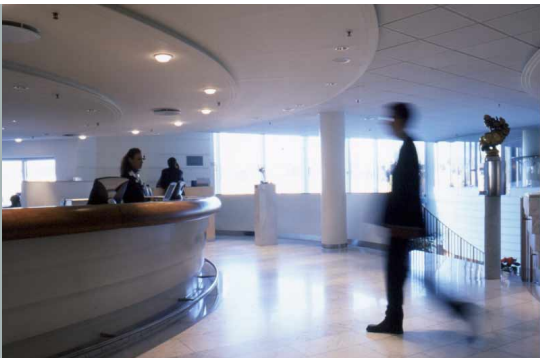




2002



Bokslutskommuniké

Bokslutskommuniké 2002

- Pandex förvaltningsintäkter uppgick till 562,2 Mkr (575,1) . För jämförbara enheter var minskningen 2,0 procent jämfört med föregående år.
- Resultatet före skatt uppgick, exklusive engångsintäkter, till 202,2 Mkr (210,6) .
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 265,8 Mkr (267,2) motsvarande 10,68 kronor per aktie (10,73) .
- Under perioden har hotellfastigheterna First Hotel Jörgen Kock och Scandic Hotel Säffle sålts med en sammantagen försäljningsvinst på 28,8 Mkr.
- Styrelsen föreslår en utdelning på 4,25 kronor per aktie (4,00).

Hotellmarknaden 2002

Osäkerheten i omvärlden med oro på den politiska scenen och på de finansiella marknaderna har medfört en lägre efterfrågan i hotellbranschen. Sedan början av 2001 har intäkterna successivt minskat i hotellmarknaden. De stora internationella hotellmarknaderna kraschlandade efter terrorattacken den 11 september och har sedan dess övergått till ett normalt lågkonjunkturmönster. I USA har nedgångstakten under året fortsatt att minska. Fjärde kvartalet 2002 blev bättre än 2001, främst beroende på att samma period i fjol innehöll negativa effekter hänförliga till 11 september. Sammantaget minskade intäkterna med 2,5 procent jämfört med 2001, görs motsvarande jämförelse mot 2000 är minskningen drygt 9 procent. Trenden är således att nedgångstakten fortsätter att minska men det är för tidigt att tala om utplaning.

De europeiska hotellmarknaderna har haft ett liknande mönster. Studerar man fjolårets utveckling mot år 2000 finner man att i princip alla större orter har haft en negativ tillväxt. Görs motsvarande jämförelse mellan 2002 och 2001 finner man inga säkra trender på ortsnivå. Londons nedgångstakt har minskat tydligt. Paris uppvisar en viss tillväxt, medan orter som Bryssel och Frankfurt fortsätter att öka sin nedgångstakt. En möjlig förklaring är att volymerna är relativt stabila i Europa medan förmågan att försvara sitt pris varierar mel-

lan orterna. För närvarande saknas stabila trender och skillnaden mellan de internationella och nationella marknadssegmenten består. Den första är en effekt av de makroekonomiska förhållandena och hämmas av krigshot. Den nationella efterfrågan är fortfarande stabil men riskerna för negativa effekter ökar i takt med att den internationella oron består.

Den internationella nedgången har hittills haft en begränsad påverkan på den svenska marknaden. Värst drabbat har varit och är fortsatt högprissegmentet, samt hotell som ligger i Stockholm Norr och runt Arlanda International Airport. Stockholm inledde året svagt, främst beroende på att man jämför med början av 2001 som var extraordinärt stark. Därefter har efterfrågan varit god och tredje kvartalet hade en tillväxttakt på cirka 8 procent i RevPAR (genomsnittlig intäkt per tillgängligt rum), bland annat som en följd av en stark turistsommar. Göteborg har ett liknande mönster som Stockholm och marknaden växer sammantaget jämfört med i fjol. Motsatt mönster finns i Malmö som nu har passerat toppen och får räkna med en nedgång under en längre tid från historiskt höga nivåer. Ett skäl till detta är den stora tillväxten av ny kapacitet i Köpenhamn som drabbat marknaden i form av lägre RevPAR.

De klassiska svenska hotellmarknaderna i och runt regionstäderna har minskat svagt under året främst beroende på en svag inledning.

Trenden är att den internationella efterfrågan är fortsatt svag medan nationella marknader i Skandinavien och Tyskland är relativt stabila. I Sverige utvecklas för närvarande större orter med hög andel affärsresenärer sämre än genomsnittet.

Intäkter och driftsöverskott –

Fastighetsverksamhet

Förvaltningsintäkterna för 2002 uppgick till 562,2 Mkr (575,1) vilket motsvarar en minskning med 2,2 procent jämfört med föregående år. Intäktsminskningen förklaras av en försämrad hotellmarknad i vilken Pandex hotellportfölj dock har utvecklats bättre än marknaden. För jämförbara enheter var förädlingstakten i portföljen -2,0 procent. Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 93,2 Mkr (96,7).

Driftsöverskottet minskade med 9,4 Mkr till 469,0 Mkr (478,4). Minskningen i intäkter har till en del kompensats av lägre fastighetskostnader. Justerad direktavkastning före administrativa kostnader uppgick för perioden till 9,4 procent (9,6). Justerad direktavkastning inklusive fastighetsrelaterade administrativa kostnader uppgick till 9,1 procent (9,3).

Intäkter och resultat –

Operatörsverksamhet

Intäkterna från operatörsverksamheten avser verksamheten i Hilton Brussels City som drivs genom ett managementavtal med Hilton samt First Hotel Mora som drivs i Pandex egen

regi. Operatörsverksamheten i First Hotel Mora som förvärvades den 1 juli 2002 ingår i räkenskaperna under sex månader. Totala intäkterna från operatörsverksamheten för år 2002 uppgick till 60,1 Mkr (39,7). Resultatet ökade med 1,5 Mkr till 1,9 Mkr (0,4) en ökning som huvudsakligen hänför sig Hilton Brussels City.

Resultat

Koncernens resultat före skatt och exklusive engångsintäkter för 2002 uppgick till 202,2 Mkr (210,6) vilket ligger i linje med tidigare lämnade helårsprognos på 200 Mkr. Resultatet efter skatt och inklusive engångsintäkter uppgick till 186,7 Mkr (190,7) en minskning med 4,0 Mkr jämfört med föregående år. Resultatförsämringen förklaras i huvudsak av minskade intäkter, ökade avskrivningar och ökad uppskjuten skattekostnad som delvis kompenseras med förbättrat finansnetto samt engångsintäkter på totalt 28,8 Mkr. På grund av underskottsavdrag uppstår i princip ingen betald skatt. Den beräknade uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgår till 44,2 Mkr (28,3), varav 10,5 Mkr avser beräknad skatt på engångsintäkten.

Finansiering och kassaflöde

Finansnettot för 2002 uppgick till -171,0 Mkr (-178,1). Koncernens räntebärande skulder uppgick den 31 december 2002 till 3070,6 Mkr (3 178,5). Låneportföljen har en spridd förfallostruktur med en genomsnittlig räntebindningstid på 2,1 år. Den genomsnittliga låneräntan uppgick vid årsskiftet till 5,7 procent. Finansieringen av det svenska beståndet har skett i svenska kronor och det utländska beståndet i allt väsentligt finansieras i respektive lokal valuta. Fastigheternas belåningsgrad var 62 procent. Disponibla likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit på 100

Mkr och kort placering på 100 Mkr uppgick till 313,2 Mkr (186,7). Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar låg i nivå med föregående år och uppgick till 265,8 Mkr (267,2).

Investeringar och försäljningar

Pandoxkoncernens investeringar uppgick under året till 67,3 Mkr (149,1). Investeringarna avsåg i huvudsak produktförbättringar och omprofilering till Hilton i ett antal fastigheter samt tillbyggnad av 19 nya rum och konferensytor i Elite Stora Hotellet i Jönköping. Under året har hotellfastigheterna First Jörgen Kock i Malmö och Scandic Säffle avyttrats med en reavinst på totalt 28,8 Mkr. Avyttringarna är ett led i Pandox strategi att koncentrera ägandet till prioriterade orter och segment.

Hotellfastigheternas bokförda värde inklusive hotellinventarier uppgick till 4 961,3 Mkr (5 036,8).

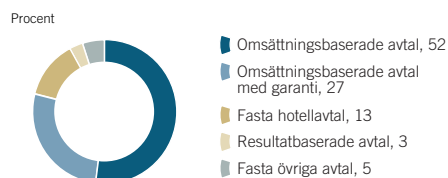
Moderbolaget

Fastighetsverksamheten i koncernens fastighetsägande bolag administreras genom personal anställd i moderbolaget, Pandox AB. Kostnaden för dessa tjänster har fakturerats på dotterbolagen. Faktureringen under 2002 uppgick till 29,5 Mkr (31,0). Årets resultat efter skatt uppgick till 129,5 Mkr (99,5).

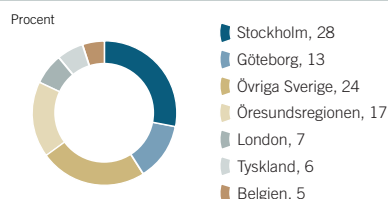
Fjärde kvartalet 2002

Förvaltningsintäkterna för fjärde kvartalet blev 141,1 (144,8) Mkr, en minskning med 3,7 Mkr som med 2,6 Mkr förklaras av sålda fastigheter. För jämförbara enheter var minskningen 0,5 procent under fjärde kvartalet jämfört med 3,0 procent första kvartalet, 2,0 procent andra kvartalet och 2,5 procent tredje kvartalet. Resultatet före skatt exklusive engångsintäkter blev 52,8 (54,2) Mkr och kassaflö

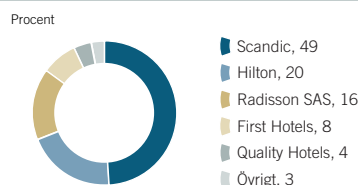
Hyresintäkter 2002 fördelat efter avtalstyper



Hyresintäkter 2002 per geografiskt område



Hyresintäkter 2002 fördelat efter samarbetspartner



det exklusive engångsintäkter minskade marginellt till 68,7 (70,2) Mkr.

Händelser efter bokslutsårets utgång

Under januari 2003 har hotellfastigheten First Hotel Park Astoria i Enköping avyttrats för 24,6 Mkr innebärande en reavinst om 7,5 Mkr. Köparen tillträder fastigheten den 1 april 2003.

Utsikter

Pandox ser en fortsatt osäkerhet i de internationella hotellmarknaderna och en relativt stabil inhemsk efterfrågan under 2003. Pandox fokuserade strategi, höga kvalitet på hotellfastighetsportföljen, avtalsstruktur samt aktiva ägande begränsar riskerna och skapar fortsatt goda möjligheter att fortsätta utveckla bolaget.

Resultaträkning

Mkr	Oktober – december 2002	Oktober – december 2001	Helår 2002	Helår 2001
Fastighetsverksamhet				
Hysesintäkter	134,5	139,5	536,2	551,1
Övriga fastighetsintäkter	6,6	5,3	26,0	24,0
Totala förvaltningsintäkter	141,1	144,8	562,2	575,1
Fastighetskostnader	-23,2	-25,1	-93,2	-96,7
Driftsöverskott	117,9	119,7	469,0	478,4
Avskrivningar enligt plan ¹⁾	-15,9	-16,0	-63,2	-56,2
Resultat fastighetsverksamhet	102,0	103,7	405,8	422,2
Operatörsverksamhet				
Rörelseintäkter	21,5	11,6	60,1	39,7
Rörelsekostnader	-20,4	-11,6	-58,2	-39,3
Rörelseresultat operatörsverksamhet	1,1	0,0	1,9	0,4
Bruttoresultat	103,1	103,7	407,7	422,6
Administrativa kostnader ¹⁾	-8,6	-7,8	-34,5	-33,9
Intäkter/kostnader av engångskaraktär	-	-	28,8	8,6
Rörelseresultat	94,5	95,9	402,0	397,3
Finansnetto	-41,7	-41,7	-171,0	-178,1
Resultat före skatt	52,8	54,2	231,0	219,2
Skatt	-0,1	-	-0,1	-0,2
Uppskjuten skatt ²⁾	-5,0	-8,0	-44,2	-28,3
RESULTAT	47,7	46,2	186,7	190,7

1) Totala avskrivningen för perioden uppgår till -63,7 Mkr (-56,8), varav i fastighetsverksamheten -63,2 Mkr (-56,2) och bland administrativa kostnader -0,5 Mkr (-0,5).

2) Av den uppskjutna skatten för året är 10,5 Mkr avser beräknad skatt på engångsintäkter.

Data per aktie

	Helår 2002	Helår 2001
Antal aktier, tusental	24 900	24 900
Resultat per aktie inkl. engångsintäkter, kr	7,50	7,66
Resultat per aktie exkl. engångsintäkter, kr	6,76	7,31
Kassaflöde per aktie, kr	10,68	10,73
Eget kapital per aktie, kr	74,46	71,17
Efter utspädning		
Antal aktier, tusental	25 400	25 400
Resultat per aktie inkl. engångsintäkter, kr	7,35	7,51
Resultat per aktie exkl. engångsintäkter, kr	6,63	7,17
Kassaflöde per aktie, kr	10,47	10,52
Eget kapital per aktie, kr	72,99	69,77

Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 december 2002	31 december 2001
Tillgångar		
Fastigheter inklusive inventarier	4 961,3	5 036,8
Övriga anläggningstillgångar	6,9	5,4
Omsättningstillgångar	29,6	37,1
Likvida medel	213,2	86,7
Summa tillgångar	5 211,0	5 166,0
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 853,9	1 772,0
Uppskjuten skatteskuld, netto	83,5	37,0
Räntebärande skulder	3 070,6	3 178,5
Icke räntebärande skulder	203,0	178,5
Summa eget kapital och skulder	5 211,0	5 166,0

1) Bolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som i den senaste årsredovisningen.

2) Delårsrapporten har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR20 Delårsrapportering.

Förändring i eget kapital		
Mkr	31 december 2002	31 december 2001
Koncernen		
Ingående kapital	1 772,0	1 670,8
Aktieutdelning	-99,6	-87,2
Omräkningsdifferenser inklusive skatteeffekt	-5,2	-2,3
Periodens nettoresultat	186,7	190,7
Utgående kapital	1 853,9	1 772,0

Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Helår 2002	Helår 2001
Resultat före skatt	231,0	219,2
Avskrivning	63,7	56,8
Betald skatt	-0,1	-0,2
Ej kassaflödespåverkande poster	-28,8	-8,6
Kassaflöde från löpande verksamhet	265,8	267,2
Summa förändring av rörelsekapital	78,1	-82,1
Kassaflöde från löpande verksamhet efter förändring av rörelsekapital	343,9	185,1
Investeringar	-67,3	-149,1
Förvärv av fastigheter och inventarier	-	-141,9
Försäljning av anläggningstillgångar	60,0	32,8
Kassaflöde efter investeringar	336,6	-73,1
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-3,2	6,7
Förändring av räntebärande lån	-107,9	223,9
Utdelning	-99,6	-87,2
Summa kassaflöde från finansieringsverksamhet	-210,7	143,4
Årets förändring av likvida medel	125,9	70,3

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.

Nyckeltal

Mkr	Januari–december	
	2002	2001
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Fastigheternas bokförda värde inkl. inventarier	4 961,3	5 036,8
Totala förvaltningsintäkter	562,2	575,1
Driftsöverskott	469,0	478,4
Justerat driftsöverskott	467,0	484,3
Direktavkastning 1, %	9,4	9,6
Direktavkastning 2, %	9,1	9,3
Finansiella nyckeltal		
Räntetäckningsgrad, ggr.	2,32	2,24
Avkastning på totalt kapital, %	7,8	8,0
Avkastning på eget kapital, %	10,3	11,1
Soliditet, %	35,6	34,7
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar	265,8	267,2
Investeringar exkl. förvärv	67,3	149,1
Förvärv av fastighet	–	141,9

* För definitioner se Pandox årsredovisning.

Räntebindningsstruktur¹

Mkr	SEK	DKK	EUR	GBP	Totalt	Andel, %	Ränta, % ²
Förfall							
2003	1 017,3	98,4	196,3	10,6	1 322,6	43	5,1
2004	229,0	185,6	1,6	–	416,2	14	5,2
2005	180,9	–	53,0	141,5	375,4	12	6,6
2006	480,0	–	3,4	–	483,4	16	6,3
2007	150,0	–	55,2	–	205,2	7	6,0
2008 och senare	175,0	–	92,8	–	267,8	8	6,8
Totalt	2 232,2	284,0	402,3	152,1	3 070,6	100	5,7
Andel, %	73	9	13	5	100		
Genomsnittlig ränta, %	5,8	4,6	5,3	7,5	5,7		
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,1	0,9	3,5	2,4	2,1		

1) Omräknat till svenska kronor.

2) Genomsnittlig ränta i procent.

Pandox-aktien

Handelsvolymen i Pandox har successivt ökat och sedan halvårsskiftet 2002 noteras Pandox-aktien på Stockholmsbörsens Attract 40-lista.

Kursutveckling

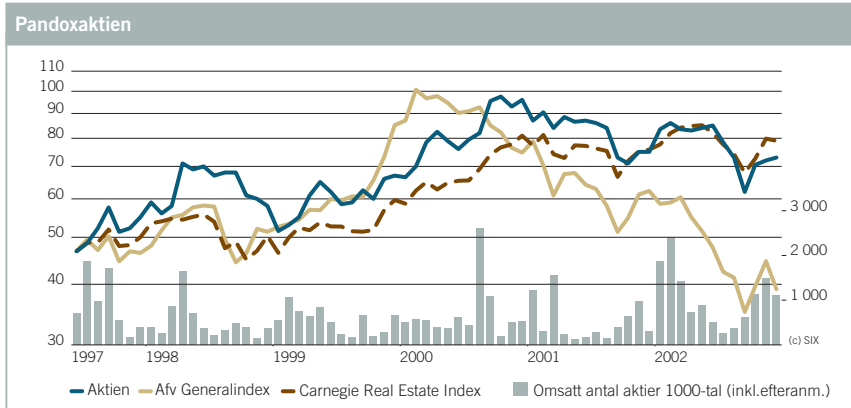
Pandox-aktiens värde har sedan börsintroduktionen 1997 ökat med 53 procent, från 47,70 kronor (omräknat för nyemission) till 73 kronor den 31 december 2002. Under samma tid har Affärsvärldens Generalindex sjunkit med 16 procent och Carnegie Real Estate Index har stigit med 60 procent. Sedan introduktionen har Pandox-aktien givit en totalavkastning, före skatt, uppgående till 81 procent.

Under 2002 har Pandox aktiekurs sjunkit med 3 procent samtidigt som Affärsvärldens Generalindex har sjunkit med 37 procent och Carnegie Real Estate Index stigit med 4 procent.

Pandox har under 2002 högst betalats med 90 kronor och som lägst med 56 kronor. Vid utgången av 2002 var Pandox börsvärde 1 817 Mkr.

Handelsvolym

Under året omsattes 12,7 miljoner Pandox-aktier på Stockholmsbörsen, till ett värde av 996,6 Mkr, vilket motsvarar 51 procent av antalet aktier i Pandox. En handelspost uppgår till 100 aktier.



Aktiestruktur

Aktiekapitalet i Pandox uppgick per den 31 december 2002 till 373,5 Mkr fördelat på 24,9 miljoner aktier. Samtliga aktier äger lika andel i bolagets tillgångar och vinst. Varje aktie har ett nominellt värde på 15 kronor.

Vid utgången av året fanns 500 000 optionsrätter som motsvarar samma antal aktier. Vid full teckning av aktier blir utspädningseffekten 2 procent.

Aktieägare

Antalet aktieägare i Pandox uppgick vid årsskiftet till 2 641 (1 921). Det institutionella ägandet i Pandox uppgår till 91

procent (92) och andelen utländska ägare uppgår till 13 procent (12).

Aktieägare med mindre än 500 aktier vardera representerade 1,6 procent av aktier och röster i Pandox.

Utdelningspolitik

Styrelsen har beslutat att bolagets utdelningspolicy skall ändras till att utdelningen skall uppgå till cirka 50 procent av resultatet från den löpande verksamheten efter aktuell skatt. Vidare kommer styrelsen vid framtida utdelningsförslag att beakta Pandox utvecklingsmöjligheter, investeringsbehov och finansiella situation.

Största aktieägarna i Pandox per 2002-12-31

Namn	Antal aktier	%
Scandic Hotels	5 179 900	20,8
SEB aktiefonder	4 654 521	18,7
Zenit, Brummer & Partners	2 410 900	9,7
Livförsäkrings AB Skandia	1 715 791	6,9
Andra AP-fonden	994 019	4,0
Handelsbanken Fonder	807 367	3,2
Boston Safe Deposit & Trust Co.	761 950	3,1
Odin Fonder	697 000	2,8
Robur Aktiefonder	663 600	2,7
Carlsson Småbolagsfond	401 000	1,6
Bengt Norman med familj	375 000	1,5
Pictet & Cie	335 500	1,3
Nordea Sverigefond	295 800	1,2
Wasa fastighetsfond	235 500	0,9
Tredje AP-fonden	212 900	0,9
Övriga utländska ägare	1 370 472	5,5
Övriga	3 788 780	15,2
Totalt	24 900 000	100,0

Pandox hotellfastigheter

PER DEN 31 DECEMBER 2002

Anläggning	Antal rum	Läge
Radisson SAS Arlandia Hotel, Arlanda	337	Internationell flygplats
Hilton Stockholm Slussen	288	City
Scandic Hotel Star, Sollentuna	269	Mässanläggning
Scandic Hotel Järva Krog, Stockholm	215	Stockholm Norr
Scandic Hotel Park, Stockholm	198	City
Scandic Hotel, Upplands-Väsby	150	Stockholm Norr
Mr Chip Hotel, Kista	150	Stockholm Norr
Quality Hotel Nacka, Stockholm	146	Sickla-Nacka
Scandic Hotel Bromma, Stockholm	144	Stockholm Väst
First Hotel Royal Star, Älvsjö	103	Mässanläggning
Summa Stockholm	2 000	
Scandic Hotel Crown, Göteborg	333	City
Radisson SAS Park Avenue, Göteborg	318	City
Scandic Hotel Mölndal	208	City
Summa Göteborg	859	
Scandic Hotel Copenhagen	484	City
Scandic Hotel S:t Jörgen, Malmö	265	City
Scandic Hotel Star, Lund	196	Centralt
Radisson SAS Grand Hotel, Helsingborg	117	City
Scandic Hotel Kramer, Malmö	113	City
Hotel Högvakten, Helsingborg	42	City
Summa Öresund	1 217	
Scandic Hotel Grand, Örebro	219	City
Quality Hotel, Luleå	209	City
Scandic Hotel Winn, Karlstad	199	City
Radisson SAS Hotel, Östersund	177	City
Scandic Hotel Ferrum, Kiruna	170	City
First Hotel Grand, Borås	158	City
Quality Grand Hotel, Kristianstad	149	City
Scandic Hotel Väst, Kalmar	148	Kringled
Scandic Hotel, Karlstad	143	Kringled
Scandic Hotel Hallandia, Halmstad	133	City
First Hotel, Linköping	133	City
Radisson SAS Plaza, Karlstad	131	City
Elite Stora Hotellet, Jönköping	135	City
First Hotel Linné, Uppsala	116	City
Scandic Hotel Billingen, Skövde	106	City
Summa Regionstäder	2 326	
First Hotel Mora, Mora	135	Centralt
First Hotel Park Astoria, Enköping	134	Centralt
Stadshotellet Princess, Sandviken	84	Centralt
Summa Övriga orter	353	
Hilton London Docklands	368	Docklands
Hilton Brussels City	285	City
Scandic Hotel Grand Place, Bryssel	100	City
Scandic Hotel Antwerp	204	Kringled
Hilton Bremen	235	City
Hilton Dortmund	190	Mässanläggning
Scandic Hotel Lübeck	158	Kringled
Summa Internationellt	1 540	
Summa Pandox totalt	8 295	

Tidpunkter för ekonomisk information

Årsredovisning 2002 distribueras	vecka 11 2003
Bolagsstämma	25 mars 2003
Delårsrapport, 3 mån	28 april 2003
Delårsrapport, 6 mån	21 augusti 2003
Delårsrapport, 9 mån	23 oktober 2003

Bolagsstämma

Ordinarie bolagsstämma äger rum tisdagen den 25 mars 2003 kl. 17.00 på Hilton Stockholm Slussen, Auditoriet, Guldgränd 8 i Stockholm.

