

# Bokslutskommuniké 1998

Pandox Hotellfastigheter AB (publ), 1998-01-01 – 1998-12-31

- **Resultatet efter skatt för 1998 uppgick till 61,5 Mkr (27,2) motsvarande en vinst per aktie på 4,10 kronor ( 2,47).**
- **Driftsöverskottet ökade med 66,1 Mkr till 186,8 Mkr (120,7).**
- **Kassaflödet från rörelsen uppgick till 98,2 Mkr (54,0) motsvarande 6,55 kronor per aktie.**
- **Styrelsen föreslår en utdelning på 2,00 kronor (1,25) per aktie.**

## **Hotellmarknaden 1998**

Hotellmarknaden i Sverige har fortsatt att utvecklas positivt under 1998. Antalet sålda rum ökade med 5,1 % till 14,4 miljoner sålda rum vilket motsvarar en beläggning på 46 %. Beläggningen på större hotell i Pandox prioriterade orter har haft en tillväxt som överstiger rikets genomsnitt. Beläggningen för dessa ligger klart över rikets genomsnitt och uppgår till 61 %.

## **Intäkter och driftsöverskott – fastighetsverksamhet**

Förvaltningsintäkterna för 1998 uppgick till 234,6 Mkr (152,2). Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 47,8 Mkr (31,5).

Driftsöverskottet ökade med 66,1 Mkr till 186,8 Mkr (120,7). Jämfört med 1997 förklaras förändringen främst av tillskottet från de under 1997 förvärvade fastigheterna samt de 8 fastigheter som förvärvades från Tornet under 1998 och som ingår i resultatet med 9 månader. Den starka hotellkonjunkturen har dessutom resulterat i ökade intäkter från omsättnings- och resultatrelaterade hyresavtal. Justerat för sålda och köpta fastigheter uppgick driftsöverskottet till 194,6 Mkr (169,1). Justerad direktavkastning före administrativa kostnader uppgick för perioden till 9,3 % (9,0 %). Justerad direktavkastning inklusive fastighetsrelaterade administrativa kostnader uppgick till 8,9 % (8,6).

## **Intäkter och resultat – operatörsverksamhet**

Rörelseintäkterna för perioden uppgick till 18,5 Mkr (41,5). Under 1998 drevs endast operatörsbolaget i Hotel Park Astoria Enköping i egen regi. Resultatet för perioden uppgick till -0,2 Mkr (-0,7).

Verksamheten i operatörsbolaget i Quality Grand Hotel Kristianstad som övertogs den 2 mars 1998 från Fastighetsbolaget Tornet överläts per samma datum till Choice Hotels Scandinavia ASA (CHS).

Avvecklingen av operatörsbolaget i Quality Grand Hotel har belastat resultatet med 0,5 Mkr.

Operatörsverksamheten i Hotel Park Astoria har från 1 januari 1999 överlåtits på extern hyresgäst varför Pandox för närvarande inte bedriver någon egen operatörsverksamhet.

## **Resultat**

Koncernens resultat efter skatt har förbättrats med 34,3 Mkr jämfört med föregående år och resultatet för perioden uppgick till 61,5 Mkr (27,2). Resultatförbättringen förklaras i huvudsak av ett förbättrat driftsöverskott från fastighetsverksamheten, främst beroende på genomförda förvärv. Finansnettot har försämrats med 21,0 Mkr som effekt av ökad upplåning avseende förvärvade fastigheter. Resultatet påverkas vidare av en engångsintäkt på 3,5 Mkr från försäljningen av Källhagens Wårdshus samt av en reservering för ett skattetillägg på 2,1 Mkr vilka ingår i posten intäkter/kostnader av engångskaraktär på netto 1,4 Mkr (1,0). Beslutet om skattetillägg har överklagats.

## **Nyemission**

Under januari 1998 genomfördes en nyemission, med företrädesrätt för Pandox aktieägare. Nyemissionen tillförde Pandox 205 Mkr efter emissionskostnader. Antalet aktier efter nyemissionen uppgår till 15 000 000.

## **Finansiering och kassaflöde**

Finansnettot för 1998 uppgick till -71,3 Mkr (-50,3). Koncernens räntebärande skulder uppgick den 31 december 1998 till 1 281,8 Mkr (1 078,3). Låneportföljen har en spridd förfallostruktur med en genomsnittlig räntebindningstid på 2,3 år. Den genomsnittliga låneräntan uppgick vid årsskiftet till 5,85 procent. Fastigheternas belåningsgrad var 62 procent. Disponibla likvida medel inklusive utnyttjad checkkredit på 25 Mkr uppgick till 107,9 Mkr (39,4). Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar för perioden uppgick till 98,2 Mkr (54,0).

## **Fastighetsbeståndet**

Under 1998 har Pandox tillträtt nio hotellfastigheter. Den 2 mars tillträdde Pandox de åtta fastigheter som förvärvats från Fastighets AB Tornet. Ekonomisk avräkning skedde slutgiltigen den 31 mars 1998. I juli 1998 träffades avtal om förvärv av hotellfastigheten Radisson SAS Luleå med tillträde den 2 september 1998. Förvärvskostnaden för de nio fastigheterna uppgick till 260 Mkr. Under året har hotell- och restaurangfastigheten Källhagens Wårdshus samt kontorsfastigheten Överkikaren 19 avyttrats. Den sammanlagda försäljningslikviden uppgick till 49 Mkr och gav en reavinst på 3,5 Mkr, vilket i sin helhet är relaterat till Källhagens Wårdshus. I november 1998 träffades ett avtal som ger Pandox rätt att förvärva hotellfastigheten Provobis Star Hotel i Lund för totalt 101 Mkr inklusive transaktionskostnader. Pandox fastighetsbestånd per 31 december 1998 exklusive hotellfastigheten Provobis Star Hotel i Lund omfattade 28 hotellfastigheter med sammanlagt 4 325 hotellrum och en total yta på 249 970 kvm. Fastigheternas bokförda värde inklusive hotellinventarier uppgick till 2 085,2 Mkr (1 874,3). Koncernens investeringar under perioden uppgick till 22,6 Mkr (11,2) vilket i huvudsak avsåg förbättringar av hotellprodukten i ett antal fastigheter.

## **Händelser efter årets utgång**

Pandox har i januari 1999 utnyttjat sin rätt att förvärva hotellfastigheten Provobis Star Hotel i Lund. Tillträde skedde den 26 januari med ekonomisk avräkning från årsskiftet. Driftsresultatet från fastigheten kommer att ingå i Pandox resultat under hela 1999.

### **Utsikter för 1999**

Hotellkonjunkturen i Pandox prioriterade marknadssegment förväntas under 1999 ligga kvar på 1998 års höga nivå. Med nuvarande hotellfastighetsbestånd bedöms Pandox resultatförbättring för 1999 uppgå till cirka 10 %.

## Koncernresultaträkning i sammandrag

Mkr	1998	1997
<b>Fastighetsverksamhet</b>		
Hysesintäkter	218,5	140,6
Övriga fastighetsintäkter	16,1	11,6
<i>Totala förvaltningsintäkter</i>	234,6	152,2
Fastighetskostnader	-47,8	-31,5
Driftsöverskott	186,8	120,7
Avskrivning <sup>1</sup>	-36,0	-26,0
<i>Resultat fastighetsverksamhet</i>	150,8	94,7
<b>Operatörsverksamhet</b>		
Rörelseintäkter	18,5	41,5
Rörelsekostnader <sup>1</sup>	-18,7	-42,2
<i>Resultat operatörsverksamhet</i>	-0,2	-0,7
<b>Bruttoresultat</b>	150,6	94,0
Administrativa kostnader <sup>1</sup>	-19,2	-17,2
Intäkter/kostnader av engångskaraktär	1,4	1,0
<b>Rörelseresultat</b>	132,8	77,8
Finansnetto	-71,3	-50,3
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	61,5	27,5
Latent skatt <sup>2</sup>	0,0	-0,3
<i>Resultat efter skatt</i>	61,5	27,2

1. Avskrivningen av byggnad sker med 1,5 procent och uppgår till totalt 29 077 kkr. Avskrivningen totalt för perioden uppgår till 36 705 kkr varav i fastighetsverksamheten 35 977 kkr, i operatörsverksamheten 166 kkr och i administrativa kostnader 562 kkr. (1997 totalt 26 541 kkr, varav i fastighetsverksamheten 25 974 kkr, i operatörsverksamheten 148 kkr och i administrativa kostnader 419 kkr)

2. Då Pandox har betydande underskottsavdrag uppstår ingen skattekostnad.

## Koncernbalansräkning i sammandrag

<b>Kkr</b>	1998-12-31	1997-12-31
Fastigheter inkl. inventarier	2 085,2	1 874,3
Övriga anläggningstillgångar	16,5	17,3
Omsättningstillgångar	14,6	23,7
Likvida medel	82,9	14,4
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 199,2</b>	<b>1 929,7</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	830,1	582,9
Räntebärande skulder	1 281,8	1 078,3
Icke räntebärande skulder	87,3	268,5
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 199,2</b>	<b>1 929,7</b>

## Koncernens finansieringsanalys i sammandrag

	1998	1997
Resultat efter finansiella poster	61,5	27,5
Avskrivningar	36,7	26,5
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar</b>	<b>98,2</b>	<b>54,0</b>
<i>Summa förändring av rörelsekapital</i>	<i>-172,1</i>	<i>202,5</i>
<b>Kassaflöde före investeringar</b>	<b>-73,9</b>	<b>256,5</b>
<i>Summa investeringar netto</i>	<i>-247,8</i>	<i>-661,5</i>
<b>Kassaflöde efter investeringar</b>	<b>-321,6</b>	<b>-405,0</b>
Förändring finansiella anläggningstillgångar	1,0	1,1
Förändring räntebärande lån	203,5	374,6
Nyemission	204,5	0,0
Utdelning	-18,8	0,0
<i>Summa extern finansiering</i>	<i>390,2</i>	<i>375,7</i>
<i>Årets förändring av likvida medel</i>	<i>68,6</i>	<i>-29,3</i>

## Nyckeltal

	1998	1997
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>		
Fastigheternas bokförda värde inkl. inventarier, Mkr	2 085,2	1874,3
Totala förvaltningsintäkter, Mkr	234,6	152,2
Driftsöverskott, Mkr	186,8	120,7
Justerat driftsöverskott, Mkr	194,6	169,1
Direktavkastning 1, %	9,3%	9,0%
Direktavkastning 2, %	8,9%	8,6%
<b>Finansiella nyckeltal</b>		
Räntetäckningsgrad, ggr	1,82	1,52
Avkastning på totalt kapital,%	6,6%	5,8%
Avkastning på eget kapital, %	7,6%	4,8%
Soliditet, %	37,7%	30,2%
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar, Mkr	98,2	54,0
Investeringar, Mkr	22,6	11,2
Förvärvskostnad fastigheter, Mkr	260	667
<b>Data per aktie, kr<sup>1</sup></b>		
Periodens resultat	4,10	2,47
Kassaflöde	6,55	4,91
Eget kapital	55,34	52,93

1. Antal aktier efter nyemission i januari 1998 uppgår till 15 000 000. För 1997 års siffror har justering gjorts för fondemissionselementet i nyemissionen. Börskursen 58 kr den 27 november 1997 har använts vid omräkning av data per aktie.

### Tidpunkter för ekonomisk information

Bolagsstämma	25 mars 1999
Delårsrapport januari-mars	27 april 1999
Delårsrapport januari-juni	24 augusti 1999
Delårsrapport januari-september	22 oktober 1999

Stockholm 1999-02-15

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. I beräkning av genomsnittliga balansomslutningen för december 1997 ingår ej förvärvet från WASA (525 Mkr) som skedde den 30 december 1997.

#### **Soliditet**

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till balansomslutningen.

## FASTIGHETSBESTÅND PER 981231

<u>Anläggning</u>	<u>Antal rum</u>	<u>Yta kvm</u>
Scandic Hotel Slussen, Stockholm	292	18 416
Provobis Star Hotel, Sollentuna <sup>1</sup>	269	18 573
Radisson SAS Arlandia Hotel, Arlanda	343	15 260
Scandic Hotel, Upplands-Väsby	150	6 955
First Hotel Royal Star, Älvsjö	103	4 900
<b><i>Summa Stockholm</i></b>	<b><i>1 157</i></b>	<b><i>64 104</i></b>
Radisson SAS Park Avenue, Göteborg	318	21 998
Hotell Bohème, Göteborg	52	1 652
<b><i>Summa Göteborg</i></b>	<b><i>370</i></b>	<b><i>23 650</i></b>
Scandic Hotel S:t Jörgen, Malmö	265	21 485
First Express, Malmö	101	8 195
Provobis Hotel Kramer, Malmö	113	6 913
<b><i>Summa Malmö</i></b>	<b><i>479</i></b>	<b><i>36 593</i></b>
Radisson SAS Hotel, Luleå	209	12 166
Provobis Stora Hotellet, Jönköping	114	11 378
Scandic Hotel Winn, Karlstad	199	10 580
Radisson SAS Hotel, Östersund	177	8 766
Provobis Billingen Plaza, Skövde	106	7 743
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	121	5 907
First Hotel Linné, Uppsala	116	5 831
Scandic Klarälven, Karlstad	143	5 694
Scandic Hotel, Kalmar	148	5 485
<b><i>Summa Regionstäder</i></b>	<b><i>1 731</i></b>	<b><i>94 446</i></b>
First Hotel Mora , Mora	140	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
<b><i>Summa Övriga orter</i></b>	<b><i>588</i></b>	<b><i>31 177</i></b>
<b><i>Summa Padox totalt</i></b>	<b><i>4 325</i></b>	<b><i>249 970</i></b>

<sup>1</sup> Ägs till 50 % av Padox. Uppgifterna avser hela fastigheten.