

Pressmeddelande från Pandox Hotellfastigheter AB (publ)

2000-02-07

Bokslutskommuniké januari - december 1999

- Resultatet efter skatt för 1999 uppgick till 83,4 Mkr (61,5) inklusive engångsintäkter på 5,3 Mkr (1,4). Detta motsvarande en vinst per aktie på 5,21 kronor (4,00) exklusive engångsintäkter.
- Driftsöverskottet ökade med 31,0 Mkr till 217,8 Mkr (186,8).
- Kassaflödet från löpande verksamhet uppgick till 119,1 Mkr (96,8) motsvarande 7,94 kronor per aktie (6,46).
- Styrelsen föreslår en utdelning på 2,75 kronor (2,00) per aktie
- Pandox utvecklar sin strategi - bl a utvidgas det geografiska området.
- Pandox förvärvar Hotellus International AB

Förvaltningsintäkterna för 1999 uppgick till 272,0 Mkr (234,6). Driftsöverskottet ökade med 31,0 Mkr till 217,8 Mkr (186,8). Ökningen är främst beroende på förvärvade hotellfastigheter samt den starka hotellkonjunkturen som resulterat i ökade intäkter från omsättnings- och resultatbaserade hyresavtal. Direktavkastning, justerat för köpta och sålda fastigheter, för perioden blev 9,6% (9,3). Finansnettot uppgick till -77,5 Mkr (-71,3).

Koncernens resultat efter skatt har förbättrats med 21,9 Mkr och uppgick till 83,4 Mkr (61,5).

Under året har Pandox förvärvat fyra hotellfastigheter, Provobis Star Lund, Scandic Hallandia i Halmstad, First Grand Hotel Borås och Quality Hotel Nacka. Den sammanlagda förvärvskostnaden uppgick till 331 Mkr. Hotellfastigheten Hotel Bohémé i Göteborg med 52 rum, och hotellinventarier i ett operatörsbolag, har avyttrats med en total reavinst på 5,3 Mkr.

Pandox har träffat överenskommelse med samtliga aktieägare i Hotellus International AB om att förvärva bolaget. För information angående förvärvet, se separat pressmeddelande av idag.

Pandox styrelse har beslutat utveckla bolagets strategi bl a innefattande en utökning av den geografiska strategin till att omfatta norra Europa. För en mer detaljerad redogörelse, se bokslutskommuniké.

"1999 blev ett nytt framgångsrikt år för Pandox. För fjärde året i rad ökade vårt disponibla kassaflöde med mer än 20%. Resultattillväxten har åstadkommit i en god hotellmarknad med lönsamma förvärv och en god förädlingstakt i hotellfastighetsportföljen. Förutsättningarna för en fortsatt resultattillväxt under år 2000 får anses goda", säger Anders Nissen, Verkställande Direktör Pandox Hotellfastigheter AB.

För ytterligare information:

Anders Nissen, VD Pandox Hotellfastigheter, 08-506 205 50

Nils Lindberg, Finansdirektör, Pandox Hotellfastigheter, 08-506 205 53

Bifogas: Bokslutskommuniké i sin helhet.

Bokslutskommuniké 1999

Pandox Hotellfastigheter AB (publ), 1999-01-01 – 1999-12-31

- **Resultatet efter skatt för 1999 uppgick till 83,4 Mkr (61,5) inklusive engångsintäkter på 5,3 Mkr (1,4). Detta motsvarande en vinst per aktie på 5,21 kronor (4,00) exklusive engångsintäkter.**
- **Driftsöverskottet ökade med 31,0 Mkr till 217,8 Mkr (186,8).**
- **Kassaflödet från löpande verksamhet uppgick till 119,1 Mkr (96,8) motsvarande 7,94 kronor per aktie (6,46).**
- **Styrelsen föreslår en utdelning på 2,75 kronor (2,00) per aktie.**
- **Pandox utvecklar sin strategi - bl a utvidgas det geografiska området.**
- **Pandox förvärvar Hotellus International AB**

Hotellmarknaden 1999

Hotellmarknaden i Sverige har fortsatt att utvecklas positivt under 1999. Antalet sålda rum ökade med 3 % till 14,9 miljoner sålda rum vilket motsvarar en beläggning på 47 %. Beläggningen på större hotell i Pandox prioriterade orter har haft en tillväxt som överstiger rikets genomsnitt. Beläggningen för dessa uppgick till 62 %.

Intäkter och driftsöverskott – fastighetsverksamhet

Förvaltningsintäkterna för 1999 uppgick till 272,0 Mkr (234,6). Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 54,2 Mkr (47,8).

Driftsöverskottet ökade med 31,0 Mkr till 217,8 Mkr (186,8). Jämfört med 1998 förklaras förändringen främst av tillskottet från de under 1998 och 1999 förvärvade fastigheterna samt den starka hotellkonjunkturen som resulterat i ökade intäkter från omsättnings- och resultatbaserade hyresavtal. Justerat för sålda och köpta fastigheter uppgick driftsöverskottet till 229,2 Mkr (194,6). Justerad direktavkastning före administrativa kostnader uppgick för perioden till 9,6 % (9,3 %). Justerad direktavkastning inklusive fastighetsrelaterade administrativa kostnader uppgick till 9,2 % (8,9).

Intäkter och resultat – operatörsverksamhet

Under 1999 har Pandox inte bedrivit någon egen operatörsverksamhet. Under 1998 drev Pandox operatörsverksamhet i Hotell Park Astoria i Enköping.

Resultat

Koncernens resultat efter skatt har förbättrats med 21,9 Mkr jämfört med föregående år och resultatet för perioden uppgick till 83,4 Mkr (61,5). Resultatförbättringen förklaras i huvudsak av ett förbättrat driftsöverskott från fastighetsverksamheten, främst beroende på genomförda förvärv. Finansnettot har försämrats med 6,2 Mkr som effekt av ökad upplåning avseende förvärvade fastigheter. Resultatet påverkas vidare av en engångsintäkt på 4,1 Mkr från försäljningen av Hotel Bohémé samt av en vinst på 1,2 Mkr avseende förvärv och försäljning av operatörsbolag och inventarier i samband med förvärvet av hotellfastigheten Quality Hotel Nacka. Sammanlagt uppgår intäkter av engångskaraktär till 5,3 Mkr (1,4).

Finansiering och kassaflöde

Finansnettot för 1999 uppgick till -77,5 Mkr (-71,3). Koncernens räntebärande skulder uppgick den 31 december 1999 till 1 463,6 Mkr (1 281,8). Låneportföljen har en spridd förfallostruktur med en genomsnittlig räntebindningstid på 2,9 år. Den genomsnittliga låneräntan uppgick vid årsskiftet till 5,62 procent. Fastigheternas belåningsgrad var 61 procent.

Disponibla likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit på 50 Mkr uppgick till 53,9 Mkr (107,9).

Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar för perioden uppgick till 119,1 Mkr (96,8).

Fastighetsbeståndet

Under 1999 har Pandox förvärvat fyra hotellfastigheter. I januari tillträdde Pandox hotellfastigheten Provobis Star Hotel i Lund, den 1 april tillträdde hotellfastigheten Scandic Hallandia i Halmstad och den 1 juli tillträdde hotellfastigheten First Grand Hotel i Borås. Under september tecknades avtal om att förvärva hotellfastigheten Quality Hotel Nacka (f.d. Fogg's Hotel) från AMF-p samt operatörsrörelsen från tidigare operatör. I samband med tillträdet den 1 oktober överläts operatörsrörelsen till Choice Hotels Scandinavia ASA som inträdde som ny hyresgäst per samma datum. Under året har hotellfastigheten Hotell Bohémé i Göteborg med 52 rum avyttrats med en reavinst på 4,1 Mkr. Pandox fastighetsbestånd per 31 december 1999 omfattade 31 hotellfastigheter med sammanlagt 4 905 hotellrum och en total yta på 292 069 kvm. Fastigheternas bokförda värde inklusive hotellinventarier uppgick till 2 393,7 Mkr (2 085,2). Koncernens investeringar under perioden uppgick till 28,6 Mkr (22,6) vilket i huvudsak avsåg förbättringar av hotellprodukten i ett antal hotellfastigheter.

Utveckling av Pandox strategi

Pandox styrelse har beslutat utveckla bolagets strategi bl a innefattande en utökning av den geografiska strategin till att omfatta norra Europa. Motivet är att det utökade geografiska området ger bättre förutsättningar för fortsatt marknadstillväxt och riskspridning. Vidare kan hotellkonjunkturcykeln bättre utnyttjas för lönsamma förvärv. De nordiska marknaderna närmar sig varandra och i dessa länder homogeniseras hotellkonjunkturcykeln allt mer. Flera av de stora hotellmarknaderna i norra Europa, såsom bl a Tyskland och Österrike, befinner sig i ett tidigt tillväxtskede och förväntas växa både snabbare och under längre tid än de Nordiska marknaderna. Ett hotellfastighetsbolag som investerar i norra Europa

förväntas också ha ett större intresse hos utländska investerare vilket bör medföra ökad likviditet i Pandox aktien.

Efter utveckling av strategin skall Pandox äga hotellfastigheter i Stockholm, Göteborg och Malmö och i svenska regions- och universitetsstäder samt i huvudstäder och andra stora orter i norra Europa. Hotellfastigheterna skall vara centralt belägna i stora orter med förutsättning för en tillväxt av hotellmarknaden samt vid naturliga och starka hotellägen som flygplatser och större mässanläggningar. De skall ha mer än 100 rum och mer än 50% av ytan skall vara relaterad till hotellverksamhet. Hotellverksamheten skall vara inriktad mot affärsresenärer och turister.

För att stärka fokuseringen och öka den framtida potentialen avser Pandox att vid etableringar utanför Sverige samarbeta med operatörer med starka varunamn. Samarbetet skall ske under kända avtalsformer.

Pandox arbetsmetoder har under 1999 ytterligare standardiserats och dokumenterats för att inför en utökning av organisationen och en internationalisering skapa en bas för kunskapsöverföring. Marknadsinformationssystemen byggs för närvarande ut till att omfatta samtliga länder i norra Europa. Detta tillsammans med den kunskap Pandox styrelse och ledning har samt den kompetens som tillförs via Hotellus organisation, innebär att den nya sammanslagna organisationen är väl rustad att utveckla Pandox vidare i en internationell miljö.

Förvärv av Hotellus International AB

Pandox har träffat överenskommelse med samtliga aktieägare i Hotellus International AB om att förvärva bolaget. Betalning för förvärvet sker med en kombination av nyemitterade aktier i Pandox samt kontanta medel. Antalet aktier i Pandox kommer att öka med 9.900.000 och kontandelen att uppgå till cirka 104 Mkr. Kontandelen kommer att finansieras via upplåning.

Hotellus är ett renodlat hotellfastighetsbolag som äger 16 hotellfastigheter, varav åtta i Sverige, tre i Tyskland, tre i Belgien, en i Köpenhamn och en i London. Bolagets geografiska strategi omfattar norra Europa. Hotellus hotellfastighetsportfölj utgör en stark bas för den utvidgade strategin och förväntas stärka Pandox intäktsstruktur och kassaflöde.

För vidare information angående förvärvet, se separat pressmeddelande av idag.

Utsikter för 2000

Hotellkonjunkturen i Pandox prioriterade marknadssegment förväntas fortsätta växa under 2000. Med Pandox hotellfastighetsportfölj efter förvärvet av Hotellus, bedöms förbättringen av resultat och kassaflöde per aktie på helårsbasis jämfört med utfall 1999 överstiga 10 % för år 2000.

Koncernresultaträkning i sammandrag

Mkr	1999	1998
Fastighetsverksamhet		
Hysesintäkter	254,0	218,5
Övriga fastighetsintäkter	18,0	16,1
<i>Totala förvaltningsintäkter</i>	272,0	234,6
Fastighetskostnader	-54,2	-47,8
Driftsöverskott	217,8	186,8
Avskrivning ¹	-40,3	-36,0
<i>Resultat fastighetsverksamhet</i>	177,5	150,8
Operatörsverksamhet		
Rörelseintäkter	0,0	18,5
Rörelsekostnader ¹	0,0	-18,7
<i>Resultat operatörsverksamhet</i>	0,0	-0,2
Bruttoresultat	177,5	150,6
Administrativa kostnader ¹	-21,6	-19,2
Intäkter/kostnader av engångskaraktär	5,3	1,4
Rörelseresultat	161,2	132,8
Finansnetto	-77,5	-71,3
Resultat efter finansiella poster	83,7	61,5
Skatt ²	0,3	0,0
Resultat efter skatt	83,4	61,5

1. Avskrivningen av byggnad sker med 1,5 procent och uppgår till 33,0 Mkr. Avskrivningen totalt för "perioden uppgår till 41,0 Mkr varav i fastighetsverksamheten 40,3 Mkr och i administrativa kostnader 0,7 Mkr. (1998 totalt 36,7 Mkr, varav i fastighetsverksamheten 36,0 Mkr, i operatörsverksamheten 0,2 Mkr och i administrativa kostnader 0,5 Mkr)

2. Skatt avser beräknad skatt i bolag förvärvat under året. Pandox har betydande underskottsavdrag varför någon skattekostnad för närvarande inte uppstår. I övrigt hänvisas till beskrivningen av koncernens skattesituation i årsredovisningen 1998.

Koncernbalansräkning i sammandrag

Kkr	1999-12-31	1998-12-31
Fastigheter inkl. inventarier	2 393,7	2 085,2
Övriga anläggningstillgångar	14,5	16,5
Omsättningstillgångar	17,9	14,6
Likvida medel	3,9	82,9
Summa tillgångar	2 430,0	2 199,2

Eget kapital och skulder

Eget kapital	883,6	830,1
Räntebärande skulder	1 463,6	1 281,8
Icke räntebärande skulder	82,8	87,3
Summa eget kapital och skulder	2 430,0	2 199,2

Koncernens finansieringsanalys i sammandrag

	1999	1998
Resultat efter skatt	83,4	61,5
Intäkter/kostnader av engångskaraktär	-5,3	-1,4
Avskrivningar	41,0	36,7
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital och investeringar	119,1	96,8
<i>Summa förändring av rörelsekapital</i>	<i>-7,7</i>	<i>-172,0</i>
Kassaflöde från löpande verksamhet efter förändring av rörelsekapital	111,4	-75,2
<i>Summa förvärv, avyttring och investeringar netto</i>	<i>-348,8</i>	<i>-247,8</i>
Kassaflöde efter investeringar	-237,4	-323,0
<i>Summa intäkter/kostnader av engångskaraktär</i>	<i>5,3</i>	<i>1,4</i>
Förändring finansiella anläggningstillgångar	1,4	1,0
Förändring räntebärande lån	181,7	203,5
Nyemission	0,0	204,5
Utdelning	-30,0	-18,8
<i>Summa extern finansiering</i>	<i>153,1</i>	<i>390,2</i>
Årets förändring av likvida medel	-79,0	68,6

Nyckeltal

	1999	1998
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Fastigheter, bokfört värde inkl. inventarier, Mkr	2 393,7	2 085,2
Totala förvaltningsintäkter, Mkr	272,0	234,6
Driftsöverskott, Mkr	217,8	186,8
Justerat driftsöverskott, Mkr	229,2	194,6
Direktavkastning 1, %	9,6	9,3
Direktavkastning 2, %	9,2	8,9

Finansiella nyckeltal

Räntetäckningsgrad, ggr	2,05	1,82
Avkastning på totalt kapital, %	7,0	6,6
Avkastning på eget kapital, %	9,7	7,6
Soliditet, %	36,4	37,7
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital och investeringar, Mkr	119,1	96,8
Investeringar, Mkr	28,6	22,6
Förvärvskostnad fastigheter, Mkr	331	260

Data per aktie, kr

Resultat, exklusive engångsintäkter	5,21	4,00		
Resultat, inklusive engångsintäkter	5,56	4,10		
Kassaflöde	7,94	6,46	Eget kapital	58

Tidpunkter för ekonomisk information

Bolagsstämma	30 mars 2000
Delårsrapport januari-mars	26 april 2000
Delårsrapport januari-juni	28 augusti 2000
Delårsrapport januari-september	27 oktober 2000

Stockholm 2000-02-07

Anders Nissen
Verkställande direktör

Definitioner

Fastighetsrelaterade

Totala förvaltningsintäkter

Summan av hyresintäkter och övriga fastighetsintäkter.

Driftsöverskott

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

Justerat driftsöverskott

Driftsöverskott justerat för under året sålda och köpta fastigheter.

Direktavkastning 1

Justerat driftsöverskott i relation till bokfört värde på fastigheter och hotellinventarier vid periodens slut. Bokfört värde på hotellinventarier ingår i nämnaren beroende på att inventariehyran ingår i täljaren.

Direktavkastning 2

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

Fastighetsrelaterad administration

Den del av totala administrationskostnaden som är direkt knuten till fastigheternas förvaltning och utveckling. Övriga administrationskostnader avser central administration och kostnader för upprätthållande av bolagets marknadsnotering.

Finansiella**Räntetäckningsgrad**

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

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Soliditet

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till balansomslutningen.

FASTIGHETSBESTÅND PER 991231

Anläggning	Antal rum	Yta kvm
Scandic Hotel Slussen, Stockholm	292	18 416
Provobis Star Hotel, Sollentuna	269	18 573
Radisson SAS Arlandia Hotel,Arlanda	334	15 260
Quality Hotel Nacka	146	10 830
Scandic Hotel, Upplands-Väsby	150	6 955
First Hotel Royal Star, Älvsjö	103	4 900
Summa Stockholm	1 294	74 934
Radisson SAS Park Avenue, Göteborg	318	21 998
Summa Göteborg	318	21 998
Scandic Hotel S:t Jörgen, Malmö	265	21 485
First Express, Malmö	101	8 195
Provobis Hotel Kramer, Malmö	113	6 913
Summa Malmö	479	36 593
Provobis Star Hotel, Lund	196	15 711
Provobis Stora Hotellet, Jönköping	116	11 378
Scandic Hotel Winn, Karlstad	199	10 580
First Grand Hotel, Borås	158	9 593

Radisson SAS Hotel, Östersund	177	8 766
Provobis Billingen Plaza, Skövde	106	7 743
Scandic Hallandia, Halmstad	133	7 617
Quality Grand Hotell, Kristianstad	148	7 524
Radisson SAS Grand Hotel, Helsingborg	117	6 832
First Hotel, Linköping	133	6 540
First Hotel Plaza, Karlstad	131	5 907
First Hotel Linné, Uppsala	117	5 831
Scandic Klarälven, Karlstad	143	5 694
Scandic Hotel, Kalmar	148	5 485
Summa Regions- och universitetsstäder	2 231	127 367
First Hotel Mora , Mora	135	9 161
Stadshotellet, Sandviken	84	7 003
Sten Stensson Sten, Eslöv	80	5 833
First Hotel Park Astoria, Enköping	134	4 600
Scandic Hotel, Karlshamn	99	3 335
Good Morning Hotell, Boden	51	1 245
Summa Övriga orter	583	31 177
Summa Padox totalt	4 905	292 069

. Ägs till 50 % av Padox. Uppgifterna avser hela fastigheten.