

Pressmeddelande
2004-01-20

Bokslutskommuniké 2003

- Årets hyresintäkter uppgick till 285 (297) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 100 (92) MSEK. Exklusive realisationsvinster uppgick resultat efter skatt till 84 (92) MSEK.
- Resultat efter skatt per aktie uppgick till 5,32 (4,90) SEK. Exklusive realisationsvinster uppgick resultat per aktie till 4,47 (4,90) SEK.
- Realisationsvinster om 22 (-) MSEK avser i sin helhet fastighetsförsäljningar.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3,75 (3,50) SEK per aktie, vilket motsvarar cirka 70 (71) procent av årets resultat efter skatt per aktie.
- Prognosen för 2004 är att resultat efter finansnetto bedöms bli i nivå med motsvarande resultat för 2003, exklusive realisationsvinster.

Året i sammandrag

Hotellkonjunkturen har, främst som en följd av det osäkra allmänna konjunkturläget, uppvisat en nedgång under året jämfört med 2002.

Caponas hyresintäkter uppgick till 285 (297) MSEK, en minskning med 4 procent. Av Caponas hyresintäkter svarade Sverige för 79 procent, Norge för 11, Danmark för 6 och Finland för 4 procent. Av hyresintäkterna kommer 34 (37) MSEK från den egna hotelloperatörsverksamheten, det vill säga de tre hotell som drivs i egen regi. Direktavkastningen uppgick till 9,6 (9,9) procent.

Fastighetsverksamhetens resultat minskade till 204 (211) MSEK. Resultatet från hotelloperatörsverksamheten uppgick till 10 (19) MSEK. Rörelseresultatet, inklusive realisationsvinster om 22 MSEK, uppgick till 216 (213) MSEK. Resultatet efter finansnetto ökade till 134 (128) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till 100 (92) MSEK, vilket motsvarar ett resultat per aktie om 5,32 (4,90) SEK. Exklusive realisationsvinster motsvarar det ett resultat per aktie om 4,47 (4,90) SEK.

Investeringar uppgick till 54 (24) MSEK, varav investeringar i fastighetsverksamheten svarade för 52 (22) MSEK, där de enskilt största posterna avser uppgraderingen av bland annat lobby och restaurang i Scandic Hotel Uplandia Uppsala, den påbörjade utbyggnaden av Scandic Hotel Kolding samt installerande av nya brandlarm i ett flertal fastigheter i Sverige. Investeringar i den egna hotelloperatörsverksamheten svarade för 2 (2) MSEK.



Under året har 67 300 aktier, motsvarande 0,4 (1,3) procent av Caponas totala antal aktier, återköpts för 3 (14) MSEK till en snittkurs av 50,71 SEK.

Capona sålde i april hotellfastigheten Scandic Hotel Trondheim för cirka 47 MSEK med en realisationsvinst om cirka 10 MSEK. I oktober sålde Capona kontorsdelen av hotellfastigheten Scandic Hotel Uplandia Uppsala för 36 MSEK med en realisationsvinst om cirka 4 MSEK. I november avyttrades hotellfastigheten Scandic Hotel Stavanger för cirka 44 MSEK med en realisationsvinst om cirka 7 MSEK. Totalt uppgår realisationsvinsterna till 22 MSEK.

Fastighetsbeståndet 2003-12-31 per delmarknad

	Antal hotell	Antal hotellrum	Bokfört värde			Direktav- kast. ¹⁾ , %
			Totalt, MSEK	Andel, %	Per rum, TSEK	
Storstockholm	7	1 400	861	37	615	9,2
Göteborg	2	307	92	4	300	9,8
Öresundsregionen	6	901	254	11	282	10,0
Oslo	2	293	153	7	522	8,2
Helsingfors/Vanda	2	323	134	6	415	8,1
S:a storstadsregioner	19	3 224	1 494	64	463	9,1
Regionstäder	19	2 978	778	34	261	10,4
Övriga orter	2	207	47	2	227	9,4
Totalt	40	6 409	2 319	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.

Finansiering och likviditet

Per den 31 december 2003 uppgick de räntebärande skulderna till 1 425 (1 529) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,8 (2,8) år och den genomsnittliga låneräntan till 5,7 (5,8) procent. Caponas likvida medel vid årets utgång var 92 (117) MSEK.

Fastighetsvärdering

Capona har som princip att årligen internvärdera samtliga fastigheter och samtidigt låta externvärdera 20 procent av fastigheterna.

I samband med förvärvsförhandlingar med Home Invest AB har Caponas samtliga fastigheter externvärderats per november 2003 med ett bedömt marknadsvärde om 2 720 (2 925) MSEK. Exklusive fastighetsförsäljningar under 2003 om 127 MSEK består värdeförändringen främst av valutakurseffekter och minskade fastighetsvärden. Det bedömda marknadsvärdet överstiger fastigheternas bokförda värde med 401 MSEK eller 21 SEK per aktie.

Moderbolaget

Verksamheten utgörs förutom av koncerngemensamma funktioner även av ägande och förvaltning av huvuddelen av de svenska hotellfastigheterna med ett samlat bokfört värde om 1 684 (1 702) MSEK. Hyresintäkterna under året uppgick till 214 (228) MSEK och till 51 (56) MSEK under fjärde kvartalet. Resultat efter finansnetto uppgick till 89 (106) MSEK. Motsvarande resultat för fjärde kvartalet uppgick till 20 (27) MSEK. Resultat efter skatt för året uppgick till 53 (65) MSEK och till 4 (8) MSEK för fjärde kvartalet. Likvida medel vid årets utgång var 81 (95) MSEK. Investeringar i fastigheter uppgick under året till 31 (20) MSEK.



Hotellmarknaden

Den nordiska hotellmarknaden följer BNP-utvecklingen i stor utsträckning. Under 2003 har Norden upplevt en svagare konjunkturutveckling än under 2002. Det främsta skälet är den svaga konjunkturutvecklingen i Europa, men även till viss del händelser i övriga delen av världen. Den svaga konjunkturutvecklingen har lett till en nedgång i hotellkonjunkturen under 2003.

Den nordiska hotellmarknaden

Till och med oktober, rullande tolv månader, minskade antalet sålda hotellrum på den nordiska hotellmarknaden med 1,6 procent jämfört med 2002. Samtidigt ökade rumskapaciteten med 1,0 procent, vilket medförde en nedgång i hotellbeläggningen med 2,6 procent. Det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) var oförändrat. Sammantaget innebär detta att den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) minskade med 2,6 procent.

Nordisk hotellstatistik, november 2002 - oktober 2003

	Sverige	Norge	Danmark	Finland	Norden	Förändr. ¹⁾ , %
Sålda rum, milj	14,7	10,1	7,2	7,7	39,7	-1,6
Rumskapacitet, milj	32,2	20,9	14,6	16,1	83,8	1,0
Beläggningsgrad, %	45,8	48,2	49,5	47,6	47,4	-2,6
ARR, SEK	799	757	728	712	759	0,0
RevPAR, SEK	366	364	360	339	359	-2,6

1) Jämfört med helår 2002.

Caponas hotellmarknader

På de marknader där Capona är verksamt, det vill säga storstadsregioner och regionstäder i Sverige, Norge, Danmark och Finland, minskade antalet sålda hotellrum till och med oktober, rullande tolv månader, med 1,8 procent jämfört med 2002. Samtidigt ökade rumskapaciteten med 2,2 procent, vilket medförde en nedgång i hotellbeläggningen med 3,9 procent. Det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) minskade med 0,8 procent och den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) minskade med 4,6 procent.

Hotellstatistik för Caponas hotellmarknader, november 2002 - oktober 2003

	Sverige	Norge ¹⁾	Danmark	Finland	Norden	Förändr. ²⁾ , %
Sålda rum, milj	9,2	3,1	2,8	1,9	17,0	-1,8
Rumskapacitet, milj	17,5	5,0	4,6	3,1	30,3	2,2
Beläggningsgrad, %	52,6	60,8	61,3	61,4	56,2	-3,9
ARR, SEK	840	792	749	902	823	-0,8
RevPAR, SEK	441	482	459	554	462	-4,6

1) Exklusive Trondheim och Stavanger.

2) Jämfört med helår 2002.



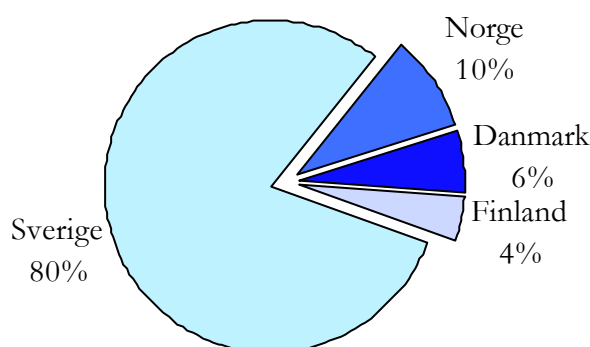
Aktuell rapportperiod oktober – december 2003, kvartal 4

Hyresintäkter

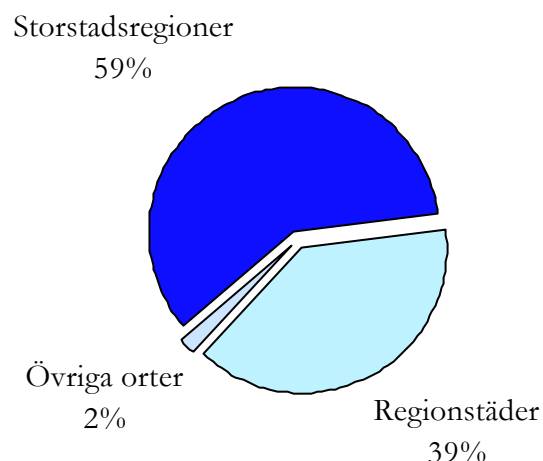
Hyresintäkterna uppgick till 69 (74) MSEK, en minskning med 7 procent. Av hyresintäkterna kom 9 (9) MSEK från den egna hotelloperatörsverksamheten.

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 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

MSEK	3 månader		12 månader	
	2003 okt-dec	2002 okt-dec	2003 jan-dec	2002 jan-dec
Storstockholm	23	26	95	101
Göteborg	3	3	12	12
Öresundsregionen	8	8	34	34
Oslo	4	4	16	17
Helsingfors/Vanda	3	3	12	13
S:a storstadsregioner	41	44	169	177
Regionstäder	27	28	111	114
Övriga orter	1	2	5	6
Totalt	69	74	285	297



Rörelseresultat

Rörelseresultatet ökade med 17 procent till 65 (56) MSEK. I rörelseresultatet ingår dels resultatet från fastighetsverksamheten, som minskade med 14 procent till 48 (56) MSEK, dels hotelloperatörsverksamhetens resultat, som uppgick till 1 (4) MSEK. Administrationskostnaderna uppgick till 6 (4) MSEK. Realisationsvinster uppgick till 22 (-) MSEK och avser i sin helhet fastighetsförsäljningar.

Resultat efter finansnetto

Resultat efter finansnetto uppgick till 46 (34) MSEK. Finansnettot uppgick till minus 19 (-22) MSEK.

Periodens resultat

Resultatet efter skatt uppgick till 36 (25) MSEK och resultat per aktie till 1,94 (1,33) SEK. Koncernens skattesats under rapportperioden var 21 (28) procent.

Investeringar

Investeringar uppgick till totalt 27 (2) MSEK. Investeringar i fastighetsverksamheten uppgick till 26 (1) MSEK. Den enskilt största investeringen avser den påbörjade utbyggnaden av Scandic Hotel Kolding med 64 nya rum och konferensytor samt installation av nya brandlarm i ett flertal fastigheter i Sverige. Investeringar i den egna hotelloperatörsverksamheten uppgick till 1 (1) MSEK.



Räkenskaper

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	<u>3 månader</u>		<u>12 månader</u>	
	2003 okt-dec	2002 okt-dec	2003 jan-dec	2002 jan-dec
MSEK				
Hysesintäkter	69	74	285	297
Drifts- och förvaltningskostnader	-5	-4	-17	-14
Underhållskostnader	-5	-4	-19	-26
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-4	-3	-19	-18
Summa fastighetskostnader	-14	-11	-55	-58
Driftsöverskott	55	63	231	239
Avskrivningar	-7	-7	-27	-28
Resultat fastighetsverksamheten	48	56	204	211
Hotelloperatörsintäkter	32	34	128	141
Hotelloperatörskostnader	-31	-30	-118	-122
Resultat hotelloperatörs- verksamheten	1	4	10	19
Administrationskostnader	-6	-4	-21	-17
Realisationsvinster	22	-	22	-
Rörelseresultat	65	56	216	213
Finansnetto	-19	-22	-82	-85
Resultat efter finansnetto	46	34	134	128
Skatt	-9	-9	-35	-36
Periodens resultat	36	25	100	92
Resultat per aktie, SEK	1,94	1,33	5,32	4,90
Resultat per aktie exkl. realisations- vinster, SEK	1,09	1,33	4,47	4,90
Genomsnittligt antal utestående aktier, '000	18 686	18 753	18 711	18 793



Balansräkningar

MSEK	2003-12-31	2002-12-31	2001-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Fastigheter ¹⁾	2 319	2 435	2 433
Övriga tillgångar	114	20	30
Kassa och bank	92	117	79
Summa tillgångar	2 525	2 572	2 542
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	95	95	100
Bundna reserver	173	173	144
Fritt eget kapital	584	573	579
<i>Skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 425	1 529	1 525
Icke räntebärande skulder	248	202	194
Summa eget kapital och skulder	2 525	2 572	2 542

1) Inklusive hotellfastighetsinventarier.

Kassaflödesanalyser	2003	2002	2001
MSEK	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Rörelseresultat	216	213	203
Avskrivningar ¹⁾	31	33	30
Övriga ej likviditetspåverkande poster	2	-1	-3
Netto erhållen och erlagd ränta	-79	-80	-72
Betald inkomstskatt	-15	-26	-32
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	155	139	126
Förändring av rörelsekapitalet	-67	4	15
Kassaflöde från den löpande verksamheten	88	143	141
Kassaflöde från investeringsverksamheten	37	-23	-311
Förändring av lån	-79	-2	251
Återköp av aktier	-3	-14	-22
Utbetald utdelning	-66	-66	-67
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-148	-82	162
Periodens kassaflöde	-23	38	-8
Likvida medel vid årets början	117	79	85
Omräkningsdifferens	-2	-	1
Likvida medel vid årets slut	92	117	79

1) Inklusive den egna hotelloperatörsverksamheten.



Nyckeltal

	12 månader		
	2003 jan-dec	2002 jan-dec	2001 jan-dec
<i>Fastighetsrelaterade</i>			
Direktavkastning fastigheter ¹⁾ , %	9,6	9,9	9,8
Överskottsgrad ²⁾ , %	81	81	77
Belåningsgrad ³⁾ , %	61	63	63
<i>Finansiella</i>			
Räntetäckningsgrad ⁴⁾ , ggr	2,6	2,4	2,6
Avkastning på eget kapital ⁵⁾ , %	11,7	10,9	11,1
Avkastn. på sysselsatt kapital ⁶⁾ , %	9,7	9,2	8,8
Nettoskuldsättningsgrad ⁷⁾ , ggr	1,6	1,7	1,8
Genomsnittlig räntesats ⁸⁾ , %	5,7	5,8	5,5
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,8	2,8	2,6
Soliditet ⁹⁾ , %	34	33	32

- 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	kv4-03	kv3-03	kv2-03	kv1-03	kv4-02	kv3-02	kv2-02	kv1-02
Hysesintäkter	69	74	72	70	74	76	77	69
Fastighetskostnader	-14	-10	-14	-17	-11	-13	-17	-17
Driftsöverskott	55	64	58	53	63	63	60	52
Avskrivningar	-7	-7	-6	-7	-7	-7	-7	-7
Resultat fastighetsverksamheten	48	57	52	46	56	56	54	45
Hotelloperatörsintäkter	32	36	31	29	34	38	39	31
Hotelloperatörskostnader	-31	-30	-29	-28	-30	-31	-32	-30
Resultat hotelloperatörsverksamheten	1	6	2	1	4	7	7	1
Administrationskostnader	-6	-5	-5	-5	-4	-4	-5	-4
Realisationsvinster	22	-	-	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	65	59	49	43	56	60	56	42
Finansnetto	-19	-21	-21	-21	-22	-22	-22	-20
Resultat efter finansnetto	46	38	29	22	34	38	34	22
Skatt	-9	-11	-8	-6	-9	-11	-10	-6
Periodens resultat	36	27	21	16	25	27	24	16
Resultat per aktie, SEK	1,94	1,44	1,10	0,84	1,33	1,42	1,29	0,85
Resultat per aktie exkl. realisationsvinster, SEK	1,09	1,44	1,10	0,84	1,33	1,42	1,29	0,85
Genomsnittligt antal aktier, '000	18 686	18 699	18 721	18 739	18 753	18 755	18 771	18 925



Resultatredovisning per delmarknad 2003-12-31

MSEK	Hyres- intäkter	Fastighets- kostnader	Drifts- överskott	Bokfört värde	Direktav- kast. ¹⁾ , %
Storstockholm	95	-16	79	861	9,2
Göteborg	12	-3	9	92	9,8
Öresundsregionen	34	-8	26	254	10,0
Oslo	16	-3	13	153	8,2
Helsingfors/Vanda	12	-1	11	134	8,1
S:a storstadsregioner	169	-31	138	1 494	9,1
Regionstäder	111	-22	89	778	10,4
Övriga orter	5	-2	4	47	9,4
Totalt	285	-55	231	2 319	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.

Räntebindningsstruktur räntebärande skulder 2003-12-31

Räntebindningstid	Lånebelopp i respektive valuta omräknat till MSEK					Andel, %	Genomsnittlig ränta, %
	SEK	NOK	DKK	EUR	Totalt		
2004	230	52	11	57	350	25	5,1
2005	150	-	-	32	182	13	5,9
2006	200	-	36	-	236	17	5,7
2007	350	40	-	-	390	27	6,3
2008-2011	250	-	17	-	267	19	5,2
Summa	1 180	92	64	89	1 425	100	5,7
Andel, %	83	6	4	6	100		
Genomsnittlig ränta, %	5,7	6,8	5,7	4,0	5,7		
Genomsnittlig ränte- bindningstid, år	3,0	1,6	2,6	1,1	2,8		
Valutakurs	-	1,08	1,22	9,09			

Data per aktie

SEK	12 månader		
	2003 jan-dec	2002 jan-dec	2001 jan-dec
Resultat ¹⁾	5,32	4,90	4,77
Resultat exkl. realisationsvinster ¹⁾	4,47	4,90	4,77
Utdelning	3,75	3,50	3,50
Eget kapital ²⁾	45	45	43
Fastigheternas bokförda värde ²⁾	122	130	128
Börskurs	67,50	55,00	53,00
P/E-tal ³⁾	12,7	11,2	11,1
P/CE-tal ⁴⁾	10,0	8,6	8,7
Ebdit-multipel ⁵⁾	10,7	10,2	10,8
<i>Antal aktier, '000</i>			
Genomsnittligt antal, utestående	18 711	18 793	19 173
Utestående antal	18 685	18 753	18 996
Totalt	18 996	18 996	20 040

1) Resultat efter skatt beräknat på genomsnittligt antal aktier.

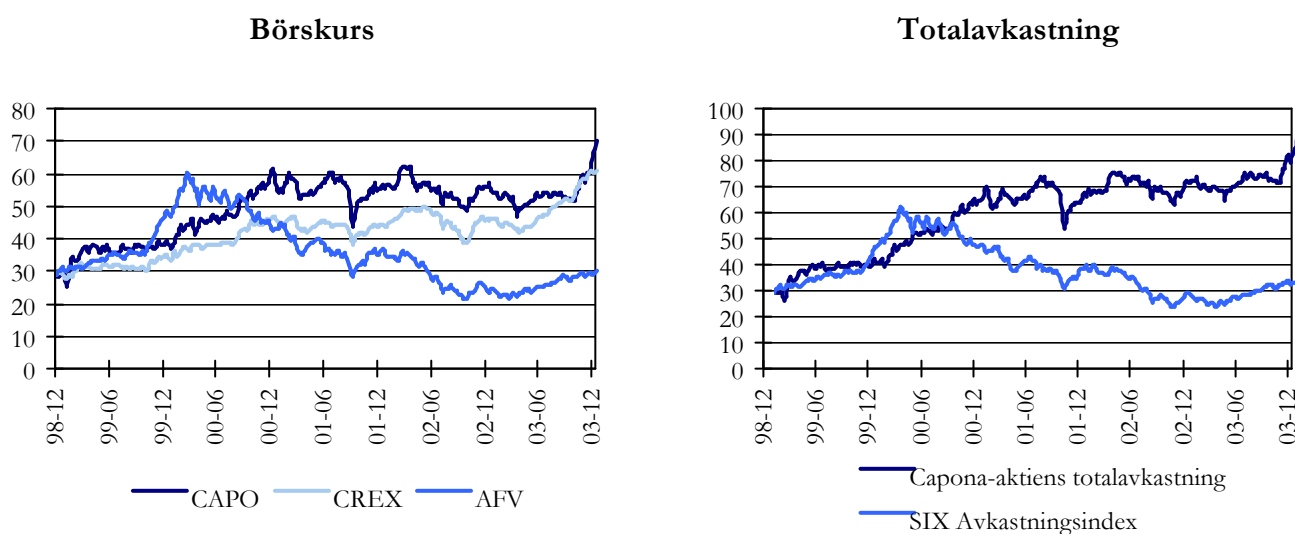
2) Beräknat på utestående antal aktier per bokslutsdatum.



- 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 för 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.



Källa: SIX

Under fjärde kvartalet 2003 steg Caponas börskurs med 37 (+16) procent. Under samma period steg Affärsvärldens Generalindex med 12 (+11) procent och Carnegies Fastighetsindex med 19 (+16) procent.

Aktiens totalavkastning var under fjärde kvartalet 37 (10) procent och SIX Avkastningsindex 13 (-36) procent.



Förändring av eget kapital och antal aktier

	2003 jan-dec	2002 jan-dec	2001 jan-dec
Ingående eget kapital, MSEK	841	823	804
Utdelning, MSEK	-66	-66	-67
Omräkningsdifferens, MSEK	-20	6	16
Återköp av egna aktier, MSEK	-3	-14	-22
Årets resultat, MSEK	100	92	92
Utgående eget kapital, MSEK	845	841	823
<i>Antal aktier, '000</i>			
Totalt	18 996	20 040	20 040
Återköpta aktier	-311	-243	-1 044
Indragna aktier	-	-1 044	-
Totalt antal aktier, exklusive återköp	18 685	18 753	18 996
Genomsnittligt antal aktier, utestående	18 711	18 793	19 173

Återköp av egna aktier

Under fjärde kvartalet har 2 000 aktier, motsvarande 0,01 procent av Caponas totala antal aktier, återköpts för 0,1 MSEK till en snittkurs av 57,69 SEK. Det totala antalet aktier, exklusive återköpta aktier, uppgick den 31 december 2003 till 18 685 246.

Ägarstruktur

Per den 31 december 2003 uppgick antalet aktieägare i Capona till 4 709 (4 636, den 30 september 2003). De utländska ägarna svarade för cirka 19 (20, den 30 september 2003) procent av ägandet i Capona. Capona är noterat på O-listan, Attract 40, vid Stockholmsbörsen under beteckningen CAPO och har ett aktieslag med lika rösträtt.

Caponas aktieägare 2003-12-31

	Kapitalandel/röster, %	Justerad röstandel ¹⁾ , %
Choice Hotels Sweden	39,9	40,5
Odin fonder	9,0	9,1
Skandia	4,7	4,7
JP Morgan Chase	4,2	4,3
Robur fonder	3,5	3,5
JP Morgan Capital Corp	3,4	3,4
LF fastighetsfonden	2,1	2,1
Bengt & Christina Norman	1,5	1,5
Provobis / Hotel Invest i Göteborg AB	1,5	1,5
Spar Hotel AB	1,4	1,5
Röda Korset	1,4	1,3
Övriga	25,8	26,6
Externa ägare	98,4	100,0
Capona AB	1,6	-
Totalt	100,0	100,0

1) Röstandel justerad för Caponas återköpta aktier.

Källa: VPC



Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 3,75 (3,50) SEK per aktie, vilket motsvarar cirka 70 (71) procent av årets resultat efter skatt per aktie. Exklusive realisationsvinster om 0,85 SEK efter skatt per aktie motsvarar den föreslagna utdelningen cirka 84 procent av årets resultat efter skatt per aktie.

Utdelningen om 3,75 SEK innebär en direktavkastning på 5,6 (6,4) procent beräknat på börskurs 67,50 SEK den 31 december 2003.

Förvärv av Home

Den 18 december 2003 offentliggjordes en överenskommelse mellan Capona och Home Invest, vilken innebär att Capona förvärvsar samtliga aktier i Home, ett nybildat bolag som i samband med denna affär övertagit de 19 hotellfastigheter som ingår i förvärvet. Likviden för förvärvet består av 6,0 miljoner nyemitterade aktier i Capona, vilka motsvarar 24,3 procent av antalet utestående aktier efter nyemissionen. Beslut om nyemission skall fattas av en extra bolagsstämma den 21 januari 2004.

Vid ett förvärv av Home ökar antalet hotellfastigheter i Capona från 40 till 59 och antalet hotellrum från 6 409 till 8 708. Hyresintäkterna proforma för perioden 1 oktober 2002 till 30 september 2003 stiger med cirka 53 procent från 280 till 427 MSEK och den uthyrbara arean ökar från 295 322 kvm till 443 057 kvm. Genom förvärvet förstärker Capona sin position som ett av de ledande hotellfastighetsbolagen i Norden.

Hotellfastigheternas marknadsvärde per delmarknad november 2003

Delmarknad	<u>Capona</u>		<u>Home</u>		<u>Capona efter förvärv</u>	
	MSEK	Andel, %	MSEK	Andel, %	MSEK	Andel, %
Storstadsregioner	1 752	64,4	620	38,6	2 371	54,9
Regionstäder	923	33,9	586	36,6	1 509	34,9
Övriga orter	46	1,7	397	24,8	443	10,2
Totalt	2 720	100,0	1 603	100,0	4 323	100,0

Fastighetsbestånden per delmarknad

Delmarknad	<u>Antal hotell</u>			<u>Antal hotellrum</u>			<u>Hyresintäkter proforma okt 02-sep 03, MSEK</u>		
	Capona efter förvärv			Capona efter förvärv			Capona efter förvärv		
	Capona	Home	förvärv	Capona	Home	förvärv	Capona	Home	förvärv
Storstadsregioner	19	4	23	3 224	691	3 915	172	52	224
Regionstäder	19	10	29	2 978	1 030	4 008	102	58	160
Övriga orter	2	5	7	207	578	785	6	37	43
Totalt	40	19	59	6 409	2 299	8 708	280	147	427

För fullständig information hänvisas till en informationsbroschyr som kan beställas från Capona AB.

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 resultat efter finansnetto kommer att bli i nivå med motsvarande resultat för 2003, exklusive realisationsvinster.

Extra och ordinarie bolagsstämma

Extra bolagsstämma kommer att hållas onsdagen den 21 januari 2004 klockan 17.00 i Quality Hotel Globe, Arenaslingan 7, Stockholm. Ärende som kommer att behandlas av bolagsstämman är beslut om emission för förvärv av Debutanten 1154 AB, även kallat Home.

Ordinarie bolagsstämma kommer att hållas måndagen den 29 mars 2004 klockan 17.00 i Quality Hotel Globe, Arenaslingan 7, Stockholm. I syfte att, inför bolagsstämman, underlätta förfarandet kring nominering av styrelseledamöter samt framtäggande av förslag till arvoden har en nomineringskommitté utsetts bestående av Petter A. Stordalen, Choice Hotels Sweden AB, Ragnhild Wiborg, Odin Fonder och Caroline af Ugglas, Livförsäkrings AB Skandia. Aktieägare inbjudes att komma med förslag eller synpunkter till kommittén på adress Capona AB, Box 715, 182 17 Danderyd.

Den fullständiga årsredovisningen kommer att hållas tillgänglig från slutet av februari hos Capona, Berga Backe 4 i Danderyd. Den kommer även att distribueras till aktieägarna.

Denna rapport har översiktligt granskats av bolagets revisor.

Danderyd den 20 januari 2004
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 31 december 2003 bestod av totalt 40 hotellfastigheter varav 32 var belägna i Sverige, tre i Norge, tre i Danmark och två i Finland. Det totala antalet hotellrum uppgick till cirka 6 400. Capona är noterat på O-listan, Attract 40, vid Stockholmsbörsen under beteckningen CAPO. Namnet Capona kommer från det latinska ordet *caupona* som betyder hotell.

För ytterligare information kontakta:

Olle Persson, VD, tel. 08-446 59 72

E-post: olle.persson@capona.se

Clas Hjorth, vVD, tel. 08-446 59 71

E-post: clas.hjorth@capona.se

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

Ekonomisk information från Capona lämnas vid följande tillfällen:

Delårsrapport per 31 mars 2004

Onsdagen den 28 april 2004

Delårsrapport per 30 juni 2004

Fredagen den 16 juli 2004

Delårsrapport per 30 september 2004

Tisdagen den 19 oktober 2004