

Bokslutskommuniké 2001

- **Resultatet efter skatt för 2001 uppgick, exklusive engångsintäkter, till 182,2 (154,8) Mkr, motsvarande en vinst per aktie på 7,31 (6,90) kronor.**
- **Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade till 267,2 (228,2) Mkr motsvarande 10,73 (10,18) kronor per aktie.**
- **Under året har två hotellfastigheter förvärvats och två icke strategiska hotellfastigheter avyttrats.**
- **Styrelsen föreslår en utdelning på 4,00 kronor per aktie (3,50).**

Verksamhet och strategi

Pandox är ett renodlat hotellfastighetsbolag som genom aktivt ägande och specialistkompetens skapar ökat kassaflöde och därmed värdetillväxt för aktieägarna. Pandox strategi är att äga en typ av fastigheter – hotellfastigheter. Fokuseringen stärks genom ett prioriterat marknadssegment. Pandox skall äga stora hotellfastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö, svenska regions- och universitetsstäder samt huvudstäder och stora orter i norra Europa. Hotellfastigheterna skall vara centralt belägna i naturliga, starka hotellägen såsom city, flygplatser och mässor. Hotellen skall tillhöra övre mellanpris- och högprissegmentet och rikta sig mot affärsresenärer och turister.

Bolaget samarbetar i strategiska allianser med hotellmarknadens starkaste aktörer med välkända varunamn och utvecklade driftsformer. Intäkterna skapas via rörliga hyresavtal som är relaterade till operatörernas omsättning och som delvis innehåller garantinivåer. Pandox medverkar via sitt aktiva ägande till att öka de totala intäkterna samtidigt som en aktiv riskhantering reducerar riskerna.

Per den 31 december 2001 äger Pandox 46 hotellfastigheter med cirka 8 500 rum och en total yta om 511 000 kvm. Bolaget är sedan 1997 noterat på OM Stockholmsbörsens O-lista.

Hotellmarknaden 2001

Hotellkonjunkturcykeln har under året förskjutits från hög tillväxt och peakmönster till att passera det högsta konjunkturläget och är nu i olika stadier av nedgång och utplaning. Efter den 11:e september har samtliga Pandox marknader i norra Europa haft negativ tillväxt. Detta har bland annat att göra med att nuvarande ekonomiska nedgång drabbat stora regionala centra och huvudstäder.

I Sverige har huvuddelen av marknaderna uppvisat en svagt positiv tillväxt i RevPAR (genomsnittlig intäkt per tillgängligt rum) under 2001. Antalet sålda rum ökade trots den försvagade hotellkonjunkturen med 1,2 procent till 15,4 miljoner sålda rum vilket på grund av kapacitetstillskott motsvarar en minskning i beläggning till 47,4 (48,3) procent. Beläggningen i Pandox svenska prioriterade marknadssegment har minskat med 1,9 procentenheter till 60,7 procent. Den underliggande efterfrågan har dock ökat med 0,9 procent, nedgången i beläggningen är en effekt av kapacitetstillskott i marknaden.

Av de utländska marknaderna som Pandox är representerad på har det varit positiv tillväxt i RevPAR i Dortmund och Lübeck. Generellt har de tyska marknaderna tappat i efterfrågan under året på grund av en avmattande ekonomi. Dortmund har under hösten haft en bra mäss- och konferensmarknad samt flera stora idrottsarrangemang som bidragit till god efterfrågan på hotelltjänster.

Hotellmarknaden i Bryssel och London har tappat i efterfrågan, bland annat som en följd av terrorattackerna i USA. Värst drabbade är de internationella de-luxe hotellen, flygplatshotellen samt konferenshotellen i Londons utkanter medan business- och turisthotell i goda lägen har påverkats mindre. Under det sista kvartalet sjönk RevPAR med 30 procent, jämnt fördelad över minskande efterfrågan och sjunkande snittpriser.

Även i Köpenhamn och i Antwerpen har efterfrågan minskat. I Köpenhamn är det främst de-luxe segmentet som drabbats medan nedgången i Antwerpen delvis förklaras av ett extraordinärt 2000 med bland annat EM i fotboll.

Sammanfattningsvis har dock den förändrade hotellkonjunkturs påverkan på Pandox hotellfastighetsportfölj under 2001 varit relativt begränsad. Detta som en effekt av strategin med ett utvalt marknadssegment som begränsar risken i hotellfastighetsportföljen.

En stor händelse i Pandox affärssfär under året är Hilton Group's förvärv av Scandic. I Pandox hotellfastighetsportfölj ingick 28 hotell med varunamnet Scandic och 5 hotell som marknadsfördes under Holiday Inns varunamn. Efter förhandlingar med Hilton har överenskommelse träffats om att 5 av hotellen skall uppgraderas och byta varunamn till Hilton samt att övriga hotell tills vidare skall drivas under varunamnet Scandic.

Intäkter och driftöverskott – fastighetsverksamhet

Förvaltningsintäkterna för 2001 uppgick till 575,1 (497,7) Mkr. För jämförbara enheter var förädlingstakten i portföljen 2 procent. Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 96,7 (88,9) Mkr.

Driftöverskottet ökade med 69,6 Mkr till 478,4 (408,8) Mkr. Ökningen är en effekt av tillskott från Hotellusförvärvet, effekt från hotellfastigheter förvärvade under 2000 och 2001, intäktshöjande investeringar samt ett aktivt utvecklingsarbete inom befintlig portfölj. Justerad direktavkastning före administrativa kostnader uppgick för perioden till 9,6 (9,6) procent. Justerad direktavkastning inklusive fastighetsrelaterade administrativa kostnader uppgick till 9,3 (9,3) procent.

Intäkter och resultat – operatörsverksamhet

Intäkterna från operatörsverksamheten är i sin helhet relaterade till före detta Hotel Albert Premier med 285 rum centralt i Bryssel. Hotellet drivs via ett managementkontrakt, vilket innebär att verksamheten drivs i ett operatörsbolag ägt av Padox, men att den löpande driften sköts av ett externt managementbolag. Från och med mitten av september 2001 drivs hotellet av Hilton under namnet Hilton Brussels City. Intäkterna för perioden januari – december 2001 uppgick till 39,7 (28,2) Mkr och årets resultat till 0,4 (2,7) Mkr. Det positiva resultatet har uppnåtts trots att hotellet genomgått ett genomgripande renoverings- och utvecklingsarbete under perioden.

Resultat

Koncernens resultat efter skatt har förbättrats med 34,1 Mkr jämfört med föregående år och resultatet för året uppgick till 190,8 (156,7) Mkr. Resultatförbättringen förklaras i huvudsak av det förbättrade resultatet i fastighetsverksamheten. Resultatet har även påverkats positivt av engångsintäkter på totalt 8,6 Mkr avseende reavinst från försäljning av två hotellfastigheter. På grund av underskottsavdrag uppstår i princip ingen betald skatt. Den beräknade uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgår till 28,2 (27,0) Mkr.

Padox tillämpar redovisningsrådets rekommendation om inkomstskatt (RR:9). Berörda jämförelsetal i resultat och balansräkning har justerats med avseende på detta.

Finansiering och kassaflöde

Finansnettot för 2001 uppgick till -178,1 (-150,7) Mkr. Koncernens räntebärande skulder uppgick den 31 december 2001 till 3 178,5 (2 934,7) Mkr. Låneportföljen har en spridd förfallostruktur med en genomsnittlig räntebindningstid på 2,3 år. Den genomsnittliga låneräntan uppgick vid årsskiftet till 5,4 procent.

Finansieringen av det svenska beståndet har skett i svenska kronor och det utländska beståndet, i allt väsentligt, finansieras i respektive lokal valuta. Fastigheternas belåningsgrad var 64 procent.

Disponibla likvida medel inklusive utnyttjad checkkredit på 100 Mkr uppgick till 186,7 (116,4) Mkr. Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar för perioden uppgick till 267,2 (228,2) Mkr.

Investeringar och försäljningar

Padox koncernens investeringar, exklusive hotellfastighetsförvärv, uppgick under året till 149,1 Mkr. Investeringarna avsåg i huvudsak produktförbättringar i ett antal hotellfastigheter med de mest omfattande investeringarna i Hilton Brussels City och Radisson SAS Arlandia. Under året har hotellfastigheterna Sten Stensson Sten i Eslöv och Scandic Karlshamn avyttrats med en reavinst på totalt 8,6 Mkr. Avyttringarna är ett led i Padox strategi att koncentrera ägandet till prioriterade orter.

Två hotellfastigheter har förvärvats, Mr Chip i Stockholm-Kista och Högvakten i Helsingborg. Förvärvskostnaden var sammanlagt 142 Mkr och förvärven gjordes till en direktavkastning på 9 procent. Hotellfastigheternas bokförda värde inklusive hotellinventarier uppgick till 5 036,8 (4 784,5) Mkr.

Bolagsstämma och utdelning

Ordinarie bolagsstämma kommer att hållas torsdagen den 21 mars 2002 kl. 17.00 i Auditoriet på Hilton Stockholm Slussen.

Styrelsen föreslår en utdelning på 4,00 (3,50) kronor per aktie vilket motsvarar 55 (51) procent av årets resultat, exklusive engångsintäkter, per aktie. Den fullständiga årsredovisningen kommer att hållas tillgänglig på Padox kontor, Grev Turegatan 44 i Stockholm från första veckan i mars då även distribution till aktieägarna kommer att ske.

Utsikter

Hotellkonjunkturen i Padox marknadsområde är fortsatt svår att prognostisera på grund av osäkerheten i omvärlden. Efter den kraftiga nedgången under hösten har hotellmarknaden nu gått in i ett mer normalt lågkonjunkturmönster i vilket det ännu saknas stabila trender.

Padox fokuserade strategi, utvalda marknadssegment och höga kvalitet på hotellfastighetsportföljen skapar dock fortsatt goda förutsättningar att utveckla bolaget.

Resultaträkning

Kkr	Oktober – December		Helår	Helår
	2001	2000	2001	2000
Fastighetsverksamhet				
Hysesintäkter	139,5	139,8	551,1	476,3
Övriga fastighetsintäkter	5,3	8,6	24,0	21,4
Totala förvaltningsintäkter	144,8	148,4	575,1	497,7
Fastighetskostnader	-25,1	-29,0	-96,7	-88,9
Driftsöverskott	119,7	119,4	478,4	408,8
Avskrivningar enligt plan	-16,0	-14,7	-56,2	-45,8
Resultat fastighetsverksamhet	103,7	104,7	422,2	363,0
Operatörsverksamhet				
Rörelseintäkter	11,6	8,9	39,7	28,2
Rörelsekostnader	-11,6	-7,6	-39,3	-25,5
Rörelseresultat operatörsverksamhet	0,0	1,3	0,4	2,7
Bruttoresultat	103,7	106,0	422,6	365,7
Administrativa kostnader	-7,8	-9,6	-33,9	-31,8
Intäkter/kostnader av engångskaraktär	-	1,9	8,6	1,9
Rörelseresultat	95,9	98,3	397,3	335,8
Finansnetto	-41,7	-46,3	-178,1	-150,7
Resultat före skatt	54,2	52,0	219,2	185,1
Skatt	-0,0	-1,1	-0,2	-1,4
Uppskjuten skatt	-4,4	-6,7	-28,2	-27,0
ÅRETS RESULTAT	49,8	44,2	190,8	156,7

Data per aktie

Kkr	Helår 2001	Helår 2000
Genomsnittligt antal aktier, tusental	24 900	22 425
Antal aktier vid periodens slut	24 900	24 900
Resultat per aktie ¹⁾ exkl. engångsintäkter, kr	7,31	6,90
Kassaflöde per aktie ¹⁾ , kr	10,73	10,18
Eget kapital per aktie, kr	71,17	67,10
Efter utspädning		
Resultat per aktie ¹⁾ exkl. engångsintäkter, kr	7,17	-
Kassaflöde per aktie ¹⁾ , kr	10,52	-
Eget kapital per aktie, kr	69,77	-

1) Beräknat på genomsnittligt antal aktier.

Balansräkning i sammandrag

Kkr	31 december, 2001	31 december, 2000
Tillgångar		
Fastigheter inklusive inventarier	5 036,8	4 784,5
Övriga anläggningstillgångar	5,4	13,0
Omsättningstillgångar	37,1	61,9
Likvida medel	86,7	16,4
Summa tillgångar	5 166,0	4 875,8
Eget kapital och skulder		
Eget kapital ¹⁾	1 772,1	1 670,8
Uppskjuten skatteskuld, netto ¹⁾	37,0	8,8
Räntebärande skulder	3 178,5	2 934,7
Icke räntebärande skulder	178,4	261,5
Summa eget kapital och skulder	5 166,0	4 875,8

1) Pandox tillämpar redovisningsrådets rekommendation om inkomstskatt (RR:9). Berörda jämförelsetal har justerats med avseende på detta. Det egna kapitalet 2000-12-31 har justerats ned med netto 3,6 Mkr.

2) Bolaget tillämpar redovisningsrådets rekommendation om delårsrapportering (RR:20) och i övrigt samma redovisningsprinciper som i årsbokslutet 2000.

Förändring i eget kapital

Kkr	2001	2000
Koncernen		
Ingående kapital	1 670,8	883,6
Aktieutdelning	-87,1	-41,2
Anpassning uppskjuten skatt	-	23,4
Omräkningsdifferenser	-2,4	10,3
Nyemission	-	638,0
Periodens nettoresultat	190,8	156,7
Utgående kapital	1 772,1	1 670,8

Kassaflödesanalys i sammandrag

Kkr	Helår 2001	Helår 2000
Resultat före skatt	219,2	185,1
Avskrivning	56,8	46,4
Betald skatt	-0,2	-1,4
Intäkter/kostnader av engångskaraktär	-8,6	-1,9
Kassaflöde från löpande verksamhet	267,2	228,2
Summa förändring av rörelsekapital	-43,9	168,4
Kassaflöde från löpande verksamhet efter förändring av rörelsekapital	223,3	396,6
Ej kassaflödespåverkande poster	-10,1	-
Investeringar	-149,1	-101,3
Förvärv av fastigheter och inventarier	-141,9	-2 340,3
Försäljning av anläggningstillgångar	24,2	4,0
Kassaflöde efter investeringar	-53,6	-2 041,0
Intäkter/kostnader av engångskaraktär	8,6	1,9
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	6,7	10,8
Förändring av räntebärande lån	223,9	1 471,1
Förändring av latent skatt	-28,2	-27,0
Nyemission	-	638,0
Utdelning	-87,1	-41,2
Summa kassaflöde från finansieringsverksamhet	115,3	2 051,7
Årets förändring av likvida medel	70,3	12,6

Nyckeltal

Kkr	Helår 2001	Helår 2000
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Fastigheternas bokförda värde inkl. inventarier, Mkr	5 036,8	4 784,5
Totala förvaltningsintäkter, Mkr	575,1	497,7
Driftsöverskott, Mkr	478,4	408,8
Justerat driftsöverskott, Mkr	484,3	459,4
Direktavkastning 1, %	9,6	9,6
Direktavkastning 2, %	9,3	9,3
Finansiella nyckeltal		
Räntetäckningsgrad, ggr.	2,24	2,19
Avkastning på totalt kapital, %	8,0	8,1
Avkastning på eget kapital, %	11,0	11,6
Soliditet, %	34,3	34,6
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar, Mkr	267,2	228,2
Investeringar exkl. förvärv, Mkr	149,1	101,3
Förvärv av fastighet, Mkr	141,9	2 340,3

* För definitioner se Pandox årsredovisning 2001.

Räntebindningsstruktur¹

Mkr	SEK	DKK	EUR	GBP	Totalt	Andel	% ²
Förfall							
2002	949,8	157,4	198,6	18,7	1 324,5	42	4,6
2003	213,6	-	82,5	154,8	450,9	14	5,9
2004	235,0	126,7	-	-	361,7	11	5,1
2005	180,9	-	55,3	-	236,2	8	5,7
2006	380,0	-	-	-	380,0	12	6,1
2007 och senare	325,0	-	100,2	-	425,2	13	6,3
Totalt	2 284,3	284,1	436,6	173,5	3 178,5	100	5,4
Andel, %	72	9	14	6	100		
Genomsnittlig ränta, %	5,4	5,1	5,2	7,0	5,4		
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,3	1,3	3,3	1,0	2,3		

1) Omräknat till svenska kronor. 2) Genomsnittlig ränta i procent.

Pandox-aktien

Sedan börsintroduktionen har Pandox börsvärde stigit från 520 till 1 867 Mkr. Under året har Pandox aktiekurs sjunkit något mer än Affärsvärldens Generalindex, 22 procent jämfört med 17 procent.

Kursutveckling

Sedan börsintroduktionen i juni 1997 har Pandoxaktiens värde ökat med 57 procent, från 47,70 kronor (omräknat för nyemission) till 75 kronor den 28 december 2001. Under samma tid har Affärsvärldens Generalindex gått upp med 33 procent och Carnegie Real Estate Index har ökat med 53 procent. Under 2001 har kursen sjunkit med 22 procent samtidigt som Affärsvärldens Generalindex har sjunkit med 17 procent och Carnegie Real Estate Index sjunkit med 6 procent. Pandox har under 2001 högst betalats med 91 kronor och som lägst med 58 kronor. Vid utgången av 2001 var Pandox börsvärde 1 867 Mkr.

Handelsvolym

Under året omsattes 6 232 654 Pandox-aktier på Stockholmsbörsen, till ett värde av 506,3 Mkr, vilket motsvarar 25 procent av antalet aktier i Pandox.

Aktiekapital

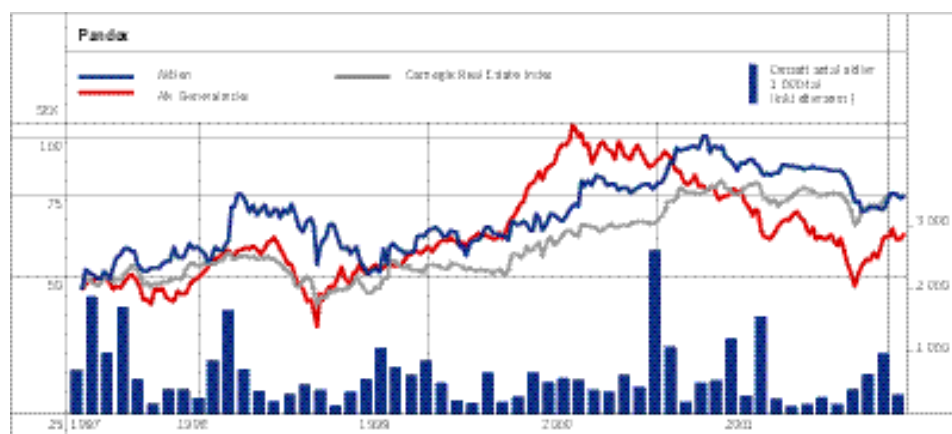
Aktiekapitalet i Pandox uppgick per den 31 december 2001 till 373,5 Mkr fördelat på 24,9 miljoner aktier. Samtliga aktier äger lika andel i bolagets tillgångar och vinst. Varje aktie har ett nominellt värde på 15 kronor.

Aktieägare

Antalet aktieägare i Pandox uppgick vid årsskiftet till 1 921 (1 863). Det institutionella ägandet i Pandox uppgår till cirka 92 (90) procent och andelen utländska ägare uppgår till 12 (8,5) procent. 1,2 procent av antalet aktieägare ägde mindre än 500 aktier vardera.

Utdelningspolitik

Styrelsens avsikt är att utdelningen till aktieägarna ska uppgå till 30-50 procent av resultatet efter betald skatt från den löpande verksamheten. Styrelsen tar vid utdelningsförslag hänsyn till Pandox utvecklingsmöjligheter, investeringsbehov och finansiella situation.



Största aktieägarna i Pandox per 2001-12-31	Antal aktier	%
Scandic Hotels	5 179 900	20,8
Zenit, Brummer & Partners	2 179 900	8,8
SEB aktiefonder	2 088 900	8,4
Skanska AB	1 500 000	6,0
Livförsäkrings AB Skandia	1 435 750	5,8
Länsförsäkringar Liv	1 078 000	4,3
Banco Hedge	1 004 600	4,0
Robur Aktiefonder	736 300	3,0
Hagströmer & Qviberg aktiefonder	721 100	2,9
Odin Norden	674 200	2,7
Sjätte AP-Fonden	537 450	2,2
Fortis Bank NV	477 300	1,9
Handelsbanken Liv	456 000	1,8
Nordea Sverigefond	452 800	1,8
Chase Manhattan Bank	335 383	1,3
Övriga utländska ägare	1 579 529	6,3
Övriga	4 462 888	18,0
Totalt	24 900 000	100,0

Pandox hotellfastigheter per den 31 december 2001

Anläggning	Antal rum	Läge
Radisson SAS Arlandia Hotel, Arlanda	334	Internationell flygplats
Hilton Stockholm Slussen	292	City
Scandic Hotel Star, Sollentuna	269	Mässanläggning
Scandic Hotel Järva Krog, Stockholm	215	Stockholm Norr
Scandic Hotel Park, Stockholm	198	City
Scandic Hotel, Upplands-Väsby	150	Stockholm Norr
Mr Chip Hotel, Kista	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	2 001	
Scandic Hotel Crown, Göteborg	333	City
Radisson SAS Park Avenue, Göteborg	318	City
Scandic Hotel Mölndal	208	City
Summa Göteborg	859	
Scandic Hotel Copenhagen	484	City
Scandic Hotel S:t Jörgen, Malmö	265	City
Scandic Hotel Star, Lund	196	Centralt
Radisson SAS Grand Hotel, Helsingborg	117	City
Scandic Hotel Kramer, Malmö	113	City
First Hotel Jörgen Kock, Malmö	101	City
Hotel Högvakten, Helsingborg	42	City
Summa Öresund	1 318	
Scandic Hotel Grand, Örebro	219	City
Quality 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 Väst, Kalmar	148	Kringled
Scandic Hotel, Karlstad	143	Kringled
Scandic Hotel Hallandia, Halmstad	133	City
First Hotel, Linköping	133	City
First Hotel Plaza, Karlstad	121	City
Elite Stora Hotellet, Jönköping	116	City
First Hotel Linné, Uppsala	116	City
Scandic Hotel Billingen, Skövde	106	City
Summa Regionstäder	2 297	
First Hotel Mora, Mora	135	Centralt
First Hotel Park Astoria, Enköping	134	Centralt
Scandic Hotel Säffle	101	Centralt
Stadshotellet Princess, Sandviken	84	Centralt
Summa Övriga orter	454	
Hilton London Docklands	368	Docklands
Hilton Brussels City	285	City
Scandic Hotel Grand Place, Bryssel	100	City
Scandic Hotel Antwerpen	204	Kringled
Hilton Bremen	235	City
Hilton Dortmund	190	Mässanläggning
Scandic Hotel Lübeck	158	Kringled
Summa Internationellt	1 540	
Summa Pandox totalt	8 469	

• Tidpunkter för ekonomisk information

Ordinarie bolagsstämma	21 mars 2002
Delårsrapport, 3 mån	25 april 2002
Delårsrapport, 6 mån	26 augusti 2002
Delårsrapport, 9 mån	24 oktober 2002