

Padox

# Delårsrapport

januari – mars 2000

## Fortsatt stark utveckling

- Resultatet efter skatt för perioden januari-mars 2000 uppgick, exklusive engångsintäkter, till 23,4 (17,8) Mkr. Detta motsvarade en vinst per aktie på 1,56 kronor (1,19).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick per aktie till 2,24 kronor (1,83).
- Bolagets strategi har utvecklats innefattande bl a en utökning av det geografiska området.
- Hotellus International AB har förvärvats och konsolideras fr o m andra kvartalet 2000.

### **Intäkter och driftöverskott – hotellfastighetsverksamhet**

Förvaltningsintäkterna för första kvartalet 2000 uppgick till 74,5 (64,2) Mkr.

Fastighetskostnaderna exklusive avskrivning uppgick till 15,3 (13,2) Mkr.

Driftöverskottet ökade med 8,2 Mkr till 59,2 (51,0) Mkr. Ökningen är en effekt av ökade intäkter från omsättnings- och resultatbaserade hyresavtal samt omförhandlade hyresavtal och tillskott från hotellfastigheter förvärvade under 1999.

Justerad direktavkastning uppgick för perioden till 9,9 procent (9,4). Justerad direkt-avkastning inklusive fastighetsrelaterade administrativa kostnader uppgick till 9,5 procent (9,1)

### **Resultat**

Koncernens resultat efter skatt, exklusive engångsintäkter, har förbättrats med 5,6 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 23,4 (17,8) Mkr. Motsvarande period föregående år uppgick resultat efter skatt inklusive engångsintäkter, avseende försäljning av fastighet på 4,1 Mkr, till 21,9 Mkr. Resultatförbättringen förklaras i huvudsak av ett förbättrat driftöverskott från hotellfastighetsverksamheten.

### **Finansiering och kassaflöde**

Finansnettot för perioden uppgick till -20,5 (-19,0) Mkr. Koncernens räntebärande skulder uppgick den 31 mars 2000 till 1 457,8 (1 340,3) Mkr. Låneportföljen har en spridd förfallostruktur med en genomsnittlig räntebindningstid på 2,8 år. Den genomsnittliga låneräntan uppgick till 5,78 procent. Fastigheternas belåningsgrad var 61 procent.

Disponibla likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit på 50 Mkr (25) uppgick till 77,5 (101,3) Mkr. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital och investeringar för perioden uppgick till 33,6 (27,5) Mkr.

### **Investeringar**

Pandox koncernens investeringar, exklusive fastighetsförvärv, uppgick under perioden till 10,8 Mkr vilket i huvudsak avsåg hotellproduktförbättringar i ett antal hotellfastigheter.

### **Hotellmarknaden**

Det nya årtusendet har börjat bra för Pandox. Intäkterna det första kvartalet ökade med 16% jämfört med samma period i fjol. Tillväxten har åstadkommit av en god hotellmarknad - som kommer Pandox till del via omsättningsbaserade avtal – lönsamma förvärv och förädling av portföljen.

Efterfrågan av hotellrum har fortsatt att öka. Intäkten per tillgängligt rum (REVPAR) har i Sverige på rullande tolv månaders basis ökat med drygt 8 procent.

Förädlingen av portföljen, främst ökade intäkter från kassaflödeshöjande investeringar och omförhandlade hyresavtal slår igenom. För närvarande bidrar förädlingen av portföljen med 44 procent av den totala intäktsökningen.

## **Förvärv av Hotellus**

Pandox strategi utvärderades under föregående år. På basis av detta arbete fattade styrelsen beslut att utveckla strategin, innefattande bland annat en utökning av den geografiska strategin till att omfatta norra Europa. Motivet var att ett utökat geografiskt område ger bättre förutsättningar för fortsatt marknadsstillväxt och ökad riskspridning. Vidare kan hotellkonjunkturcykeln bättre utnyttjas för lönsamma förvärv.

Under februari träffades överenskommelse med samtliga ägare i Hotellus International AB om att förvärva bolaget. Förvärvet omfattar 16 hotellfastigheter, varav 8 är belägna utanför Sverige. Proforma 1999 ökar Pandox resultat och kassaflöde per aktie med 12 respektive 7 öre jämfört med utfall 1999. Förvärvet har genomförts i början på april och konsolidering kommer att ske fr o m andra kvartalet 2000.

Pandox tillförs genom förvärvet av Hotellus en portfölj av välkända hotellfastigheter belägna centralt i större hotellmarknader. Förvärvet skapar ett stort renodlat hotellfastighetsbolag med välkända varunamn och verksamhet i norra Europa. Pandox fastighetsbestånd per 1 april inklusive Hotellus omfattar totalt 47 hotellfastigheter med sammanlagt 8 494 hotellrum och en total yta om 516 292 kvm. Portföljen är av hög kvalitet. Genomsnittstorleken per hotell är 180 rum, vilket är mer än 3 gånger så stort som genomsnittshotellet i Sverige. Hotellverksamheten i fastigheterna drivs till 98 procent under välkända varunamn och cirka 95 procent är belägna i starka naturliga hotellägen.

Genom förvärvet skapas en stark bas för den utvecklade strategin. Intäktsstrukturen blir stark, cirka 55 procent av intäkterna kommer från internationella hotellmarknader som Stockholm, Göteborg, Köpenhamn, London och Bryssel.

Pandox marknadsvärde blir väsentligt större vilket skapar förutsättningar för ökad likviditet i aktien och ett ökat intresse från utländska investerare.

Då Hotellus inte konsolideras första kvartalet 2000 bifogas för fullständighet Hotellus delårsrapport för första kvartalet 2000, se sidan 6-8.

## **Integration pågår**

Integrationen mellan Pandox och Hotellus hotellfastighetsportföljer och organisationer är i full gång. En ny organisation skapas med fokus på tillväxt- och kassaflödeshöjande aktiviteter. Merparten av befattningarna är tillsatta och kompletterande rekryteringar pågår. Processen med att integrera Hotellus hotellfastighetsportfölj i Pandox ledningssystem och arbetsmetodik har hög prioritet. Arbetet med Pandoxmodellen har inletts vilket ökar fokus på de mest betydelsefulla frågorna.

En annan viktig arbetsuppgift är att bygga kunskap om och nätverk i vårt nya geografiska marknadsområde. Pandox marknadsinformationssystem (P@ MIS) byggs för närvarande ut till att omfatta hela norra Europa. En annan arbetsgrupp kartlägger Europas hotellmarknader för att skapa en grund för strategiska beslut rörande prioriterade orter och samarbetspartners. Vidare kompletteras Pandox hotellfastighetsregister med information kring intressanta hotellfastigheter. Som ett led i den internationella expansionen har bolaget namnändrats till Pandox AB.

## **Prognos**

Resultatet efter skatt beräknas för år 2000, inklusive Hotellus med nio månader, uppgå till 140 Mkr. Detta motsvarar ett resultat per aktie om 6,24 (5,21) kronor och ett kassaflöde per aktie om 9,15 (7,94) kronor beräknat på genomsnittligt antal aktier.

Stockholm, 2000-04-26

Anders Nissen  
Verkställande direktör

## Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-mars 2000	Jan-mars 1999	Helår 1999
<b>Fastighetsverksamhet</b>			
Hysesintäkter	69,3	59,9	254,0
Övriga fastighetsintäkter	5,2	4,3	18,0
<b>Totala förvaltningsintäkter</b>	<b>74,5</b>	<b>64,2</b>	<b>272,0</b>
Fastighetskostnader <sup>1)</sup>	-15,3	-13,2	-54,2
Driftsöverskott	59,2	51,0	217,8
Avskrivningar <sup>2)</sup>	-10,1	-9,5	-40,3
<b>Resultat fastighetsverksamhet</b>	<b>49,1</b>	<b>41,5</b>	<b>177,5</b>
Administrationskostnader <sup>2)</sup>	-5,2	-4,7	-21,6
Intäkter/kostnader av engångskaraktär	0	4,1	5,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>43,9</b>	<b>40,9</b>	<b>161,2</b>
Finansnetto	-20,5	-19,0	-77,5
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>23,4</b>	<b>21,9</b>	<b>83,7</b>
Skatt <sup>3)</sup>	0	0	-0,3
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>23,4</b>	<b>21,9</b>	<b>83,4</b>

1) Underhållskostnaderna har periodiserats över året i enlighet med senast upprättad prognos.

2) Planenligt avskrivning av byggnad görs med 1,5 procent och uppgår för perioden till 8,2 Mkr (7,5). Totala avskrivningar för perioden uppgår till 10,2 Mkr (9,6), varav i fastighetsverksamheten 10,1 Mkr (9,5) och administrativa kostnader 0,1 Mkr (0,1). Om Pandox i likhet med Hotellus använt 1 procent avskrivning på byggnad skulle avskrivningen för perioden minska med 2,7 (2,5) Mkr och resultatet för perioden öka till 26,1 Mkr (24,4).

3) Beträffande koncernens skattesituation hänvisas till beskrivningen i årsredovisning 1999.

## Balansräkning i sammandrag

Mkr	Jan-mars 2000	Jan-mars 1999	Helår 1999
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter inklusive hotellinventarier	2 394,3	2 172,6	2 393,7
Övriga anläggningstillgångar	14,4	16,6	14,5
Omsättningstillgångar	15,8	18,5	17,9
Likvida medel	27,5	76,3	3,9
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 452,0</b>	<b>2 284,0</b>	<b>2 430,0</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	907,0	852,1	883,6
Räntebärande skulder	1 457,8	1 340,3	1 463,6
Icke räntebärande skulder	87,2	91,6	82,8
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 452,0</b>	<b>2 284,0</b>	<b>2 430,0</b>

## Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Jan-mars 2000	Jan-mars 1999	Helår 1999
Resultat efter skatt	23,4	21,9	83,4
Intäkter/kostnader av engångskaraktär	0,0	-4,1	-5,3
Avskrivningar	10,2	9,7	41,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33,6	27,5	119,1
Summa förändring av rörelsekapital	6,5	0,4	-7,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	40,1	27,9	111,3
Summa investeringar netto	-10,8	-97,1	-348,8
Kassaflöde efter investeringar	29,3	-69,2	-237,5
Summa intäkter/kostnader av engångskaraktär	0,0	4,1	5,3
Förändring finansiella anläggningstillgångar	0,1	0,0	1,4
Förändring räntebärande lån	-5,8	58,4	181,7
Utdelning	0,0	0,0	-30,0
Summa kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5,7	58,4	153,1
Årets förändring av likvida medel	23,6	-6,7	-79,1

## Nyckeltal

	Jan-mars 2000	Jan-mars 1999	Helår 1999
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>			
Fastigheternas bokförda värde inkl. inventarier, Mkr	2 394,3	2 172,6	2 393,7
Totala förvaltningsintäkter, Mkr	74,5	64,2	272,0
Driftöverskott, Mkr	59,2	51,0	217,8
Justerat driftöverskott, Mkr	59,2	51,0	229,2
Direktavkastning 1, %	9,9	9,4	9,6
Direktavkastning 2, %	9,5	9,1	9,2

### Finansiella nyckeltal

Räntetäckningsgrad, ggr	2,13	2,11	2,05
Räntabilitet på totalt kapital, %	7,2	7,4	7,0
Räntabilitet på eget kapital, %	10,5	10,4	9,7
Soliditet, %	37,0	37,3	36,4
Kassaflöde från löpande verksamhet, Mkr	33,6	27,5	119,1
Investeringar, Mkr	10,8	7,1	28,6
Förvärv av fastigheter, Mkr	0	101	331

### Data per aktie (kr)

Periodens resultat, exklusive engångsintäkter	1,56	1,19	5,21
Kassaflöde från löpande verksamheten	2,24	1,83	7,94
Eget kapital	60,47	56,8	58,90

## Hotellus januari-mars 2000

- Resultatet före skatt för perioden januari-mars 2000 uppgick till 14,8 (14,2) Mkr inklusive avskrivning av byggnad med 1 procent
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 19,5 (18,0) Mkr

### **Intäkter och driftöverskott – hotellfastighetsverksamhet**

Hysesintäkterna uppgick till 51,9 Mkr, en ökning med 9,5 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Driftöverskottet ökade med 8,4 Mkr till 41,8 (33,4) Mkr. Ökningen förklaras främst av tillskottet från hotellfastigheter förvärvade under 1999 samt av ökade intäkter från omsättningsbaserade hyresavtal.

### **Intäkter och resultat – operatörsverksamhet**

Hotellus driver sedan 1999-12-31 operatörsverksamhet i Hotel Albert Premiere i Bryssel genom ett managementavtal med Scandic Hotel. Intäkterna för perioden uppgick till 8,2 Mkr och resultatet till -0,1 Mkr. Utfallet följer gällande plan.

### **Resultat**

Hotelluskoncernens resultat efter skatt för perioden uppgick till 14,8 (14,2) Mkr. Förändringen är främst en effekt av det ökade driftöverskottet och förändringen i finansnettot. Resultatet har belastats med avskrivning av byggnad med 1 procent. En anpassning till Padox princip om avskrivning av byggnad med 1,5 procent skulle öka avskrivningarna för perioden med 2,3 (1,9) Mkr och minska resultatet till 12,5 (12,3) Mkr.

### **Finansiering och kassaflöde**

Finansnettot för perioden uppgick till -18,1 (-12,2) Mkr. Förändringen är en effekt av den ökade upplåning som skett för att finansiera förvärv av hotellfastigheter. Koncernens räntebärande skulder uppgick den 31 mars 2000 till 1 360,3 Mkr, varav 592,0 Mkr avsåg upplåning i utländsk valuta. Hotellus policy är att säkra sin totala valutaexponering inklusive det egna kapitalet genom upplåning i lokal valuta och valutaterminer. Låneportföljen har en genomsnittlig räntebindningstid på 1,7 år och en genomsnittlig ränta på 5,1 procent. Fastigheternas belåningsgrad var 63,0 procent.

Disponibla likvida medel inklusive outnyttjad del av checkkredit uppgick till 63,1 Mkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick för perioden till 19,5 (18,0) Mkr.

### **Hotellfastighetsbeståndet**

Hotellus hotellfastighetsbestånd per den 31 mars 2000 omfattar totalt 16 hotellfastigheter med sammanlagt 3 589 hotellrum och en total yta om 224 223 kvm. Fastigheternas bokförda värde i uppgick till 2 169,3 Mkr.

Investeringar under perioden uppgick till 40,4 Mkr varav 19,3 Mkr avsåg nybyggnadsprojektet i Mölndal. Detta projekt kommer att färdigställas under april 2000. Övriga investeringar avsåg i huvudsak kapacitetsutbyggnad i Scandic Hotel Crown Göteborg och Scandic Hotel Copenhagen.

Stockholm 2000-04-26

Hotellus International AB  
Styrelsen

## Resultaträkning i sammandrag-Hotellus

Mkr	Jan-mars 2000	Jan-mars 1999	Helår 1999
<b>Fastighetsverksamhet</b>			
Hysesintäkter	51,9	42,4	181,1
Övriga fastighetsintäkter	0	0	0
<b>Totala förvaltningsintäkter</b>	<b>51,9</b>	<b>42,4</b>	<b>0</b>
Fastighetskostnader <sup>1)</sup>	-10,1	-9,0	-32,7
Driftsöverskott	41,8	33,4	148,4
Avskrivningar <sup>2)</sup>	-4,7	-3,8	-15,5
<b>Resultat fastighetsverksamhet</b>	<b>37,1</b>	<b>29,6</b>	<b>132,9</b>
<b>Operatörsverksamhet</b>			
Rörelseintäkter	8,2	0	0
Rörelsekostnader	-8,3	0	0
<b>Resultat operatörsverksamhet</b>	<b>-0,1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>37,0</b>	<b>0</b>	<b>132,9</b>
Administrationskostnader	-4,1	-3,2	-16,9
Intäkter/kostnader av engångskaraktär	0	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>32,9</b>	<b>26,4</b>	<b>116,0</b>
Finansnetto	-18,1	-12,2	-46,2
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>14,8</b>	<b>14,2</b>	<b>69,8</b>
Skatt	0	0	1,1
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>14,8</b>	<b>14,2</b>	<b>70,9</b>

1) Underhållskostnaderna har periodiserats över året i enlighet med senast upprättad prognos.

2) Planenligt avskrivning av byggnad görs med 1,0 procent och uppgår för perioden till 4,7 Mkr. En anpassning till Pandox princip om avskrivning av byggnad med 1,5 % skulle öka avskrivningen för perioden med 2,3 Mkr (1,9) och minska resultatet till 12,5 Mkr (12,3).

## Balansräkning i sammandrag-Hotellus

Mkr	Jan-mars 2000	Jan-mars 1999	Helår 1999
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter inklusive hotellinventarier	2 169,3	1 665,1	2 175,1
Övriga anläggningstillgångar	0,0	0	0
Omsättningstillgångar	38,9	12,0	37,6
Likvida medel	44,1	2,5	19,1
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 252,3</b>	<b>1 679,6</b>	<b>2 231,8</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	824,8	784,4	841,1
Räntebärande skulder	1 360,3	877,9	1 341,5
Icke räntebärande kortfristiga skulder	67,2	17,3	49,2
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 252,3</b>	<b>1 679,6</b>	<b>2 231,8</b>

## Kassaflödesanalys i sammandrag-Hotellus

Mkr	Jan-mars 2000	Jan-mars 1999	Helår 1999
Resultat exklusive intäkter/kostnader			
av engångskaraktär	14,8	14,2	69,8
Avskrivningar	4,7	3,8	15,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19,5	18,0	85,3
Summa förändring av rörelsekapital	16,7	43,8	-11,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
efter förändring av rörelsekapital	36,2	61,8	73,5
Summa förvärv och investeringar netto	-33,9	-12,0	-556,8
Kassaflöde efter investeringar	2,3	49,8	-483,3
Utdelning <sup>1)</sup>	-29,9	0	0
Förändring finansiella tillgångar	12,8	0	17,8
Förändring räntebärande lån	39,9	-51,9	480,7
Summa kassaflöde från finansieringsverksamhet	22,8	-51,9	498,5
Årets förändring av likvida medel	25,1	-2,1	15,2

<sup>1)</sup> Utdelning avseende 1999 års resultat till Hotellus tidigare ägare.

## Nyckeltal-Hotellus

	Jan-mars 2000	Jan-mars 1999	Helår 1999
Fastigheternas bokförda värde			
inkl. inventarier, Mkr	2 169,3	1 665,1	2 175,1
Hysesintäkter, Mkr	51,9	42,4	181,1
Driftöverskott, Mkr	41,8	33,4	148,4
Justerad direktavkastning, %	8,7	8,3	9,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,9	2,4
Soliditet	36,6	46,7	37,7
Kassaflöde från löpande verksamheten, Mkr	19,5	18,0	85,3
Investeringar exklusive förvärv, Mkr	40,4	12,0	116,1

## Räntebindningsstruktur per 2000-03-31-Hotellus

År	Lånebelopp i respektive valuta omräknat till Mkr					
	SEK	DKK	GBP	EUR	Totalt	%
2000	367,0	108,1	29,0	264,2	768,3	56
2001	50,0	55,7	0	0	105,7	8
2002	0	0	0	0	0	0
2003	0	0	138,2	75,6	213,8	16
2004 och senare	100,0	111,5	0	61,0	272,5	20
<b>Totalt</b>	<b>517,0</b>	<b>275,3</b>	<b>167,2</b>	<b>400,8</b>	<b>1 360,3</b>	<b>100</b>
Genomsnittlig						
-räntesats, %	4,6	4,7	7,0	5,5	5,1	
-räntebindning, år	1,2	1,9	3,3	1,5	1,7	



## PANDOX HOTELLFASTIGHETSBESTÅND PER 1 APRIL

Anläggning	Antal rum	Läge
Radisson SAS Arlandia Hotel, Arlanda	334	Internationell flyplats
Scandic Hotel Slussen, Stockholm	292	City
Provobis Star Hotel, Sollentuna	269	Mässanläggning
Scandic Hotel Järva Krog, Stockholm <sup>1)</sup>	215	Stockholm Norr
Scandic Hotel Park, Stockholm <sup>1)</sup>	198	City
Scandic Hotel, Upplands-Väsby	150	Stockholm Norr
Quality Hotel Nacka, Stockholm	146	Stockholm Syd
Scandic Hotel Bromma, Stockholm	144	Stockholm Väst
First Hotel Royal Star, Älvsjö	103	Mässanläggning
<i>Summa Stockholm</i>	<i>1 851</i>	
Scandic Hotel Crown, Göteborg <sup>1)</sup>	322	City
Radisson SAS Park Avenue, Göteborg	318	City
Scandic Hotel Mölndal <sup>2)</sup>	208	City
<i>Summa Göteborg</i>	<i>848</i>	
Scandic Hotel S:t Jörgen, Malmö	265	City
Provobis Hotel Kramer, Malmö	113	City
First Express, Malmö	101	City
<i>Summa Malmö</i>	<i>479</i>	
Scandic Hotel Grand, Örebro <sup>1)</sup>	219	City
Radisson SAS Hotel, Luleå	209	City
Scandic Hotel Winn, Karlstad	199	City
Provobis Star Hotel, Lund	196	Centralt
Radisson SAS Hotel, Östersund	177	City
Scandic Hotel Ferrum, Kiruna <sup>1)</sup>	170	City
First Hotel Grand, Borås	158	City
Quality Grand Hotel, Kristianstad	149	City
Scandic Hotel, Kalmar	148	Kringled
Scandic Hotel, Karlstad	143	Kringled
Scandic Hallandia, Halmstad <sup>1)</sup>	133	City
First Hotel, Linköping	133	City
First Hotel Plaza, Karlstad	121	City
Radisson SAS Grand Hotel, Helsingborg	117	City
Provobis Stora Hotellet, Jönköping	116	City
First Hotel Linné, Uppsala	116	City
Provobis Billingen Plaza, Skövde	106	City
<i>Summa Regionstäder</i>	<i>2 620</i>	
First Resort Mora, Mora	135	Centralt
First Hotel Park Astoria, Enköping	134	Centralt
Scandic Hotel Säffle <sup>1)</sup>	101	Centralt
Scandic Hotel, Karlshamn	99	Kringled
Stadshotellet Princess, Sandviken	84	Centralt
Hotell Sten Stensson Sten, Eslöv	80	Centralt
Good Morning Hotell, Boden	51	Centralt
<i>Summa Övriga orter</i>	<i>684</i>	
Scandic Hotel Copenhagen <sup>1)</sup>	470	City
Holiday Inn Nelson Dock, London <sup>1)</sup>	368	Docklands
Hotel Albert Premier, Brussels <sup>1)</sup>	287	City
Scandic Hotel Grand Place, Brussels <sup>1)</sup>	100	City
Holiday Inn Antwerpen <sup>1)</sup>	204	Kringled
Holiday Inn Crowne Plaza, Bremen <sup>1)</sup>	235	City
Holiday Inn Crowne Plaza, Dortmund <sup>1)</sup>	190	Mässanläggning
Holiday Inn Lübeck <sup>1)</sup>	158	Kringled
<i>Summa Internationellt</i>	<i>2 012</i>	
<b>Summa Pandox totalt</b>	<b>8 494</b>	

1) Ingår från 1 april i Pandox resultat- och balansräkning

2) Under uppförande, beräknas öppna 2000-04-30.

## Tidpunkter för ekonomisk information

Delårsrapport januari – juni

28 augusti 2000

Delårsrapport januari – september  
Bokslutskommuniké 2000

27 oktober 2000  
22 februari 2001

## Definitioner

### **Fastighetsrelaterade**

Totala förvaltningsintäkter: Summan av hyresintäkter och övriga fastighetsintäkter.

Driftsöverskott: Förvaltningsintäkter minus drifts- underhållskostnader, fastighetsskatt, tomrättsavgäld 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 periodens slut. Bokfört värde på hotellinventarier ingår i nämnaren beroende på att inventariehyran ingår i täljaren.

Direktavkastning 2: Justerat driftsöverskott inkl. 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 har justerats för genomförd nyemission.

Avkastning på totalt kapital: Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader, i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Soliditet: Eget kapital vid periodens slut i förhållande till balansomslutningen.