

Pressmeddelande
2004-04-28

Delårsrapport januari - mars 2004

- Hyresintäkterna uppgick till 91,3 (69,9) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 15,2 (15,7) MSEK.
- Resultat efter skatt per aktie uppgick till 0,62 (0,84) SEK.
- Caponas extra bolagsstämma beslutade den 21 januari 2004 att öka Caponas aktiekapital med 30 000 000 kronor genom emission av 6 000 000 nya aktier med anledning av Caponas förvärv av Home.
- Resultat efter finansnetto för helåret 2004, inklusive de 19 förvärvade hotellfastigheterna, kommer att bli väsentligt högre än motsvarande resultat för 2003, exklusive realisationsvinster.

Delårsperioden i sammandrag

Hotellkonjunkturen har, som en följd av den ökade rumskapaciteten, uppvisat en nedgång under början av året jämfört med 2003.

De 19 hotellfastigheterna som förvärvades från Home Invest AB ingår i räkenskaperna för 2004 med två månader.

Caponas hyresintäkter uppgick till 91,3 (69,9) MSEK, en ökning med 31 procent. Av Caponas hyresintäkter svarade Sverige för 81 procent, Norge för 10, Danmark för 6 och Finland för 3 procent. Av hyresintäkterna kommer 7,0 (7,7) MSEK från den egna hotelloperatörsverksamheten, det vill säga de tre hotell som drivs i egen regi. Direktavkastningen uppgick till 8,9 (9,9) procent.

Fastighetsverksamhetens resultat uppgick till 62,6 (46,5) MSEK. Resultatet från hotelloperatörsverksamheten uppgick till -0,7 (1,1) MSEK. Rörelseresultatet, som belastas med kostnader för avgångsvederlag om 6,2 MSEK till tidigare verkställande direktören, uppgick till 50,8 (43,0) MSEK och resultatet efter finansnetto till 21,2 (22,0) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till 15,2 (15,7) MSEK, vilket motsvarar ett resultat per aktie om 0,62 (0,84) SEK.

Investeringar uppgick till 16,9 (15,9) MSEK, varav investeringar i fastighetsverksamheten svarade för 16,9 (15,2) MSEK, där den enskilt största posten avser utbyggnaden av Scandic Hotel Kolding. Investeringar i den egna hotelloperatörsverksamheten svarade för 0,0 (0,7) MSEK.



Under perioden har 27 000 aktier, motsvarande 0,1 (0,1) procent av Caponas totala antal aktier, återköpts för 1,9 (1,1) MSEK till en snittkurs av 69,41 SEK.

Den 29 januari 2004 slutade Olle Persson som verkställande direktör och Clas Hjorth utsågs till tillförordnad verkställande direktör.

Fastighetsbeståndet 2004-03-31 per delmarknad

	Antal		Bokfört värde			Direktav- kast. ¹⁾ , %
	hotell	hotellrum	Totalt, MSEK	Andel, %	Per rum, TSEK	
Storstockholm	8	1 687	1 167,7	30	692	8,5
Göteborg	4	631	278,9	7	442	9,7
Öresundsregionen	6	901	256,0	6	284	10,2
Oslo	3	373	257,5	7	690	8,2
Helsingfors/Vanda	2	323	136,3	3	422	8,1
S:a storstadsregioner	23	3 915	2 096,4	53	535	8,8
Regionstäder	29	4 008	1 445,7	36	361	9,3
Övriga orter	7	785	439,5	11	560	8,2
Totalt	59	8 708	3 981,6	100	457	8,9

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 mars 2004 uppgick de räntebärande skulderna till 2 523,3 (1 481,9) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,2 (2,8) år och den genomsnittliga låneräntan till 5,4 (5,8) procent. Caponas likvida medel vid periodens utgång var 185,9 (72,5) MSEK. Utöver detta finns en ej utnyttjad kredit om cirka 100 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 huvuddelen av de svenska hotellfastigheterna med ett samlat bokfört värde om 1 684,8 (1 712,3) MSEK. Hysesintäkterna under perioden uppgick till 47,0 (50,4) MSEK. Resultat efter finansnetto uppgick till 5,9 (15,8) MSEK. Resultat efter skatt för perioden uppgick till 4,2 (11,3) MSEK. Likvida medel vid periodens utgång var 129,4 (63,0) MSEK. Investeringar i fastigheter uppgick under perioden till 5,7 (15,4) MSEK.

Hotellmarknaden

Under början av året ökade antalet sålda rum på den nordiska hotellmarknaden jämfört med motsvarande period 2003. Samtidigt ökade rumskapaciteten mer än rumsförsäljningen, vilket påverkade belägningsgraden negativt. Detta i kombination med ett lägre genomsnittligt pris per sålt rum (ARR) gör att den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) har minskat.



Den nordiska hotellmarknaden

Till och med februari, rullande tolv månader, ökade antalet sålda hotellrum på den nordiska hotellmarknaden med 0,3 procent jämfört med 2003. Samtidigt ökade rumskapaciteten med 0,5 procent, vilket medförde en nedgång i hotellbeläggningen med 0,2 procent. Det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) minskade med 0,5 procent. Sammantaget innebär detta att den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) minskade med 0,7 procent.

Hotellstatistik för Norden, mars 2003 - februari 2004

	Sverige	Norge	Danmark	Finland	Norden	Förändr. ¹⁾ , %
Sålda rum, milj	14,7	10,1	7,2	7,8	39,8	0,3
Rumskapacitet, milj	32,4	20,9	14,8	16,3	84,5	0,5
Belägningsgrad, %	45,3	48,3	48,8	47,5	47,1	-0,2
ARR, SEK	792	758	688	711	749	-0,5
RevPAR, SEK	358	367	336	338	352	-0,7

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 till och med februari, rullande tolv månader, med 0,2 procent jämfört med 2003. Samtidigt ökade rumskapaciteten med 0,6 procent, vilket medförde en nedgång i hotellbeläggningen med 0,4 procent. Det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) minskade med 0,6 procent. Sammantaget innebär detta att den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) minskade med 1,0 procent.

Hotellstatistik för Caponas hotellmarknader¹⁾, mars 2003 - februari 2004

	Sverige	Norge	Danmark	Finland	Norden	Förändr. ²⁾ , %
Sålda rum, milj	9,9	3,3	2,9	1,9	17,9	0,2
Rumskapacitet, milj	19,1	5,5	4,7	3,1	32,4	0,6
Belägningsgrad, %	51,7	59,9	60,7	61,6	55,4	-0,4
ARR, SEK	824	791	708	893	807	-0,6
RevPAR, SEK	426	474	430	550	447	-1,0

1) Inklusive Eskilstuna, Karlstad, Skövde, Varberg, Sunne och Oskarshamn i Sverige samt Kristiansand i Norge som tillkom i samband med förvärvet av Home.

2) Jämfört med helår 2003.

Aktuell rapportperiod januari – mars 2004, kvartal 1

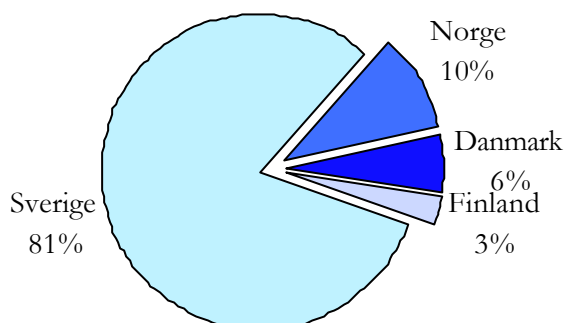
Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 91,3 (69,9) MSEK, en ökning med 31 procent. Av hyresintäkterna kom 7,0 (7,7) MSEK från den egna hotelloperatörsverksamheten.

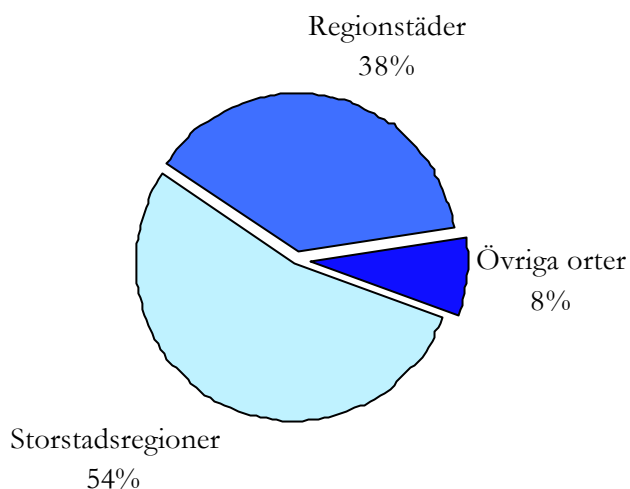
Hyresintäkterna kommer till övervägande del från omsättningsbaserade hyresavtal. De omsättningsbaserade hyresavtalen är uppbyggda så att hyran utgör en procentuell andel av hotelloperatörernas omsättning. Det innebär att en förändring av hotellens omsättning även förändrar Caponas hyresintäkter. Capona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



Hyresintäkter per land



Hyresintäkter per region



Hyresintäkter per delmarknad

	3 månader		12 månader		
	2004 jan-mar	2003 jan-mar	2003/04 apr-mar	2003 jan-dec	2002 jan-dec
MSEK					
Storstockholm	26,5	23,1	98,6	95,2	100,9
Göteborg	5,4	3,0	14,3	11,9	11,5
Öresundsregionen	8,6	8,2	33,8	33,4	34,4
Oslo	5,2	4,1	17,2	16,1	17,0
Helsingfors/Vanda	2,9	3,0	12,1	12,2	13,3
S:a storstadsregioner	48,6	41,4	176,0	168,8	177,1
Regionstäder	35,1	27,0	119,4	111,3	114,2
Övriga orter	7,6	1,5	11,4	5,4	5,4
Totalt	91,3	69,9	306,9	285,5	296,7

Rörelseresultat

Rörelseresultatet ökade med 18 procent till 50,8 (43,0) MSEK. I rörelseresultatet ingår dels resultatet från fastighetsverksamheten, som ökade med 35 procent till 62,6 (46,5) MSEK, dels hotelloperatörsverksamhetens resultat, som uppgick till -0,7 (1,1) MSEK. Administrationskostnaderna uppgick till 11,1 (4,6) MSEK, varav 6,2 MSEK avser kostnader för avgångsvederlag till tidigare verkställande direktören.

Resultat efter finansnetto

Resultat efter finansnetto uppgick till 21,2 (22,0) MSEK. Finansnettot uppgick till minus 29,6 (-21,0) MSEK.

Periodens resultat

Resultatet efter skatt uppgick till 15,2 (15,7) MSEK och resultat per aktie till 0,62 (0,84) SEK. Koncernens skattesats under rapportperioden var 29 (28) procent.



Investeringar

Investeringar uppgick till totalt 16,9 (15,9) MSEK. Investeringar i fastighetsverksamheten uppgick till 16,9 (15,2) MSEK. Den enskilt största investeringen avser utbyggnaden av Scandic Hotel Kolding med 64 nya rum och konferensytor. Investeringar i den egna hotelloperatörsverksamheten uppgick till 0,0 (0,7) 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 två månader.

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

Resultaträkningar	3 månader		12 månader		
	2004 jan-mar	2003 jan-mar	2003/04 apr-mar	2003 jan-dec	2002 jan-dec
MSEK					
Hysesintäkter	91,3	69,9	306,9	285,5	296,7
Drifts- och förvaltningskostnader	-5,8	-4,4	-18,0	-16,6	-14,0
Underhållskostnader	-5,8	-7,3	-17,4	-18,9	-26,0
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-6,1	-5,0	-20,1	-18,9	-17,8
Summa fastighetskostnader	-17,7	-16,7	-55,5	-54,5	-57,8
Driftsöverskott	73,6	53,2	251,4	231,0	238,9
Avskrivningar	-11,0	-6,7	-30,9	-26,6	-27,5
Res. fastighetsverksamheten	62,6	46,5	220,5	204,4	211,5
Hotelloperatörsintäkter	26,6	29,1	125,1	127,7	140,7
Hotelloperatörskostnader	-27,3	-28,0	-116,4	-117,2	-122,1
Res. hotelloperatörsverks.	-0,7	1,1	8,7	10,5	18,6
Administrationskostnader	-11,1	-4,6	-27,1	-20,6	-16,7
Realisationsvinster	-	-	22,0	22,0	-
Rörelseresultat	50,8	43,0	224,1	216,2	213,3
Finansnetto	-29,6	-21,0	-90,5	-81,9	-85,0
Resultat efter finansnetto	21,2	22,0	133,6	134,3	128,3
Skatt	-6,0	-6,3	-34,5	-34,8	-36,3
Periodens resultat	15,2	15,7	99,1	99,5	92,0
Resultat per aktie, SEK	0,62	0,84	4,90	5,32	4,90



Resultat per aktie exkl. realisationsvinster, SEK	0,62	0,84	4,12	4,47	4,90
Genomsnittligt antal utestående aktier, '000	24 670	18 739	20 194	18 711	18 793

Balansräkningar

MSEK	2004-03-31	2003-03-31	2003-12-31	2002-12-31
<i>Tillgångar</i>				
Fastigheter ¹⁾	3 981,6	2 421,9	2 319,5	2 435,1
Övriga tillgångar	80,7	38,8	113,0	19,5
Kassa och bank	185,9	72,5	92,3	117,4
Summa tillgångar	4 248,2	2 533,2	2 524,8	2 572,0
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital	125,0	95,0	95,0	95,0
Bundna reserver	594,3	172,8	198,3	172,8
Fritt eget kapital	578,2	579,5	558,5	573,3
<i>Skulder</i>				
Räntebärande skulder	2 523,3	1 481,9	1 425,2	1 529,4
Icke räntebärande skulder	427,4	204,0	247,8	201,5
Summa eget kapital och skulder	4 248,2	2 533,2	2 524,8	2 572,0

1) Inklusive hotellfastighetsinventarier.

Kassaflödesanalyser

MSEK	3 månader		12 månader	
	2004 jan-mar	2003 jan-mar	2003 jan-dec	2002 jan-dec
Rörelseresultat	50,8	43,0	216,2	213,3
Avskrivningar ¹⁾	12,2	7,8	31,2	32,6
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-14,4	1,8	1,8	-0,7
Netto erhållen och erlagd ränta	-27,5	-19,0	-78,9	-80,7
Betald inkomstskatt	-1,8	-0,6	-14,7	-25,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	19,3	33,0	155,6	138,9
Förändring av rörelsekapitalet	55,3	-23,8	-67,3	4,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	74,6	9,2	88,4	142,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten²⁾	5,6	-15,7	37,0	-22,9
Förändring av lån	15,1	-36,2	-79,2	-2,1
Återköp av aktier	-1,9	-1,1	-3,4	-13,7
Utbetald utdelning	-	-	-65,6	-65,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13,2	-37,3	-148,2	-81,6
Periodens kassaflöde	93,4	-43,7	-22,8	38,4
Likvida medel vid periodens början	92,3	117,4	117,4	78,9
Omräkningsdifferens	0,2	-1,1	-2,3	-
Likvida medel vid periodens slut	185,9	72,5	92,3	117,4

1) Inklusive den egna hotelloperatörsverksamheten.

2) Förvärvat 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

	3 månader		12 månader		
	2004 jan-mar	2003 jan-mar	2003/04 apr-mar	2003 jan-dec	2002 jan-dec
<i>Fastighetsrelaterade</i>					
Direktavkastning fastigheter ¹⁾ , %	8,9	9,9	8,9	9,6	9,9
Överskottsgrad ²⁾ , %	80,7	76,1	82,0	80,9	80,5
Belåningsgrad ³⁾ , %	63,4	61,2	63,4	61,5	62,8
<i>Finansiella</i>					
Räntetäckningsgrad ⁴⁾ , ggr	1,7	2,0	2,4	2,6	2,4
Avkastning på eget kapital ⁵⁾ , %	1,2	1,9	7,6	11,7	10,9
Avkastning på sysselsatt kapital ⁶⁾ , %	1,3	1,9	6,0	9,7	9,2
Nettoskuldsättningsgrad ⁷⁾ , ggr	1,8	1,7	1,8	1,6	1,7
Genomsnittlig räntesats ⁸⁾ , %	5,4	5,8	5,4	5,7	5,8
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,2	2,8	2,2	2,8	2,8
Soliditet ⁹⁾ , %	31	33	31	34	33

- 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	kv1-04	kv4-03	kv3-03	kv2-03	kv1-03	kv4-02	kv3-02	kv2-02
Hyresintäkter	91,3	69,1	74,4	72,1	69,9	74,7	75,9	77,5
Fastighetskostnader	-17,7	-13,8	-10,4	-13,5	-16,7	-11,3	-12,7	-17,0
Driftsöverskott	73,6	55,3	63,9	58,6	53,2	63,4	63,2	60,5
Avskrivningar	-11,0	-6,7	-6,5	-6,6	-6,7	-6,9	-6,9	-6,8
Resultat fastighetsverksamheten	62,6	48,6	57,4	52,0	46,5	56,5	56,3	53,6
Hotelloperatörsintäkter	26,6	31,5	36,1	30,9	29,1	33,6	37,6	38,8
Hotelloperatörskostnader	-27,3	-30,6	-29,6	-28,9	-28,0	-29,9	-30,7	-32,2
Res. hotelloperatörsverks.	-0,7	0,9	6,5	2,0	1,1	3,7	6,9	6,6
Administrationskostnader	-11,1	-6,2	-5,1	-4,7	-4,6	-4,4	-3,5	-4,7
Realisationsvinster	-	22,0	-	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	50,8	65,2	58,8	49,3	43,0	55,8	59,6	55,6
Finansnetto	-29,6	-19,5	-20,9	-20,6	-21,0	-21,3	-22,1	-21,6
Resultat efter finansnetto	21,2	45,7	37,9	28,7	22,0	34,5	37,5	34,0
Skatt	-6,0	-9,5	-10,8	-8,2	-6,3	-9,6	-10,8	-9,6
Periodens resultat	15,2	36,2	27,1	20,5	15,7	24,9	26,7	24,4
Resultat per aktie, SEK	0,62	1,94	1,44	1,10	0,84	1,33	1,42	1,29
Resultat per aktie exkl. realisationsvinster, SEK	0,62	1,09	1,44	1,10	0,84	1,33	1,42	1,29
Genomsnittligt antal utestående aktier, '000	24 670	18 686	18 699	18 721	18 739	18 753	18 755	18 771



Resultatredovisning per delmarknad 2004-03-31

MSEK	Hyres- intäkter	Fastighets- kostnader	Drifts- överskott	Bokfört värde	Direktav- kast. ¹⁾ , %
Storstockholm	26,5	-5,1	21,4	1 167,7	8,5
Göteborg	5,4	-1,1	4,3	278,9	9,7
Öresundsregionen	8,6	-2,2	6,4	256,0	10,2
Oslo	5,2	-1,0	4,2	257,5	8,2
Helsingfors/Vanda	2,9	-0,3	2,6	136,3	8,1
S:a storstadsregioner	48,6	-9,7	38,9	2 096,4	8,8
Regionstäder	35,1	-7,1	28,0	1 445,7	9,3
Övriga orter	7,6	-0,8	6,7	439,5	8,2
Totalt	91,3	-17,7	73,6	3 981,6	8,9

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 2004-03-31

Räntebindningstid	Lånebelopp i respektive valuta omräknat till MSEK					Andel, %	Genomsnittlig ränta, %
	SEK	NOK	DKK	EUR	Totalt		
2004	765	53	50	58	926	37	4,1
2005	228	145	-	32	405	16	6,7
2006	216	-	36	-	252	10	5,8
2007	428	41	-	-	469	19	6,3
2008-2011	454	-	17	-	471	19	5,6
Summa	2 091	239	103	90	2 523	100	5,4
Andel, %	83	9	4	4	100		
Genomsnittlig ränta, %	5,2	7,7	5,5	4,0	5,4		
Genomsnittlig ränte- bindningstid, år	2,5	1,2	1,6	0,9	2,2		
Valutakurs	-	1,10	1,24	9,26			

Data per aktie

SEK	3 månader		12 månader		
	2004 jan-mar	2003 jan-mar	2003/04 apr-mar	2003 jan-dec	2002 jan-dec
Resultat ¹⁾	0,62	0,84	4,90	5,32	4,90
Resultat exkl. realisationsvinster ¹⁾	0,62	0,84	4,12	4,47	4,90
Utdelning	-	-	3,50	3,75	3,50
Eget kapital ²⁾	52,6	45,2	52,6	45,6	44,9
Fastigheternas bokförda värde ²⁾	161,5	129,3	161,5	122,1	129,8
Börskurs	70,50	45,90	70,5	67,50	55,00
P/E-tal ³⁾	14,4	9,4	14,4	12,7	11,2
P/CE-tal ⁴⁾	11,0	7,2	11,0	10,0	8,6
Ebbit-multipel ⁵⁾	14,8	9,4	14,8	10,7	10,2
<i>Antal aktier, '000</i>					
Genomsnittligt antal, utestående	24 670	18 739	20 194	18 711	18 793
Utestående antal	24 658	18 732	24 658	18 685	18 753
Totalt	24 996	18 996	24 996	18 996	18 996

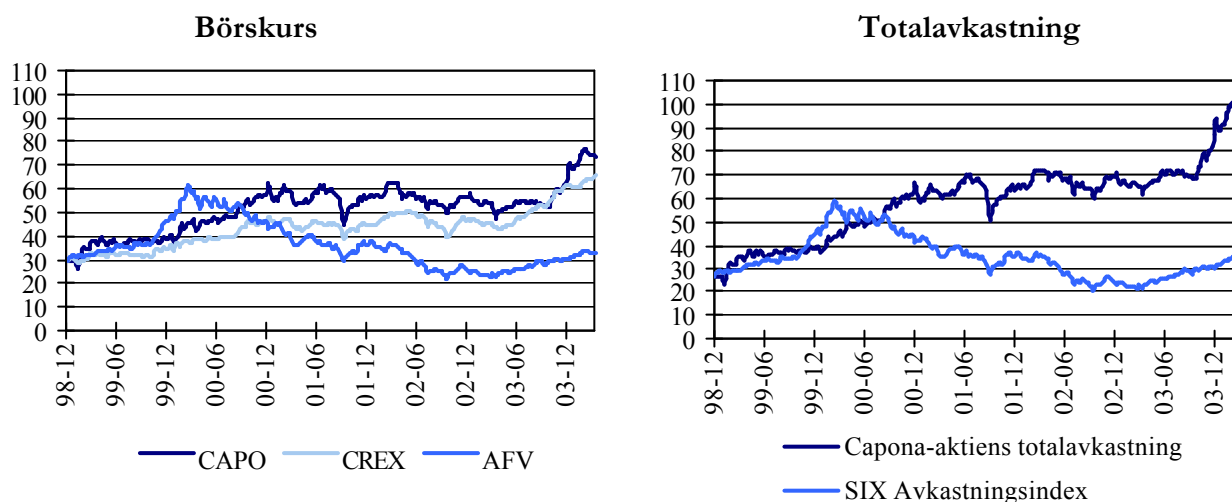
1) Resultat efter skatt beräknat på genomsnittligt antal aktier.



- 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.



Källa: SIX

Under första kvartalet 2004 steg Caponas börskurs med 4 (-17) procent. Under samma period steg Affärsvärldens Generalindex med 8 (-8) procent och Carnegies Real Estate Index med 7 (-6) procent.

Aktiens totalavkastning var under första kvartalet 8 (-10) procent och SIX Avkastningsindex 12 (-7) procent.



Förändring av eget kapital och antal aktier

	3 månader		12 månader	
	2004 jan-mar	2003 jan-mar	2003 jan-dec	2002 jan-dec
Ingående eget kapital, MSEK	851,8	841,1	841,1	823,4
Nyemission 6,0 miljoner aktier	426,0	-	-	-
Utdelning, MSEK	-	-	-65,6	-65,8
Omräkningsdifferens, MSEK	6,4	-8,6	-19,8	5,2
Återköp av egna aktier, MSEK	-1,9	-1,1	-3,4	-13,7
Periodens resultat, MSEK	15,2	15,8	99,5	92,1
Utgående eget kapital, MSEK	1 297,5	847,3	851,8	841,1
<i>Antal aktier, '000</i>				
Totalt	24 996	18 996	18 996	20 040
Återköpta aktier	-338	-264	-311	-243
Indragna aktier	-	-	-	-1 044
Totalt antal aktier, exklusive återköp	24 658	18 732	18 685	18 753
Genomsnittligt antal utestående aktier	24 670	18 739	18 711	18 793

Återköp av egna aktier

Under första kvartalet har 27 000 (20 900) aktier, motsvarande 0,1 (0,1) procent av Caponas totala antal aktier, återköpts för 1,9 (1,1) MSEK till en snittkurs av 69,41 (51,27) SEK. Det totala antalet aktier, exklusive återköpta aktier, uppgick den 31 mars 2004 till 24 658 246.

Ägarstruktur

Per den 31 mars 2004 uppgick antalet aktieägare i Capona till 4 759 (4 709, den 31 december 2003). De utländska ägarna svarade för cirka 14 (19, den 31 december 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 2004-03-31

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

1) Röstandel justerad för Caponas återköpta aktier.

Källa: VPC



Förvärvet av Home

Caponas extra bolagsstämma beslutade den 21 januari 2004 att öka Caponas aktiekapital med 30 000 000 kronor genom emission av 6 000 000 nya aktier med anledning av Caponas förvärv av Debutanten 1154 AB, org. nr 556651-1654, nedan kallat Home. Efter förvärvet innehar Home Invest AB en ägarandel i Capona om 24,3 procent av samtliga utestående aktier.

Vid förvärvet av Home ökade 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 steg med cirka 53 procent från 280 till 427 MSEK och den uthyrbara arean ökade från 295 322 kvm till 443 057 kvm. Samtliga hyreskontrakt, vilka är ingångna på marknadsmässiga villkor, är tecknade med Choice, vilket är att anse som närstående till Capona. Genom förvärvet har Capona förstärkt sin position som ett av de ledande hotellfastighetsbolagen i Norden.

För fullständig information hänvisas till det beslutsunderlag, en informationsbroschyr, som togs fram i samband med förvärvet och 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 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 via pressmeddelande den 4 februari 2004.

Delårsrapporten har ej granskats av bolagets revisor.

Danderyd den 28 april 2004
Capona AB (publ)

Clas Hjorth
Tillförordnad verkställande direktör

**För ytterligare information kontakta:**

Clas Hjorth, tf 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 juni

Fredagen den 16 juli

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 31 mars 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, Attract 40, vid Stockholmsbörsen under beteckningen CAPO. Namnet Capona kommer från det latinska ordet *caupona* som betyder hotell.