

Pressmeddelande från Pandox Hotellfastigheter AB (publ)

1998-04-20

Delårsrapport januari - mars 1998

- **Resultatet efter skatt för första kvartalet 1998 uppgick till 13,4 Mkr (2,9) vilket motsvarar en vinst per aktie på 0,89 kronor (0,26).**
- **Nyemissionen på 210 miljoner fulltecknades.**
- **Den 2 mars tillträdde åtta hotellfastigheter förvärvade från Fastighets AB Tornet.**

Förvaltningsintäkterna under de första tre månaderna 1998 uppgick till 53,8 Mkr (35,4). Driftsöverskottet ökade med 14,6 Mkr till 42,7 Mkr (28,1) vilket motsvarar en ökning med 52 % jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på driftsresultat från förvärvade fastigheter. Justerad direktavkastning för perioden uppgick till 9,2 %(8,9).

Koncernens resultat efter skatt har förbättrats med 10,5 Mkr jämfört med föregående år och uppgår för de första tre månaderna 1998 till 13,4 Mkr (2,9).

Finansnettot för perioden uppgick till -16,4 Mkr (-15,0).

Under det första kvartalet har Pandox tillträtt 8 hotellfastigheter förvärvade från Fastighets AB Tornet. Vidare har avtal om försäljning av Källhagens Wärdshus slutits med tillträde i april 1998 med en koncernmässig vinst på 3,5 Mkr.

–1998 ser ut att bli ett bra hotellår. Våra prognoser visar på tillväxt både i volym och snittpriser i vårt marknadssegment. Genom Pandox omsättningsrelaterade avtal, 63 procent, kommer vi att få del i den uppåtgående marknaden. Samtidigt är det vår bedömning att kapacitetstillskott främst kommer att ske genom utbyggnad av befintliga hotell, säger Anders Nissen VD för Pandox Hotellfastigheter.

Prognos 1998

Pandox resultat för 1998, inklusive kända förändringar i fastighetsbeståndet, bedöms uppgå till cirka 58 Mkr.

För ytterligare information:

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

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

Bifogas: Delårsrapporten i sin helhet.

Delårsrapport

Pandox Hotellfastigheter AB (publ), 1998-01-01 – 1998-03-31

- **Resultatet efter skatt för första kvartalet 1998 uppgick till 13,4 Mkr (2,9) vilket motsvarar en vinst per aktie på 0,89 kronor (0,26).**
- **Nyemissionen på 210 miljoner fulltecknades.**
- **Den 2 mars tillträdde 8 hotellfastigheter förvärvade från Fastighets AB Tornet.**

Intäkter och driftöverskott – fastighetsverksamhet

Förvaltningsintäkterna för årets första 3 månader uppgick till 53,8 Mkr (35,4). Fastighetskostnaderna exklusive avskrivning uppgick till 11,1 Mkr (7,4). Driftöverskottet ökade med 14,6 Mkr till 42,7 Mkr (28,1).

Jämfört med motsvarande period 1997 förklaras förändringen främst av tillskottet från de under 1997 förvärvade fastigheterna. Justerat för sålda och köpta fastigheter uppgick driftöverskottet till 47,4 Mkr (28,1). Justerad direktavkastning för perioden uppgick till 9,2 % exklusive administrativa kostnader. Justerad direktavkastning inklusive fastighetsrelaterad administration uppgick till 8,8 %.

Intäkter och resultat – operatörsverksamhet

Rörelseintäkterna för perioden uppgick till 3,9 Mkr (11,3). Från årskiftet drivs endast operatörsbolaget i Park Astoria Enköping i egen regi. Resultatet för perioden uppgick till 45 Tkr (32). 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). Överlåtelsen innebär att CHS hyr hotellet från den 2 mars 1998.

Resultat

Koncernens resultat efter skatt har förbättrats med 10,5 Mkr jämfört med föregående år och resultat för perioden uppgick till 13,4 Mkr (2,9). Resultatförbättringen förklaras främst av ett förbättrat driftöverskott genom resultattillskott från under 1997 förvärvade fastigheter.

I jämförelse med proforma 1997 ingår de från Tornet förvärvade hotellfastigheterna inte i resultatet då det ekonomiska tillträdet skedde först den 31 mars 1998.

Kassaflöde

Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar för perioden uppgick till 22,0 Mkr (9,6).

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.

Likviditet och finansiering

Finansnettot för perioden uppgick till -16,4 Mkr (-15,0). Under första kvartalet 1998 var låneskulden väsentligt större än under motsvarande period 1997 till följd av genomförda förvärv. Refinansieringen andra kvartalet 1997 samt successivt sjunkande marknadsräntor har möjliggjort en kraftig sänkning av den genomsnittliga upplåningskostnaden för Pandox.

Koncernens räntebärande skulder uppgick den 31 mars 1998 till 1.253,9 Mkr. Låneportföljen har en spridd förfallostruktur med en genomsnittlig räntebindningstid på 2,2 år. Den genomsnittliga låneräntan uppgick till 6,0%. Fastigheternas belåningsgrad var 61,2 %.

Disponibla likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit på 25 Mkr uppgick till 60,7 Mkr.

Fastighetsbeståndet

Den 30 december 1997 kom Pandox överens med Fastighets AB Tornet om förvärv av nio hotellfastigheter. Förvärvet från Tornet omfattade hotellfastigheterna Scandic Hotel i Kalmar, Grand Hotell i Kristianstad, Scandic Hotel i Karlstad, First Hotel Brask i Linköping, Hotell Linné i Uppsala, Scandic Hotel i Karlshamn, Stadshotellet i Sandviken, Norra Vättern i Askersund samt Good Morning Hotel i Boden. Därutöver ingick i förvärvet en tomt med byggrätt på cirka 5 000 kvm (idag parkering) belägen invid Hotell Linné i Uppsala samt operatörsbolaget för Grand Hotell i Kristianstad.

De nio fastigheternas samlade hyresintäkter beräknades för 1997 uppgå till cirka 25 Mkr.

Driftsöverskottet beräknades för samma period uppgå till cirka 19 Mkr. Förvärvspriset inklusive förvärvskostnader, lagfart och investeringar beräknades proforma 1997 till 195 Mkr.

Direktavkastningen proforma 1997 på detta värde uppgick till 9,7 procent.

Tillträde och likvid skedde den 2 mars 1998. Ekonomisk avräkning skedde slutligen den 31 mars 1998.

Pandox erlade betalning kontant och finansierade förvärvet med egna och lånade medel.

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.

Överenskommelse har i februari 1998 träffats med Tornet om att hotellfastigheten Norra Vättern i Askersund inte skall ingå i förvärvet som därefter omfattar åtta fastigheter.

Pandox fastighetsbestånd efter förvärvet från Tornet omfattar totalt 28 hotellfastigheter med sammanlagt 4 134 hotellrum och en total yta om 241 647 kvm. Fastigheternas bokförda värde inklusive hotellinventarier uppgick per den 31 mars 1998 till 2 068,0 Mkr.

I februari 1998 träffades avtal om försäljning av hotell- och restaurangfastigheten Källhagens Wärdshus till ett försäljningspris av 25,1 Mkr och med en koncernmässig vinst på 3,5 Mkr. Tillträde skedde i april 1998 varför Källhagen ingår i resultat- och balansräkning för första kvartalet 1998.

Koncernens investeringar under perioden uppgick till 3,9 Mkr vilket i huvudsak avsåg slutförande av produktförbättringar i fastigheten Radisson/SAS Östersund.

Prognos 1998

Pandox resultat för 1998, inklusive kända förändringar i fastighetsbeståndet, bedöms uppgå till cirka 58 Mkr.

Koncernresultaträkning i sammandrag

Kkr	Jan-mars 1998	Jan-mars 1997	Helår 1997
Fastighetsverksamhet			
Hysesintäkter	49 735	31 523	140 589
Övriga fastighetsintäkter	4 041	3 900	11 593
<i>Totala förvaltningsintäkter</i>	53 776	35 423	152 182
Fastighetskostnader	-11 074	-7 362	-31 490
Driftsöverskott	42 702	28 061	120 692
<u>Avskrivning</u>	-8 490	-6 533	-25 974
<i>Resultat fastighetsverksamhet</i>	34 212	21 528	94 718
Operatörsverksamhet			
Rörelseintäkter	3 871	11 347	41 501
Rörelsekostnader ¹	-3 826	-11 315	-42 226
<i>Resultat operatörsverksamhet</i>	45	32	-725
Bruttoresultat	34 257	21 560	93 993
Administrativa kostnader ¹	-4 472	-3 624	-17 236
<u>Intäkter/kostnader av engångskaraktär</u>	0	0	1 026
Rörelseresultat	29 785	17 936	77 783
<u>Finansnetto</u>	-16 376	-15 028	-50 301
Resultat efter finansiella poster	13 409	2 908	27 482
<u>Skatt²</u>			-311
<i>Resultat</i>	13 409	2 908	27 171

1. Avskrivningen för perioden uppgår till totalt 8 635 kkr varav i fastighetsverksamheten 8 490 kkr operatörsverksamhet 21 kkr och administrativa kostnader 124 kkr. (Jan-mars 1997 totalt 6 646 kkr, helår 1997 totalt 26 541 kkr.)

2. Någon skattekostnad beräknas inte uppstå för perioden. Beträffande koncernens skattesituation hänvisas till beskrivningen i årsredovisning 1997.

Koncernbalansräkning i sammandrag

Kkr	1998-03-31	1997-03-31	1997-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	2 050 078	1 245 386	1 856 421
Inventarier	19 079	22 030	19 029
Finansiella anläggningstillgångar	16 860	18 085	16 159
Omsättningstillgångar	21 983	23 189	23 712
Likvida medel	35 710	4 237	14 386
Summa tillgångar	2 143 710	1 312 927	1 929 707
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	800 953	558 630	582 893
Räntebärande skulder	1 253 920	704 653	1 078 306
Icke räntebärande skulder	88 837	49 644	268 508
Summa eget kapital och skulder	2 143 710	1 312 927	1 929 707

Nyckeltal

	Jan-mars 1998	Jan-mars 1997	Helår 1997
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Fastigheternas bokförda värde inkl. inventarier, Mkr	2 068,0	1 266,2	1 874,3
Totala förvaltningsintäkter, Mkr	53,8	35,4	152,2
Driftsöverskott, Mkr	42,7	28,1	120,7
Justerat driftsöverskott, Mkr	47,4	28,1	169,1
Direktavkastning 1, %	9,2%	8,9%	9,0%
Direktavkastning 2, %	8,8%	8,3%	8,6%
Finansiella nyckeltal			
Räntetäckningsgrad, ggr	1,76	1,19	1,52
Räntabilitet på totalt kapital, %	6,3%	5,6%	5,9%
Räntabilitet på eget kapital, %	6,7%	2,1%	4,8%
Soliditet, %	37,4%	42,5%	30,2%
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar, Mkr	22,0	9,6	54,0
Investeringar, Mkr	3,9	4,6	11,2
Förvärv av fastighet, Mkr	187	29	667
Data per aktie, kr¹			
Periodens resultat	0,89	0,26	2,47
Kassaflöde	1,47	0,87	4,90
Eget kapital	53,40	50,73	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, 6 månader	20 augusti 1998
Delårsrapport, 9 månader	22 oktober 1998
Bokslutskommuniké 1998	februari 1999

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

Stockholm 1998-04-20

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. Utfall mars 1998 har beräknats på utgående balans eget kapital för att ta hänsyn till 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. I beräkning av genomsnittlig balansomslutning för mars 1998 ingår ej förvärvet från Tornet som tillträdde ekonomiskt den 31 mars 1998.

Soliditet

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till balansomslutningen.

FASTIGHETSBESTÅND PER 980331

Anläggning	Antal rum	Yta kvm
Scandic Hotel Slussen, Stockholm	292	19 919
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
Källhagens Wårdshus ²	20	2 340
Summa Stockholm	1 177	67 947
 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 Hotel, 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 Pandox totalt	 4 134	 241 647

¹ Ägs till 50 %.

² Försåld med tillträde i april 1998.