

Av Pandox sammanlagt 47 hotellfastigheter återfinns 8 utanför Sverige och representerar, på helårsbasis, cirka 28 procent av intäkterna. Dessa marknader befinner sig efter Sverige i hotellkonjunkturcykeln och förväntas växa under lång tid framöver.



Scandic Hotel Copenhagen, Köpenhamn
City, 484 rum



Scandic Hotel Grand Place, Brussel
City, 100 rum



Holiday Inn Nelson Dock, London
Docklands, 368 rum



Holiday Inn Antwerpen, Antwerpen
Kringled, 204 rum



Hotel Albert Premier, Brussel
City, 287 rum



Holiday Inn Lübeck, Lübeck
Kringled, 158 rum



Holiday Inn Crowne Plaza, Dortmund
Mässanläggning, 190 rum



Holiday Inn Crowne Plaza, Bremen
City, 235 rum

Lönsam tillväxt och fokusering

- *Resultatet efter skatt för perioden januari-september 2000 uppgick, exklusive engångsintäkter, till 132,8 Mkr (54,9). Detta motsvarade en vinst per aktie på 6,15 kronor (3,66).*
- *Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 7,62 kronor (5,65) per aktie.*
- *Hotellus International AB har förvärvats och konsolideras fr o m andra kvartalet 2000.*
- *Resterande 50 procent av hotellfastigheten Scandic Star Hotel i Sollentuna har förvärvats med tillträde den 1 november 2000.*

Förvärv av Hotellus

Padox strategi utvärderades under hösten 1999. Som ett resultat av detta arbete fattade styrelsen beslut att utveckla strategin, innefattande bland annat en utökning av den geografiska strategin till att omfatta norra Europa. Motivet var att ett utökat geografiskt område ger bättre förutsättningar för fortsatt marknadsstillväxt och ökad riskspridning. Vidare kan hotellkonjunkturen bättre utnyttjas för lönsamma förvärv.

Under februari träffades överenskommelse med samtliga ägare i Hotellus International AB om förvärv av bolaget. Förvärvet omfattade 16 hotellfastigheter, varav 8 är belägna utanför Sverige. Förvärvet genomfördes den 1 april och konsolidering har skett fr o m andra kvartalet 2000.

Padox tillfördes genom förvärvet av Hotellus en portfölj av välkända hotellfastigheter, centralt belägna i större hotellmarknader. Förvärvet har skapat ett stort renodlat hotellfastighetsbolag med välkända varunamn och verksamhet i norra Europa.

Per den 30 september äger Padox 47 hotellfastigheter med cirka 8 500 rum och en total yta om cirka 516 300 kvm. Hotellfastighetsportföljen är av hög kvalitet. Genomsnittstorleken per hotell är 180 rum, vilket är mer än tre gånger

så stort som genomsnittshotellet i Sverige. Cirka 98 procent av hotellen drivs av välkända varunamn och cirka 95 procent av hotellfastigheterna är belägna i starka hotellägen, såsom citykärnor, mässanläggningar och större flygplatser.

Förvärvet har skapat en stark bas för den utvecklade strategin. Intäktsstrukturen är stark, cirka 71 procent av intäkterna kommer från starka internationella marknader såsom Stockholm, London, Bryssel, Öresundsregionen och Göteborg.

Padox börsvärde har blivit väsentligt större vilket skapar förutsättningar för ökad likviditet i aktien och ett ökat intresse från utländska investerare.

Intäkter och driftsöverskott – hotellfastighetsverksamhet

Förvaltningsintäkterna för de tre första kvartalen 2000 uppgick till 349,3 Mkr (195,9), motsvarande en förbättring om 153,4 Mkr.

Justerat för köpta och sålda hotellfastigheter var förädlingsstakten under perioden i portföljen drygt 8 procent.

Driftsöverskottet ökade med 133,6 Mkr till 290,2 Mkr (156,6). Ökningen är en effekt av tillskott från Hotellusförvärvet och hotellfastigheter förvärvade under 1999, ökade hyresintäkter från omsättnings- och resultatbaserade hyresavtal samt

omförhandlade hyresavtal. Från och med år 2000 bokförs samtliga omsättningshyror löpande.

Justerad direktavkastning uppgick för perioden till 9,5 procent (9,4). Justerad direktavkastning inklusive fastighetsrelaterade administrativa kostnader uppgick till 9,5 procent (9,0).

Intäkter och resultat – operatörsverksamheten

Intäkterna från operatörsverksamheten är hänförliga till Hotel Albert Premier, Bryssel. Hotellet drivs via ett managementavtal med Scandic, vilket innebär att operatören driver hotellet i Padox regi. Padox intäkter är baserade på resultatet från operatörsverksamheten vilket skapar en direktkoppling till den underliggande hotellverksamheten. Operatörsverksamheten konsolideras fr o m andra kvartalet 2000.

I hotellet pågår ett större investeringsprogram motsvarande cirka 100 miljoner kronor. Investeringen innebär att hotellet, över en tvåårsperiod, utvecklas från ett turisthotell till ett fyrstjärnigt hotell av internationell standard.

Intäkterna från operatörsverksamheten under perioden april – september 2000, blev 19,4 Mkr och resultatet uppgick till 1,4 Mkr. Intäkter och resultat följer uppgjorda planer.

Resultat

Resultatet för perioden, exklusive engångsintäkter, uppgick till 132,8 Mkr (54,9), en resultatförbättring om 77,9 Mkr.

Resultatförbättringen förklaras i huvudsak av Hotellusförvärvet, en hög förädlingstakt i portföljen samt intäktshöjande investeringar.

Resultatet har påverkats positivt med 13,3 Mkr på grund av förändringen av avskrivningsprocenten från 1,5 procent till 1 procent.

Finansiering och kassaflöde

Finansnettot för perioden uppgick till -104,4 Mkr (-57,0). Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 2 955,5 Mkr (1 385,6). Låneportföljen har en spridd förfallostruktur med en genomsnittlig räntebindningstid på 1,8 år. Den genomsnittliga räntan uppgick till 5,69 procent. Hotellfastigheternas belåningsgrad var 63,7 procent.

Disponibla likvida medel, inklusive outnyttjad checkkredit uppgående till 50 Mkr, uppgick till 150,7 Mkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital och investeringar uppgick för perioden till 164,5 Mkr (84,8), motsvarande 7,62 kronor (5,65) per aktie.

Investeringar

Pandoxkoncernens investeringar, exklusive hotellfastighetsförvärv, uppgick under perioden till 103,0 Mkr. Investeringarna avsåg i huvudsak produktförbättringar i ett antal hotellfastigheter. Under perioden har hotellfastigheter förvärvats för 2 169, 3 Mkr. I november tillkommer förvärvet av de återstående 50 procenten av Scandic Star Hotel i Sollentuna för 97,7 Mkr.

Fortsatt hög tillväxt

Tillväxten i Pandox består. Under året har intäkterna ökat med cirka 78 procent jämfört med föregående år. Kassaflödet har ökat till 164,5 Mkr, motsvarande en förbättring med 79,7 Mkr. Vinsten per aktie, beräknat på genomsnittligt antal aktier, steg till 6,15 kronor. För jämförbara enheter var förädlingsstakten i portföljen drygt 8 procent.

Pandox huvudstrategi är att äga en typ av tillgång – hotellfastigheter. Denna fokuserade och specialiserade strategi stärks genom att Pandox har ett utvalt marknadssegment för den långsiktiga portföljen. Marknadssegmentet består av större hotell

belägna i större städer i Sverige och norra Europa. Hotellen skall vara centralt belägna i starka hotellägen och tillhöra de övre mellanpris- och högprissegmenten. I norra Europa finns cirka 2,7 miljoner hotellrum, varav cirka 250 000, dvs knappt 10 procent ingår i Pandox pris- och produktsegment. Det är Pandox bedömning att dessa hotell har bäst förutsättningar att få del av den pågående tillväxten i hotellmarknaden samtidigt som risken är begränsad.

Under rapportperioden har den resterande halvan av Scandic Star Hotel i Sollentuna-Stockholm förvärvats. Den första delen tillkom i november 1997 genom förvärv från WASA Livförsäkring AB. Hotellet omfattas av hotellmarknaden Stockholm-Norr, som är ett starkt tillväxtområde. Läget är strategiskt, intill Sollentunamässan. Hotellet är stort, sammanlagt 269 rum, varav 204 är sviter. Förvärvet förbättrar omgående Pandox vinst och kassaflöde per aktie.

Pandox har sedan bolaget bildades 1995 aktivt arbetat för att stärka intäktsstrukturen från Stockholmsmarknaden. Antalet hotell har ökat från två till åtta och intäkterna till 27 procent av portföljens totala intäkter. Motivet var en stark tro på hotellmarknadens tillväxt och en förväntan om ett begränsat kapacitetstillskott. Denna analys är fortfarande aktuell. Den starka ekonomiska aktiviteten i Stockholmsområdet skapar efterfrågan av hotelltjänster samtidigt som det är svårt att få lönsamhet på nya hotellprojekt.

De åtta hotellfastigheterna i Stockholm har förvärvats och utvecklats i enlighet med bolagets strategi. Scandic Hotel Slussen och Scandic Hotel Park är två välkända hotell i goda citylägen. Quality Hotel Nacka är beläget i det expansiva Sickla-Nacka området. First Hotel Royal Star i Älvsjö är Stockholmsmässans närmaste hotell.

I Stockholm norr äger Pandox fyra hotell som samtliga har starka lägen och goda marknadspositioner. Scandic Hotel Järva Krog och Scandic Hotel Upplands-Väsby har med sina lägen på väg mot Arlanda en naturlig marknadskontakt. Scandic Star Hotel, Sollentuna har ett strategiskt läge intill Sollentunamässan. Pandox största hotell i Stockholm, Radisson-SAS Arlandia Hotel med 334 rum är en del av dynamiken som finns runt Sveriges största flygplats.

Hotellmarknaden

Majoriteten av Pandox viktigaste delmarknader fortsätter att uppvisa tillväxt. I Tyskland har REVPAR (Revenue Per Available Room) ökat med drygt 10 procent på rullande tolv månader. Denna tillväxt fördelar sig ojämnt och flera segment uppvisar minskad efterfrågan. I Pandox tyska orter har Bremen en ökningstakt om knappt 8 procent, medan efterfrågan i Dortmund och Lübeck är på samma nivå som i fjol.

Bryssel uppvisar en positiv trend vad gäller snittpris och har sammantaget ökat med drygt 7 procent under 2000. Liknande efterfrågemönster återfinns i Antwerpen.

London uppvisar en fortsatt stadig efterfrågan och ökande snittpriser. Under innevarande år har REVPAR ökat med 4,5 procent.

I Köpenhamn har beläggningen minskat med 1 procent som en följd av kapacitetstillskott. Snittpriserna i högprissegmentet förväntas dock kunna öka med mer än 6 procent under år 2000.

Prognos

Resultat efter skatt för år 2000, inklusive Hotellus med nio månader, beräknas uppgå till 180 miljoner kronor. Detta motsvarar ett resultat per aktie om 8,03 kronor (5,21) och ett kassaflöde per aktie om 9,94 kronor (7,94) beräknat på genomsnittligt antal aktier.

Anders Nissen

Verkställande direktör

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-sept 2000	Jan-sept 1999	Helår 1999
Fastighetsverksamhet			
Hysesintäkter	317,8	183,0	254,0
Övriga fastighetsintäkter	31,5	12,9	18,0
Totala förvaltningsintäkter	349,3	195,9	272,0
Fastighetskostnader	-59,1	-39,3	-54,2
Driftsöverskott	290,2	156,6	217,8
Avskrivning	-31,9 ¹	-29,6 ²	-40,3 ³
Resultat fastighetsverksamhet	258,3	127,0	177,5
Operatörsverksamhet			
Rörelseintäkter	19,4	0,0	0,0
Rörelsekostnader	-18,0	0,0	0,0
Resultat operatörsverksamhet	1,4	0,0	0,0
Bruttoresultat	259,6	127,0	177,5
Administrativa kostnader	-22,1	-15,0	-21,6
Intäkter/kostnader av engångskaraktär	0,0	4,1	5,3
Rörelseresultat	237,5	116,1	161,2
Finansnetto	-104,4	-57,1	-77,5
Resultat efter finansiella poster	133,1	59,0	83,7
Betald skatt	-0,3	0,0	-0,3
Resultat	132,8	59,0	83,4

Balansräkning i sammandrag

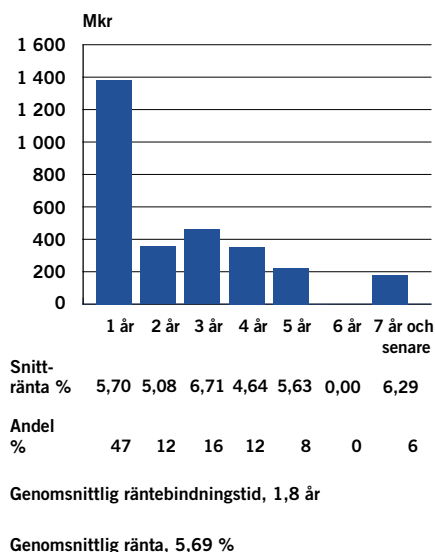
Mkr	2000-09-30	1999-09-30	1999-12-31
Tillgångar			
Fastigheter inklusive inventarier	4 634,8	2 276,8	2 393,7
Övriga anläggningstillgångar	14,1	14,9	14,5
Omsättningstillgångar	92,7	17,6	17,9
Likvida medel	100,7	26,4	3,9
Summa tillgångar	4 842,3	2 335,7	2 430,0
Eget kapital och skulder			
Eget Eget kapital	1 622,9	859,1	883,6
Räntebärande skulder	2 955,5	1 385,6	1 463,6
Icke räntebärande skulder	238,8	91,7	82,8
Summa eget kapital och skulder	4 842,3	2 336,4	2 430,0

Kassaflödesanalys i sammandrag

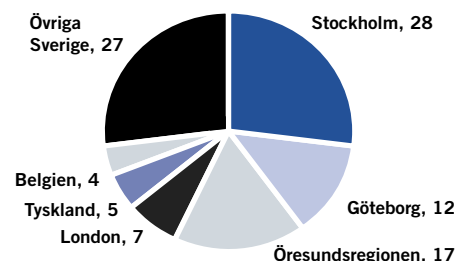
Mkr	Jan-sept 2000	Jan-sept 1999	Helår 1999
Resultat före skatt	132,8	54,9	83,7
Intäkter/kostnader av engångskaraktär	0,0	0,0	-5,3
Betald skatt	-0,2	0,0	-0,3
Avskrivningar	31,9	29,9	41,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	164,5	84,8	119,1
Summa förändring av rörelsekapital	116,4	0,8	-7,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	280,9	85,6	111,3
Summa förvärv och investeringar netto	-2 272,3	-221,6	-348,8
Kassaflöde efter investeringar	-1 991,4	-136,0	-237,5
Reavinst	0,0	4,1	5,3
Nyemission	638,0	0,0	0,0
Förändring finansiella anläggningstillgångar	2,5	1,6	1,4
Förändring räntebärande lån	1 488,9	103,8	181,7
Utdelning	-41,2	-30,0	-30,0
Summa kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 088,2	75,4	153,1
Årets förändring av likvida medel	96,8	-56,5	-79,1

1) Vid 1,5 procents avskrivning skulle avskrivningarna uppgå till 45,3 Mkr. 2) Vid 1 procents avskrivning skulle avskrivningarna uppgå till 21,5 Mkr. 3) Vid 1 procents avskrivning skulle avskrivningarna uppgå till 29,4 Mkr

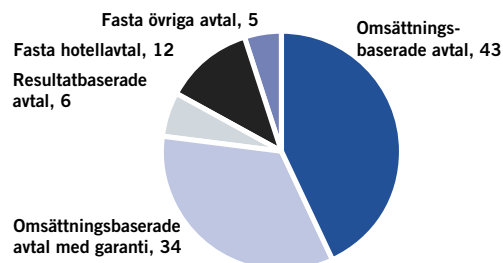
Förfallostruktur avseende räntebindning



Intäktstruktur, %



Avtalsstruktur, %



Nyckeltal

	Jan-sept 2000	Jan-sept 1999	Helår 1999
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Fastigheternas bokförda värde inkl. inventarier, Mkr	4 634,8	2 276,8	2 393,7
Totala förvaltningsintäkter, Mkr	349,3	196,0	272,0
Driftsöverskott, Mkr	290,2	156,6	217,8
Justerat driftsöverskott, Mkr	331,1	160,1	229,6
Direktavkastning 1, %	9,5	9,4	9,6
Direktavkastning 2, %	9,5	9,0	9,2

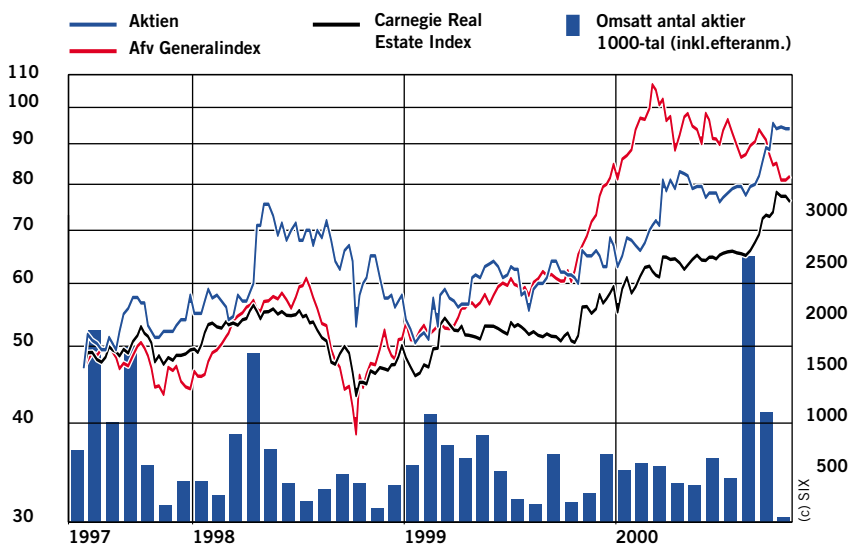
Finansiella nyckeltal

Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,0	2,1
Avkastning på totalt kapital, %	7,7	6,9	7,0
Avkastning på eget kapital, %	12,8	9,3	9,7
Soliditet, %	33,5	36,8	36,4
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar, Mkr	164,5	84,8	119,1
Investeringar exkl. förvärv, Mkr	103,0	20,9	28,6
Förvärv av fastighet, Mkr	2 169,3	219,0	331,0

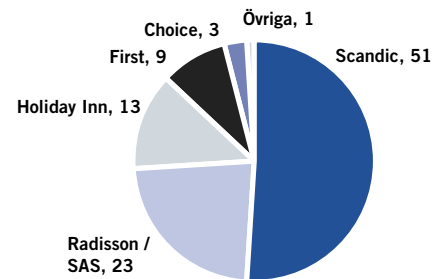
Data per aktie

Periodens resultat, exkl. engångsintäkter, kr	6,15	3,66	5,21
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar, kr	7,62	5,65	7,94
Eget kapital per aktie, kr	63,90	57,28	58,90
Genomsnittligt antal aktier i 1000-tal	21 600	15 000	15 000

Pandoxaktiens kursutveckling



Hysesintäkter från samarbetspartners, % Januari – september, 2000



Större aktieägare i Pandox	Antal aktier	%
Scandic Hotels	5 179 900	20,8
Zenit, Brummer & Partners	2 385 900	9,6
SEB aktiefonder	1 758 900	7,1
Skanska AB	1 500 000	6,0
Ratos Förvaltnings AB	1 499 500	6,0
Länsförsäkringar WASA Liv	1 078 000	4,3
Livförsäkrings AB Skandia	893 950	3,6
Robur Aktiefonder	749 000	3,0
Hagströmer & Qviberg aktiefonder	662 300	2,7
Handelsbanken Liv Försäkrings AB	656 000	2,6
Sjätte AP-Fonden	551 450	2,2
Svenska Industri-tjänstemannaförb.	521 200	2,1
Utländska ägare	1 764 679	7,1
Övriga	5 699 221	22,9
Totalt	24 900 000	100,0

Källa: VPC, Pandox

Definitioner

Fastighetsrelaterade

Totala förvaltningsintäkter Summan av hyresintäkter och övriga fastighetsintäkter.

Driftsöverskott Förvaltningsintäkter minus drifts- underhållskostnader, fastighetsskatt, tomrätsavgäld och övriga fastighetskostnader.

Justerat driftsöverskott Driftsöverskott justerat för under året sålda och köpta fastigheter.

Direktavkastning 1 Justerat driftsöverskott i relation till bokfört värde på fastigheter och hotellinventarier vid periodens slut. Bokfört värde på hotellinventarier ingår i nämnaren beroende på att inventarier ingår i täljaren.

Direktavkastning 2 Justerat driftsöverskott inkl. fastighetsrelaterad administration i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Fastighetsrelaterad administration Den del av totala administrationskostnaden som är direkt knuten till fastigheternas förvaltning och utveckling. Övriga administrationskostnader avser central administration och kostnader för upprätthållande av bolagets marknadsnotering.

Finansiella

Räntetäckningsgrad Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader.

Avkastning på totalt kapital Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader, i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Soliditet Eget kapital vid periodens slut i förhållande till balansomslutningen.

PANDOX HOTELLFASTIGHETER PER 30 SEPTEMBER 2000

Anläggning	Antal rum	Läge
Radisson SAS Arlandia Hotel, Arlanda	334	Internationell flygplats
Scandic Hotel Slussen, Stockholm	292	City
Provobis 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 Copenhagen	484	City
Scandic Hotel S:t Jörgen, Malmö	265	City
Provobis Star Hotel, Lund	196	Centralt
Radisson SAS Grand Hotel, Helsingborg	117	City
Provobis Hotel Kramer, Malmö	113	City
First Express, Malmö	101	City
Summa Öresund	1 276	
Scandic Hotel Crown, Göteborg	322	City
Radisson SAS Park Avenue, Göteborg	318	City
Scandic Hotel Mölndal	208	City
Summa Göteborg	848	
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
Provobis Stora Hotellet, Jönköping	116	City
First Hotel Linné, Uppsala	116	City
Provobis Billingen Plaza, Skövde	106	City
Summa Regionstäder	2 307	
First Resort Mora, Mora	135	Centralt
First Hotel Park Astoria, Enköping	134	Centralt
Scandic Hotel Säffle	101	Centralt
Scandic Hotel, Karlshamn	99	Kringled
Stadshotellet Princess, Sandviken	84	Centralt
Hotell Sten Stensson Sten, Eslöv	80	Centralt
Good Morning Hotell, Boden	51	Centralt
Summa Övriga orter	684	
Holiday Inn Nelson Dock, London	368	Docklands
Hotel Albert Premier, Brussels	287	City
Scandic Hotel Grand Place, Brussels	100	City
Holiday Inn Antwerpen	204	Kringled
Holiday Inn Crowne Plaza, Bremen	235	City
Holiday Inn Crowne Plaza, Dortmund	190	Mässanläggning
Holiday Inn Lübeck	158	Kringled
Summa Internationellt	1 542	
Summa Pandox totalt	8 508	

Tidpunkter för ekonomisk information

Bokslutskommuniké 2000

Bolagsstämma

22 februari 2001

29 mars 2001



PANDOX AB, Box 5364 · SE-102 49 Stockholm

Tel +46 8 506 205 50, Fax +46 8 506 205 70

www.pandex.se · pandox@pandex.se