

Pandox

Bokslutskommuniké 2000



Holiday Inn Lubeck



Radisson SAS Park Avenue, Göteborg



Scandic Hotel Mölndal



Scandic Hotel Copenhagen



Scandic Hotel Park, Stockholm

Bokslutskommuniké 2000

- ◆ Resultatet efter skatt för 2000 uppgick, exklusive engångsintäkter, till 181,8 Mkr (78,1), motsvarande en vinst per aktie på 8,10 (5,21) kronor.
- ◆ Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade till 228,2 Mkr (119,1), motsvarande 10,18 (7,94) kronor per aktie.
- ◆ Hotellus International AB har förvärvats och konsoliderats från och med andra kvartalet 2000.
- ◆ Styrelsen föreslår bolagsstämman att en utdelning om 3,50 kronor per aktie skall lämnas.

Verksamhet och strategi

Pandox är ett renodlat hotellfastighetsbolag som genom en kombination av aktivt ägande och specialistkompetens skapar ökat kassaflöde och därmed värdetillväxt för ägarerna. Pandox huvudstrategi är att äga en typ av fastighet – hotellfastigheter. Fokuseringen stärks genom ett prioriterat marknadssegment som innebär att Pandox skall äga stora hotellfastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö, svenska regions- och universitetsstäder samt huvudstäder och stora orter i norra Europa. Hotellfastigheterna skall vara centralt belägna i naturliga, starka hotellägen såsom city, flygplatser och mässor. Hotellen skall tillhöra övre mellanpris- och högprissegmentet och rikta sig mot affärsresenärer och turister.

Per den 31 december 2000 äger Pandox 46 hotellfastigheter med cirka 8 458 rum och en total yta om cirka 514 844 kvm. Som ett led i den nya interantionella inriktningen har bolagets firma under året ändrats till Pandox AB. Bolaget är sedan den 23 juni 1997 noterat på OM Stockholmsbörsens O-lista.

Hotellmarknaden 2000

Hotellmarknaden i Sverige har fortsatt att utvecklas positivt under 2000. Antalet sålda rum ökade med 2,6 procent till 15,2 miljoner sålda rum vilket motsvarar en beläggning på 48 procent. Beläggningen på större hotell i Pandox prioriterade orter har haft en tillväxt som överstiger rikets genomsnitt. Beläggningen för dessa uppgick till 63 procent.

Majoriteten av Pandox övriga delmarknader fortsätter att uppvisa tillväxt. På de tyska marknader där Pandox är representerade har ökningen i REVPAR (Revenue Per Available Room) varit cirka 5 procent. Av dessa har Bremen och Lübeck haft en god tillväxt medan Dortmund har haft en vikande efterfrågan.

Bryssel uppvisar en positiv trend vad gäller snittpris och beläggning vilket ger en sammantagen ökning med 10 procent under 2000. Liknande efterfrågemönster återfinns i Antwerpen. London uppvisar en fortsatt stadig efterfrågan och ökade snittpriser. Under innevarande år har REVPAR ökat med 3,5 procent. I Köpenhamn fortsätter efterfrågan att öka, justerat för kapacitetstillskott har REVPAR-ökningen varit cirka 3 procent.

Förvärvet av Hotellus

Pandox strategi utvärderades under hösten 1999. Som ett resultat av detta arbete fattade styrelsen beslut att utveckla strategin, innebärande bland annat en utökning av den geografiska strategin till att omfatta norra Europa. Motivet var att ett utökat geografiskt område ger bättre förutsättningar för fortsatt marknadstillväxt och ökad riskspridning.

Vidare kan hotellkonjunkturcykeln bättre utnyttjas för lönsamma förvärv. Under februari träffades överenskommelse med samtliga ägare i Hotellus International AB om förvärv av bolaget. Förvärvet omfattade 16 hotellfastigheter, varav åtta är belägna utanför Sverige. Förvärvet genomfördes den 1 april och konsolidering har skett från och med andra kvartalet 2000. Pandox tillfördes genom förvärvet av Hotellus en portfölj av välkända hotellfastigheter, centralt belägna i större hotellmarknader.

Förvärvet har skapat ett stort renodlat hotellfastighetsbolag med välkända varunamn och verksamhet i norra Europa. Betalning av förvärvet skedde med en kombination av nyemitterade aktier i Pandox samt kontanta medel. Antalet aktier i Pandox ökade med 9 900 000 aktier och kontandelen uppgick till cirka 104 Mkr.

Intäkter och driftöverskott – fastighetsverksamhet

Förvaltningsintäkterna för 2000 uppgick till 497,7 (272,0) Mkr. Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 88,9 (54,2) Mkr.

Driftsöverskottet ökade med 191,0 Mkr till 408,8 (217,8) Mkr. Ökningen är en effekt av tillskott från Hotellusförvärvet, helårseffekt från hotellastigheter förvärvade under 1999, ökade hyresintäkter från en god hotellmarknad vilket kommer Pandox till del genom omsättnings- och resultatbaserade hyresavtal samt ett aktivt utvecklingsarbete inom befintlig portfölj. Justerad direktavkastning före administrativa kostnader uppgick för perioden till 9,6 (9,6) procent. Justerad direktavkastning inklusive fastighetsrelaterade administrativa kostnader uppgick till 9,3 (9,2) procent.

Intäkter och resultat – operatörsverksamhet

Genom förvärvet av Hotellus tillfördes Pandox Hotel Albert Premier med 288 rum centralt i Bryssel. Hotellet drivs via ett managementkontrakt med Scandic, vilket innebär att operatören driver hotellet i Pandox regi. Operatörsverksamheten konsolideras fr o m andra kvartalet 2000. Intäkterna från operatörsverksamheten under perioden april-december 2000 uppgick till 28, 2 Mkr och resultatet till 2,7 Mkr. I hotellet genomförs för närvarande ett större renoverings- och utvecklingsarbete med målet att konvertera nuvarande turistprodukt till ett internationellt fyrstjärnigt affärsresehotell. Investeringen beräknas vara slutförd under 2001.

Resultat

Koncernens resultat efter skatt har förbättrats med 100,3 Mkr jämfört med föregående år och resultatet för perioden uppgick till 183,7 (83,4) Mkr. Resultatförbättringen förklaras i huvudsak av Hotellusförvärvet, en hög förädlingstakt i portföljen samt intäktshöjande investeringar. Resultatet har även påverkats positivt med 19,1 Mkr på grund av förändring av avskrivningsprocenten för byggnad från 1,5 procent till 1 procent. I resultatet ingår en engångsintäkt på 1,9 Mkr avseende återbetalning av SPP medel.

Finansiering och kassaflöde

Finansnettot för 2000 uppgick till -150,7 (-77,5) Mkr. Koncernens räntebärande skulder uppgick den 31 december 2000 till 2 934,7 (1 463,6) Mkr. Låneportföljen har en spridd förfallostruktur med en genomsnittlig räntebindningstid på 2,2 år. Den genomsnittliga låneräntan uppgick vid årsskiftet till 5,60 procent. Finansieringen av det svenska beståndet har skett i svenska kronor och det utländska beståndet finansieras i respektive lokal valuta. Fastigheternas belåningsgrad var 62 procent.

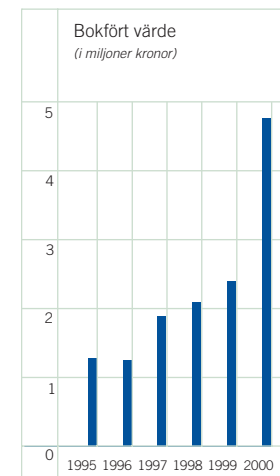
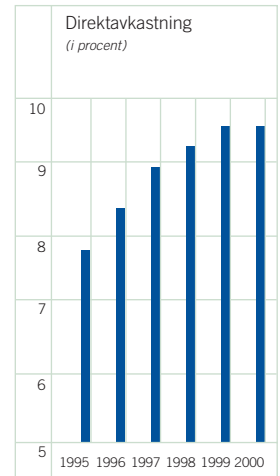
Disponibla likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit på 100 Mkr uppgick till 116,4 (53,9) Mkr. Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar för perioden uppgick till 228,2 (119,1) Mkr.

Investeringar och försäljningar

Pandox koncernens investeringar, exklusive hotellfastighetsförvärv, uppgick under perioden till 101,3 Mkr. Investeringarna avsåg i huvudsak produktförbättringar i ett antal hotellfastigheter. Förvärvet av Hotellus omfattade hotellfastigheter till ett bokfört värde av 2 232,1 Mkr. I november förvärvades återstående 50 procent av Scandic Star Hotel i Sollentuna för 98,8 Mkr. Good Morning Hotel i Boden med 52 rum avyttrades vid årsskiftet med en reavinst på 47 Kkr. Hotellfastigheternas bokförda värde inklusive hotellinventarier uppgick till 4 784,5 (2 393,7) Mkr.

Utsikter för 2001

Signalerna om en avmattning i USA:s ekonomi och dess följd effekter på Europa och Europas hotellmarknad kan innebära en lägre tillväxt. På Pandox största marknad, Sverige, förväntas de prioriterade orterna ha en fortsatt god utveckling. Sammantaget bedöms Pandox resultat och kassaflöde fortsätta förbättras.

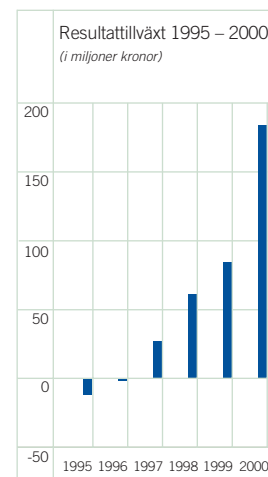


Resultaträkning

Mkr	Padox	
	2000	1999
Fastighetsverksamhet		
Hyresintäkter	476,3	254,0
Övriga fastighetsintäkter	21,4	18,0
Totala förvaltningsintäkter	497,7	272,0
Fastighetskostnader	-88,9	-54,2
Driftöverskott	408,8	217,8
Avskrivningar enligt plan	-45,8 ¹⁾	-40,3 ²⁾
Resultat fastighetsverksamhet	363,0	177,5
Operatörsverksamhet		
Rörelseintäkter	28,2	-
Rörelsekostnader	-25,5	-
Resultat operatörsverksamhet	2,7	-
Bruttoresultatet	365,7	177,5
Administrativa kostnader	-31,8	-21,6
Intäkter/kostnader av engångskaraktär	1,9	5,3
Rörelseresultat	335,8	161,2
Finansnetto	-150,7	-77,5
Resultat före skatt	185,1	83,7
Skatt	-1,4	-0,3
ÅRETS RESULTAT	183,7	83,4

1) Vid 1,5 procents avskrivning skulle avskrivningarna uppgå till 64,9 Mkr.

2) Vid 1 procents avskrivning skulle avskrivningarna uppgå till 29,4 Mkr.

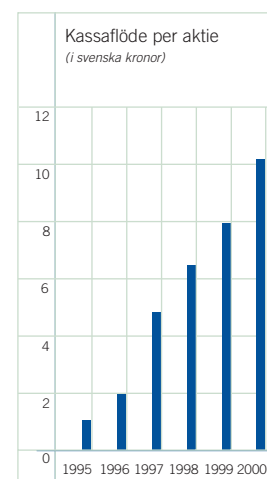


Balansräkning i sammandrag

Mkr	Padox	
	2000	1999
Tillgångar		
Fastigheter inklusive inventarier	4 784	2 393,7
Övriga anläggningstillgångar	13,0	14,5
Omsättningstillgångar	61,8	17,9
Likvida medel	16,4	3,9
Summa tillgångar	4 875,7	2 430,0
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 674,4	883,6
Räntebärande skulder	2 934,7	1 463,6
Icke räntebärande skulder	266,6	82,8
Summa eget kapital och skulder	4 875,7	2 430,0

Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Padox	
	2000	1999
Resultat före skatt	185,1	83,7
Avskrivningar	46,4	41,0
Betald skatt	-1,4	-0,3
Intäkter/kostnader av engångskaraktär	-1,9	-5,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	228,2	119,1
Summa förändring av rörelsekapital	134,7	-7,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	362,9	111,4
Summa förvärv och investeringar netto	-2 437,6	-348,9
Kassaflöde efter investeringar	-2 074,8	-237,5
Engångsintäkter	1,9	5,3
Förändring finansiella anläggningstillgångar	10,8	1,4
Förändring räntebärande lån	1 471,1	181,7
Förändring av latent skatt	6,7	-
Nyemission	638,0	-
Utdelning	-41,2	-30,0
Summa kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 085,4	153,1
Årets förändring av likvida medel	12,6	-79,1



Räntebindningsstruktur ¹⁾ , Mkr							
Förfall	SEK	DKK	EUR	GBP	Totalt	Andel	% ²⁾
2001	913,3	115,1	271,9	24,2	1 324,5	45	5,4
2002	50,0	59,4	0,2	142,2	109,6	4	4,2
2003	365,0	118,7	84,8	-	592,0	20	6,4
2004	235,0	-	-	-	353,7	12	4,9
2005	175,0	-	51,1	-	226,1	8	5,9
2006 och senare	325,0	-	3,8	-	328,8	11	6,4
Totalt	2 063,3	293,2	411,8	166,4	2 934,7	100	5,6
Andel, %	70	10	14	6	100		
Genomsnittlig ränta, %	5,5	5,1	5,8	7,9	5,6		
Genomsnittlig räntebindnings tid, år	2,4	1,4	1,8	2,7	2,2		

1) Omräknat till svenska kronor.

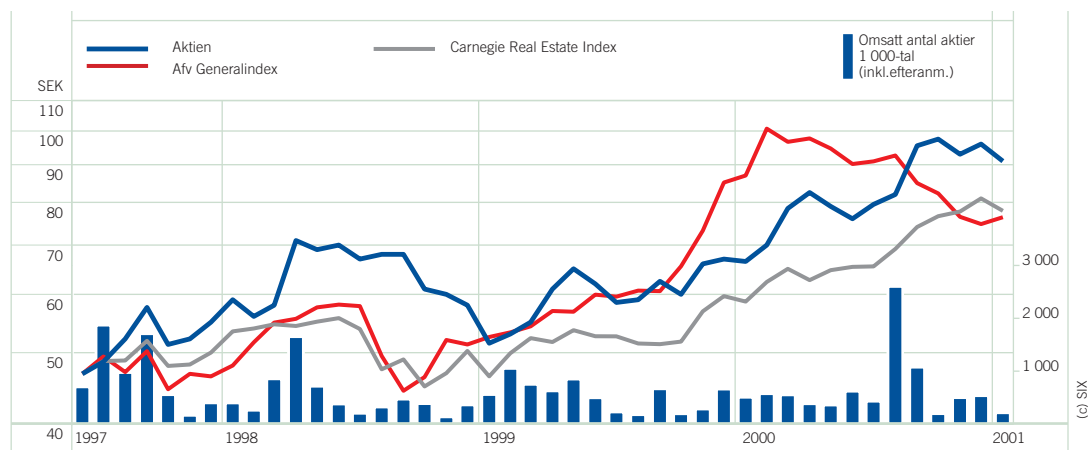
2) Genomsnittlig ränta i procent.

Nyckeltal

	Pandox	
	2000	1999
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Fastigheternas bokförda värde inkl. inventarier, Mkr	4 784,5	2 393,7
Totala förvaltningsintäkter, Mkr	497,7	272,0
Driftsöverskott, Mkr	408,8	217,8
Justerat driftsöverskott, Mkr	459,4	229,2
Direktavkastning 1, %	9,6	9,6
Direktavkastning 2, %	9,3	9,3
Finansiella nyckeltal		
Räntetäckningsgrad, ggr	2,19	2,05
Avkastning på totalt kapital, %	8,1	7,0
Avkastning på eget kapital, %	13,0	9,7
Soliditet, %	34,3	36,4
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar, Mkr	228,2	119,1
Investeringar exkl. förvärv, Mkr	101,3	28,6
Förvärv av fastighet, Mkr	2 331	331
Data per aktie		
Genomsnittligt antal aktier, tusental	22 425	15 000
Antal aktier per 31 dec	24 900	15 000
Kurs den 31 december, kr	96	67
Resultat per aktie ²⁾ , exkl. engångsintäkter kr	8,10	5,21
Kassaflöde per aktie ²⁾ , kr	10,18	7,94
Utdelning per aktie, kr	3,50 ¹⁾	2,75
Eget kapital per aktie, kr	67,25	58,90
P/E-tal	11,9	12,0
P/CE-tal	9,4	8,4
Aktiens direktavkastning, %	3,6	4,1
Utdelningsandel, %	47,4	49,5

¹⁾ Styrelsens förslag ²⁾ Beräknat på genomsnittligt antal aktier

Pandox-aktien



Största aktieägarna i Pandox per 2000-12-31

Namn	Antal aktier	%
Scandic Hotels AB	5 179 900	20,8
SEB aktiefonder	2 105 600	8,5
Zenit, Brummer & Partners	2 052 800	8,2
Skanska AB	1 500 000	6,0
Ratos Förvaltnings AB	1 499 500	6,0
Livförsäkrings AB Skandia	1 145 350	4,6
Länsförsäkringar WASA Liv	1 078 000	4,3
Robur aktiefonder	1 066 700	4,3
Hagströmer & Qviberg aktiefonder	662 300	2,7
Sjätte AP-fonden	551 450	2,2
Handelsbankens småbolagsfond	543 500	2,2
Svenska Industritjänstemannaförb	521 200	2,1
Handelsbanken Liv Försäkrings AB	456 000	1,8
Nordbanken Sverigefonden	450 600	1,8
Svenska Byggnadsarbetareförbundet	385 000	1,5
Utländska ägare	2 117 235	8,5
Övriga	3 584 865	14,4
Totalt	24 900 000	100,0

Aktiekapital

År	Händelse	Förändring i antal aktier	Antal aktier	Aktiekapital, Kr
1994	Bildande		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
2000	Nyemission	9 900 000	24 900 000	373 500 000

Aktiernas fördelning

Antal aktier	Antal ägare	Antal aktier	Andel aktier, %
Mer än 100 000	35	21 771 651	87,4
50 001 - 100 000	8	675 849	2,7
20 001 - 50 000	20	649 800	2,6
10 001 - 20 000	27	410 400	1,7
5 001 - 10 000	41	338 300	1,4
2 001 - 5 000	83	302 125	1,2
1 001 - 2 000	145	233 395	1,0
501 - 1 000	266	213 905	0,8
0 - 500	1 237	304 675	1,2
Summa	1 863	24 900 000	100,0

Definitioner

Fastighetsrelaterade

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.

Driftsöverskott

Förvaltningsintäkter minus drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och övriga fastighetskostnader.

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.

Justerat driftsöverskott

Driftsöverskott justerat för under året sålda och köpta fastigheter.

Totala förvaltningsintäkter

Summan av hyresintäkter och övriga fastighetsintäkter.

Finansiella

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansnetto och betald skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Det genomsnittliga egna kapitalet för 2000 har justerats för genomförd nyemission.

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader, i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Direktavkastning på aktien

Utdelning i procent av aktiekursen.

P/E-tal

Aktiekursen dividerat med resultat efter skatt per aktie.

P/CE-tal

Aktiekursen dividerat med kassaflödet per aktie.

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital vid årets slut i förhållande till balansomslutningen.

Utdelningsgrad

Andel av företagets resultat efter skatt som delas ut.

Hotellmarknadsrelaterade

Belagda rum

Antal sålda rumsnätter under given tidsperiod som normalt är ett år.

Tillgängliga rum

Tillgänglig rumskapacitet under given tidsperiod som normalt är ett år.

Beläggningsprocent

Antalet belagda rum dividerat med antalet tillgängliga rum.

Genomsnittligt rumspris

Totala intäkten för sålda rum genom antalet belagda rum.

REVPAR (Genomsnittlig intäkt per tillgängligt rum)

Totala intäkten för sålda rum dividerat med antalet tillgängliga rum.

Marknadspenetration

Det enskilda hotellets beläggning i relation till marknadens genomsnitt.

GOP

Nettovinst i hotelloperatörsföretag före avskrivning, hyra, finansnetto och skatt.

Pandox hotellfastigheter

Anläggning	Antal rum	Läge
Radisson SAS Arlandia Hotel, Arlanda	334	Internationell flygplats
Scandic Hotel Slussen, Stockholm	292	City
Provobis Star Hotel, Sollentuna	269	Mässanläggning
Scandic Hotel Järva Krog, Stockholm	215	Stockholm Norr
Scandic Hotel Park, Stockholm	198	City
Scandic Hotel, Upplands-Väsby	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	1 851	
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
Provobis Star Hotel, Lund	196	Centralt
Radisson SAS Grand Hotel, Helsingborg	117	City
Provobis Hotel Kramer, Malmö	113	City
First Express, Malmö	101	City
Summa Öresund	1 276	
Scandic Hotel Grand, Örebro	219	City
Radisson SAS 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, Kalmar	148	Kringled
Scandic Hotel, Karlstad	143	Kringled
Scandic Hallandia, Halmstad	133	City
First Hotel, Linköping	133	City
First Hotel Plaza, Karlstad	121	City
Provobis Stora Hotellet, Jönköping	116	City
First Hotel Linné, Uppsala	116	City
Provobis Billingen Plaza, Skövde	106	City
Summa Regionstäder	2 297	
First Resort Mora, Mora	135	Centralt
First Hotel Park Astoria, Enköping	134	Centralt
Scandic Hotel Säffle	101	Centralt
Scandic Hotel, Karlshamn	99	Kringled
Stadshotellet Princess, Sandviken	84	Centralt
Hotell Sten Stensson Sten, Eslöv	80	Centralt
Summa Övriga orter	633	
Holiday Inn Nelson Dock, London	368	Docklands
Hotel Albert Premier, Bryssel	287	City
Scandic Hotel Grand Place, Bryssel	100	City
Holiday Inn Antwerpen	204	Kringled
Holiday Inn Crowne Plaza, Bremen	235	City
Holiday Inn Crowne Plaza, Dortmund	190	Mässanläggning
Holiday Inn Lübeck	158	Kringled
Summa Internationellt	1 542	
Summa Pandox totalt	8 458	