

Pressmeddelande
2004-10-19

Delårsrapport januari - september 2004

- Hyresintäkterna uppgick till 305,0 (216,4) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 79,2 (63,4) MSEK.
- Resultat efter skatt per aktie uppgick till 3,36 (3,38) SEK. Exklusive kostnader för avgångsvederlag till tidigare VD uppgick resultatet till 3,62 SEK per aktie.
- 66 rum samt konferensutrymmen i en ny hotellflygel på Scandic Kolding i Danmark har färdigställts. En ombyggnation på Quality Hotel Savoy i Oslo har gett 13 nya hotellrum.
- Resultat efter finansnetto för helåret 2004, inklusive de 19 förvärvade hotellfastigheterna, bedöms fortsatt bli väsentligt högre än motsvarande resultat för 2003, exklusive realisationsvinster.

”Glädjande nog konstaterar jag att Capona fortsätter sin starka resultatutveckling”, säger Clas Hjorth, VD på Capona.

Delårsperioden i sammandrag

Under årets första sju månader 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 åtta månader.

Caponas hyresintäkter uppgick till 305,0 (216,4) MSEK, en ökning med 41 procent. Av Caponas hyresintäkter svarade Sverige för 81 procent, Norge för 10, Danmark för 6 och Finland för 3 procent. Av hyresintäkterna kommer 24,3 (25,3) 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 216,5 (155,8) MSEK. Resultatet från hotelloperatörsverksamheten uppgick till 8,1 (9,6) MSEK. Rörelseresultatet, som belastas med kostnader för avgångsvederlag till tidigare verkställande direktören om 6,2 MSEK, uppgick till 203,0 (151,1) MSEK och resultatet efter finansnetto till 111,3 (88,6) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till 79,2 (63,4) MSEK, vilket motsvarar ett resultat per aktie om 3,36 (3,38) SEK. Exklusive kostnader för



avgångsvederlag till tidigare verkställande direktören uppgick resultatet efter skatt till 3,62 SEK per aktie.

Investeringar uppgick till 66,6 (27,4) MSEK, varav investeringar i fastighetsverksamheten svarade för 66,2 (26,1) MSEK, där de enskilt största posterna avser utbyggnaden av Scandic Kolding i Danmark samt ombyggnad av Quality Hotel Savoy i Oslo. Investeringar i den egna hotelloperatörsverksamheten svarade för 0,4 (1,3) MSEK.

Under perioden har 1 839 300 aktier, motsvarande 7,4 (0,3) procent av Caponas totala antal aktier, återköpts för 130,7 (3,3) MSEK till en snittkurs av 71,08 SEK.

Fastighetsbeståndet 2004-09-30 per delmarknad

	Antal		Bokfört värde			Direktav- kast. ¹⁾ , %
	hotell	hotellrum	Totalt, MSEK	Andel, %	Per rum, TSEK	
Storstockholm	8	1 687	1 160,7	29	688	8,5
Göteborg	4	631	277,9	7	440	10,4
Öresundsregionen	6	901	257,1	6	285	10,5
Oslo	3	386	273,6	7	709	6,3
Helsingfors/Vanda	2	323	132,9	3	412	7,8
S:a storstadsregioner	23	3 928	2 102,3	53	535	8,7
Regionstäder	29	4 075	1 451,5	36	356	9,1
Övriga orter	7	785	436,0	11	555	8,1
Totalt	59	8 788	3 989,7	100	454	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 september 2004 uppgick de räntebärande skulderna till 2 539,9 (1 498,4) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 1,9 (2,9) år och den genomsnittliga låneräntan till 5,0 (5,6) procent. Caponas likvida medel vid periodens utgång var 36,8 (88,8) 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 1 680,2 (1 712,0) MSEK. Hyresintäkterna under delårsperioden uppgick till 157,3 (163,0) MSEK. Resultat efter finansnetto, som belastas med kostnader för avgångsvederlag om 6,2 MSEK till tidigare verkställande direktören, uppgick till 50,1 (68,9) MSEK. Resultat efter skatt för perioden uppgick till 35,8 (49,3) MSEK. Likvida medel vid periodens utgång var 3,8 (79,1) MSEK. Investeringar i fastigheter uppgick under perioden till 10,7 (24,4) MSEK.



Hotellmarknaden

Under årets första sju 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. Sammantaget innebär detta att den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) minskat.

I Sverige är det bland annat de båda nyöppnade Göteborgshotellen First Hotel G med 300 rum och Hotel Odin Residence med 136 rum samt Ski Lodge i Lindvallen med 122 rum som bidragit till kapacitetsökningen. I Norge har bland annat Rica Nidelven Hotel i Trondheim och Rainbow Hotel Ski, två mil söder om Oslo, öppnat med 221 respektive 109 rum. I Danmark bidrar framförallt de nyöppnade Köpenhamns-hotellen Hotel Skt. Petri, Clarion Hotel Copenhagen samt Hotel Cab Inn City med tillsammans 833 rum till att kapaciteten ökat. I Finland invigdes Omenahotelli Tampere med 105 rum för ett år sedan.

Den nordiska hotellmarknaden

Till och med juli, rullande tolv månader, ökade antalet sålda hotellrum och rumskapaciteten på den nordiska hotellmarknaden med 1,7 respektive 1,1 procent jämfört med 2003, vilket medförde en ökning i hotellbeläggningen med 0,5 procent. Det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) minskade med 1,5 procent. Sammantaget innebär detta att den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) minskade med 1,0 procent.

Hotellstatistik för Norden, augusti 2003 - juli 2004

	Sverige	Norge	Danmark	Finland	Norden	Förändr. ¹⁾ , %
Sålda rum, milj.	14,7	10,4	7,4	7,9	40,3	1,7
Rumskapacitet, milj.	32,5	21,0	14,9	16,6	85,0	1,1
Belägningsgrad, %	45,3	49,3	49,4	47,5	47,4	0,5
ARR, SEK	785	757	665	705	740	-1,5
RevPAR, SEK	356	373	328	335	351	-1,0

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 juli, rullande tolv månader, med 2,2 respektive 1,3 procent jämfört med 2003, vilket medförde en ökning i hotellbeläggningen med 0,9 procent. Det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) minskade med 2,3 procent. Sammantaget innebär detta att den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) minskade med 1,4 procent.

Hotellstatistik för Caponas hotellmarknader, augusti 2003 - juli 2004

	Sverige	Norge	Danmark	Finland	Norden	Förändr. ¹⁾ , %
Sålda rum, milj.	9,9	3,4	3,0	1,9	18,3	2,2
Rumskapacitet, milj.	19,2	5,6	4,8	3,1	32,6	1,3
Belägningsgrad, %	51,9	61,4	62,4	62,6	56,1	0,9
ARR, SEK	816	782	684	874	794	-2,3
RevPAR, SEK	423	480	427	548	445	-1,4

1) Jämfört med helår 2003.



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

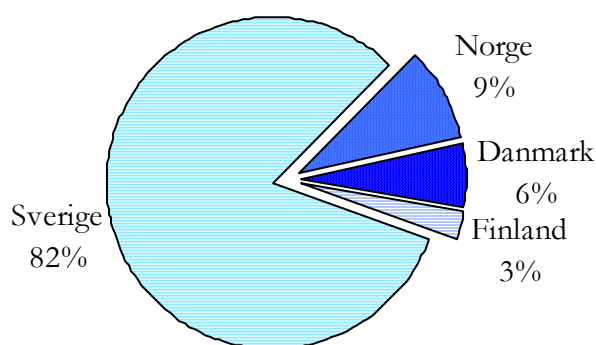
Aktuell rapportperiod juli – september 2004, kvartal 3

Hyresintäkter

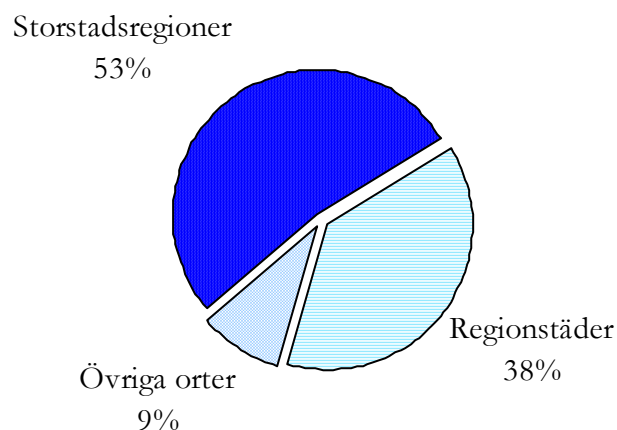
Hyresintäkterna uppgick till 110,7 (74,4) MSEK, en ökning med 49 procent. Av hyresintäkterna kom 8,9 (9,7) MSEK från den egna hotelloperatörsverksamheten.

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		9 månader		12 månader	
	2004 jul-sep	2003 jul-sep	2004 jan-sep	2003 jan-sep	2003/04 okt-sep	2003 jan-dec
MSEK						
Storstockholm	30,1	24,8	85,3	71,5	109,0	95,2
Göteborg	10,0	3,1	23,3	9,1	26,1	11,9
Öresundsregionen	10,1	9,0	28,1	25,8	35,7	33,4
Oslo	4,8	4,2	15,6	12,4	19,3	16,1
Helsingfors/Vanda	3,0	3,1	8,6	9,1	11,7	12,2
S:a storstadsregioner	58,0	44,2	160,9	127,9	201,8	168,8
Regionstäder	42,3	28,9	117,2	84,5	144,1	111,3
Övriga orter	10,4	1,3	26,9	4,0	28,3	5,4
Totalt	110,7	74,4	305,0	216,4	374,1	285,5



Rörelseresultat

Rörelseresultatet ökade med 38 procent till 81,1 (58,8) MSEK. I rörelseresultatet ingår dels resultatet från fastighetsverksamheten, som ökade med 41 procent till 80,7 (57,4) MSEK, dels hotelloperatörsverksamhetens resultat, som uppgick till 5,7 (6,5) MSEK. Administrationskostnaderna uppgick till 5,3 (5,1) MSEK.

Resultat efter finansnetto

Resultat efter finansnetto uppgick till 50,8 (37,9) MSEK. Finansnettot uppgick till minus 30,3 (-20,9) MSEK.

Periodens resultat

Resultatet efter skatt uppgick till 36,1 (27,0) MSEK och resultat per aktie till 1,54 (1,44) SEK. Koncernens skattesats under rapportperioden var 29 (28) procent.

Investeringar

Investeringar uppgick till totalt 27,9 (6,5) MSEK. Investeringar i fastighetsverksamheten uppgick till 27,6 (6,2) MSEK. Den enskilt största investeringen avser utbyggnaden av Scandic Kolding i Danmark med 66 nya rum samt konferensytor. Under perioden har även vissa konferensytor på Quality Hotel Savoy i Oslo konverterats till 13 nya hotellrum. Investeringar i den egna hotelloperatörsverksamheten uppgick till 0,3 (0,3) 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 åtta 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	3 månader		9 månader		12 månader	
	2004 jul-sep	2003 jul-sep	2004 jan-sep	2003 jan-sep	2003/04 okt-sep	2003 jan-dec
MSEK						
Hysesintäkter	110,7	74,4	305,0	216,4	374,1	285,5
Drifts- och förvaltningskostnader	-4,5	-3,8	-16,4	-11,9	-21,1	-16,6
Underhållskostnader	-6,1	-1,9	-15,4	-13,7	-20,6	-18,9
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-6,7	-4,8	-20,0	-15,0	-23,9	-18,9
Summa fastighetskostnader	-17,2	-10,4	-51,8	-40,7	-65,6	-54,5
Driftsöverskott	93,5	63,9	253,2	175,7	308,5	231,0
Avskrivningar	-12,8	-6,5	-36,7	-19,8	-43,5	-26,6
Res. fastighetsverks.	80,7	57,4	216,5	155,8	265,0	204,4
Hotelloperatörsintäkter	33,5	36,1	92,2	96,1	123,7	127,7
Hotelloperatörskostnader	-27,7	-29,6	-84,1	-86,5	-114,7	-117,2
Res. hotelloperatörsverks.	5,7	6,5	8,1	9,6	9,0	10,5
Administrationskostnader	-5,3	-5,1	-21,6 ¹⁾	-14,4	-27,8 ¹⁾	-20,6
Realisationsvinster	-	-	-	-	22,0	22,0
Rörelseresultat	81,1	58,8	203,0	151,1	268,1	216,2
Finansnetto	-30,3	-20,9	-91,7	-62,5	-111,2	-81,9
Resultat efter finansnetto	50,8	37,9	111,3	88,6	157,0	134,3
Skatt	-14,9	-10,8	-32,3	-25,2	-41,7	-34,8
Periodens resultat	36,1	27,0	79,2	63,4	115,3	99,5
Resultat per aktie, SEK	1,54	1,44	3,36	3,38	5,16	5,32
Resultat per aktie exkl. realisationsvinster, SEK	1,54	1,44	3,36	3,38	4,45	4,47
Genomsnitt. ant. utestående aktier, '000	23 445	18 699	23 589	18 720	22 363	18 711

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

Balansräkningar

MSEK	2004-09-30	2003-09-30	2003-12-31	2002-12-31
<i>Tillgångar</i>				
Fastigheter ¹⁾	3 989,7	2 390,3	2 319,5	2 435,1
Övriga tillgångar	57,9	33,1	113,0	19,5
Kassa och bank	36,8	88,8	92,3	117,4
Summa tillgångar	4 084,4	2 512,2	2 524,8	2 572,0
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital	125,0	95,0	95,0	95,0
Bundna reserver	594,3	172,9	198,3	172,8
Fritt eget kapital	414,3	547,2	558,5	573,3
<i>Skulder</i>				
Räntebärande skulder	2 539,9	1 498,4	1 425,2	1 529,4
Icke räntebärande skulder	410,9	198,7	247,8	201,5
Summa eget kapital och skulder	4 084,4	2 512,2	2 524,8	2 572,0

1) Inklusive inventarier.



Kassaflödesanalyser

	9 månader		12 månader	
	2004 jan-sep	2003 jan-sep	2003 jan-dec	2002 jan-dec
MSEK				
Rörelseresultat	203,0	151,1	216,2	213,3
Avskrivningar ¹⁾	40,1	23,3	31,2	32,6
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-0,4	2,2	1,8	-0,7
Netto erhållen och erlagd ränta	-93,9	-58,5	-83,1	-80,7
Betald inkomstskatt	-18,4	-12,8	-14,7	-25,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	130,3	105,2	151,4	138,9
Förändring av rörelsekapitalet	40,9	-30,6	-63,0	4,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	171,3	74,6	88,4	142,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-40,6²⁾	-27,2	37,0	-22,9
Förändring av lån	37,1	-4,9	-79,2	-2,1
Återköp av aktier	-130,7	-3,3	-3,4	-13,7
Utbetald utdelning	-92,5	-65,6	-65,6	-65,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-186,1	-73,8	-148,2	-81,6
Periodens kassaflöde	-55,5	-26,3	-22,8	38,4
Likvida medel vid periodens början	92,3	117,4	117,4	78,9
Omräkningsdifferens	-	-2,2	-2,3	-
Likvida medel vid periodens slut	36,8	88,8	92,3	117,4

1) Inklusive den egna hotelloperatörsverksamheten.

2) Förvärvat kassa ingår med 25,0 MSEK. Bruttoinvesteringen avser fastigheter om 1 645,1 MSEK respektive lån om 1 077,8 MSEK förutom rörelsekapital och avsättningar.

Nyckeltal

	9 månader			12 månader	
	2004 jan-sep	2003 jan-sep	2003/04 okt-sep	2003 jan-dec	2002 jan-dec
<i>Fastighetsrelaterade</i>					
Direktavkastning fastigheter ¹⁾ , %	8,8	9,9	8,8	9,6	9,9
Överskottsgrad ²⁾ , %	83,0	81,2	82,5	80,9	80,5
Belåningsgrad ³⁾ , %	63,7	62,7	63,7	61,5	62,8
<i>Finansiella</i>					
Räntetäckningsgrad ⁴⁾ , ggr	2,2	2,4	2,4	2,6	2,4
Avkastning på eget kapital ⁵⁾ , %	7,0	7,8	10,2	11,7	10,9
Avkastning på sysselsatt kapital ⁶⁾ , %	5,6	6,6	7,4	9,7	9,2
Nettoskuldsättningsgrad ⁷⁾ , ggr	2,2	1,7	2,2	1,6	1,7
Genomsnittlig räntesats ⁸⁾ , %	5,0	5,6	5,0	5,7	5,8
Genomsnittlig räntebindningstid, år	1,9	2,9	1,9	2,8	2,8
Soliditet ⁹⁾ , %	27,8	32,4	27,8	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	kv3-04	kv2-04	kv1-04	kv4-03	kv3-03	kv2-03	kv1-03	kv4-02
Hysesintäkter	110,7	103,0	91,3	69,1	74,4	72,1	69,9	74,7
Fastighetskostnader	-17,2	-17,0	-17,7	-13,8	-10,4	-13,5	-16,7	-11,3
Driftsöverskott	93,5	86,0	73,6	55,3	63,9	58,6	53,2	63,4
Avskrivningar	-12,8	-12,9	-11,0	-6,7	-6,5	-6,6	-6,7	-6,9
Resultat fastighetsverks.	80,7	73,1	62,6	48,6	57,4	52,0	46,5	56,5
Hotelloperatörsintäkter	33,5	32,1	26,6	31,5	36,1	30,9	29,1	33,6
Hotelloperatörskostnader	-27,7	-29,0	-27,3	-30,6	-29,6	-28,9	-28,0	-29,9
Resultat hotelloperatörsverks.	5,7	3,1	-0,7	0,9	6,5	2,0	1,1	3,7
Administrationskostnader	-5,3	-5,2	-11,1 ¹⁾	-6,2	-5,1	-4,7	-4,6	-4,4
Realisationsvinster	-	-	-	22,0	-	-	-	-
Rörelseresultat	81,1	71,0	50,8	65,2	58,8	49,3	43,0	55,8
Finansnetto	-30,3	-31,9	-29,6	-19,5	-20,9	-20,6	-21,0	-21,3
Resultat efter finansnetto	50,8	39,1	21,2	45,7	37,9	28,7	22,0	34,5
Skatt	-14,9	-11,3	-6,0	-9,5	-10,8	-8,2	-6,3	-9,6
Periodens resultat	36,1	27,8	15,2	36,2	27,0	20,5	15,7	24,9
Resultat per aktie, SEK	1,54	1,13	0,67	1,94	1,44	1,10	0,84	1,33
Resultat per aktie exkl. realisationsvinster, SEK	1,54	1,13	0,67	1,09	1,44	1,10	0,84	1,33
Genomsnittligt antal utestående aktier, '000	23 445	24 650	24 670	18 686	18 699	18 721	18 739	18 753

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

Resultatredovisning per delmarknad 2004-09-30

MSEK	Hyses- intäkter	Fastighets- kostnader	Drifts- överskott	Bokfört värde	Direktav- kast. ¹⁾ , %	Invester- ingar
Storstockholm	85,3	-12,2	73,1	1 160,7	8,5	6,6
Göteborg	23,3	-3,1	20,2	277,9	10,4	0,5
Öresundsregionen	28,1	-6,5	21,6	257,1	10,5	5,4
Oslo	15,6	-4,2	11,4	273,6	6,3	22,7
Helsingfors/Vanda	8,6	-0,9	7,7	132,9	7,8	0,2
S:a storstadsregioner	160,9	-27,0	133,9	2 102,3	8,7	35,4
Regionstäder	117,2	-21,7	95,5	1 451,5	9,1	28,1
Övriga orter	26,9	-3,1	23,8	436,0	8,1	3,1
Totalt	305,0	-51,8	253,2	3 989,7	8,8	66,6

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 2004-09-30

Räntebindningstid	<u>Lånebelopp i respektive valuta omräknat till MSEK</u>					Andel, %	Genomsnittlig ränta, %
	Sverige	Norge	Danmark	Finland	Totalt		
2004	776	52	67	56	951	37	3,2
2005	228	141	-	32	401	16	6,7
2006	216	-	35	-	251	10	5,8
2007	428	38	-	-	466	18	6,2
2008-2011	454	-	17	-	471	19	5,5
Summa	2 102	231	119	88	2 540	100	5,0
Andel, %	83	9	5	3	100		
Genomsnittlig ränta, %	4,8	7,0	5,3	4,0	5,0		
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,2	0,8	1,6	0,7	1,9		
Valutakurs	-	1,08	1,22	9,07			

Data per aktie

	<u>9 månader</u>		<u>12 månader</u>		
	2004 jan-sep	2003 jan-sep	2003/04 okt-sep	2003 jan-dec	2002 jan-dec
SEK					
Resultat ¹⁾	3,36	3,38	5,16	5,32	4,90
Resultat exkl. realisationsvinster ¹⁾	3,36	3,38	4,45	4,47	4,90
Utdelning	3,75	3,50	3,75	3,50	3,50
Eget kapital ²⁾	49,6	43,6	49,6	45,6	44,9
Fastigheternas bokförda värde ²⁾	174,6	127,9	174,6	122,1	129,8
Börskurs	80,00	49,10	80,00	67,50	55,00
P/E-tal ³⁾	15,5	10,4	15,5	12,7	11,2
P/CE-tal ⁴⁾	11,3	8,0	11,3	10,0	8,6
Ebdit-multiplik ⁵⁾	13,8	10,0	13,8	10,7	10,2
<i>Antal aktier, '000</i>					
Genomsnittligt antal, utestående	23 589	18 720	22 363	18 711	18 793
Utestående antal	22 846	18 687	22 846	18 685	18 753
Totalt antal aktier	24 996	18 966	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.

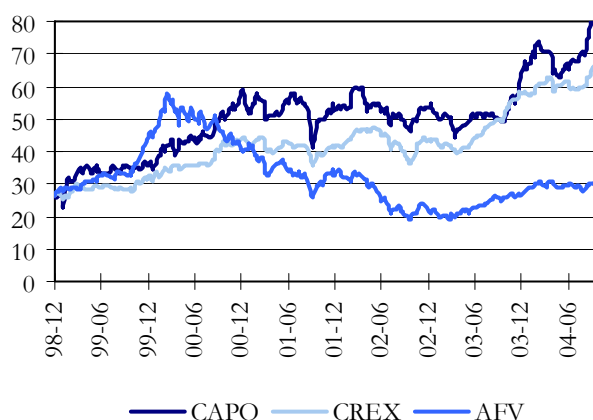
5) Börsvärde plus räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar dividerat med rörelseresultatet plus avskrivningar som belastar resultatet rullande tolv månader.

Aktiens utveckling

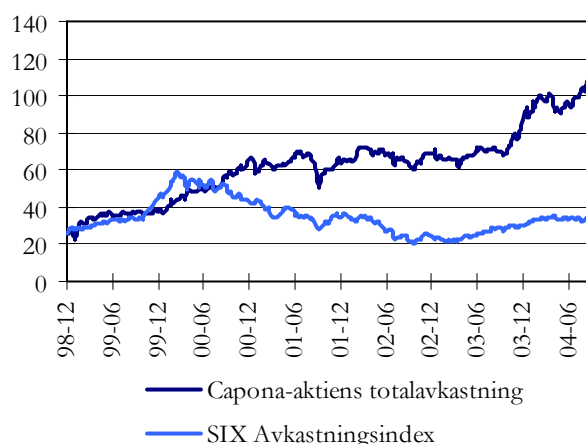
I diagrammen nedan visas utvecklingen för Capona-aktiens börskurs sedan introduktionen i december 1998 jämfört med Affärsvärldens Generalindex och Carnegies Real Estate Index. Dessutom visas utvecklingen över aktiens totalavkastning, Caponas börskursutveckling inklusive återinvesterad utdelning, jämfört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



Börskurs



Totalavkastning



Källa: SIX

Under tredje kvartalet 2004 steg Caponas börskurs med 19 (-6) procent. Under samma period steg Affärsvärldens Generalindex med 1 (+8) procent och Carnegies Real Estate Index med 12 (+10) procent.

Aktiens totalavkastning under tredje kvartalet var 25 (-6) procent och SIX Avkastningsindex 1 (+8) procent.

Förändring av eget kapital och antal aktier

	<u>9 månader</u>		<u>12 månader</u>	
MSEK	2004 jan-sep	2003 jan-sep	2003 jan-dec	2002 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	-0,2	-20,5	-19,8	5,2
Återköp av egna aktier	-130,7	-3,3	-3,4	-13,7
Periodens resultat	79,2	63,4	99,5	92,1
Utgående eget kapital	1 133,6	815,1	851,8	841,1
<i>Antal aktier, '000</i>				
Årets början	18 996	18 996	18 996	20 040
Nyemission	6 000	-	-	-
Återköpta aktier	-2 150	-309	-311	-243
Indragna aktier	-	-	-	-1 044
Totalt antal aktier, exklusive återköp	22 846	18 687	18 685	18 753
Genomsnittligt antal utestående aktier	23 589	18 720	18 711	18 793



Återköp av egna aktier

Under tredje kvartalet har 1 795 000 (27 400) aktier, motsvarande 7,2 (0,1) procent av Caponas totala antal aktier, återköpts för 127,7 (1,4) MSEK till en snittkurs av 71,13 (51,00) SEK. Det totala antalet aktier, exklusive återköpta aktier, uppgick den 30 september 2004 till 22 845 946.

Ägarstruktur

Per den 30 september 2004 uppgick antalet aktieägare i Capona till 4 547 (4 668, den 30 juni 2004). De utländska ägarna svarade för cirka 8 (14, den 30 juni 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 2004-09-30

	Kapitalandel/röster, %	Justerad röstandel ¹⁾ , %
Choice Hotels Sweden	30,4	33,3
Home Invest AB	24,0	26,3
J P Morgan Chase BK	3,2	3,4
Skandia	3,1	3,3
Robur fonder	2,9	3,1
J P Morgan Capital Corp	2,5	2,8
LF fastighetsfonden	1,7	1,9
Bengt & Christina Norman	1,3	1,4
Provobis/Hotel Invest i Göteborg AB	1,1	1,2
Spar Hotel AB	1,1	1,2
Magnus & Märta Vahlquist	1,0	1,1
Övriga	19,1	21,0
Externa ägare	91,4	100,0
Capona AB	8,6	-
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

Capona gör bedömningen att konjunkturen har vänt upp under 2004. Uppgången påverkar 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 - juni 2004.

Delårsrapporten har ej granskats av bolagets revisor.

Stockholm den 19 oktober 2004
Capona AB (publ)

Clas Hjorth
Verkställande direktör

För ytterligare information kontakta:

Clas Hjorth, VD, tel +46 8 446 59 71
E-post: clas.hjorth@capona.se

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

Ekonomisk information för 2004

Bokslutskommuniké för 2004

Torsdag den 20 januari 2005

Kort om Capona

Capona, som äger och aktivt förvaltar hotellfastigheter, är ett av de ledande hotellfastighetsbolagen i Norden. Fastighetsbeståndet per den 30 september 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 8 800. Capona är noterat på O-listan vid Stockholmsbörsen under beteckningen CAPO. Namnet Capona kommer från det latinska ordet *capona* som betyder hotell.