

Pressmeddelande från Pandox Hotellfastigheter AB (publ)

1998-02-12

Bokslutskommuniké 1997

- **Resultatet efter skatt för 1997 uppgick till 27,2 Mkr. Resultatet motsvarar en vinst per aktie på 2,72 kronor. (10 miljoner aktier)**
- **Kassaflödet från rörelsen uppgick till 54,0 Mkr, vilket motsvarar 5,40 kr per aktie.**
- **Under 1997 förvärvade Pandox totalt 7 hotellfastigheter för 667 Mkr och träffade överenskommelse om förvärv av 9 hotellfastigheter för totalt 192 Mkr med tillträde den 2 mars 1998. Förvärven finansieras delvis med en nyemission på 210 Mkr.**
- **Pandox noterades på Stockholm Fondbörs O-lista den 23 juni 1997.**

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 ingåtts och en hotellfastighet avyttrats.

Marknadsnotering av Pandoxaktien skedde den 23 juni 1997 och en nyemission med företrädesrätt för Pandox aktieägare genomfördes kring årsskiftet 1997/98.

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% exklusive administrativa kostnader.

Förvärven från Wasa och Tornet har inte påverkat 1997 års resultaträkning.

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 Hotell (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), motsvarande 2,72 kr per aktie¹. 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 aktie¹.

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 marknadsmässig ränta.

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 6,19%. Fastigheternas belåningsgrad var 58%.

Soliditeten uppgick till 30,2% (41,9%). Efter förvärvet från Tornet och genomförd nyemission beräknas soliditeten uppgå till cirka 37%.

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%. Hotellmarknaden i Stockholm och Malmö har stabiliserats på beläggningsnivåer kring 67% respektive 54%. I Göteborg har beläggningen ökat från 58% till 60%. Totalt såldes i Sverige 1997 13,8 miljoner rumsnätter(13,5). Av antalet sålda rumsnätter står affärsresande för 52%, konferensgäster för 18%, gruppresenärer för 10% och fritidsresenärer för 20%.

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.

1) Beräknat på antalet aktier per den 31 december 1997, 10 miljoner.

Fastighetsbeståndet

Under 1997 har 7 hotellfastigheter förvärvats, varav 4 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 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 4,9 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.

Förslag till utdelning

Styrelsen har för avsikt att föreslå bolagsstämman en utdelning om 1,25 kr per aktie. Utdelningen omfattar även nyemitterade aktier.

Utsikter för 1998

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

Tidpunkter för ekonomisk information

Årsredovisning för 1997	mars 1998
Ordinarie bolagsstämma	20 april 1998
Delårsrapport 3 månader	20 april 1998
Delårsrapport 6 månader	augusti 1998

Stockholm 1998-02-12

Anders Nissen

Verkställande direktör

För ytterligare information:

Anders Nissen, VD , 08-614 17 40

Nils Lindberg, Finansdirektör, 08-614 17 40

Koncernresultaträkning i sammandrag

Kkr	Helår 1997	Helår 1996
Fastighetsverksamhet		
Hysesintäkter	140 589	123 751
Övriga fastighetsintäkter	11 593	12 477
<i>Totala förvaltningsintäkter</i>	152 182	136 228
Fastighetskostnader	-31 490	-30 537
Driftsöverskott	120 692	105 691
Avskrivning ¹	-25 974	-23 915
Resultat fastighetsverksamhet	94 718	81 776
Operatörsverksamhet		
Rörelseintäkter	41 501	28 995
Rörelsekostnader ¹	-42 226	-29 841
<i>Resultat operatörsverksamhet</i>	-725	-846
Bruttoresultat	93 993	80 930
Administrativa kostnader ¹	-17 236	-15 259
Intäkter/kostnader av engångskaraktär	1 026	901
Rörelseresultat	77 783	66 572
<i>Finansnetto</i>	-50 301	-69 004
Resultat efter finansiella poster	27 482	-2 432
Latent skatt ²	-311	225
Resultat	27 171	-2 207

Koncernbalansräkning i sammandrag

Kkr	1997-12-31	1996-12-31
Tillgångar		
Fastigheter	1 856 421	1 218 431
Inventarier ³	19 029	22 039
Finansiella anläggningstillgångar	17 159	17 607
Omsättningstillgångar	22 728	25 319
Likvida medel	14 386	43 663
Summa tillgångar	1 929 723	1 327 059
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	582 893	555 722
Räntebärande skulder	1 078 306	703 716
Icke räntebärande skulder ⁴	268 524	67 621
Summa eget kapital och skulder	1 929 723	1 327 059

1) Avskrivning för perioden uppgår till totalt 26 541 kkr varav i fastighetsverksamheten 25 974 kkr operatörsverksamheten 148 kkr och administrativa kostnader 419 kkr.(1996 totalt 24 674 kkr varav 23 915 kkr, 482 kkr respektive 277 kkr).

2) Latent skatt avser nettot av förändringar i latent skattefordringar och latent skatteskulder.

3) Varav inventarier i moderbolaget 1 154 kkr (994 kkr).

4) Den 31 december 1997 ingår en icke räntebärande skuld på 210 000 kkr, vilken kommer att lösas den 2 mars 1998, med likvid från nyemission.

Nyckeltal	1997	1996	1995
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Fastigheternas bokförda värde inkl. inventarier, Mkr	1 874,3	1 239,5	1 268,2
Totala förvaltningsintäkter, Mkr	152,2	136,2	126,8
Driftsöverskott, Mkr	120,7	105,7	101,9
Justerat driftsöverskott, Mkr	169,1	104,6	98,8
Direktavkastning 1, %	9,0%	8,4%	7,8%
Direktavkastning 2, %	8,6%	7,9%	7,2%
Finansiella nyckeltal			
Räntetäckningsgrad, ggr	1,52	0,97	0,84
Räntabilitet på totalt kapital, % ¹	5,9%	5,1%	5,5%
Räntabilitet på eget kapital, %	4,8%	neg	neg
Soliditet, % ²	30,2%	41,9%	40,1%
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar, Mkr	54,0	22,3	9,7
Investeringar exkl. förvärv, Mkr	11,2	27,3	49,3
Förvärv av fastighet, Mkr	667	0	471
Data per aktie (10 000 000 aktier)			
Årets resultat	2,72	-0,22	-1,21
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar	5,40	2,23	0,97
Eget kapital per aktie	58,29	55,57	55,79

Definitioner:

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

Direktavkastning 1 Justerat driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

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

Räntetäckningsgrad Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader.

Räntabilitet på eget kapital Resultat efter finansnetto och betald skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader, i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Soliditet Eget kapital vid årets slut i förhållande till balansomslutningen.

1) I beräkningen av genomsnittlig balansomslutning för 1997 ingår ej förvärvet från Wasa (525 Mkr) som skedde 30 december 1998.

2) Efter förvärvet från Tornet och genomförd nyemission beräknas soliditeten uppgå till cirka 37 %.

FASTIGHETSBESTÅND PER 1997-12-31

	Antal rum	Total yta kvm	Varav hotell %	Bokf värde kr
Scandic Hotel Slussen, Stockholm	292	19 919	79	
Star Hotel, Sollentuna ¹⁾	269	18 573	100	
Radisson SAS Arlandia Hotel, Stockholm-Arlanda	343	15 260	100	
Scandic Hotel, Upplands-Väsby	150	6 955	100	
Royal Star Hotel, Älvjö	103	4 900	100	
Källhagens Wårdshus, Stockholm ²⁾	20	2 340	100	
Summa Stockholm	1 177	67 947	94	658,0
Radisson SAS Park Avenue, Göteborg	318	21 998	100	
Hotell Bohème, Göteborg	52	1 652	100	
Summa Göteborg	370	23 650	100	410,9
Scandic Hotel S:t Jörgen, Malmö	265	21 485	68	
Malmö Favorit Hotell, Malmö	101	8 195	51	
Provobis Hotel Kramer, Malmö	110	6 913	92	
Summa Malmö	476	36 593	69	304,3
Provobis Stora Hotellet, Jönköping	114	11 378	82	
Scandic Hotel Winn, Karlstad	199	10 580	100	
Radisson SAS Hotel, Östersund	177	8 766	100	
Provobis Billingen Plaza, Skövde	106	7 743	88	
Radisson SAS Grand Hotel, Helsingborg	117	6 832	86	
Plaza Hotel, Karlstad	121	5 907	94	
Summa Regionstäder	834	51 206	92	427,1
Mora Hotell, Mora	140	9 161	84	
Sten Stensson Sten, Eslöv	80	5 833	82	
Hotell Park Astoria, Enköping	134	4 600	100	
Summa Övriga orter	354	19 594	87	74,0
Summa per 31 december 1997	3 211	198 990	89	1 874,3
Under förvärv från Tornet				
Grand Hotell, Kristianstad	149	7 524	94	
Stadshotellet, Sandviken	84	7 003	80	
First Hotel Brask, Linköping	133	6 540	94	
Hotell Linné, Uppsala	116	5 831	100	
Scandic Hotel, Karlstad	143	5 694	100	
Scandic Hotel, Kalmar	148	5 485	100	
Scandic Hotel, Karlshamn	99	3 335	100	
Norra Vättern, Askersund ³⁾	61	2 700	100	
Good Morning, Boden	51	1 245	100	
Summa under förvärv från Tornet	984	45 357	95	192,0
Summa efter förvärv	4 195	244 347	90	2 066,3

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

2) Såld med tillträde 1 april 1998.

3) Kommer efter överenskommelse med Tornet inte att tillräddas.