

Pandox Hotellfastigheter AB

Årsredovisning 1997



Innehåll

<i>VD har ordet</i>	2
<i>Hotellfastighetsbeståndets förändring under 1997</i>	4
<i>Det här är Pandox</i>	6
<i>Så här ökar vi värdet på våra hotellfastigheter</i>	8
<i>Marknadsbeskrivning</i>	10
<i>Hotellmarknaden i Sverige</i>	14
<i>Hotellmarknaden och Pandox hotellfastigheter proforma 1997</i>	16
<i>Fastighetsförteckning</i>	30
<i>Ekonomisk översikt</i>	32
<i>Nyckeltal</i>	34
<i>Definitioner</i>	35
<i>Förvaltningsintäkter, fastighetskostnader och driftsöverskott</i>	36
<i>Operatörsverksamhet, administrationskostnader och investeringar</i>	38
<i>Finansiell översikt</i>	39
<i>Pandox skattesituation</i>	40
<i>Faktorer som påverkar Pandox</i>	41
<i>Fastighetsbeståndets värde</i>	43
<i>Aktiekapital och ägarstruktur</i>	44
<i>Förvaltningsberättelse och räkenskaper</i>	46
<i>Resultaträkning</i>	48
<i>Balansräkning</i>	49
<i>Finansieringsanalys</i>	50
<i>Redovisningsprinciper</i>	51
<i>Noter</i>	52
<i>Förslag till vinstdisposition</i>	56
<i>Revisionsberättelse</i>	57
<i>Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer</i>	58
<i>Moderbolagets personal</i>	59
<i>Kallelse till bolagsstämma</i>	61

Tidpunkter för ekonomisk information

Ordinarie bolagsstämma	20 april	1998
Delårsrapport, 3 mån	20 april	1998
Delårsrapport, 6 mån	20 augusti	1998
Delårsrapport, 9 mån		oktober 1998

Pandox Hotellfastigheter AB (publ)
Org nr: 556030-7885
Styrelsens säte: Stockholm

Året i korthet

- *Pandoxaktien noterades på Stockholms Fondbörs O-lista den 23 juni.*
- *Pandox förvärvade totalt sju hotellfastigheter för 667 miljoner kronor. Förvärven finansierades delvis genom en nyemission på 210 miljoner kronor. Vidare träffades överenskommelse om förvärv av ytterligare nio hotellfastigheter för totalt 192 miljoner kronor med tillträde i mars 1998.*
- *Resultatet efter skatt blev 27,2 miljoner kronor, motsvarande 2,72 kronor per aktie (beräknat på 10 miljoner aktier, före nyemission).*
- *Kassaflödet från rörelsen blev 54,0 miljoner kronor, motsvarande 5,40 kronor per aktie.*
- *Styrelsen föreslår bolagsstämman att en utdelning om 1,25 kronor per aktie skall lämnas.*
- *Hotellmarknaden i Sverige har utvecklats positivt och beläggningen har ökat med 0,5 procentenheter till 45 procent. Beläggningen på Pandox prioriterade orter uppgick till 58 procent. I Stockholm och Malmö ligger beläggningen stabilt på 68 respektive 52 procent. I Göteborg har beläggningen ökat från 58 till 60 procent.*

VD har ordet



Anders Nissen
Verkställande direktör

Bästa aktieägare

1997 var ett mycket spännande och händelserikt år. Den 23 juni 1997 noterades Pandox på Stockholms Fondbörs O-lista. I samband med noteringen sålde ägarna Securum AB och Skanska AB ut hela respektive del av sitt innehav främst till svenska och utländska institutioner. Efter noteringen kvarstår Skanska AB med en ägarandel på 10 procent. Genom noteringen skapades förutsättningar för Pandox att delta i hotellbranschens struktumvandling och för expansion.

Pandox grundidé är enkel – vi är ett renodlat hotellfastighetsbolag. Vi har en fokuserad strategi med specialistkompetens inom hotell, hotellfastigheter och affärsutveckling. Detta ger oss goda förutsättningar att utveckla kassaflödet och därmed värdet på våra hotellfastigheter. Utvecklingen sker med utgångspunkt från Pandox speciella metodik, den s k Pandox-modellen. Under 1997 har arbetet lett både till förvärv och till förädling av befintlig portfölj.

Förvärv

Under året har både hotellfastighetsbestånd och enstaka hotellfastigheter analyserats och utvärderats. Detta har medfört att Pandox förvärvat tre enstaka hotellfastigheter – Royal Star vid Älvsjömässan i Stockholm, Scandic Hotel Winn i Karlstad och Provobis Billingen Plaza i Skövde. Vidare förvärvades WASAs hotellfastighetsbestånd om fyra hotellfastigheter, däribland Radisson SAS

Park Avenue i Göteborg. Vi finansierade förvärvet från WASA med en nyemission på 210 Mkr med företrädesrätt för våra aktieägare. Den 30 december träffade vi överenskommelse om att förvärva nio hotellfastigheter från Fastighets AB Tornet. Totalt förvärvade Pandox hotellfastigheter för knappt 900 Mkr och nästan fördubblade antalet hotellfastigheter. Samtliga förvärv bidrar till ökad vinst och ökat kassaflöde per aktie. Även kvaliteten på vårt fastighetsbestånd har förbättrats. Förvärven följer helt vår strategi att fokusera på större hotellfastigheter i cityläge på större orter.

Förädling av befintliga hotellfastigheter

Vi har under 1997 fortsatt förädlingen av den befintliga hotellfastighetsportföljen. Med hjälp av Pandox-modellen gör vi kontinuerligt en systematisk kartläggning och analys fastighet för fastighet. Vi följer varje hotellfastighet i dess lokala marknad och mäter den mot konkurrenter samt totalmarknaden. Vi ser därför avvikelser och förändringar tidigt samt kan föreslå åtgärder. Via analyser har vi en aktuell bild av om någon del av hotellfastigheten visar på en svag utveckling.

Vårt driftsöverskott uppgick 1997 till 120,7 miljoner, en ökning med 15 miljoner jämfört med 1996. Av ökningen kommer ca 6 miljoner från vårt förädlingsarbete. Förvärven under 1997 ger oss också underlag för fortsatt förädling och tillväxt.

Resultat och kassaflöde

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 27,2 Mkr (-2,2 Mkr). Resultatförbättringen förklaras främst av förbättrat driftsöverskott i befintligt bestånd och genom resultattillskott från tre under året förvärvade fastigheter. Refinansiering av låneportföljen under våren och därefter sjunkande marknadsräntor har också resulterat i ett förbättrat finansnetto.

Strukturomvandling

Under 1997 har strukturomvandlingen av den svenska hotell- och hotellfastighetsmarknaden tagit fart på allvar. Bland annat har fastighetsägare börjat sälja sina hotellfastigheter och nya hotellfastighetsbolag har skapats. Kedjebildningen bland operatörerna fortsätter och de ledande hotellkedjorna förvärvar ständigt nya operatörsrörelser i alla nordiska länder.

Pandox har i högsta grad varit delaktig och pådrivande i strukturomvandlingen. Förvärv har skett av sexton hotellfastigheter, en hotellfastighet har avyttrats och två hotell, som drivits i egen regi, har hyrts ut till externa operatörer.

Pandox starka finansiella ställning ger oss goda möjligheter att delta i den fortsatta strukturomvandlingen

Marknaden styr Pandox inriktning

För att nå god lönsamhet i en hotellrörelse krävs en viss beläggning. För att uppnå denna måste hotellet kunna attrahera hotellgäster från samtliga kundsegment: affärsresenärer, konferensgäster och turister. Samtliga dessa målgrupper finns representerade på större orter. På större orter är därför den underliggande efterfrågan på hotellrum generellt sett mer stabil än på mindre orter. En avgörande faktor för att generera affärsresenärer är den lokala näringslivsstrukturen. Betydelsen av ortens storlek syns tydligt om Sverige segmenteras geografiskt. Vi finner då att storstäder, region- och universitetsstäder har en beläggning på ca 60 procent medan övriga orter har en beläggning på ca 40 procent.

En av de viktigaste framgångsfaktorerna för ett hotell är läge. Citylägen uppvisar i allmänhet en högre beläggning än mer perifera lägen. Ett exempel på detta är Stockholmsmarknaden där beläggningen i city uppgår till närmare 80 procent mot 67 procent för kommunen som helhet. Ett hotell i bra läge är också alltid intressant för operatörer och distributörer. Detta ger fler alternativa samarbetspartners – en styrka både vid förhandling och förädling.

Pandox portfölj är starkt fokuserad mot de större marknaderna. Av intäkterna kommer 64 procent från Stockholm, Göteborg och Malmö samt 28 procent från övriga region- och universitetsstäder. Drygt 90 procent av våra fastigheter har cityläge. Vi samarbetar med de flesta större aktörer på marknaden och vår specialistkompetens ger oss stora möjligheter att välja just den partner som bäst kan producera kassaflöde på en specifik marknad.

Pandox marknadssegment – hotell med fler än 75 rum och cityläge på större orter – hade en beläggningsgrad på över 60 procent under 1997. Det är mer än femton procentenheter över rikets genomsnitt.

För att som hotellfastighetsägare få del av värdet och tillväxten i de underliggande marknaderna är avtalsstrukturen viktig. Av Pandox totala hyresintäkter är 64 procent rörliga, d v s omsättnings- och resultatbaserade. Drygt 50 procent av dessa har golvhyra, vilket ger oss en god balans mellan möjlighet och risk.

Utsikter för 1998

Ser vi framåt har 1998 goda förutsättningar att bli ett spännande år.

Pandox resultat för 1998, före förändring i fastighetsbeståndet, bedöms ligga i nivå med proformaresultatet 1997 på 48 Mkr.

Stockholm den 18 mars 1998

Anders Nissen
Verkställande direktör

Hotellfastighetsbeståndets förändring under 1997

Pandox fastighetsbestånd per 31 december 1997 omfattade 20 hotellfastigheter med sammanlagt 3 211 hotellrum och en total yta om 198 990 kvm. Fastigheternas bokförda värde inklusive hotellinventarier uppgick till 1 874,3 Mkr. Proforma 1997 (se avsnittet proformaredovisning 1997, sid 32) omfattar fastighetsbeståndet 29 hotellfastigheter med sammanlagt 4 195 hotellrum och en total yta om 244 347 kvm. Nedan beskrivs förändringarna i hotellfastighetsbeståndet under 1997.

Förvärvet från WASA

I november 1997 med tillträde den 30 december 1997 förvärvade Pandox hotellfastigheterna Radisson SAS Park Avenue i Göteborg, Scandic Hotel Upplands-Väsby, Sten Stensson Sten i Eslöv samt 50 procent av Star Hotel i Sollentuna (resterande 50 procent ägs av JM Byggnads och Fastighets AB).

Förvärvspriset för de fyra fastigheterna uppgick till 525 Mkr. Tillträde till fastigheterna skedde den 30 december 1997 och finansierades initialt med en räntelös revers på 210 Mkr, lån och egna medel. Den räntelösa reversen löstes den 2 mars 1998 med under januari inbetalad nyemissionslikvid.

De fyra fastigheternas samlade hyresintäkter (50 procent av Star Hotel, Sollentuna) uppgick till knappt 50 Mkr för 1997. Driftsöverskottet beräknades för samma period uppgå till 44 Mkr. Inklusive pantbrevskostnader, lagfart och beräknade investeringar kommer det bokförda värdet för de förvärvade fastigheterna att uppgå till 546 Mkr. Den beräknade direktavkastningen proforma 1997 uppgick till 8,1 procent på detta bokförda värde.

Genom förvärvet från WASA får Pandox en attraktiv hotellfastighet i Göteborg, den näst största hotellmarknaden i Sverige. Radisson SAS Park Avenue är ett av Sveriges mest kända hotell beläget mycket centralt på Kungsportsavenyn i Göteborg. Förvärvet ger även Pandox ytterligare exponering till den internationellt sett mycket starka hotellmarknaden i Stockholm.

De förvärvade hotellen har, på sina respektive marknader, ledande positioner och arbetar under välkända varumärken.

Förvärvet har föregåtts av en noggrann kartläggning och analys enligt den sk Pandox-modellen (se avsnittet Det här är Pandox, sid 6). De förvärvade fastigheterna passar väl in i Pandox bestånd och kommer att utvecklas genom ett kontinuerligt och aktivt ägande.

Övriga förändringar under 1997

Utöver förvärvet från WASA har tre hotellfastigheter förvärvats och en sålts under 1997. Det totala förvärvspriset för de tre fastigheterna uppgick till 142 Mkr. Med tillträde den 1 januari förvärvades Royal Star Hotel i Stockholm för 29 Mkr, med tillträde den 1 april förvärvades Scandic Hotel Winn i Karlstad för 87 Mkr och med tillträde den 1 november förvärvades Hotel Billingen Plaza i Skövde för 26 Mkr. Fastigheten Hotell Tunneln i Malmö avyttrades för 16,5 Mkr med tillträde den 25 september. Försäljningen gav en reavinst på 0,2 Mkr.

Under året uthyrdes Malmö Favorit Hotel och Mora Hotell till First Hospitality. Hotellen drevs tidigare i egen regi av Pandox. I samband med uthyrningen flaggades hotellen om till First Express Malmö respektive First Resort Mora.

Förvärvet från Tornet

Den 30 december 1997 kom Pandox överens med Fastighets AB Tornet om förvärv av nio hotellfastigheter. Förvärvet från Tornet omfattar hotellfastigheterna Scandic Hotel i Kalmar, Grand Hotel 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 ingår 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 uppgick till totalt 192 Mkr. Inklusive förvärvskostnader, lagfart och investeringar uppgick det bokförda värdet för fastigheterna

proforma 1997 till cirka 195 Mkr. Direktavkastningen proforma 1997 på det bokförda värdet uppgick till 9,7 procent.

Tillträde och likvid skedde den 2 mars 1998. Ekonomisk avräkning sker slutligen den 31 mars 1998. Pandox erlägger betalning kontant och finansierar 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 driftöverskottet.

Händelser efter årets utgång

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

I februari 1998 träffades avtal om försäljning av hotell- och restaurangfastigheten Källhagens Wärdshus på Djurgården i Stockholm till ett försäljningspris av 25,1 Mkr. Tillträde sker den 1 april 1998.

Driften av Grand Hotel i Kristianstad överläts den 26 februari 1998 till Choice Hotels Scandinavia ASA (CHS). Överlåtelsen innebär att CHS hyr hotellet från den 2 mars 1998 och övertar den operatörsrörelse som Pandox förvärvat från Tornet.

Fastighetsbeståndet i sammandrag, proforma 1997

Belopp i Mkr	Uthyrnings- bar yta, kvm	Totala förvaltnings- intäkter	Hyses- intäkter	Drifts- överskott	Bokfört värde	Direkt- avkastning %
Stockholmsområdet	67 947	73,3	69,4	57,4	661,6	8,7
Göteborg	23 650	39,0	36,7	34,6	428,4	8,1
Malmö	36 593	39,2	34,6	31,0	304,3	10,2
Regionstäder	82 280	66,8	62,8	50,3	570,6	8,8
Övriga orter	33 877	18,3	17,6	13,5	122,1	11,1
Summa	244 347	236,6	221,1	186,8	2 087,0	9,0

Det här är Pandox

Affärsidé

Pandox affärsidé är att äga, utveckla och hyra ut hotellfastigheter.

Mål

Pandox mål är att genom specifika kunskaper om hotellfastigheter, hotellverksamhet och affärsutveckling uppnå en optimal avkastning och värdetillväxt i fastighetsbeståndet.

Finansiella mål

Pandox soliditet skall uppgå till lägst 35 procent. Soliditetskravet skall bland annat ses mot bakgrund av Pandox förvärvsstrategi och skattesituation. Soliditetsmålet skall löpande prövas i syfte att uppnå en optimal avkastning för aktieägarna.

Utdelningspolitik

Styrelsens avsikt är att utdelningen skall uppgå till 30–50 procent av resultatet efter skatt från den löpande verksamheten. Styrelsen kommer att beakta Pandox utvecklingsmöjligheter, investeringsbehov och finansiella situation i övrigt vid framtida utdelningsförslag.

Strategi

För att uppnå de uppställda målen har Pandox formulerat ett antal strategier.

Portfölj- och expansionsstrategi

Förvärv av hotellfastigheter med mer än 75 rum skall ske i Sverige på orter där hotellmarknaden har förutsättningar för en positiv utveckling. Förvärv kan också komma att ske i övriga Norden.

Kassaflödesstrategi

Kontinuerlig utvärdering av fastigheterna skall ske med särskild fokus på yteffektivitet, distribution och val av samarbetspartners.

Strategi för aktivt ägande

Kontinuerlig dialog skall föras med Pandox samarbetspartners. Pandox skall ha kompetens att i egen regi driva hotellverksamhet.

Aktivt ägande av hotellfastigheterna

Pandox är en aktiv hotellfastighetsägare. Allt arbete syftar till att optimera fastigheternas kassaflöden. Pandox metod att optimera kassaflödet kan beskrivas i en modell – Pandox-modellen.

Pandox-modellen

Modellen omfattar fyra olika områden: marknadsanalys, marknadsstrategi, lönsamhetsoptimering och avtalsoptimering.

Varje hotellfastighet utvärderas kontinuerligt i enlighet med de fyra stegen i modellen. På samma sätt föregås varje förvärv och avyttring av en sådan utvärdering.

Marknadsanalys

Värdet av en hotellfastighet bestäms av dess kassaflöde. Storleken på detta kassaflöde är direkt kopplat till lönsamheten i den hotellrörelse som bedrivs i fastigheten. För att bedöma vilken lönsamhetspotential, och därmed hyresbetalningsförmåga, som finns i ett hotell görs en marknadsanalys. Den lokala marknaden identifieras och analyseras med avseende på efterfrågan och utbud idag och i framtiden.

Marknadsstrategi

Efter marknadsanalysen fastställs en strategisk plan för varje hotellfastighet. En sådan strategisk plan baseras på respektive hotellanläggnings specifika förutsättningar och anger hotellets marknadsprofil. Den strategiska planen för anläggningen påverkar valet av hotelloperatör och distributör.

Vid upprättandet av den strategiska planen utvärderas fastighetens fortsatta användningsområde förutsättningslöst.

Lönsamhetsoptimering

Utifrån genomförd marknadsanalys och fastställd marknadsstrategi skall hotellverksamheten drivas på effektivast möjliga sätt av hotelloperatören. Dennes uppgifter är att inom ramen för den fastställda strategin ansvara för marknadsandelar, kostnadseffektiv drift samt för att kvalitetsmål uppnås. Med insikten om att fastighetens värde påverkas av hotellrörelsens lönsamhet framstår således operatören som Pandox viktigaste samarbetspartner.

För att säkerställa en positiv utveckling av hotellrörelsen och av fastighetsvärdet utvärderas operatören kontinuerligt. Uppnår operatören inte den bedömda lönsamhetspotentialen kan ett alternativ för Pandox vara att ta över driften av hotellrörelsen i egen regi. Detta förutsätter goda kunskaper om hotellverksamhet.

Avtalsoptimering

Efter att ha skapat förutsättningar för ett optimalt kassaflöde i respektive hotellfastighet fördelas detta mellan operatören, Pandox och övriga berörda parter. Hyresavtalen formuleras så att samtliga involverade parter ges motivation för att kontinuerligt förbättra fastighetens lönsamhet. Pandox använder sig av omsättningsbaserade, resultatbaserade och fasta hyresavtal eller kombinationer av dessa.

Operatörsverksamheten

Ett kännetecken för Pandox är den specifika kunskapen om både hotellfastigheter och hotellverksamhet. Pandox kan vid behov driva hotellrörelse i egen regi. Avsikten med detta är att skapa handlingsfrihet för att kunna genomföra resultathöjande åtgärder i den aktuella hotellrörelsen. När en sådan förändring genomförs är det Pandox avsikt att teckna avtal med ny operatör.

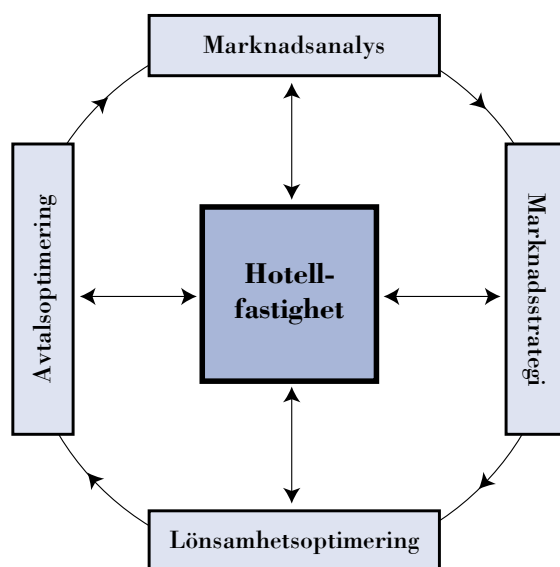
Organisation

Moderbolaget har tolv dotterbolag som i sin tur äger hotellfastigheterna. Dessutom bedrivs hotelloperatörsverksamheten i Hotell Park Astoria genom ett helägt dotterbolag. De fastighetsägande dotterbolagen har ingen anställd personal. Fastighetsskötsel upphandlas externt.

Antal anställda 1997-12-31

VD	1
Affärsutveckling	1
Affärsområdeschefer	2
Ekonomi, finans och administration	5
Juridik	1
Teknisk förvaltning	1
Summa moderbolaget	11
Hotelloperatörsverksamheten	20
Summa Pandoxkoncernen	31

Moderbolagets organisation svarar för samtliga gemensamma funktioner i koncernen såsom redovisning, finansiering, juridik m m. Organisationen hanterar också teknisk förvaltning, fastighetsutveckling, förvärv och avyttringar. Koncentrationen till hotellfastigheter ställer speciella krav på inriktningen av arbetet. Förutom att kontinuerligt följa upp utvecklingen av de ägda hotellfastigheterna och den verksamhet som bedrivs däri, läggs stor vikt vid att systematiskt följa utvecklingen i hotellbranschen.



Pandox-modellen – vår arbetsmetodik för att öka kassaflödet

För att illustrera användningen av Padox-modellen presenteras ett exempel – omvandlingen av Malmö Favorit Hotell till First Express Malmö.

När Padox bildades i januari 1995 tillfördes bolaget en hotellfastighet i Malmö med tillhörande operatörsbolag, Malmö Favorit Hotell. På Padox påbörjades omedelbart arbetet med hotellets strategiska plan enligt den s k Padox-modellen. Nedan beskrivs detta arbete.

Marknadsanalys

Hotellmarknaden i Malmö visade på stark tillväxt under 1995. Beläggningen hade ökat med över 10 procentenheter till ca 52 procent under perioden 1993 till 1995. Analysen visade att mellanprissegmentet ökade snabbast samtidigt som utbudet i detta segment var begränsat. I fullservicesegmentet var däremot konkurrensen betydligt hårdare. Effekten av detta var press på hotellrumspriserna. Vakansgraden för kontor var fortfarande hög medan efterfrågan på butiksytor i city började öka.

Vår marknadsanalys gav följande lägesbeskrivning:

- Malmö Favorit Hotell konkurrerade främst med priset.
- Hotellet hade svårt att konkurrera på grund av läge och standard.
- Hotellet saknade distributör.
- Möjligheterna att konvertera ytor till kontor bedömdes som små på grund av begränsad efterfrågan.



Malmö Favorit Hotell blir First Express, Malmö



Claes Livijn, ansvarar för projektet.



Nevio Kucic, avtalsoptimering.



Folke Holmqvist, planering av ombyggnationer.



Niklas Berglund, analys och lönsamhetsoptimering.



First Express Malmö. Nytt koncept för lobby.

Marknadsstrategi

Utifrån marknadsanalysen fastställdes en marknadsstrategi som kan sammanfattas i följande punkter:

- Omprofilering av hotellet till mellanpris-segmentet.
- Renovering av hotellet för att bli Malmös ledande mellanprishotell.
- Fokus på bilburna gäster.
- Begränsat mat- och dryckesutbud.
- Fokus på lokal marknadsföring och försäljning.
- Samarbete skall sökas med en stark distributör.

Lönsamhetsoptimering

För att snabbt kunna verkställa fastställd marknadsstrategi beslutades att initialt driva anläggningen i egen regi. Stor fokus lades också på att implementera effektiva lönsamhetsorienterade ekonomiska uppföljningssystem. Pandox samtliga kompetenser kunde utnyttjas genom ett mycket nära samarbete mellan operatörsverksamheten och moderbolaget.

Arbetet med att söka, utvärdera och förhandla med framtida tänkbara operatörer inleddes. Efter cirka två års verksamhet i egen regi valdes First Hospitality som operatör under varunamnet First Express.

Avtalsoptimering

Syftet med att arbeta upp en god lönsamhet via ett eget operatörsbolag är att skapa goda förutsättningar för en framtida uthyrning. Under tiden tillämpas ett internt marknadsanpassat hyresavtal.

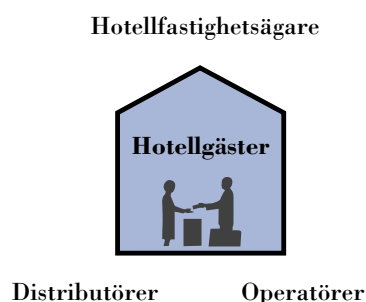
Parallellt skapas tid för utvärdering och utformning av hyresavtal enligt Pandox avtalsmodell omfattande 34 punkter. Resultatet blev i detta fall ett omsättningsbaserat avtal med garanterad lägsta nivå, s k "golvhyra".

Utvärdering

- Ett svagt hotell med oidentifierad profil blev ett konkurrenskraftigt mellanprishotell.
- Hotellet fick konkurrensmedel för att öka sina marknadsandelar. Under perioden 1994–1997 ökade hotellets beläggning från 52 procent till 65 procent. Samtidigt planade marknaden ut på 54 procent.
- Pandox hyresintäkter mer än tredubblades under perioden 1994 till 1997.

Marknadsbeskrivning

Det finns tre huvudtyper av aktörer på hotellmarknaden, vilket kan åskådliggöras med följande figur:



Hotellfastighetsägare

Hotellfastighetsägare kan huvudsakligen delas in i tre kategorier:

- Ägare utan specifik kunskap om hotellbranschen och som ser hotellfastigheten som en renodlad fastighetsinvestering.
- Hotelloperatörer som valt att äga någon eller några av de fastigheter i vilka den egna hotellrörelsen bedrivs.
- Renodlade hotellfastighetsbolag med specialistkompetens inom hotellbranschen och som vid behov kan bedriva hotellrörelse i egen regi. Pandox är en sådan hotellfastighetsägare.

I Sverige finns knappt 1 700 hotell. Av dessa är ca 90 procent helårsöppna och resterande endast säsongöppna. De flesta hotellen är relativt små och endast cirka 380 hotell har mer än 75 rum. Hotellfastighetsägandet i Sverige är mycket spritt. De tolv största hotellfastighetsägarna äger cirka 7 procent av samtliga hotell i Sverige och cirka 40 procent av hotellen med fler än 75 rum.

Svenska hotell, fördelade efter antal rum

Antal rum	Antal hotell
0–74	1 299
75–149	261
150–224	81
225–	39

Källa: Pandox.

Större hotellfastighetsägare

Antal hotell i Sverige, mars 1998

Capona	29
Pandox	27
First Host	12
Stadshypotek Fastigheter	9
Choice Hotels	9
Skandia	7
Nordisk Renting	7
SSRS Holding	6
NCC	5
CA Bygg	4
Storheden	4
Folksam/AMF-S	3

Källa: Pandox.

Distributörer

Distributörer marknadsför hotell under gemensamt varumärke och samordnar marknadsaktiviteter samt förser hotellen med rumsbokningar genom centrala reservations-system som i sin tur är uppkopplade mot stora globala system.

Ledande distributörer

Antal hotell i Sverige, mars 1998

Sweden Hotels	93
Scandic Hotels	60
Best Western Hotels	47
First Hotels	35
Choice Hotels	18
Provobis Hotels	14
Radisson SAS Hotels Worldwide	11
Sheraton Hotels	2

Källa: Pandox.

Operatörer

Operatörer är de som driver hotellrörelserna. Dessa ansvarar både för den lokala marknadsföringen och för att den löpande hotellverksamheten sköts på ett rationellt och effektivt sätt.

Ledande operatörer

Antal hotell i Sverige, mars 1998

Scandic Hotels	56
First Hotels	24
Choice Hotels	16
Provobis Hotels	14
SSRS Elite Hotels	11
Software Hotels	11
SAS International Hotels	6

Källa: Pandox.

Relationen mellan aktörerna

Relationen fastighetsägare, hotelloperatör och distributör kan anta olika former. Ett hotell kan ägas och drivas av ett och samma företag, alternativt kan ett företag äga hotellfastigheten och ett annat driva hotellrörelsen. Operatören kan också vara knuten till hotellet på olika vis, t ex genom att fastighetsägaren också äger operatörsbolaget men att verksamheten sköts av annan genom ett s k managementavtal.

Fristående operatörer samarbetar ofta genom marknadsföringsallianser för att uppnå en mer effektiv marknadsföring och försäljning. Många distributörer är även hotelloperatörer.

Uthyrning av hotellrum

En hotelloperatör kan välja att hyra ut en del av rumskapaciteten på fasta avtal. Normalt rör det sig om storföretag som tecknar avtal om ett visst antal rumsnätter för kommande period, vanligen ett år. Priset per rumsnatt enligt ett sådant avtal är vanligen väsentligt lägre än om rumsbeställningarna görs löpande vid behov under perioden. Motivet för operatören är naturligtvis att få en hög och jämn belägningsnivå. Nackdelen är att priset per rum kan bli lägre.

Beläggningen

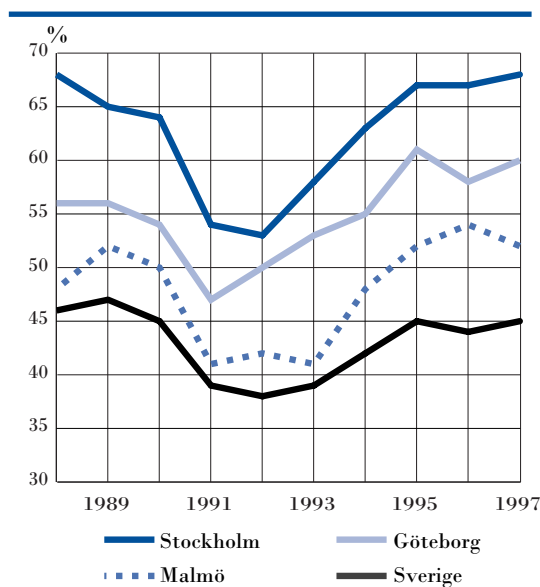
Belägningsnivå är ett mått för att beskriva kapacitetsutnyttjandet på hotellmarknaden. Belägningsnivån inkluderar allt från fullprisbetalande gäster till gäster som betalar någon form av rabatterat pris.

Den genomsnittliga belägningsnivån för de svenska hotellen har legat runt 45 procent under den senaste tioårsperioden. Det var

dock en märkbar svacka under perioden 1991–1993, då belägningsnivån låg strax under 40 procent.

Förklaringen var den då mycket svaga utvecklingen av den svenska ekonomin samt att det internationella resandet minskade dramatiskt i samband med Gulf-kriget. I nedanstående diagram visas utvecklingen av belägningsnivån under perioden 1988–1997 för Stockholm, Göteborg, Malmö och för hela Sverige.

Belägningsnivåer 1988–1997



Källa: SCB.

Av diagrammet framgår att hotellmarknaderna i Stockholm och Göteborg har relativt höga belägningsnivåer. Malmö uppvisar lägre belägningsnivå än Stockholm och Göteborg, men har haft en mycket stark ökning under perioden 1993–1996. I övriga Sverige finns vissa centralorter som kan uppvisa belägningsnivåer över 50 procent, t ex Helsingborg och Karlstad.

Utvecklingen av belägningsnivån i Sverige skall ses mot bakgrund av att det byggdes upp en stor överkapacitet som färdigställdes i början på 1990-talet. För riket som helhet förväntas denna överkapacitet bestå åtskilliga år framåt. Utvecklingen kommer dock att skilja sig åt på olika delmarknader. Stockholm, Göteborg och Malmö samt vissa andra centralorter förväntas få en gynnsammare utveckling av belägningsnivåerna än övriga Sverige.

Hotellgästerna

Under 1997 uppgick antalet sålda rumsnätter i Sverige till 13,8 miljoner.

Övernattningar efter gästernas nationalitet

Ursprungsland	%
Sverige	78
Övriga Norden	6
Övriga Europa	10
Övriga världen	6

Källa: SCB.

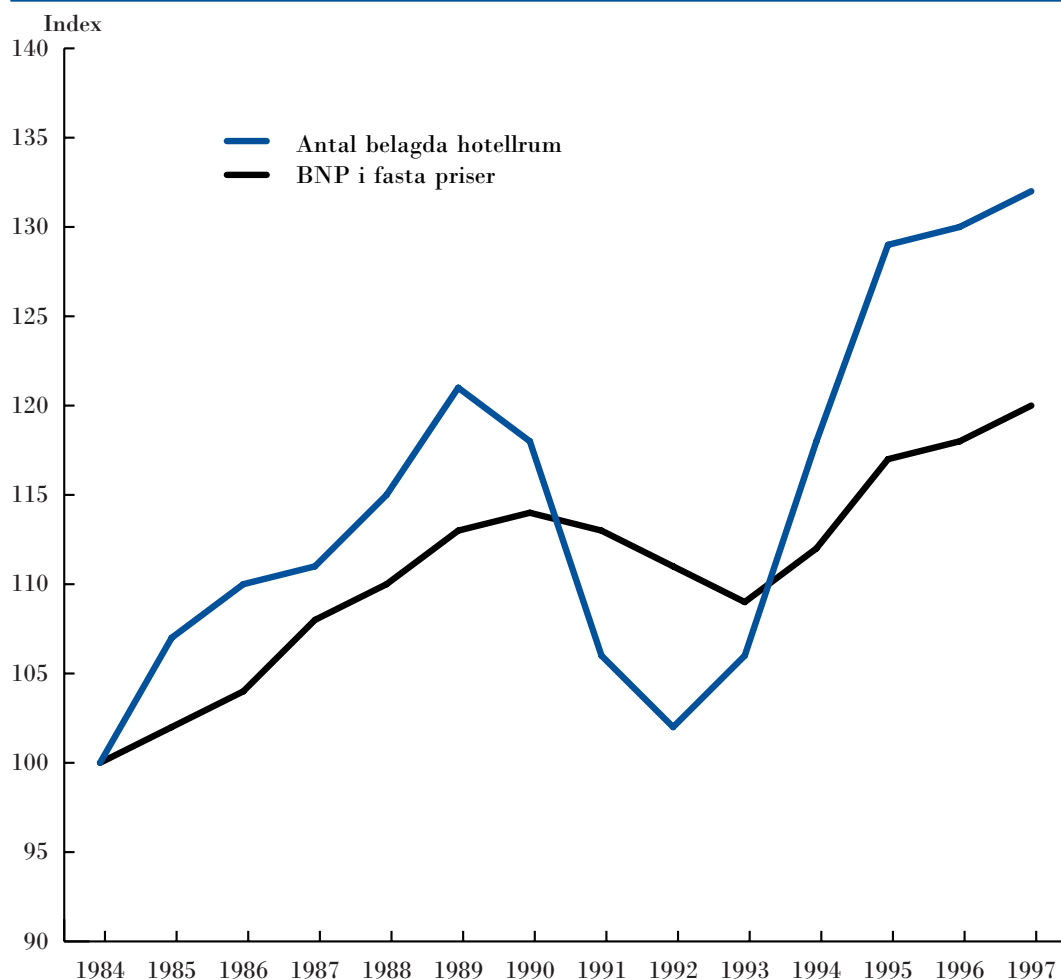
En kategorisering utifrån vilken typ av hotellgäster som övernattade på de svenska hotellen under 1997 visar att 70 procent var

affärsresenärer och konferensgrupper. Detta visar att det är aktivitetsnivån i näringslivet som huvudsakligen påverkar hotellbranschens utveckling.

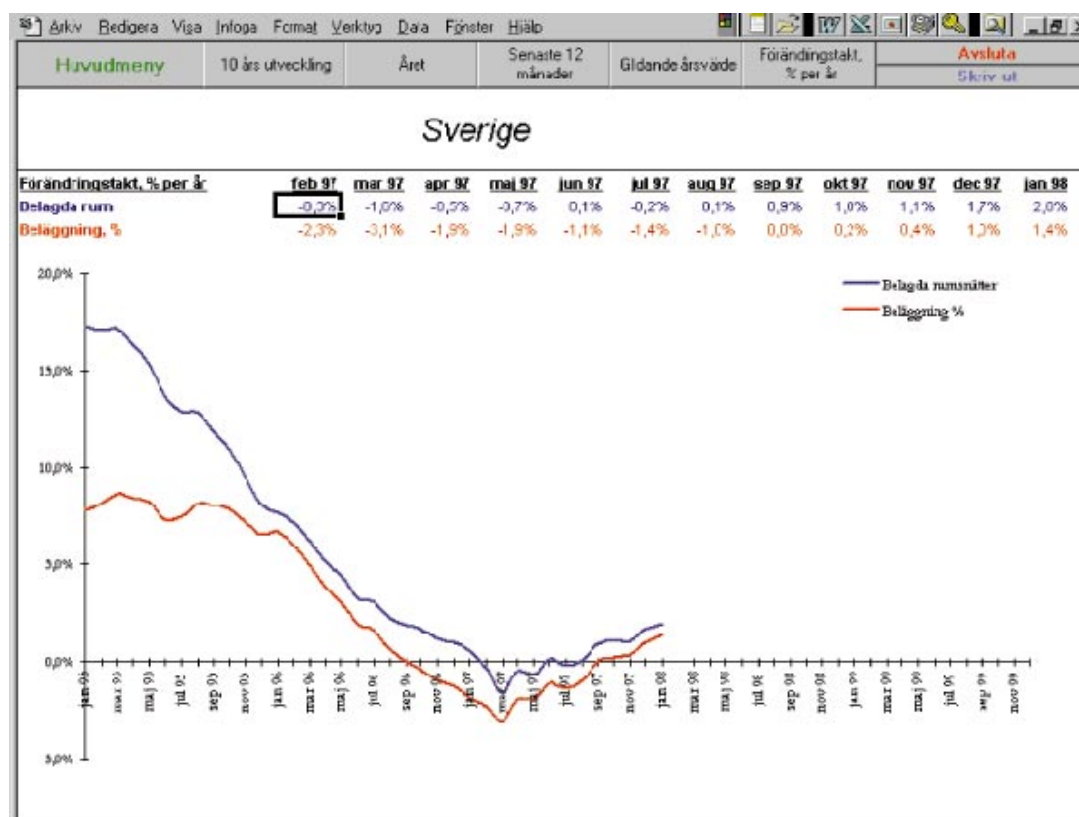
Konjunkturberoende

Hotellbranschens utveckling följer normalt utvecklingen av det allmänna ekonomiska klimatet i landet. Nedanstående diagram visar hur antalet belagda hotellrum och bruttonationalprodukten (BNP) i Sverige utvecklats under perioden 1984–1997. Av diagrammet framgår tydligt hur den låga ekonomiska aktiviteten i början av 1990-talet avspeglade sig i hotellbranschens utveckling. Ökningen av antalet belagda hotellrum från och med andra halvåret 1993 förklaras till största delen av det ökade affärsresandet.

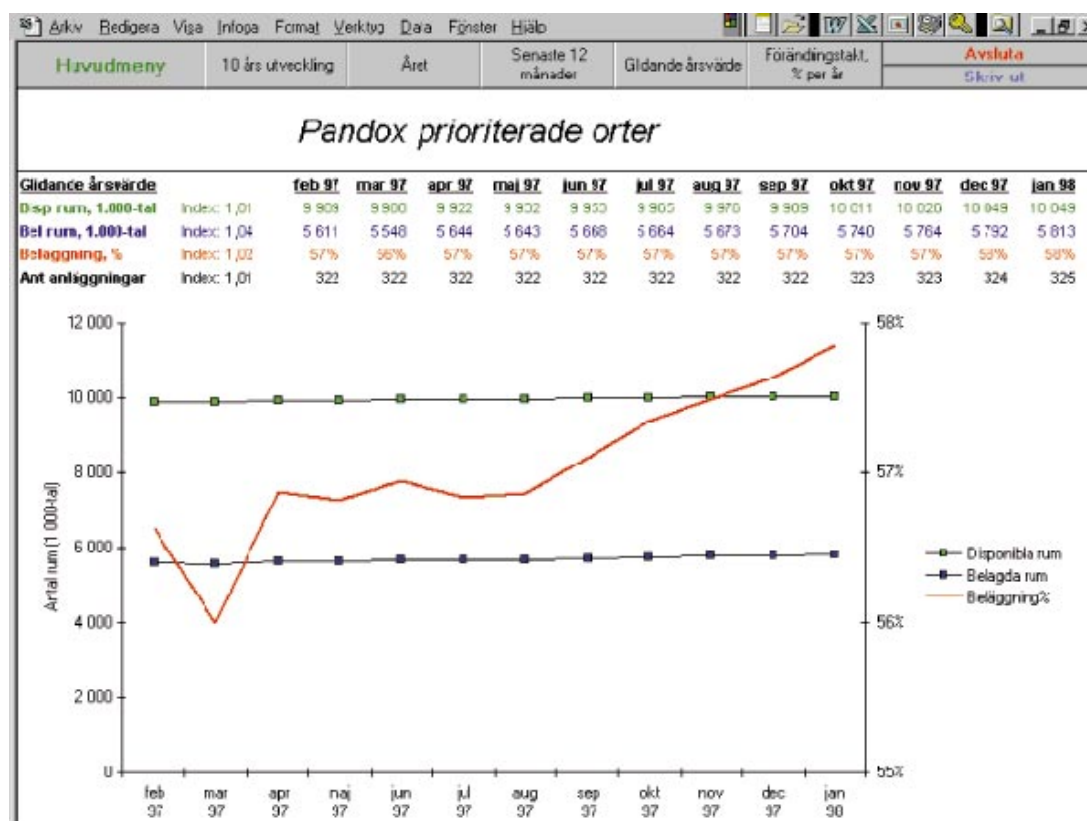
Utveckling av BNP i fast pris och antalet belagda hotellrum 1984–1997 (basår 1984)



Källa: SCB.



Exempel på Pandox marknadsinformationssystem, MIS. Diagrammet visar den årliga förändringstakten i antalet belagda rum och beläggningsgraden för samtliga svenska hotell.



Exempel på Pandox marknadsinformationssystem, MIS. Diagrammet visar glidande 12-månaders värde i disponibla rum, belagda rum, antal anläggningar samt beläggningsgrad på Pandox prioriterade orter

Hotellmarknaden i Sverige 1997

Inledning

I Sverige såldes under 1997 totalt 13,7 miljoner rumsnätter vilket är "all-time-high". Hotellbeläggningen ökade under året med 0,5 procentenheter till 45 procent. Denna siffra avser 1 680 anläggningar som SCB definierar som "hotell". SCBs definition omfattar förutom affärshotell även kursgårdar, konferensanläggningar och turisthotell. Statistiken omfattar anläggningar från två till 480 rum. Den genomsnittliga storleken är 50 rum.

Siffran 45 procent speglar således en mycket diversifierad hotellportfölj. För att få en bättre bild av kapacitetsutnyttjandet i svensk hotellindustri måste marknaden segmenteras.

Marknadssegmentering

Om marknaden segmenteras utifrån storlek och typ av hotell framträder ett antal skillnader tydligt. Pandox prioriterade marknadssegment är anläggningar större än 75 rum och med inriktning på affärsresande. Detta segment omfattar 290 anläggningar med sammanlagt 41 200 rum (nästan hälften av alla hotellrum i Sverige) vilket ger en genomsnittlig storlek om 142 rum. Beläggningen i detta segment uppgår till 54 procent.

Övriga 1 390 anläggningar har sammanlagt 42 800 rum vilket ger en genomsnittlig storlek om 31 rum. Beläggningen för dessa uppgår till 37 procent.

Geografisk segmentering

Stockholms- och Malmömarknaderna har stabiliserats på nivåer kring 68 respektive 52 procents beläggning. På Göteborgsmarknaden har beläggningen under året ökat från 58 till 60 procent.

Pandox prioriterade orter är Stockholm, Göteborg, Malmö samt region- och universitetsstäder. Dessa orter har tillsammans 324 hotell med sammanlagt 27 400 rum vilket ger en genomsnittlig storlek om 84 rum. Beläggningen för dessa orter uppgår till 58 procent i genomsnitt. Övriga orter omfattar 1 356 anläggningar med sammanlagt 56 600 rum vilket ger en genomsnittlig storlek om 42 rum. Beläggningen för dessa övriga orter uppgår till 39 procent i genomsnitt.

Läget inom orten

Inte bara orten är viktig, utan även läget inom orten. Detta kan belysas med beläggningsutvecklingen i de tre storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö. Den totala beläggningen i dessa orter uppgår till 63 procent. Pandox bedömning är att anläggningar i centrala lägen har en beläggning om ca 70 procent medan mindre centrala lägen ligger under 60 procent beläggning. Skillnaden i intäkter blir ännu större då motsvarande differenser även finns vad gäller genomsnittliga rumspriser.

Målgrupper

I den offentliga statistiken definieras alla resenärer som turister, oavsett syftet med resan/övernattningen. Dessa delas sedan upp i företagsmarknad och privatmarknad. Företagsmarknaden delas i sin tur upp i enskilda affärsresenärer och konferensresenärer. Privatmarknaden delas upp på motsvarande sätt i gruppresenärer och enskilda fritidsresenärer.

Fördelning av målgrupper 1997

	Belagda rum (1 000-tal)	%
Enskilda	7 151	52
Konferens	2 430	18
Företagsmarknad	9 581	70
Grupp	1 331	10
Enskilda	2 814	20
Privatmarknad	4 145	30
Summa	13 726	100

Källa: SCB.

Tabellen visar att privatmarknaden, eller det som i vardagligt tal kallas turister, endast står för ca 30 procent av det totala antalet övernattningar.

För att erhålla en optimal beläggning behövs dock samtliga målgrupper då de kompletterar varandra väl; under de perioder affärsresandet är lågt ökar fritidsresandet. Detta är en av förklaringarna till att hotell i storstäder har högre beläggning än hotell på mindre orter.

Tabellen visar att det är affärsresandet som stått för ökningen av antalet sålda rumsnätter. Således är aktiviteten i näringslivet den i särklass viktigaste drivkraften för hotellbeläggning.

Hotellfastighetsmarknaden

Padox definition på en hotellfastighet är att den ska innehålla minst 75 rum och att mer än 50 procent av ytan ska vara relaterad till hotellverksamhet. Andra kriterier för Padox är att hotellets huvudsakliga målgrupp ska vara affärsresande. Vidare ska hotellfastigheten vara belägen i större städer i Sverige.

Studeras den svenska hotellfastighetsmarknaden ur detta perspektiv reduceras antalet hotell enligt tabellen nedan.

Förändring per målgrupp 1994–1997 i 1 000-tals övernattningar och i %

	Belagda rum (1 000-tal)	%
Enskilda	+946	+15
Konferens	+320	+15
Företagsmarknad	+1 266	+15
Grupp	-34	-2
Enskilda	+83	+3
Privatmarknad	+49	+1
Summa	+1 315	+11

Källa: SCB.

Fördelning av hotell i Sverige

	Antal hotell	Antal rum	Genomsnittligt antal rum
Samtliga hotell	1 680	83 400	50
varav hotell med 75 rum eller fler	381	53 500	140
och med inriktning mot affärsresande	290	41 927	145
och belägna på Padox prioriterade marknader	216	33 760	156
samt med mer än 50% hotellrelaterad yta	193	30 742	159

Källa: Padox.

Av de 27 hotellfastigheter Padox äger per mars 1998, uppfyller 20 av fastigheterna samtliga dessa kriterier. Detta ger en andel om 10 procent vad avser antal hotell och 11 procent vad avser antal rum i denna grupp.

Stockholmsmarknaden är Sveriges största hotellmarknad, dubbelt så stor som göteborgsmarknaden. Efterfrågan 1997 var rekordhög med närmare 2,5 miljoner rumsnätter vilket gav en beläggning om 68 procent och därmed den högsta i Sverige. För 1998 bedöms efterfrågan vara fortsatt god, bl a beroende på kulturhuvudstadsåret.

Stockholms hotellmarknad består av ett antal geografiska delmarknader samt olika marknadssegment. Variationerna mellan dessa är stora, vilket tabellen nedan visar. Intressant att notera är att Arlandamarknaden är Sveriges fjärde största hotellmarknad efter de tre storstäderna.

Under 1997 svarade affärsresenärer för 70 procent av det totala antalet hotellövernattningar i Stockholmsområdet, vilket motsvarar riket som helhet. Den totala ökningen av hotellövernattningar i Stockholm under de tre senaste åren uppgår till 15 procent. Affärsresenärer svarar för mer än hela denna ökning, då privatpersoners övernattande har

minskat med 9 procent. Detta visar att det är aktivitetsnivån i näringslivet som huvudsakligen avgör utvecklingen på hotellmarknaden. Under 1997 var 42 procent av hotellgästerna i Stockholmsområdet utländska gäster. Motsvarande siffra för landet som helhet är 21 procent.

Stockholmsmarknaden omfattar 104 hotell med en sammanlagd kapacitet om ca 10 300 rum. Den genomsnittliga storleken uppgår således till ca 100 rum per hotell. Många av hotellen är små, endast 40 hotell har 75 rum eller fler. Stockholms tre största hotellanläggningar är Sheraton med 459 rum, First Hotel Amaranten med 410 rum och Provobis Sergel Plaza Hotel med 406 rum.

Då Stockholm är Sveriges i särklass viktigaste marknad finns samtliga svenska distributörer här. Dock är antalet internationella aktörer lågt. Utöver Sheraton finns Radisson, genom samarbetet med SAS, representerat med fem hotell.

Beläggningsnivåer i procent 1992–1997

	Stockholms kommun	Stockholms centrum	Stockholm norr	Stockholm söder	Arlanda
1992	53	60	42	36	44
1993	58	66	43	37	44
1994	63	73	48	43	48
1995	67	76	55	52	59
1996	67	77	56	51	60
1997	68	78	59	51	63

Källa: SCB.



Scandic Hotel Slussen

Guldgränd 8, Stockholm, 08-702 25 00

Operatör:	Scandic Hotels
Distributör:	Scandic Hotels/Holiday Inn
Hotellhyresavtal:	Omsättningsbaserat

Hotellet är ett förstaklasshotell beläget vid Slussen i centrala Stockholm. Scandic Hotel Slussen riktar sig till affärsresenärer, konferensgrupper och turister. Hotellet har 292 rum, kongressal, konferenslokaler, två restauranger, bar, motionsanläggning och pool.

Byggnationen utgörs av två nyare hotellbyggnader uppförda 1989 samt en äldre kontorsbyggnad uppförd på 1600-talet renoverad 1988–1989. Byggnaderna har en sammanlagd yta om 19 919 kvm varav 15 725 kvm avser hotellanläggningen,

3 600 kvm avser kontorsytor och 594 kvm avser övriga ytor.

Radisson SAS Arlandia Hotel

Benstocksvägen 1, Stockholm-Arlanda, 08-593 618 00

Operatör:	SAS International Hotels
Distributör:	Radisson SAS Hotels Worldwide
Hotellhyresavtal:	Fast (omförhandlas 1999)

Radisson SAS Arlandia Hotel är ett av två flygplats-hotell i direkt anslutning till Arlanda flygplats. Hotellet riktar sig främst till affärsresenärer och konferensgrupper. I hotellet, som är ett av Sveriges största, finns 343 rum, två restauranger, bar, 30 konferens- och grupprum samt swimmingpool och motionsanläggning.

Byggnaden utgörs av fem våningsplan uppförda 1979 och tillbyggda 1989. På fastigheten finns även två mindre träbyggnader som används till kontor respektive konferenslokaler. Byggnaderna har en sammanlagd yta om 15 260 kvm där samtliga ytor avser hotellanläggningen.



Provobis Star Hotel

Aniaraplatsen 8, Sollentuna, 08-92 01 00

Operatör:	Provobis Hotels
Distributör:	Provobis/Supranational
Hotellhyresavtal:	Omsättningsbaserat med golvhyra

Hotellet ligger i anslutning till Sollentunamässan i norra Stockholm. Provobis Star Hotel är ett fullservicehotell med en omfattande konferensverksamhet och har 269 rum varav 204 är sviter. Hotellet var Sveriges första svithotell. Provobis övertog driften av hotellet i mars 1998.

Byggnaden som uppfördes 1985/1988 har en sammanlagd yta om 18 573 kvm, i sin helhet hänförlig till hotellverksamheten.

Fastigheten ägs till 50 procent. Resterande del ägs av JM Byggnads och Fastighets AB. Ägandet sker genom delad lagfart varför varje delägare direkt erhåller sin andel av resultat och kassaflöde.

Scandic Hotel Upplands-Väsby

Hotellvägen 1, Upplands-Väsby, 08-590 931 00

Operatör: Scandic Hotels
Distributör: Scandic Hotels/Holiday Inn
Hotellhyresavtal: Omsättningsbaserat

Hotellet är beläget längs E4 i Upplands-Väsby mellan Stockholm och Arlanda flygplats. Scandic Hotel har 150 rum samt restaurang och konferenslokaler. Hotellet erbjuder en prisvärd produkt i bra läge för centralorten Upplands-Väsby och för den bilburne gästen.

Byggnaden som uppfördes 1986 har en sammanlagd yta om 6 955 kvm, i sin helhet hänförlig till hotellverksamhet.



Royal Star Hotel

Mässvägen 1, Älvsjö, 08-99 02 20

Operatör: Svenska Stadshotell AB
Distributör: Best Western
Hotellhyresavtal: Fast (omförhandlas 1999)

Hotellet är beläget intill Stockholms största mässanläggning, Älvsjömassan, cirka 15 minuters resväg från Stockholms centrum. Royal Star Hotel har 103 rum samt restaurang och konferenslokaler. Hotellet är ett mellanklasshotell som främst riktar sig till mässbesökare, affärsresenärer och konferensgrupper.

Byggnaden, som uppfördes 1973 i fem våningsplan, har en sammanlagd yta om 4 900 kvm där samtliga ytor avser hotellanläggningen. På tomträtten finns outnyttjad byggrätt om cirka 5 000 kvm hotellyta.

Källhagens Wårdshus

Djurgårdsbrunnsvägen 10, Stockholm, 08-665 03 00

Operatör: Källhagen Restaurant AB
Distributör: Countryside Sweden
Hotellhyresavtal: Omsättningsbaserat med golvhyra

Källhagens Wårdshus är beläget på Kungliga Djurgården i Stockholm. De vackra byggnaderna och läget direkt vid Djurgårdsbrunnsviken gör vårdshuset unikt. Hotellet är ett förstaklasshotell med 20 rum och en stor restaurangdel samt flera konferenslokaler. Målgruppen är affärsresenärer.

Källhagens Wårdshus uppfördes 1989 och tillbyggdes 1995. Den sammanlagda ytan är 2 340 kvm. Samtliga ytor avser hotellanläggningen. Fastigheten har avyttrats i februari 1998 med tillträde 1 april 1998.



Hotellmarknaden i Göteborg

Göteborgs hotellmarknad är Sveriges näst största. Efterfrågan var 1997 cirka 1,2 milj rumsnätter, en ökning med 6 procent sedan 1996. Beläggningen uppgår till 60 procent, landets näst högsta.

Ökningen av hotellövernattningar i Göteborg de tre senaste åren uppgår till 21 procent. Affärsresenärer står för hela ökningen medan privatpersoners övernattande är oförändrat. Under 1997 svarade affärsresenärer för 71 procent av hotellövernattningarna.

Göteborgsmarknaden omfattar 46 hotell med sammanlagt cirka 5 400 rum varav 23 stadshotell med tillsammans 4 500 rum. Göteborgs fem största hotell är Provobis Hotel Europa med 465 rum, Sheraton med 347 rum, Panorama Hotel med 339 rum, Scandic Crown Hotel med 320 rum och Radisson SAS Park Avenue med 318 rum (ägs av

Pandox). Ett nytt 140-rumshotell är under projektering i city. Ett kapacitetstillskott av denna storlek sänker beläggningen i Göteborg med ca 1 procentenhet

Beläggningsnivåer i procent 1992–1997

	Göteborgs kommun	Göteborgs centrum
1992	50	55
1993	53	60
1994	55	61
1995	61	67
1996	58	65
1997	60	67

Källa: SCB.



Radisson SAS Park Avenue

Kungsportsavenyn 36-38, Göteborg, 031-17 65 20

Operatör:	SAS International Hotels
Distributör:	Radisson SAS Hotels Worldwide
Hotellhyresavtal:	Resultatbaserat med golvhyra

Radisson SAS Park Avenue är ett av Sveriges mest välkända hotell och är beläget i bästa läge i Göteborg på Kungsportsavenyn. Hotellet har 318 rum, restaurang, bar och en omfattande konferens- och bankettverksamhet.

Byggnaden har en sammanlagd yta om 21 998 kvm, där samtliga ytor avser hotellanläggningen. Byggnaden uppfördes 1950 och tillbyggdes 1974. En större renovering genomfördes i början av 1990-talet.

Hotell Bohème

Stora Badhusgatan 2B, Göteborg, 031-17 40 50

Operatör:	Samhall Restaurang
Distributör:	—
Hotellhyresavtal:	Omsättningsbaserat med golvhyra

Hotellet är beläget inom vallgraven i Göteborg och har 52 rum, frukostmatsal och konferenslokaler. Hotell Bohème är ett budgetklasshotell som riktar sig till affärsresenärer och turister.

Byggnaden i sex våningsplan uppfördes 1929 som bostadshus men konverterades till hotell 1987. Ytan är totalt 1 652 kvm och samtliga ytor avser hotellanläggningen.



Hotellmarknaden i Malmö

Malmö är Sveriges tredje största hotellmarknad. Efterfrågan 1997 var strax över 516 000 rumsnätter, vilket gav en beläggning om 52 procent. Tillväxttakten i antalet hotellövernattningar planade ut under 1997 efter att under flera år har varit bland de högsta i Sverige. Under perioden 1993–1997 ökade antalet övernattningar med 27 procent. Ökningen är i sin helhet hänförlig till segmentet affärsresenärer.

Under 1997 var 21 procent av hotellgästerna i Malmö utländska gäster vilket motsvarar snittet för riket. Malmömarknaden (Malmö kommun) omfattar 29 hotell med en sammanlagd kapacitet om cirka 2 700 rum varav 14 stadshotell med tillsammans 1 984 rum. Malmös tre största hotell är Scandic Hotel S:t Jörgen med 265 rum (ägs av

Pandox), Radisson SAS Hotel med 223 rum och Scandic Hotel Triangeln med 208 rum.

Beläggningsnivåer i procent 1992–1997

	Malmö kommun	Malmö centrum
1992	42	48
1993	41	46
1994	48	52
1995	52	54
1996	54	58
1997	52	56

Källa: SCB.

Scandic Hotel S:t Jörgen

Stora Nygatan 5, Malmö, 040-773 00

Operatör: Scandic Hotels
Distributör: Scandic Hotels/Holiday Inn
Hotellhyresavtal: Fast

Hotellet som är centralt beläget är Malmös största hotell. Scandic Hotel S:t Jörgen är ett förstaklasshotell med 265 rum, konferenslokaler, restaurang och barer. Hotellet riktar sig till affärsresenärer, turister och konferensgrupper.

Byggnaden som omfattar sju våningsplan med källare uppfördes 1967 och renoverades delvis 1995. Den sammanlagda ytan uppgår till 21 485 kvm varav 14 655 kvm avser hotellanläggningen, 4 230 kvm avser butiksytor och 2 600 kvm avser garageytor.



Provobis Hotel Kramer

Stortorget 1, Malmö, 040-20 88 00

Operatör: Provobis Hotels
Distributör: Provobis Hotels/Supranational
Hotellhyresavtal: Omsättningsbaserat med golvhyra

Hotell Kramer är ett av Sveriges mest klassiska hotell beläget vid Stortorget i centrala Malmö. Hotellet har 110 rum, restaurang, bar och konferenslokaler. Provobis Hotel Kramer är av internationell standard och riktar sig främst till affärsresenärer.

Byggnaden i sex våningsplan uppfördes 1875 och genomgick en omfattande renovering 1994. Byggnaden har en sammanlagd yta om 6 913 kvm, varav 6 373 kvm avser hotellanläggningen och 540 kvm avser butiksytor.



First Express Malmö

Jörgen Kocksgatan 3, Malmö, 040-10 18 00

Operatör: First Hospitality
Distributör: First Hotels
Hotellhyresavtal: Omsättningsbaserat med golvhyra

Hotellet är centralt beläget med gångavstånd till flygbåtarna och centralstationen i Malmö. First Express Malmö har 101 rum, frukostmatsal och lobbybar. Under 1996 omprofilerades och renoverades hotellet. Fram till och med utgången av 1997 drev Pandox hotellrörelsen i egen regi. Från januari 1998 drivs hotellet av First Hospitality. First Express Malmö erbjuder ett prisvärt servicekoncept som främst riktar sig till affärsresenärer och turister.

Byggnaden, som består av sex våningsplan, uppfördes 1970 och omvandlades 1976 till hotell. Byggnaden har en sammanlagd yta om 8 195 kvm, varav 4 161 kvm avser hotellanläggningen, 2 344 kvm avser kontorsytor och 1 690 kvm avser lagerytor.

Hotellmarknaden i Jönköping

Jönköping som är Sveriges femte största hotellmarknad med en årlig efterfrågan om 248 000 rumsnätter kännetecknas av en stabil efterfrågan. Jönköping är en stark regionstad med en välutvecklad mässa och högskola. Beläggningsnivån i Jönköping har förbättrats sedan Hotell Portalen med 208 rum konverterades till studentbostäder 1993/94.

Jönköpingsmarknaden omfattar 26 hotell med sammanlagt 1 550 hotellrum varav sex stadshotell med tillsammans 730 rum. De största är Scandic Hotel med 220 rum följt av Stora Hotellet med 114 rum (ägs av Pandox) och Comfort Hotel Eurostop med 110 rum.

Beläggningsnivåer i procent 1992–1997

	Jönköpings kommun	Jönköpings centrum
1992	38	44
1993	37	41
1994	41	45
1995	44	52
1996	43	54
1997	45	55

Källa: SCB.



Provobis Stora Hotellet

Hotellplan, Jönköping, 036-10 00 00

Operatör: Provobis Hotels
Distributör: Provobis Hotels/Supranational
Hotellhyresavtal: Omsättningsbaserat med golvhyra

Stora Hotellet är Jönköpings mest kända förstaklass-hotell, beläget i centrala Jönköping. Hotellet är ett klassiskt stadshotell med inriktning mot affärsresenärer, konferenser och turister. Hotellet har 114 rum, två restauranger, tre barer, konferenslokaler samt bankettsal för 400 personer.

Byggnaden i fem våningsplan uppfördes 1860, tillbyggdes på 1930-talet och renoverades delvis 1995. Den sammanlagda ytan uppgår till 11 378 kvm varav 9 379 avser hotellanläggningen, 899 kvm avser butiksytor och 1 100 kvm avser övriga ytor.

Hotellmarknaden i Karlstad

Karlstadsmarknaden är Sveriges åttonde största hotellmarknad med en årlig efterfrågan om 208 000 rumsnätter. Karlstadsmarknaden omfattar 14 hotell med sammanlagt 1 150 hotellrum varav sex stads-hotell med tillsammans 840 rum. De största är Scandic Hotel Winn med 199 rum (ägs av Pandox) följt av Gustaf Fröding Hotell med 165 rum samt Scandic Hotel med 143 rum (ägs av Pandox). First Hotel Plaza med 121 rum (ägs av Pandox) kommer på femte plats.

Beläggningsnivåer 1992–1997

	Karlstad kommun	Karlstad centrum
1992	44	47
1993	44	45
1994	49	51
1995	52	54
1996	53	55
1997	50	52

Källa: SCB.

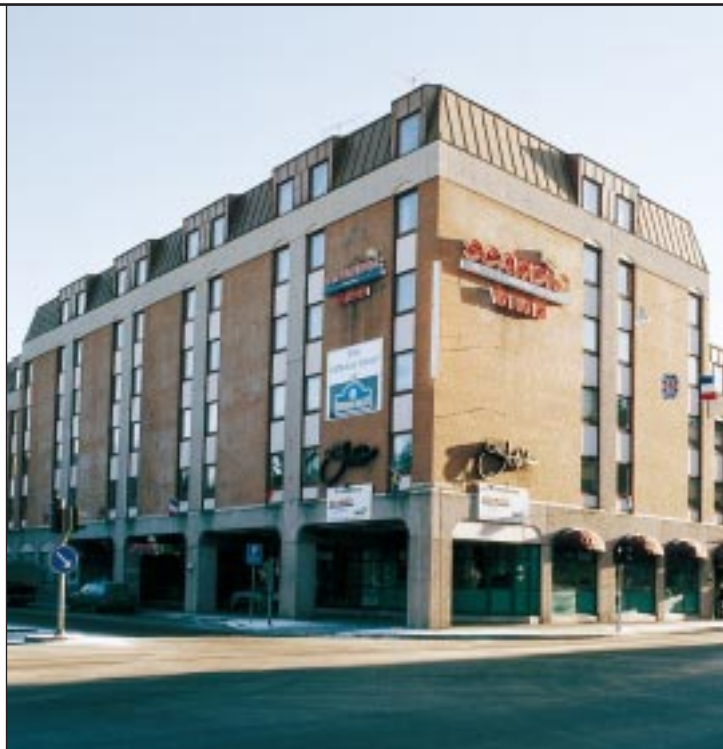
Scandic Hotel Winn

Norra Strandgatan 9-11, Karlstad, 054-10 22 20

Operatör: Scandic Hotels
Distributör: Scandic Hotels/Holiday Inn
Hotellhyresavtal: Omsättnings- och resultatbaserat

Scandic Hotell Winn är Värmlands största affärsrese-hotell. Hotellet ligger centralt i Karlstad och har 199 rum, restaurang, festvåning, konferenslokaler, relaxavdelning och garage. Scandic Hotel Winn är ett hotell som riktar sig till affärsresenärer och konferensgrupper.

Byggnaden uppfördes 1984 i fem respektive sex våningar innehållande hotell och restaurang. Under 1990 tillbyggdes en flygel om sex våningar. Byggnaderna har en sammanlagd yta om 10 580 kvm, där samtliga ytor avser hotellanläggningen.



First Hotel Plaza

Västra Torggatan 2, Karlstad, 054-100 200

Operatör: First Hospitality
Distributör: First Hotels
Hotellhyresavtal: Fast

Hotellet är beläget centralt i Karlstad. First Hotel Plaza är efter ombyggnaden 1991 ett av Karlstads populäraste hotell för affärsresenärer och konferensgäster. Hotellet har 121 rum, två restauranger, pub, nattklubb samt konferenslokaler och är ett förstaklasshotell. Under året har anläggningen omflaggats från Sweden Hotels till First Hotels.

Byggnationen består av två sammanhängande fem-våningsbyggnader, uppförda 1929 respektive 1991. Byggnaderna har en sammanlagd yta om 5 907 kvm, varav 5 581 kvm avser hotellanläggningen och 326 kvm avser kontorsytor.



Scandic Hotel Karlstad

Sandbäcksgatan 6, Karlstad, 054-18 71 20

Operatör: Scandic Hotels
Distributör: Scandic Hotels/Holiday Inn
Hotellhyresavtal: Omsättningsbaserat

Scandic Hotel Karlstad är beläget vid E18 i Karlstad, ca 10 min från centrum. Hotellet har 143 rum, restaurang och konferenslokaler.

Byggnationen består av en tvåvåningsbyggnad uppförd 1969 och tillbyggd i etapper 1976 och 1983. Fastigheten har en total uthyrbar yta om 5 694 kvm i sin helhet hänförliga till hotellverksamheten.

Hotellmarknaden i Östersund

Östersundsmarknaden omfattar 18 hotell med sammanlagt drygt 750 hotellrum varav tre stadshotell med fler än 75 rum: Radisson SAS Hotel med 177 rum (ägs av Pandox) följt av Scandic Hotel med 129 rum och Best Western Hotell Östersund med 126 rum. Beläggingsnivån 1997 återshämtrade sig till nivån 49 procent efter ett svagt 1996.

Beläggingsnivåer i procent 1992–1997

	Östersunds kommun	Östersunds centrum
1992	46	52
1993	43	48
1994	46	52
1995	48	53
1996	44	49
1997	49	55

Källa: SCB.



Radisson SAS Hotel Östersund

Prästgatan 16, Östersund, 063-12 77 40

Operatör: Vanja Aronsson Hotel AB
Distributör: Radisson SAS Hotels
Hotellhyresavtal: Resultatbaserat

Radisson SAS Hotel Östersund är ett förstaklassshotell som riktar sig till affärsresenärer, turister och konferensgrupper. Hotellet är beläget i Östersunds centrum och har 177 rum, restaurang, bar, konferenslokaler och pool.

Byggnaden, som är i fem våningsplan och uppfördes 1978, ägs av en bostadsrättsförening. Hotellanläggningen omfattar 8 766 kvm och utgör 48 procent av fastighetens totala yta. Pandox äger via andelen i bostadsrättsföreningen endast den del av fastigheten som avser hotellanläggningen och ansvarar enligt avtal med övriga bostadsrättsmedlemmar endast för den andel av föreningens skulder som avser hotellanläggningen.

Hotellmarknaden i Skövde

Skövde är med en årlig efterfrågan om 105 000 rumsnätter en medelstor svensk hotellmarknad. Beläggningen 1997 uppgick till ca 42 procent.

Skövdemarknaden omfattar tio hotell med sammanlagt 700 hotellrum varav tre stadshotell med fler än 75 rum. First Hotel Billingeus med 241 rum, Choice Hotel Prisma med 107 rum och Provobis Billingen Plaza med 106 rum (ägs av Pandox).

Beläggningsnivåer i procent 1992–1997

	Skövde kommun
1992	36
1993	38
1994	40
1995	42
1996	42
1997	41

Källa: SCB.



Provobis Billingen Plaza

Trädgårdsgatan 10, Skövde, 0500-41 07 90

Operatör: Provobis Hotels
Distributör: Provobis Hotels/Supranational
Hotellhyresavtal: Fast

Hotell i klassisk stadshotellstil väl beläget mitt emot järnvägsstationen i centrala Skövde. Provobis Billingen Plaza är ett fullservicehotell som riktar sig till affärsresenärer. Hotellet har 106 rum, en omfattande restaurang- och nöjesverksamhet samt konferenslokaler.

Byggnaden uppfördes 1888 och kompletterades 1939 med ett anslutande annex samt påbyggdes med ytterligare en våning 1965. Den sammanlagda ytan är idag 7 743 kvm, varav 6 844 kvm avser hotellanläggningen. Resterande ytor utgörs av en ordenslokal och ett gym.

Hotellmarknaden i Helsingborg

Helsingborg är Sveriges sjätte största hotellmarknad. Efterfrågan 1997 var 225 000 rumsnätter motsvarande en beläggning om 50 procent.

Helsingborgsmarknaden omfattar 17 hotell med sammanlagt 1 230 hotellrum varav sex stadshotell med tillsammans 890 rum. De största är Scandic Hotel med 237 rum följt av Marina Plaza med 190 rum. Radisson SAS Grand Hotel (ägs av Pandox) är det fjärde största hotellet i Helsingborg med 117 rum.

Beläggningsnivåer i procent 1992–1997

	Helsingborgs kommun	Helsingborgs centrum
1992	40	42
1993	40	40
1994	45	45
1995	52	50
1996	51	50
1997	50	49

Källa: SCB.

Radisson SAS Grand Hotel Helsingborg

Stortorget 8-12, Helsingborg, 042-12 01 70

Operatör: Sverigeråd AB
Distributör: Radisson SAS Hotels Worldwide
Hotellhyresavtal: Omsättningsbaserat med golvhyra

Radisson SAS Grand Hotel Helsingborg är centralt beläget vid Stortorget. Hotellet har en klassisk profil och omfattar 117 rum, en välkänd restaurang samt barer och konferenslokaler. Radisson SAS Grand Hotel Helsingborg är ett förstaklasshotell som riktar sig till affärsresenärer, turister och konferensgrupper.

Byggnaden i fem våningsplan uppfördes 1926 och renoverades 1996. Ytan är sammanlagt 6 832 kvm, varav 5 845 kvm avser hotellanläggningen och resterande 987 kvm avser butiksutor.



Hotellmarknaden i Kristianstad

Kristianstad har en årlig efterfrågan om ca 70 000 rumsnätter. Beläggningen 1997 uppgick till ca 37 procent.

Kristianstadmarknaden omfattar 13 hotell med sammanlagt knappt 500 hotellrum varav två stads-hotell med mer än 75 rum: Quality Grand Hotel med 148 rum (ägs av Pandox) och First Hotel C4 med 85 rum.

Beläggningsnivåer i procent 1992–1997

	Kristianstad kommun
1992	29
1993	32
1994	37
1995	41
1996	40
1997	37

Källa: SCB.



Quality Grand Hotel

Östra Storgatan 12, Kristianstad, 044-10 36 00

Operatör: Choice Hotels Scandinavia
Distributör: Choice Hotels
Hotellhyresavtal: Omsättningsbaserat med golvhyra

Quality Grand Hotel ligger centralt i Kristianstad. Hotellet som är kommunens största har 148 rum, konferenslokaler samt en omfattande restaurang- och nattklubsverksamhet. Hotellet drivs sedan mars 1998 av Choice Hotels under varunamnet Quality som är Choice Hotels varumärke för fullservice-hotell.

Byggnaden i fyra våningar samt källare är uppförd på 1960-talet samt om- och tillbyggd i omgångar, senast 1989. Anläggningen omfattar utöver hotellet även butiksytor samt garage. Fastigheten har en total uthyrningsbar yta om 7 524 kvm, med fördelning hotellverksamheten 7 075 kvm och butiker 449 kvm.

Hotellmarknaden i Linköping

Linköping har en efterfrågan om 175 000 rumsnätter 1997. Beläggningen 1997 uppgick till ca 47 procent och har de senaste åren varit stabil. Linköpingsmarknaden omfattar 13 anläggningar. Bland de större hotellen kan nämnas Frimurarhotellet (208 rum), Ekoxen (200 rum), Scandic Hotel (150 rum) och First Hotel Linköping med 133 rum (ägs av Pandox).

Beläggningsnivåer i procent 1992–1997

	Linköpings kommun
1992	41
1993	40
1994	42
1995	46
1996	46
1997	47

Källa: SCB.

First Hotel Linköping

Storgatan 70-76, Linköping, 013-13 02 00

Operatör: First Hospitality
Distributör: First Hotels
Hotellhyresavtal: Fast

First Hotel Linköping är ett av Linköpings ledande hotell med 133 rum samt restaurang, bar och konferensytor. Hotellet ligger centralt och är bl a känt för sitt omfattande malt whisky-sortiment som omfattar över 200 sorter.

Byggnaden i fyra våningar samt källare uppfördes på 1960-talet. Fastigheten har en total uthyrningsbar yta om 6 195 kvm varav 5 850 kvm avser hotellverksamheten och 345 kvm bilvårdsanläggning och begravningsbyrå.



Hotellmarknaden i Uppsala

Uppsala är med en årlig efterfrågan om ca 210 000 rumsnätter Sveriges sjunde största hotellmarknad. Beläggningen uppgår till ca 47 procent och har de senaste året varit stabil. Uppsalamarknaden omfattar 20 anläggningar. Bland de större hotellen kan nämnas Scandic Hotel med 184 rum, Hotell Gillet 168 rum, Hotell Uplandia 133 rum, Hotel Svava 120 rum samt Hotell Linné med 116 rum (ägs av Pandox).

Beläggningsnivåer i procent 1992–1997

	Uppsala kommun
1992	40
1993	36
1994	42
1995	45
1996	45
1997	47

Källa: SCB.



Hotell Linné

Skolgatan 45, Uppsala, 018-10 20 00

Operatör: Hotell Linné AB
Distributör: —
Hotellhyresavtal: Fast

Hotell Linné är ett mellanprishotell av god standard. Hotellet ligger centralt i Uppsala och har 116 rum, restaurang och stor konferensverksamhet. I anslutning till hotellet äger Pandox också en obebyggd tomt med byggrätt.

Byggnaden i fyra våningar samt källare är ursprungligen uppförd i slutet av 1800-talet men om- och tillbyggd i omgångar, senast 1987. Anläggningen omfattar hotell och butiksytor i gatuplan. Butiksyterna underuthyres av hotellhyresgästen. Fastigheten har en total uthyrningsbar yta om 5 831 kvm.

Hotellmarknaden i Kalmar

Efterfrågan i Kalmar uppgick 1997 till 182 000 rumsnätter vilket var 11 procent mer än 1996. Förklaringen till detta är bl a att Kalmar firade sitt 600-årsjubileum. Beläggningen uppgår till ca 49 procent. Kalmarmarknaden omfattar 16 anläggningar. Bland de större hotellen kan utöver Scandic Hotel Kalmar med 148 rum nämnas Best Western Calmar Stadshotell med 138 rum, First Hotel Witt med 118 rum och Kalmarsund Hotell med 85 rum.

Beläggningsnivåer i procent 1992–1997

	Kalmar kommun
1992	38
1993	42
1994	38
1995	45
1996	44
1997	49

Källa: SCB.

Scandic Hotel Kalmar

Dragonvägen 7, Kalmar, 0480-223 60

Operatör: Scandic Hotels
Distributör: Scandic Hotels/Holiday Inn
Hotellhyresavtal: Omsättningsbaserat

Scandic Hotel Kalmar ligger utmed väg E22 där denna passerar genom Kalmar. Hotellet har 148 hotellrum, restaurang och konferensytor.

Byggnaden i två våningar samt en källare är ursprungligen uppförd 1969 och tillbyggd i etapper 1970, 1977 och 1986. Fastigheten har en total uthyrningsbar yta om 5 485 kvm i sin helhet hänförlig till hotellverksamheten.



Hotellmarknaden i Mora

Hotellmarknaden i Mora omfattar sju hotell med 380 rum. Marknaden har högst beläggningen i samband med Vasaloppet och under sommarmånaderna. Totalt efterfrågades 47 000 rumsnätter under 1997 motsvarande en beläggning om 34 procent. First Resort Mora med 140 rum är kommunens största hotell.

Beläggningsnivåer i procent 1992–1997

	Mora kommun
1992	31
1993	30
1994	33
1995	37
1996	35
1997	34

Källa: SCB.



First Resort Mora

Strandgatan 12, Mora, 0250-717 50

Operatör: First Hospitality
Distributör: First Hotels
Hotellhyresavtal: Omsättningsbaserat med golvhyra

Hotellet är beläget i Mora centrum och har 140 rum, konferenslokaler, restaurang, bar och pool. First Resort Mora är ett mellanklasshotell med inriktning på affärsresenärer, turister och konferensgrupper. Pandox har efter förvärv av operatörsrörelsen drivit verksamheten i egen regi. Under denna tid har en omfattande renovering gjorts och hotellet omprofilerats. Från och med november 1997 hyrs hotellet ut till First Hospitality.

Byggnaderna uppfördes ursprungligen på 1830-talet och har tillbyggs vid olika tidpunkter, senast 1990. De tre byggnaderna har två till fem våningsplan och en sammanlagd yta om 9 161 kvm, varav 7 670 kvm avser hotellanläggningen, 446 kvm avser butiksytor och 1 045 kvm avser övriga ytor.

Hotellmarknaden i Sandviken

Sandviken är en liten marknad, varför SCB inte presenterar någon statistik. Beläggningen kan dock uppskattas till ca 40 procent och har de senaste åren varit stabil. Den i särklass största enskilda kunden är Sandvikskoncernen. Sandvikenmarknaden omfattar tre anläggningar, Stadshotellet med 84 rum, Högbobruk (107 rum) beläget ca 5 km från centrum och Hotell Hammaren (29 rum). Vidare utgör närheten till Gävle, ca 15 km, att konkurrens därifrån uppstår.

Stadshotellet (f d Princess)

Smedsgatan 19, Sandviken, 026-25 40 50

Operatör: Britta och Marco Restaurang AB
Distributör: —
Hotellhyresavtal: Omsättningsbaserat med golvhyra

Stadshotellet är Sandvikens ledande hotell och riktar sig i huvudsak till affärsresenärer. Hotellet ligger centralt i Sandviken och omfattar 84 hotellrum, dansrestaurang, två barer samt ett större diskotek. Kungsbergets skidanläggning ligger några kilometer från hotellet.

Byggnaden i tre våningar samt källare är uppförd 1937 samt om- och tillbyggd i omgångar, senast 1986. Byggnaden har en total uthyrningsbar yta om 7 003 kvm som fördelas på hotellverksamheten 5 630 kvm, kontor 1 043 kvm och konferensytor 330 kvm.



Hotellmarknaden i Eslöv

Sten Stensson Sten är det enda hotellet i Eslöv. Eslöv ligger cirka 20 minuters bilväg från Malmö och Lund. Eslöv är en liten marknad, varför SCB inte presenterar någon statistik.



Sten Stensson Sten

Stora Torget 12, Eslöv, 0413-160 10

Operatör: Hotell och Restaurang Sten Stensson AB

Distributör: —

Hotellhyresavtal: Omsättningsbaserat med golvhyra

Hotellet ligger centralt i Eslöv vid Stora Torget. Med sina 80 rum och en omfattande restauration är Sten Stensson Sten Eslövs stadshotell.

Byggnaden har en sammanlagd yta om 5 833 kvm, varav 4 762 kvm avser hotellanläggningen och 1 071 kvm avser butikslokaler. Byggnaden uppfördes 1915 och totalrenoverades under 1988.

Hotellmarknaden i Enköping

Hotellmarknaden i Enköping kan uppskattas till ca 30 000 rumsnätter årligen. SCB-statistik saknas för denna marknad. De huvudsakliga målgrupperna är affärsresenärer, konferensgäster och militärer.

Enköpings största hotell är Hotell Park Astoria med 134 rum.

Hotell Park Astoria

Kyrkogatan 7, Enköping, 0171-290 50

Operatör: Pandox genom dotterbolag

Distributör: Sweden Hotels

Hotellhyresavtal: Omsättningsbaserat

Hotell Park Astoria, som är Enköpings ledande hotell, är ett mellanklasshotell med inriktning på affärsresenärer, militärer och konferensgrupper. Hotellet har 134 rum, restaurang, pub, konferenslokaler och pool.

Byggnaden, som är i 5–6 våningsplan, uppfördes 1950 samt om- och tillbyggdes 1984. Ytan är sammanlagt 4 600 kvm där samtliga ytor avser hotellanläggningen.



Hotellmarknaden i Karlshamn

Karlshamn är med en årlig efterfrågan om 47 000 rumsnätter en relativt liten svensk hotellmarknad. SCB-statistik saknas för denna marknad. Beläggningen uppgår till ca 44 procent och Karlshamn har de senaste åren haft en mycket positiv beläggnings-tillväxt. Karlshamnsmarknaden omfattar fem anläggningar. Utöver Scandic Hotel med 99 rum kan Hotell Carlshamn med 132 rum nämnas.



Scandic Hotel Karlshamn

Jannebergsvägen 2, Karlshamn, 0454-166 60

Operatör:	Scandic Hotels
Distributör:	Scandic Hotels/Holiday Inn
Hotellhyresavtal:	Omsättningsbaserat

Scandic Hotel Karlshamn är beläget utmed väg E22 vid infarten till Karlshamn ca 3 km från centrum. Hotellet har 99 rum, restaurang samt konferenslokaler.

Byggnaden har två våningar med källare och är uppförd 1969 samt tillbyggd 1972. Byggnaden har en total uthyrningsbar yta om 3 335 kvm i sin helhet hänförlig till hotellverksamheten.

Hotellmarknaden i Boden

Boden är en liten marknad, varför SCB inte presenterar någon statistik för denna marknad. Tillsammans med Älvsbyn kan beläggningen uppskattas till ca 30 procent och har de senaste åren varit stabil. Den i särklass största enskilda kunden är militären. Bodenmarknaden omfattar tre anläggningar, utöver Good Morning Hotel med 51 rum finns Hotell Bodensia med 99 rum samt Hotell Standard med 11 rum.

Good Morning Hotel

Kungsgatan 4, Boden, 0921-558 60

Operatör:	AEM Hotell AB
Distributör:	Good Morning Hotels
Hotellhyresavtal:	Fast

Good Morning Hotel ligger centralt invid järnvägsstationen i Boden. Hotellet är ett lågprishotell av god standard och omfattar 51 hotellrum samt frukostmatsal.

Byggnaden har fyra våningar och är uppförd 1990. Byggnaden har en total uthyrningsbar yta om 1 245 kvm i sin helhet hänförlig till hotellverksamheten.



Fastighetsförteckning proforma 1997

Anläggning	Fastighetsbeteckning ¹	Rum	Total Yta (kvm)	Varav hotell ² (kvm)	kontor (kvm)	butiker (kvm)	övrigt (kvm)
Stockholmsområdet							
Scandic Hotel Slussen, Stockholm	Överkikaren 19 och 31	T 292	19 919	15 725	3 600		594
Provobis Star Hotel, Sollentuna ⁵	Centrum 12	T 269	18 573	18 573			
Radisson SAS Arlandia Hotel, Arlanda	Benstocken 1:5	T 343	15 260	15 260			
Scandic Hotel, Upplands-Väsby	Vilunda 6:48	150	6 955	6 955			
Royal Star Hotel, Älvsjö	Herrgården 2	T 103	4 900	4 900			
Källhagens Wärdshus ⁶	Norra Djurgården 1:1	A 20	2 340	2 340			
Summa Stockholm		1 177	67 947	63 753	3 600	0	594
Göteborg							
Radisson SAS Park Avenue, Göteborg	Lorensberg 28:4	318	21 998	21 998			
Hotell Bohème, Göteborg	Inom Vallgraven 46:3	52	1 652	1 652			
Summa Göteborg		370	23 650	23 650	0	0	0
Malmö							
Scandic Hotel S:t Jörgen, Malmö	S:t Jörgen 11	265	21 485	14 655		4 230	2 600
First Express, Malmö	Hamnen 22:2	T 101	8 195	4 161	2 344		1 690
Provobis Hotel Kramer, Malmö	Gripen 1	110	6 913	6 373		540	
Summa Malmö		476	36 593	25 189	2 344	4 770	4 290
Regionstäder							
Provobis Stora Hotellet, Jönköping	Allhambra 1	114	11 378	9 379		899	1 100
Scandic Hotel Winn, Karlstad	Negern 2	199	10 580	10 580			
Radisson SAS Hotel, Östersund	Borgens 3	B 177	8 766	8 766			
Provobis Billingen Plaza, Skövde	Fjolner 7	106	7 743	6 844			899
Radisson SAS Grand Hotel Helsingborg	Högvakten 7	117	6 832	5 845		987	
First Hotel Plaza, Karlstad	Höken 1	121	5 907	5 581	326		
*Quality Grand Hotel, Kristianstad	Hovrätten 41	149	7 524	7 075		449	
*First Hotel, Linköping	Elden 9 och 10	133	6 540	6 195		145	200
*Hotell Linné, Uppsala	Dragarbrunn 4:10 och 4:11	116	5 831	5 831			
*Scandic Hotel, Karlstad	Sandbäcken 1:3	T 143	5 694	5 694			
*Scandic Hotel, Kalmar	Hammaren 4	T 148	5 485	5 485			
Summa Regionstäder		1 523	82 280	77 275	326	2 840	2 199
Övriga orter							
First Resort, Mora	Stranden 37:3	140	9 161	7 670		446	1 045
Sten Stensson Sten, Eslöv	Köpmannen 11	80	5 833	4 762		1 071	
Hotell Park Astoria, Enköping	Centrum 29:5	134	4 600	4 600			
*Stadshotellet, Sandviken	Grillen 8	84	7 003	5 630	963		410
*Scandic Hotel, Karlshamn	Stampens Trädgård 2	99	3 335	3 335			
*Good Morning Hotel, Boden	Tor 23	51	1 245	1 245			
*Norra Vättern, Askersund ⁷	Klockarbacken 1:115	61	2 700	2 700			
Summa Övriga orter		649	33 877	29 942	963	1 517	1 455
Pandex proforma 1997		4 195	244 347	219 809	7 233	8 767	8 538

* Under förvärv från Tornet, tillträde den 2 mars 1998.

1) T=Tomträtt, A=Arrenderätt, B=Bostadsrätt.

2) Omfattar hotell-, restaurang- och konferensytor.

3) Inklusive inventariehyra.

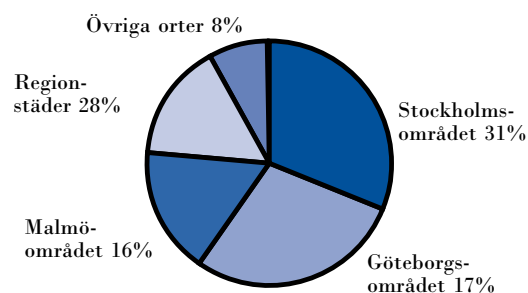
4) Inklusive hotellinventarier.

5) Avseende statistikuppgifter redovisas hela fastigheten (100%) medan redovisningsuppgifter avser Pandox andel (50%).

6) Söld i februari 1998 med tillträde den 1 april 1998.

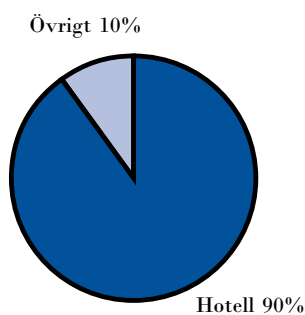
7) Kommer enligt överenskommelse med Tornet inte att tillträdas.

Hyresintäkter per geografiskt område

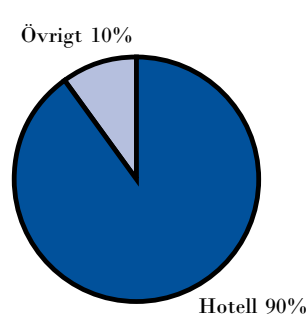


Tax- värde (Mkr)	Totala hyres- intäkter (Mkr)	Varav hotell ³ (Mkr)	kontor (Mkr)	butiker (Mkr)	övrigt (Mkr)	Övriga fastighets- intäkter (Mkr)	Totala förvaltnings- intäkter (Mkr)	Drift och under- håll (Mkr)	Drifts- överskott (Mkr)	Bokfört värde ⁴ (Mkr)	Direkt- avkastning (%)
220,0 45,1 52,7 15,4 13,6 13,8											
360,6	69,4	62,6	6,7	0,0	0,1	3,9	73,3	-15,9	57,4	661,6	8,7
215,5 10,0											
225,5	36,7	36,6	0,0	0,0	0,1	2,3	39,0	-4,4	34,6	428,4	8,1
115,3 28,5 41,2											
185,0	34,6	24,3	3,7	5,6	1,0	4,6	39,2	-8,2	31,0	304,3	10,2
26,9 48,6 20,4 8,6 16,8 37,6 25,5 22,2 24,5 14,1 10,9											
256,1	62,8	59,5	0,4	2,1	0,8	4,0	66,8	-16,5	50,3	570,6	8,8
13,9 11,0 15,0 23,0 4,7 6,2 3,7											
77,5	17,6	15,6	0,6	0,8	0,6	0,7	18,3	-4,8	13,5	122,1	11,1
1 104,7	221,1	198,6	11,4	8,5	2,6	15,5	236,6	-49,8	186,8	2 087,0	9,0

Hyresintäkter per lokaltyp



Ytor per lokaltyp



Ekonomisk översikt

Sammanfattning

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 27,2 Mkr (-2,2 Mkr), motsvarande 2,72 kr per aktie (beräknat på 10 miljoner aktier). Resultatförbättringen förklaras främst av förbättrat driftsöverskott och finansnetto. Driftsöverskottet har ökat genom resultat tillväxt i befintligt bestånd och genom resultat tillskott från tre under året förvärvade fastigheter. Refinansiering av låneportföljen under våren och därefter sjunkande marknadsräntor har också resulterat i ett starkt förbättrat finansnetto.

Kassaflödet från rörelsen uppgick till 54,0 Mkr, vilket motsvarar 5,40 kr per aktie.

Driftsöverskottet ökade med 15,0 Mkr till 120,7 Mkr (105,7). Justerat för sålda och köpta fastigheter uppgick driftsöverskottet till 169,1 Mkr (104,6). Justerad direktavkastning, exklusive administration, uppgick till 9,0 procent.

Operatörsverksamhetens resultat efter driftskostnader, avskrivning och intern hyra uppgick till -0,7 Mkr (-0,8). Efter överlåtelse av två operatörsbolag till externa hyresgäster drevs vid årsskiftet endast Hotell Park Astoria i Enköping i egen regi.

Finansnettot för året uppgick till -50,3 Mkr (-69,0). Förändringen är en effekt av sjunkande marknadsräntor och den refinansiering av Pandoxkoncernens lånestock som skedde under våren 1997.

Förvärv 1997

Under 1997 har sju hotellfastigheter förvärvats. Det totala förvärvspriset för de sju fastigheterna uppgår till 667 Mkr, varav fyra fastigheter från WASA för 525 miljoner. Förvärvet från WASA har inte påverkat 1997 års resultat. Fastigheten Hotell Tunneln i Malmö har avyttrats för 16,5 Mkr. Försäljningen gav en reavinst på 0,2 Mkr.

Den 30 december 1997 träffades överenskommelse med Fastighets AB Tornet om förvärv av nio hotellfastigheter med tillträde den 2 mars 1998.

Samtliga förvärv beskrivs i detalj under avsnittet Hotellfastighetsbeståndets förändring under 1997, sid 4.

Proformaredovisning 1997

För att illustrera helårseffekterna av förvärven av sju fastigheter under 1997 och överenskommelsen med Tornet om förvärv av nio fastigheter har en proformaredovisning för 1997 upprättats. Proformaredovisningen bygger på resultatet för 1997 och överensstäm-

mer med redovisningen som lämnades i samband med offentliggörandet av förvärvet från Tornet. Resultaträkningen och balansräkningen proforma 1997 utgör underlag för bedömningen av Pandox utveckling 1998. Nedan följer de förutsättningar som proformaredovisningen bygger på.

- De under 1997 förvärvade fastigheterna, vilka inte ägts hela året, har i resultaträkningen proforma 1997 omräknats till helårsbasis som om de ägts från den 1 januari 1997. Redovisade intäkter och kostnader bygger på uppgifter från tidigare ägare.
- Fastigheter som förvärvats från Tornet har medtagits som om de ägts från den 1 januari 1997. Redovisade intäkter och kostnader bygger på uppgifter från tidigare ägare.
- Hotellfastigheten Hotell Tunneln, som sålts under 1997, ingår inte till någon del i resultaträkningen proforma 1997.
- Räntekostnaden är beräknad på räntebärande nettoskuld 1 271 Mkr enligt balansräkningen proforma och på en genomsnittlig ränta om 6,45 procent.
- Resultaträkningen proforma 1997 har inte belastats med någon skatt. Outnyttjade förlustavdrag gör att Pandox under överskådlig tid inte kommer att betala någon skatt. Se avsnittet Pandox skattesituation, sid 40.
- Inklusive förvärvskostnader, lagfart och investeringar ingår förvärven från WASA och Tornet i fastigheternas bokförda värde proforma 31 december 1997 med 741 Mkr.
- Nyemissionen om 210 Mkr antas vara genomförd per 1 januari 1997 och ha tillfört Pandox 205 Mkr efter avdrag för emissionskostnader.
- Årets resultat enligt resultaträkningen proforma 1997 har ej påverkat eget kapital i balansräkningen proforma 31 december 1997.
- Händelser efter räkenskapsårets utgång har inte påverkat proformaredovisningen. Källhagens Wårdshus och Hotell Norra Vättern i Askersund som avyttrats respektive inte tillträtts 1998 ingår därför med helårssiffror i proforma 1997. Driftsöverskottet proforma 1997 för dessa fastigheter uppgår till 2,5 Mkr. Operatörsrörelsen i Grand Hotel Kristianstad som förvärvats med tillträde den 2 mars 1998 har per samma datum överlåtits på extern operatör. I proformaresultatet för 1997 ingår operatörsrörelsen med ett resultat på -2,0 Mkr.

Koncernresultaträkningar i sammandrag¹

Mkr	1995	1996	1997	Proforma 1997
Fastighetsverksamhet				
Hysesintäkter	120,1	123,8	140,6	221,1
Övriga fastighetsintäkter	6,7	12,4	11,6	15,5
Totala förvaltningsintäkter	126,8	136,2	152,2	236,6
Fastighetskostnader	- 24,9	- 30,5	- 31,5	- 49,8
Driftsöverskott	101,9	105,7	120,7	186,8
Avskrivning ²	- 23,2	- 23,9	- 26,0	- 37,0
Resultat fastighetsverksamhet	78,7	81,8	94,7	149,8
Operatörsverksamhet				
Rörelseintäkter	33,7	29,0	41,5	35,0
Rörelsekostnader ²	- 38,2	- 29,8	- 42,2	- 36,5
Resultat operatörsverksamhet	- 4,5	- 0,8	- 0,7	- 1,5
Bruttoresultat	74,2	81,0	94,0	148,3
Administrativa kostnader ²	- 17,0	- 15,3	- 17,2	- 18,3
Intäkter/kostnader av engångskaraktär	- 2,1	0,9	1,0	0
Rörelseresultat	55,1	66,6	77,8	130,0
Finansnetto	- 69,0	- 69,0	- 50,3	- 82,0
Resultat efter finansiella poster	- 13,9	- 2,4	27,5	48,0
Latent skatt	1,9	0,2	- 0,3	0
Betald skatt	0	0	0	0
Förvärvat resultat	- 0,1	—	—	—
Årets resultat	- 12,1	- 2,2	27,2	48,0

Koncernbalansräkningar i sammandrag¹

Mkr	1995-12-31	1996-12-31	1997-12-31	Proforma 1997-12-31
Tillgångar				
Fastigheter	1 247,5	1 218,4	1 856,4	2 065,0
Inventarier ³	21,8	22,0	19,0	23,0
Finansiella anläggningstillgångar	18,3	17,6	16,2	17,0
Omsättningstillgångar	75,8	25,3	23,7	30,9
Likvida medel	27,4	43,7	14,4	21,5
Summa tillgångar	1 390,8	1 327,0	1 929,7	2 157,4
Eget kapital	557,9	555,7	582,9	789,7
Räntebärande skulder	785,1	703,7	1 078,3	1 292,5
Icke räntebärande skulder	47,8	67,6	268,5	75,2
Summa skulder och eget kapital	1 390,8	1 327,0	1 929,7	2 157,4

1) Då bolagets verksamhet startade 1995 redovisas endast tre år i sammandrag.

2) Avskrivning proforma 1997 uppgår till totalt 38,2 Mkr varav 37,0 Mkr är hänförlig till fastighetsverksamheten, 0,8 Mkr till operatörsverksamheten och 0,4 Mkr till administration 1997 totalt 26,5 Mkr varav 26,0 Mkr, 0,1 Mkr och 0,4 Mkr.

3) Av koncernens inventarier proforma 1997 utgör 22,0 Mkr fastighetsinventarier. 1995, 1996, 1997 uppgick fastighetsinventarierna till 20,7 Mkr, 21,1 Mkr respektive 17,9 Mkr.

Nyckeltal

	1995	1996	1997	Proforma 1997
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Fastigheternas bokförda värde inklusive inventarier, Mkr	1 268,2	1 239,5	1 874,3	2 087,0
Totala förvaltningsintäkter, Mkr	126,8	136,2	152,2	236,6
Driftsöverskott, Mkr	101,9	105,7	120,7	186,8
Justerat driftsöverskott, Mkr	98,8	104,6	169,1	186,8
Direktavkastning 1, %	7,8%	8,4%	9,0%	9,0%
Direktavkastning 2, %	7,2%	7,9%	8,6%	8,6%
Finansiella nyckeltal				
Räntetäckningsgrad, ggr	0,84	0,97	1,52	1,59
Avkastning på totalt kapital, %	5,5%	5,1%	5,9%	6,0%
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg	4,8%	6,1%
Soliditet, %	40,1%	41,9%	30,2%	36,6%
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar, Mkr	9,7	22,3	54,0	86,2
Investeringar exklusive förvärv, Mkr	49,3	27,3	11,2	24,0
Förvärv av fastighet, Mkr	471	0	667	883
Data per aktie (10 000 000 aktier)				
Årets resultat	– 1,21	– 0,22	2,72	
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar	0,97	2,23	5,40	
Eget kapital per aktie	55,79	55,57	58,29	
Data per aktie (15 000 000 aktier)¹				
Årets resultat	– 1,10	– 0,20	2,47	3,20
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar	0,88	2,02	4,90	5,75
Eget kapital per aktie	50,66	50,36	52,93	52,65
Utdelning per aktie ²			1,25	

1) Antalet aktier efter nyemission slutförd under 1998 uppgår till 15 000 000. För 1995, 1996 och 1997 har justering gjorts för fondemissionselementet i nyemissionen. Börskursen 58 kr den 27 november 1997 har använts vid beräkning av data per aktie.

2) Styrelsens förslag.

Definitioner

Fastighetsrelaterade

Totala förvaltningsintäkter

Summan av hyresintäkter och övriga fastighetsintäkter.

Driftsöverskott

Förvaltningsintäkter minus drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld 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 årets slut. Bokfört värde på hotellinventarier ingår i nämnaren beroende på att inventariehyran ingår i täljaren.

Direktavkastning 2

Justerat driftsöverskott inklusive fastighetsrelaterad administration i förhållande till fastigheternas bokförda värde inklusive inventarier.

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. Proforma 1997 har beräknats på utgående balans eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader, i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. Vid beräkning av genomsnittlig balansomslutning för 1997 ingår ej fastigheter förvärvade från WASA (525 Mkr) med tillträde den 30 december 1997. Proforma 1997 har beräknats på utgående balans.

Soliditet

Eget kapital vid årets slut i förhållande till balansomslutningen.

Förvaltningsintäkter, fastighetskostnader och driftsöverskott

Samtliga uppgifter i detta avsnitt avser utfall enligt 1997 års bokslut och proforma 1997.

Totala förvaltningsintäkter

Med totala förvaltningsintäkter avses summan av hyresintäkter och övriga fastighetsintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna avser lokalhyra för hotell- ytor, inventariehyra för hotellinventarier samt lokalhyra för resterande kommersiella ytor.

- Hyresavtal med en hotelloperatör kan vara baserade på fast hyra, omsättningsbaserad hyra, resultatbaserad hyra eller en kombination av dessa. Under kontraktstiden justeras den fasta hyran i princip med förändringen av konsumentprisindex (KPI). Den omsättningsbaserade hyran är kopplad till hotelloperatörens omsättning, medan den resultatbaserade hyran är kopplad till hotelloperatörens resultat. I de fall där Pandox driver hotellrörelse i egen regi belastas operatörsbolagens rörelse- resultat med en intern omsättningsbaserad hyra.
- I vissa hotellfastigheter äger Pandox även hotellinventarierna. Hotelloperatören hyr då dessa inventarier. I vissa fall ingår denna hyra som en ospecificerad del av lokalhyran, medan den i andra fall utgår som en separat inventariehyra. Hyran för inventarier ses som en integrerad del av Pandox hyresintäkter från hotellfastighet.
- Lokalhyran för resterande kommersiella ytor avser huvudsakligen butiker och kontor.

Avtalsstruktur proforma 1997

Efter förvärven från WASA och Tornet kommer Pandox andel rörliga hyresavtal (inklusive avtal med golvhyra) att uppgå till 64 procent av de totala hyresintäkterna om 221,1 Mkr. Fasta hotellhyresavtal uppgår till 26 procent och avtal för övriga lokalytor till 10 procent. Fasta hyresavtal för andra lokal- typer omfattar hyresavtal för kontor, butiker och övriga ytor.

Av Pandox rörliga hotellhyresavtal proforma 1997 utgörs 52 procent av avtal med golvhyra. Detta innebär att en förändring av beläggningen respektive det genomsnittliga

rumspriset påverkar Pandox olika mycket beroende på riktning. En positiv förändring (ökning) av beläggningen respektive rumsin- täkten påverkar Pandox resultat i större utsträckning än en negativ. Se vidare beskriv- ning av avtalsstruktur och känslighetsanalys i avsnittet Faktorer som påverkar Pandox, sid 41.

Hyresavtalens löptid

Avtalens förfallotid i % av totala hyresintäkter	Proforma 1997
1998	5
1999	21
2000	13
2001	5
2002	2
2003	7
2004	28
Efter 2004	19
Totalt	100

Fördelning övriga fastighetsintäkter

Mkr	Utfall 1997	Proforma 1997
Ersättning för driftskostnader	8,0	8,9
Vidaredebiterad fastighetsskatt	3,6	6,6
Totalt	11,6	15,5

För 1997 respektive proforma 1997 uppgår ersättningen för driftskostnader till 63 respektive 54 procent av de totala driftskost- naderna och 56 respektive 61 procent av den totala fastighetsskatten vidaredebiteras.

Fördelning fastighetskostnader

Mkr	Utfall 1997	Proforma 1997
Driftskostnader	12,7	16,5
Underhållskostnader	7,0	16,7
Tomträttsavgäld m m	4,2	4,8
Fastighetsskatt	6,4	10,9
Övriga kostnader	1,2	0,9
Totalt	31,5	49,8

Driftkostnader

Driftkostnader är sådana kostnader som är direkt hänförliga till driften av fastigheterna såsom t ex kostnader för fastighetsförsäkring, värme, vatten och el.

Underhållskostnader

Underhållskostnader är kostnader för att vidmakthålla byggnadernas och byggnadsinventariernas standard. Pandox hyresavtal är i flertalet fall konstruerade så att hyresgästerna, det vill säga hotelloperatörerna, svarar för större delen av det inre underhållet av hotellanläggningarna.

Tomträttsavgäld m m

Några av fastigheterna innehas med tomträtt eller arrenderätt. I nedanstående tabell redovisas tomträttsavgäld respektive arrendeavgift per fastighet och hur länge nu avtalad upplåtelse och tomträttsavgäld respektive arrendeavgift löper.

Fastighetsskatt

För hotell, butiker, kontor och liknande kommersiella lokaler utgår fr o m 1996 fastighetsskatt med 1,0 procent på taxeringsvärdet.

Uthyrningsgrad

De vakanta ytorna i de 29 fastigheter som Pandox äger efter förvärven från WASA och Tornet uppgick per 31 december 1997 till 1 726 kvm, vilket innebär att den ytmässiga uthyrningsgraden var 99,3 procent. Av de vakanta ytorna avser 572 kvm en separat byggnad i anslutning till First Resort Mora, 174 kvm kontorsytor i First Hotel Plaza i Karlstad, 410 kvm övrig yta i Sandviken samt 570 kvm butikslokaler i Hotell Sten Stensson Sten i Eslöv.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet från de 29 hotellfastigheterna proforma 1997 uppgick till 186,8 Mkr. Av nedanstående tabell framgår fördelningen av driftsöverskottet per geografiskt område.

Driftsöverskott per geografiskt område

Mkr	Utfall 1997	Proforma 1997
Stockholmsområdet	49,3	57,4
Göteborg	1,4	34,6
Malmö	31,0	31,0
Region och universitetsstäder	32,4	50,3
Övriga orter	6,6	13,5
Totalt	120,7	186,8

Tomträttsavgäld m m

Hotell	Fastighet	Upplåtelse-avtal gäller till år	Tomträttsavgäld/arrendeavgift 1997, Mkr	Tomträttsavgälden/arrendeavgiften avtalad till år
Radisson SAS Arlandia Hotel	Benstocken 1:5	2019	0,4	2000
First Express Malmö	Hamnen 22:2	2022	0,3	2002
Scandic Hotel Slussen	Överkikaren 19 och 31	2046	3,1	2006
Royal Star Hotel	Herrgården 2	2053	0,2	2003
Källhagens Wårdshus	Norra Djurgården 1:1	2021	0,2	2021 ²⁾
Pandox utfall 1997			4,2	
Provobis Star Hotel	Centrum 12	2024	0,4 ¹⁾	2005
Scandic Karlstad	Sandbäcken 1:3	2004	0,1	1999
Scandic Kalmar	Hammaren 4	2006	0,1	2006
Pandox proforma 1997			4,8	

1) Avser 50 procent.

2) Årlig indexuppräknning.

Operatörsverksamhet, administrationskostnader och investeringar

Operatörsverksamheten

Den hotellrörelse som bedrivs i egen regi belastas redovisningsmässigt med en internhyra. Internhyran är kopplad till operatörsbolagens omsättning och baseras på vad som bedöms vara marknadsmässiga villkor. Internhyran kostnadsförs i hotellrörelsen och intäktsförs i fastighetsförvaltningen.

Omsättningen i den egna operatörsverksamheten för 1997 uppgick till 41,5 Mkr. Resultatet, belastat med avskrivningar och efter internhyra uppgick till -0,7 Mkr.

I proformaredovisningen 1997, i vilken operatörsverksamheten i Hotell Park Astoria i Enköping samt operatörsverksamheten i Grand Hotell Kristianstad ingår, uppgår resultatet till -1,5 Mkr.

Administrationskostnader

Av de totala administrationskostnaderna för utfall 1997 och proforma 1997 om 17,2 respektive 18,3 Mkr avser 9,9 respektive 10,6 Mkr kostnader för central administration samt upprätthållande av bolagets marknadsnotering. Resterande 7,3 respektive 7,7 Mkr avser kostnader som är relaterade till förvaltning och utveckling av fastigheterna.

Investeringar

Pandoxkoncernens investeringar exklusive förvärv av fastigheter uppgick under 1997 till 11,2 Mkr. Proforma 1997 beräknas Pandoxkoncernens investeringar exklusive förvärv av fastigheter uppgå till 24,0 Mkr.

Samtliga Pandox fastigheter bedöms vara i gott skick, varför investeringsbehovet är begränsat. Dessutom har Pandox i flertalet fall avtalat med hotelloperatörerna att dessa ansvarar för det inre underhållet av hotellanläggningarna.

Aktiveringsprinciper

Vid ny- eller tillbyggnad aktiveras samtliga direkta utgifter inklusive projekteringsutgifter.

Vid ombyggnad aktiveras sådana direkta utgifter som innebär en förbättring av fastigheterna jämfört med det ursprungliga skicket.

Utgifter för upprustning till samma skick som fastigheten ursprungligen haft aktiveras ej. Ett undantag från denna princip är utgifter för sådana åtgärder som rubriceras som eftersatt underhåll och hyresgäst Anpassningar. I förvärvskalkylen för Radisson SAS Park Avenue gjordes ett avdrag om cirka 10 Mkr för sådana förväntade utgifter. Pandox utgifter under 1998 för dessa åtgärder kommer därför att aktiveras.

Sådana utgifter för hyresgäst Anpassningar som innebär att hyran kan höjas aktiveras och skrivs av under hyreskontraktets återstående löptid.

Avskrivningsprinciper

Den planmässiga avskrivningen på byggnad är 1,5 procent. Inventarierna avskrives med mellan 15 och 33 procent.

Finansiell översikt

Finansiering

När Pandox verksamhet startade erhöles en finansiering bestående av banklån och förlagslån från Skanska och Securum. Den 2 maj 1997 erhöles Pandoxkoncernen ny finansiering innebärande att förlagslån om 210,0 Mkr återbetalades och ersattes med banklån. Dessutom lades banklån på 386,5 Mkr om till vid tidpunkten marknadsmässig ränta. I samband med omläggningen uppstod kostnader för förtidsinlösen av lån och för nya pantbrev om totalt 27,4 Mkr. Dessa kostnader svarade Skanska och Securum för genom ett ovillkorat aktieägartillskott. Kostnader för omläggningen har tillsammans med aktieägartillskottet netto redovisats i resultaträkningens finansnetto.

Pandoxkoncernens räntebärande skulder per 31 december 1997 uppgick till 1 078,3 Mkr. Låneportföljen hade en genomsnittlig räntebindningstid på 2,2 år och den genomsnittliga låneräntan uppgick till 6,2 procent. Vid samma tidpunkt uppgick Pandoxkoncernens likvida medel till 14,4 Mkr. Därutöver fanns outnyttjade kreditlöften om 25 Mkr.

Förvärvet från WASA om totalt 525 Mkr finansieras initialt med nyupplåning om 300 Mkr, räntefri revers om 210 Mkr, övertagande av räntefritt lån om 2,5 Mkr samt egna medel 12,5 Mkr. Den under januari 1998 erhållna nyemissionslikviden har utnyttjats till lösen av räntefri revers på 210 Mkr.

Förvärvet från Tornet kommer huvudsakligen att finansieras med lånade medel. Inklusive pantbrevskostnader, lagfart samt beräknade investeringar uppgår finansieringsbehovet till 195 Mkr.

Nyemission

Den 5 februari 1998 offentliggjorde Pandox att nyemissionen beslutad vid bolagsstämman den 17 december 1997, med företrädesrätt att teckna för Pandox aktieägare, fulltecknats. Nyemissionen tillförde Pandox 210 Mkr före emissionskostnader. Antal aktier efter nyemissionen uppgår till 15 000 000.

Eget kapital

Pandoxkoncernens redovisade egna kapital enligt balansräkningen den 31 december 1997 uppgick till 582,9 Mkr, varav 360,0 Mkr var bundet eget kapital och 222,9 Mkr fritt eget kapital.

Enligt balansräkningen proforma 31 december 1997 uppgår det egna kapitalet, inklusive nyemissionen, till 789,7 Mkr.

Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar

Pandoxkoncernens kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar uppgick under 1997 till 54,0 Mkr. Proforma 1997 uppgick Pandoxkoncernens kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar uppgå till 86,2 Mkr.

Rörelsekapital

Pandox erhåller hyresintäkter i förskott och betalar de flesta rörelsekostnader och räntekostnader i efterskott, varför koncernen normalt sett inte har något rörelsekapital att finansiera.

Enligt balansräkningen den 31 december 1997 uppgick Pandox räntefria skulder till 268,5 Mkr, varav räntefri revers på 210 Mkr och rörelseskulder på 58,5 Mkr. Omsättningstillgångarna exklusive likvida medel uppgick till 23,7 Mkr.

Räntebindningsstruktur

Räntebindning till år	Lånebelopp Mkr	Andel %	Genomsnittsränta, %
1998	350,4	32	5,3
1999	103,9	10	6,1
2000	186,5	17	6,4
2001	185,7	17	6,8
2002	201,8	19	6,9
2003 och senare	50,0	5	6,6
Totalt	1 078,3	100	6,2

Pandox genomsnittliga räntebindningstid är 2,2 år.

Pandox skattesituation

Nettoredovisning av latent skatt

I Pandoxkoncernens balansräkning per 31 december 1997 ingår i övriga tillgångar ett nettobelopp om 1,5 Mkr avseende skillnaden mellan en latent skattefordran om 70,0 Mkr och en latent skatteskuld om 68,5 Mkr.

Bolagets skattesituation

I Pandoxkoncernen ingår såväl bolag vilka i skatterättslig mening betraktas som fastighetsförvaltande som bolag vilka i skatterättslig mening anses bedriva handel med fastigheter.

Innehav av fastigheter och innehav av aktier och andelar i fastighetsförvaltande dotterbolag utgör anläggningstillgångar hos ett fastighetsförvaltande bolag. Att tillgångarna skattemässigt betraktas som anläggningstillgångar medför att skattemässigt avdrag för eventuell nedskrivning inte erhålls förrän förlusten realiserats. Detta kan exempelvis ske i samband med en försäljning till en köpare utanför koncernen. Bedriver det ägande bolaget i stället handel med fastigheter betraktas innehav av fastigheter, aktier och andelar i fastighetsförvaltande dotterbolag som omsättningstillgångar från skattesympunkt. Skattemässigt avdrag erhålls för nedskrivning av fastigheter som utgör omsättningstillgångar redan vid en nedskrivning grundad på en värdering i enlighet med lägsta värdets princip. En efterföljande värdeuppgång innebär att nedskrivningen måste återföras till beskattning. En sådan återföring höjer omsättningstillgångarnas skattemässiga restvärden.

Fastigheternas koncernmässigt bokförda värden enligt per 31 december 1997 uppgick till 1856,4 Mkr, varav koncernmässiga övervärden 520,7 Mkr.

Koncernredovisningen innehåller en latent skattefordran om 1,5 Mkr utgörande ett netto av en latent skattefordran om 70,0 Mkr och en latent skatteskuld om 68,5 Mkr. Skattemässigt avdrag för årlig avskrivning av fastigheter har i regel skett med 3 procent av anskaffningskostnaden för byggnaden. Detta innebär att de skattemässiga avskrivningarna överstiger de bokföringsmässiga, vilket per 31 december 1997 givit upphov till en latent skatteskuld om cirka 9,1 Mkr. Resterande del av den latent skatteskulden om 59,4 Mkr avser diskonterat värde av beräknad latent skatteskuld avseende fastigheter ingående i förvärvade bolag. Skulden har värderats utifrån respektive fastighets kortaste bedömda innehavstid och motsvarar en skattesats om cirka 12 procent i genomsnitt. Den latent skatteskulden aktualiseras för betalning först vid en försäljning i juridisk person av fastigheter med låga bokförda värden i förhållande till försäljningsvärden. Någon sådan försäljning av betydelse bedöms av styrelsen för närvarande ej vara aktuell.

Den latent skattefordran relaterar till underskottsavdrag vilka bedöms bli fastställda vid 1997 och 1998 års taxeringar. I koncernredovisningen har dessa avdrag åsatts ett värde motsvarande knappt hälften av bruttobeloppet.

Utöver de underskottsavdrag som omfattas av koncernredovisningen finns underskottsavdrag i enskilda juridiska personer om cirka 60 Mkr.

Pandox torde mot bakgrund av ovan redovisade förhållanden ej komma att betala någon skatt under de närmaste åren.

Faktorer som påverkar Pandox

Pandox verksamhet och lönsamhet påverkas av ett antal faktorer. Nedan redogörs för de väsentligaste faktorerna.

Hotellmarknadens utveckling

Pandox resultatutveckling och utvecklingen av hotellfastigheternas värde är beroende av hur hotellmarknaden utvecklas. Hotellmarknadens utveckling följer relativt väl utvecklingen av det ekonomiska klimatet. Under perioder med hög ekonomisk aktivitet i den svenska ekonomin ökar normalt såväl affärsresande som konferensaktiviteter medan en minskning normalt sker under perioder med låg ekonomisk aktivitet.

Tillkomst av hotellkapacitet

Under slutet av 1980-talet byggdes många nya hotellfastigheter och en överkapacitet av hotell i Sverige uppstod. Överkapaciteten kommer att finnas kvar åtskilliga år även om den successivt minskar i takt med tillväxten i ekonomin och genom viss kapacitetsneddragning (t ex i form av konvertering till annan användning). För närvarande sker ingen nyproduktion av hotell i Sverige. En viss kapacitetsutbyggnad kan dock förväntas – huvudsakligen i de tre storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö – främst via konvertering av andra ytor till hotellrum.

Hyresutvecklingen

Det starka beroendet av utvecklingen i en enda bransch särskiljer Pandox från huvuddelen av de övriga fastighetsbolagen i Sverige. Pandox har dessutom valt att ytter-

ligare stärka kopplingen till hyresgästernas ekonomiska utveckling genom att i flertalet fall helt eller delvis koppla hyresintäkterna till respektive operatörs omsättning eller resultat. Av de totala hyresintäkterna proforma 1997 är 64 procent rörliga och 36 procent fasta.

Utvecklingen av hyresintäkterna för övriga kommersiella lokaler, det vill säga kontor och butiker, avgörs i första hand av det allmänna ekonomiska klimatet samt utbud och efterfrågan på respektive lokaltyp och ort.

Avtalsstruktur

Pandox har en relativt stor andel rörliga (omsättnings- och resultatbaserade) hyresavtal, vilket medför att Pandox i större utsträckning än andra fastighetsbolag är beroende av den enskilda hyresgästens verksamhet.

De beloppsmässigt fyra största hyresgästerna svarade proforma 1997 för 152,5 Mkr av de totala hyresintäkterna om 221,1 Mkr.

Större hyresgästers andel av hyresintäkterna

%	Proforma 1997
Scandic Hotels	29
SAS International Hotels	25
Provobis Hotels	8
First Hotels	7
Övriga hyresgäster (54 st)	31
Totalt	100

Avtalsstruktur, proforma 1997

	Mkr	%
Rörliga hyresavtal ¹	68,2	31
Rörliga hyresavtal med golvhyra	72,6	33
Fasta hyresavtal	57,8	26
Fasta hyresavtal, andra lokaltyper	22,5	10
Totalt	221,1	100

1) Med rörliga hotellhyresavtal avses såväl omsättnings- som resultatbaserade hotellhyresavtal.

Uthyrningsgraden

Den ytmässiga uthyrningsgraden uppgick per 31 december till 99,3 procent. De vakanta ytorna, 1 316 kvm, avser butiks- och kontors- ytor. I proforma 1997 är den ytmässiga uthyrningsgraden 99,3 procent med en vakant yta på 1 726 kvm.

I egenskap av hotellfastighetsägare har Pandox betydligt färre hyresgäster per fastighet än andra marknadsnoterade fastighetsbolag. I händelse av att en hotelloperatör av någon anledning skulle välja att säga upp sitt hyresavtal för avflyttning kan Pandox välja att antingen söka en ny lämplig operatör som hyresgäst eller att driva hotellrörelsen i egen regi. Med den specifika kunskap som finns i Pandox om hotellbranschen bedöms därför risken för vakanta hotellytor som låg och hanterbar.

För de övriga kommersiella ytorna, som svarar för cirka 11 procent av den totala ytan, har Pandox samma exponering mot förändringar av utbud och efterfrågan av lokaler som andra fastighetsägare.

Myndighetsbeslut

Hotellmarknaden kan påverkas av beslut från myndigheter. Exempel på sådana beslut skulle kunna vara ändrade regler för skattemässig behandling av resetraktamenten och ändrade momsregler generellt eller för hotell- och restaurangbranschen. Ett sådant nyligen infört beslut är att från och med 1 januari 1997 har avdragsrätten för representationsmåltider begränsats ytterligare. Det är ännu för tidigt att bedöma vilka konsekvenser detta kan få för hotell- och restaurangnäringen i Sverige.

Fastighetsskatten

Fastighetsskatt för den typ av fastigheter som Pandox äger utgår från och med 1 januari 1996 med 1,0 procent av taxeringsvärdet. Förändringar av skattesatsen eller av taxeringsvärdet, vilket justeras årligen, påverkar Pandox resultat. Enligt proforma 1997 beräknas 61 procent av fastighetsskatten vidaredebiteras till hyresgästerna, vilket skulle innebära att resultateffekten för Pandox netto uppgår till 4,3 Mkr.

Tomträttsavgälder

Pandox innehar per 31 december 1997 sex och enligt proforma 1997 åtta fastigheter med tomträtt. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en bedömd skälig realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden löper vanligen 10 till 20 år.

Ränteläget

Räntekostnaden är Pandox största enskilda kostnadspost. En bestående förändring av räntenivån kommer därför att påverka Pandox resultat. För att begränsa den finansiella risken är Pandox genomsnittliga räntebindningstid 2,2 år. En ränteförändring får därför inte fullt genomslag på Pandox resultat förrän efter flera år.

Känslighetsanalys

I tabellen nedan åskådliggörs hur Pandox resultat påverkas vid en förändring av vissa nyckelfaktorer.

Resultatpåverkan

Mkr	Proforma 1997
Förändring hyresintäkter:	
Beläggning + 5 %-enheter	+ 8,8
Beläggning - 5 %-enheter	- 6,3
Genomsnittlig rumsintäkt + 50 kr	+ 8,2
Genomsnittlig rumsintäkt - 50 kr	- 6,3
Övriga kommersiella lokaler +/- 5 % ¹	+/- 1,1
Förändring andra variabler:	
Räntekostnad under året	
+/- 1 %-enhet	-/+ 4,0
Genomsnittlig räntekostnad	
+/- 1 %-enhet ¹	-/+ 12,7
Drift- och underhållskostnader	
+/- 5 %	-/+ 1,7

1) Siffrorna är schabloniserade på så sätt att effekter av hyresförändringar och förändringar av räntenivåer i tabellen är momentana medan dessa förändringar i verkligheten får effekt först när hyresavtalen respektive låneavtalen omförhandlas.

Pandox andel rörliga hyresavtal (inklusive avtal med golvhyra) svarar proforma 1997 för 64 procent av de totala hyresintäkterna. Av de rörliga hyresavtalen utgörs 52 procent av avtal med golvhyra. Detta innebär att en förändring av beläggningen respektive den genomsnittliga rumsintäkten påverkar Pandox olika mycket beroende på riktning.

Fastighetsbeståndets värde

Kassaflödesvärdering

Pandox värderar kontinuerligt samtliga sina fastigheter enligt en värderingsmodell baserad på fastigheternas kassaflöde. Värdet beräknas som nuvärdet av de kommande tio årens kassaflöde med tillägg för nuvärdet av fastigheternas restvärde år tio. Värderingsmodellen bygger på följande antaganden.

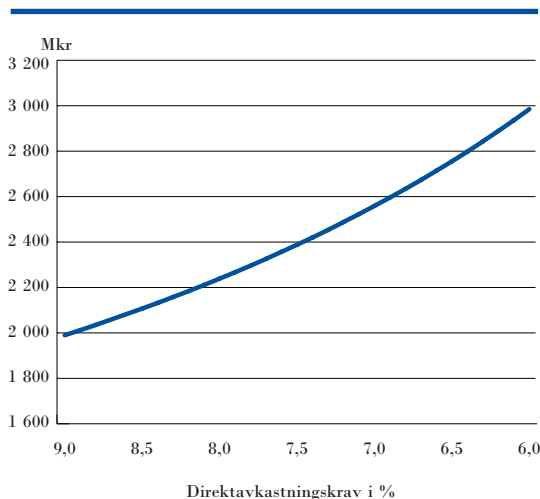
- Hyresförändringar under kalkylperioden sker med utgångspunkt från de individuella avtalens utformning och bakomliggande faktorer.
- Inflationen antas uppgå till 2,0 procent per år under kalkylperioden.
- Driftskostnaderna antas öka i takt med inflationen.
- Kalkylräntan uppgår till mellan 8,5 och 12,5 procent och har beräknats utifrån realränta med tillägg för en riskpremie baserad på ortsrisk, avtalsrisk och ägandeform.

En intern värdering enligt denna metod av Pandox 29 hotellfastigheter per mars 1998, motsvarade beståndet enligt proforma 1997, ger ett värde som med god marginal överstiger det bokförda värdet.

Avkastningsvärdering

En avkastningsvärdemodell bygger på ett för fastighetsbeståndet normaliserat driftsöverskott dividerat med ett avkastningskrav. Det normaliserade driftsöverskottet belastas med den del av administrationskostnaderna som är relaterade till förvaltning och utveckling av fastigheterna.

Fastighetsbeståndets värde



Det erhållna värdet justeras därefter med nuvärdet av räntebidrag, effekterna av bedömd långsiktig uthyrningsgrad samt eventuella över- alternativt underhyror.

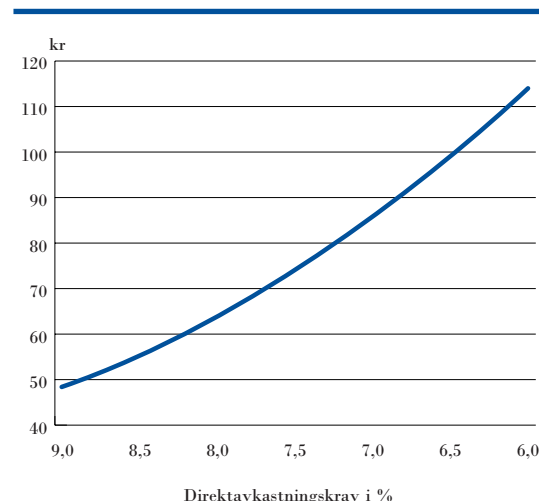
Pandox har under 1997 inte erhållit något räntebidrag. Uthyrningsgraden uppgår vid årsskiftet till 99,3 procent. De vakanser som finns (1 726 kvm) hänförs helt till de icke hotellrelaterade ytorna vilka står för 10 procent av den totala ytan i beståndet. Pandox verksamhet och arbetsmetodik innebär att en vakans i de hotellrelaterade ytorna i princip inte kan uppstå. Det finns därför inget behov att justera för den långsiktiga uthyrningsgraden. Några överhyror bedöms ej heller föreligga.

Normaliserat driftsöverskott

	Mkr
Driftsöverskott enligt	
resultaträkning 1997	120,7
+Justering för köpta fastigheter	66,5
-Justering för sålda fastigheter	-0,4
-Fastighetsrelaterad administration	-7,7
Normaliserat driftsöverskott, proforma 1997	179,1

Fastighetsbeståndets värde samt substansvärde per aktie vid olika direktavkastningskrav framgår av följande diagram. Något skattebelastning har ej beräknats, se avsnittet Pandox skattesituation.

Substansvärde per aktie (kr)



Fastighetsbeståndets värde och substansvärde per aktie vid olika direktavkastningskrav. Fastigheternas bokförda värde proforma 1997 uppgår till 2 087 Mkr.

Aktiekapital och ägarstruktur

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Pandox Hotellfastigheter AB uppgick per 31 december till 150 000 000 kronor, fördelat på 10 000 000 aktier på nominellt 15 kronor per aktie. Den vid extra bolagsstämman, den 17 december 1997, beslutade nyemissionen genomfördes under januari 1998. Den 5 februari 1998 offentliggjorde Pandox att emissionen fullteknats, vilket innebär att aktiekapitalet ökat till 225 000 000 kronor fördelat på 15 000 000 aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

Ägarstruktur

Ägarstrukturen i Pandox före nyemission, baserat på ägandet den 31 december 1997, framgår av tabellen på motstående sida.

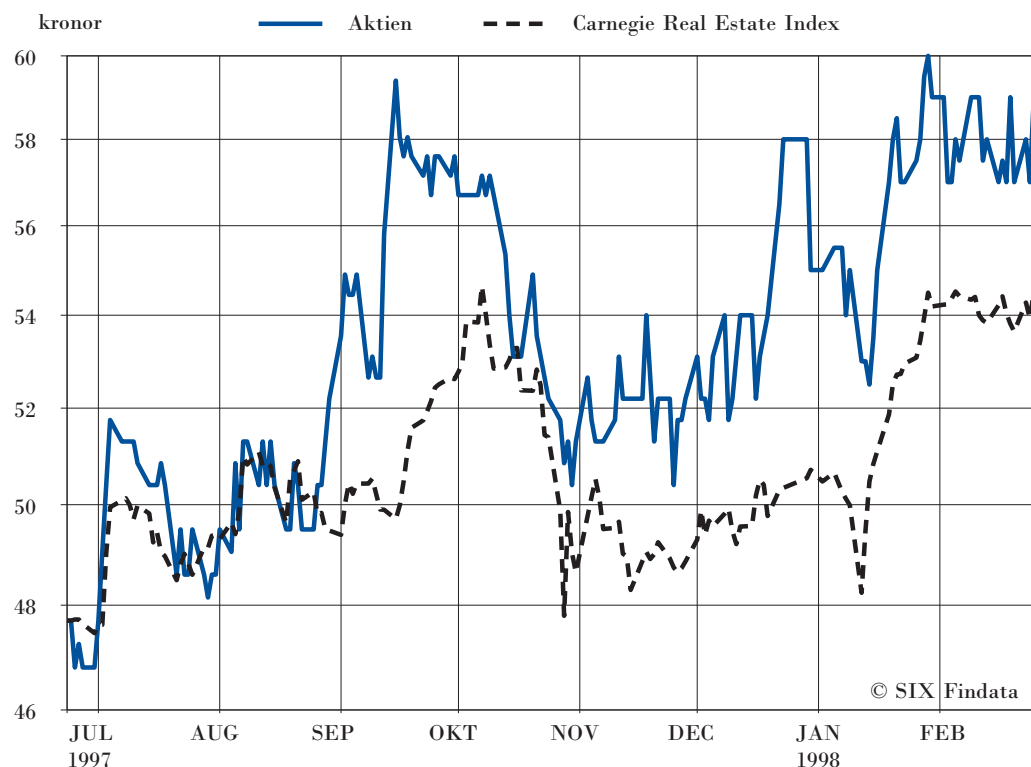
Bemyndiganden

Styrelsen för Pandox har inte bemyndigats att besluta om nyemission, utgivande av konvertibla skuldförbindelser eller skuldförbindelser förenade med rätt till nyteckning av aktier.

Aktiekapitalets förändring

År	Händelse	Förändring antal aktier	Antal aktier	Aktie- kapital, kr
1994		0	2 500	150 000
1995	Nyemission	1 250 000	1 252 500	75 150 000
1995	Fondemission	1 247 500	2 500 000	150 000 000
1997	Split 4:1	7 500 000	10 000 000	150 000 000
1998	Nyemission	5 000 000	15 000 000	225 000 000

Pandoxaktiens utveckling sedan introduktionen 23 mars 1997



Pandoxaktien noteras sedan 23 juni 1997 på O-listan vid Stockholms Fondbörs. Börskursen den 30 december 1997 slutade på 55 kronor. Diagrammet visar börskurserna justerat för nyemission.

Största aktieägarna i Pandox

Namn	per 31 december 1997 antal aktier	%
Skanska AB	1 000 000	10,0
Ratos Förvaltnings AB	949 000	9,5
Zenit, Brummer & Partners	867 800	8,7
Svolder AB	486 800	4,9
Hagströmer & Qviberg aktiefonder	482 000	4,8
Nordbanken aktiefonder	391 800	3,9
Sjätte AP-Fonden	371 900	3,7
Odin Fondene	296 600	3,0
Wasa aktiefonder	259 000	2,6
SPP	241 000	2,4
Wasa Försäkring	224 000	2,2
Svenska Industritjänstemannaförbundet	200 000	2,0
European Asset Value Fund	198 000	2,0
Union Bank of Norway	150 200	1,5
Utländska förvaltare	1 021 700	10,2
Övriga	2 860 200	28,6
Totalt	10 000 000	100,0

Antal aktieägare per 31 december 1997 uppgick till 2 675 st och andelen institutionellt ägande var 83 procent.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Pandox Hotellfastigheter AB (publ), org nr 556030-7885, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för bolagets tredje verksamhetsår, 1997.

Pandox Hotellfastigheter AB noterades på Stockholms Fondbörs den 23 juni 1997, då ägarna Securum AB och Skanska AB sålde ut hela respektive del av sitt innehav. Efter noteringar kvarstår Skanska som ägare med en ägarandel på 10 procent.

Beslut om att genomföra nyemission med företrädesrätt att teckna för Pandox aktieägare togs på bolagsstämman den 17 december 1997. Emissionen på 210 Mkr före emissionskostnader förstärker Pandox egna kapital och är ett led i finansieringen av förvärvet av fyra hotellfastigheter från WASA Liv Ömsesidigt.

Verksamheten

Pandox affärsidé är att äga, utveckla och hyra ut hotellfastigheter. Målet är att genom specifika kunskaper om hotellfastigheter, hotellverksamhet och affärsutveckling uppnå en optimal avkastning och värdetillväxt i fastighetsbeståndet.

Pandox har under 1997 fortsatt utvecklingen av hotellfastighetsportföljen. Detta har skett med den speciella metodik som Pandox utvecklat, Pandox-modellen. Under året har både hotellfastighetsportföljer och enstaka hotellfastigheter analyserats och utvärderats, vilket medfört att sju hotellfastigheter förvärvats, avtal om förvärv av ytterligare nio ingått och en hotellfastighet avyttrats.

Fastighetsverksamhet

De totala hyresintäkterna för 1997 uppgick till 140,6 Mkr (123,8). Driftsöverskottet ökade med 15,0 Mkr till 120,7 Mkr (105,7). Justerat för sålda och köpta fastigheter uppgick driftsöverskottet till 169,1 Mkr (104,6). Justerad direktavkastning för helår 1997 uppgick till 9,0 procent exklusive administrativa kostnader.

Operatörsverksamhet

Rörelseintäkterna för perioden uppgick till 41,5 Mkr (29,0). Resultat efter driftskostnader, avskrivning och intern hyra uppgår till -0,7 Mkr (-0,8). Kostnader för uppstart i Mora Hotell har belastat resultatet vilket gör

att det sammantagna resultatet för operatörsverksamheten blivit negativt.

First Hospitality AB övertog den 1 november 1997 operatörsverksamheten i Mora Hotell och den 1 januari 1998 operatörsverksamheten i Malmö Favorit Hotel (numera First Express). Vid årsskiftet drevs endast Hotell Park Astoria i Enköping som egen operatörsverksamhet.

Resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 27,2 Mkr (-2,2). Resultatförbättringen förklaras främst av förbättrat driftsöverskott och finansnetto. Driftsöverskottet har ökat genom resultattillväxt i befintligt bestånd och genom resultattillskott från tre under året förvärvade fastigheter. Refinansiering av låneportföljen under våren och därefter sjunkande marknadsräntor har resulterat i ett starkt förbättrat finansnetto.

Kassaflöde

Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar uppgick 1997 till 54,0 Mkr (22,3), motsvarande 5,40 kr (2,23) per aktie.

Likviditet och finansiering

Finansnettot för året uppgick till -50,3 Mkr (-69,0). Förändringen är en effekt av sjunkande marknadsräntor och den refinansiering av Pandoxkoncernens lånestock som skedde under våren 1997. Den 2 maj 1997 återbetalades förlagslån om 210 Mkr och ersattes med banklån. Dessutom lades banklån på 386,5 Mkr om till vid tidpunkten marknadsränta.

Den 30 december 1997 upptogs nya lån på totalt 300 Mkr i samband med tillträdet av de hotellfastigheter som förvärvats från Wasa Livförsäkring Ömsesidigt.

Koncernens räntebärande skulder den 31 december 1997 uppgick till 1 078,3 Mkr. Låneportföljen har en spridd förfallostruktur med en genomsnittlig räntebindning på 2,2 år. Den genomsnittliga låneräntan per 31 december 1997 uppgick till 6,2 procent. Fastigheternas belåningsgrad var 58 procent.

Soliditeten uppgick till 30,2 procent (41,9 procent).

Disponibla likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit på 25 Mkr uppgick till 39,4 Mkr.

Marknaden

Hotellmarknaden i Sverige har haft en positiv utveckling och beläggningen har ökat med 0,5 procentenheter till 45 procent. Hotellmarknaden i Stockholm och Malmö har stabiliserats på beläggningsnivåer kring 68 respektive 52 procent. I Göteborg har beläggningen ökat från 58 procent till 60 procent. Totalt såldes i Sverige 1997 13,7 miljoner rumsnätter (13,5). Av antalet sålda rumsnätter står affärsresande för 52 procent, konferensgäster för 18 procent, gruppresenärer för 10 procent och fritidsresenärer för 20 procent.

Den förväntade strukturomvandlingen på hotellfastighetsmarknaden har tagit fart under 1997 bl a genom de affärer som Pandox gjort, bildandet av fler hotellfastighetsbolag och hotellkedjornas starka expansion.

Fastighetsbeståndet och investeringar

Under 1997 har sju hotellfastigheter förvärvats, varav fyra från Wasa för 525 miljoner. Det totala förvärvsvärdet för de sju fastigheterna uppgår till 667 Mkr. Vidare har fastigheten Hotell Tunneln i Malmö avyttrats för 16,5 Mkr. Försäljningen gav en reavinst på 0,2 Mkr.

Den 30 december 1997 överenskom Pandox med Fastighets AB Tornet om förvärv av 9 hotellfastigheter. Förvärvspriset uppgick till totalt 192 Mkr. Tillträde sker den 2 mars 1998 och ekonomisk avräkning sker per 31 mars 1998.

Pandox fastighetsbestånd per 31 december 1997 exklusive förvärvet från Tornet omfattade 20 hotellfastigheter med sammanlagt 3 211 hotellrum och en total yta på 198 990 kvm. Fastigheternas bokförda värde inklusive hotellinventarier uppgick till 1 874,3 Mkr. Koncernens investeringar under perioden uppgick till 11,2 Mkr (19,1) vilket i huvudsak avsåg produktförbättringar i fastigheterna Malmö Favorit Hotell, Mora Hotell och Radisson/SAS Östersund.

Händelser efter rapportperioden

Som ett led i Pandox strategi att fokusera sin verksamhet till större hotellfastigheter

träffades avtal den 9 februari 1998 om försäljning av hotell- och restaurangfastigheten Källhagens Wårdshus på Djurgården i Stockholm. Försäljningspriset uppgår till 25,1 Mkr och realisationsvinsten uppgår till 3,5 Mkr. Tillträde sker den 1 april 1998.

Överenskommelse har i februari 1998 träffats med Tornet att hotellfastigheten Norra Vättern i Askersund inte skall ingå i Pandox förvärv av hotellfastigheter från Tornet. Förvärvspriset uppgår därefter till 186,5 Mkr. Den 5 februari 1998 offentliggjorde Pandox att nyemissionen, med företrädesrätt att teckna för Pandox aktieägare, fulltecknats. Nyemissionen tillförde Pandox 210 Mkr före emissionskostnader. Antal aktier efter nyemissionen uppgår därmed till 15 000 000.

Utsikter för 1998

1998 års resultat före förändring i fastighetsbeståndet, bedöms ligga i nivå med proformaresultatet 1997 på 48 Mkr, som presenterades i samband med förvärven från Tornet.

Personal

Den centrala administrationen uppgår per den 31 december till 11 personer. Utöver denna personal finns i operatörsbolag 20 personer.

Uppgifter om medeltal anställda samt löner och ersättningar lämnas i not 16.

Moderbolaget

Fastighetsverksamheten i koncernens fastighetsägande bolag administreras genom personal anställd i moderbolaget, Pandox Hotellfastigheter AB. Kostnaden för dessa tjänster har fakturerats på dotterbolagen. Faktureringen under 1997 uppgick till 15,6 (14,5) Mkr. Intäkt av engångskaraktär avser i huvudsak vinst vid likvidation av bolag som uppgår till 5 527 kkr. Årets resultat efter skatt uppgick till -3 586 (-479) kkr.

Bolagets ställning framgår av följande resultat- och balansräkning, finansieringsanalys och kommentarer. Förslag till vinst-disposition samt revisionsberättelse framgår av efterföljande sidor.

Resultaträkning

kk		Koncernen		Moderbolaget	
		1997	1996	1997	1996
<i>Fastighetsverksamhet</i>					
Hysesintäkter	not 1,2	140 589	123 751	-	-
Övriga fastighetsintäkter		11 593	12 477	-	-
Totala förvaltningsintäkter		152 182	136 228	-	-
Drift- och underhållskostnader		-31 490	-30 537	-	-
Driftöverskott		120 692	105 691	-	-
Avskrivningar enligt plan	not 3	-25 974	-23 915	-	-
Resultat fastighetsverksamhet		94 718	81 776	-	-
<i>Operatörsverksamhet</i>					
Rörelseintäkter	not 1	41 501	28 995	-	-
Rörelsekostnader	not 3	-42 226	-29 841	-	-
Rörelseresultat operatörsverksamhet		-725	-846	-	-
Bruttoresultat		93 993	80 930	-	-
Administrativa kostnader	not 3	-17 236	-15 259	-17 026	-14 913
Intäkter/kostnader av engångskaraktär		1 026	899	6 557	-
Nedskrivning anläggningstillgång	not 10	-	-	-3 601	-
Övriga intäkter		-	2	15 573	14 493
Rörelseresultat		77 783	66 572	1 503	-420
Ränteintäkter	not 4	2 226	3 078	27 292	861
Räntekostnader	not 4	-52 122	-71 823	-35 448	-18 395
Övriga finansiella intäkter och kostnader	not 4	-405	-259	-164	80
Resultat efter finansnetto		27 482	-2 432	-6 817	-17 874
Erhållet aktieägartillskott		-	-	27 400	-
Lämnat aktieägartillskott		-	-	-27 264	-
Koncernbidrag		-	-	3 095	17 395
Resultat före skatt		27 482	-2 432	- 3 586	-479
Skatt	not 5	-311	225	-	-
Årets resultat		27 171	-2 207	-3 586	-479

Balansräkning

kkkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1997-12-31	1996-12-31	1997-12-31	1996-12-31
TILLGÅNGAR				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	not 6	1 856 421	1 218 431	-
Inventarier	not 7	19 029	22 039	1 154
		1 875 450	1 240 470	994
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Aktier och andelar i dotterbolag	not 10	-	829 067	931 927
Fordringar koncernbolag		-	198 035	131 341
Latent skattefordran	not 5	1 489	-	-
Övriga långfristiga fordringar		14 670	15 807	-
		16 159	1 027 102	1 063 268
Summa anläggningstillgångar		1 891 609	1 028 256	1 064 262
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Varulager		218	409	-
Kundfordringar	not 8	6 643	3 497	-
Fordringar koncernbolag		-	544 254	71 634
Skattefordran		294	301	-
Övriga fordringar		5 299	2 138	309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 9	11 258	6 619	557
		23 712	553 312	72 500
Kassa och bank		14 386	9 484	40 803
Summa omsättningstillgångar		38 098	562 796	113 303
SUMMA TILLGÅNGAR		1 929 707	1 591 052	1 177 565
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<i>Eget kapital</i>				
Bundet eget kapital	not 11			
Aktiekapital		150 000	150 000	150 000
Bundna reserver		210 020	210 000	210 000
		360 020	360 000	360 000
<i>Fritt eget kapital</i>				
Fria reserver		195 702	197 929	209 436
Årets resultat		27 171	-3 586	-479
		222 873	205 850	209 436
Summa eget kapital		582 893	565 850	569 436
<i>Skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	not 12	1 078 306	1 008 350	-
Förlagslån		-	-	210 000
Leverantörsskulder		7 404	6 974	11 109
Skulder koncernbolag		-	-	366 358
Övriga skulder	not 13	218 273	241	1 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	not 14	42 831	9 637	19 500
Summa skulder		1 346 814	1 025 202	608 129
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 929 707	1 591 052	1 177 565
<i>Ställda panter</i>				
Ansvarsförbindelser	not 15	1 084 200	-	-
	not 15	-	47 000	420 000

Finansieringsanalys

kkkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1997	1996	1997	1996
Resultat efter finansiella poster	27 482	-2 432	-6 817	-17 874
Avskrivningar	26 541	24 674	419	277
Betald skatt	-	-8	-	-
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar	54 023	22 234	-6 398	-17 597
Förändring av rörelsekapital				
Kortfristiga ej räntebärande fordringar	1 607	50 460	-480 812	29 684
Kortfristiga ej räntebärande skulder	200 887	19 878	-381 277	307 615
Summa förändring av rörelsekapital	202 494	70 338	-862 089	337 299
Kassaflöde före investeringar	256 517	92 572	-868 487	319 702
Investeringar				
Investering i aktier och andelar	-	-	102 860	-219 742
Investeringar i inventarier	-4 816	-8 221	-579	-137
Investeringar i fastigheter	-675 078	-19 080	-	-
Försäljning av anläggningstillgångar	18 373	31 487	-	-
Summa investeringar	-661 521	4 186	102 281	-219 879
Kassaflöde efter investeringar	-405 004	96 758	-766 206	99 823
Förändring av finansiella anläggningstillgångar				
Förändring av räntebärande skulder	1 137	935	-66 694	-94 426
Koncernbidrag	374 590	-81 417	798 350	-
Aktieägartillskott	-	-	3 095	17 395
	-	-	136	-
Summa extern finansiering	375 727	-80 482	734 887	-77 031
Förändring av likvida medel	-29 277	16 276	-31 319	22 792

Redovisningsprinciper

Årsredovisningslagen

Från och med räkenskapsåret 1997 tillämpas den nya årsredovisningslagen. Föregående års resultat- och balansräkning har anpassats enligt den nya lagen.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar samtliga dotterbolag på bokslutsdagen.

Redovisningen har upprättats enligt Redovisningsrådets rekommendation RR 1:96. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, som innebär att tillgångar och skulder övertagits till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Skillnaden mellan anskaffningsvärde och förvärvat eget kapital har tillförts byggnader och mark som övervärde. Avskrivning av övervärde sker enligt samma princip som för fastigheter. Beräknade latent skatteskulder avseende koncernmässiga övervärden och beräknad latent skattefordran nettoredovisas som latent skattefordran i balansräkningen.

Klyvningsmetoden

Fastigheten Radisson SAS Hotel Östersund ägs som en andel i en bostadsrättsförening. Den ekonomiska konstruktionen av ägandet kan jämföras med en joint venture i vilken varje delägare uppbär sina egna kostnader och intäkter. Mot denna bakgrund har fastigheten konsoliderats enligt klyvningsmetoden.

Fastighetsverksamhet

Koncernens fastigheter redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar då avsikten med innehavet är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla fastigheterna.

Operatörsverksamheten

Den hotellrörelse som bedrivs i egen regi belastas redovisningsmässigt med en intern-

hyra. Internhyran är kopplad till operatörsbolagens omsättning och baserad på vad som bedöms vara marknadsmässiga villkor. Internhyran kostnadsförs i operatörsverksamheten och intäktsförs i fastighetsverksamheten.

Materiella anläggningstillgångar

Vid ny- eller tillbyggnad aktiveras samtliga direkta utgifter inklusive projekteringsutgifter.

Vid ombyggnad aktiveras sådana direkta utgifter som innebär förbättring av fastigheterna jämfört med det ursprungliga skicket.

Utgifter för upprustning till samma skick som fastigheten ursprungligen haft aktiveras ej. Ett undantag från denna princip är utgifter för sådana åtgärder som rubriceras som eftersatt underhåll i samband med förvärv och hänsyn tagits till detta i förvärvspriset.

Utgifter för hyresanpassningar som innebär att hyran kan höjas aktiveras och skrivs av under hyreskontraktets återstående löptid.

Avskrivning enligt plan har beräknats med följande procentsatser.

Byggnader och mark	1,5%
Markanläggning	3,5%
Inventarier	6,7-33%

Avskrivning enligt plan beräknas på anskaffningsvärdet.

Aktier och andelar

Aktier och andelar i dotter- och dotterdotterbolag har värderats till anskaffningsvärdet, med undantag för innehav vilka har skrivits ned till bedömt marknadsvärde.

Övriga fordringar och skulder

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de förväntas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har tagits upp till nominella värden. Skulder i utländsk valuta finns ej.

Noter

Not 1

I tre av koncernens fastigheter bedrevs hotellverksamheten av helägda operatörsbolag. Den hyra och ersättning för övriga lokalkostnader som hotelloperatörsbolagen erlagt till fastighetsbolagen har bruttoredo-visats, dvs de har inte eliminerats i resultaträkningen. Detta för att ge en mer korrekt bild av fastighetsverksamhetens driftsöverskott och operatörsverksamhetens rörelse-resultat. Vid en eliminering skulle hyresintäkter, övriga fastighetsintäkter respektive operatörsverksamhetens rörelsekostnader reduceras med 9 491 kkr för 1997 (6 706 kkr).

Not 2 Hyresintäkternas geografiska fördelning

	1997	1996
Stockholm	41%	43%
Göteborg	1%	2%
Malmö	26%	29%
Regionstäder	27%	21%
Övriga orter	5%	5%
	100%	100%

Not 3 Årets avskrivningar enligt plan (kkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	1997	1996	1997	1996
Byggnader	-19 581	-18 242	-	-
Markanläggningar	-816	-815	-	-
Inventarier	-6 144	-5 617	-419	-277
Summa avskrivningar	-26 541	-24 674	-419	-277

Av avskrivningar på totalt 26 541 kkr är 25 974 kkr (23 915) hänförliga till fastighetsverksamheten, operatörsverksamheten 148 kkr (482) samt administration 419 kkr (277).

Not 4 Räntekostnader/ Finansiella kostnader

I samband med refinansiering av Pandox-koncernens lånestock som skedde den andra maj 1997 uppstod kostnader för förtidslösen av lån och för nya pantbrev om totalt 27 400 kkr. Dessa kostnader svarade Skanska AB och Securum AB för genom ett ovillkorat aktieägartillskott. Kostnaderna har tillsammans med aktieägartillskottet nettoredovisats enligt nedanstående fördelning:

(kkr)	Finansiella brutto kostnader	Avgår aktieägartillskott	Netto
Räntekostnader	73 122	-21 000	52 122
Övriga finansiella kostnader	6 805	-6 400	405

Moderbolagets ränteintäkter fördelar sig på 27 016 kkr från koncernbolag och 276 kkr från övriga.

Not 5 Latent skattefordran och betald skatt

Fordran utgör ett nettobelopp mellan latent skattefordringar och latent skatteskulder enligt nedan (kkr):

	1997	1996
Latent skattefordran hänförlig till beräknade underskottsavdrag	70 000	70 000
Latenta skatteskulder avseende förvärvade övervärden i fastigheter	-59 418	-62 189
Latenta skatteskulder hänförliga till skattemässiga avskrivningar som överstiger avskrivningar enligt plan	-9 093	-6 011
	1 489	1 800
Årets skattekostnad		
Betald skatt	-	-8
Förändring latent skatt	-311	233

Not 6

Byggnader & Mark

kkkr	Koncernen	
	1997	1996
Ingående anskaffningsvärde	1 344 293	1 353 311
Investeringar, förvärv fastigheter	668 702	-
Övriga investeringar	6 376	19 080
Försäljningar	-17 164	-28 098
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 002 207	1 344 293
Ingående avskrivningar	-125 862	-107 723
Försäljningar	473	918
Årets avskrivningar	-20 397	-19 057
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-145 786	-125 862
Utgående restvärde	1 856 421	1 218 431
Taxeringsvärde	949 377	503 453
Varav mark	117 738	67 353

I anskaffningsvärdet för byggnad, mark och inventarier ingår värdet av bolagets hotellfastighet i Östersund som ägs genom en andel på 47,56 procent av bostadsrättsföreningen Borgens.

Not 7 Inventarier

kkkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1997	1996	1997	1996
Ingående anskaffningsvärde	43 207	38 091	1 407	1 270
Investeringar	4 816	8 221	579	137
Försäljningar	-3 517	-3 105	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 506	43 207	1 986	1 407
Ingående avskrivningar	-21 168	-16 230	-413	-135
Försäljningar	1 835	679	-	-
Årets avskrivningar	-6 144	-5 617	-419	-278
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 477	-21 168	-832	-413
Utgående restvärde	19 029	22 039	1 154	994

Not 8 Kundfordringar

Ett av Pandox dotterbolag är part i en tvist med en operatör rörande beräkningen av den omsättningsbara hyran. Det tvistiga beloppet uppgår per 31 december 1997 till 1 747 kkr och ingår i utestående kundfordringar. Pandox har efter inhämtande av externa juristutlåtanden bedömt att tvisten kommer att avgöras till Pandox fördel varför någon reservering inte skett.

Not 9 Förutbetalda kostn/upplupna intäkter

I beloppet ingår förutbetalda kostnader avseende pågående nyemission uppgående till 5 170 kkr.

Not 10 Aktier och andelar i dotterbolag

kkkr	Org nr	Säte	Antal aktier	Nom. Värde	Andel %	Bokfört värde
Moderbolaget						
Hotab Förvaltning AB	556475-5592	Stockholm	1 000	100	100	285 050
Pandox Förvaltning AB	556097-0815	Stockholm	550	550	100	434 429
Fastighets AB Hotell Kramer	556473-6402	Stockholm	1 000	100	100	37 267
Hotab 6 AB	556473-6352	Stockholm	1 000	100	100	100
Fastighets AB Grand Hotel i Helsingborg	556473-6329	Stockholm	1 000	100	100	15 877
Hotab 11 AB	556473-6303	Stockholm	1 000	100	100	2 261
Pandox Fastighets AB	556473-6261	Stockholm	1 000	100	100	103
Fastighets AB Mora Hotell	556475-9370	Stockholm	1 000	100	100	7 647
Hotab 22 AB	556475-9412	Stockholm	1 000	100	100	100
Mora Hotell AB	556475-9461	Stockholm	1 000	100	100	130
Fastighets AB Stora Hotellet i Jönköping	556469-4064	Stockholm	1 000	100	100	30 108
Nya P.A. Hotell AB	556495-0078	Stockholm	1 000	100	100	167
Pandox Hotel Management AB	556469-9782	Stockholm	1 000	100	100	100
Malmö Favorit Hotell AB	556475-9446	Stockholm	1 000	100	100	100
KB Lorensberg 49:2	916833-3269	Göteborg			100	15 628
						829 067
Koncernen						
Arlanda Flygshotell KB	916500-8021	Stockholm			100	100
KB Sjöstjärnan	916850-4554	Göteborg			100	20 259
Utkiken KB	916611-7755	Stockholm			100	6 528

Under året har Tneratic AB med dotterbolag likviderats. Fastighets AB Benstocken och Fastighets AB Överkikaren har frivilligt avregistrerats. Andelen i KB Lorensberg har nedskrivits till bedömt marknadsvärde med 3 601 Kkr. Det bokförda värdet på aktier och andelar i dotterbolag motsvarar anskaffningsvärdet förutom andelen i KB Lorensberg som har nedskrivits till bedömt marknadsvärde med 3 601 kkr.

Not 11 Eget kapital

kkkr	Aktie kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Totalt
Koncernen					
Vid årets ingång	150 000	210 000	197 929	-2 207	555 722
Vinstdisposition	-	20	-2 227	2 207	0
Årets resultat	-	-	-	27 171	27 171
	150 000	210 020	195 702	27 171	582 893
Moderbolaget					
Vid årets ingång	150 000	210 000	209 915	-479	569 436
Vinstdisposition	-	-	-479	479	0
Årets resultat	-	-	-	-3 586	-3 586
	150 000	210 000	209 436	-3 586	565 850

Antalet aktier uppgick per 31 december 1997 till 10 000 000 med en röst per aktie och ett nominellt värde om 15 kronor per aktie.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	1997	1996	1997	1996
Skulder som förfaller ett år inom balansräkningen	47 000	47 000	-	-
Skulder som förfaller mellan ett till fyra år från balansräkningen	581 306	41 716	558 350	-
Skulder som förfaller senare än fem år från balansräkningen	450 000	405 000	450 000	-
	1 078 306	493 716	1 008 350	-

Not 13 Övriga skulder

I beloppet ingår räntefria lån uppgående till 212 500 kkr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	1997	1996	1997	1996
Förutbetalda hyror	19 870	10 259	–	–
Upplupna räntekostnader	8 170	27 123	7 822	18 948
Övrigt	14 791	9 185	1 815	552
	42 831	46 567	9 637	19 500

Not 15 Ställda panter och ansvarsförbindelser

kkkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1997	1996	1997	1996
Ställda panter				
Fastighetsinteckningar	1 084 200	351 120	–	–
Ansvarsförbindelser				
Borgen dotterbolag	–	–	47 000	420 000

Not 16 Personal

Medeltal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	1997	1996	1997	1996
Män	22	20	7	6
Kvinnor	55	44	4	4
Totalt	77	64	11	10

Löner och ersättningar

kkkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1997	1996	1997	1996
Styrelsen och verkställande direktören	1 801	1 407	1 523	1 407
Övriga anställda	15 997	10 922	4 524	3 952
Totalt	17 798	12 329	6 047	5 359

Sociala kostnader

Styrelsen och verkställande direktören	603	490	513	490
Övriga anställda	5 492	4 059	1 619	1 558
Totalt	6 095	4 549	2 132	2 048

Varav pensionskostnader

Styrelsen och verkställande direktören	163	137	141	137
Övriga anställda	1 136	883	696	554
Totalt	1 299	1 020	837	691

Ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsens arvode uppgick till 400 kkr, varav till styrelsens ordförande och övriga ledamöter 100 kkr vardera. Styrelsens vice ordförande har inte uttagit sitt styrelsearvode. Till vice ordförande har de tidigare ägarna, Securum och Skanska betalat konsultarvode om 823 kkr avseende arbete med affärsutveckling och finansiella frågor.

Till VD har för 1997 utgått en lön om

1 259 kkr. För VD finns pensionsutfästelse inom ramen för allmän pensionsplan.

För VD gäller en uppsägningstid om 24 månader från företagets sida med avräkning. Vid egen uppsägning gäller en uppsägningstid om 6 månader.

För övriga nyckelpersoner finns pensionsutfästelse inom ramen för allmän pensionsplan. För dessa gäller en uppsägningstid till om 12 månader från företagets sida med avräkning. Vid egen uppsägning gäller en uppsägningstid om 6 månader.

Förslag till vinstdisposition

Koncernen

Enligt upprättad koncernbalansräkning uppgår koncernens fria vinstmedel till 222 873 kkr.
Överföring till bundna fonder föreslås med 52 kkr.

Moderbolaget

Till bolagsstämmans förfogande står:

Fria reserver	209 435 624 kr
Årets resultat	-3 585 809 kr
	205 849 815 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare,

1,25 kr per aktie	18 750 000 kr
Överföres i ny räkning	187 099 815 kr
	205 849 815 kr

Stockholm den 18 mars 1998

Mats Mared
ordförande

Mats G Ringesten

Bengt Kjell

Kai Ringenson

Anders Nissen
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 19 mars 1998.

Ulf Egenäs
Auktoriserad revisor

Anders Scherman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Pandox Hotellfastigheter AB (publ) org. nr 556030-7885.

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Pandox Hotellfastigheter AB (publ) för år 1997.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad förvissa oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprincipen och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden

i bolaget för att kunna bedöma om någon av styrelseledamöterna eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget eller på annat sätt har handlat i strid mot aktiebolagsform, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen fastställs och

att vinsten i moderbolaget disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna och verkställande direktören har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, varför vi tillstyrker

att styrelsens ledamöter och verkställande direktören beviljats ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 mars 1998

Ulf Egenäs
Auktoriserad revisor

Anders Scherman
Auktoriserad revisor

Styrelse



Mats Mared, född 1944. Ordförande. Direktör i Skanska AB. Ledamot sedan 1995. Övriga styrelseuppdrag: JM Byggnads och Fastighets AB, Fastighetsaktiebolaget Norrporten och AB Piren. Innehav i Pandox: 1 000 aktier.



Kai Ringenson, född 1950. Managing Director, Conran Restaurants Ltd. Ledamot sedan 1995. Övriga styrelseuppdrag: Conran Restaurant Ltd med dotterbolag och Alcazar SNC. Innehav i Pandox: 750 aktier.



Bengt Kjell, född 1954. Arbetande vice ordförande. Partner i Navet Affärsutveckling AB. Ledamot sedan 1996. Övriga styrelseuppdrag: Kungleden AB, Hoist Kredit AB, Fastighets AB Bonifacius och Franska Däckimporten AB. Innehav i Pandox: 10 000 aktier samt köpoptioner motsvarande 22 200 aktier.



Mats G Ringesten, född 1950. Partner Neuman & Nydahl HB. Ledamot sedan 1997. Övriga styrelseuppdrag: Biora AB, Husqvarna Sewing Machines AB, Pharmacia & Upjohn Diagnostics AB och Volvo Technology Transfer AB. Innehav i Pandox: 750 aktier.

Ledande befattningshavare



Anders Nissen, född 1957. Verkställande direktör. Anställd sedan 1995. Innehav i Pandox: 1 500 aktier samt köpoptioner motsvarande 22 200 aktier.



Nils Lindberg, född 1947. Ekonomi- och finansdirektör. Anställd sedan 1995. Innehav i Pandox: 750 aktier samt köpoptioner motsvarande 8 880 aktier.

Revisorer

Ulf Egenäs, född 1938. Auktoriserad revisor. Deloitte & Touche AB.

Anders Scherman, född 1944. Auktoriserad revisor. Ernst & Young AB.

Moderbolagets personal



Övre raden: Niklas Berglund, affärsutveckling, Claes Livijn, affärsområdesansvarig.
Mittenraden: P-G Wahlqvist, koncernredovisning, Salme Olsson, fastighetsredovisning,
Louise de Verdier-Madden, sekreterare/information, Nils Lindberg, finansdirektör.
Nedre raden: Anders Nissen, Vd, Nevio Kucic, juridik, Folke Holmqvist, fastighetsteknik.
På bilden saknas Kristina Fahl, affärsområdesansvarig och Marina Karlsson, administration.



Välkommen till Pandox bolagsstämma i Stockholm den 20 april 1998

Tid och plats

Ordinarie bolagsstämma 1998 äger rum måndagen den 20 april 1998 kl. 15.00 på Hotel Scandic Slussen, Auditoriet, Gullgränd 8 i Stockholm.

Anmälan m m

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman skall;

dels vara införd i den av Värdepapperscentralen VPC AB (VPC) förda aktieboken senast torsdagen den 9 april 1998.

dels ha anmält sig till bolagsstämman senast onsdagen den 15 april kl 12.00 under adress Pandox Hotellfastigheter AB, Box 7066, 103 86 Stockholm eller per telefon 08-614 17 40. Vid anmälan uppges namn, person- och telefonnummer samt aktieinnehav.

Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade, måste för att äga rätt att delta i bolagsstämman, begära att tillfälligt föras in i aktieboken hos VPC. Aktieägare måste underrätta förvaltaren härom i god tid före torsdagen den 9 april 1998. Om innehavare av aktie avser företrädas av ombud skall till ombudet utfärdas skriftlig fullmakt. Fullmakten skall insändas före bolagsstämman tillsammans med registreringsbevis för juridisk person.

Utdelning

Styrelsen föreslår att utdelning för år 1997 lämnas med 1,25 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslår styrelsen fredagen den 24 april 1998.

Beslutar bolagsstämman enligt förslaget, beräknas tilldelningen komma att utsändas av VPC mådagen den 4 maj 1998.

An aerial sketch of a city, likely Stockholm, showing a river (the Söderström) flowing through the center. The city is depicted with various buildings, streets, and green spaces. The style is a light, sketchy line drawing. The text 'PANDOX' is centered at the bottom of the page, underlined.

PANDOX

H o t e l l f a s t i g h e t e r A B

Pandox Hotellfastigheter AB (publ), Box 7066, S-103 86 Stockholm, Sweden

Tel +46 8 614 17 40 Fax +46 8 679 59 49 e-post: pandox@pandox.se

Pandox

97

Innehållsförteckning

Presentation av företaget

Summering av 1997

Nyckeltal

VD:s kommentar

Resultaträkning

Balansräkning

Finansieringsanalys

Noter

Aktien



Pandox Hotellfastigheter AB

Årsredovisning 1997

