

Pressmeddelande
2004-07-16

Delårsrapport januari - juni 2004

- Hyresintäkterna uppgick till 194,3 (142,0) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 43,1 (36,3) MSEK.
- Resultat efter skatt per aktie uppgick till 1,82 (1,94) SEK. Exklusive kostnader för avgångsvederlag till tidigare VD uppgick resultatet till 2,00 SEK per aktie.
- Clas Hjorth utsågs till ny VD för bolaget.
- Resultat efter finansnetto för helåret 2004, inklusive de 19 förvärvade hotellfastigheterna, bedöms fortsatt bli väsentligt högre än motsvarande resultat för 2003, exklusive realisationsvinster.

”Beläggningen på Caponas hotellmarknader ökar under årets fyra första månader jämfört med samma period förra året, vilket vi ser som ett trendbrott”, säger Clas Hjorth, VD på Capona.

Delårsperioden i sammandrag

Under början av året ökade antalet sålda rum på den nordiska hotellmarknaden jämfört med motsvarande period 2003.

Den 30 januari 2004 förvärvades, genom en apportemission, 19 hotellfastigheter från Home Invest AB, vilka ingår i räkenskaperna för 2004 med fem månader.

Caponas hyresintäkter uppgick till 194,3 (142,0) MSEK, en ökning med 37 procent. Av Caponas hyresintäkter svarade Sverige för 81 procent, Norge för 10, Danmark för 6 och Finland för 3 procent. Av hyresintäkterna kommer 15,4 (15,6) MSEK från den egna hotelloperatörsverksamheten, det vill säga de tre hotell som drivs i egen regi. Direktavkastningen uppgick till 8,8 (9,9) procent.

Fastighetsverksamhetens resultat uppgick till 135,8 (98,5) MSEK. Resultatet från hotelloperatörsverksamheten uppgick till 2,4 (3,1) MSEK. Rörelseresultatet, som belastas med kostnader för avgångsvederlag till tidigare verkställande direktören om 6,2 MSEK, uppgick till 121,9 (92,3) MSEK och resultatet efter finansnetto till 60,5 (50,7) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till 43,1 (36,3) MSEK, vilket motsvarar ett resultat per aktie om 1,82 (1,94) SEK. Exklusive kostnader för avgångsvederlag till tidigare verkställande direktören uppgick resultatet efter skatt till 2,00 SEK per aktie.

Capona AB (publ), Box 715, 182 17 Danderyd, Besöksadress Berga Backe 4
Telefon 08-446 59 70, Fax 08-753 13 80
E-post info@capona.se / www.capona.se
Org.nr 556547-6073



Investeringar uppgick till 38,7 (20,9) MSEK, varav investeringar i fastighetsverksamheten svarade för 38,6 (19,8) MSEK, där den enskilt största posten avser utbyggnaden av Scandic Hotel Kolding i Danmark. Investeringar i den egna hotelloperatörsverksamheten svarade för 0,1 (1,1) MSEK.

Under perioden har 44 300 aktier, motsvarande 0,2 (0,2) procent av Caponas totala antal aktier, återköpts för 3,1 (1,9) MSEK till en snittkurs av 69,30 SEK.

Den 8 juni 2004 utsågs Clas Hjorth till verkställande direktör i Capona. Clas Hjorth har varit vice VD sedan 2002 och har sedan januari 2004 haft posten som tillförordnad VD. I mars i år valdes han in i Caponas styrelse.

Fastighetsbeståndet 2004-06-30 per delmarknad

	Antal hotell	Antal hotellrum	Bokfört värde			Direktavkast. ¹⁾ , %
			Totalt, MSEK	Andel, %	Per rum, TSEK	
Storstockholm	8	1 687	1 165,3	29	691	8,4
Göteborg	4	631	278,5	7	441	9,6
Öresundsregionen	6	901	256,3	7	284	10,3
Oslo	3	373	255,2	6	684	7,3
Helsingfors/ Vanda	2	323	134,0	3	415	7,9
S:a storstadsregioner	23	3 915	2 089,2	52	534	8,6
Regionstäder	29	4 008	1 452,9	37	362	9,2
Övriga orter	7	785	438,6	11	559	8,0
Totalt	59	8 708	3 980,7	100	457	8,8

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

Finansiering och likviditet

Per den 30 juni 2004 uppgick de räntebärande skulderna till 2 531,7 (1 514,2) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,1 (3,2) år och den genomsnittliga låneräntan till 5,1 (5,5) procent. Caponas likvida medel vid periodens utgång var 138,5 (61,0) MSEK. Utöver detta finns en ej utnyttjad kredit om cirka 75 MSEK.

Fastighetsvärdering

Det bedömda marknadsvärdet för fastigheterna, inklusive de 19 hotellfastigheter som förvärvades av Home Invest AB i januari 2004, uppgick per november 2003 till 4 323 MSEK. Caponas bedömning är att det inte skett någon väsentlig förändring av marknadsvärdet sedan dess.

Moderbolaget

Verksamheten utgörs förutom av koncerngemensamma funktioner även av ägande och förvaltning av ett flertal av de svenska hotellfastigheterna med ett samlat bokfört värde om 1 683,8 (1 711,5) MSEK. Hyresintäkterna under första halvåret uppgick till 99,2 (103,4) MSEK. Resultat efter finansnetto, som belastas med kostnader för avgångsvederlag om 6,2 MSEK till tidigare verkställande direktören, uppgick till 25,4 (40,3) MSEK. Resultat efter skatt för perioden uppgick till 18,2 (28,8) MSEK. Likvida medel vid periodens utgång var 93,4 (54,0) MSEK. Investeringar i fastigheter uppgick under perioden till 9,4 (19,3) MSEK.



Hotellmarknaden

Under årets första fyra månader ökade antalet sålda rum på den nordiska hotellmarknaden jämfört med motsvarande period 2003. Även rumskapaciteten ökade, men inte lika mycket som rumsförsäljningen, vilket påverkade belägningsgraden positivt. Samtidigt har det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) minskat, främst som en följd av att grupp- och fritidsresenärer, i framförallt Sverige och Finland, ökat sitt hotellboende i förhållande till affärsresenärer. Sammantaget innebär detta att den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) minskat.

Den nordiska hotellmarknaden

Till och med april, rullande tolv månader, ökade antalet sålda hotellrum och rumskapaciteten på den nordiska hotellmarknaden med 1,0 respektive 0,9 procent jämfört med 2003, vilket medförde en ökning i hotellbeläggningen med 0,2 procent. Det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) minskade med 0,9 procent. Sammantaget innebär detta att den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) minskade med 0,8 procent.

Hotellstatistik för Norden, maj 2003 - april 2004

	Sverige	Norge	Danmark	Finland	Norden	Förändr. ¹⁾ , %
Sålda rum, milj.	14,8	10,2	7,3	7,8	40,0	1,0
Rumskapacitet, milj.	32,5	21,0	14,9	16,4	84,7	0,9
Belägningsgrad, %	45,4	48,8	49,0	47,4	47,3	0,2
ARR, SEK	788	758	679	710	745	-0,9
RevPAR, SEK	358	370	332	337	352	-0,8

1) Jämfört med helår 2003.

Caponas hotellmarknader

På de marknader där Capona är verksamt, det vill säga storstadsregioner och regionstäder i Sverige, Norge, Danmark och Finland, ökade antalet sålda hotellrum och rumskapaciteten till och med april, rullande tolv månader, med 1,2 respektive 1,0 procent jämfört med 2003, vilket medförde en ökning i hotellbeläggningen med 0,2 procent. Det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) minskade med 1,3 procent. Sammantaget innebär detta att den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) minskade med 1,1 procent.

Hotellstatistik för Caponas hotellmarknader, maj 2003 - april 2004

	Sverige	Norge	Danmark	Finland	Norden	Förändr. ¹⁾ , %
Sålda rum, milj.	9,9	3,3	2,9	1,9	18,1	1,2
Rumskapacitet, milj.	19,1	5,5	4,8	3,1	32,5	1,0
Belägningsgrad, %	51,9	60,6	61,3	61,8	55,7	0,2
ARR, SEK	819	790	698	892	802	-1,3
RevPAR, SEK	425	478	428	552	446	-1,1

1) Jämfört med helår 2003.

Källa: SCB och Turistdelegationen i Sverige, SSB i Norge, Danmarks Statistik i Danmark samt Statistikcentralen i Finland.



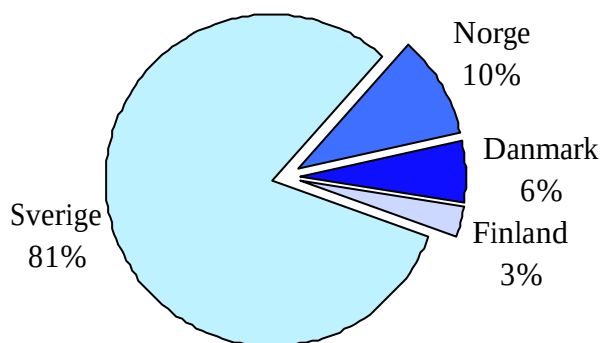
Aktuell rapportperiod april – juni 2004, kvartal 2

Hyresintäkter

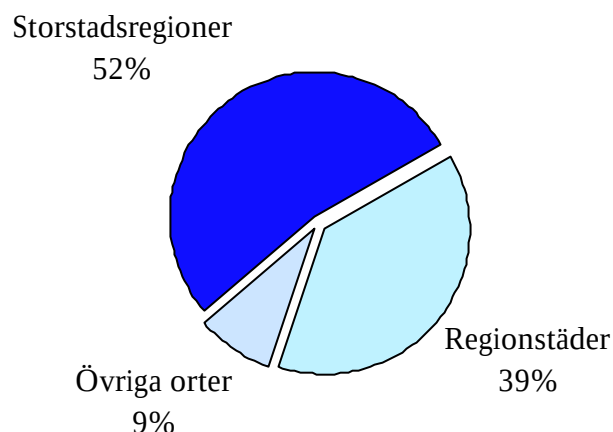
Hyresintäkterna uppgick till 103,0 (72,1) MSEK, en ökning med 43 procent. Av hyresintäkterna kom 8,4 (7,9) MSEK från den egna hotelloperatörsverksamheten.

Hyresintäkterna kommer till övervägande del från omsättningsbaserade hyresavtal. De omsättningsbaserade hyresavtalen är uppbyggda så att hyran utgör en procentuell andel av hotelloperatörernas omsättning. Det innebär att en förändring av hotellens omsättning även förändrar Caponas hyresintäkter. Capona och hotelloperatörerna har därmed samma ekonomiska incitament att öka hotellens omsättning.

Hyresintäkter per land



Hyresintäkter per region



Hyresintäkter per delmarknad

	3 månader		6 månader		12 månader	
	2004 apr-jun	2003 apr-jun	2004 jan-jun	2003 jan-jun	2003/04 jul-jun	2003 jan-dec
MSEK						
Storstockholm	28,7	23,7	55,2	46,8	103,6	95,2
Göteborg	7,9	3,0	13,3	6,0	19,2	11,9
Öresundsregionen	9,4	8,6	18,0	16,8	34,6	33,4
Oslo	5,6	4,0	10,8	8,1	18,8	16,1
Helsingfors/Vanda	2,7	3,0	5,6	6,0	11,8	12,2
S:a storstadsregioner	54,3	42,3	102,9	83,7	188,0	168,8
Regionstäder	39,7	28,6	74,9	55,6	130,6	111,3
Övriga orter	9,0	1,2	16,5	2,7	19,2	5,4
Totalt	103,0	72,1	194,3	142,0	337,8	285,5

Rörelseresultat

Rörelseresultatet ökade med 44 procent till 71,0 (49,3) MSEK. I rörelseresultatet ingår dels resultatet från fastighetsverksamheten, som ökade med 41 procent till 73,1 (52,0) MSEK, dels hotelloperatörsverksamhetens resultat, som uppgick till 3,1 (2,0) MSEK. Administrationskostnaderna uppgick till 5,2 (4,7) MSEK.



Resultat efter finansnetto

Resultat efter finansnetto uppgick till 39,1 (28,7) MSEK. Finansnettot uppgick till minus 31,9 (-20,6) MSEK.

Periodens resultat

Resultatet efter skatt uppgick till 27,8 (20,5) MSEK och resultat per aktie till 1,13 (1,10) SEK. Koncernens skattesats under rapportperioden var 29 (28) procent.

Investeringar

Investeringar uppgick till totalt 21,8 (5,0) MSEK. Investeringar i fastighetsverksamheten uppgick till 21,7 (4,1) MSEK. Den enskilt största investeringen avser utbyggnaden av Scandic Hotel Kolding i Danmark med 64 nya rum samt konferensytor. Investeringar i den egna hotelloperatörsverksamheten uppgick till 0,1 (0,9) MSEK.

Räkenskaper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 20 Delårsrapportering.

Från och med den 1 januari 2004 tillämpar Capona Redovisningsrådets rekommendation RR 29 Ersättningar till anställda. I koncernen anställda tjänstemän omfattas av den s k ITP-planen, vilken finansieras genom pensionsförsäkring i Alecta. För närvarande har Alecta inte möjlighet att tillhandahålla den information som krävs för att redovisa de förmånsbestämda förpliktelser samt förvaltningstillgångar och kostnader som är förbundna med planen. Därav följer att information även saknas om Caponas andel av överskott eller underskott i planen. På grund härav redovisas planen som om den vore en avgiftsbestämd plan, fastän ITP-planen är en förmånsbestämd plan.

I övrigt har samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder använts i delårsrapporten som i den senaste årsredovisningen. Det innebär bland annat att förvärvet av Debutanten 1154 AB, som skedde den 30 januari 2004, ingår i räkenskaperna med fem månader.

Förberedelsearbetet inför införandet av IFRS sker enligt plan. Närmare information om effekter på redovisningen vid införandet kommer att lämnas under sista kvartalet 2004.

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



Resultaträkningar	<u>3 månader</u>		<u>6 månader</u>		<u>12 månader</u>	
	2004 apr-jun	2003 apr-jun	2004 jan-jun	2003 jan-jun	2003/04 jul-jun	2003 jan-dec
MSEK						
Hysesintäkter	103,0	72,1	194,3	142,0	337,8	285,5
Drifts- och förvaltningskostnader	-6,1	-3,7	-11,9	-8,1	-20,4	-16,6
Underhållskostnader	-3,6	-4,6	-9,3	-11,9	-16,4	-18,9
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-7,3	-5,2	-13,4	-10,2	-22,1	-18,9
Summa fastighetskostnader	-17,0	-13,5	-34,6	-30,2	-58,9	-54,5
Driftsöverskott	86,0	58,6	159,7	111,8	278,9	231,0
Avskrivningar	-12,9	-6,6	-23,9	-13,3	-37,2	-26,6
Res. fastighetsverks.	73,1	52,0	135,8	98,5	241,7	204,4
Hotelloperatörsintäkter	32,1	30,9	58,7	60,0	126,4	127,7
Hotelloperatörskostnader	-29,0	-28,9	-56,3	-56,9	-116,6	-117,2
Res. hotelloperatörsverks.	3,1	2,0	2,4	3,1	9,8	10,5
Administrationskostnader	-5,2	-4,7	-16,3 ¹⁾	-9,3	-27,7	-20,6
Realisationsvinster	-	-	-	-	22,0	22,0
Rörelseresultat	71,0	49,3	121,9	92,3	245,8	216,2
Finansnetto	-31,9	-20,6	-61,4	-41,6	-101,7	-81,9
Resultat efter finansnetto	39,1	28,7	60,5	50,7	144,1	134,3
Skatt	-11,3	-8,2	-17,4	-14,4	-37,8	-34,8
Periodens resultat	27,8	20,5	43,1	36,3	106,3	99,5
Resultat per aktie, SEK	1,13	1,10	1,82	1,94	5,02	5,32
Resultat per aktie exkl. realisationsvinster, SEK	1,13	1,10	1,82	1,94	4,27	4,47
Genomsnitt. ant. utestående aktier, '000	24 650	18 721	23 660	18 730	21 176	18 711

1) Inklusive kostnader för avgångsvederlag till tidigare VD om 6,2 MSEK.

Balansräkningar

MSEK	2004-06-30	2003-06-30	2003-12-31	2002-12-31
<i>Tillgångar</i>				
Fastigheter ¹⁾	3 980,7	2 402,3	2 319,5	2 435,1
Övriga tillgångar	62,7	36,4	113,0	19,5
Kassa och bank	138,5	61,0	92,3	117,4
Summa tillgångar	4 181,9	2 499,7	2 524,8	2 572,0
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital	125,0	95,0	95,0	95,0
Bundna reserver	594,3	172,9	198,3	172,8
Fritt eget kapital	508,0	526,4	558,5	573,3
<i>Skulder</i>				
Räntebärande skulder	2 531,7	1 514,2	1 425,2	1 529,4
Icke räntebärande skulder	422,9	191,2	247,8	201,5
Summa eget kapital och skulder	4 181,9	2 499,7	2 524,8	2 572,0

1) Inklusive inventarier.



Kassaflödesanalyser

	6 månader		12 månader	
	2004 jan-jun	2003 jan-jun	2003 jan-dec	2002 jan-dec
MSEK				
Rörelseresultat	121,9	92,3	216,2	213,3
Avskrivningar ¹⁾	26,2	15,6	31,2	32,6
Övriga ej likviditetspåverkande poster	0,1	2,0	1,8	-0,7
Netto erhållen och erlagd ränta	-61,6	-47,0	-83,1	-80,7
Betald inkomstskatt	-3,4	0,1	-14,7	-25,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	83,2	62,8	151,4	138,9
Förändring av rörelsekapitalet	45,6	-34,1	-63,0	4,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	128,8	28,7	88,4	142,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten²⁾	-14,3	-20,6	37,0	-22,9
Förändring av lån	27,2	4,9	-79,2	-2,1
Återköp av aktier	-3,1	-1,9	-3,4	-13,7
Utbetald utdelning	-92,5	-65,6	-65,6	-65,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-68,4	-62,5	-148,2	-81,6
Periodens kassaflöde	46,1	-54,5	-22,8	38,4
Likvida medel vid periodens början	92,3	117,4	117,4	78,9
Omräkningsdifferens	0,1	-1,9	-2,3	-
Likvida medel vid periodens slut	138,5	61,0	92,3	117,4

1) Inklusive den egna hotelloperatörsverksamheten.

2) Förvärvad kassa ingår med 25,0 MSEK. Bruttoinvesteringen avser fastigheter om 1 646,1 MSEK respektive lån om 1 077,8 MSEK förutom rörelsekapital och avsättningar.

Nyckeltal

	6 månader			12 månader	
	2004 jan-jun	2003 jan-jun	2003/04 jul-jun	2003 jan-dec	2002 jan-dec
<i>Fastighetsrelaterade</i>					
Direktavkastning fastigheter ¹⁾ , %	8,8	9,9	8,8	9,6	9,9
Överskottsgrad ²⁾ , %	82,2	78,7	82,6	80,9	80,5
Belåningsgrad ³⁾ , %	63,6	63,0	63,6	61,5	62,8
<i>Finansiella</i>					
Räntetäckningsgrad ⁴⁾ , ggr	2,0	2,2	2,4	2,6	2,4
Avkastning på eget kapital ⁵⁾ , %	3,5	4,6	8,7	11,7	10,9
Avkastning på sysselsatt kapital ⁶⁾ , %	3,3	4,1	6,6	9,7	9,2
Nettoskuldsättningsgrad ⁷⁾ , ggr	1,9	1,8	1,9	1,6	1,7
Genomsnittlig räntesats ⁸⁾ , %	5,1	5,5	5,1	5,7	5,8
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,1	3,2	2,1	2,8	2,8
Soliditet ⁹⁾ , %	29,3	31,8	29,3	33,7	32,7

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	kv 2-04	kv1-04	kv4-03	kv3-03	kv2-03	kv1-03	kv4-02	kv3-02
Hysesintäkter	103,0	91,3	69,1	74,4	72,1	69,9	74,7	75,9
Fastighetskostnader	-17,0	-17,7	-13,8	-10,4	-13,5	-16,7	-11,3	-12,7
Driftsöverskott	86,0	73,6	55,3	63,9	58,6	53,2	63,4	63,2
Avskrivningar	-12,9	-11,0	-6,7	-6,5	-6,6	-6,7	-6,9	-6,9
Resultat fastighetsverks.	73,1	62,6	48,6	57,4	52,0	46,5	56,5	56,3
Hotelloperatörsintäkter	32,1	26,6	31,5	36,1	30,9	29,1	33,6	37,6
Hotelloperatörskostnader	-29,0	-27,3	-30,6	-29,6	-28,9	-28,0	-29,9	-30,7
Resultat hotelloperatörsverks.	3,1	-0,7	0,9	6,5	2,0	1,1	3,7	6,9
Administrationskostnader	-5,2	-11,1 ¹⁾	-6,2	-5,1	-4,7	-4,6	-4,4	-3,5
Realisationsvinster	-	-	22,0	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	71,0	50,8	65,2	58,8	49,3	43,0	55,8	59,6
Finansnetto	-31,9	-29,6	-19,5	-20,9	-20,6	-21,0	-21,3	-22,1
Resultat efter finansnetto	39,1	21,2	45,7	37,9	28,7	22,0	34,5	37,5
Skatt	-11,3	-6,0	-9,5	-10,8	-8,2	-6,3	-9,6	-10,8
Periodens resultat	27,8	15,2	36,2	27,1	20,5	15,7	24,9	26,7
Resultat per aktie, SEK	1,13	0,67	1,94	1,44	1,10	0,84	1,33	1,42
Resultat per aktie exkl. realisationsvinster, SEK	1,13	0,67	1,09	1,44	1,10	0,84	1,33	1,42
Genomsnittligt antal utestående aktier, '000	24 650	24 670	18 686	18 699	18 721	18 739	18 753	18 755

1) Inklusive kostnader för avgångsvederlag till tidigare VD om 6,2 MSEK.

Resultatredovisning per delmarknad 2004-06-30

MSEK	Hyres- intäkter	Fastighets- kostnader	Drifts- överskott	Bokfört värde	Direktav- kast. ¹⁾ , %	Invester- ingar
Storstockholm	55,2	-8,5	46,7	1 165,3	8,4	6,2
Göteborg	13,3	-2,3	11,0	278,5	9,6	0,5
Öresundsregionen	18,0	-4,6	13,4	256,3	10,3	2,8
Oslo	10,8	-3,5	7,3	255,2	7,3	2,1
Helsingfors/Vanda	5,6	-0,7	4,9	134,0	7,9	-
S:a storstadsregioner	102,9	-19,6	83,3	2 089,2	8,6	11,6
Regionstäder	74,9	-13,1	61,8	1 452,9	9,2	24,0
Övriga orter	16,5	-1,9	14,6	438,6	8,0	3,1
Totalt	194,3	-34,6	159,7	3 980,7	8,8	38,7

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



Räntebindningsstruktur räntebärande skulder 2004-06-30

Räntebindningstid	Lånebelopp i respektive valuta omräknat till MSEK					Andel, %	Genomsnittlig ränta, %
	SEK	NOK	DKK	EUR	Totalt		
2004	792	53	36	57	938	37	3,6
2005	228	144	-	32	404	16	6,7
2006	216	-	36	-	252	10	5,8
2007	428	39	-	-	467	18	6,2
2008-2011	454	-	17	-	471	19	5,5
Summa	2 118	236	89	89	2 532	100	5,1
Andel, %	84	9	4	4	100		
Genomsnittlig ränta, %	5,0	7,0	5,3	4,0	5,1		
Genomsnittlig ränte- bindningstid, år	2,3	1,0	1,7	0,8	2,1		
Valutakurs	-	1,09	1,23	9,13			

Data per aktie

	6 månader			12 månader	
	2004 jan-jun	2003 jan-jun	2003/04 jul-jun	2003 jan-dec	2002 jan-dec
SEK					
Resultat ¹⁾	1,82	1,94	5,02	5,32	4,90
Resultat exkl. realisationsvinster ¹⁾	1,82	1,94	4,27	4,47	4,90
Utdelning	3,75	3,50	3,75	3,50	3,50
Eget kapital ²⁾	49,8	42,4	49,8	45,6	44,9
Fastigheternas bokförda värde ²⁾	161,5	128,4	161,5	122,1	129,8
Börskurs	67,00	52,00	67,00	67,50	55,00
P/E-tal ³⁾	13,3	11,1	13,3	12,7	11,2
P/CE-tal ⁴⁾	9,9	8,5	9,9	10,0	8,6
Ebdit-multipel ⁵⁾	13,5	10,3	13,5	10,7	10,2
<i>Antal aktier, '000</i>					
Genomsnittligt antal, utestående	23 660	18 730	21 176	18 711	18 793
Utestående antal	24 641	18 715	24 641	18 685	18 753
Totalt	24 996	18 996	24 996	18 996	18 996

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.

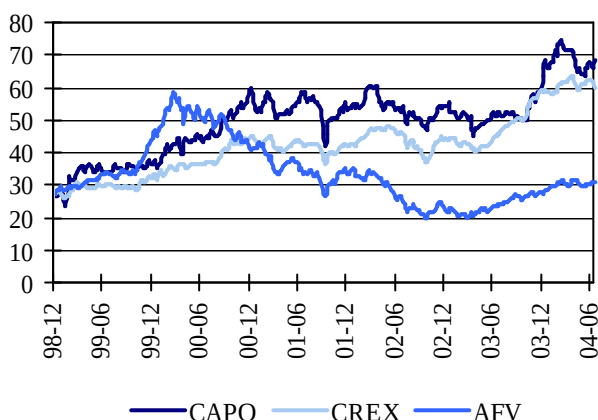
5) Börsvärde plus räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar dividerat med rörelseresultatet plus avskrivningar som belastar resultatet rullande tolv månader.

Aktiens utveckling

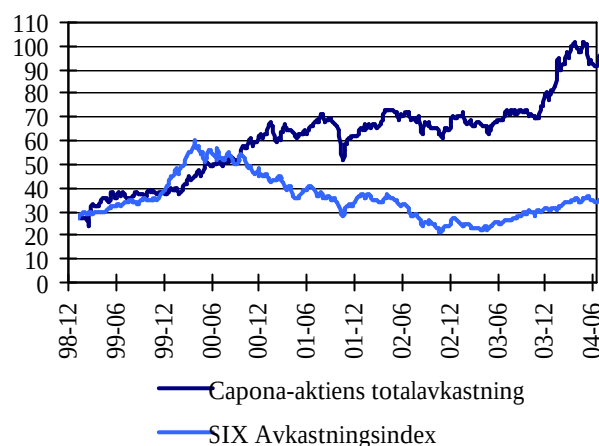
I diagrammen nedan visas utvecklingen för Capona-aktiens börskurs sedan introduktionen i december 1998 jämfört med Affärsvärldens Generalindex och Carnegies Real Estate Index. Dessutom visas utvecklingen över aktiens totalavkastning, Caponas börskursutveckling inklusive återinvesterad utdelning, jämfört med SIX Avkastningsindex.



Börskurs



Totalavkastning



Källa: SIX

Under andra kvartalet 2004 sjönk Caponas börskurs med 4 (+13) procent. Under samma period steg Affärsvärldens Generalindex med 1 (+16) procent och Carnegies Real Estate Index sjönk med 5 (+10) procent.

Aktiens totalavkastning var under andra kvartalet -3 (+13) procent och SIX Avkastningsindex -1 (+20) procent.

Förändring av eget kapital och antal aktier

	6 månader		12 månader	
	2004	2003	2003	2002
MSEK	jan-jun	jan-jun	jan-dec	jan-dec
Ingående eget kapital	851,8	841,1	841,1	823,4
Nyemission 6,0 miljoner aktier	426,0	-	-	-
Utbetald utdelning	-92,5	-65,6	-65,6	-65,8
Omräkningsdifferens	2,0	-15,6	-19,8	5,2
Återköp av egna aktier	-3,1	-1,9	-3,4	-13,7
Periodens resultat	43,1	36,3	99,5	92,1
Utgående eget kapital	1 227,3	794,3	851,8	841,1
<i>Antal aktier, '000</i>				
Totalt	18 996	18 996	18 996	20 040
Nyemission	6 000	-	-	-
Återköpta aktier	-355	-281	-311	-243
Indragna aktier	-	-	-	-1 044
Totalt antal aktier, exklusive återköp	24 641	18 715	18 685	18 753
Genomsnittligt antal utestående aktier	23 660	18 730	18 711	18 793



Återköp av egna aktier

Under andra kvartalet har 18 300 (17 000) aktier, motsvarande 0,1 (0,1) procent av Caponas totala antal aktier, återköpts för 1,2 (0,8) MSEK till en snittkurs av 65,33 (48,73) SEK. Det totala antalet aktier, exklusive återköpta aktier, uppgick den 30 juni 2004 till 24 640 946.

Ägarstruktur

Per den 30 juni 2004 uppgick antalet aktieägare i Capona till 4 668 (4 759, den 31 mars 2004). De utländska ägarna svarade för cirka 14 (14, den 31 mars 2004) 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 2004-06-30

	Kapitalandel/röster, %	Justerad röstandel ¹⁾ , %
Choice Hotels Sweden	30,4	30,8
Home Invest AB	24,0	24,3
Odin fonder	6,3	6,3
Skandia	3,1	3,1
J P Morgan Chase BK	3,0	3,0
Robur fonder	2,7	2,8
J P Morgan Capital Corp	2,5	2,6
LF fastighetsfonden	1,7	1,7
Bengt & Christina Norman	1,3	1,3
Provobis/Hotel Invest i Göteborg AB	1,1	1,1
Spar Hotel AB	1,1	1,1
Övriga	21,4	21,9
Externa ägare	98,6	100,0
Capona AB	1,4	-
Totalt	100,0	100,0

1) Röstandel justerad för Caponas återköpta aktier.

Källa: VPC

Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har inga väsentliga händelser inträffat.



Utsikt för 2004

Den svaga konjunkturutvecklingen som präglat 2003 bedömer vi kommer att plana ut under 2004. Under förutsättning att inga händelser inträffar som på ett negativt sätt påverkar konjunkturen, gör vi bedömningen att konjunkturen kan komma att vända uppåt under andra halvåret 2004. En sådan uppgång skulle påverka hotellkonjunkturen på ett positivt sätt.

Caponas bedömning för 2004 är att resultatet efter finansnetto, inklusive de 19 förvärvade hotellfastigheterna, kommer att bli väsentligt högre än motsvarande resultat för 2003, exklusive realisationsvinster. Denna bedömning är oförändrad jämfört med den som offentliggjordes i samband med delårsrapport januari - mars 2004.

Delårsrapporten har översiktligt granskats av bolagets revisor.

Danderyd den 16 juli 2004
Capona AB (publ)

Clas Hjorth
Verkställande direktör

För ytterligare information kontakta:

Clas Hjorth, VD, tel 08-446 59 71
E-post: clas.hjorth@capona.se

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

Ekonomisk information under 2004

Delårsrapport per 30 september Tisdagen den 19 oktober

Kort om Capona

Capona, som äger och aktivt förvaltar hotellfastigheter, är ett av de ledande hotellfastighetsbolagen i Norden. Fastighetsbeståndet per den 30 juni 2004 bestod av totalt 59 hotellfastigheter, varav 48 var belägna i Sverige, fem i Norge, fyra i Danmark och två i Finland. Det totala antalet hotellrum uppgick till cirka 8 700. Capona är noterat på O-listan vid Stockholmsbörsen under beteckningen CAPO. Namnet Capona kommer från det latinska ordet *caupona* som betyder hotell.