

Pressmeddelande från Pandox Hotellfastigheter AB (publ)

1999-08-24

Delårsrapport januari - juni 1999

- Resultatet efter skatt för perioden januari - juni 1999 uppgick till 39,7 Mkr (32,9), motsvarande en vinst per aktie på 2,65 kronor (2,19).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick per aktie till 3,68 kronor (3,13).
- Driftsöverskottet ökade med 12,1 Mkr till 102,9 Mkr (90,8).

Förvaltningsintäkterna för första halvåret 1999 uppgick till 129,8 Mkr (114,3). Driftsöverskottet ökade med 12,1 Mkr till 102,9 Mkr (90,8). Ökningen är främst beroende på under 1998 och 1999 förvärvade hotellfastigheter samt genomförd bearbetning av dessa hotellfastigheter enligt Pandoxmodellen. Den fortsatt starka hotellkonjunkturen har dessutom resulterat i ökade intäkter från omsättnings- och resultatbaserade hyresavtal.

Justerad direktavkastning för perioden blev 9,4% (9,3).

Finansnettot uppgick till -37,9 Mkr (-34,4).

Koncernens resultat efter skatt har förbättrats med 6,8 Mkr och uppgick till 39,7 Mkr (32,9). I periodens resultat ingår reavinst från försäljning av fastighet med 4,1 Mkr (3,5).

Under perioden har tre fastigheter förvärvats och en sålts. I januari tillträdde hotellfastigheten Provobis Star Hotel Lund, i april hotellfastigheten Scandic Hallandia i Halmstad och under juni träffades avtal om förvärv av hotellfastigheten First Hotel Grand i Borås med tillträde den första juli 1999. Hotellfastigheten Hotell Bohème i Göteborg med 52 rum har avyttrats med en reavinst på 4,1 Mkr.

- ”Den svenska hotellmarknaden fortsätter att utvecklas positivt. Under de första sex månaderna har tillväxten uppgått till cirka 3 %. Pandox bedömning är att tillväxten i beläggning kombinerat med lågt kapacitetstillskott kommer att leda till att snittpriserna ökar under 1999”, säger Anders Nissen VD för Pandox Hotellfastigheter AB.

Prognos 1999

Med nuvarande hotellfastighetsbestånd beräknas resultatet efter skatt för 1999, inklusive reavinst, överstiga 78 Mkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten beräknas överstiga 115 Mkr vilket motsvarar 7,67 kronor per aktie.

För ytterligare information:

Anders Nissen, VD Pandox Hotellfastigheter, 08-506 205 50

Nils Lindberg, Finansdirektör, Pandox Hotellfastigheter, 08-506 205 53

Bifogas: Delårsrapport i sin helhet.

Pandox Hotellfastigheter AB

halvårsrapport
januari-juni 1999

- Resultatet efter skatt för perioden januari-juni 1999 uppgick till 39,7 Mkr (32,9), motsvarande en vinst per aktie på 2,65 kronor (2,19).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick per aktie till 3,68 kronor (3,13).
- Driftsöverskottet ökade med 12,1 Mkr till 102,9 Mkr (90,8).

INTÄKTER OCH DRIFTSÖVERSKOTT – FASTIGHETSVERKSAMHET

Förvaltningsintäkterna för första halvåret 1999 uppgick till 129,8 Mkr (114,3). Fastighetskostnaderna exklusive avskrivning uppgick till 26,9 Mkr (23,5).

Driftsöverskottet ökade med 12,1 Mkr till 102,9 Mkr (90,8). Jämfört med motsvarande period 1998 förklaras förändringen främst av tillskottet från under 1998 och 1999 förvärvade fastigheter samt genomförd bearbetning av dessa hotellfastigheter enligt Pandox-modellen. Den fortsatt starka hotellkonjunkturen har dessutom resulterat i ökade intäkter från omsättnings- och resultatrelaterade hyresavtal. Justerat för sålda och köpta fastigheter uppgick driftsöverskottet till 103,8 Mkr (94,2). Justerad direktavkastning före administrativa kostnader uppgick för perioden till 9,4 procent (9,3). Justerad direktavkastning inklusive fastighetsrelaterade administrativa kostnader uppgick till 9,0 procent (9,0).

INTÄKTER OCH RESULTAT – OPERATÖRSVERKSAMHET

Från den 1 januari 1999 bedriver Pandox ingen egen operatörsverksamhet. Under motsvarande period 1998 drev Pandox operatörsverksamhet i Hotell Park Astoria i Enköping.

RESULTAT

Koncernens resultat efter skatt har förbättrats med 6,8 Mkr jämfört med föregående år och resultat för perioden uppgick till 39,7 Mkr (32,9). Resultatförbättringen förklaras i huvudsak av ett förbättrat driftsöverskott från fastighetsverksamheten, främst beroende på genomförda förvärv. Vidare påverkas resultatet av en realisationsvinst på 4,1 Mkr (3,5).

FINANSIERING OCH KASSAFLÖDE

Finansnettot för perioden uppgick till -37,9 Mkr (-34,4). Koncernens räntebärande skulder uppgick den 30 juni 1999 till 1 347,7 Mkr. Låneportföljen har en genomsnittlig räntebindningstid på 2,0 år och genomsnittlig ränta på 5,57 procent. Fastigheternas belåningsgrad var 60,8 procent.

Disponibla likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit på 50 Mkr uppgick till 74,3 Mkr.

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick för perioden till 55,2 Mkr (46,9), motsvarande 3,68 kr (3,13) per aktie.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Under årets sex första månader har Padox förvärvat tre hotellfastigheter. I januari tillträdde Padox hotellfastigheten Provobis Star Hotel i Lund. Förvärvspriset inklusive förvärvskostnader uppgick till 101 Mkr. Ekonomisk avräkning skedde per 1 januari 1999 varför fastigheten ingår i resultatet för hela perioden.

Den 1 april tillträdde hotellfastigheten Scandic Hotel Hallandia i Halmstad vilken förvärvats för 49 Mkr. Under juni tecknades avtal om att förvärva hotellfastigheten First Hotel Grand i Borås. Förvärvspriset för fastigheten uppgår till 70 Mkr. Fastigheten ingår i Padox resultat och balans från och med den 1 juli 1999.

Under perioden har hotellfastigheten Hotell Bohème i Göteborg med 52 rum avyttrats med en koncernmässig realisationsvinst på 4,1 Mkr.

Padox fastighetsbestånd per den 30 juni 1999 inklusive First Hotel Grand i Borås omfattar totalt 30 hotellfastigheter med sammanlagt 4 758 hotellrum och en total yta om 281 239 kvm. Fastigheternas bokförda värde inklusive hotellinventarier men exklusive First Hotel Grand i Borås uppgick per den 30 juni 1999 till 2 217,9 Mkr. Koncernens investeringar exklusive fastighetsförvärv under perioden uppgick till 13,1 Mkr vilket i huvudsak avsåg hotellproduktförbättringar i ett antal fastigheter.

PROGNOS

Med nuvarande hotellfastighetsbestånd beräknas resultatet efter skatt för 1999, inklusive reavinst, överstiga 78 Mkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten beräknas överstiga 115 Mkr vilket motsvarar 7,67 kronor per aktie.

Stockholm 1999-08-24

Anders Nissen
Verkställande direktör

Koncernresultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-jun 1999	Jan-jun 1998	Helår 1998
Fastighetsverksamhet			
Hysesintäkter	121,2	106,0	218,5
Övriga fastighetsintäkter	8,6	8,3	16,1
<i>Totala förvaltningsintäkter</i>	129,8	114,3	234,6
Fastighetskostnader ¹	-26,9	-23,5	-47,8
Driftsöverskott	102,9	90,8	186,8
Avskrivning	-19,2	-17,2	-36,0
<i>Resultat fastighetsverksamhet</i>	83,7	73,6	150,8
Operatörsverksamhet			
Rörelseintäkter	0,0	10,4	18,5
Rörelsekostnader ²	0,0	-10,5	-18,7
<i>Resultat operatörsverksamhet</i>	0,0	-0,1	-0,2
Bruttoresultat	83,7	73,5	150,6
Administrativa kostnader ²	-10,2	-9,6	-19,2
Intäkter/kostnader av engångskaraktär	4,1	3,5	1,4
Rörelseresultat	77,6	67,3	132,8
Finansnetto	-37,9	-34,4	-71,3
Resultat efter finansiella poster	39,7	32,9	61,5
Skatt ³	-	-	-
Resultat	39,7	32,9	61,5

1. Underhållskostnaderna har periodiserats över året i enlighet med senast upprättad prognos.
2. Planenlig avskrivning av byggnad görs med 1,5% och uppgår för perioden till 15,9 Mkr. Totala avskrivningen för perioden uppgår till 19,6 Mkr varav i fastighetsverksamheten 19,2 Mkr och administrativa kostnader 0,4 Mkr. (Jan-juni 1998 totalt 17,5 Mkr)
3. Beträffande koncernens skattesituation hänvisas till beskrivningen i årsredovisning 1998.

Koncernbalansräkning i sammandrag

Mkr	1999-06-30	1998-06-30	1998-12-31
Tillgångar			
Fastigheter inklusive hotellinventarier	2 217,9	2 016,8	2 085,2
Övriga anläggningstillgångar	15,6	18,1	16,5
Omsättningstillgångar	15,5	24,4	14,6
Likvida medel	24,3	69,8	82,9
Summa tillgångar	2 273,3	2 129,1	2 199,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	839,8	801,5	830,1
Räntebärande skulder	1 347,7	1 246,3	1 281,8
Icke räntebärande kortfristiga skulder	85,8	81,3	87,3
Summa eget kapital och skulder	2 273,3	2 129,1	2 199,2

Koncernens finansieringsanalys i sammandrag

Mkr	Jan-jun 1999	Jan-jun 1998	Helår 1998
Resultat exklusive intäkter/kostnader av engångskaraktär	35,6	29,4	60,1
Avskrivningar	19,6	17,5	36,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55,2	46,9	96,8
Summa förändring av rörelsekapital	-2,4	-187,9	-172,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	52,8	-141,0	-75,2
Summa investeringar netto	-152,3	-160,1	-247,8
Kassaflöde efter investeringar	-99,5	-301,1	-323,0
Summa intäkter/kostnader av engångskaraktär	4,1	3,5	1,4
Förändring finansiella anläggningstillgångar	0,9	-0,7	1,0
Förändring räntebärande lån	65,8	168,0	203,5
Nyemission	-	204,5	204,5
Utdelning	-30,0	-18,8	-18,8
Summa extern finansiering	36,7	353,0	390,2
Årets förändring av likvida medel	-58,7	55,4	68,6

Nyckeltal

	Jan-jun 1999	Jan-jun 1998	Helår 1998
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Fastigheternas bokförda värde inkl. inventarier, Mkr	2 217,9	2 016,8	2 085,2
Totala förvaltningsintäkter, Mkr	129,8	114,3	234,6
Driftsöverskott, Mkr	102,9	90,8	186,8
Justerat driftsöverskott, Mkr	103,8	94,2	194,6
Direktavkastning 1, %	9,4%	9,3%	9,3%
Direktavkastning 2, %	9,0%	9,0%	8,9%
Finansiella nyckeltal			
Räntetäckningsgrad, ggr	2,02	1,90	1,82
Räntabilitet på totalt kapital, %	7,0%	6,9%	6,6%
Räntabilitet på eget kapital, %	9,5%	8,3%	7,6%
Soliditet, %	36,9%	37,6%	37,7%
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	55,2	46,9	96,8
Investeringar, Mkr	13,1	6,6	22,6
Förvärv av fastighet, Mkr	150	187	260
Data per aktie (kr)			
Periodens resultat	2,65	2,19	4,10
Kassaflöde	3,68	3,13	6,46
Eget kapital	55,99	53,43	55,34

Antal aktier efter nyemission slutförd under 1998 uppgår till 15 000 000.

Största aktieägarna i Pandox

Namn	per 30 juni 1999	
	antal aktier	%
Zenit, Brummer & Partners	2 398 200	16,0%
Skanska AB	1 500 000	10,0%
Ratos Förvaltnings AB	1 499 500	10,0%
SPP	719 000	4,8%
Hagströmer & Qviberg aktiefonder	655 000	4,4%
Sjätte AP-Fonden	551 450	3,7%
Nordbanken aktiefonder	499 700	3,3%
Robur (FB)	464 000	3,1%
Länsförsäkringar/Wasa fonder	427 700	2,9%
Livförsäkringsaktiebolaget Skandia	393 250	2,6%
Svenska Industritjänstemannaförb.	380 400	2,5%
Handelsbankens småbolagsfond	370 000	2,5%
Svolder AB	355 000	2,4%
Pictet & Cie	290 000	1,9%
Sabis Invest	255 700	1,7%
Banco fonder	218 400	1,5%
Övriga utländska ägare	952 026	6,3%
Övriga	3 070 674	20,5%
Totalt	15 000 000	100,0%

Antal aktieägare per 30 juni 1999 uppgick till 2 380 st.

Delårsrapporten har inte blivit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.

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 nyemmission.

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.

Fastighetsbestånd per 990630

Anläggning	Antal rum	Yta – kvm
Scandic Hotel Slussen, Stockholm	292	18 416
Provobis Star Hotel, Sollentuna	269	18 573
Radisson SAS Arlandia Hotel, Arlanda	343	15 260
Scandic Hotel, Upplands-Väsby	150	6 955
First Hotel Royal Star, Älvsjö	103	4 900
Summa Stockholm	1 157	64 104
Radisson SAS Park Avenue, Göteborg	318	21 998
Summa Göteborg	318	21 998
Scandic Hotel S:t Jörgen, Malmö	265	21 485
First Express, Malmö	101	8 195
Provobis Hotel Kramer, Malmö	110	6 913
Summa Malmö	476	36 593
Provobis Star Hotel, Lund	196	15 711
Radisson SAS Hotel, Luleå	209	12 166
Provobis Stora Hotellet, Jönköping	114	11 378
Scandic Hotel Winn, Karlstad	199	10 580
First Hotel Grand, Borås ¹	153	9 593
Radisson SAS Hotel, Östersund	177	8 766
Provobis Billingen Plaza, Skövde	106	7 743
Scandic Hallandia, Halmstad	133	7 617
Quality Grand Hotel, Kristianstad	149	7 524
Radisson SAS Grand Hotel, Helsingborg	117	6 832
First Hotel, Linköping	133	6 540
First Hotel Plaza, Karlstad	121	5 907
First Hotel Linné, Uppsala	116	5 831
Scandic Hotel, Karlstad	143	5 694
Scandic Hotel, Kalmar	148	5 485
Summa Regionstäder	2 219	127 367
First Resort Mora, Mora	140	9 161
Stadshotellet Princess, Sandviken	84	7 003
Hotell Sten Stensson Sten, Eslöv	80	5 833
First Hotel Park Astoria, Enköping	134	4 600
Scandic Hotel, Karlshamn	99	3 335
Good Morning Hotell, Boden	51	1 245
Summa Övriga orter	588	31 177
Summa Pandox totalt	4 758	281 239

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

Tidpunkter för ekonomisk information

Delårsrapport januari-september 22 oktober 1999
Bokslutskommuniké 1999 17 februari 2000