



Delårsrapport
januari – mars 2002



Hilton Stockholm Slussen



Hilton Stockholm Slussen



Radisson SAS Arlanda



Radisson SAS Arlanda



Elite Store Hotell Jönköping

Delårsrapport januari – mars 2002

- Pandex förvaltningsintäkter för perioden uppgick till 133,2 (137,1) Mkr. För jämförbara enheter och justerat för kalendereffekten var minskningen 1,8 procent jämfört med föregående år.
- Resultatet före skatt uppgick, exklusive engångsintäkter, till 42,2 (45,7) Mkr.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 58,0 (59,2) Mkr motsvarande 2,33 (2,38) kronor per aktie.
- Förvaltningsintäkter och resultat före skatt har påverkats negativt med drygt 2 miljoner kronor på grund av påskens förskjutning.

Pandex intäkter minskade med 2,8 %, motsvarande 3,9 miljoner kronor. Avvikelsen beror dels på en svagare hotellmarknad och dels på att påskens föregående år inföll i april. Påskens förskjutning mellan åren beräknas påverka rapportperiodens försäljning och resultat med drygt 2 miljoner kronor. Resultatet före skatt uppgick till 42,2 miljoner kronor, en minskning med 3,5 miljoner. Kassaflödet försämrades endast marginellt.

RevPAR (genomsnittlig intäkt per tillgängligt rum) i Pandex marknadsområde norra Europa har generellt minskat med cirka 10 procent de tre första månaderna 2002 jämfört med föregående år som en effekt av en försämrad global ekonomi med en lägre ekonomisk aktivitet. I Stockholm har RevPAR minskat med 17 procent de första tre månaderna. Minskningen är hänförlig både till sjunkande beläggning och minskade snittpriser. Störst avvikelse, med cirka 20 %, uppvisar de luxe segmentet som en följd av ett lägre internationellt resande. Göteborgs hotellmarknad har minskat med 3 % främst beroende på att ny kapacitet tillkommit. Hotellmarknaden i Malmö samt i svenska regions- och universitetsstäder tycks ha planat ut med förutsättningar att förbli relativt stabila.

Köpenhamns hotellmarknad har sjunkit med drygt 15 procent i RevPAR som en följd av att ny kapacitet i form av två internationella hotell tillkommit och att det internationella resandet avtagit. Utanför Skandinavien har de negativa effekterna från den 11 september, kraftig nedgång i internationellt resande, i huvudsak eliminerats och efterfrågan justerats till ett normalt lågkonjunkturmönster. På huvuddelen av de större internationella marknaderna förväntas efterfrågan plana ut under andra halvåret 2002 med goda förutsättningar för att 2003 skall bli ett bra år för hotellbranschen. Bryssel och London följer väl denna trend.

De tyska hotellmarknader som Pandex är representerat på har börjat 2002 sämre än 2001, men avvikelsen beror i huvudsak på att stora mässors olika placering

över åren skapar ojämnheter i intäkterna.

I denna oroliga omvärld har Pandex strategi haft avsedd effekt. Det utvalda marknadssegmentet med stora hotell i starka naturliga lägen under välkända varunamn har begränsat intäktsnedgången. Det aktiva ägandet med strategiska allianser och rörliga hyresavtal med incitament för båda parterna att ständigt utveckla verksamheten, har skapat hotellprodukter av hög standard vilket begränsar riskerna. Dessutom har räntekostnaderna fram tills nu sjunkit, som brukligt i sämre konjunkturlägen, vilket sänkt Pandex finansiella kostnader och därmed delvis kompensert för en sämre hotellmarknad.

Pandex svenska hotellportfölj samt hotellen i Bryssel har utvecklats väsentligt bättre än marknadens genomsnitt. I Tyskland är utvecklingen i nivå med marknaden medan hotellfastigheterna i Köpenhamn, London och Antwerpen uppvisar sämre utveckling än marknaden i stort. De två senare hotellfastigheternas problem är sedan tidigare identifierade och åtgärdsprogram pågår.

I den nuvarande hotellfastighetsportföljen pågår för närvarande ett antal större investeringsprogram vilka kommer att stärka respektive hotells marknadsposition och skapa förutsättningar för fortsatt god förädlingstakt. Hilton Brussels City är efter ett omfattande investeringsprogram idag omprofilat. Ompositioneringen från ett turisthotell till ett hotell av god internationell standard pågår. Försäljningen har i en viktad marknad ökat markant och trenden är tydlig – hotellet tar marknadsandelar från sin konkurrentgrupp. Hiltons första hotell i Stockholm har öppnat och första fasen av omprofileringen är genomförd. Hilton London Docklands, Hilton Bremen och Hilton Dortmund är i sin första omprofileringsfas. Effekterna av de pågående åtgärderna beräknas komma tidigast under hösten.

De internationella hotellmarknader som Pandex är representerat på - Bryssel, London, Köpenhamn, Stockholm - är fortsatt svåra att prognostisera även om trenden är allt tydligare med avtagande nedgångs-

takt. Pandox bedömning är att det internationella resandet fortsätter att minska under första halvåret för att sedan plana ut och har goda förutsättningar att öka under sista kvartalet. De inhemska marknaderna i Sverige och Tyskland prognostiseras förbli stabila. Riskerna för ett sämre scenario ligger i omvärldsrisker som politisk instabilitet och terrorhot.

INTÄKTER OCH DRIFTSÖVERSKOTT – FASTIGHETSVERKSAMHET

Förvaltningsintäkterna för första kvartalet 2002 minskade med 2,8 procent jämfört med föregående år och uppgick till 133,2 (137,1) Mkr. Avvikelsen förklaras av en sämre hotellmarknad samt att påsken 2002 i sin helhet inföll under mars vilket minskat intäkterna med drygt 2 Mkr. För jämförbara enheter minskade intäkterna 3 procent. Justerat för effekten av påsken var minskningen 1,8 procent. Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 23,0 (23,6) Mkr.

Driftsöverskottet uppgick till 110,2 (113,5) Mkr. Justerad direktavkastning före administrativa kostnader uppgick till 9,6 (9,7) procent. Justerad direktavkastning inklusive fastighetsrelaterade administrativa kostnader uppgick till 9,3 (9,4) procent.

INTÄKTER OCH RESULTAT – OPERATÖRSVERKSAMHET

Intäkterna från operatörsverksamheten är i sin helhet relaterade till Hilton Brussels City med 285 rum centralt i Bryssel. Hotellet drivs via ett managementkontrakt, vilket innebär att verksamheten drivs i ett operatörsbolag ägt av Pandox, men att den löpande driften sköts av ett externt managementbolag. Intäkterna för perioden januari – mars 2002 ökade med nästan 100 procent till 10,1 (5,2) Mkr. Ökningen är framför allt en effekt av den omprofilering som genomförts vilket resulterat i ökade snittpriser och marknadsandelar på en vikande marknad. Det omfattande renoveringsprojektet som har pågått i fastigheten under 2001 slutfördes i början av 2002. Resultatet för perioden januari – mars uppgick till -1,1 Mkr vilket är en förbättring med 0,5 Mkr jämfört med föregående år.

RESULTAT

Koncernens resultat före skatt exklusive engångsintäkter för perioden uppgick till 42,2 (45,7) Mkr vilket är en minskning med 3,5 Mkr. Resultatförändringen förklaras av kalendereffekten och den försvagade hotellkonjunkturen. Utöver minskade intäkter har resultatet belastats med högre avskrivningar avseende i slutet av 2001 avslutade investeringsprojekt. På grund av underskottsavdrag uppstår i princip ingen

betald skatt. Den beräknade uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgår till 8,3 (6,1) Mkr.

Pandox tillämpar redovisningsrådets rekommendation om inkomstskatt (RR:9). Berörda jämförelsetal i resultat och balansräkning samt nyckeltal har justerats med avseende på detta.

FINANSIERING OCH KASSAFLÖDE

Finansnettot för perioden januari till mars 2002 uppgick till -42,5 (-44,5) Mkr. Koncernens räntebärande skulder uppgick den 31 mars 2002 till 3 138,1 (2 932,8) Mkr. Låneportföljen har en spridd förfallostruktur med en genomsnittlig räntebindningstid på 2,2 år. Den genomsnittliga låneräntan uppgick till 5,5 procent. Finansieringen av det svenska beståndet har skett i svenska kronor och det utländska beståndet, i allt väsentligt, finansieras i respektive lokal valuta. Fastigheternas belåningsgrad var 63 procent.

Disponibla likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit på 100 Mkr uppgick till 232,6 (113,8) Mkr. Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar för perioden minskade med 2 procent till 58,0 (59,2) Mkr.

INVESTERINGAR

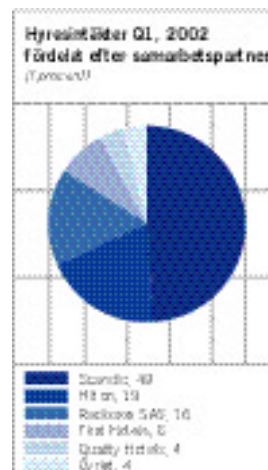
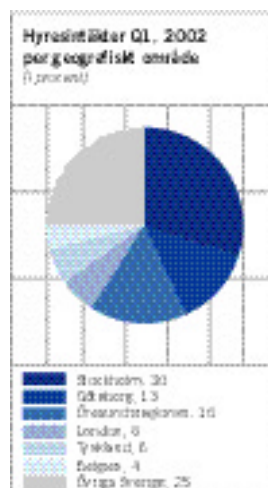
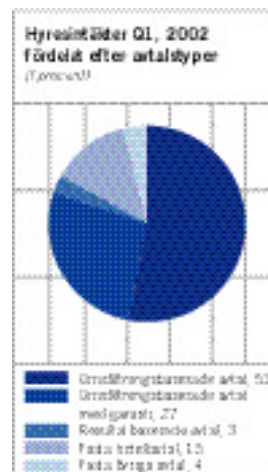
Pandox koncernens investeringar, exklusive hotellfastighetsförvärv, uppgick under perioden till 9,3 Mkr. Investeringarna avsåg i huvudsak produktförbättringar och omprofilering till Hilton i ett antal hotellfastigheter. Det bokförda värde på hotellfastigheterna inklusive hotellinventarier uppgick till 4 981,0 (4 817,4) Mkr.

UTSIKTER

Hotellkonjunkturen i Pandox marknadsområde är fortsatt svår att prognostisera på grund av osäkerheten i omvärlden. Efter den kraftiga nedgången under hösten har hotellmarknaden nu gått in i ett mer normalt lågkonjunkturmönster i vilket det ännu saknas stabila trender.

Pandox fokuserade strategi, utvalda marknadssegment och höga kvalitet på hotellfastighetsportföljen skapar dock fortsatt goda förutsättningar att utveckla bolaget.

Med nuvarande hotellfastighetsportfölj beräknas resultatet före skatt för 2002 uppgå till 200 miljoner kronor.



Resultaträkning

Mkr	Januari – mars 2002	2001	Helår 2001	Rullande 12 månader
Fastighetsverksamhet				
Hysesintäkter	127,1	131,1	551,1	547,1
Övriga fastighetsintäkter	6,1	6,0	24,0	24,2
Totala förvaltningsintäkter	133,2	137,1	575,1	571,3
Fastighetskostnader	-23,0	-23,6	-96,7	-96,1
Driftsöverskott	110,2	113,5	478,4	475,2
Avskrivningar enligt plan ¹⁾	-15,7	-13,2	-56,2	-58,8
Resultat fastighetsverksamhet	94,5	100,3	422,2	416,4
Operatörsverksamhet				
Rörelseintäkter	10,1	5,2	39,7	44,6
Rörelsekostnader	-11,2	-6,8	-39,3	-43,6
Rörelseresultat operatörsverksamhet	-1,1	-1,6	0,4	1,0
Bruttoresultat	93,4	98,7	422,6	417,4
Administrativa kostnader ¹⁾	-8,7	-8,5	-33,9	-34,2
Intäkter/kostnader av engångskaraktär	–	8,7	8,6	-0,1
Rörelseresultat	84,7	98,9	397,3	383,1
Finansnetto	-42,5	-44,5	-178,1	-176,1
Resultat före skatt	42,2	54,4	219,2	207,0
Skatt	–	–	-0,2	-0,1
Uppskjuten skatt ²⁾	-8,3	-6,1	-28,2	-32,4
ÅRETS RESULTAT	33,9	48,3	190,8	174,5

1) Totala avskrivningen för perioden uppgår till 15,8 Mkr (13,5), varav i fastighetsverksamheten 15,7 Mkr (13,2) och bland administrativa kostnader 0,1 Mkr (0,3).

2) Bolaget tillämpar fr.o.m. år 2001 redovisningsrådets rekommendation om inkomstskatt (R:9). Berörda jämförelsetal har justerats med avseende på detta.

Data per aktie

	Januari – mars 2002	2001	Helår 2001	Rullande 12 månader
Antal aktier, tusental	24 900	24 900	24 900	24 900
Resultat per aktie exkl. engångsintäkter, kr	1,36	1,59	7,31	7,01
Kassaflöde per aktie, kr	2,33	2,38	10,73	10,68
Eget kapital per aktie, kr	72,79	68,50	71,17	72,79
Efter utspädning				
Resultat per aktie exkl. engångsintäkter, kr	1,33	1,56	7,17	6,94
Kassaflöde per aktie, kr	2,28	2,33	10,52	10,57
Eget kapital per aktie, kr	71,36	67,15	69,77	71,36

Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 mars 2002	31 mars 2001	31 december 2001
Tillgångar			
Fastigheter inklusive inventarier	4 981,0	4 817,4	5 036,8
Övriga anläggningstillgångar	1,7	14,9	5,4
Omsättningstillgångar	94,0	85,0	37,1
Likvida medel	132,6	13,8	86,7
Summa tillgångar	5 209,3	4 931,1	5 166,0
Eget kapital och skulder			
Eget kapital ¹⁾	1 812,4	1 703,8	1 772,1
Uppskjuten skatteskuld, netto ¹⁾	45,3	14,8	37,0
Räntebärande skulder	3 138,1	2 932,8	3 178,5
Icke räntebärande skulder	213,5	279,7	178,4
Summa eget kapital och skulder	5 209,3	4 931,1	5 166,0

1) Bolaget tillämpar redovisningsrådets rekommendation om inkomstskatt (RR:9). Berörda jämförelsetal har justerats med avseende på detta.

2) Bolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som i årsbokslutet 2001.

Förändring i eget kapital			
Mkr	31 mars 2002	31 mars 2001	31 december 2001
Koncernen			
Ingående kapital	1 772,1	1 670,8	1 670,8
Aktieutdelning	–	–	-87,1
Omräkningsdifferenser	6,4	-15,3	-2,4
Periodens nettoresultat	33,9	48,3	190,8
Utgående kapital	1 812,4	1 703,8	1 772,1

Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Januari – mars 2002		Helår 2001
Resultat före skatt	42,2	54,4	219,2
Avskrivning	15,8	13,5	56,8
Betald skatt	–	–	-0,2
Intäkter/kostnader av engångskaraktär	–	-8,7	-8,6
Kassaflöde från löpande verksamhet	58,0	59,2	267,2
Summa förändring av rörelsekapital	34,7	1,1	-54,0
Kassaflöde från löpande verksamhet efter förändring av rörelsekapital	92,7	60,3	213,2
Investeringar	-8,7	-70,9	-149,1
Förvärv av fastigheter och inventarier	–	–	-141,9
Försäljning av anläggningstillgångar	–	24,2	24,2
Kassaflöde efter investeringar	84,0	13,6	-53,6
Intäkter/kostnader av engångskaraktär	–	8,7	8,6
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	2,3	-16,9	6,7
Förändring av räntebärande lån	-32,1	-1,9	223,9
Förändring av latent skatt	-8,3	-6,1	-28,2
Utdelning	–	–	-87,1
Summa kassaflöde från finansieringsverksamhet	-38,1	-24,9	115,3
Årets förändring av likvida medel	45,9	-2,6	70,3

Nyckeltal*

Mkr	Januari – mars 2002	Januari – mars 2001	Helår 2001	Rullande 12 månader
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Fastigheternas bokförda värde inkl. inventarier, Mkr	4 981,0	4 817,4	5 036,8	4 981,0
Totala förvaltningsintäkter, Mkr	133,2	137,1	575,1	571,3
Driftsöverskott, Mkr	110,2	113,5	478,4	475,2
Justerat driftsöverskott, Mkr	110,2	112,8	484,3	477,4
Direktavkastning 1, %	9,6	9,7	9,6	9,6
Direktavkastning 2, %	9,3	9,4	9,3	9,3
Finansiella nyckeltal				
Räntetäckningsgrad, ggr.	1,98	2,21	2,24	2,16
Avkastning på totalt kapital, %	7,6	8,3	8,0	7,6
Avkastning på eget kapital, %	10,0	11,3	11,0	10,0
Soliditet, %	34,8	34,6	34,3	34,8
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar, Mkr	58,0	59,2	267,2	265,9
Investeringar exkl. förvärv, Mkr	9,3	70,9	149,1	86,9
Förvärv av fastighet, Mkr	–	–	141,9	141,9

* För definitioner se Pandox årsredovisning 2001.

Räntebindningsstruktur¹

Mkr	SEK	DKK	EUR	GBP	Totalt	Andel	% ²
Förfall							
2002	952,2	160,8	185,0	14,4	1 312,4	43	4,7
2003	213,8	–	77,3	–	291,1	9	5,4
2004	229,0	123,4	–	–	352,4	11	5,2
2005	180,9	–	52,1	149,1	382,1	12	6,5
2006	380,0	–	–	–	380,0	12	6,2
2007 och senare	325,0	–	95,1	–	420,1	13	6,6
Totalt	2 280,9	284,2	409,5	163,5	3 138,1	100	5,5
Andel, %	73	9	13	5	100		
Genomsnittlig ränta, %	5,6	4,4	5,2	7,3	5,5		
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,2	0,9	3,0	3,0	2,2		

1) Omräknat till svenska kronor.

2) Genomsnittlig ränta i procent.

Pandox - aktien

Sedan börsintroduktionen har Pandox börsvärde stigit från 520 till 2 079 Mkr. Under 2002 har Pandox aktiekurs stigit med 11 procent samtidigt som Affärsvärldens Generalindex sjunkit med 3 procent

KURUTVECKLING

Sedan börsintroduktionen i juni 1997 har Pandox-aktiens värde ökat med 75 procent, från 47,70 kronor (omräknat för nyemission) till 83,50 kronor den 31 mars 2002. Under samma tid har Affärsvärldens Generalindex gått upp med 31 procent och Carnegie Real Estate Index har ökat med 72 procent.

Under första kvartalet 2002 har kursen ökat med 11,3 procent samtidigt som Affärsvärldens Generalindex har sjunkit med 2,9 procent och Carnegie Real Estate Index stigit med 10,7 procent. Pandox har under 2002 högst betalats med 90 kronor och som lägst med 73 kronor. Per den 31 mars 2002 var Pandox börsvärde 2 079 Mkr.

HANDELSVOLYM

Under första kvartalet omsattes 5 695 604 Pandox-aktier på Stockholmsbörsen, till ett värde av 477 Mkr,

vilket motsvarar 23 procent av antalet aktier i Pandox.

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Pandox uppgick per den 31 mars 2002 till 373,5 Mkr fördelat på 24,9 miljoner aktier. Samtliga aktier äger lika andel i bolagets tillgångar och vinst. Varje aktie har ett nominellt värde på 15 kronor.

AKTIEÄGARE

Antalet aktieägare i Pandox uppgick per 31 mars 2002 till 2 374 (1 863). Det institutionella ägandet i Pandox uppgår till cirka 90 (90) procent och andelen utländska ägare uppgår till 10 (8,5) procent.

Aktieägare med mindre än 500 aktier vardera svarade för 1,5 procent av antalet aktier i bolaget.

UTDELNINGSPOLITIK

Styrelsens avsikt är att utdelningen till aktieägarna ska uppgå till 30–50 procent av resultatet efter betald skatt från den löpande verksamheten.

Styrelsen tar vid utdelningsförslag hänsyn till Pandox utvecklingsmöjligheter, investeringsbehov och finansiella situation.



Största aktieägarna i Pandox per 2002-03-28

	Antal aktier	%
Scandic Hotels	5 179 900	20,8
SEB aktiefonder	4 129 313	16,6
Zenit, Brummer & Partners	2 344 500	9,4
Livförsäkrings AB Skandia	1 268 950	5,1
Handelsbanken Fonder	822 975	3,3
Hagströmer & Qviberg aktiefonder	771 100	3,1
Odin Norden	684 400	2,7
Robur Aktiefonder	597 700	2,4
D. Carnegie AB	562 200	2,3

	Antal aktier	%
Sjätte AP-Fonden	537 450	2,2
Länsförsäkringar Liv	517 100	2,1
Andra AP-Fonden	471 382	1,9
Alsback Förvaltning	450 000	1,8
Nordea Sverigefond	436 000	1,8
Alecta Pensionsförsäkring	265 551	1,1
Övriga utländska ägare	1 811 039	7,3
Övriga	4 050 440	16,3
Totalt	24 900 000	100,0

Pandox hotellfastigheter

PER DEN 31 MARS 2002

Anläggning	Antal rum	Läge
Radisson SAS Arlandia Hotel, Arlanda	334	Internationell flygplats
Hilton Stockholm Slussen	292	City
Scandic Hotel Star, Sollentuna	269	Mässanläggning
Scandic Hotel Järva Krog, Stockholm	215	Stockholm Norr
Scandic Hotel Park, Stockholm	198	City
Scandic Hotel, Upplands-Väsby	150	Stockholm Norr
Mr Chip Hotel, Kista	150	Stockholm Norr
Quality Hotel Nacka, Stockholm	146	Sickla-Nacka
Scandic Hotel Bromma, Stockholm	144	Stockholm Väst
First Hotel Royal Star, Älvsjö	103	Mässanläggning
Summa Stockholm	2 001	
Scandic Hotel Crown, Göteborg	333	City
Radisson SAS Park Avenue, Göteborg	318	City
Scandic Hotel Mölndal	208	City
Summa Göteborg	859	
Scandic Hotel Copenhagen	484	City
Scandic Hotel S:t Jörgen, Malmö	265	City
Scandic Hotel Star, Lund	196	Centralt
Radisson SAS Grand Hotel, Helsingborg	117	City
Scandic Hotel Kramer, Malmö	113	City
First Hotel Jörgen Kock, Malmö	101	City
Hotel Högvakten, Helsingborg	42	City
Summa Öresund	1 318	
Scandic Hotel Grand, Örebro	219	City
Quality Hotel, Luleå	209	City
Scandic Hotel Winn, Karlstad	199	City
Radisson SAS Hotel, Östersund	177	City
Scandic Hotel Ferrum, Kiruna	170	City
First Hotel Grand, Borås	158	City
Quality Grand Hotel, Kristianstad	149	City
Scandic Hotel Väst, Kalmar	148	Kringled
Scandic Hotel, Karlstad	143	Kringled
Scandic Hotel Hallandia, Halmstad	133	City
First Hotel, Linköping	133	City
First Hotel Plaza, Karlstad	121	City
Elite Stora Hotellet, Jönköping	116	City
First Hotel Linné, Uppsala	116	City
Scandic Hotel Billingen, Skövde	106	City
Summa Regionstäder	2 297	
First Hotel Mora, Mora	135	Centralt
First Hotel Park Astoria, Enköpings	134	Centralt
Scandic Hotel Säffle	101	Centralt
Stadshotellet Princess, Sandviken	84	Centralt
Summa Övriga orter	454	
Hilton London Docklands	368	Docklands
Hilton Brussels City	285	City
Scandic Hotel Grand Place, Bryssel	100	City
Scandic Hotel Antwerp	204	Kringled
Hilton Bremen	235	City
Hilton Dortmund	190	Mässanläggning
Scandic Hotel Lübeck	158	Kringled
Summa Internationellt	1 540	
Summa Pandox totalt	8 469	

TIDPUNKTER FÖR EKONOMISK INFORMATION

Delårsrapport, 6 mån

26 augusti 2002

Delårsrapport, 9 mån

24 oktober 2002

