

Delårsrapport

Padox Hotellfastigheter AB (publ), 1998-01-01 – 1998-09-30

- **Resultatet efter skatt för perioden januari-september 1998 uppgick till 47,2 Mkr (20,1).**
- **Resultatet motsvarar en vinst per aktie på 3,15 kronor (1,82).**
- **Driftsöverskottet ökade med 48,1 Mkr till 136,4 Mkr.**

Hotellkonjunkturen

Hotellkonjunkturen fortsätter att utvecklas positivt. Tillväxttakten i volym är på rullande tolv månadersbasis för närvarande ca 4 procent. I Padox prioriterade segment är tillväxttakten något högre.

Den positiva utvecklingen för hotellbranschen gör att prognosen från halvårsrapporten, att Sverige för första gången på rullande 12 månadersbasis skulle sälja mer än 14 miljoner rumsnätter, har infriats. Hotellbranschen är en god spegling av BNP, då efterfrågan på hotellrum primärt kommer från ekonomisk aktivitet. Den nu rådande oron på de finansiella marknaderna kan komma att dämpa tillväxten, vilket i så fall också får återverkan på hotellbranschen. Hotellbranschen består av många delmarknader - både vad gäller geografi och resandeprofil - med differentierad efterfrågan och lönsamhet. Dessa delmarknader kommer vid dämpad efterfrågan att påverkas på olika sätt. Padox uppfattning är att mindre orter samt vissa av storstädernas kranskommuner först kommer att påverkas och därefter med viss fördröjning konferensindustrin.

I Padox prioriterade segment - hotell med mer än 75 rum och affärsreseprofil, centralt belägna i större städer i Sverige och övriga Norden - är förutsättningarna för högre snittpriser fortsatt goda vilket Padox får del av via de omsättningsbaserade avtalen.

Intäkter och driftsöverskott – fastighetsverksamhet

Förvaltningsintäkterna för 9 månader uppgick till 170,6 Mkr (111,8). Fastighetskostnaderna exklusive avskrivning uppgick till 34,2 Mkr (23,5).

Driftsöverskottet ökade med 48,1 Mkr till 136,4 Mkr (88,3). Jämfört med motsvarande period 1997 förklaras förändringen främst av tillskottet från de under 1997 förvärvade fastigheterna och de 8 fastigheter som förvärvades från Tornet vilka ingår i resultatet med 6 månader. Den starka hotellkonjunkturen har dessutom resulterat i ökade intäkter från omsättnings- och resultatrelaterade hyresavtal. I resultatet ingår en engångshyra avseende 1997 på 0,7 Mkr. Justerat för sålda och köpta fastigheter uppgick driftsöverskottet till 144,2 Mkr (90,2). Justerad direktavkastning före administrativa kostnader uppgick för perioden till 9,2 % (9,1 %). Justerad direktavkastning inklusive fastighetsrelaterade administrativa kostnader uppgick till 8,9 % (8,5).

Intäkter och resultat – operatörsverksamhet

Rörelseintäkterna för perioden uppgick till 13,9 Mkr (33,7). Från årskiftet drivs endast operatörsbolaget i Park Astoria Enköping i egen regi. Resultatet för perioden uppgick till 0,0 Mkr (0,2). Verksamheten i operatörsbolaget i Quality Grand Hotel Kristianstad som övertogs den 2 mars 1998 från Fastighetsbolaget Tornet överläts per samma datum till Choice Hotels Scandinavia ASA (CHS). Avvecklingen av operatörsbolaget i Quality Grand Hotel har belastat resultatet men 0,3 Mkr.

Resultat

Koncernens resultat efter skatt har förbättrats med 27,1 Mkr jämfört med föregående år och resultat för perioden uppgick till 47,2 Mkr (20,1). Resultatförbättringen förklaras i huvudsak av ett förbättrat driftsöverskott från fastighetsverksamheten, främst beroende på genomförda förvärv. Vidare påverkas resultatet av en engångsintäkt på 3,5 Mkr från försäljningen av Källhagens Wårdshus.

Nyemission

Den 5 februari offentliggjorde Padox att nyemissionen, med företrädesrätt för Padox aktieägare, hade fulltecknats. Nyemissionen tillförde Padox 205 Mkr efter emissionskostnader. Antalet aktier efter nyemissionen uppgår till 15 000 000.

Finansiering och kassaflöde

Finansnettot för perioden uppgick till -52,8 Mkr (-37,8). Koncernens räntebärande skulder uppgick den 30 september 1998 till 1 289,2 Mkr. Låneportföljen har en spridd förfallostruktur med en genomsnittlig räntebindningstid på 2,5 år. Den genomsnittliga låneräntan uppgick till 6,00 %. Fastigheternas belåningsgrad var 61,9 %.

Disponibla likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit på 25 Mkr uppgick till 101,0 Mkr. Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar för perioden uppgick till 74,0 Mkr (40,0).

Fastighetsbeståndet

Under årets 9 första månader har Padox tillträtt 9 hotellfastigheter. Den 2 mars 1998 tillträdde Padox de åtta fastigheter som förvärvats från Fastighets AB Tornet enligt avtal tecknat den 30 december 1997. Ekonomisk avräkning skedde slutligen den 31 mars 1998 vilket innebär att detta bestånd ingår med sex månader i periodens resultat. I juli 1998 träffades avtal om förvärv av hotellfastigheten Radisson SAS Luleå. Fastigheten tillträdde den 2 september 1998. Den handlingsplan som upprättades i samband med förvärvet är nu under genomförande. Tillsammans med operatören investeras 7 Mkr för uppgradering och utveckling av Luleås största hotell.

Det totala förvärvspriset inklusive lagfart och planerade investeringar för de 9 fastigheterna uppgår till 265 Mkr. Med förvärven fortsätter Padox sin expansion. De förvärvade hotellfastigheterna har varierande utseende vad avser avtal, hotellprofil, distribution, ytlayout m m. Padox kunnande inom hotellverksamhet, hotellfastigheter och affärsutveckling som sammanförs i den så kallade Padox-modellen skapar goda förutsättningar att utveckla de förvärvade fastigheterna. Förädlingen av fastigheterna bedöms därför medföra en fortsatt god utveckling av driftsöverskottet.

Under perioden har två icke strategiska fastigheter avyttrats, hotell- och restaurangfastigheten Källhagens Wårdshus samt kontorsfastigheten Överkikaren 19. Den sammanlagda försäljningslikviden uppgick till 49 Mkr och gav en reavinst på 3,5 Mkr, vilket i sin helhet är relaterat till Källhagens Wårdshus.

Padox fastighetsbestånd per 1998-09-30 omfattar totalt 28 hotellfastigheter med sammanlagt 4 323 hotellrum och en total yta om 249 970 kvm. Fastigheternas bokförda värde inklusive hotellinventarier uppgick per den 30 september 1998 till 2 083,4 Mkr.

Koncernens investeringar under perioden uppgick till 11,0 Mkr vilket i huvudsak avsåg hotellproduktförbättringar i ett antal fastigheter.

Prognos 1998

Padox resultat för 1998, inklusive engångsintäkter på 3,5 Mkr, bedöms överstiga 60 Mkr.

Koncernresultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-sep 1998	Jan-sep 1997	Helår 1997
Fastighetsverksamhet			
Hysesintäkter	159,6	103,3	140,6
Övriga fastighetsintäkter	11,0	8,5	11,6
<i>Totala förvaltningsintäkter</i>	170,6	111,8	152,2
Fastighetskostnader ¹	-34,2	-23,5	-31,5
Driftsöverskott	136,4	88,3	120,7
Avskrivning ²	-26,3	-19,5	-26,0
<i>Resultat fastighetsverksamhet</i>	110,1	68,8	94,7
Operatörsverksamhet			
Rörelseintäkter	13,9	33,7	41,5
Rörelsekostnader ²	-13,9	-33,5	-42,2
<i>Resultat operatörsverksamhet</i>	0,0	0,2	-0,7
Bruttoresultat	110,1	69,0	94,0
Administrativa kostnader ²	-13,6	-12,3	-17,2
Intäkter/kostnader av engångskaraktär	3,5	1,1	1,0
Rörelseresultat	100,0	57,8	77,8
Finansnetto	-52,8	-37,7	-50,3
Resultat efter finansiella poster	47,2	20,1	27,5
Latent skatt ³	0,0	0,0	-0,3
<i>Resultat efter skatt</i>	47,2	20,1	27,2

1. Underhållskostnaderna har periodiserats över året i enlighet med senast upprättad prognos.

2. Avskrivningen för perioden uppgår till totalt 26 780 kkr varav i fastighetsverksamheten 26 307 kkr operatörsverksamhet 66 kkr och administrativa kostnader 407 kkr. (Jan-sep 1997 totalt 19 934 kkr, helår 1997 totalt 26 541 kkr.)

3. Beträffande koncernens skattesituation hänvisas till beskrivningen i årsredovisning 1997.

Koncernbalansräkning i sammandrag

Kkr	1998-09-30	1997-09-30	1997-12-31
Tillgångar			
Fastigheter inkl. inventarier	2 083,4	1 327,9	1 874,3
Övriga anläggningstillgångar	17,8	19,0	17,3
Omsättningstillgångar	19,5	25,1	23,7
Likvida medel	76,0	47,9	14,4
Summa tillgångar	2 196,7	1 419,9	1 929,7
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	815,8	575,8	582,9
Räntebärande skulder	1 289,2	782,2	1 078,3
Icke räntebärande skulder	91,7	61,9	268,5
Summa eget kapital och skulder	2 196,7	1 419,9	1 929,7

Nyckeltal

	Jan-sep 1998	Jan-sep 1997	Helår 1997
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Fastigheternas bokförda värde inkl. inventarier, Mkr	2 083,4	1 327,9	1 874,3
Totala förvaltningsintäkter, Mkr	170,6	111,8	152,2
Driftsöverskott, Mkr	136,4	88,3	120,7
Justerat driftsöverskott, Mkr	144,2	90,2	169,1
Direktavkastning 1, %	9,2%	9,1%	9,0%
Direktavkastning 2, %	8,9%	8,5%	8,6%
Finansiella nyckeltal			
Räntetäckningsgrad, ggr	1,84	1,53	1,52
Avkastning på totalt kapital,%	6,7%	5,4%	5,9%
Avkastning på eget kapital, %	7,9%	4,6%	4,8%
Soliditet, %	37,1%	40,6%	30,2%
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar, Mkr	74,0	40,0	54,0
Investeringar, Mkr	11,0	9,4	11,2
Köpeskilling fastigheter ¹ , Mkr	254	142	667
Data per aktie, kr¹			
Periodens resultat	3,15	1,82	2,47
Kassaflöde	4,93	3,63	4,90
Eget kapital	54,39	52,29	52,93

1. Antal aktier efter nyemission slutförd under 1998 uppgår till 15 000 000. För 1997 års siffror har justering gjorts för fondemissionselementet i nyemissionen. Börskursen 58 kr den 27 november 1997 har använts vid omräkning av data per aktie.

Tidpunkter för ekonomisk information

Bokslutskommuniké	15 februari 1999
Bolagsstämma	25 mars 1999

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

Stockholm 1998-10-22

Anders Nissen

Verkställande direktör

Definitioner

Fastighetsrelaterade

Totala förvaltningsintäkter

Summan av hyresintäkter och övriga fastighetsintäkter.

Driftsöverskott

Förvaltningsintäkter minus drifts- underhållskostnader, 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 inventariehyran 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 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. I beräkning av genomsnittliga balansomslutningen för december 1997 ingår ej förvärvet från WASA (525 Mkr) som skedde den 30 december 1997.

Soliditet

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till balansomslutningen.

FASTIGHETSBESTÅND PER 980930

<u>Anläggning</u>	<u>Antal rum</u>	<u>Yta kvm</u>
Scandic Hotel Slussen, Stockholm	292	18 416
Provobis Star Hotel, Sollentuna ¹	269	18 573
Radisson SAS Arlandia Hotel, Arlanda	343	15 260
Scandic Hotel, Upplands-Väsby	150	6 955
Royal Star Hotel, Älvsjö	103	4 900
Summa Stockholm	1 157	64 104
Radisson SAS Park Avenue, Göteborg	318	21 998
Hotell Bohème, Göteborg	52	1 652
Summa Göteborg	370	23 650
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
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
Quality Grand Hotell, 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
Hotell Linné, Uppsala	116	5 831
Scandic Klarälven, Karlstad	143	5 694
Scandic Hotel, Kalmar	148	5 485
Summa Regionstäder	1 732	94 446
First Hotel Mora , Mora	140	9 161
Stadshotellet, Sandviken	84	7 003
Sten Stensson Sten, Eslöv	80	5 833
Hotell 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 Padox totalt	4 323	249 970

¹ Ägs till 50 % av Padox. Uppgifterna avser hela fastigheten.