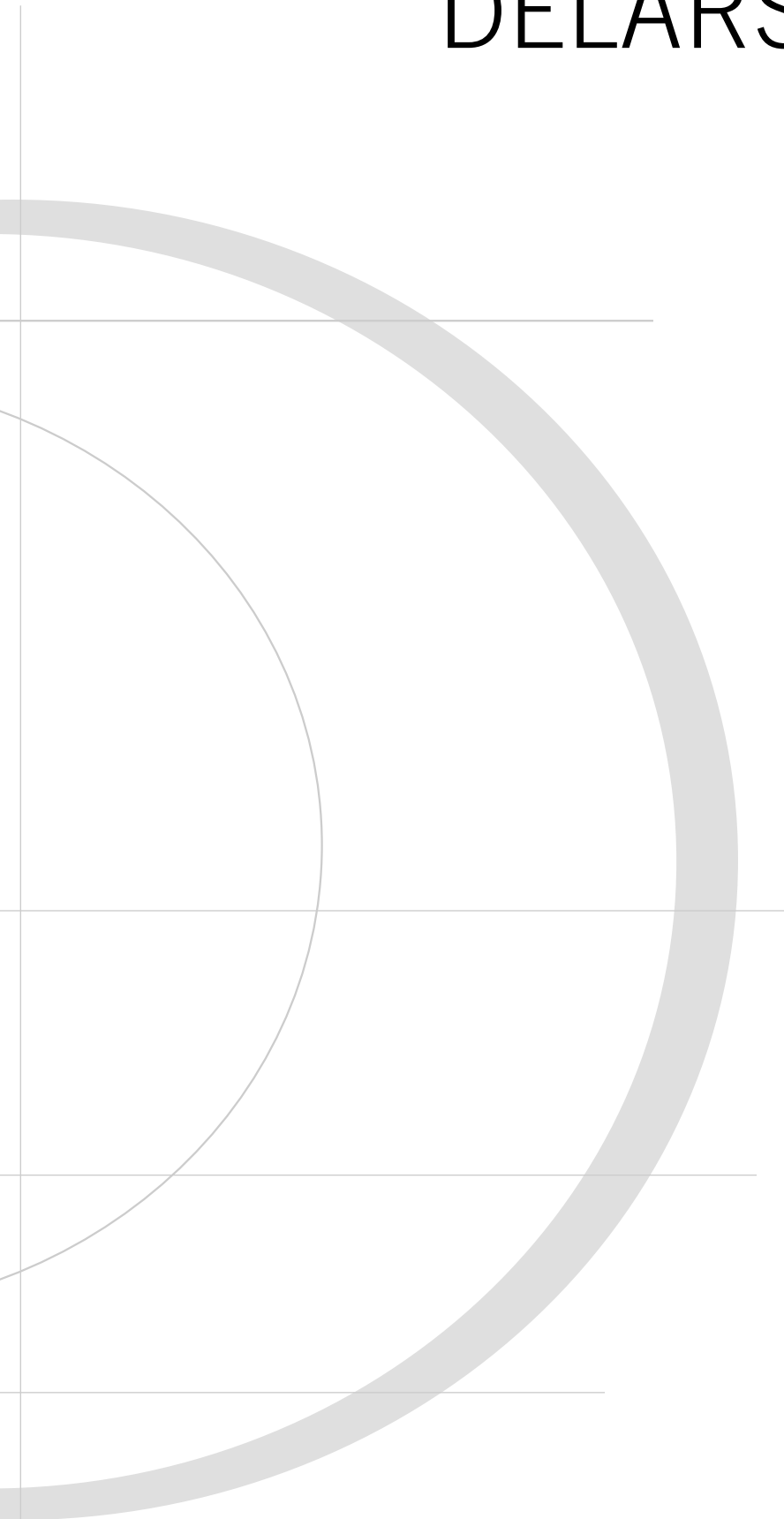


Pandox Hotellfastigheter AB

DELÅRSRAPPORT

januari-september 1999



- Resultatet efter skatt för perioden januari-september 1999 uppgick till 59,0 Mkr (47,2), motsvarande en vinst per aktie på 3,93 kronor (3,15).
- Kassaflödet från löpande verksamheten uppgick per aktie till 5,65 kronor (4,70).
- Driftsöverskottet ökade med 20,2 Mkr till 156,6 Mkr (136,4).

INTÄKTER OCH DRIFTS- ÖVERSKOTT – FASTIGHETS- VERKSAMHET

Förvaltningsintäkterna för 9 månader uppgick till 196,0 Mkr (170,6). Fastighetskostnaderna exklusive avskrivning uppgick till 39,4 Mkr (34,2).

Driftsöverskottet ökade med 20,2 Mkr till 156,6 Mkr (136,4). Jämfört med motsvarande period 1998 förklaras förändringen främst av tillskottet från under 1998 och 1999 förvärvade fastigheter samt genomförd bearbetning av dessa fastigheter 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 160,1 Mkr (144,2). Justerad direktavkastning före administrativa kostnader uppgick för perioden till 9,4% (9,2). Justerad direktavkastning inklusive fastighetsrelaterade administrativa kostnader uppgick till 9,0% (8,9).

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 11,8 Mkr jämfört med föregående år och resultat för perioden uppgick till 59,0 Mkr (47,2). Resultatförbättringen förklaras i huvudsak av ett förbättrat drifts-

överskott 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 -57,1 Mkr (-52,8). Koncernens räntebärande skulder uppgick den 30 september 1999 till 1 385,6 Mkr. Låneportföljen har en genomsnittlig räntebindningstid på 2,2 år och genomsnittlig ränta på 5,61%. Fastigheternas belåningsgrad var 60,9%.

Disponibla likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit på 50 Mkr uppgick till 76,4 Mkr.

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick för perioden till 84,8 Mkr (73,9), motsvarande 5,65 kr (4,70) per aktie.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Under årets 9 första månader har Pandox förvärvat fyra hotellfastigheter. I januari tillträdde Pandox 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 och den 1 juli tillträdde hotellfastigheten First Grand Hotel i Borås vilken förvärvats för 69 Mkr inklusive förvärvskostnader. Under september tecknades avtal om att förvärva hotellfastigheten Quality

Hotel Nacka (f.d. Fogg's Hotel). Förvärvspriset inklusive förvärvskostnaderna uppgår till 122 Mkr. Fastigheten ingår i Pandox resultat och balans från och med den 1 oktober 1999.

Under perioden har hotellfastigheten Hotell Bohème i Göteborg med 52 rum avyttrats. Hotellfastigheten med tillhörande inventarier överläts för 15 Mkr vilket resulterade i en koncernmässig realisationsvinst på 4,1 Mkr.

Pandox fastighetsbestånd per den 30 september 1999 inklusive Quality Hotel Nacka omfattar totalt 31 hotellfastigheter med sammanlagt 4 904 hotellrum och en total yta om 292 069 kvm. Fastigheternas bokförda värde inklusive hotellinventarier men exklusive Quality Hotel Nacka uppgick per den 30 september 1999 till 2 276,8 Mkr.

Koncernens investeringar under perioden uppgick till 20,9 Mkr vilket i huvudsak avsåg hotellproduktförbättringar i ett antal fastigheter.

PROGNOS

Med nuvarande hotellfastighetsbestånd beräknas resultatet efter skatt för 1999, inklusive reavinst, uppgå till 80 Mkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten beräknas uppgå till 117 Mkr vilket motsvarar 7,80 kronor per aktie.

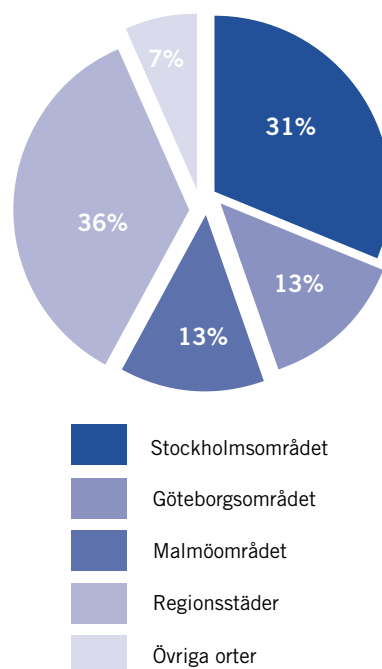
Stockholm 1999-10-22

Anders Nissen
Verkställande direktör

KONCERNRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Jan-sep 1999	Jan-sep 1998	Helår 1998
Fastighetsverksamhet			
Hysesintäkter	183,1	159,6	218,5
Övriga fastighetsintäkter	12,9	11,0	16,1
<i>Totala förvaltningsintäkter</i>	196,0	170,6	234,6
Fastighetskostnader ¹	-39,4	-34,2	-47,8
Driftsöverskott	156,6	136,4	186,8
Avskrivning ²	-29,6	-26,3	-36,0
<i>Resultat fastighetsverksamhet</i>	127,0	110,1	150,8
Operatörsverksamhet			
Rörelseintäkter	0,0	13,9	18,5
Rörelsekostnader ²	0,0	-13,9	-18,7
<i>Resultat operatörsverksamhet</i>	0,0	0,0	-0,2
Bruttoresultat	127,0	110,1	150,6
Administrativa kostnader ²	-15,0	-13,6	-19,2
Intäkter/kostnader av engångskaraktär	4,1	3,5	1,4
Rörelseresultat	116,1	100,0	132,8
Finansnetto	-57,1	-52,8	-71,3
Resultat efter finansiella poster	59,0	47,2	61,5
Skatt ³	-	-	-
Resultat	59,0	47,2	61,5

Hyresintäkter per geografiskt område

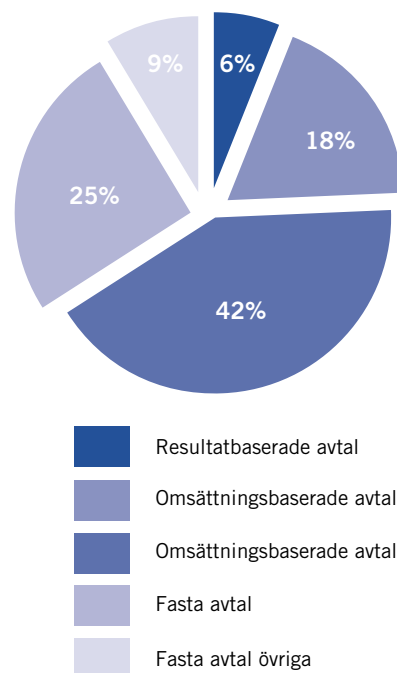


- Underhållskostnaderna har periodiserats över året i enlighet med senast upprättad prognos.
- Planenlig avskrivning av byggnad görs med 1,5 % och uppgår för perioden till 23,8 Mkr. Totala avskrivningen för perioden uppgår till 29,9 Mkr varav i fastighetsverksamheten 29,6 Mkr och administrativa kostnader 0,3 Mkr. (Jan-sept 1998 totalt 26,7 Mkr)
- Beträffande koncernens skattesituation hänvisas till beskrivningen i årsredovisning 1998.

KONCERNBALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	1999-09-30	1998-09-30	1998-12-31
Tillgångar			
Fastigheter inklusive hotellinventarier	2 276,8	2 083,4	2 085,2
Övriga anläggningstillgångar	14,9	17,8	16,5
Omsättningstillgångar	17,6	19,5	14,6
Likvida medel	26,4	76,0	82,9
Summa tillgångar	2 335,7	2 196,7	2 199,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	859,1	815,8	830,1
Räntebärande skulder	1 385,6	1 289,2	1 281,8
Icke räntebärande kortfristiga skulder	91,0	91,7	87,3
Summa eget kapital och skulder	2 335,7	2 196,7	2 199,2

Hyresintäkter per avtalstyp



KONCERNENS FINANSIERINGSANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Jan-sep 1999	Jan-sep 1998	Helår 1998
Resultat exklusive intäkter/kostnader av engångskaraktär	54,9	43,7	60,1
Avskrivningar	29,9	26,7	36,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	84,8	70,4	96,8
Summa förändring av rörelsekapital	0,8	-172,5	-172,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	85,6	-102,1	-75,2
Summa förvärv och investeringar netto	-221,6	-234,6	-247,8
Kassaflöde efter investeringar	-136,0	-336,7	-323,0
Summa intäkter/kostnader av engångskaraktär	4,1	3,5	1,4
Förändring finansiella anläggningstillgångar	1,6	-1,6	1,0
Förändring räntebärande lån	103,8	210,8	203,5
Nyemission	-	204,5	204,5
Utdelning	-30,0	-18,8	-18,8
Summa extern finansiering	75,4	394,9	390,2
Årets förändring av likvida medel	-56,5	61,7	68,6

NYCKELTAL

	Jan-sep 1999	Jan-sep 1998	Helår 1998
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Fastigheternas bokförda värde inkl. inventarier, Mkr	2 276,8	2 083,4	2 085,2
Totala förvaltningsintäkter, Mkr	196,0	170,6	234,6
Driftsöverskott, Mkr	156,6	136,4	186,8
Justerat driftsöverskott, Mkr	160,1	144,2	194,6
Direktavkastning 1, %	9,4%	9,2%	9,3%
Direktavkastning 2, %	9,0%	8,9%	8,9%
Finansiella nyckeltal			
Räntetäckningsgrad, ggr	2,01	1,84	1,82
Räntabilitet på totalt kapital, %	6,9%	6,7%	6,6%
Räntabilitet på eget kapital, %	9,3%	7,9%	7,6%
Soliditet, %	36,8%	37,1%	37,7%
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	84,8	73,9	96,8
Investeringar, Mkr	20,9	11,0	22,6
Förvärv av fastighet, Mkr	219	254	260
Data per aktie (kr)			
Periodens resultat	3,93	3,15	4,10
Kassaflöde	5,65	4,70	6,46
Eget kapital	57,28	54,39	55,34

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

STÖRSTA AKTIEÄGARNA I PANDOX

Namn	per 30 september 1999	
	antal aktier	%
Zenit, Brummer & Partners	2 669 500	17,8%
Skanska AB	1 500 000	10,0%
Ratos Förvaltnings AB	1 499 500	10,0%
SPP	719 000	4,8%
Hagströmer & Qviberg aktiefonder	654 300	4,4%
Sjätte AP-Fonden	551 450	3,7%
Robur (FB)	518 000	3,5%
Nordbanken aktiefonder	474 700	3,2%
LF/Wasa aktiefonder	427 700	2,9%
Banco fonder	400 600	2,7%
Svolder AB	385 000	2,6%
Handelsbankens småbolagsfond	380 000	2,5%
Livförsäkringsaktiefonderna Skandia	353 250	2,4%
Svenska Industritjänstemannaförb.	313 800	2,1%
Pictet & Cie	310 000	2,1%
Sabis Invest	249 700	1,7%
Övriga utländska ägare	796 967	5,3%
Övriga	2 796 533	18,6%
Totalt	15 000 000	100,0%

Antal aktieägare per 30 september 1999 uppgick till 2 232 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 driftsunderhållskostnader, fastighetsskatt, tomrättsavgäld och övriga fastighetskostnader.

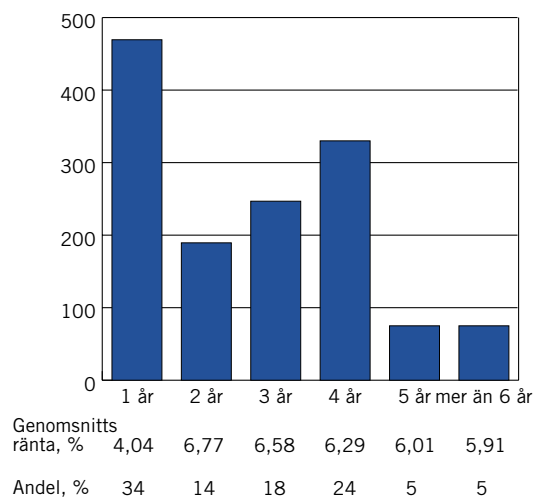
Justerat driftsöverskott Driftsöverskott justerat för under året sålda och köpta fastigheter.

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 inventarieryan ingår i täljaren.

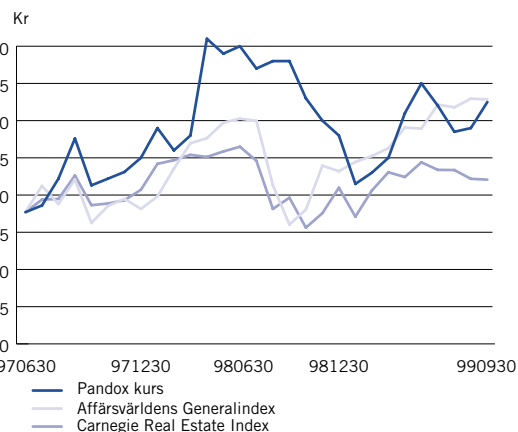
Direktavkastning 2 Justerat driftsöverskott inkl. fastighetsrelaterad administration i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

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.

Räntebindningsstruktur
Snittränta 5,61%



Pandoxaktiens utveckling



Aktivt ägande skapar goda affärer

Pandox är ett renodlat hotellfastighetsbolag med strategi att äga en typ av fastigheter – hotellfastigheter.

Vi stärker denna renodling och fokusering med ett prioriterat marknadssegment – större hotell med affärsreprofil, centralt belägna på större orter i Sverige och de övriga nordiska länderna.

I Pandox finns det en bred och djup specialistkompetens inom hotell, hotellfastigheter och affärsutveckling. Det innebär att i organisationen finns erfarenhet av att driva hotell samt av att verka i svensk och internationell hotellmiljö. Vidare finns det i organisationen analytiker, jurist och fastighetsförvaltare. Dessa har såväl specialistkompetens inom sina respektive ämnesområden som erfarenhet från hotellbranschen.

För att utnyttja kompetenserna har ett antal ledningssystem och produkter utvecklats. Exempel på detta är IT-system för marknadsinformation, databaser över hotellfastighetsägare, hotellproduktanalys och manual för hotellavtal. Den samlade arbetsmetodiken kallas Pandox-modellen.

Nytt förvärv – ett bra exempel på aktivt ägande

Under tredje kvartalet har en hotellfastighet förvärvats – Quality Hotel Nacka (f.d. Fogg's Hotel). Hotellet är ett nytt strategiskt förvärv. Quality Hotel Nacka har ett centralt läge i Stockholm Syd och närområdet Nacka/Sickla som för närvarande är inne i en expansionsfas, vilket förväntas öka efterfrågan på hotelltjänster. Dessutom kommer hotellet att få del av Stockholms goda hotellmarknad.

Hotellet är områdets största med 146 rum och en fullserviceprodukt. Marknadsprofilen riktar sig mot affärsresenärer och konferensgäster. Således uppfyller hotellet samtliga Pandox förvärvskriterier rörande ort, läge, storlek och profil.

Detta var Pandox femte affärstransaktion under 1999. Samtliga förvärv har gjorts inom vår strategi och omgående förbättrat våra nyckeltal. Förvärvet av Quality Hotel Nacka ökar vinsten per aktie med 8 öre och kassaflöde per aktie med 18 öre.

Förvärvet är ett bra exempel på Pandox aktiva ägande För att

Pandox skulle kunna vinna budgivningen om hotellfastigheten krävdes att vi förutom förvärvet av hotellfastigheten från en part även lyckades förvärva operatörsverksamheten från en annan part, fastställa ny strategi och hyra ut hotellverksamheten till en ny operatör. För att åstadkomma detta fick vi användning för samtliga våra kompetensområden – hotell, hotellfastigheter och affärsutveckling. Inom affärsutveckling gäller detta främst förvärv och förvärvsmetoder.

Effekterna blev goda. Hotellet har fått en nyoperatör, Choice Hotels Scandinavia ASA, som har ett väletablerat distributionsnät omfattande över 4500 hotell. Hotellet har också fått ett nytt varumärke, Quality vilket är Choice varumärke för fullservicehotell. Därtill ny ledning och en förädlad strategi. Slutligen fick Pandox en hotellfastighet som från första dagen bidrager till ökad lönsamhet och ökat kassaflöde per aktie.

Fortsatt stark hotellmarknad

Hotellmarknaden har under rapportperioden fortsatt att förbättras. De senaste rapporterna om ökad tillväxt i riket kommer att förstärka efterfrågan av hotelltjänster. Vår bedömning är att 1999 blir ett rekordår för hotellboende och att förutsättningarna för år 2000 är fortsatt goda. Pandox bedömning är att denna tillväxt inte kommer att fördelas jämnt över hela hotellmarknaden, utan det kommer att krävas ett antal betydelsefulla förutsättningar för att få del av den väntade marknadstillväxten. Faktorer som kommer att spela stor roll är hotellets läge, storlek samt varunamn och management.



Quality Hotel Nacka

Bporto
betalt**FASTIGHETSBESTÅND PER 990930**

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
Quality Hotel, Nacka ¹	146	10 830
Scandic Hotel, Upplands-Väsby	150	6 955
First Hotel Royal Star, Älvsjö	103	4 900
Summa Stockholm	1 303	74 934
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	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	4 904	292 069

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

Tidpunkter för ekonomisk informationBokslutskommuniké 1999
Bolagstämma17 februari 2000
30 mars 2000**P A N D O X****Hotellfastigheter AB**Pandox Hotellfastigheter AB (publ), Box 5364, 102 49 Stockholm
Tel 08-506 205 50 Fax: 08-506 205 70 Internet: www.pandox.se e-post: pandox@pandox.se