

Pressmeddelande

2001-10-16

DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2001

- Effekterna på Caponas resultat av den senaste tidens oroligheter i omvärlden har varit begränsade.
- Hyresintäkter steg under perioden med 12 procent till 213 (190) MSEK. För jämförbara enheter steg hyresintäkterna med 3,1 procent.
- Resultat efter skatt per aktie, exklusive jämförelsestörande poster, ökade med 13 procent och uppgick till 3,61 (3,19) SEK.
- Tredje kvartalets hyresintäkter steg med 13 procent till 75 (66) MSEK. För jämförbara enheter steg hyresintäkterna med 0,3 procent.
- Tredje kvartalets resultat efter skatt per aktie ökade med 21 procent och uppgick till 1,38 (1,14) SEK.
- Resultatet efter finansnetto för helåret 2001 bedöms överstiga 125 MSEK, vilket ligger i linje med tidigare lämnad bedömning för 2001.

DELÅRSPERIOD JANUARI - SEPTEMBER 2001

SAMMANDRAG

Under perioden har flera dramatiska händelser inträffat som negativt påverkat både ekonomin och resandet i världen. Genom Caponas koncentration på den nordiska marknaden, med hög andel inomnordiskt resande och starka nordiska varumärken, har effekterna på Caponas resultat varit begränsade. Hyresintäkter ökade under delårsperioden med 12 procent till 213 (190) MSEK. För jämförbara hotellfastigheter ökade hyresintäkterna med 3,1 procent. Av hyresintäkterna kommer 31 (31) MSEK från den egna hotelloperatörsverksamheten, det vill säga de tre hotell som drivs i egen regi.

Fastighetsverksamhetens resultat ökade med 12 procent till 147 (131) MSEK och resultatet från hotelloperatörsverksamheten uppgick till 18 (18) MSEK. Rörelseresultatet för delårsperioden uppgick till 151 (140) MSEK och resultatet efter finansnetto uppgick till 96 (95) MSEK. Resultatet efter finansnetto, exklusive jämförelsestörande poster om 5 MSEK för 2000, ökade med 6 MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till 69 (67) MSEK och motsvarande resultat per aktie uppgick till 3,61 (3,38) SEK. Exklusive jämförelsestörande poster ökade resultatet per aktie med 13 procent från 3,19 SEK till 3,61 SEK.

Delårsperiodens fastighetsförvärv i form av Scandic Hotel Malmen uppgick till 283 (36) MSEK. Övriga fastighetsinvesteringar uppgick till 16 (17) MSEK, varav 11 (15) MSEK avser fastighetsverksamheten och 5 (2) MSEK avser hotelloperatörsverksamheten. Under delårsperioden har 258 400 aktier motsvarande 1,3 procent av Caponas totala antal aktier återköpts för 14 MSEK till en snittkurs av 53,92 SEK.



FASTIGHETSBESTÅNDET 2001-09-30 GEOGRAFISKT FÖRDELAT

	Antal	Antal	Bokfört värde			Direkt- avkast. ¹⁾
	hotell	hotellrum	totalt, MSEK	andel, %	per rum, TSEK	
Storstockholm	7	1 405	861	35	616	10,1%
Göteborg	2	307	93	4	303	7,4%
Öresundsregionen	6	898	262	11	292	10,1%
Oslo	2	293	171	7	584	9,4%
Helsingfors	2	323	146	6	452	10,1%
S:a Storstadsregioner	19	3 226	1 533	63	475	9,8%
Regionstäder	21	3 285	860	35	262	10,5%
Övriga orter	2	207	49	2	237	10,0%
Totalt	42	6 718	2 442	100	364	10,1%

1) Driftsöverskott rullande tolv månader, justerat för köpta och sålda fastigheter, dividerat med bokfört värde fastigheter inklusive hotellfastighetsinventarier per bokslutsdagen, omräknat med genomsnittlig valutakurs.

HOTELLMARKNADEN I NORDEN

Under delårsperioden har den nordiska hotellmarknaden haft en balanserad utveckling mellan utbud och efterfrågan. Efterfrågan på hotellrum ökade något mer än kapacitetstillskottet, vilket ledde till en liten ökning av beläggningen. Det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) ökade jämfört med föregående år. Sammantaget innebär detta att den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) också har ökat.

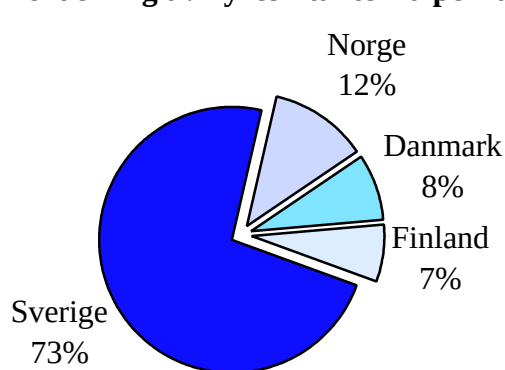
AKTUELL RAPPORTPERIOD JULI - SEPTEMBER 2001

HYRESINTÄKTER

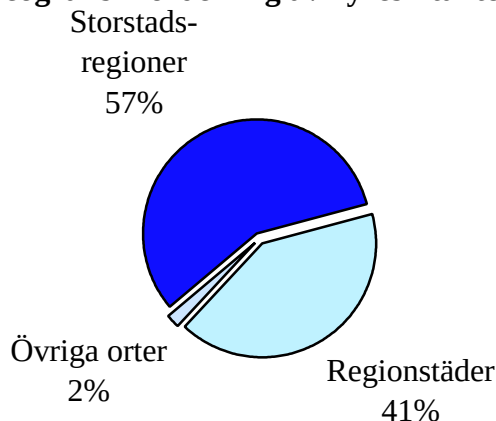
Tredje kvartalets hyresintäkter ökade med 13 procent och uppgick till 75 (66) MSEK. Ökningen beror främst på gjorda fastighetsförvärv. Sverige svarade för 73 procent av hyresintäkterna, Norge för 12, Danmark för 8 och Finland för 7 procent. För jämförbara hotellfastigheter steg hyresintäkterna med 0,3 procent. Av hyresintäkterna kommer 11 (11) MSEK från den egna hotelloperatörsverksamheten.

Hyresintäkterna kommer till 95 procent från omsättningsbaserade hyresavtal. De omsättningsbaserade hyresavtalen är uppbyggda så att hyran utgör en procentuell andel av hotelloperatörens omsättning. Det innebär att en förändring av omsättningen i hotellen även förändrar Caponas hyresintäkter. Capona och hotelloperatörerna får därmed samma ekonomiska incitament att påverka hotellens omsättning positivt.

Fördelning av hyresintäkterna per land



Geografisk fördelning av hyresintäkterna





HYRESINTÄKTER GEOGRAFISKT FÖRDELADE

MSEK	3 månader		9 månader		12 månader	
	2001 jul-sep	2000 jul-sep	2001 jan-sep	2000 jan-sep	2000/01 okt-sep	2000 jan-dec
Storstockholm	20	19	59	56	81	78
Göteborg	3	3	8	8	10	10
Öresundsregionen	10	9	28	23	38	33
Oslo	4	3	12	10	19	17
Helsingfors	6	1	13	3	16	6
S:a Storstadsregioner	43	35	120	100	164	144
Regionstäder	31	29	89	85	121	117
Övriga orter	1	2	4	5	5	6
Totalt	75	66	213	190	290	267

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet för tredje kvartalet ökade med 18 procent och uppgick till 56 (48) MSEK. I rörelseresultatet ingår dels resultatet från fastighetsverksamheten, som ökade med 16 procent till 53 (45) MSEK, dels hotelloperatörsverksamhetens resultat, som uppgick till 8 (7) MSEK. Administrationskostnaderna, som uppgick till 5 (4) MSEK, ingår också i rörelseresultatet.

RESULTAT EFTER FINANSNETTO

Tredje kvartalets resultat efter finansnetto ökade med 15 procent och uppgick till 36 (32) MSEK. Finansnettot uppgick till minus 20 (-16) MSEK. Förändringen av finansnettot beror främst på ökade räntekostnader för finansiering av genomförda fastighetsförvärv.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultatet efter skatt för tredje kvartalet uppgick till 26 (23) MSEK. Motsvarande resultat per aktie ökade med 21 procent och uppgick till 1,38 (1,14) SEK. Koncernens skattesats under kvartalsperioden var 28 (29) procent. De redovisade skattesatserna har justerats till följd av tillämpningen av Redovisningsrådets nya rekommendationer, se vidare under redovisningsprinciper.

INVESTERINGAR

Tredje kvartalets fastighetsförvärv, Scandic Hotel Malmen i Stockholm med tillträdesdatum den sista augusti 2001, uppgick till 283 (0) MSEK. Övriga investeringar uppgick till totalt 3 (9) MSEK. Investeringar i fastighetsverksamheten uppgick till 2 (9) MSEK och avsåg främst fasadrenovering av Scandic Hotel i Västerås. Investeringar i hotelloperatörsverksamheten uppgick till 1 (0) MSEK.

FINANSIERING OCH LIKVIDITET

Per den 30 september 2001 uppgick de räntebärande skulderna till 1 565 (1 153) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden för de räntebärande skulderna uppgick till 2,4 (2,6) år och den genomsnittliga låneräntan till 5,5 (5,5) procent. Caponas likvida medel uppgick den 30 september 2001 till 88 (70) MSEK.



RESULTATRÄKNINGAR

	3 månader		9 månader		12 månader	
	2001 jul-sep	2000 jul-sep	2001 jan-sep	2000 jan-sep	2000/01 okt-sep	2000 jan-dec
MSEK						
Hysesintäkter	75	66	213	190	290	267
Drifts- och förvaltningskostnader	-3	-2	-10	-7	-14	-11
Underhållskostnader	-9	-10	-27	-26	-37	-36
Fastighetsskatt & tomträttsavgäld	-4	-4	-11	-10	-15	-14
Summa fastighetskostnader	-16	-16	-48	-43	-66	-61
Driftsöverskott	59	50	165	147	224	206
Avskrivningar	-6	-5	-18	-16	-24	-22
Resultat fastighetsverksamheten	53	45	147	131	200	184
Hotelloperatörsintäkter	42	44	118	121	161	164
Hotelloperatörskostnader	-34	-37	-100	-103	-138	-141
Resultat hotelloperatörsverksamheten	8	7	18	18	23	23
Administrationskostnader	-5	-4	-14	-14	-20	-20
Jämförelsestörande poster	-	-	-	5	-	5
Rörelseresultat	56	48	151	140	203	192
Finansnetto	-20	-16	-55	-45	-72	-62
Resultat efter finansnetto	36	32	96	95	131	130
Skatt	-10	-9	-27	-28	-38	-38
Periodens resultat	26	23	69	67	93	92
Resultat per aktie, SEK	1,38	1,14	3,61	3,38	4,85	4,62
Resultat per aktie exklusive jämförelsestörande poster, SEK	1,38	1,14	3,61	3,19	4,85	4,43
Genomsnittligt antal aktier, '000	19 163	19 756	19 213	19 907	19 304	19 824

BALANSRÄKNINGAR

MSEK	2001-09-30	2000-09-30	2000-12-31
Tillgångar			
Fastigheter ¹⁾	2 442	1 991	2 106
Övriga tillgångar	42	43	31
Likvida medel	88	70	86
Summa tillgångar	2 572	2 104	2 223
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	817	795	806
Räntebärande skulder	1 565	1 153	1 248
Icke räntebärande skulder	190	156	169
Summa eget kapital och skulder	2 572	2 104	2 223

1) Inklusive hotellfastighetsinventarier.



KASSAFLÖDESANALYSER	2001	2000	2000
MSEK	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Rörelseresultat	151	140	192
Avskrivningar ¹⁾	22	19	26
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-3	1	4
Övriga likviditetspåverkande poster	-2	-	-7
Netto erhållen och erlagd ränta	-54	-48	-60
Betald inkomstskatt	-17	-18	-11
Förändring av rörelsekapitalet	1	11	22
Kassaflöde från den löpande verksamheten	98	105	166
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-299	-46	-161
Förändring av lån	282	16	104
Återköp av aktier	-14	-14	-32
Utbetald utdelning	-67	-60	-60
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	201	-58	12
Periodens kassaflöde	0	1	17
Omräkningsdifferens	2	0	0
Förändring av kassa	2	1	17
Likvida medel vid periodens slut	88	70	86

1) Inklusive den egna hotelloperatörsverksamheten.

NYCKELTAL

	9 månader			12 månader		
	2001	2000	1999	2000/01	2000	1999
	jan-sep	jan-sep	jan-sep	okt-sep	jan-dec	jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Direktavkastning fastigheter ¹⁾ , %	10,1	10,2	9,3	10,1	10,1	9,5
Överskottsgrad ²⁾ , %	77	77	76	77	77	78
Belåningsgrad ³⁾ , %	64	58	58	64	59	58
Finansiella						
Räntetäckningsgrad ⁴⁾ , ggr	2,7	3,1	2,8	2,8	3,0	2,8
Avkastning på eget kapital ⁵⁾ , %	8,5	8,5	7,5	11,5	11,4	10,1
Avkastn. på sysselsatt kapital ⁶⁾ , %	6,4	7,3	6,2	8,6	9,5	8,3
Nettoskuldsättningsgrad ⁷⁾ , ggr	1,8	1,4	1,4	1,8	1,4	1,3
Genomsnittlig räntesats ⁸⁾ , %	5,5	5,5	5,1	5,5	5,6	5,2
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,4	2,6	3,0	2,4	2,4	2,7
Soliditet ⁹⁾ , %	32	38	38	32	36	39

1) Driftsöverskott rullande tolv månader, justerat för köpta och sålda fastigheter, dividerat med bokfört värde fastigheter inklusive hotellfastighetsinventarier per bokslutsdagen, omräknat med genomsnittlig valutakurs.

2) Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.

3) Räntebärande skulder dividerat med bokfört värde fastigheter per bokslutsdagen.

4) Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

5) Periodens resultat dividerat med eget kapital per bokslutsdagen.

6) Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med balansomslutningen minus icke räntebärande skulder per bokslutsdagen.

7) Räntebärande skulder minus likvida medel dividerat med eget kapital per bokslutsdagen.

8) Räntebärande skulders genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.

9) Eget kapital dividerat med balansomslutning per bokslutsdagen.



KVARTALSFÖRDELADE RESULTATRÄKNINGAR

MSEK	kv3-01	kv2-01	kv1-01	kv4-00	kv3-00	kv2-00	kv1-00	kv4-99
Hysesintäkter	75	68	70	77	66	63	61	63
Fastighetskostnader	-16	-16	-16	-18	-16	-14	-13	-9
Driftsöverskott	59	52	54	59	50	49	48	54
Avskrivningar	-6	-6	-6	-6	-5	-6	-5	-6
Resultat fastighetsverksamheten	53	46	48	53	45	43	43	48
Hotelloperatörsintäkter	42	40	36	43	44	44	33	38
Hotelloperatörskostnader	-34	-34	-32	-38	-37	-36	-30	-36
Resultat hotelloperatörsverksamheten	8	6	4	5	7	8	3	2
Administrationskostnader	-5	-4	-5	-6	-4	-5	-5	-6
Jämförelsestörande poster	-	-	-	-	-	2	3	-
Rörelseresultat	56	48	47	52	48	48	44	44
Finansnetto	-20	-18	-17	-17	-16	-15	-14	-15
Resultat efter finansnetto	36	30	30	35	32	33	30	29
Skatt	-10	-8	-9	-11	-9	-9	-9	-6
Periodens resultat	26	22	21	24	23	24	21	23
Resultat per aktie, SEK	1,38	1,13	1,11	1,24	1,14	1,20	1,04	1,11
Resultat per aktie exklusive jämförelsestörande poster, SEK	1,38	1,13	1,11	1,24	1,14	1,13	0,93	1,11
Genomsnittligt antal aktier, '000	19 163	19 229	19 248	19 577	19 756	19 923	20 040	20 040

RÄNTEBINDNINGSSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2001-09-30

Räntebindningstid	Lånebelopp i respektive valuta omräknat till MSEK					Genomsnittlig	
	SEK	NOK	DKK	FIM	Totalt	Andel, %	ränta, %
2001	381	-	11	1	393	25	5,2
2002	150	45	-	28	223	14	5,1
2003	250	59	20	34	363	23	5,7
2004	100	64	-	-	164	11	5,8
2005-7	350	-	38	34	422	27	5,9
Summa	1 231	168	69	97	1 565	100	5,5
Andel, %	79	11	4	6	100		
Genomsnittlig ränta, %	5,3	6,9	6,3	5,5	5,5		
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,5	1,8	3,1	2,6	2,4		
Valutakurs	-	1,21	1,31	1,64	-		



DATA PER AKTIE

SEK	9 månader			12 månader		
	2001 jan-sep	2000 jan-sep	1999 jan-sep	2000/01 okt-sep	2000 jan-dec	1999 jan-dec
Resultat ¹⁾	3,61	3,38	2,93	4,85	4,62	4,04
Resultat exklusive jämförelsestörande poster ¹⁾	3,61	3,19	2,93	4,85	4,43	4,04
Utdelning	-	-	-	-	3,50	3,00
Eget kapital ²⁾	43	40	39	43	42	40
Fastigheternas bokförda värde ²⁾	128	101	97	128	109	98
Börskurs	45,00	51,00	34,50	45,00	57,50	36,90
P/E-tal ³⁾	9,3	11,3	9,4	9,3	12,5	9,1
P/CE-tal ⁴⁾	7,4	9,1	7,4	7,4	10,0	7,3
Ebbit-multipel ⁵⁾	10,3	10,2	10,5	10,3	10,8	10,0
Antal aktier, '000						
Genomsnittligt	19 213	19 907	20 040	19 304	19 824	20 040
Exklusive återköpa aktier	19 149	19 734	20 040	19 149	19 408	20 040
Totalt	20 040	20 040	20 040	20 040	20 040	20 040

1) Resultat efter skatt beräknat på genomsnittliga antal aktier.

2) Beräknat på utestående antal aktier per bokslutsdatum.

3) Börskurs i förhållande till periodens resultat per aktie rullande tolv månader.

4) Börskurs i förhållande till periodens resultat, plus avskrivningar som belastar resultatet, per aktie rullande tolv månader.

5) Börsvärde plus räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar dividerat med rörelseresultatet plus avskrivningar som belastar resultatet rullande tolv månader.

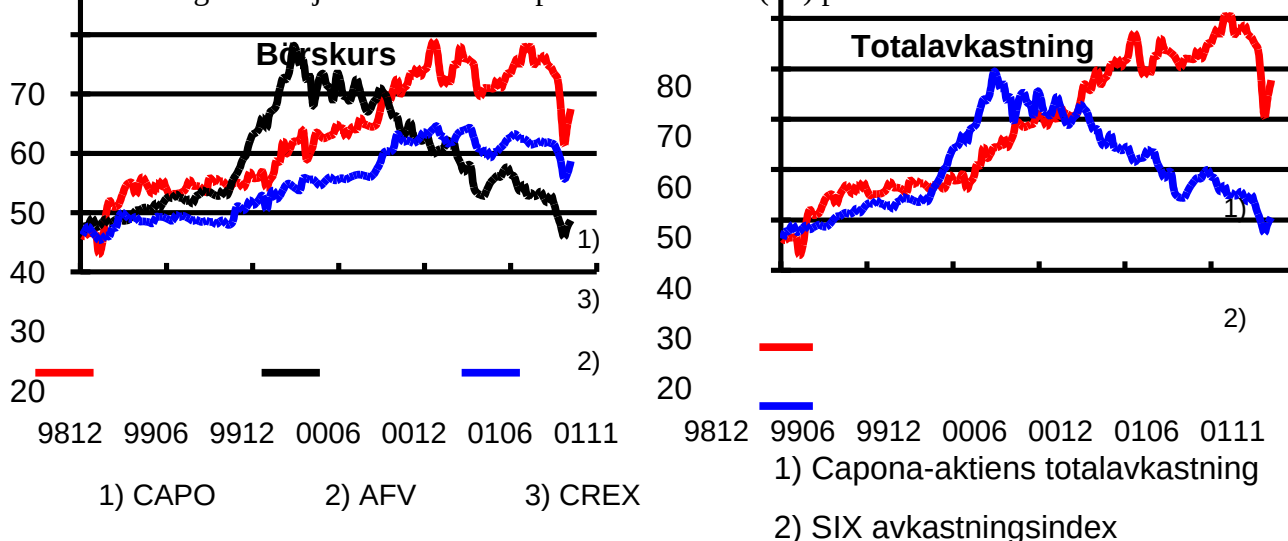
AKTIENS UTVECKLING

I diagrammen nedan visas utvecklingen över Capona-aktiens börskurs sedan introduktionen i december 1998 jämfört med Affärsvärldens generalindex och Carnegies fastighetsindex. Dessutom visas utvecklingen över aktiens totalavkastning, Caponas börskursutveckling inklusive återinvesterad utdelning, jämfört med SIX avkastningsindex.

Under tredje kvartalet 2001 sjönk Caponas börskurs med 22 (+16) procent. Under samma period sjönk Affärsvärldens generalindex med 20 (-6) procent och Carnegies fastighetsindex sjönk med 14 (+13) procent.

Aktiens totalavkastning var under delårsperioden januari till september minus 16 (+48) procent.

SIX avkastningsindex sjönk under delårsperioden med 30 (-1) procent.





REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendation RR 20 Delårsrapportering. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har använts i delårsrapporten som i senaste årsredovisningen förutom att Capona från och med januari 2001 tillämpar Redovisningsrådets nya rekommendationer RR 9 Inkomstskatter och RR 18 Resultat per aktie. De perioder som presenteras för jämförelseändamål har justerats i enlighet med RR 9 Inkomstskatter och RR 18 Resultat per aktie. Justeringarna avser skatt, eget kapital och icke räntebärande skulder. De siffror som redovisas har i vissa fall avrundats vilket innebär att tabellerna inte alltid summerar.

FÖRÄNDRING AV PERIODENS RESULTAT, EGET KAPITAL OCH ANTAL AKTIER

MSEK	2001 jan-sep	2000 jan-sep	2000 jan-dec
Periodens resultat			
Resultat enligt tidigare fastställd resultaträkning	-	76	103
Justering enligt RR 9 Inkomstskatter	-	-9	-11
Periodens resultat enligt ny princip	69	67	92
Eget kapital			
Ingående eget kapital enligt tidigare fastställd balansräkning	-	822	822
Justering enligt RR 9 Inkomstskatter	-	-20	-20
Ingående eget kapital	806	802	802
Utdelning	-67	-60	-60
Omräkningsdifferens	23	0	4
Återköp av egna aktier	-14	-14	-32
Periodens resultat	69	67	92
Utgående eget kapital	817	795	806
Antal aktier '000			
Totalt	20 040	20 040	20 040
Tidigare års återköpa aktier	-632	-	-
Periodens återköpta aktier	-258	-306	-632
Totalt antal aktier exklusive återköp	19 149	19 734	19 408
Genomsnittligt antal aktier	19 213	19 940	19 824

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Under tredje kvartalet har 76 400 aktier motsvarande 0,4 procent av Caponas totala antal aktier återköpts för 4 MSEK till en snittkurs av 55,55 SEK. Totalt har 890 800 aktier återköpts för 46 MSEK till en snittkurs av 51,26 SEK. De återköpta aktierna motsvarar 4,4 procent av det totala antalet aktier i Capona som uppgår till 20 040 046. Det totala antalet aktier, exklusive återköpta aktier, uppgick den 30 september 2001 till 19 149 246.



ÄGARSTRUKTUR

Per den 30 september 2001 uppgick antalet aktieägare i Capona till 4 616 (4 728). De utländska ägarna svarade för cirka 6 (7) procent av ägandet i Capona. Caponas innehav av egna aktier uppgick till 890 800. Capona är noterat på O-listan vid Stockholmsbörsen under beteckningen CAPO och har ett aktieslag med lika rösträtt.

Caponas aktieägare 2001-09-30

	Kapitalandel / röster, %	Justerad röstandel ¹⁾ , %
Ratos	46,6	48,7
Skandia	5,9	6,2
Alecta	3,2	3,3
SHB fonder	2,8	3,0
Robur fonder	1,6	1,6
Bengt & Christina Norman	1,5	1,6
Magnus & Märta Christina Vahlquist	1,5	1,6
Wasa Fastighetsfond	1,3	1,3
Spar Hotel AB	1,3	1,3
Röda Korset	1,2	1,3
SEB Securities Service	1,2	1,2
Övriga	27,5	28,9
Externa ägare	95,6	100,0
Capona	4,4	0,0
Totalt	100,0	100,0

1) Röstandel justerad för Caponas återköpta aktier.

Källa: VPC

UTSIKTER FÖR 2001

Konjunkturutvecklingen bedöms försämrats ytterligare efter terrorattacken i USA och efterföljande händelser. Genom Caponas koncentration på den nordiska marknaden, med hög andel inomnordiskt resande och starka nordiska varumärken, bedöms effekterna på Caponas resultat bli begränsade under året.

Caponas bedömning är fortfarande att helårsresultatet efter finansnetto för 2001 kommer att överstiga 125 MSEK, vilket ligger i linje med tidigare lämnad bedömning för 2001.

Delårsrapporten har ej granskats av bolagets revisorer.

Danderyd den 16 oktober 2001
Capona AB (publ)

Olle Persson
Verkställande direktör



KORT OM CAPONA

Capona, som äger och aktivt förvaltar hotellfastigheter, är ett av de ledande hotellfastighetsbolagen på den nordiska hotellfastighetsmarknaden. Fastighetsbeståndet per den 30 september 2001 bestod av totalt 42 hotellfastigheter varav 32 var belägna i Sverige, fem i Norge, tre i Danmark och två i Finland. Det totala antalet hotellrum uppgick till cirka 6 700. Capona är noterat på O-listan vid Stockholmsbörsen under beteckningen CAPO. Namnet Capona kommer från det latinska ordet *caupona* som betyder ”hotell”.

För ytterligare information kontakta:

Olle Persson, Verkställande direktör, tel. 08-446 59 72 / 070-324 34 32

E-post: olle.persson@capona.se

Ando Wikström, vVD Finans & Investor Relation, tel. 08-446 59 71 / 070-324 34 33

E-post: ando.wikstrom@capona.se

Detta och tidigare pressmeddelanden finns även på www.capona.se

Ekonomisk information lämnas vid följande tillfälle:

- Bokslutskommunikén för 2001 kommer måndag den 21 januari 2002