

Pressmeddelande

2002-07-16

DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2002

- Periodens hyresintäkter uppgick till 146 (138) MSEK. För jämförbara enheter minskade hyresintäkterna med 3 procent.
- För jämförbara enheter ökade hyresintäkterna med 3 procent under kvartal 2.
- Resultat efter finansnetto uppgick till 56 (60) MSEK. Resultatet har påverkats av större uppgraderingar av två hotell samt konjunkturavmattningen.
- Under perioden har Capona återköpt 1,1 (0,9) procent av det totala antalet aktier för 13 (10) MSEK.
- Prognosen för 2002 är oförändrad jämfört med tidigare lämnad prognos, innebärande att resultatet efter finansnetto bedöms bli i nivå med motsvarande resultat för 2001, som uppgick till 128 MSEK.

DELÅRSPERIODEN I SAMMANDRAG

Perioden har präglats av en stabilisering av konjunkturen i norden med vissa positiva inslag mot slutet. Hyresintäkterna uppgick till 146 (138) MSEK, varav Sverige svarade för 77 procent av hyresintäkterna, Norge för 11, Danmark för 7 och Finland för 5 procent. För jämförbara hotellfastigheter minskade hyresintäkterna med 3 procent. Av hyresintäkterna kommer 18 (20) MSEK från den egna hotelloperatörsverksamheten, det vill säga de tre hotell som drivs i egen regi. Direktavkastningen, rullande 12 månader, uppgick till 9,6 (10,2) procent.

Fastighetsverksamhetens resultat som ökade med 5 procent till 99 (94) MSEK har påverkats av större uppgraderingar av två hotell, vilket lett till att kapaciteten under första kvartalet inte har utnyttjats full ut. Resultatet från hotelloperatörsverksamheten uppgick till 8 (10) MSEK. Rörelseresultatet uppgick till 98 (95) MSEK och resultatet efter finansnetto till 56 (60) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till 40 (43) MSEK och motsvarande resultat per aktie till 2,15 (2,24) SEK.

Fastighetsinvesteringar uppgick till 18 (13) MSEK. Investeringar i fastighetsverksamheten uppgick till 17 (9) MSEK och avsåg främst uppgraderingen av Radisson SAS Strand Hotel i Stockholm. Investeringar i den egna hotelloperatörsverksamheten uppgick till 1 (4) MSEK.

Under perioden har 230 000 aktier motsvarande 1,1 (0,9) procent av Caponas totala antal aktier återköpts för 13 (10) MSEK till en snittkurs av 56,30 SEK.



Fastighetsbeståndet 2002-06-30 per geografisk marknad

	Antal hotell	Antal hotellrum	Bokfört värde			Direkt- avkast. ¹⁾
			Totalt, MSEK	Andel, %	Per rum, TSEK	
Storstockholm	7	1 400	868	36	620	9,4%
Göteborg	2	307	92	4	300	8,7%
Öresundsregionen	6	901	255	10	283	9,9%
Oslo	2	293	172	7	587	7,2%
Helsingfors/Vanda	2	323	135	6	419	10,9%
S:a Storstadsregioner	19	3 224	1 522	63	472	9,3%
Regionstäder	21	3 285	863	35	263	10,0%
Övriga orter	2	207	48	2	233	9,3%
Totalt	42	6 716	2 433	100	362	9,6%

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

Den nedgång i hotellbeläggningen som konstaterades i slutet av 2001 och början av 2002 har under perioden planat ut.

Till och med april, rullande 12 månader, hade den nordiska hotellmarknaden ett kapacitetstillskott av hotellrum med 0,4 procent jämfört med 2001. Antal sålda rum minskade med 0,3 procent, vilket ledde till en nedgång i hotellbeläggningen. Det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) ökade dock med 0,7 procent, vilket sammantaget innebar att den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) i princip var oförändrad.

Nordiska hotellmarknaden, maj 2001-april 2002

	Sverige	Norge	Danmark	Finland	Norden	Förändring ^{*)}
Sålda rum, milj	14,9	10,5	7,3	7,8	40,6	-0,3 %
Rumskapacitet, milj	31,4	20,8	14,2	16,0	82,6	0,4 %
Beläggningsgrad, %	47,4	50,6	51,2	48,9	49,2	-0,8 %
ARR, SEK	792	807	741	683	766	0,7 %
RevPAR, SEK	376	409	379	334	376	-0,1 %

*) Jämfört med helår 2001.

På de marknader där Capona är verksam, det vill säga storstadsregioner och regionstäder i Sverige, Norge, Danmark och Finland var det till och med april, rullande 12 månader, ett kapacitetstillskott av hotellrum med 1 procent jämfört med 2001. Antal sålda rum minskade med 0,8 procent, vilket ledde till en nedgång i hotellbeläggningen med 1,8 procent. Det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) var i princip oförändrat. Sammantaget innebar detta att den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) minskade med 1,5 procent.



Hotellmarknader där Capona är verksam, maj 2001-april 2002

	Sverige	Norge	Danmark	Finland	Norden	Förändring ^{*)}
Sålda rum, milj	9,4	4,1	2,9	1,9	18,3	-0,8 %
Rumskapacitet, milj	17,0	6,3	4,3	3,0	30,7	1,0 %
Beläggningsgrad, %	55,4	64,3	66,4	63,5	59,6	-1,8 %
ARR, SEK	845	846	763	864	834	0,3 %
RevPAR, SEK	468	544	507	548	497	-1,5 %

*) Jämfört med helår 2001.

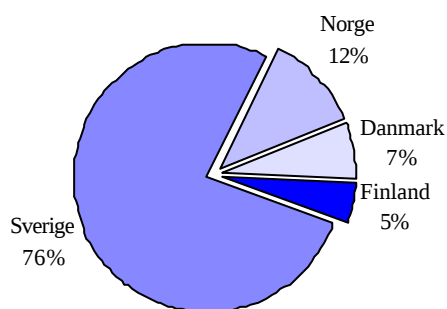
AKTUELL RAPPORTPERIOD APRIL - JUNI 2002

HYRESINTÄKTER

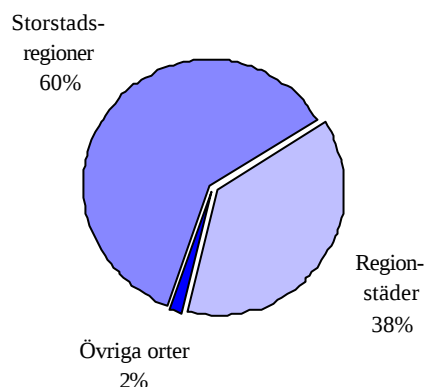
Hyresintäkterna uppgick till 77 (68) MSEK, en ökning med 13 procent. För jämförbara enheter ökade hyresintäkterna med 3 procent. Av hyresintäkterna kommer 10 (10) MSEK från den egna hotelloperatörsverksamheten.

Hyresintäkterna kommer till 95 procent från omsättningsbaserade hyresavtal varav drygt 30 procent har någon form av minimihyra. De omsättningsbaserade hyresavtalen är uppbyggda så att hyran utgör en procentuell andel av hotelloperatörens omsättning. Det innebär att en förändring av hotellens omsättning även förändrar Caponas hyresintäkter. Capona och hotelloperatören har därmed samma ekonomiska incitament att öka hotellens omsättning.

Hyresintäkter per land



Hyresintäkter per region





Hyresintäkter per geografiskt marknad

MSEK	3 månader		6 månader		12 månader	
	2002 apr-jun	2001 apr-jun	2002 jan-jun	2001 jan-jun	2001/02 jul-jun	2001 jan-dec
Storstockholm	26	19	49	39	96	86
Göteborg	3	2	6	5	12	11
Öresundsregionen	9	9	17	18	36	37
Oslo	4	4	8	8	16	16
Helsingfors/Vanda	4	4	7	7	17	17
S:a Storstadsregioner	46	38	87	77	177	167
Regionstäder	29	29	56	58	116	118
Övriga orter	2	1	3	3	6	6
Totalt	77	68	146	138	299	291

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet ökade med 16 procent till 56 (48) MSEK. I rörelseresultatet ingår dels resultatet från fastighetsverksamheten, som ökade med 15 procent till 54 (46) MSEK, dels hotelloperatörsverksamhetens resultat, som uppgick till 7 (6) MSEK. Administrationskostnaderna uppgick till 5 (4) MSEK.

RESULTAT EFTER FINANSNETTO

Resultat efter finansnetto uppgick till 34 (30) MSEK, en ökning med 13 procent. Finansnettot uppgick till minus 22 (-18) MSEK. Förändringen av finansnettot beror främst på ökade räntekostnader som en följd av finansieringen av förvärvet av Scandic Hotel Malmen i augusti 2001.

PERIODENS RESULTAT

Resultatet efter skatt uppgick till 24 (22) MSEK, vilket är 12 procent högre än motsvarande period föregående år. Motsvarande resultat per aktie ökade med 14 procent till 1,29 (1,13) SEK. Koncernens skattesats under kvartalsperioden var 28 (28) procent.

INVESTERINGAR

Investeringar uppgick till totalt 4 (5) MSEK. Investeringar i fastighetsverksamheten uppgick till 3 (5) MSEK. Investeringar i den egna hotelloperatörsverksamheten uppgick till 1 (0) MSEK.

FINANSIERING OCH LIKVIDITET

Per den 30 juni 2002 uppgick de räntebärande skulderna till 1 571 (1 323) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,6 (3,0) år och den genomsnittliga låneräntan till 5,7 (5,6) procent. Caponas likvida medel uppgick till 73 (79) MSEK.



MODERBOLAGET

Verksamheten utgörs förutom av koncerngemensamma funktioner även av ägande och förvaltning av huvuddelen av de svenska hotellfastigheterna med ett samlat bokfört värde om 1 707 (1 417) MSEK. Under delårsperioden uppgick hyresintäkterna till 111 (104) MSEK. Resultat efter finansnetto uppgick till 52 (64) MSEK och resultatet efter skatt till 37 (46) MSEK. Likvida medel vid periodens utgång var 69 (74) MSEK. Investeringar i fastigheter uppgick under delårsperioden till 15 (7) MSEK.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendation RR 20 Delårsrapportering.

De siffror som redovisas har i vissa fall avrundats, vilket innebär att tabellerna inte alltid summerar.

Resultaträkningar	3 månader		6 månader		12 månader	
	2002 apr-jun	2001 apr-jun	2002 jan-jun	2001 jan-jun	2001/02 jul-jun	2001 jan-dec
MSEK						
Hysesintäkter	77	68	146	138	298	291
Drifts- och förvaltningskostnader	-3	-4	-7	-7	-14	-14
Underhållskostnader	-9	-9	-17	-18	-36	-37
Fastighetsskatt & tomträttsavgäld	-5	-3	-10	-7	-18	-16
Summa fastighetskostnader	-17	-16	-34	-32	-68	-67
Driftsöverskott	60	52	112	106	230	223
Avskrivningar	-7	-6	-14	-12	-27	-25
Resultat fastighetsverksamheten	54	46	99	94	203	198
Hotelloperatörsintäkter	39	40	69	76	151	159
Hotelloperatörskostnader	-32	-34	-61	-66	-131	-136
Resultat hotelloperatörsverksamheten	7	6	8	10	20	23
Administrationskostnader	-5	-4	-9	-9	-18	-18
Rörelseresultat	56	48	98	95	206	203
Finansnetto	-22	-18	-42	-35	-81	-75
Resultat efter finansnetto	34	30	56	60	125	128
Skatt	-10	-8	-16	-17	-36	-36
Periodens resultat	24	22	40	43	89	92
Resultat per aktie, SEK	1,29	1,13	2,15	2,24	4,68	4,77
Genomsnittligt antal aktier, '000	18 771	19 229	18 781	19 239	18 999	19 173



Balansräkningar

MSEK	2002-06-30	2001-06-30	2001-12-31
Tillgångar			
Fastigheter ¹⁾	2 433	2 138	2 433
Övriga tillgångar	42	48	30
Likvida medel	73	79	79
Summa tillgångar	2 548	2 265	2 542
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	785	783	823
Räntebärande skulder	1 571	1 323	1 525
Icke räntebärande skulder	192	159	194
Summa eget kapital och skulder	2 548	2 265	2 542

1) Inklusive hotellfastighetsinventarier.

Kassaflödesanalys	2002	2001	2001
MSEK	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Rörelseresultat	98	95	203
Avskrivningar ¹⁾	16	14	30
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-1	-2	-3
Övriga likviditetspåverkande poster	-	-1	-
Netto erhållen och erlagd ränta	-38	-32	-72
Betald inkomstskatt	-8	-18	-32
Förändring av rörelsekapitalet	-25	-31	15
Kassaflöde från den löpande verksamheten	43	25	141
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16	-13	-311
Förändring av lån	46	57	251
Återköp av aktier	-13	-10	-22
Utbetald utdelning	-66	-67	-67
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-32	-20	162
Periodens kassaflöde	-6	-8	-8
Omräkningsdifferens	0	1	1
Förändring av kassa	-6	-7	-7
Likvida medel vid periodens slut	73	79	79

1) Inklusive den egna hotelloperatörsverksamheten.



Nyckeltal	6 månader		12 månader		
	2002 jan-jun	2001 jan-jun	2001/02 jul-jun	2001 jan-dec	2000 jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Direktavkastning fastigheter ¹⁾ , %	9,6	10,2	9,6	9,8	10,1
Överskottsgrad ²⁾ , %	77	77	78	77	77
Belåningsgrad ³⁾ , %	65	62	65	63	59
Finansiella					
Räntetäckningsgrad ⁴⁾ , ggr	2,3	2,6	2,5	2,6	3,0
Avkastning på eget kapital ⁵⁾ , %	5,1	5,5	11,3	11,1	11,4
Avkastn. på sysselsatt kapital ⁶⁾ , %	4,2	4,6	8,9	8,8	9,5
Nettoskuldsättningsgrad ⁷⁾ , ggr	1,9	1,6	1,9	1,8	1,4
Genomsnittlig räntesats ⁸⁾ , %	5,7	5,6	5,7	5,5	5,6
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,6	3,0	2,6	2,6	2,4
Soliditet ⁹⁾ , %	31	35	31	32	36

- 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	kv2-02	kv1-02	kv4-01	kv3-01	kv2-01	kv1-01	kv4-00	kv3-00
Hysesintäkter	77	69	78	75	68	70	77	66
Fastighetskostnader	-17	-17	-20	-16	-16	-16	-18	-16
Driftsöverskott	60	52	58	59	52	54	59	50
Avskrivningar	-7	-7	-7	-6	-6	-6	-6	-5
Resultat fastighetsverksamheten	54	45	51	53	46	48	53	45
Hotelloperatörsintäkter	39	31	41	42	40	36	43	44
Hotelloperatörskostnader	-32	-30	-36	-34	-34	-32	-38	-37
Resultat hotelloperatörsverksamheten	7	1	5	8	6	4	5	7
Administrationskostnader	-5	-4	-4	-5	-4	-5	-6	-4
Rörelseresultat	56	42	52	56	48	47	52	48
Finansnetto	-22	-20	-20	-20	-18	-17	-17	-16
Resultat efter finansnetto	34	22	32	36	30	30	35	32
Skatt	-10	-6	-9	-10	-8	-9	-11	-9
Periodens resultat	24	16	23	26	22	21	24	23
Resultat per aktie, SEK	1,29	0,85	1,16	1,38	1,13	1,11	1,24	1,14
Genomsnittligt antal aktier, '000	18 771	18 925	19 053	19 163	19 229	19 248	19 577	19 756



Räntebindningsstruktur räntebärande skulder 2002-06-30

Räntebindningstid	Lånebelopp i respektive valuta omräknat till MSEK				Totalt	Andel, %	Genomsnittlig ränta, %
	SEK	NOK	DKK	EUR ¹⁾			
2002	300	-	3	26	329	21	4,9
2003	250	60	28	32	370	24	5,7
2004	200	59	-	-	259	16	5,4
2005	150	-	-	32	182	12	5,6
2006-2011	350	45	36	-	431	27	6,4
Summa	1 250	164	67	90	1 571	100	5,7
Andel, %	80	10	4	6	100		
Genomsnittlig ränta, %	5,4	7,4	6,0	5,8	5,7		
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,7	2,3	2,6	1,8	2,6		
Valutakurs	-	1,22	1,23	9,08			

1) Avser verksamheten i Finland

Data per aktie

	6 månader		12 månader		
	2002 jan-jun	2001 jan-jun	2001/02 jul-jun	2001 jan-dec	2000 jan-dec
SEK					
Resultat ¹⁾	2,15	2,24	4,68	4,77	4,62
Resultat exklusive jämförelsestörande poster ¹⁾	2,15	2,24	4,68	4,77	4,43
Utdelning	-	-	3,50	3,50	3,50
Eget kapital ²⁾	42	41	42	43	41
Fastigheternas bokförda värde ²⁾	130	111	130	128	109
Börskurs	53,00	58,00	53,00	53,00	57,50
P/E-tal ³⁾	11,3	12,6	11,3	11,1	12,5
P/CE-tal ⁴⁾	8,7	10,0	8,7	8,7	10,0
Ebdit-multiplier ⁵⁾	10,8	10,9	10,8	10,8	10,8
Antal aktier, '000					
Genomsnittligt antal	18 781	19 239	18 999	19 173	19 824
Utestående antal	18 766	19 226	18 766	18 996	19 408
Totalt	20 040	20 040	20 040	20 040	20 040

1) Resultat efter skatt beräknat på genomsnittligt 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.

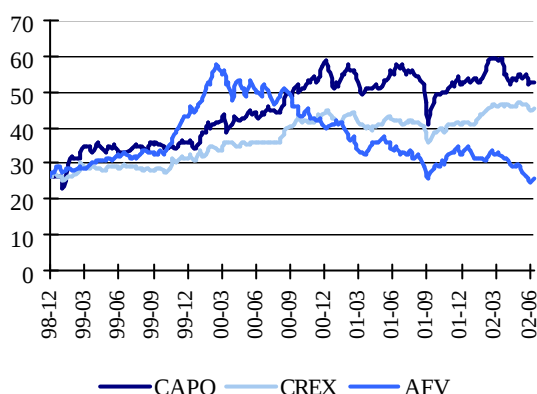
AKTIENS UTVECKLING

I diagrammen nedan visas utvecklingen över Capona-aktiens börskurs sedan introduktionen i december 1998 jämfört med Affärsvärldens generalindex och Carnegies fastighetsindex.

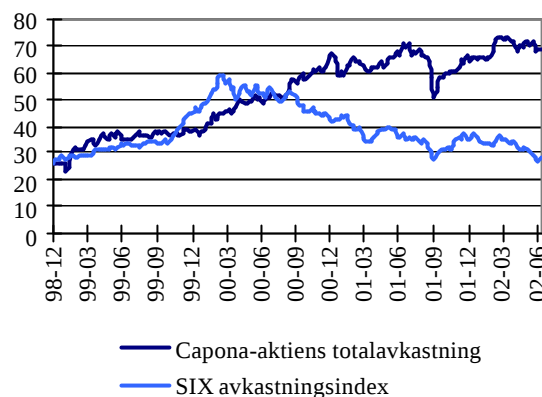
Dessutom visas utvecklingen över aktiens totalavkastning, Caponas börskursutveckling inklusive återinvesterad utdelning, jämfört med SIX avkastningsindex.



Börskurs



Totalavkastning



Under andra kvartalet 2002 sjönk Caponas börskurs med 10 (+17) procent. Under samma period sjönk Affärsvärldens generalindex 10 (-17) procent och Carnegies fastighetsindex med 2 (+4) procent.

Aktiens totalavkastning var under samma period 17 (-20) procent och SIX avkastningsindex -20 (+7) procent.

Förändring av eget kapital och antal aktier

	2002 jan-jun	2001 jan-jun	2001 jan-dec	2000 jan-dec
MSEK				
Ingående eget kapital	823	804	804	800
Utdelning	-66	-67	-67	-60
Omräkningsdifferens	-	13	16	4
Återköp av egna aktier	-13	-10	-22	-32
Årets resultat	40	43	92	92
Utgående eget kapital	785	783	823	804
Antal aktier '000				
Totalt	20 040	20 040	20 040	20 040
Tidigare års återköpa aktier	-1 044	-632	-632	-
Årets återköpta aktier	-230	-182	-412	-632
Totalt antal aktier exklusive återköp	18 766	19 226	18 996	19 408
Genomsnittligt antal aktier	18 781	19 239	19 173	19 824

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Under andra kvartalet har 31 000 aktier, motsvarande 0,2 procent av Caponas totala antal aktier, återköpts för 1,7 MSEK till en snittkurs av 54,18 SEK. Totalt har 1 274 100 aktier återköpts, vilket motsvarar 6,4 procent av det totala antalet aktier i Capona som uppgår till 20 040 046. Det totala antalet aktier, exklusive återköpta aktier, uppgick den 30 juni 2002 till 18 765 946.



På Caponas bolagsstämma 8 april 2002 beslutades om nedsättning av aktiekapitalet med 5,2 MSEK till 95,0 MSEK genom indragning av 1 044 100 aktier. Antalet aktier kommer därefter att uppgå till 18 995 946.

ÄGARSTRUKTUR

Per den 30 juni 2002 uppgick antalet aktieägare i Capona till 4 748 (4 868 den 31 mars 2002). De utländska ägarna svarade för cirka 7 (5 den 31 mars 2002) procent av ägandet i Capona. Capona är noterat på O-listan vid Stockholmsbörsen under beteckningen CAPO och har ett aktieslag med lika rösträtt.

Caponas aktieägare 2002-06-30

	Kapitalandel / röster, %	Justerad röstandel ¹⁾ , %
Ratos	46,6	49,7
Skandia	4,6	5,0
Alecta	2,5	2,6
SHB fonder	2,2	2,4
Wasa Fastighetsfond	1,8	1,9
Magnus & Märta Vahlquist	1,6	1,7
Bengt & Christina Norman	1,5	1,7
Spar Hotel AB	1,3	1,4
Röda Korset	1,2	1,3
SEB Private Bank SA	1,2	1,3
Provobis / Hotel Invest Rolf Lundström	1,0	1,1
Övriga	28,1	29,9
Externa ägare	93,8	100,0
Capona	6,4	0,0
Totalt	100,0	100,0

1) Röstandel justerad för Caponas återköpta aktier.

Källa: VPC

UTSIKTER FÖR 2002

Hotellkonjunkturen som under delårsperioden planade ut efter en nedgång i slutet av 2001 bedöms vända uppåt under slutet av 2002. Caponas prognos för 2002 är oförändrad jämfört med tidigare lämnad prognos, innebärande att resultatet efter finansnetto kommer att bli i nivå med motsvarande resultat år 2001, som uppgick till 128 MSEK.

Delårsrapporten har översiktligt granskats av bolagets revisorer.

Danderyd den 16 juli 2002
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 juni 2002 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

E-post: olle.persson@capona.se

Clas Hjorth, vVD Finans & Investerarrelationer, tel. 08-446 59 71

E-post: clas.hjorth@capona.se

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

Ekonomisk information lämnas vid följande tillfälle:

* Delårsrapport per 2002-09-30

Onsdagen den 16 oktober 2002