde vid årets utgång 14 hotellfastigheter.

1997

En refinansiering av Pandoxkoncernens lånestock genomfördes under våren 1997. Den 23 juni 1997 noterades Pandox på Stockholms Fondbörs. Ågarna Securum AB och Skanska AB sålde ut hela respektive större del av sitt innehav.

Under året förvärvades sju hotellfastigheter. Det totala förvärvspriset för de sju hotellfastigheterna uppgick till 667 Mkr, varav fyra från WASA för 525 miljoner. Förvärvet från WASA påverkade inte 1997 års resultat. En

icke strategisk fastighet avyttrades.

Den 30 december 1997 träffades överenskommelse med Fastighets AB Tornet om förvärv av åtta hotellfastigheter med tillträde i mars 1998. Under hösten träffades hyresavtal med First Hospitality vilket innebar att de tog över operatörverksamheten i två fastigheter där Pandox drev egna operatörbolag. Efter denna förändring drev Pandox ett eget operatörbolag.

Antalet fastigheter vid 1997 års utgång uppgick till 20 stycken.

1998

Under januari slutfördes en nyemission riktad till Pandox befintliga aktieägare som ökade Pandox egna kapital med 205 Mkr efter emissionskostnader. Emissionen var ett led i finansieringen av förvärvet från WASA. Den 2 mars tillträdde Pandox de åtta fastigheter som förvärvats från Tornet. Ekonomisk avräkning skedde den 31 mars vilket innebär att detta bestånd ingår i resultatet med nio månader. Den 2 september tillträdde hotellfastigheten Radisson SAS Luleå. Den sammanlagda förvärvskostnaden för de nio fastigheter som förvärvats 1998 uppgick till 260 Mkr. I november ingicks ett avtal om rätt att i januari 1999 förvärva hotellfastigheten Provobis Star Hotel Lund för ett förvärvspris inklusive transaktionskostnader på 101 Mkr. Under året har två icke strategiska fastigheter avyttrats, Källhagens Wårdshus samt kontorsfastigheten Överkikaren 19. I december har avtal slutits med First Hospitality om att gå in som hyresgäst och operatör i Park Astoria Enköping. Detta innebär att Pandox från årsskiftet inte bedriver någon egen operatörverksamhet.

Vid årets slut ägdes 28 fastigheter.

KONCERNRESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	1995	1996	1997	1998
Fastighetsverksamhet				
Hysesintäkter	120,1	123,8	140,6	218,5
Övriga fastighetsintäkter	6,7	12,4	11,6	16,1
Totala förvaltningsintäkter	126,8	136,2	152,2	234,6
Fastighetskostnader	- 24,9	- 30,5	- 31,5	- 47,8
Driftsöverskott	101,9	105,7	120,7	186,8
Avskrivningar ¹	- 23,2	- 23,9	- 26,0	- 36,0
Resultat fastighetsverksamhet	78,7	81,8	94,7	150,8
Operatörsverksamhet				
Rörelseintäkter	33,7	29,0	41,5	18,5
Rörelsekostnader ¹	- 38,2	- 29,8	- 42,2	- 18,7
Resultat operatörsverksamhet	- 4,5	- 0,8	- 0,7	- 0,2
Bruttoresultat	74,2	81,0	94,0	150,6
Administrativa kostnader ¹	- 17,0	- 15,3	- 17,2	- 19,2
Intäkter/kostnader av engångskaraktär	- 2,1	0,9	1,0	1,4
Rörelseresultat	55,1	66,6	77,8	132,8
Finansnetto	- 69,0	- 69,0	- 50,3	- 71,3
Resultat efter finansiella poster	- 13,9	- 2,4	27,5	61,5
Latent skatt	1,9	0,2	- 0,3	0
Betald skatt	0	0	0	0
Förvärvat resultat	- 0,1	—	—	—
Årets resultat	- 12,1	- 2,2	27,2	61,5

KONCERNBALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr, per 31 december	1995	1996	1997	1998
Tillgångar				
Fastigheter inklusive hotellinventarier	1 268,2	1 239,5	1 874,3	2 085,2
Övriga anläggningstillgångar	19,4	18,5	17,3	16,5
Omsättningstillgångar	75,8	25,3	23,7	14,6
Likvida medel	27,4	43,7	14,4	82,9
Summa tillgångar	1 390,8	1 327,0	1 929,7	2 199,2
Eget kapital	557,9	555,7	582,9	830,1
Räntebärande skulder	785,1	703,7	1 078,3	1 281,8
Icke räntebärande skulder	47,8	67,6	268,5	87,3
Summa skulder och eget kapital	1 390,8	1 327,0	1 929,7	2 199,2

1) Planenlig avskrivning av byggnad sker med 1,5 % och uppgick för 1998 till 29,1 Mkr. Avskrivningar i administration och operatörsverksamheten uppgick 1998 till 0,5 resp 0,2 Mkr (1997 0,4 resp 0,1 Mkr, 1996 0,5 resp 0,3 Mkr och 1995 0,6 resp 0,1 Mkr)

NYCKELTAL

	1995	1996	1997	1998
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Fastigheternas bokförda värde inklusive hotellinventarier, Mkr	1 268,2	1 239,5	1 874,3	2 085,2
Totala förvaltningsintäkter, Mkr	126,8	136,2	152,2	234,6
Driftsöverskott, Mkr	101,9	105,7	120,7	186,8
Justerat driftsöverskott, Mkr	98,8	104,6	169,1	194,6
Direktavkastning 1, %	7,8%	8,4%	9,0%	9,3%
Direktavkastning 2, %	7,2%	7,9%	8,6%	8,9%
Finansiella nyckeltal				
Räntetäckningsgrad, ggr	0,84	0,97	1,52	1,82
Avkastning på totalt kapital, %	5,5%	5,1%	5,9%	6,6%
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg	4,8%	7,6%
Soliditet, %	40,1%	41,9%	30,2%	37,7%
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar, Mkr	9,7	22,3	54,0	98,2
Investeringar exklusive förvärv, Mkr	49,3	27,3	11,2	22,6
Förvärvskostnad fastighet, Mkr	0	0	667	260
Data per aktie (15 000 000 aktier)¹				
Årets resultat	- 1,10	- 0,20	2,47	4,10
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar	0,88	2,02	4,90	6,55
Eget kapital per aktie	50,66	50,36	52,93	55,34
Utdelning per aktie			1,25	2,00 ²

1) Antalet aktier efter nyemission slutförd under 1998 uppgår till 15 000 000. För 1995, 1996 och 1997 har justering gjorts för fondemissionselementet i nyemissionen. Börskursen 58 kr den 27 november 1997 har använts vid beräkning av data per aktie.

2) Styrelsens förslag.

Finansiell översikt

FINANSPOLICY

Det övergripande målet för Padox finansverksamhet är att uppnå lägsta möjliga finansieringskostnad samtidigt som man begränsar sina ränte- och upplåningsrisker. Med ränterisk avses risken att förändringar i räntenivån påverkar koncernens resultat negativt. Med upplåningsrisk avses risken att anskaffning av extern finansiering försvaras.

RÄNTERISKER/RÄNTESTRATEGI

Padox grundläggande målsättning är att räntexponeringen skall anpassas så att ökade kostnader till följd av ränteförändringar i rimlig omfattning skall hinna kompenseras med högre intäkter. Därför måste ränterisken begränsas med hjälp av varierande löptider i syfte att skapa en optimal förfallostruktur och räntebindningstid. Den långsiktiga målsättningen är att den genomsnittliga räntebindningen för låneportföljen skall matchas med den genomsnittliga tidpunkt då hyresavtalen kan påverkas av en ränteförändring. (0-risken)

METODIK OCH SYSTEM

För att möjliggöra en aktiv uppföljning har Padox implementerat system och rutiner för att kontinuerligt följa och rapportera ränteriskens utveckling.

FINANSIERINGSSTRATEGI

Padox har för att erhålla flexibilitet och administrativa fördelar centraliserat all upplåning till moderbolaget. Målet är att arbeta med långa ramavtal som ger utrymme för upplåning med varierande löptider och fastställda marginaler. För att förlänga räntebindningstider användes företrädesvis derivatinstrument som swapar.

KAPITALSTRUKTUR

Målet för koncernens kapitalstruktur är att soliditeten skall uppgå till minst 35 procent. Detta för att uppfylla kravet på finansiell styrka och på så sätt möjliggöra en fortsatt expansion.

FINANSIERING

Padoxkoncernens räntebärande skulder per 31 december 1998 uppgick till 1 281,8 Mkr. Låneportföljen hade en genomsnittlig räntebindningstid på 2,3 år och den genomsnittliga låneräntan uppgick till 5,85 procent. Finansieringen är i sin helhet upptagen i svenska kronor. Vid samma tidpunkt uppgick Padoxkoncernens likvida medel till 82,9 Mkr. Därutöver fanns outnyttjad checkräkningskredit om 25 Mkr.

NYEMISSION

Under januari 1998 genomfördes en nyemission i Padox med företrädesrätt för Padox aktieägare. Emissionen fulltecknades vilket innebär att det egna kapitalet ökade med 205 Mkr efter emissionskostnader. Antal

aktier efter nyemissionen uppgår till 15 000 000.

EGET KAPITAL

Padoxkoncernens redovisade egna kapital enligt balansräkningen den 31 december 1998 uppgick till 830,1 Mkr, varav 564,5 Mkr var bundet eget kapital och 265,6 Mkr fritt eget kapital.

Padoxkoncernens kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar uppgick under 1998 till 98,2 Mkr.

RÖRELSEKAPITAL

Padox erhåller hyresintäkter i förskott och betalar de flesta rörelsekostnader och räntekostnader i efterskott, varför koncernen normalt sett inte har något rörelsekapital att finansiera.

Enligt balansräkningen den 31 december 1998 uppgick Padox räntefria skulder till 87,3 Mkr, varav räntefri revers på 2,5 Mkr och rörelseskulder på 84,8 Mkr. Omsättnings-tillgångarna exklusive likvida medel uppgick till 14,2 Mkr.

Räntebindningsstruktur

Räntebindning till år	Lånebelopp Mkr	Andel %	Genomsnitts- ränta, %
1999	410,8	32	4,53
2000	182,8	14	6,35
2001	186,4	14	6,79
2002	201,8	16	6,85
2003	150,0	12	6,25
2004 och senare	150,0	12	5,96
Totalt	1 281,8	100	5,85

Padox genomsnittliga räntebindningstid är 2,3 år.

Faktorer som påverkar Pandox

Pandox verksamhet och lönsamhet påverkas av ett antal faktorer. Nedan redogörs för de väsentligaste faktorerna.

HOTELLMARKNADENS UTVECKLING

Pandox resultatutveckling och utvecklingen av hotellfastigheternas värde är beroende av hur hotellmarknaden utvecklas. Hotellmarknadens utveckling följer relativt väl utvecklingen av det ekonomiska klimatet. Under perioder med hög ekonomisk aktivitet i den svenska ekonomin ökar normalt såväl affärsresande som konferensaktiviteter medan en minskning normalt sker under perioder med låg ekonomisk aktivitet. Det finns sålunda en stark koppling mellan konjunkturutvecklingen och hotellmarknadens utveckling. Se även diagram på sid 17.

Under slutet av 1980-talet byggdes många nya hotellfastigheter och en överkapacitet av hotell i Sverige uppstod. Överkapaciteten kommer att finnas kvar åtskilliga år även om den successivt minskar i takt med tillväxten i ekonomin och genom viss regional kapacitetsneddragning (t ex i form av konvertering till annan användning). En viss kapacitetsutbyggnad kan dock förväntas – huvudsakligen i de tre storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö – främst via konvertering av andra ytor till hotellrum samt enstaka nybyggnadsprojekt.

HYRESUTVECKLINGEN

Det stora beroendet av utvecklingen i en enda bransch särskiljer Pandox från huvuddelen av de övriga fastighetsbolagen i Sverige. Pandox har dessutom valt att ytterligare stärka kopplingen till hyresgästernas ekonomiska utveckling genom att i flertalet fall helt eller delvis koppla hyresintäkterna till respektive operatörs omsättning eller resultat. Av de totala hyresintäkterna 1998 var 64 procent rörliga och 36 procent fasta.

Utvecklingen av hyresintäkterna för övriga kommersiella lokaler, det vill säga kontor och butiker, avgörs i första hand av det allmänna ekonomiska klimatet samt utbud och efterfrågan på respektive lokaltyp och ort.

AVTALSSTRUKTUR

Pandox har en relativt stor andel rörliga (omsättnings- och resultatbaserade) hyresavtal. Se tabell på sid 11. Avtalstrukturen innebär att Pandox i större utsträckning än andra fastighetsbolag är beroende av den enskilda hyresgästens verksamhet.

De beloppsmässigt fyra största hyresgästerna svarade 1998 för 73 procent av de totala hyresintäkterna om 218,5 Mkr.

Större hyresgästers andel av hyresintäkterna

%	1998
Scandic Hotels	30
SAS International Hotels	25
Provobis Hotels	10
First Hotels	8
Övriga hyresgäster (76 st)	27
Totalt	100

Pandox andel rörliga hyresavtal (inklusive avtal med golvhyra) svarade 1998 för 64 procent av de totala hyresintäkterna. Av de rörliga hyresavtalen utgjordes mer än hälften av avtal med golvhyra vilket innebär att endast 30 procent av hyresavtalen var fullt rörliga nedåt. En förändring av beläggningsrespektive den genomsnittliga rumsintäkten påverkar följaktligen Pandox olika mycket beroende på riktning.

UTHYRNINGSGRADEN

Den ytmässiga uthyrningsgraden uppgick per 31 december till 99,4 procent. De vakanta ytorna, 1 402 kvm, avser i sin helhet butiks- och kontorsytor.

I egenskap av hotellfastighetsägare har Pandox betydligt färre hyresgäster per fastighet än andra marknadsnoterade fastighetsbolag.

I händelse av att en hotelloperatör av någon anledning skulle välja att säga upp sitt hyresavtal för avflyttning kan Padox välja att antingen söka en ny lämplig operatör som hyresgäst eller att driva hotellrörelsen i egen regi. Med den specifika kunskap som finns i Padox om hotellbranschen bedöms därför risken för vakanta hotellytor som låg och hanterbar.

För de övriga kommersiella ytorna, som svarar för cirka 9 procent av den totala ytan, har Padox samma exponering mot förändringar av utbud och efterfrågan av lokaler som andra fastighetsägare.

MYNDIGHETSBEMLUT

Hotellmarknaden kan påverkas av beslut från myndigheter. Exempel på sådana beslut skulle kunna vara ändrade regler för skattemässig behandling av resetraktamenten och ändrade momsregler generellt eller för hotell- och restaurangbranschen. Ett sådant beslut är att från och med 1 januari 1997 har avdragsrätten för representationsmåltider begränsats ytterligare. Det är ännu för tidigt att bedöma vilka konsekvenser detta kan få för hotell- och restaurangnäringsen i Sverige.

FASTIGHETSSKATTEN

Fastighetsskatt för den typ av fastigheter som Padox äger utgår från och med 1 januari 1996 med 1,0 procent av taxeringsvärdet. Förändringar av skattesatsen eller av taxeringsvärdet, vilket justeras årligen, påverkar Padox resultat. Under 1998 har 62 procent av fastighetsskatten vidaredebiteras till hyresgästerna, vilket innebär att resultateffekten för Padox netto uppgår till 4,3 Mkr.

TOMTRÄTTSAVGÄLDER

Padox innehar per 31 december 1998 åtta fastigheter med tomträtt. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en bedömd skälig realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden löper vanligen 10 till 20 år.

RÄNTELAGET

Räntekostnaden är Padox största enskilda kostnadspost. En bestående förändring av räntenivån kommer därför att påverka Padox resultat. För att begränsa den finansiella risken är Padox genomsnittliga räntebindningstid 2,3 år. En ränteförändring får därför inte fullt genomslag på Padox resultat förrän efter flera år.

KÄNSLIGHETSANALYS

I tabellen nedan åskådliggörs hur Padox resultat påverkas vid en förändring av vissa nyckelfaktorer.

Resultatpåverkan

Mkr	1998
Förändring hyresintäkter:	
Beläggning	
+ 5 %-enheter	+ 6,6
Beläggning	
- 5 %-enheter	- 5,1
Genomsnittlig rumsintäkt + 50 kr	+ 5,6
Genomsnittlig rumsintäkt - 50 kr	- 4,6
Övriga kommersiella lokaler +/- 5 % ¹	+/- 1,1
Förändring andra variabler:	
Räntekostnad under året	
+/- 1 %-enhet	-/+ 4,1
Genomsnittlig räntekostnad	
+/- 1 %-enhet ¹	-/+ 12,8
Drift- och underhållskostnader	
+/- 5 %	-/+ 1,5

1) Siffrorna är schabloniserade på så sätt att effekter av hyresförändringar och förändringar av räntenivåer i tabellen är momentana medan dessa förändringar i verkligheten får effekt först när hyresavtalen respektive låneavtalen omförhandlas.

Pandox skattesituation

BOLAGETS SKATTESITUATION

I Pandoxkoncernen ingår såväl bolag vilka i skatterättslig mening betraktas som fastighetsförvaltande, som bolag vilka i skatterättslig mening anses bedriva handel med fastigheter.

Innehav av fastigheter och innehav av aktier och andelar i fastighetsförvaltande dotterbolag utgör anläggningstillgångar hos ett fastighetsförvaltande bolag. Att tillgångarna skattemässigt betraktas som anläggningstillgångar medför att skattemässigt avdrag för eventuell nedskrivning inte erhålls förrän förlusten realiserats. Detta kan exempelvis ske i samband med en försäljning till en köpare utanför koncernen. Bedriver det ägande bolaget i stället handel med fastigheter betraktas innehav av fastigheter, aktier och andelar i fastighetsförvaltande dotterbolag som omsättningstillgångar från skattesynpunkt. Skattemässigt avdrag erhålls för nedskrivning av fastigheter som utgör omsättningstillgångar redan vid en nedskrivning grundad på en värdering i enlighet med lägsta

värdets princip. En efterföljande värdeuppgång innebär att nedskrivningen måste återföras till beskattning. En sådan återföring höjer omsättningstillgångarnas skattemässiga restvärden.

Fastigheternas koncernmässigt bokförda värden per 31 december 1998 uppgick till 2 070,1 Mkr exklusive inventarier, varav koncernmässiga övervärden 513,7 Mkr.

NETTOREDOVISNING AV LATENT SKATT

I Pandoxkoncernens balansräkning per 31 december 1998 ingår i övriga tillgångar ett nettobelopp om 1,5 Mkr avseende skillnaden mellan en latent skattefordran om 75,8 Mkr och en latent skatteskuld om 74,3 Mkr. Skattemässigt avdrag för årlig avskrivning av fastigheter har i regel skett med 3 procent av anskaffningskostnaden för byggnaden. Detta innebär att de skattemässiga avskrivningarna överstiger de bokföringsmässiga, vilket per 31 december 1998 givit upphov till en latent skatte-

skuld om 14,9 Mkr. Resterande del av den latent skatteskulden om 59,4 Mkr avser diskonterat värde av beräknad latent skatteskuld avseende fastigheter ingående i förvärvade bolag. Skulden har värderats utifrån respektive fastighets kortaste bedömda innehavstid och motsvarar en skattesats om ca 12 procent i genomsnitt.

Den latent skattefordran relaterar huvudsakligen till underskottsavdrag fastställda vid 1997 års taxeringar. Resterande del förväntas fastställas vid 1998 års taxering. I koncernredovisningen har dessa avdrag åsatts ett värde motsvarande knappt hälften av bruttobeloppet.

Utöver de underskottsavdrag som omfattas av koncernredovisningen finns underskottsavdrag i enskilda juridiska personer om ca 36 Mkr.

Pandox torde mot bakgrund av ovan redovisade förhållanden ej komma att betala någon skatt under de närmaste åren.

Fastighetsbeståndets värde

KASSAFLÖDESVÄRDERING

Pandox värderar kontinuerligt samtliga sina fastigheter enligt en värderingsmodell baserad på fastigheternas kassaflöde. Värdet beräknas som nuvärdet av de kommande tio årens kassaflöde med tillägg för nuvärdet av fastigheternas restvärde år tio. Värderingsmodellen bygger på följande antaganden.

- Hyresförändringar under kalkylperioden sker med utgångspunkt från de individuella avtalens utformning och bakomliggande faktorer.
- Inflationen antas uppgå till i snitt 2,0 procent per år under kalkylperioden.
- Driftskostnaderna antas öka i takt med inflationen.
- Kalkylräntan uppgår till mellan 7 och 12 procent och har beräknats utifrån realränta med tillägg för en riskpremie baserad på ortsrisk, avtalsrisk och ägandeform.

En intern värdering enligt denna metod av Pandox 28 hotellfastigheter per december 1998 ger ett värde som med god marginal överstiger det bokförda värdet.

AVKASTNINGSVÄRDERING

En avkastningsvärdemodell bygger på ett för fastighetsbeståndet normaliserat driftsöverskott dividerat med ett avkastningskrav. Det normaliserade driftsöverskottet belastas med den del av administrationskostnaderna som är relaterade till förvaltning och utveckling av fastigheterna.

Det erhållna värdet justeras därefter med nuvärdet av räntebidrag,

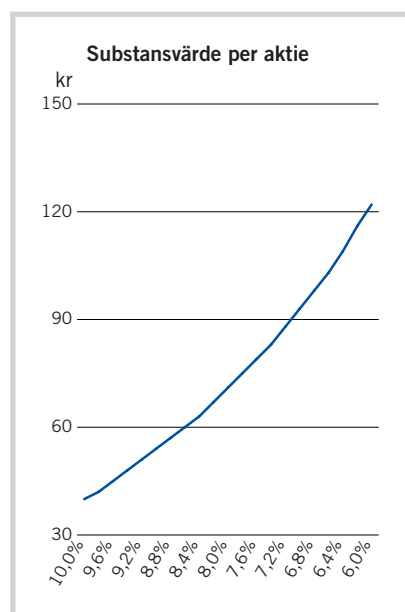
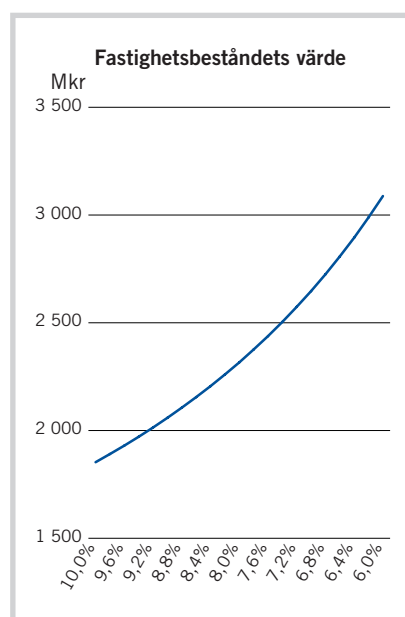
effekterna av bedömd långsiktig uthyrningsgrad samt eventuella överalternativt underhyror.

Pandox har under 1998 inte erhållit något räntebidrag. Uthyrningsgraden uppgår vid årsskiftet till 99,4 procent. De vakanser som finns (1 402 kvm) hänför sig helt till de icke hotellrelaterade ytorna vilka står för 9 procent av den totala ytan i beståndet. Pandox verksamhet och arbetsmetodik innebär att en vakans i de hotellrelaterade ytorna i princip inte kan uppstå. Det finns därför inget behov att justera för den långsiktiga uthyrningsgraden. Några överhyror bedöms ej heller föreligga.

Normaliserat driftsöverskott

	Mkr
Driftsöverskott enligt resultaträkning 1998	186,8
+Justering för köpta fastigheter	9,0
-Justering för sålda fastigheter	-1,2
-Fastighetsrelaterad administration	-9,2
Normaliserat driftsöverskott, 1998	185,4

Fastighetsbeståndets värde samt substansvärde per aktie vid olika direktavkastningskrav framgår av följande diagram. Någon skattebelastning har ej beräknats, se avsnittet Pandox skattesituation.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Padox Hotellfastigheter AB (publ), org nr 556030-7885, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för bolagets fjärde verksamhetsår, 1998.

VERKSAMHETEN

Padox affärsidé är att äga, utveckla och hyra ut hotellfastigheter. Målet är att genom specifika kunskaper om hotellfastigheter, hotellverksamhet och affärsutveckling uppnå en optimal avkastning och värdetillväxt i fastighetsbeståndet.

Padox Hotellfastigheter AB är sedan den 23 juni 1997 noterat på Stockholms Fondbörs O-lista.

Nyemission med företrädesrätt att teckna för Padox aktieägare genomfördes januari 1998. Emissionen på 210 Mkr före emissionskostnader förstärker Padox egna kapital och var ett led i finansieringen av fyra hotellfastigheter förvärvade från WASA Liv Ömsesidigt i slutet av 1997.

Padox har under 1998 fortsatt utvecklingen av hotellfastighetsportföljen. Under året har totalt nio hotellfastigheter tillträtts, avtal om förvärv av ytterligare en ingåtts och två fastigheter har avyttrats.

FASTIGHETSVERSAMHET

De totala förvaltningsintäkterna för 1998 uppgick till 234,6 Mkr (152,2). Driftsöverskottet ökade med 66,1 Mkr till 186,8 Mkr (120,7). Jämfört med 1997 förklaras förändringen främst av tillskottet från de under 1997 och 1998 förvärvade hotellfastigheterna. Den starka hotellkonjunkturen har dessutom resulterat i ökade intäkter från omsättnings-

och resultatrelaterade hyresavtal. I resultatet ingår en engångshyra på 0,7 Mkr. Justerat för sålda och köpta fastigheter uppgick driftsöverskottet till 194,6 Mkr (169,1). Justerad direktavkastning för helår 1998 uppgick till 9,3 procent exklusive administrativa kostnader.

OPERATÖRSVERKSAMHET

Rörelseintäkterna för perioden uppgick till 18,5 Mkr (41,5). Resultat efter driftskostnader, avskrivning och intern hyra uppgår till -0,2 Mkr (-0,7). Kostnader för avvecklingen av operatörsbolaget i Grand Hotel Kristianstad, som ingick i förvärvet från Tornet, har belastat resultatet vilket gör att det sammantagna resultatet för operatörsverksamheten blivit negativt.

First Hospitality AB övertog den 1 januari 1999 operatörsverksamheten i Hotell Park Astoria i Enköping. Detta innebär att Padox därefter inte bedriver någon egen operatörsverksamhet.

RESULTAT

Koncernens resultat efter skatt har förbättrats med 34,3 Mkr vilket ger ett resultat på 61,5 Mkr (27,2), för helåret 1998. Resultatförbättringen förklaras i huvudsak av ett förbättrat driftsöverskott från fastighetsverksamheten. Upptagande av nya lån för att finansiera förvärvade fastig-

heter har resulterat i ökade räntekostnader och försämrat finansnetto. Vidare påverkas resultatet av en engångsintäkt på 3,5 Mkr från försäljningen av Källhagens Wårdshus samt en engångskostnad avseende en reservering för skattetillägg på 2,1 Mkr. Beslutet om skattetillägg har överklagats. Se not 4.

KASSAFLÖDE

Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar uppgick 1998 till 98,2 Mkr (54,0), motsvarande 6,55 kr (4,91) per aktie.

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

Finansnettot för året uppgick till -71,3 Mkr (-50,3). Förändringen är en effekt av den ökade upplåning som skedde i slutet av 1997 samt under våren 1998 för att finansiera nyförvärv av fastigheter.

Koncernens räntebärande skulder den 31 december 1998 uppgick till 1 281,8 Mkr. Låneportföljen har en spridd förfallostruktur med en genomsnittlig räntebindning på 2,3 år. Den genomsnittliga låneräntan per 31 december 1998 uppgick till 5,85 procent. Fastigheternas belåningsgrad var 62 procent.

Soliditeten uppgick till 37,7 procent (30,2 procent).

Disponibla likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit på 25 Mkr uppgick till 107,9 Mkr.

MARKNADEN

Hotellmarknaden i Sverige fortsätter att utvecklas positivt. Under 1998 såldes över 14 miljoner hotellrum motsvarande en beläggning om 46 procent. I Pandox prioriterade marknadssegment har tillväxten under året varit drygt 6 procent i volym och beläggningen har ökat från 58 till 61 procent.

Den påbörjade strukturomvandlingen på hotellfastighetsmarknaden har fortsatt under 1998 bl a genom de affärer som Pandox gjort, bildandet av fler hotellfastighetsbolag och hotellkedjornas starka expansion.

FASTIGHETSBESTÅNDET OCH INVESTERINGAR

Under 1998 har Pandox tillträtt nio hotellfastigheter. Den 2 mars tillträdde Pandox de åtta fastigheter som förvärvats från Fastighets AB Tornet. Ekonomisk avräkning skedde slutgiltigen den 31 mars 1998. I juli 1998 träffades avtal om förvärv av hotellfastigheten Radisson SAS Luleå med tillträde den 2 september 1998. Det totala förvärvskostnaden inklusive lagfart för de nio fastigheterna uppgår till 260 Mkr. Under året har två icke strategiska fastigheter avyttrats, hotell- och restaurangfastigheten Källhagens Wårdshus samt kontorsfastigheten Överkikaren 19. Den sammanlagda försäljningslikviden uppgick till 49

Mkr och gav en reavinst på 3,5 Mkr, vilket i sin helhet är relaterat till Källhagens Wårdshus.

I november 1998 träffades ett avtal som ger Pandox rätt att förvärva hotellfastigheten Provobis Star Hotel i Lund. Förvärvspriset inklusive transaktionskostnader uppgick till totalt 101 Mkr.

Pandox fastighetsbestånd per 31 december 1998 exklusive Star Hotel Lund omfattade 28 hotellfastigheter med sammanlagt 4 325 hotellrum och en total yta på 249 970 kvm. Fastigheternas bokförda värde inklusive hotellinventarier uppgick till 2 085,2 Mkr. Koncernens investeringar under perioden uppgick till 22,6 Mkr (11,2) vilket i huvudsak avsåg hotellproduktförbättringar i ett antal fastigheter.

PERSONAL

Den centrala administrationen uppgår per den 31 december till 11 personer. Utöver denna personal fanns under året i operatörsbolag 27 personer. Då verksamheten i operatörsbolaget överlätits på extern part per den första januari 1999 finns för närvarande ingen personal i operatörsbolag inom koncernen.

Uppgifter om medeltal anställda samt löner och ersättningar lämnas i not 16.

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Pandox har under januari 1999 utnyttjat sin option att förvärva hotellfastigheten Provobis Star Hotel Lund. Tillträdet skedde den 21 januari 1999 med ekonomisk avräkning från årsskiftet. Driftresultatet från fastigheten kommer att ingå i Pandox resultat under hela 1999.

UTSIKTER FÖR 1999

Hotellkonjunkturen i Pandox prioriterade marknadssegment förväntas under 1999 ligga kvar på 1998 års höga nivå. Med nuvarande fastighetsbestånd bedöms Pandox resultatförbättring för 1999 uppgå till cirka 10 procent.

MODERBOLAGET

Fastighetsverksamheten i koncernens fastighetsägande bolag administreras genom personal anställd i moderbolaget, Pandox Hotellfastigheter AB. Kostnaden för dessa tjänster har fakturerats på dotterbolagen. Faktureringen under 1998 uppgick till 18,7 (15,6) Mkr. Intäkt av engångskaraktär avser i huvudsak vinst vid försäljningar av aktier i dotterbolag. Årets resultat efter skatt uppgick till 24,0 Mkr (-3,6).

Resultaträkning

kkr		Koncernen		Moderbolaget		
		1998	1997	1998	1997	
	Fastighetsverksamhet					
	Hysesintäkter	not 1,2	218 503	140 589	-	-
	Övriga fastighetsintäkter		16 130	11 593	-	-
	Totala förvaltningsintäkter		234 633	152 182	-	-
	Fastighetskostnader		-47 856	-31 490	-	-
	Driftsöverskott		186 777	120 692	-	-
	Avskrivningar enligt plan	not 3	-35 977	-25 974	-	-
	Resultat fastighetsverksamhet		150 800	94 718	-	-
	Operatörsverksamhet					
	Rörelseintäkter	not 1	18 492	41 501	-	-
	Rörelsekostnader	not 3	-18 709	-42 226	-	-
	Rörelseresultat operatörsverksamhet		-217	-725	-	-
	Bruttoresultat		150 583	93 993	-	-
	Administrativa kostnader	not 3	-19 157	-17 236	-17 709	-17 026
	Intäkter/kostnader av engångskaraktär	not 4	1 361	1 026	3 483	2 956
	Övriga intäkter		-	-	18 705	15 573
	Rörelseresultat		132 787	77 783	4 479	1 503
	Ränteintäkter	not 5	4 684	2 226	62 241	27 292
	Räntekostnader		-75 446	-52 122	-73 160	-35 448
	Övriga finansiella intäkter och kostnader		-481	-405	-379	-164
	Resultat efter finansnetto		61 544	27 482	-6 819	-6 817
	Erhållet aktieägartillskott		-	-	-	27 400
	Lämnat aktieägartillskott		-	-	-	-27 264
	Koncernbidrag		-	-	30 819	3 095
	Resultat före skatt		61 544	27 482	24 000	-3 586
	Skatt	not 6	-	-311	-	-
	Årets resultat		61 544	27 171	24 000	-3 586

Kommentarer till koncernresultaträkningen

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna avser lokalhyra för hotelltytor, inventariehyra för hotellinventarier samt lokalhyra för resterande kommersiella ytor. Hyresintäkterna för 1998 uppgick till 218,5 Mkr (140,6). Ökningen förklaras huvudsakligen av tillskott från fastigheter förvärvade under 1997 och 1998. Den starka hotellkonjunkturen har dessutom resulterat i ökade hyresintäkter från omsättnings- och resultatbaserade avtal.

UTHYRNINGSGRAD

De vakanta ytorna uppgick per 31 december 1998 till 1 402 kvm, vilket innebär att den ytmässiga uthyrningsgraden var 99,4 procent. De vakanta ytorna hänför sig helt till de icke hotellrelaterade ytorna vilka står för 9 procent av den totala ytan i beståndet.

ÖVRIGA FASTIGHETSINTÄKTER

Övriga fastighetsintäkter avser utdebiterade kostnader för framför allt värme, el och fastighetsskatt.

Fördelning övriga fastighetsintäkter

Mkr	1998	1997
Ersättning för driftskostnader	9,1	8,0
Vidaredebiterad fastighetsskatt	7,0	3,6
Totalt	16,1	11,6

Ersättningen för driftskostnader uppgår till 62 (63) procent av de totala driftskostnaderna och till 62 (56) procent av den totala fastighetsskatten.

FASTIGHETSKOSTNADER

Driftkostnader

Driftkostnader är sådana kostnader som är direkt hänförliga till driften av fastigheterna såsom t ex kostnader för värme, vatten, el och fastighetskötsel. Kostnaderna bruttoredo visas, det vill säga den del av kostnaderna som vidaredebiteras till hyresgästerna redovisas som intäkt under övriga fastighetsintäkter och hela kostnaden redovisas bland kostnaderna.

Underhållskostnader

Underhållskostnader är kostnader för att vidmakthålla byggnadernas och byggnadsinventariernas standard. Padox hyresavtal är i flertalet fall konstruerade så att hyresgästerna, det vill säga hotelloperatörerna, svarar för större delen av det inre underhållet av hotellfastigheterna.

Tomträttsavgäld

Totalt sju av Padox fastigheter innehas med tomträtt. Villkor och löptider för samtliga enligt gängse marknadsvillkor.

Fastighetsskatt

För hotell, butiker, kontor och liknande kommersiella lokaler utgår fr o m 1996 fastighetsskatt med 1,0 procent på taxeringsvärdet.

Övriga kostnader

Innefattar bland annat kostnader för juridisk konsultation i hyresfrågor, försäkringspremier, hyreskostnader för externa ytor samt revisionsarvode.

Fördelning fastighetskostnader

Mkr	1998	1997
Driftskostnader	14,7	12,8
Underhållskostnader	14,4	6,9
Tomträttsavgäld	4,4	4,2
Fastighetsskatt	11,3	6,4
Övriga kostnader	3,1	1,2
Totalt	47,9	31,5

Ökningen i kostnader mellan 1997 och 1998 förklaras huvudsakligen av de fastighetsförvärv som skedde i slutet av 1997 och början av 1998.

DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet för 1998 uppgick till 186,8 Mkr vilket är en ökning med 66,1 Mkr. Justerad direktavkastning exklusive administrativa kostnader uppgick till 9,3 (9,0) procent.

AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

Den planmässiga avskrivningen på byggnad är 1,5 procent. Inventarierna avskrivs med mellan 15 och 33 procent. Huvudsakligen som en effekt av förvärv av fastigheter ökade 1998 avskrivningen från 26 till 36 Mkr.

OPERATÖRSVERKSAMHETEN

Den hotellrörelse som bedrivs i egen regi belastas redovisningsmässigt med en internhyra. Internhyran är kopplad till operatörsbolagens omsättning och baseras på vad som bedöms vara marknadsmässiga villkor. Internhyran kostnadsförs i hotellrörelsen och intäktsförs i fastighetsförvaltningen.

Under 1998 har hotellrörelse i egen regi bedrivits i Hotell Park Astoria i Enköping. Under 1997 bedrevs operatörsrörelse även i Hotell Favorit i Malmö och Mora Hotell (9 månader). För närvarande bedriver inte Padox egen operatörsverksamhet.

ADMINISTRATIVA KOSTNADER

Av de totala administrationskostnaderna för 1997 och 1998 om 17,2 respektive 19,2 Mkr avser 9,9 respektive 10,0 Mkr kostnader för central administration samt upprätthållande av bolagets marknadsnotering. Resterande 7,3 respektive 9,2 Mkr avser kostnader som är relaterade till förvaltning och utveckling av fastigheterna. Engångskostnader på 0,9 Mkr har belastat 1998.

INTÄKTER/KOSTNADER AV ENGÅNGSKARAKTÄR

I detta belopp ingår för 1998 dels reavinst avseende försäljningen av Källhagens Wårdshus med 3,5 Mkr dels reservering för skattetillägg med -2,1 Mkr. Se not 4.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ökningen av årets räntekostnader är en följd av den nyupplåning som skett vid finansiering av nyförvärvade fastigheter.

Se Finansiell översikt sid 35.

SKATTER

På grund av att Padox har betydande underskottsavdrag uppstår ingen skattekostnad avseende årets resultat.

Se Padox skattesituation sid 38.

Balansräkning

kk		Koncernen 1998-12-31	1997-12-31	Moderbolaget 1998-12-31	1997-12-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
	Fastigheter	not 7	2 070 054	1 856 421	-
	Inventarier	not 8	16 466	19 029	962
			2 086 520	1 875 450	962
Finansiella anläggningstillgångar					
	Aktier och andelar i dotterbolag	not 10	-	-	829 637
	Fordringar koncernbolag		-	-	482 536
	Latent skattefordran	not 6	1 489	1 489	-
	Övriga långfristiga fordringar		13 677	14 670	-
			15 166	16 159	1 312 173
	Summa anläggningstillgångar		2 101 686	1 891 609	1 313 135
Omsättningstillgångar					
	Varulager		171	218	-
	Kundfordringar	not 9	6 002	6 643	-
	Fordringar koncernbolag		-	-	683 169
	Skattefordran		-	294	-
	Övriga fordringar		3 294	5 299	22
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 107	11 258	1 736
			14 574	23 712	684 927
	Kassa och bank		82 979	14 386	73 042
	Summa omsättningstillgångar		97 553	38 098	757 969
	Summa tillgångar		2 199 239	1 929 707	2 071 104
Eget kapital och skulder					
Eget kapital					
	Bundet eget kapital	not 11			
	Aktiekapital		225 000	150 000	225 000
	Bundna reserver		339 514	210 020	339 454
			564 514	360 020	564 454
	Fritt eget kapital				
	Fria reserver		204 083	195 702	187 100
	Årets resultat		61 544	27 171	24 000
			265 627	222 873	211 100
	Summa eget kapital		830 141	582 893	775 554
Skulder					
	Skulder till kreditinstitut	not 12	1 281 839	1 078 306	1 259 300
	Förlagslån		-	-	-
	Leverantörsskulder		16 076	7 404	15 604
	Skulder koncernbolag		-	-	-
	Övriga skulder	not 13	12 786	218 273	587
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	not 14	58 397	42 831	20 059
	Summa skulder		1 369 098	1 346 814	1 295 550
	Summa eget kapital och skulder		2 199 239	1 929 707	2 071 104
Ställda panter					
	Ansvarsförbindelser	not 15	1 307 320	1 084 200	-
		not 15	110	-	680
					47 000

Kommentarer till koncernbalansräkningen

FASTIGHETER OCH INVENTARIER

Det bokförda värdet på fastigheterna exklusive hotellinventarier har netto ökat med 213,7 Mkr till 2 070,1 Mkr. Förvärv av fastigheter har under året gjorts för 259,7 Mkr. Till detta kommer aktiverade lagfartsavgifter avseende fastigheter förvärvade i slutet av 1997 på 11,0 Mkr, försäljning av fastighet till ett bokfört värde av 45,4 Mkr, årets avskrivning 29,9 Mkr samt årets investeringar om 18,3 Mkr. Inventariernas bokförda värde har netto minskat till 16,5 (19,0) Mkr då avskrivningen överstiger nyinvesteringarna. Investering i inventarier uppgick till 4,3 Mkr 1998.

Huvuddelen av det bokförda värdet på inventarier, 15,1 Mkr avser hotellinventarier vilka brukas av hotelloperatören. I vissa fall ingår dessa som en ospecificerad del av hyran, i andra fall som en separat inventariehyra. Då dessa intäkter ingår i hyresintäkterna inkluderar Padox värdet av dessa inventarier i det fastighetsvärde som används för att beräkna fastigheternas direktavkastning. Fastigheternas bokförda värde inklusive hotellinventarier uppgick vid årets slut till 2 085,2 Mkr. Övriga inventarier utgörs av inventarier i moderbolaget på 1,3 Mkr

LATENT SKATTEFORDRAN

Posten utgör nettot av en latent skattefordran på 75,8 Mkr och en latent skatteskuld på 74,3 Mkr. I avsnittet Padox skattesituation på sid 38 lämnas en detaljerad beskrivning.

ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Avser i huvudsak en förutbetalad tomträttsavgäld. Fordran är räntebärande och amortering sker genom avräkning mot den årliga tomträttsavgälden. Kostnaden för tomträttsavgälden periodiseras årsvis och har ingen likviditetseffekt.

VARULAGER

Avser lager av förbrukningsvaror i eget operatörsbolag. I samband med att operatörsverksamheten överläts på extern part per 1 januari 1999 avyttrades även varulagret.

KUNDFORDRINGAR

Padox kundfordringar utgörs normalt till sin helhet av hyresfordringar. Då hyran generellt betalas kvartals- eller månadsvis i förskott består utestående belopp vid årsskiftet i huvudsak av upplupna omsättnings- och resultathyror.

ÖVRIGA FORDRINGAR

Kortfristiga fordringar avser exempelvis kostnader som skall vidaredebiteras på extern part.

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Innefattar i huvudsak förutbetalda kostnader för nästa år som försäkringspremier och hyror.

KASSA OCH BANK

Padoxkoncernens likviditet hanteras av moderbolaget genom centralkonto i bank. Utöver tidsbunden placering i bank på 35 Mkr var likviditeten placerad på räntebärande transaktionskonto i bank. I tillägg till detta har Padox en icke utnyttjad checkräkningskredit på 25 Mkr.

EGET KAPITAL

Nyemissionen som slutfördes i januari 1998 tillförde ett eget kapital på 205 Mkr efter avdrag för emissionskostnader. Beloppet fördelas på aktiekapitalökning med 75 Mkr och ökning av bundna medel med 130 Mkr. Antalet aktier ökade med 5 miljoner till 15 miljoner.

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Padox totala räntebärande skuld den 31 december 1998 uppgick till 1 281,8 Mkr fördelat på 5 kreditgivare. Finansiering är i huvudsak upptagen under långfristiga kredit-

avtal varför i princip hela skulden kan betraktas som lång. Räntebindningmässigt är 410 Mkr bundet med en löptid under ett år. Se avsnittet Finansiell översikt sid 35.

LEVERANTÖRSSKULDER

Skulder till leverantörer har ökat i jämförelse med föregående år beroende på en ökad kostnadsmassa. I tillägg till detta slutfördes ett antal investeringsprojekt i slutet av året vilket gav en större volym leverantörsskulder än normalt.

ÖVRIGA SKULDER

I utgående balansen år 1997 ingick en räntefri skuld på 210 Mkr vilket var en del av finansieringen av de 4 fastigheter som förvärvades från Wasa per den 30 december 1997. Skulden löstes februari 1998 i samband med att Padox erhöll nyemissionslikviden. I balansen ingår även nettoskuld för moms.

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Beloppet avser i huvudsak upplupna räntekostnader samt förutbetalda hyror. Se not 14.

STÄLLDA PANTER

Avser i sin helhet pantbrev i fastighet vilka pantsatts till kreditinstitut som säkerhet för lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

I huvudsak garantiförbindelse till VPC.

Finansieringsanalys

kkr	1998	Koncernen 1997	1998	Moderbolaget 1997
Resultat efter finansiella poster	61 544	27 482	-6 819	-6 817
Avskrivningar	36 705	26 541	562	419
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar	98 249	54 023	-6 257	-6 398
Förändring av rörelsekapital				
Kortfristiga ej räntebärande fordringar	9 138	1 607	-131 615	-480 812
Kortfristiga ej räntebärande skulder	-181 249	200 887	19 398	-381 277
Summa förändring av rörelsekapital	-172 111	202 494	-112 217	-862 089
Kassaflöde före investeringar	-73 862	256 517	-118 474	-868 487
Investeringar				
Investering i aktier och andelar	-	-	-570	102 860
Investeringar i inventarier	-4 309	-4 816	-370	-579
Investeringar i fastigheter	-288 949	-675 078	-	-
Försäljning av anläggningstillgångar	45 483	18 373	-	-
Summa investeringar	-247 775	-661 521	-940	102 281
Kassaflöde efter investeringar	-321 637	-405 004	-119 414	-766 206
Extern finansiering				
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	993	1 137	-284 501	-66 694
Förändring av räntebärande skulder	203 533	374 590	250 950	798 350
Nyemission	204 454	-	204 454	-
Utdelning	-18 750	-	-18 750	-
Koncernbidrag	-	-	30 819	3 095
Aktieägartillskott	-	-	-	136
Summa extern finansiering	390 230	375 727	182 972	734 887
Förändring av likvida medel	68 593	-29 277	63 558	-31 319

Kommentarer till koncernens finansieringsanalys

KASSAFLÖDE FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL OCH INVESTERINGAR

Årets kassaflöde från rörelsen uppgick till 98,2 (54,0) Mkr vilket är en ökning med 44,2 Mkr.

Resultatet har inte belastas med någon skatt då Pandox har utnyttjat del av fastställda underskottsdrag.

FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL

Den stora förändringen av rörelsekapitalet förklaras av det räntefria lånet på 210 Mkr som ingick i 1997 års utgående balans för övriga skulder. Lånet löstes i februari 1998 med likviden från nyemissionen.

INVESTERINGAR

Pandoxkoncernens investeringar exklusive förvärv av fastigheter uppgick under 1998 till 22,6 (11,2) Mkr.

Pandox fastigheter bedöms i huvudsak vara i gott skick, varför investeringsbehovet i första hand avser hotellproduktinvesteringar för att uppgradera hotellprodukten. I flertalet fall har Pandox dessutom avtalat med hotelloperatörerna om att dessa ansvarar för hela eller delar av det inre underhållet av hotellanläggningarna. I samband med omförhandling av hyresavtal kan dock en gemensam investering i uppgradering av hotellprodukten vara en komponent i det nya hyresavtalet.

Se även kommentarer under

rubriken Fastigheter och inventarier på sid 45.

EXTERN FINANSIERING

Förändringen under året har sin förklaring i hur de stora förvärv som gjorts i slutet av 1997 och under 1998 finansierades. Utöver nyupplåning i bank på netto 203,5 Mkr tillförde nyemissionen i januari 204,5 Mkr efter emissionskostnader vilket innebär att den externa finansieringen ökade med 408 Mkr under 1998. Utdelning till aktieägarna har under årets gjorts med 18,8 Mkr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

Kassa och bank har ökat med 68,5 Mkr från 14,4 Mkr till 82,9 Mkr.

Redovisningsprinciper

ÅRSREDOVISNINGSLAGEN

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed.

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar samtliga dotterbolag på bokslutsdagen.

Redovisningen har upprättats enligt Redovisningsrådets rekommendation RR 1:96. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, som innebär att tillgångar och skulder övertagits till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Skillnaden mellan anskaffningsvärde och förvärvat eget kapital har tillförts byggnader och mark som övervärde. Avskrivning av övervärde sker enligt samma princip som för fastigheter. Beräknade latent skatteskulder avseende koncernmässiga övervärden och beräknad latent skattefordran netto-redovisas som latent skattefordran i balansräkningen.

KLYVNINGSMETODEN

Fastigheten Radisson SAS Hotel Östersund ägs som en andel i en bostadsrättsförening. Den ekonomiska konstruktionen av ägandet kan jämföras med en joint venture i vilken varje delägare uppstår sina egna kostnader och intäkter. Mot denna

bakgrund har fastigheten konsoliderats enligt klyvningsmetoden.

FASTIGHETSVERKSAMHET

Koncernens fastigheter redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar då avsikten med innehavet är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla fastigheterna.

OPERATÖRSVERKSAMHETEN

Den hotellrörelse som bedrivs i egen regi belastas redovisningsmässigt med en internhyra. Internhyran är kopplad till operatörsbolagens omsättning och baserad på vad som bedöms vara marknadsmässiga villkor. Internhyran kostnadsförs i operatörsverksamheten och intäktsförs i fastighetsverksamheten.

MATERIELLA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Vid ny- eller tillbyggnad aktiveras samtliga direkta utgifter inklusive projekteringsutgifter.

Vid ombyggnad aktiveras sådana direkta utgifter som innebär förbättring av fastigheterna jämfört med det ursprungliga skicket.

Utgifter för upprustning till samma skick som fastigheten ursprungligen haft aktiveras ej. Ett undantag från denna princip är utgifter för

sådana åtgärder som rubriceras som eftersatt underhåll i samband med förvärv och hänsyn tagits till detta i förvärvspriset.

Utgifter för hyresanpassningar som innebär att hyran kan höjas aktiveras och skrivs av under hyreskontraktets återstående löptid.

Avskrivning enligt plan har beräknats med följande procentsatser.

Byggnader	1,5%
Markanläggning	3,5%
Inventarier	6,7-33%

Avskrivning enligt plan beräknas på anskaffningsvärdet.

AKTIER OCH ANDELAR

Aktier och andelar i dotter- och dotterdotterbolag har värderats till anskaffningsvärdet, med undantag för innehav vilka har skrivits ned till bedömt marknadsvärde.

ÖVRIGA FORDRINGAR OCH SKULDER

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de förväntas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har tagits upp till nominella värden. Skulder i utländsk valuta finns ej.

Noter

NOT 1

I en av koncernens fastigheter drevs under 1998 hotellverksamheten av ett helägt operatörsbolag. Den hyra och ersättning för övriga lokalkostnader som hotelloperatörsbolaget erlagt till fastighetsbolaget har bruttoredovisats, dvs de har inte eliminerats i resultaträkningen. Detta för att ge en mer korrekt bild av fastighetsverksamhetens driftöverskott och operatörsverksamhetens rörelseresultat. Vid en eliminering skulle hyresintäkter, övriga fastighetsintäkter respektive operatörsverksamhetens rörelsekostnader reduceras med 3 409 kkr för 1998 (9 491 kkr).

NOT 2 HYRESINTÄKTERNAS GEOGRAFISKA FÖRDELNING

	1998	1997
Stockholm	31%	41%
Göteborg	17%	1%
Malmö	16%	26%
Regionstäder	29%	27%
Övriga orter	7%	5%
	100%	100%

NOT 3 ÅRETS AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN (KKR)

	Koncernen		Moderbolaget	
	1998	1997	1998	1997
Byggnader	-29 077	-19 581	-	-
Markanläggningar	-811	-816	-	-
Inventarier	-6 817	-6 144	-562	-419
Summa avskrivningar	-36 705	-26 541	-562	-419

Av avskrivningar på totalt 36 705 kkr är 35 977 kkr (25 974) hänförliga till fastighetsverksamheten, operatörsverksamheten 166 kkr (148) samt administration 562 kkr (419).

NOT 4 INTÄKTER/KOSTNADER AV ENGÅNGSKARAKTÄR

Utöver reavinst på 3,5 Mkr avseende försäljningen av Källhagens Wårdshus ingår i posten en kostnad för skattetillägg. Skattemyndigheten har beslutat underkänna ett dotterbolags yrkade underskottsavdrag på 21,5 Mkr avseende inkomståret 1997 samt dessutom påfört bolaget ett skattetillägg på 2,1 Mkr. Underskottet har ej utnyttjats i 1997 års bokslut och kommer att kunna utnyttjas i kommande bokslut. Kostnaden för skattetillägget på 2,1 Mkr har reserverats i bokslutet för 1998. Beslutet är överklagat.

NOT 5 RÄNTEINTÄKTER MODERBOLAGET

Moderbolagets ränteintäkter fördelar sig på 57 974 Kkr från koncernbolag och 4 267 Kkr från övriga.

NOT 6 LATENT SKATTEFORDRAN OCH BETALD SKATT

Fordran utgör ett nettobelopp mellan latent skattefordringar och latent skatteskulder enligt nedan (kkr):
Se även redovisning under avsnittet Pandox skattesituation på sidan 38.

	1998	1997
Latent skattefordran hänförlig till beräknade respektive fastställda underskottsavdrag	75 781	70 000
Latenta skatteskulder avseende förvärvade övervärden i fastigheter	-59 418	-59 418
Latenta skatteskulder hänförliga till skattemässiga avskrivningar som överstiger avskrivningar enligt plan	-14 874	-9 093
	1 489	1 489
Årets skattekostnad		
Betald skatt	-	-
Förändring latent skatt	-	-311

NOT 7 FASTIGHETER

kkkr	Koncernen	
	1998	1997
Ingående		
anskaffningsvärde	2 002 207	1 344 293
Investeringar, förvärv fastigheter	270 654	668 702
Övriga investeringar	18 295	6 376
Försäljningar	-50 851	-17 164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 240 305	2 002 207
Ingående avskrivningar	-145 786	-125 862
Försäljningar	5 423	473
Årets avskrivningar	-29 888	-20 397
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-170 251	-145 786
Utgående restvärde	2 070 054	1 856 421
Taxeringsvärde	1 203 288	949 377
Varav mark	159 956	117 738

I anskaffningsvärdet för byggnad, mark och inventarier ingår värdet av bolagets hotellfastighet i Östersund som ägs genom en andel på 47,56 procent av bostadsrättsföreningen Borgens.

NOT 8 INVENTARIER

kkkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1998	1997	1998	1997
Ingående anskaffningsvärde	44 506	43 207	1 986	1 407
Investeringar	7 714	4 816	370	579
Försäljningar	-4 052	-3 517	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 168	44 506	2 356	1 986
Ingående avskrivningar	-25 477	-21 168	-832	-413
Försäljningar	592	1 835	-	-
Årets avskrivningar	-6 817	-6 144	-562	-419
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 702	-25 477	-1 394	-832
Utgående restvärde	16 466	19 029	962	1 154

NOT 9 KUNDFORDRINGAR

Den tvist med en operatör rörande beräkningen av den omsättningsbara hyran som ett av Padox dotterbolag varit part i har under året lösts. Utfallet av uppgörelsen har ingen påverkan på Padox resultat 1998 och har endast en marginell effekt på det framtida resultatet.

NOT 10 AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERBOLAG

kkkr	Org nr	Säte	Antal aktier	Nom. Värde	Andel %	Bokfört värde
Moderbolaget						
Hotab Förvaltning AB	556475-5592	Stockholm	1 000	100	100	285 050
Padox Förvaltning AB	556097-0815	Stockholm	550	550	100	434 429
Fastighets AB Hotell Kramer	556473-6402	Stockholm	1 000	100	100	37 267
Hotab 6 AB	556473-6352	Stockholm	1 000	100	100	100
Fastighets AB Grand Hotel i Helsingborg	556473-6329	Stockholm	1 000	100	100	15 877
Hotab 11 AB	556473-6303	Stockholm	1 000	100	100	2 261
Padox Fastighets AB	556473-6261	Stockholm	1 000	100	100	103
Fastighets AB Mora Hotell	556475-9370	Stockholm	1 000	100	100	7 647
Mora Hotell AB	556475-9461	Stockholm	1 000	100	100	130
Fastighets AB Stora Hotellet i Jönköping	556469-4064	Stockholm	1 000	100	100	30 108
Nya P.A. Hotell AB	556495-0078	Stockholm	1 000	100	100	227
Padox Hotel Management AB	556469-9782	Stockholm	1 000	100	100	100
Malmö Favorit Hotell AB	556475-9446	Stockholm	1 000	100	100	100
Grand Hotell i Kristianstad AB	556515-9216	Stockholm	1 000	100	100	610
KB Lorensberg 49:2	916833-3269	Göteborg			100	15 628
						829 637
Koncernen						
Arlanda Flygshotell KB	916500-8021	Stockholm			100	100
KB Sjöstjärnan	916850-4554	Göteborg			100	20 259
Utkiken KB	916611-7755	Stockholm			100	6 528

Under året har Grand Hotell i Kristianstad AB förvärvat (100 kkr). Bolaget har dessutom tillförts ett villkorat aktieägartillskott på 510 kkr. Hotab 22 AB har avyttrats (100 kkr). Nya P.A. Hotell AB har tillförts ett villkorat aktieägartillskott på 60 Kkr.

NOT 11 EGET KAPITAL

kkkr	Aktie kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Totalt	
Koncernen						
Vid årets ingång	150 000	210 020	195 702	27 171	582 893	
Vinstdisposition	-	40	8 381	-8 421	0	
Nyemission	75 000	129 454			204 454	
Utdelning				-18 750	-18 750	
Årets resultat	-	-	-	61 544	61 544	
	225 000	339 514	204 083	61 544	830 141	
kkkr	Aktiekapital	Överkursfond	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Moderbolaget						
Vid årets ingång	150 000		210 000	209 436	-3 586	565 850
Vinstdisposition	-		-	-3 586	3 586	0
Nyemission	75 000	129 454				204 454
Utdelning				-18 750		-18 750
Årets resultat				-	24 000	24 000
	225 000	129 454	210 000	187 100	24 000	775 554

Antalet aktier uppgick per 31 december 1998 till 15 000 000 med en röst per aktie och ett nominellt värde om 15 kronor per aktie.

NOT 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncernen		Moderbolaget	
	1998	1997	1998	1997
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	31 195	47 000	31 195	-
Skulder som förfaller mellan ett till fyra år från balansdagen	1 250 644	581 306	1 228 105	558 350
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	-	450 000	-	450 000
Summa	1 281 839	1 078 306	1 259 300	1 008 350

NOT 13 ÖVRIGA SKULDER

I balansen för 1998 ingår räntefritt lån uppgående till 2 500 kkr (212 500 kkr).

NOT 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

kkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1998	1997	1998	1997
Förutbetalda hyror	25 939	19 870	–	–
Upplupna räntekostnader	17 653	8 170	17 524	7 822
Fastighetsskatt	7 374	5 959	–	–
Övrigt	7 431	8 832	2 535	1 815
Totalt	58 397	42 831	20 059	9 637

NOT 15 STÄLLDA PANTER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

kkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1998	1997	1998	1997
Ställda panter				
Fastighetsinteckningar	1 307 320	1 084 200	–	–
Ansvarförbindelser	110	–	680	–
Borgen dotterbolag	–	–	–	47 000

NOT 16 PERSONAL

Medeltal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	1998	1997	1998	1997
Män	11	22	7	7
Kvinnor	27	55	4	4
Totalt	38	77	11	11

Löner och ersättningar kkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1998	1997	1998	1997
Styrelsen och verkställande direktören	2 581	1 801	1 622	1 523
Övriga anställda	10 252	15 997	5 255	4 524
Totalt	12 833	17 798	6 877	6 047

Sociala kostnader kkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1998	1997	1998	1997
Styrelsen och verkställande direktören	976	603	536	513
Övriga anställda	3 449	5 492	1 736	1 619
Totalt	4 425	6 095	2 272	2 132

Varav pensionskostnader kkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1998	1997	1998	1997
Styrelsen och verkställande direktören	194	163	194	141
Övriga anställda	1 382	1 136	1 117	696
Totalt	1 576	1 299	1 311	837

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsens arvode uppgick till 500 kkr, varav till styrelsens ordförande och övriga ledamöter 100 kkr vardera. Styrelsens vice ordförande har inte uttagit sitt styrelsearvode varför netto 400 Kkr har utbetalats. Till vice ordförande har de tidigare ägarna, VF Holding AB och Skanska AB betalat konsultarvode om 1 705 kkr avseende arbete med affärsutveckling och finansiella frågor.

Till VD har för 1998 utgått en lön och övriga förmåner om 1 224 kkr. För VD finns pensionsutfästelse inom ramen för allmän pensionsplan typ ITP med 65 års pensionsålder.

För VD gäller en uppsägningstid om 24 månader från företagets sida med avräkning. Vid egen uppsägning gäller en uppsägningstid om 6 månader.

För övriga nyckelpersoner finns pensionsutfästelse inom ramen för allmän pensionsplan. För dessa gäller en uppsägningstid om 12 månader från företagets sida med avräkning. Vid egen uppsägning gäller en uppsägningstid om 6 månader.

Förslag till vinstdisposition

KONCERNEN

Enligt upprättad koncernbalansräkning uppgår koncernens fria vinstmedel till 265 627 kkr. Överföring till bundna fonder föreslås med 68 kkr.

MODERBOLAGET

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	187 099 815 kr
Årets resultat	23 997 497 kr
	211 097 312 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare, 2,00 kr per aktie	30 000 000 kr
Överföres i ny räkning	181 097 312 kr
	211 097 312 kr

Stockholm den 18 februari 1999

Mats Mared
ordförande

Bengt Kjell

Paul Lederhausen

Kai Ringenson

Mats G Ringesten

Anders Nissen
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 19 februari 1999

Ulf Egenäs
Auktoriserad revisor

Anders Scherman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Pandox Hotellfastigheter AB (publ) org. nr 556030-7885.

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Pandox Hotellfastigheter AB (publ) för år 1998.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad förvissa oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon av styrelseledamöterna eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget eller på annat sätt har handlat i strid mot aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen fastställs och

att vinsten i moderbolaget disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna och verkställande direktören har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, varför vi tillstyrker

att styrelsens ledamöter och verkställande direktören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 februari 1999

Ulf Egenäs
Auktoriserad revisor

Anders Scherman
Auktoriserad revisor

Styrelse



Mats Mared, född 1944. Ordförande. Verkställande direktör i Drott AB. Ledamot sedan 1995. Övriga styrelseuppdrag: Drott AB, Fastighets AB Norrporten och AB Piren. Innehav i Pandox: 1 000 aktier.



Kai Ringenson, född 1950. Executive vice president Wyndham/Arcadian Int Ltd, Patriot Europe a division of Patriot American Hospitality. Ledamot sedan 1995. Övriga styrelseuppdrag: Conran Restaurant Ltd. Innehav i Pandox: 750 aktier.



Bengt Kjell, född 1954. Arbetande vice ordförande. Partner i Navet Affärsutveckling AB. Ledamot sedan 1996. Övriga styrelseuppdrag: Hoist International AB, Kungsleden AB, och Franska Däckimporten AB. Innehav i Pandox: 10 000 aktier samt köpoptioner motsvarande 22 200 aktier.



Mats G Ringesten, född 1950. Partner i Neuman & Nydahl HB. Ledamot sedan 1997. Övriga styrelseuppdrag: Biora AB, Viking Sewing Machines AB, Pharmacia & Upjohn Diagnostics AB och Volvo Technology Transfer AB. Innehav i Pandox: 750 aktier.



Paul Lederhausen, född 1936. Direktör. Ledamot sedan 1998. Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Svenska McDonalds AB och ledamot i Polarn och Pyret AB. Innehav i Pandox: 10 000 aktier.

STYRELSENS ARBETE

Pandox styrelse är sammansatt och dimensionerad för att aktivt och effektivt stödja ledningen i utvecklingen av företaget och för att kunna följa och kontrollera verksamheten.

I ett börsnoterat företag som Pandox är kompetens och erfarenhet från följande områden av stor vikt:

- kunskap om hotellverksamhet och hotellmarknaden
- kunskap om fastigheter och fastighetsbranschen
- erfarenhet från arbete i börsnoterade företag
- kunskap och erfarenhet inom affärsutveckling
- kunskap om finansiering

I Pandox styrelse finns en bred erfarenhet och kunskap från alla dessa områden. Därutöver är det viktigt att styrelseledamöterna har hög integritet, är intresserade av bolagets verksamhet, lönsamhetsorienterade och beredda att arbeta för samtliga aktieägares bästa.

Pandox styrelse har förutom konstituerade sammanträde sex styrelsemöten inplanerade. Styrelsematerialet utsändes ca en vecka i förväg. Bolagets revisorer deltar minst en gång per år för att lämna en redogörelse kring årets revision samt deras genomgång av bolagets interna kontrollsystem. Styrelsens sekreterare är jur kand Kjell Sollbe, tidigare chefsjurist på Securum Finans AB.

Styrelsen har antagit en arbetsordning för sitt arbete och en instruktion till verkställande direktören samt givit ledningen en rapporteringsinstruktion. Vidare har styrelsen antagit en finanspolicy som underlag för arbetet med upptagande av krediter, val av kredittider och räntebindingstider m m.

Ledande befattningshavare



Anders Nissen, född 1957.
Verkställande direktör. Anställd sedan 1995. Innehav i Pandox: 1 500 aktier samt köpoptioner motsvarande 22 200 aktier.



Nils Lindberg, född 1947. Ekonomi- och finansdirektör. Anställd sedan 1995. Innehav i Pandox: 1 150 aktier samt köpoptioner motsvarande 8 880 aktier.

Revisorer



Ulf Egenäs, född 1938.
Auktoriserad revisor.
Deloitte & Touche AB.



Anders Scherman, född 1944.
Auktoriserad revisor.
Ernst & Young AB

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Totala förvaltningsintäkter

Summan av hyresintäkter och övriga fastighetsintäkter.

Driftsöverskott

Förvaltningsintäkter minus drifts- och underhållskostnader, fastighets-skatt, tomträttsavgäld och övriga fastighetskostnader.

Justerat driftsöverskott

Driftsöverskott justerat för under året sålda och köpta fastigheter.

Direktavkastning 1

Justerat driftsöverskott i relation till bokfört värde på fastigheter och hotellinventarier vid årets slut. Bokfört värde på hotellinventarier ingår i nämnaren beroende på att inventariehyran ingår i täljaren.

Direktavkastning 2

Justerat driftsöverskott inklusive fastighetsrelaterad administration i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Fastighetsrelaterad administration

Den del av totala administrationskostnaden som är direkt knuten till fastigheternas förvaltning och utveckling. Övriga administrationskostnader avser central administration och kostnader för upprätthållande av bolagets marknadsnotering.

FINANSIELLA

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansnetto och betald skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Det genomsnittliga egna kapitalet för 1997 har justerats för genomförd nyemission.

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader, i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. Vid beräkning av genomsnittlig balansomslutning för december 1997 ingår ej fastigheter förvärvade från WASA (525 Mkr) med tillträde den 30 december 1997.

Soliditet

Eget kapital vid årets slut i förhållande till balansomslutningen.

HOTELLMARKNADSRELATERADE

Belagda rum

Antal sålda rumsnätter under given tidsperiod som normalt är ett år.

Tillgängliga rum

Tillgänglig rumskapacitet under given tidsperiod som normalt är ett år.

Beläggningsprocent

Antalet belagda rum dividerat med antalet tillgängliga rum.

Genomsnittligt rumspris

Totala intäkten för sålda rum genom antalet belagda rum.

REVPAR (Genomsnittlig intäkt per tillgängligt rum)

Totala intäkten för sålda rum dividerat med antalet tillgängliga rum.

Marknadspenetration

Det enskilda hotellets beläggning i relation till marknadens genomsnitt.

GOP

Nettovinst i hotelloperatörsföretag före avskrivning, hyra, finansnetto och skatt.

Välkommen till Padox bolagsstämma i Stockholm den 25 mars 1999

TID OCH PLATS

Ordinarie bolagsstämma 1999 äger rum torsdagen den 25 mars 1999 kl. 17.00 på Hotel Scandic Slussen, Auditoriet, Gullgränd 8 i Stockholm.

ANMÄLAN M M

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman skall;

dels vara införd i den av Värdepapperscentralen VPC AB (VPC) förda aktieboken senast måndagen den 15 mars.

dels ha anmält sig till bolagsstämman senast fredagen den 19 mars kl 12.00 under adress Padox Hotellfastigheter AB, Box 5364, 102 49 Stockholm eller per telefon 08-506 205 50. Vid anmälan uppges namn, person- och telefonnummer samt aktieinnehav.

Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade, måste för att äga rätt att delta i bolagsstämman, begära att tillfälligt föras in i aktieboken hos VPC. Aktieägare måste underrätta förvaltaren härom i god tid före måndagen den 15 mars 1999. Om innehavare av aktie avser företrädas av ombud skall till ombudet utfärdas skriftlig fullmakt. Fullmakten skall insändas före bolagsstämman tillsammans med registreringsbevis för juridisk person.

UTDELNING

Styrelsen föreslår att utdelning för år 1998 lämnas med 2,00 kronor per aktie.

Som avstämningsdag för utdelning föreslår styrelsen fredagen den 30 mars 1999.

Beslutar bolagsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av VPC måndagen den 8 april 1999.



AVTALSOPTIMERING

LÖNSAMHETSOPTIMERING

P A N D O X

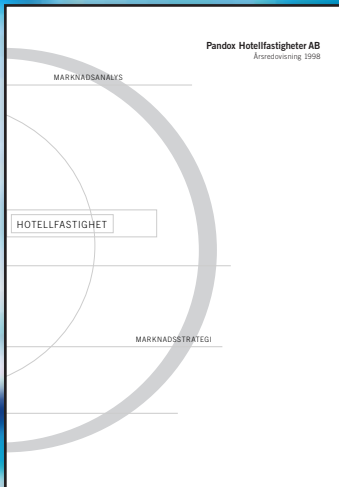
Hotellfastigheter AB

Pandox Hotellfastigheter AB (publ), Box 5364, 102 49 Stockholm

TEL: 08-506 205 50, FAX: 08-506 20 70

INTERNET: www.pandox.se E-POST: pandox@pandox.se

Pandox Hotellfastigheter AB



- Innehållsförteckning
- Presentation av företaget
- Sammanfattning av 1998
- Nyckeltal
- Förvaltningsberättelse
- Resultaträkning
- Balansräkning
- Finansieringsanalys
- Noter
- Aktien