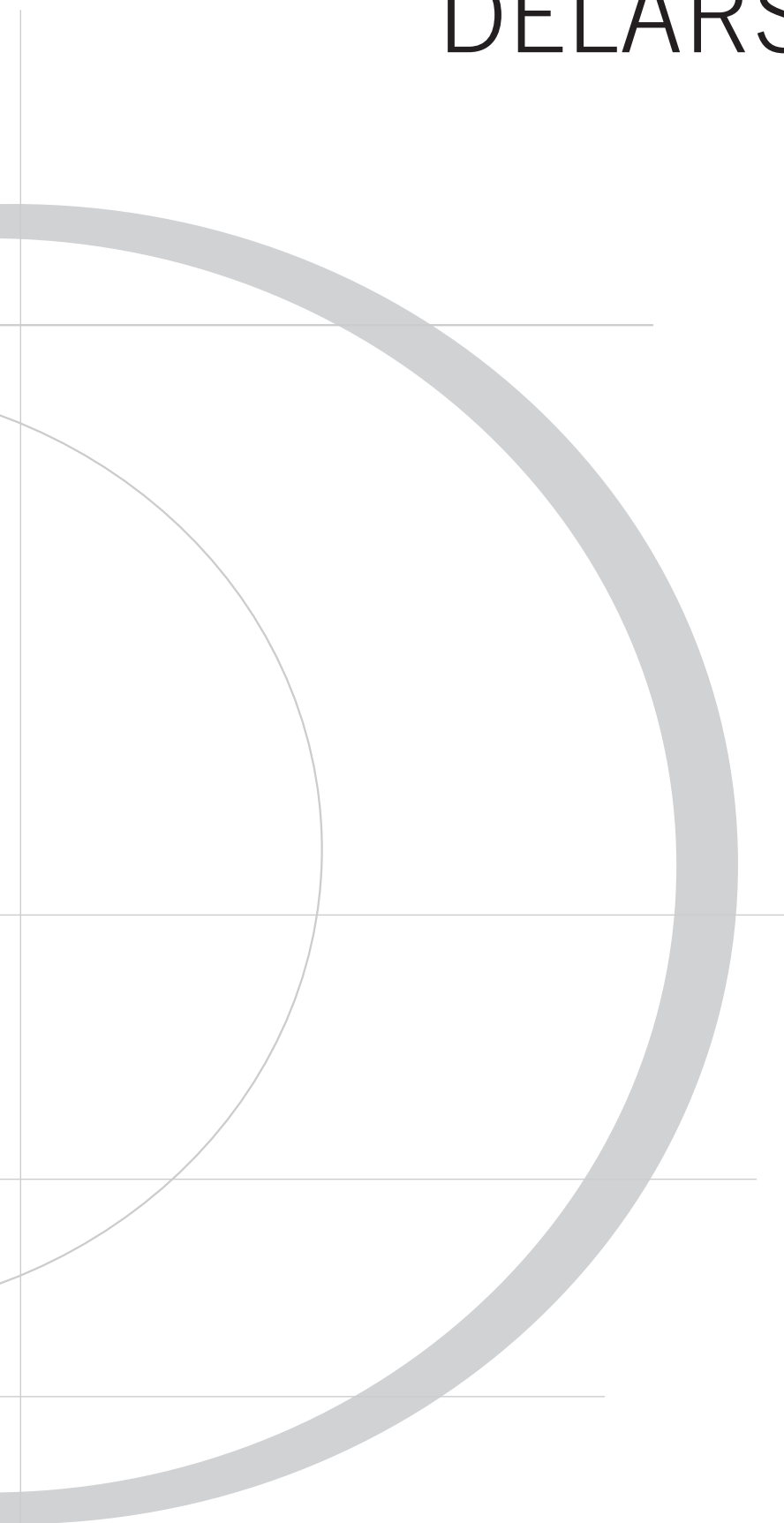


Padox Hotellfastigheter AB

DELÅRSRAPPORT

januari-mars 1999



- Resultatet efter skatt för perioden januari-mars 1999 uppgick till 21,9 Mkr (13,4), motsvarande en vinst per aktie på 1,46 kronor (0,89).
- Kassaflödet per aktie, inklusive reavinster, uppgick till 2,10 kronor (1,47).
- Driftsöverskottet ökade med 8,3 Mkr till 51,0 Mkr (42,7).

INTÄKTER OCH DRIFTSÖVERSKOTT – FASTIGHETSVERKSAMHET

Förvaltningsintäkterna för första kvartalet 1999 uppgick till 64,2 Mkr (53,8). Fastighetskostnaderna exklusive avskrivning uppgick till 13,2 Mkr (11,1).

Driftsöverskottet ökade med 8,3 Mkr till 51,0 Mkr (42,7). Jämfört med motsvarande period 1998 förklaras förändringen främst av tillskottet från under 1998 och 1999 förvärvade fastigheter. Den fortsatt starka hotellkonjunkturen har dessutom resulterat i ökade intäkter från omsättnings- och resultatrelaterade hyresavtal. Justerat för sålda och köpta fastigheter uppgick driftsöverskottet till 51,0 Mkr (47,4). Justerad direktavkastning före administrativa kostnader uppgick för perioden till 9,4 procent (9,2). Justerad direktavkastning inklusive fastighetsrelaterade administrativa kostnader uppgick till 9,0 procent (8,8).

INTÄKTER OCH RESULTAT – OPERATÖRSVERKSAMHET

Från den 1 januari 1999 bedriver Padox ingen egen operatörsverksamhet. Under motsvarande period 1998 drev Padox operatörsverksamhet i Hotell Park Astoria i Enköping.

RESULTAT

Koncernens resultat efter skatt har förbättrats med 8,5 Mkr jämfört med föregående år och resultat för perioden uppgick till 21,9 Mkr (13,4). Resultatförbättringen förklaras i

huvudsak av ett förbättrat driftsöverskott från fastighetsverksamheten, främst beroende på genomförda förvärv. Vidare påverkas resultatet av en realisationsvinst på 4,1 Mkr från försäljningen av hotellfastigheten Hotell Bohème .

FINANSIERING OCH KASSAFLÖDE

Finansnettot för perioden uppgick till -19,0 Mkr (-16,4). Koncernens räntebärande skulder uppgick den 31 mars 1999 till 1 340,3 Mkr. Låneportföljen har en spridd förfallostruktur med en genomsnittlig räntebindningstid på 2,1 år. Under perioden har korta lån på drygt 400 Mkr omsetts till lägre räntor vilket resulterat att den genomsnittliga låneräntan sjunkit från 5,85 procent vid årsskiftet till 5,64 procent per den 31 mars. Fastigheternas belåningsgrad var 61,7 procent.

Disponibla likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit på 25 Mkr uppgick till 101,3 Mkr.

Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar, inklusive reavinster, uppgick för perioden till 31,6 Mkr (22,0), motsvarande 2,10 kr (1,47) per aktie.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Under årets 3 första månader har Padox förvärvat två hotellfastigheter. I januari tillträdde Padox hotellfastigheten Provobis Star Hotel i Lund i enlighet med avtal tecknat 1998. Förvärvspriset inklusive förvärvskostnader uppgick till 101 Mkr. Ekonomisk avräkning skedde per

1 januari 1999 varför fastigheten ingår i resultatet för hela perioden. Under februari tecknades avtal om att förvärva hotellfastigheten Scandic Hallandia i Halmstad. Förvärvspriset för fastigheten uppgår till 49 Mkr. Fastigheten ingår i Padox resultat och balans från och med den 1 april 1999.

Under perioden har den icke strategiska hotellfastigheten Hotell Bohème i Göteborg avyttrats. Hotellfastigheten med tillhörande inventarier överläts för 15 Mkr vilket resulterade i en koncernmässig realisationsvinst på 4,1 Mkr.

Padox fastighetsbestånd per den 31 mars 1999 inklusive Scandic Hallandia omfattar totalt 29 hotellfastigheter med sammanlagt 4 600 hotellrum och en total yta om 271 646 kvm. Fastigheternas bokförda värde inklusive hotellinventarier men exklusive Scandic Hallandia uppgick per den 31 mars 1999 till 2 172,6 Mkr.

Koncernens investeringar under perioden uppgick till 7,1 Mkr vilket i huvudsak avsåg hotellproduktförbättringar i ett antal fastigheter.

PROGNOS

Med nuvarande hotellfastighetsbestånd beräknas resultatet efter skatt för 1999, inklusive reavinst, uppgå till lägst 75 Mkr.

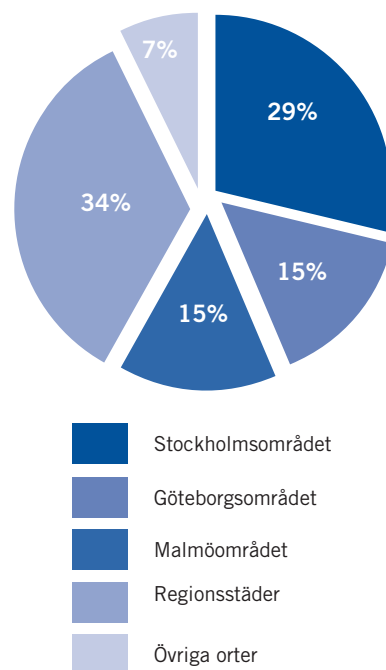
Stockholm 1999-04-27

Anders Nissen
Verkställande direktör

KONCERNRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Jan-mar 1999	Jan-mar 1998	Helår 1998
Fastighetsverksamhet			
Hysesintäkter	59,9	49,8	218,5
Övriga fastighetsintäkter	4,3	4,0	16,1
<i>Totala förvaltningsintäkter</i>	64,2	53,8	234,6
Fastighetskostnader ¹	-13,2	-11,1	-47,8
Driftsöverskott	51,0	42,7	186,8
Avskrivning	-9,5	-8,5	-36,0
<i>Resultat fastighetsverksamhet</i>	41,5	34,2	150,8
Operatörsverksamhet			
Rörelseintäkter	0,0	3,9	18,5
Rörelsekostnader ²	0,0	-3,8	-18,7
<i>Resultat operatörsverksamhet</i>	0,0	0,1	-0,2
Bruttoresultat	41,5	34,3	150,6
Administrativa kostnader ²	-4,7	-4,5	-19,2
Intäkter/kostnader av engångskaraktär	4,1	0,0	1,4
Rörelseresultat	40,9	29,8	132,8
Finansnetto	-19,0	-16,4	-71,3
Resultat efter finansiella poster	21,9	13,4	61,5
Skatt ³	-	-	-
Resultat	21,9	13,4	61,5

Hyresintäkter per geografiskt område



- Underhållskostnaderna har periodiserats över året i enlighet med senast upprättad prognos.
- Planenlig avskrivning av byggnad görs med 1,5 % och uppgår för perioden till 7,5 Mkr. Totala avskrivningen för perioden uppgår till 9 634 kkr varav i fastighetsverksamheten 9 460 kkr och administrativa kostnader 174 kkr. (Jan-mars 1998 totalt 8 635 kkr)
- Beträffande koncernens skattesituation hänvisas till beskrivningen i årsredovisning 1998.

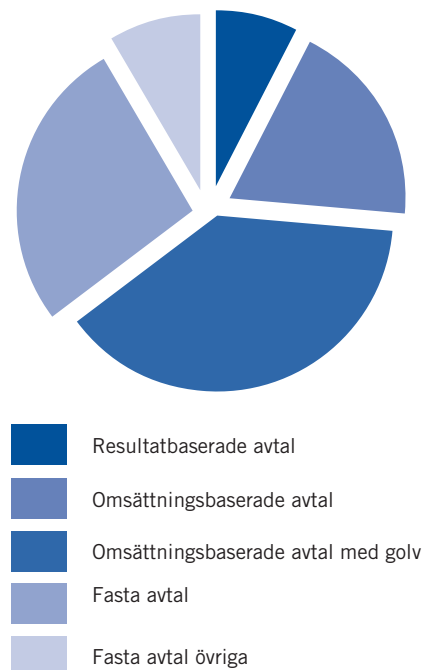
KONCERNBALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	1999-03-31	1998-03-31	1998-12-31
Tillgångar			
Fastigheter inklusive hotellinventarier	2 172,6	2 068,0	2 085,2
Övriga anläggningstillgångar	16,6	18,0	16,5
Omsättningstillgångar	18,5	22,0	14,6
Likvida medel	76,3	35,7	82,9
Summa tillgångar	2 284,0	2 143,7	2 199,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	852,1	801,0	830,1
Räntebärande skulder	1 340,3	1 253,9	1 281,8
Icke räntebärande kortfristiga skulder	91,6	88,8	87,3
Summa eget kapital och skulder	2 284,0	2 143,7	2 199,2

KONCERNENS FINANSIERINGSANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Jan-mar 1999	Jan-mar 1998	Helår 1998
Resultat efter finansiella poster	21,9	13,4	61,5
Avskrivningar	9,7	8,6	36,7
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar	31,6	22,0	98,2
Summa förändring av rörelsekapital	0,4	-177,9	-172,0
Kassaflöde före investeringar	32,0	-155,9	-73,8
Summa investeringar netto	-97,1	-202,4	-247,8
Kassaflöde efter investeringar	-65,1	-358,3	-321,6
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-	-0,7	1,0
Förändring räntebärande lån	58,4	175,6	203,5
Nyemission	-	204,7	204,5
Utdelning	-	-	18,8
Summa extern finansiering	58,4	379,6	390,2
Årets förändring av likvida medel	-6,7	21,3	68,6

Hyresintäkter per avtalstyp



NYCKELTAL

	Jan-mar 1999	Jan-mar 1998	Helår 1998
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Fastigheternas bokförda värde inkl. inventarier, Mkr	2 172,6	2 068,0	2 085,2
Totala förvaltningsintäkter, Mkr	64,2	53,8	234,6
Driftsöverskott, Mkr	51,0	42,7	186,8
Justerat driftsöverskott, Mkr	51,0	47,4	194,6
Direktavkastning 1, %	9,4%	9,2%	9,3%
Direktavkastning 2, %	9,0%	8,8%	8,9%
Finansiella nyckeltal			
Räntetäckningsgrad, ggr	2,11	1,76	1,82
Räntabilitet på totalt kapital, %	7,4%	6,3%	6,6%
Räntabilitet på eget kapital, %	10,4%	6,7%	7,6%
Soliditet, %	37,3%	37,4%	37,7%
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar, Mkr	31,6	22,0	98,2
Investeringar, Mkr	7,1	3,9	22,6
Förvärv av fastighet, Mkr	101	187	260
Data per aktie (kr)			
Periodens resultat	1,46	0,89	4,10
Kassaflöde, inkl engångsintäkter/kostnader	2,10	1,47	6,55
Eget kapital	56,8	53,40	55,34

Antal aktier efter nyemission slutförd under 1998 uppgår till 15 000 000.

Delårsrapporten har inte blivit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.

STÖRSTA AKTIEÄGARNA I PANDOX

Namn	per 31 mars 1999	
	antal aktier	%
Zenit, Brummer & Partners	2 356 000	15,7%
Skanska AB	1 500 000	10,0%
Ratos Förvaltnings AB	1 499 500	10,0%
SPP	719 000	4,8%
Hagströmer & Qviberg aktiefonder	663 000	4,4%
Nordbanken aktiefonder	589 700	3,9%
Sjätte AP-Fonden	551 450	3,7%
Wasa aktiefonder	419 700	2,8%
Livförsäkringsaktiebolaget Skandia	400 000	2,7%
Handelsbankens småbolagsfond	340 000	2,3%
Pictet & Cie	290 000	1,9%
Svolder AB	283 000	1,9%
Sabis Invest	258 500	1,7%
Banco fonder	255 000	1,7%
Union Bank of Norway	251 800	1,7%
Övriga utländska ägare	836 776	5,6%
Övriga	3 786 574	25,2%
Totalt	15 000 000	100,0%

Antal aktieägare per 31 mars 1999 uppgick till 2 466 st.

DEFINITIONER:

Fastighetsrelaterade

Totala förvaltningsintäkter Summan av hyresintäkter och övriga fastighetsintäkter.

Driftsöverskott Förvaltningsintäkter minus driftsunderhållskostnader, fastighetsskatt, tomrättsavgäld och övriga fastighetskostnader.

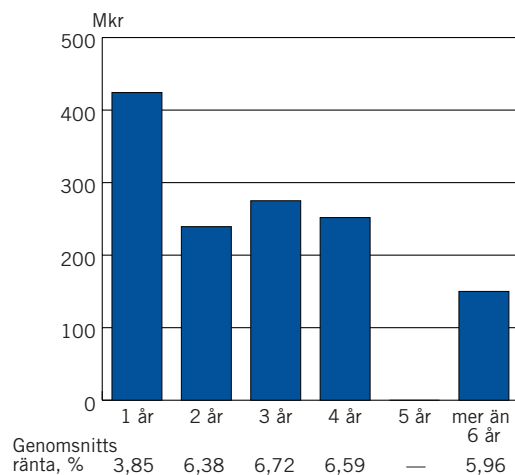
Justerat driftsöverskott Driftsöverskott justerat för under året sålda och köpta fastigheter.

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 inventarieryan ingår i täljaren.

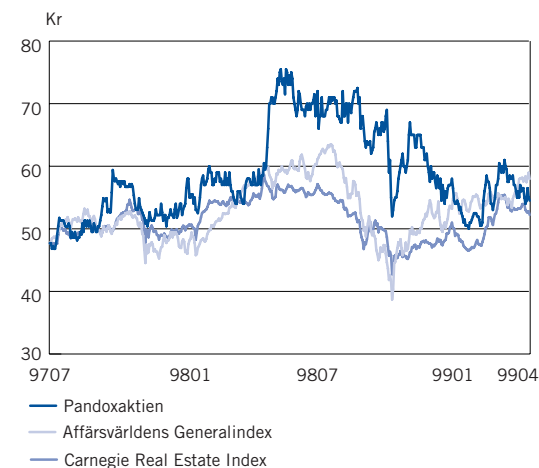
Direktavkastning 2 Justerat driftsöverskott inkl. fastighetsrelaterad administration i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

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.

Räntebindningsstruktur



Pandoxaktiens utveckling



Finansiella

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

Avkastning på eget kapital Resultat efter finansnetto och betald skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Det genomsnittliga egna kapitalet har justerats för genomförd nyemission.

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.

Fortsatt stark hotellkonjunktur

Pandox är ett renodlat hotellfastighetsbolag med strategi att äga en typ av fastighet – hotellfastigheter. Vi stärker denna fokusering med ett noggrant utvalt marknadssegment – större hotell, centralt belägna på större orter och med affärsreseprofil. Detta segment har för närvarande en beläggning som är 15 procent över rikets genomsnitt.

Pandox är en aktiv ägare med fokus på kassaflödestillväxt. Vi har som strategi att träffa alla typer av avtal med samtliga konkurrenskraftiga aktörer. Vi strävar således efter att hitta den bästa kombinationen mellan avtal och samarbetspartner. Detta ger oss hög flexibilitet och goda förutsättningar att lyckas med vår viktigaste uppgift – att öka kassaflödet i våra hotellfastigheter.

Svensk hotellmarknad är stark och fortsätter att växa. Tillväxten i den underliggande hotellmarknaden har varit cirka 3 procent under de

två första månaderna jämfört med föregående år.

Sedan 1997 har Pandox förvärvat för 1.108 Mkr, motsvarande 18 nya hotellfastigheter. Samtliga förvärv har förbättrat resultat och kassaflöde per aktie. Under rapportperioden har två nya hotellfastigheter tillförts – Provobis Star Hotel i Lund och Scandic Hotell Hallandia i Halmstad. Båda hotellen är belägna i centrala lägen och är av rätt storlek samt har en stark marknadsposition i sin lokala marknad. Förvärven förbättrar omgående våra nyckeltal, ökar fokuseringen på vårt utvalda marknadssegment, samt förbättrar kvaliteten i vår portfölj. Vi bedömer att båda hotellen har en god potential.

Vidare har Hotell Bohème i Göteborg avyttrats under rapportperioden. Motivet till försäljning är att hotellet är litet – 49 rum – och saknar naturliga utvecklingsmöjligheter.

Vi förväntar oss att 1999 ska bli ett bra hotellår. Den ekonomiska tillväxten kombinerat med lågt kapacitetstillskott skapar goda marknadsförutsättningar. I Pandox prioriterade segment blir tillväxten högre än rikets genomsnitt både vad gäller beläggning och prisnivå.

I nuvarande avtalsstruktur är 64 procent av Pandox avtal relaterade till omsättning. Detta ger oss högre intäkter i en uppåtgående marknad. Vi har dessutom en begränsad risk. Cirka 70 procent av intäkterna är via garanti- och golvnivåer fasta. Pandox avtalsstruktur har således god potential och begränsad risk.

Utsikter för 1999

Med nuvarande hotellfastighetsbestånd beräknas resultat efter skatt för 1999, inklusive reavinst, uppgå till lägst 75 miljoner kronor.



Scandic Hotel Hallandia, Halmstad

B

porto
betalt

FASTIGHETSBESTÅND PER 990331

Anläggning	Antal rum	Yta – kvm
Scandic Hotel Slussen, Stockholm	292	18 416
Provobis Star Hotel, Sollentuna	269	18 573
Radisson SAS Arlandia Hotel, Arlanda	343	15 260
Scandic Hotel, Upplands-Väsby	150	6 955
First Hotel Royal Star, Älvsjö	103	4 900
Summa Stockholm	1 157	64 104
Radisson SAS Park Avenue, Göteborg	318	21 998
Summa Göteborg	318	21 998
Scandic Hotel S:t Jörgen, Malmö	265	21 485
First Express, Malmö	101	8 195
Provobis Hotel Kramer, Malmö	110	6 913
Summa Malmö	476	36 593
Provobis Star Hotel, Lund	196	15 711
Radisson SAS Hotel, Luleå	209	12 166
Provobis Stora Hotellet, Jönköping	114	11 378
Scandic Hotel Winn, Karlstad	199	10 580
Radisson SAS Hotel, Östersund	177	8 766
Provobis Billingen Plaza, Skövde	106	7 743
Scandic Hallandia, Halmstad1	133	7 617
Quality Grand Hotel, Kristianstad	149	7 524
Radisson SAS Grand Hotel, Helsingborg	117	6 832
First Hotel, Linköping	133	6 540
First Hotel Plaza, Karlstad	121	5 907
First Hotel Linné, Uppsala	116	5 831
Scandic Hotel, Karlstad	143	5 694
Scandic Hotel, Kalmar	148	5 485
Summa Regionstäder	2 061	117 774
First Resort Mora, Mora	140	9 161
Stadshotellet Princess, Sandviken	84	7 003
Hotell Sten Stensson Sten, Eslöv	80	5 833
First Hotel Park Astoria, Enköping	134	4 600
Scandic Hotel, Karlshamn	99	3 335
Good Morning Hotell, Boden	51	1 245
Summa Övriga orter	588	31 177
Summa Pandex totalt	4 600	271 646

Tidpunkter för ekonomisk information

Delårsrapport januari-juni
Delårsrapport januari-september
Bokslutskommuniké 1999

24 augusti 1999
22 oktober 1999
februari 2000

P A N D O X

Hotellfastigheter AB

Pandex Hotellfastigheter AB (publ), Box 5364, S-102 49 Stockholm, Sweden
Tel +46 8 506 205 50 Fax: +46 8 506 205 70 Internet: www.pandex.se e-post: pandox@pandex.se