

Pressmeddelande från Padox Hotellfastigheter AB (publ)

1998-08-20

Halvårsrapport januari - juni 1998

- **Resultatet efter skatt för första halvåret 1998 uppgick till 32,9 Mkr (11,0) vilket motsvarar en vinst per aktie på 2,19 kronor (1,00).**
- **Nyemissionen på 210 miljoner fulltecknades.**
- **Den 2 mars tillträdde åtta hotellfastigheter förvärvade från Fastighets AB Tornet.**
- **Fortsatt stark hotellkonjunktur i Padox prioriterade marknadssegment.**

Förvaltningsintäkterna under de första sex månaderna 1998 uppgick till 114,2 Mkr (75,1). Driftsöverskottet ökade med 32,0 Mkr till 90,7 Mkr (58,7). Ökningen är främst beroende på tillskotten i fastighetsportföljen. Justerad direktavkastning för perioden uppgick till 9,3 % (9,0). Finansnettot för perioden uppgick till -34,4 Mkr (-26,8). Koncernens resultat efter skatt har förbättrats med 21,9 Mkr jämfört med föregående år och uppgår för de första sex månaderna 1998 till 32,9 Mkr (11,0). I resultatet ingår en engångsintäkt från försäljning av fastighet med 3,5 Mkr (0,5).

Under det första halvåret har Padox tillträtt 8 hotellfastigheter förvärvade från Fastighets AB Tornet. Källhagens Wårdshus och kontorsfastigheten Överkikaren 19 har avyttrats under perioden. Under juli har avtal om förvärv av hotellfastigheten Radisson SAS Hotel Luleå tecknats med tillträde den 2 september 1998.

–Hotellkonjunkturen har varit fortsatt stark under 1998. Detta, tillsammans med de fastigheter vi förvärvade under fjolåret, har bidragit till att Padox resultat fortsatt att förbättras. Det är särskilt tillfredsställande att konstatera att marknads tillväxt i Padox prioriterade segment - affärsreshotell med mer än 75 rum, centralt belägna i större städer i Sverige och övriga Norden - har varit högst både i absoluta och relativa tal, säger Anders Nissen VD för Padox Hotellfastigheter.

Prognos 1998

Padox resultat för 1998, inklusive engångsintäkter på 3,5 Mkr, bedöms överstiga 60 Mkr.

För ytterligare information:

Anders Nissen, VD Padox Hotellfastigheter, 08-614 17 40

Nils Lindberg, Finansdirektör, Padox Hotellfastigheter, 08-614 17 40

Bifogas: Halvårsrapporten i sin helhet.

Halvårsrapport

Pandox Hotellfastigheter AB (publ), 1998-01-01 – 1998-06-30

- **Resultatet efter skatt för första halvåret 1998 uppgick till 32,9 Mkr (11,0) vilket motsvarar en vinst per aktie på 2,19 kronor (1,00).**
- **Nyemissionen på 210 miljoner fulltecknades.**
- **Den 2 mars tillträdde 8 hotellfastigheter förvärvade från Fastighets AB Tornet.**
- **Fortsatt stark hotellkonjunktur i Pandox prioriterade marknadssegment.**

Intäkter och driftöverskott – fastighetsverksamhet

Förvaltningsintäkterna för årets första 6 månader uppgick till 114,2 Mkr (75,1). Fastighetskostnaderna exklusive avskrivning uppgick till 23,5 Mkr (16,4).

Driftöverskottet ökade med 32,0 Mkr till 90,7 Mkr (58,7). Jämfört med motsvarande period 1997 förklaras förändringen främst av tillskottet från de under 1997 förvärvade fastigheter och de 8 fastigheter som förvärvades från Tornet vilka ingår i resultatet med 3 månader. Den starka hotellkonjunkturen har dessutom resulterat i ökade intäkter från omsättnings- och resultatrelaterade hyresavtal. I resultatet ingår en engångshyra avseende 1997 på 0,7 Mkr. Justerat för sålda och köpta fastigheter uppgick driftöverskottet till 94,2 Mkr (60,6). Justerad direktavkastning före administrativa kostnader uppgick för perioden till 9,3 % (9,0 %). Justerad direktavkastning inklusive fastighetsrelaterade administrativa kostnader uppgick till 9,0 % (8,5).

Intäkter och resultat – operatörsverksamhet

Rörelseintäkterna för perioden uppgick till 10,4 Mkr (22,5). Från årskiftet drivs endast operatörsbolaget i Park Astoria Enköping i egen regi. Resultatet för perioden uppgick till -0,1 Mkr (0,1). Verksamheten i operatörsbolaget i Quality Grand Hotel Kristianstad som övertogs den 2 mars 1998 från Fastighetsbolaget Tornet överläts per samma datum till Choice Hotels Scandinavia ASA (CHS).

Resultat

Koncernens resultat efter skatt har förbättrats med 21,9 Mkr jämfört med föregående år och resultat för perioden uppgick till 32,9 Mkr (11,0). Resultatförbättringen förklaras i huvudsak av ett förbättrat driftöverskott från fastighetsverksamheten, främst beroende på genomförda förvärv. Vidare påverkas resultatet av en engångsintäkt på 3,5 Mkr från försäljningen av Källhagens Wårdshus.

Nyemission

Den 5 februari offentliggjorde Pandox att nyemissionen, med företrädesrätt för Pandox aktieägare, hade fulltecknats. Nyemissionen tillförde Pandox 205 Mkr efter emissionskostnader. Antalet aktier efter nyemissionen uppgår till 15 000 000.

Finansiering och kassaflöde

Finansnettot för perioden uppgick till -34,4 Mkr (-26,8). Koncernens räntebärande skulder uppgick den 30 juni 1998 till 1.246,3 Mkr. Låneportföljen har en spridd förfallostruktur med en genomsnittlig räntebindningstid på 2,8 år. Den genomsnittliga låneräntan uppgick till 6,08 %. Fastigheternas belåningsgrad var 62,2 %.

Disponibla likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit på 25 Mkr uppgick till 94,8 Mkr.

Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar för perioden uppgick till 50,4 Mkr (24,6).

Fastighetsbeståndet

Den 2 mars 1998 tillträdde Pandox de åtta fastigheter som förvärvats från Fastighets AB Tornet enligt avtal tecknat den 30 december 1997. Ekonomisk avräkning skedde slutligen den 31 mars 1998 vilket innebär att detta bestånd ingår i halvårsresultatet med tre månader.

Med förvärvet fortsätter Pandox sin expansion. Det förvärvade beståndet av hotellfastigheter är ostrukturerat avseende avtal, hotellprofil, distribution, ytlayout m m. Pandox kunnande inom hotellverksamhet, hotellfastigheter och affärsutveckling som sammanförs i den så kallade Pandox-modellen skapar goda förutsättningar att utveckla de förvärvade fastigheterna. En lyckad förädling av fastigheterna bedöms medföra en god utveckling av driftsöverskottet.

Under första halvåret 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.

Pandox fastighetsbestånd per 1998-06-30 omfattar totalt 27 hotellfastigheter med sammanlagt 4 114 hotellrum och en total yta om 237 804 kvm. Fastigheternas bokförda värde inklusive hotellinventarier uppgick per den 30 juni 1998 till 2 016,8 Mkr.

I juli 1998 träffades avtal om förvärv av hotellfastigheten Radisson SAS Luleå med tillträde den 2 september 1998. Förvärvspriset inklusive lagfart och planerade investeringar uppgår till 75 Mkr.

Driftsöverskottet beräknas på helårsbasis uppgå till ca 6,5 Mkr vilket ger en beräknad direktavkastning på 8,7 %.

Koncernens investeringar under perioden uppgick till 6,6 Mkr vilket i huvudsak avsåg slutförande av produktförbättringar i fastigheterna Radisson/SAS Östersund och Stadshotellet Sandviken.

Prognos 1998

Pandox resultat för 1998, inklusive engångsintäkter på 3,5 Mkr, bedöms överstiga 60 Mkr.

Koncernresultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-jun 1998	Jan-jun 1997	Helår 1997
Fastighetsverksamhet			
Hysesintäkter	105,9	68,8	140,6
Övriga fastighetsintäkter	8,3	6,3	11,6
<i>Totala förvaltningsintäkter</i>	114,2	75,1	152,2
Fastighetskostnader ¹	-23,5	-16,4	-31,5
Driftsöverskott	90,7	58,7	120,7
Avskrivning ²	-17,2	-13,3	-26,0
<i>Resultat fastighetsverksamhet</i>	73,5	45,4	94,7
Operatörsverksamhet			
Rörelseintäkter	10,4	22,5	41,5
Rörelsekostnader ²	-10,5	-22,4	-42,2
<i>Resultat operatörsverksamhet</i>	-0,1	0,1	-0,7
Bruttoresultat	73,4	45,5	94,0
Administrativa kostnader ²	-9,6	-8,2	-17,2
Intäkter/kostnader av engångskaraktär	3,5	0,5	1,0
Rörelseresultat	67,3	37,8	77,8
Finansnetto	-34,4	-26,8	-50,3
Resultat efter finansiella poster	32,9	11,0	27,5
Latent skatt ³	0,0	0,0	-0,3
<i>Resultat efter skatt</i>	32,9	11,0	27,2

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

2. Avskrivningen för perioden uppgår till totalt 17 472 kkr varav i fastighetsverksamheten 17 177 kkr operatörsverksamhet 43 kkr och administrativa kostnader 252 kkr. (Jan-juni 1997 totalt 13 555 kkr, helår 1997 totalt 26 541 kkr.)

3. Beträffande koncernens skattesituation hänvisas till beskrivningen i årsredovisning 1997.

Koncernbalansräkning i sammandrag

Kkr	1998-06-30	1997-06-30	1997-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	2 000,7	1 329,7	1 856,4
Inventarier	17,5	20,3	19,0
Finansiella anläggningstillgångar	16,7	17,1	16,2
Omsättningstillgångar	24,4	22,0	23,7
Likvida medel	69,8	19,1	14,4
Summa tillgångar	2 129,1	1 408,2	1 929,7
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	801,5	566,7	582,9
Räntebärande skulder	1 246,3	782,2	1 078,3
Icke räntebärande skulder	81,3	59,3	268,5
Summa eget kapital och skulder	2 129,1	1 408,2	1 929,7

Nyckeltal

	Jan-jun 1998	Jan-jun 1997	Helår 1997
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Fastigheternas bokförda värde inkl. inventarier, Mkr	2 016,8	1 348,8	1 874,3
Totala förvaltningsintäkter, Mkr	114,2	75,1	152,2
Driftsöverskott, Mkr	90,7	58,7	120,7
Justerat driftsöverskott, Mkr	94,2	60,6	169,1
Direktavkastning 1, %	9,3%	9,0%	9,0%
Direktavkastning 2, %	9,0%	8,5%	8,6%
Finansiella nyckeltal			
Räntetäckningsgrad, ggr	1,90	1,39	1,52
Avkastning på totalt kapital, %	6,9%	5,7%	5,9%
Avkastning på eget kapital, %	8,3%	3,9%	4,8%
Soliditet, %	37,6%	40,2%	30,2%
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar, Mkr	50,4	24,6	54,0
Investeringar, Mkr	6,6	7,5	11,2
Förvärv av fastighet, Mkr	184	116	667
Data per aktie, kr¹			
Periodens resultat	2,19	1,00	2,47
Kassaflöde	3,36	2,23	4,90
Eget kapital	53,43	51,46	52,93

1. Antal aktier efter nyemission slutförd under 1998 uppgår till 15 000 000. För 1997 års siffror har justering gjorts för fondemissionselementet i nyemissionen. Börskursen 58 kr den 27 november 1997 har använts vid omräkning av data per aktie.

Tidpunkter för ekonomisk information

Delårsrapport, 9 månader	22 oktober 1998
Bokslutskommuniké 1998	15 februari 1999

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

Stockholm 1998-08-20

Anders Nissen

Verkställande direktör

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. I beräkning av genomsnittliga balansomslutningen för december 1997 ingår ej förvärvet från WASA (525 Mkr) som skedde den 30 december 1997.

Soliditet

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till balansomslutningen.

FASTIGHETSBESTÅND PER 980630

<u>Anläggning</u>	<u>Antal rum</u>	<u>Yta kvm</u>
Scandic Hotel Slussen, Stockholm	292	18 416
Provobis Star Hotel, Sollentuna ¹	269	18 573
Radisson SAS Arlandia Hotel, Arlanda	343	15 260
Scandic Hotel, Upplands-Väsby	150	6 955
Royal Star Hotel, Älvsjö	103	4 900
Summa Stockholm	1 157	64 104
Radisson SAS Park Avenue, Göteborg	318	21 998
Hotell Bohème, Göteborg	52	1 652
Summa Göteborg	370	23 650
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 Stora Hotellet, Jönköping	114	11 378
Scandic Hotel Winn, Karlstad	199	10 580
Radisson SAS Hotel, Östersund	177	8 766
Provobis Billingen Plaza, Skövde	106	7 743
Quality Grand Hotell, 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
Hotell Linné, Uppsala	116	5 831
Scandic Klarälven, Karlstad	143	5 694
Scandic Hotel, Kalmar	148	5 485
Summa Regionstäder	1 523	82 280
First Hotel Mora , Mora	140	9 161
Stadshotellet, Sandviken	84	7 003
Sten Stensson Sten, Eslöv	80	5 833
Hotell 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 Padox totalt	4 114	237 804

¹ Ägs till 50 % av Padox. Uppgifterna avser hela fastigheten.