

Pressmeddelande från Pandox AB (publ)

2001-04-24

Delårsrapport januari - mars 2001

- **Resultatet efter skatt för perioden januari – mars 2001 uppgick, exklusive engångsintäkter, till 41,5 Mkr (20,7), motsvarande en vinst per aktie på 1,67 (1,38) kronor.**
- **Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade till 59,2 Mkr (33,7), motsvarande 2,38 (2,24) kronor per aktie.**
- **Två hotellfastigheter har avyttrats för sammanlagt 33 Mkr och med en reavinst på 8,7 Mkr.**

Förvaltningsintäkterna för första kvartalet 2001 uppgick till 137,1 Mkr (74,5). Driftsöverskottet ökade med 54,3 Mkr till 113,5 Mkr (59,2). Ökningen är en effekt av tillskottet från Hotellusförvärvet, en god hotellmarknad samt en hög förädlingstakt i den befintliga portföljen. För jämförbara enheter uppgick förädlingstakten till drygt 7 procent. Direktavkastningen, justerat för köpta och sålda hotellfastigheter, för perioden blev 9,4 (9,9) procent.

Finansnettot uppgick till –44,5 Mkr (-20,5).

Koncernens resultat efter skatt, exklusive engångsintäkter, har förbättrats med 20,8 Mkr och uppgick till 41,5 Mkr (20,7). Redovisningen har från och med 2001 anpassats till Redovisningsrådets rekommendation om uppskjuten skatt (RR:9). Berörda jämförelsetal i resultat- och balansräkning har justerats enligt detta.

Under rapportperioden har hotellfastigheterna Sten Stensson Sten i Eslöv och Scandic Karlshamn sålts med en reavinst på totalt 8,7 Mkr

–” Pandox resultat och kassaflöde fortsätter att förbättras. En fortsatt god efterfrågeökning på huvuddelen av de marknader där Pandox är representerade samt de många kassaflödesdrivande investeringarna skapar förutsättningar för fortsatt god resultatutveckling”, säger Anders Nissen VD för Pandox AB.

Utsikter för 2001

Resultatet efter skatt, exklusive engångsintäkter beräknas för år 2001 uppgå till 180 (157) Mkr.

För ytterligare information:

Anders Nissen, VD Pandox AB, 08-506 205 50, 070-846 02 02

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

Bifogas: Delårsrapport i sin helhet

Renodling och fortsatt positionering

- *Resultatet efter skatt för perioden januari – mars 2001 uppgick, exklusive engångsintäkter, till 41,5 Mkr (20,7), motsvarande en vinst per aktie på 1,67 (1,38) kronor.*
- *Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade till 59,2 Mkr (33,7), motsvarande 2,38 (2,24) kronor per aktie.*
- *Två hotellfastigheter har avyttrats för sammanlagt 33 Mkr och med en reavinst på 8,7 Mkr.*

Pandox resultat och kassaflöde fortsätter att förbättras. Förvaltningsintäkterna steg med 84 procent jämfört med samma period i fjol. Kassaflödet ökade till 59,2 Mkr, motsvarande en ökning om 76 procent. Resultatet om 41,5 Mkr, exklusive engångsintäkter, motsvarar en förbättring om 20,8 Mkr eller en fördubbling jämfört med samma period år 2000.

Resultatförbättringen kommer i huvudsak från Hotellusförvärvet, som konsolideras från den 1 april 2000, därutöver har en god hotellmarknad, vilket kommer Pandox till del via omsättnings- och resultatbaserade hyresavtal, en god förädlingstakt av portföljen genom kassaflödeshöjande investeringar och omförhandling av hyresavtal bidragit till Pandox tillväxt.

Pandox hotellfastighetsportfölj är av hög kvalitet. Drygt 70 procent av intäkterna kommer från starka internationella hotellmarknader såsom Stockholm, Göteborg, Öresund, Bryssel och London. Cirka 95 procent av hotellen är belägna i starka, hotellägen och huvuddelen är drivna av etablerade operatörer med välkända varunamn. Hotellens genomsnittsstorlek är 190 rum.

Under rapportperioden har två hotellfastigheter avyttrats, Scandic Hotel Karlshamn och Best Western Sten Stensson Sten i Eslöv. Tillsammans med Good Morning Hotel i Boden som såldes vid årsskiftet har Pandox sålt tre av de hotellfastigheter som icke ingår i bolagets utvalda marknadssegment. Köpare har varit lokala aktörer. Reavinsten uppgår till 8,7 Mkr.

Andra större händelser under rapportperioden har varit fortsatt genomförande av produkt- och kassaflödeshöjande investeringar för att stärka bolagets framtida resultat. De största investeringarna görs för närvarande i Albert Premier, Bryssel och Radisson SAS Arlandia Hotel, Stockholm-Arlanda. Albert Premier som är beläget i centrala Bryssel och har 287 rum genomgår ett omfattande produktutvecklingsprogram, omfattande cirka 100 Mkr. Hotellet skall i tre faser utvecklas från ett turisthotell till ett fyrstjärnigt hotell av internationell standard. Nyligen avslutades den andra och mest omfattande renoveringsfasen. Majoriteten av hotellrummen samt lobbyn med bar och reception är färdiga. Hotellet håller successivt på att ompositioneras mot ett högre prissegment.

Under de tre första månaderna 2001 har intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) i Stockholm ökat med cirka 10 procent, trots tillkomsten av cirka 600 rum. Högst ökningstakt har Stockholm norr och Stockholm syd. Men även cityhotellen fortsätter att stärka sina intäkter.

Göteborgs kommun har på rullande tolv månader ökat sin RevPAR med drygt 8 procent. Inledningen av 2001 har varit ännu starkare. Skälet anses delvis vara det förestående EU toppmötet med effekten av ökat internationellt resande.

I Öresundsområdet fortsätter efterfrågan att öka. I Köpenhamn har RevPAR förbättrats med cirka 6 procent, justerat för ny kapacitet. Även i Malmö fortsätter tillväxten.

De tyska orter Padox är representerade på, Bremen, Dortmund och Lübeck, uppvisar en negativ utveckling mellan -2 till -4 procent under januari – mars 2001. Skälet är delvis ökad konkurrens inom mäss- och konferenssegmentet som är en viktig delmarknad.

Bryssel har under rapportperioden fortsatt att öka sin efterfrågan i såväl volym som pris. På rullande tolv månader uppgår beläggningen för hotellen i Padox marknadssegment till cirka 70 procent och genomsnittspriset till cirka 4500 BEF, motsvarande en ökning om drygt 15 procent.

I Antwerpen fortsätter hotellmarknaden att växa. Uppskattningsvis är ökningen drygt 10 procent i RevPAR jämfört med i fjol. Högpriisegmentet i London city, motsvarande 22000 rum av totalt 65000, fortsätter att öka trots prognoser i motsatt riktning. RevPAR-ökningen har varit cirka 5 procent. Docklands hotellmarknad, där Holiday Inn Nelson Dock ingår, har haft en sämre utveckling som en följd av ny kapacitet och lägre weekendbeläggning. Nedgången i weekendbeläggningen anses höra ihop med effekter från millennieskiftet, där bland annat Domen varit en drivkraft för tillväxttakten under fjolåret.

En aktuell och viktig fråga för Padox är att analysera vilken effekt konjunkturnedgången i USA och Japan kan få för Europas hotellmarknad. Padox följer löpande och noggrant utvecklingen i avsikt att ha största möjliga handlingsberedskap.

Intäkter och driftsöverskott – fastighetsverksamhet

Förvaltningsintäkterna för första kvartalet 2001 uppgick till 137,1 Mkr (74,5), motsvarande en förbättring med 62,6 Mkr. Driftsöverskottet ökade med 54,3 Mkr till 113,5 Mkr (59,2).

Ökningen är en effekt av tillskott från Hotellusförvärvet, helårseffekt från hotellfastigheter förvärvade under 2000, ökade hyresintäkter från en god hotellmarknad samt ett aktivt utvecklingsarbete inom befintlig portfölj. För jämförbara enheter var förädlingstakten under perioden drygt 7 procent. Justerad direktavkastning före administrativa kostnader uppgick för perioden till 9,4 procent (9,9). Justerad direktavkastning inklusive fastighetsrelaterade administrativa kostnader uppgick till 9,1 procent (9,5).

Intäkter och resultat – operatörsverksamhet

Intäkterna från operatörsverksamheten är i sin helhet relaterad till Hotel Albert Premier med 287 rum centralt i Bryssel. Hotellet drivs via ett managementkontrakt med Scandic, vilket innebär att operatören driver hotellet i Padox regi. Operatörsverksamheten konsolideras fr o m andra kvartalet 2000. Intäkterna från operatörsverksamheten under perioden januari – mars 2001 uppgick till 5,2 Mkr och resultatet till -1,6 Mkr. Det negativa resultatet förklaras av att hotellet för närvarande genomgår ett större renoverings- och utvecklingsarbete. På årsbasis förväntas ett positivt resultat enligt plan. Investeringen beräknas vara slutförd under 2001.

Resultat

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 98,9 Mkr, en förbättring med 52,3 Mkr jämfört med föregående år. Finansnettot uppgick till -44,5 Mkr (-20,5) och resultatet före skatt till 54,4 Mkr (26,1). Resultatförbättringen förklaras i huvudsak av Hotellusförvärvet, en hög förädlingstakt i portföljen samt intäktshöjande investeringar. Resultatet har även påverkats positivt av en engångsintäkt på totalt 8,7 Mkr avseende reavinst från försäljning av två hotellfastigheter. På grund av underskottsavdrag uppstår ingen betald skatt. Från och med år 2001 tillämpas Redovisningsrådets rekommendation om inkomstskatt (RR:9).

Rekommendationen innebär i korthet att både uppskjutna skattefordringar och skatteskulder medtages i redovisningen och att förändringar av dessa under perioden skall påverka resultaträkningen. Berörda jämförelsetal för resultat- och balansräkningen har justerats i enlighet med den ändrade redovisningsprincipen. För Padox innebär detta att det egna kapitalet vid årets ingång ökas med 19,7 Mkr avseende uppskjutna skattefordringar främst bestående av outnyttjade underskottsavdrag. Den beräknade uppskjutna skatten för perioden uppgår till -4,2 Mkr (5,4) vilket ger ett redovisat resultat efter skatt på 50,2 Mkr (20,7).

Finansiering och kassaflöde

Finansnettot för perioden uppgick till -44,5 Mkr (-20,5). Koncernens räntebärande skulder uppgick den 31 mars 2001 till 2 932,8 Mkr (1 457,8). Låneportföljen har en spridd förfallostruktur med en genomsnittlig räntebindningstid på 2,4 år. Den genomsnittliga låneräntan uppgick till 5,65 procent. Finansieringen av det svenska beståndet har skett i svenska kronor och det utländska beståndet finansieras i respektive lokal valuta. Fastigheternas belåningsgrad var 61 procent.

Disponibla likvida medel inklusive outnyttjad del av checkkredit på 100 Mkr (50) uppgick till 63,8 Mkr (77,5). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital och investeringar för perioden uppgick till 59,2 Mkr (33,6).

Investeringar och försäljningar

Padox koncernens investeringar uppgick under perioden till 51,1 Mkr. Investeringarna avsåg i huvudsak produktförbättringar i ett antal hotellfastigheter med de mest omfattande investeringarna i Radisson SAS Arlandia och Hotel Albert Premier i Bryssel. Under perioden har hotellfastigheterna Sten Stensson Sten i Eslöv med 80 rum samt Scandic Karlshamn med 99 rum avyttrats med en total reavinst på 8,7 Mkr. Avyttringarna är ett led i Padox strategi att koncentrera ägandet till prioriterade orter. Hotellfastigheternas bokförda värde inklusive hotellinventarier uppgick till 4817,4 Mkr (2 397,0).

Utsikter för 2001

Padox bedömning är att konjunkturavmattningen kommer att minska tillväxten i hotellmarknaden under 2001. Avmattningen kommer att fördela sig ojämnt beroende på ort, hotellens läge och standard samt varunamn. Padox fokuserade strategi med ett utvalt marknadssegment och hög kvalitet på hotellfastighetsportföljen innebär goda förutsättningar att fortsätta utveckla bolaget. För helåret bedömer vi att resultatet efter skatt exklusive engångsintäkter kommer att uppgå till 180 (157) Mkr.

Resultaträkning

Mkr	Januari – mars 2001	Januari – mars 2000	Helår 2000
Fastighetsverksamhet			
Hysesintäkter	131,1	69,3	476,3
Övriga fastighetsintäkter	6,0	5,2	21,4
Totala förvaltningsintäkter	137,1	74,5	497,7
Fastighetskostnader ¹	-23,6	-15,3	-88,9
Driftsöverskott	113,5	59,2	408,8
Avskrivningar enligt plan ²	-13,2	-7,4 ³	-45,8
Resultat fastighetsverksamhet	100,3	51,8	363,0
Operatörsverksamhet			
Rörelseintäkter	5,2	0,0	28,2
Rörelsekostnader	-6,8	0,0	-25,5
Resultat operatörsverksamhet	-1,6	0,0	2,7
Bruttoresultat	98,7	51,8	365,7
Administrativa kostnader ²	-8,5	-5,2	-31,8
Intäkter/kostnader av engångskaraktär	8,7	0,0	1,9
Rörelseresultat	98,9	46,6	335,8
Finansnetto	-44,5	-20,5	-150,7
Resultat före skatt	54,4	26,1	185,1
Betald skatt	0,0	0,0	-1,4
Uppskjuten skatt ⁴	-4,2	-5,4	-27,0
RESULTAT	50,2	20,7	156,7

1) Underhållskostnaderna har periodiserats över året i enlighet med senast upprättad prognos

2) Totala avskrivningen för perioden uppgår till 13,5 Mkr (7,6), varav i fastighetsverksamheten 13,2 Mkr (7,5) och bland administrativa kostnader 0,3 Mkr (0,1).

3) Planenlig avskrivning på byggnad för periodens utfall 2000 var 1,5 %. Detta har justerats till nuvarande princip på 1 % vilket ger 2,7 Mkr lägre avskrivning.

4) Bolaget tillämpar fr.o.m. år 2001 redovisningsrådets rekommendation om inkomstskatt (R:9). Berörda jämförelsetal har justerats med avseende på detta.

Data per aktie

	Januari – mars 2001	Januari – mars 2000	Helår 2000
Genomsnittligt antal aktier, tusental	24 900	15 000	22 425
Antal aktier vid periodens slut	24 900	15 000	24 900
Resultat per aktie ¹ , exkl. engångsintäkter kr	1,67	1,38	6,90
Kassaflöde per aktie ¹ , kr	2,38	2,24	10,18
Eget kapital per aktie, kr	69,44	63,21	68,04

1) Beräknat på genomsnittligt antal aktier

Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 mars 2001	31 mars 2000	31 december 2000
Tillgångar			
Fastigheter inklusive inventarier	4 817,4	2 397,0	4 784,5
Uppskjuten skattefordran, netto ¹	10,4	42,7	14,5
Övriga anläggningstillgångar	14,9	13,0	13,0
Omsättningstillgångar	85,0	15,8	61,9
Likvida medel	13,8	27,5	16,4
Summa tillgångar	4 941,5	2 496,0	4 890,3
Eget kapital och skulder			
Eget kapital ¹	1 729,0	951,1	1 694,1
Räntebärande skulder	2 932,8	1 457,8	2 934,7
Icke räntebärande skulder	279,7	87,1	261,5
Summa eget kapital och skulder	4 941,5	2 496,0	4 890,3

1) Bolaget tillämpar fr.o.m. år 2001 redovisningsrådets rekommendation om inkomstskatt (R:9). Berörda jämförelsetal har justerats med avseende på detta.

Förändring av eget kapital

Mkr	Januari–mars 2001	Januari–mars 2000	Helår 2000
Koncernen			
Ingående kapital	1 694,1	930,4	930,4
Aktieutdelning	0,0	0,0	-41,2
Omräkningsdifferenser	-15,3	0,0	10,2
Nyemission	0,0	0,0	638,0
Periodens nettoresultat	50,2	20,7	156,7
Utgående kapital	1 729,0	951,1	1 694,1

Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Januari – mars 2001	Januari – mars 2000	Helår 2000
Resultat före skatt	54,4	26,1	185,1
Avskrivningar	13,5	7,6	46,4
Betald skatt	0,0	0,0	-1,4
Intäkter/kostnader av engångskaraktär	-8,7	0,0	-1,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	59,2	33,7	228,2
Summa förändring av rörelsekapital	-4,9	6,5	134,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	54,2	40,1	362,9
Summa förvärv/ försäljningar och investeringar netto	-46,7	-10,8	-2 437,6
Kassaflöde efter investeringar	7,5	29,3	-2 074,8
Intäkter/kostnader av engångskaraktär	8,7	0,0	1,9
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-16,9	0,1	10,8
Förändring räntebärande lån	-1,9	-5,8	1 471,1
Förändring av latent skatt	0	0,0	6,7
Nyemission	0,0	0,0	638,0
Utdelning	0,0	0,0	-41,2
Summa kassaflöde från finansieringsverksamhet	-18,8	-5,7	2 085,4
Årets förändring av likvida medel	-2,6	23,6	12,6

Nyckeltal*

Mkr	Januari – mars 2001	Januari – mars 2000	Helår 2000
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Fastigheternas bokförda värde			
inkl. inventarier, Mkr	4 817,4	2 397,0	4 784,5
Totala förvaltningsintäkter, Mkr	137,1	74,5	497,7
Driftsöverskott, Mkr	113,5	59,2	408,8
Justerat driftsöverskott, Mkr	112,8	59,2	459,4
Direktavkastning 1, %	9,4	9,9	9,6
Direktavkastning 2, %	9,1	9,5	9,3
Finansiella nyckeltal			
Räntetäckningsgrad, ggr	2,21	2,26	2,19
Avkastning på totalt kapital, %	8,1	7,4	8,1
Avkastning på eget kapital, %	11,8	8,8	11,6
Soliditet, %	35,0	38,0	34,6
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar, Mkr	59,2	33,6	228,2
Investeringar exkl. förvärv, Mkr	51,1	10,8	101,3
Förvärv av fastighet, Mkr	0	0	2 331

* För definitioner se Pandox årsredovisning 2000.

Räntebindningsstruktur ¹

Mkr							
Förfall	SEK	DKK	EUR	GBP	Totalt	Andel	% ²⁾
2001	924,0	100,2	196,7	23,3	1 244,2	42	5,52
2002	51,7	61,4	0,4	–	113,5	4	3,99
2003	195,9	0,0	85,5	148,2	429,6	15	6,36
2004	235,0	122,7	–	–	357,7	12	4,62
2005	175,9	–	52,8	–	228,7	8	5,66
2006 och senare	505,0	–	54,1	–	559,1	19	6,11
Totalt	2 087,5	284,3	389,5	171,5	2 932,8	100	5,65
Andel, %	71	10	13	6	100		
Genomsnittlig ränta, %	5,49	4,92	5,80	8,50	5,65		
Genomsnittlig räntebindnings tid, år	2,5	1,5	2,7	2,0	2,4		

1) Omräknat till svenska kronor.

2) Genomsnittlig ränta i procent.

Aktien

Största aktieägarna i Pandox per 2001-03-31

Namn	Antal aktier	%
Scandic Hotels	5 179 900	20,8
SEB aktiefonder	2 317 100	9,3
Zenit, Brummer & Partners	2 254 900	9,1
Skanska AB	1 500 000	6,0
Livförsäkrings AB Skandia	1 386 950	5,6
Länsförsäkringar WASA Liv	1 078 000	4,3
Robur aktiefonder	1 041 600	4,2
Hagströmer & Qviberg aktiefonder	658 000	2,6
Banco Hedge	560 900	2,3
Sjätte AP-Fonden	551 450	2,2
Chase Manhattan Bank	499 300	2,0
Pictet & Co, Geneve	493 800	2,0
Handelsbanken Liv Förs. AB	456 000	1,8
Nordbanken Sverigefonden	450 600	1,8
ST Bed Metaal Henderson Europe	400 000	1,6
Övriga utländska ägare	1 258 635	5,1
Övriga	4 812 865	19,3
Totalt	24 900 000	100,0

Padox hotellfastigheter per 2001-03-31

Anläggning	Antal rum	Läge
Radisson SAS Arlandia Hotel, Arlanda	334	Internationell flygplats
Scandic Hotel Slussen, Stockholm	292	City
Scandic Star Hotel, Sollentuna	269	Mässanläggning
Scandic Hotel Järva Krog, Stockholm	215	Stockholm Norr
Scandic Hotel Park, Stockholm	198	City
Scandic Hotel, Upplands-Väsby	150	Stockholm Norr
Quality Hotel Nacka, Stockholm	146	Sickla-Nacka
Scandic Hotel Bromma, Stockholm	144	Stockholm Väst
First Hotel Royal Star, Älvsjö	103	Mässanläggning
Summa Stockholm	1 851	
Scandic Hotel Crown, Göteborg	333	City
Radisson SAS Park Avenue, Göteborg	318	City
Scandic Hotel Mölndal	208	City
Summa Göteborg	859	
Scandic Hotel Copenhagen	484	City
Scandic Hotel S:t Jörgen, Malmö	265	City
Scandic Star Hotel, Lund	196	Centralt
Radisson SAS Grand Hotel, Helsingborg	117	City
Scandic Hotel Kramer, Malmö	113	City
First Express, Malmö	101	City
Summa Öresund	1 276	
Scandic Hotel Grand, Örebro	219	City
Radisson SAS Hotel, Luleå	209	City
Scandic Hotel Winn, Karlstad	199	City
Radisson SAS Hotel, Östersund	177	City
Scandic Hotel Ferrum, Kiruna	170	City
First Hotel Grand, Borås	158	City
Quality Grand Hotel, Kristianstad	149	City
Scandic Hotel, Kalmar	148	Kringled
Scandic Hotel, Karlstad	143	Kringled
Scandic Hallandia, Halmstad	133	City
First Hotel, Linköping	133	City
First Hotel Plaza, Karlstad	121	City
Elite Stora Hotellet, Jönköping	116	City
First Hotel Linné, Uppsala	116	City
Scandic Hotel Billingen, Skövde	106	City
Summa Regionstäder	2 297	
First Resort Mora, Mora	135	Centralt
First Hotel Park Astoria, Enköping	134	Centralt
Scandic Hotel Säffle	101	Centralt
Stadshotellet Princess, Sandviken	84	Centralt
Summa Övriga orter	454	
Holiday Inn Nelson Dock, London	368	Docklands
Hotel Albert Premier, Bryssel	287	City
Scandic Hotel Grand Place, Bryssel	100	City
Holiday Inn Antwerpen	204	Kringled
Holiday Inn Bremen	235	City
Holiday Inn Dortmund	190	Mässanläggning
Holiday Inn Lübeck	158	Kringled
Summa Internationellt	1 542	
Summa Padox totalt	8 279	