

Förvaltningsberättelse 2017

Viktiga händelser

- God tillväxt och hög lönsamhet.
- Förvärv av 23 hotellfastigheter.
- Avtal om uthyrning av nio Operatörsfastigheter.
- Riktad emission om 1 480 MSEK.

29%

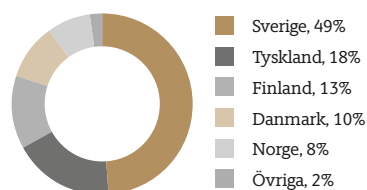
Tillväxt i cash earnings¹⁾

Föreslagen utdelning

4,40 (4,10) SEK per aktie.

Intäkter per land

Fastighetsförvaltning



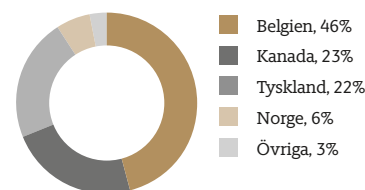
Procentuell fördelning av hyresintäkter per land 2017 för Fastighetsförvaltning.

18%

Tillväxt i substansvärde²⁾

Intäkter per land

Operatörsverksamhet



Procentuell fördelning av intäkter per land 2017 för Operatörsverksamhet.

Intäkter och resultat

Koncernen

Totalt driftnetto uppgick till 2 376 (1 934) MSEK, en ökning med 24 procent.

Total cash earnings uppgick till 1 660 (1 289) MSEK, en ökning med 29 procent.



Fastighetsförvaltning

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 202 (1 787) MSEK, en ökning med 23 procent.

Driftnetto uppgick till 1 882 (1 495) MSEK, en ökning med 26 procent.



Operatörsverksamhet

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 2 067 (2 158) MSEK, en minskning med 4 procent.

Driftnetto uppgick till 494 (439) MSEK, en ökning med 13 procent.



¹⁾ EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader minus aktuell skatt.

²⁾ Mätt som tillväxt i årstakt i EPRA NAV (substansvärde) med återlagd utdelning samt avdrag för emissionslikvid.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2017 för Pandox AB (publ.), org. nr 556030-7885, Box 15, 101 20 Stockholm, besöksadress Vasagatan 11.

Pandox är noterat på listan för stora företag på Nasdaq Stockholm. Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år. De finansiella rapporterna är presenterade i hela miljoner kronor, vilket gör att avrundningsdifferenser kan förekomma i vissa tabeller. Årsredovisningens resultat- och balansräkningar föreslås att fastställas på årsstämman den 9 april 2018.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer.

VERKSAMHETEN

Pandox är ett av Europas ledande hotellfastighetsbolag med ett geografiskt fokus på norra Europa. Pandox strategi är att äga stora hotellfastigheter i övre mellan- till högprissegmentet med strategiska lägen på viktiga fritids- och företagsdestinationer. Pandox är en aktiv ägare med en affärsmodell som har sin utgångspunkt i att ingå långa hyresavtal med marknadens bästa operatörer. Om dessa förutsättningar saknas har Pandox en lång erfarenhet av att driva verksamhet i egen regi, vilket skapar affärsmöjligheter över hela hotellvärdekedjan.

Vid utgången av 2017 bestod Pandox hotellfastighetsportfölj av 143 (120) hotell med sammanlagt 31 613 (26 240) hotellrum i femton (tio) länder med ett marknadsvärde om 50 121 (38 233) MSEK. Av de 143 hotellen var 126 (98) uthyrda genom långtidskontrakt till välkända hyresgäster med etablerade varumärken som ger stabila intäkter, lägre investeringskostnader och minskade risker för bolaget. I Fastighetsförvaltning har 21 hotellfastigheter förvärvats under året, varav Hilton London Heathrow Airport den 31 augusti 2017 och 20 hotellfastigheter i Storbritannien och Irland den 20 december 2017. I Operatörsverksamhet har två förvärv slutförts under

året, varav Hotel Berlaymont i Bryssel den 29 maj 2017 och Hilton Garden Inn London Heathrow den 20 december 2017. Därutöver har åtta hotell omklassificerats från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning till följd av nya hyresavtal och ett hotell omklassificerats från Fastighetsförvaltning till Operatörsverksamhet till följd av driftövertagande. Förvaltningsfastigheter hade en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 15,6 (13,9) år. De övriga 17 (22) hotellfastigheterna ägs och drivs av Pandox under olika varumärken. Därutöver har Pandox förvaltningsavtal för tio hotell.

Pandox verksamhet har under 2017 drivits i linje med företagets etablerade strategi och affärsmodell. Utvecklingen på Pandox prioriterade hotellmarknader har varit god och företaget har gynnats av stabil efterfrågan, positiva effekter från förvärv och god avkastning på gjorda investeringar både inom Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Koncernen

Koncernens nettoomsättning uppgick till totalt 4 269 (3 945) MSEK, en ökning med 8 procent. Justerat för valutaeffekter och jämförbara enheter ökade omsättningen med 6 procent.

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 140 (2 201) MSEK. Ökningen förklaras av ökat driftnetto för både Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet samt realiserade och realiserade positiva värdeförändringar.

Fastighetsförvaltning

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 202 (1 787) MSEK, en ökning med 23 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkterna med

4 procent, med stöd av stabil efterfrågan, ökad beläggning och högre snittpriser.

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 882 (1 495) MSEK, en ökning med 26 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter steg driftnettot med 4 procent.

Operatörsverksamhet

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 2 067 (2 158) MSEK, en minskning med 4 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkterna med 9 procent och RevPAR med 11 procent. Minskningen i intäkter i absoluta tal förklaras av omklassificeringar av åtta hotellfastigheter i Norden vilka inte fullt ut kompen-serades av förvärv.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 494 (439) MSEK, en ökning med 13 procent. Det ökade resultatet förklaras framförallt av en stark återhämtning i Bryssel efter terrordåden i mars 2016.

Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettot med 28 procent, med stöd av en stark återhämtning i Belgien samt en i övrigt god utveckling i Tyskland och Kanada.

Koncernens EBITDA, finansiella kostnader och värdeförändringar

EBITDA uppgick till 2 252 (1 817) MSEK, en ökning med 24 procent, vilket förklaras av förbättrade underliggande driftnetton för både Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet.

De finansiella kostnaderna uppgick till -534 (-457) MSEK. Ökningen förklaras av ökade räntebärande skulder efter genomförda förvärv på marknader utanför Norden.

Resultat före värdeförändringar uppgick till 1 563 (1 214) MSEK, en ökning med 29 procent. Realiserade värdeförändringar

för Förvaltningsfastigheter uppgick till 1 625 (1 301) MSEK. Värdeförändringen förklaras av en kombination av lägre direktavkastningskrav och därmed lägre diskonteringsräntor vid värdering av Förvaltningsfastigheter, samt högre underliggande kassaflöden i Pandox fastighetsportfölj. Realiserade värdeförändringar uppgick totalt till 289 (159) MSEK, varav 283 (0) MSEK för Operatörsfastigheter och 6 (159) MSEK för Förvaltningsfastigheter. Förändringen för Operatörsfastigheter är hänförlig till avyttring av en butiksfastighet i Bryssel, Belgien och förändringen för Förvaltningsfastigheter är hänförlig till avyttring av en avstyckad tomt i Hafjell, Norge.

I slutet av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 50 121 (38 233) MSEK, varav 42 548 (30 163) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 7 573 (8 070) MSEK för Rörelsefastigheter. Marknadsvärdet för Rörelsefastigheter redovisas endast i informationssyfte och ingår i EPRA NAV. En fullständig sammanställning över värdeförändring fastigheter återfinns på sidan 71.

Per 31 december 2017 uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet för Pandox Förvaltningsfastigheter till 5,6 (5,7) procent och för Rörelsefastigheter till 7,3 (7,5) procent.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 173 (-39) MSEK. Ökningen förklaras framförallt av en uppgång i marknadsräntan.

För flerårsöversikt, se sidan 152.

AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Den aktuella skatten uppgick till -73 (-72) MSEK och inkluderar återbetald skatt om totalt 47 MSEK som avser positiva utfall efter överklaganden i Sverige och Tyskland. Den underliggande ökningen i aktuell skatt förklaras framförallt av positiva resultat efter förvärv i Tyskland, Österrike och Nederländerna samt att förlustavdrag i Danmark och Finland har konsumerats. Aktuell skatt har påverkats av bland annat skattemässiga avdragsgilla avskrivningar

och underskottsavdrag från tidigare år. Uppskjuten skattekostnad uppgick till -429 (-349) MSEK. Total skattekostnad motsvarar en skattesats på 13,8 (16) procent.

KASSAFLÖDE OCH CASH EARNINGS

Cash earnings uppgick till 1 660 (1 289) MSEK. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 1 693 (1 324) MSEK. Betald skatt uppgick till -73 (-72) MSEK. Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 0 (-129) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -10 970 (-4 064) MSEK och förklaras framförallt av förvärven i Storbritannien och Irland samt därutöver av ett förvärv och en avyttring i Belgien. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 9 756 (3 200) MSEK. Större poster utgörs av upptagna lån i samband med förvärv, likvid från nyemission, amortering av lån efter avyttring och betald utdelning. Likvida medel uppgick vid periodens slut till 999 (517) MSEK.

FINANSIERING

Per 31 december 2017 uppgick belåningsgraden med avdrag för likvida medel till 50,8 (47,9) procent. Likvida medel, inklusive långfristiga kreditfaciliteter, uppgick till 3 319 (2 232) MSEK, varav outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter uppgick till 2 320 (1 715) MSEK.

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen till 26 473 (18 831) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,6 (2,8) år och den genomsnittliga räntan, som motsvarar räntenivån vid periodens slut, var 2,6 (2,6) procent, inklusive effekter av ränteswapar. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 3,3 (3,0) år. Lånen säkerställs av en kombination av fastighetspanter och aktiepanter.

För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framförallt ränteswapar. I slutet av perioden hade Pandox ränteswapar till ett belopp av 14 347 MSEK och cirka 52 procent av Pandox låneportfölj var därmed säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år. Det är en ökning jämfört med 2016. Den 31 december 2017 uppgick mark-

nadsvärdet för Pandox finansiella derivat till -563 (-735) MSEK. Förändringen förklaras i huvudsak av en uppgång i marknadsräntan.

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 18 845 (15 081) MSEK, och EPRA NAV (substansvärde) till 24 211 (19 883) MSEK. EPRA NAV per aktie var 144,54 (126,24) SEK.

FÖRVÄRV, FÖRSÄLJNINGAR OCH OMKLASSIFICERINGAR

Under 2017 har 23 hotellfastigheter förvärvats, åtta hotellfastigheter omklassificerats från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning, en hotellfastighet omklassificerats från Fastighetsförvaltning till Operatörsverksamhet och en butiksfastighet inom Operatörsverksamhet avyttrats. Scandic Sørlandet (4 april 2017), Scandic Valdres (4 april 2017), Scandic Kista Stockholm (11 april 2017), Scandic Sluseholmen (1 maj 2017), Scandic Lillehammer (1 maj 2017), Scandic Hafjell (1 juni 2017) och Scandic Prince Philip (1 juni 2017) har omklassificerats från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning till följd av nya hyresavtal med Scandic Hotels Group även Meiningen Copenhagen (1 jan 2017) har omklassificerats. Därutöver har Scandic Grand Place omklassificerats från Fastighetsförvaltning till Operatörsverksamhet till följd av driftövertagande. Det samlade marknadsvärdet av de omklassificerade hotellfastigheterna uppgick till 1 608 (295) MSEK.

Den 13 december 2017 ingicks avtal i affärssegmentet Operatörsverksamhet om uthyrning av Hotel BLOOM! och Hotel Berlaymont till NH Hotels Group per den 2 februari 2018.

Den 29 maj 2017 slutfördes förvärv av Hotel Berlaymont i Bryssel, Belgien för motsvarande 324 MSEK i affärssegmentet Operatörsverksamhet.

Den 31 augusti 2017 slutfördes förvärv av Hilton London Heathrow Airport, Storbritannien för motsvarande 823 MSEK i affärssegmentet Fastighetsförvaltning.

Den 20 december 2017 slutfördes förvärv av 21 hotellfastigheter i Storbritannien

och Irland för motsvarande cirka 7 960 MSEK inklusive förvärvskostnader, fördelat på 20 hotellfastigheter om 7 572 MSEK i Fastighetsförvaltning och en hotellfastighet om 388 MSEK i Operatörsverksamhet.

Den 29 december 2017 slutfördes avyttring av en butiksfastighet i Bryssel, Belgien för motsvarande cirka 335 MSEK i affärssegmentet Operatörsverksamhet.

INVESTERINGAR I BEFINTLIGA HOTELLFASTIGHETER

Under 2017 uppgick investeringar i befintliga hotellfastigheter till 714 (433) MSEK, varav 425 (173) MSEK avsåg Förvaltningsfastigheter och 289 (260) MSEK Rörelsefastigheter. Ökningen förklaras av en kombination av projekt i samband med nyuthyrning och utbyggnad i Fastighetsförvaltning samt investeringar i en förbättrad hotellprodukt i Operatörsverksamhet. Vid utgången av perioden uppgick beslutade investeringar för framtida projekt till motsvarande cirka 870 (1 035) MSEK.

Större investeringsprojekt omfattar Hyatt Regency Montreal, Hotel Berlin, Berlin, Jury Inn Belfast, Hotel BLOOM!, NH Berlin Airport, Hotel Berlaymont, Leonardo Wolfsburg City, Hilton Grand Place Brussels, Scandic Park Stockholm, Inter-Continental Montreal samt ett gemensamt investeringsprogram med Scandic Hotels Group för 19 hotellfastigheter i Norden.

MODERBOLAGET

Aktiviteterna inom Pandox fastighetsägande företag administreras av personal som är anställda i moderbolaget, Pandox AB (publ). Kostnaderna för dessa tjänster faktureras Pandox dotterbolag. Faktureringen uppgick under perioden januari–december 2017 till 101 (65) MSEK, och resultatet före skatt uppgick till –86 (438) MSEK. I slutet av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 4 556 (3 712) MSEK och den räntebärande skulden till 6 638 (5 085) MSEK, varav 5 803 (4 997) MSEK i form av långfristig skuld.

AKTIER OCH ÄGANDE

Pandox AB (publ) B-aktier noterades den 18 juni 2015 på Nasdaq Stockholm. Pandox aktiekapital uppgick vid årets slut till 419 (394) MSEK fördelat på totalt 167 499 999 aktier, varav 75 000 000 A-aktier och 92 499 999 B-aktier. Aktierna är denomine-

rade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 2,50 SEK. Ägare till aktie av serie A har enligt bolagsordningen rätt att omvandla hela eller delar av innehavet av aktier i serie A till aktier i serie B. Begränsningar finns i bolagsordningen rörande möjligheten att överlåta aktier eller rösträtt för aktier i serie A. Det förekommer inte några utfästelser till personalen avseende aktieinnehav.

Vissa av koncernens större finansieringsavtal innehåller en sedvanlig så kallad "Change of Control"-klausul. Klausulen innebär att långgivarna äger rätt att, under vissa förutsättningar påkalla omförhandlingar av villkoren eller begära en förtida återbetalning om kontrollen över bolaget förändras.

Samtliga B-aktier är fritt överlåtbara. Varje A-aktie i Pandox berättigar innehavaren till tre röster på bolagsstämman, medan varje B-aktie berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämman.

Följande aktieägare har direkt eller indirekt ett ägande som representerar tio procent eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav 2017-12-31	Andel av röstetalet, %
Eiendomsspar Sverige AB	38,1
Christian Sundt AB	19,0
Helene Sundt AB	18,8

Nyemission

Pandox genomförde den 14 december 2017, med stöd av det bemyndigande styrelsen erhöill på årsstämman den 29 mars 2017, en riktad kontant nyemission om 10 000 000 aktier till en teckningskurs om 148 SEK per aktie. Teckningskursen fastställdes genom ett så kallat "accelerated book-building"-förfarande. Nyemissionen, som tecknades av utvalda svenska och internationella investerare, tillförde bolaget cirka 1 462 MSEK efter emissionskostnader.

KAPITALFÖRVALTNING

Kapitalstruktur

Pandox målsättning är en belåningsgrad (loan-to-value) på 45–60 procent, beroende på marknadsutvecklingen och rådande möjligheter. Nyckeltalet definieras som räntebärande skulder dividerat med summan av marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter, och framgår av flerårsöversikten på sidan 152.

Utdelning

Pandox målsättning är en utdelningsandel på 40–60 procent av cash earnings, med en genomsnittlig utdelningsandel över tid på cirka 50 procent. Cash earnings definieras som EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader och aktuell skatt. Framtida utdelningar, och storleken på sådana utdelningar, beror framförallt på Pandox framtida utveckling, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov och investeringsplaner.

Skuldförvaltning

Pandox strävar efter att uppnå lägsta möjliga finansieringskostnader samtidigt som man begränsar ränte-, valuta- och låneriskerna. Pandox finanspolicy beskriver mer utförligt hur de finansiella riskerna ska hanteras. För mer information se not 18.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Risker och osäkerhetsfaktorer med påverkan på Pandox resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresintäkter i Fastighetsförvaltning samt förändringar i intäkter och kostnader i Operatörsverksamhet. De primära rörelseriskerna utgörs av en försvagning av hotellmarknaden och/eller ökad konkurrens, en sämre beläggning och därmed lägre intäkter, samt en ofördelaktig kostnadsutveckling och lägre produktivitet. Pandox risker och riskhantering beskrivs utförligt på sidan 80.

Hyresintäkterna inom Fastighetsförvaltning är huvudsakligen kopplade till hotellets omsättning och innehåller normalt en garanterad minimihyra, vilket ger möjlighet till såväl ökade intäkter i en bättre marknad som skydd vid nedgång i en sämre marknad. I vissa fall kan dock minimihyran ligga på en väsentligt lägre nivå än den aktuella omsättningsbaserade hyran. Dessutom är det hotelloperatören som har driftsansvaret och därmed den yttersta möjligheten att påverka hotellets resultat. Fördelningen av underhållskostnader och investeringar mellan hyresgästen och hotellfastighetsägaren särskiljer hotellfastigheter från andra fastigheter genom att ett större ansvar läggs på hyresgästen, vilket beskrivs utförligt på sidan 41.

Inom Operatörsverksamheten har Pandox eget drift- och investeringsansvar och därmed full exponering mot rörelsens

verksamhet och resultat, vilket beskrivs utförligt på sidan 42.

Pandox har en betydande låneportfölj och ränteutgifter är företagets största utgiftspost. Pandox är exponerat mot förändringar i räntenivåer som en effekt av förändrade marknadsräntor och/eller räntemarginaler från Pandox långgivare. Refinansieringsrisk är risken att inte kunna erhålla eller förnya finansiering när ett lån förfallit, eller tvingas låna till en betydligt högre kostnad. Likviditetsrisk är risken att Pandox saknar tillräckliga medel för att uppfylla sina betalningsförpliktelser vid en given tidpunkt. Finansiella risker beskrivs utförligt på sidan 80 samt i not 18.

SKATTESITUATION

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 613 (748) MSEK. Dessa utgör skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer att det kan utnyttja under de kommande räkenskapsåren, samt temporära värderingsskillnader för räntederivat. De uppskjutna skatteskulderna uppgick till 3 026 (2 582) MSEK och avser temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde Förvaltningsfastigheter, samt temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde Rörelsefastigheter.

STYRELSENS ARBETE

Styrelsens arbete beskrivs i Bolagsstyrningsrapporten på sidan 138.

PERSONAL

Den 31 december 2017 hade Pandox 1 130 (1 477) heltidsanställda, varav 1 096 (1 443) inom segmentet Operatörsverksamhet och 34 (34) inom segmentet Fastighetsförvaltning samt central administration. Medelantalet anställda uppgick under året till 1 214 (1 422), varav 624 (727) män och 590 (695) kvinnor. Vid driftövertagande respektive nyuthyrning av hotellfastigheter övergår också hotellens personal till respektive part.

MEDARBETARE OCH HÅLLBARHET

Pandox har under verksamhetsåret fört en dialog med sina intressenter för att identifiera och analysera hållbarhetsaspekter genom hela värdekedjan. Arbetet har utmynnat i en hållbarhetsstrategi med namnet Pandox Fair Play med fem fokusområden: (1) Oss själva, (2) Våra gäster, (3) Miljö, (4)

Affärspartners och (5) Vårt samhälle. Pandox har under 2017 arbetat med företagets väsentliga hållbarhetsfrågor med särskilt fokus på energi, miljöledning och hållbarhetsrisker. Hållbarhetsarbetet har fokuserat på verksamhet vid Pandox huvudkontor i Stockholm och hotell i Operatörsverksamhet, exklusive de hotell som drivs av operatörer genom managementavtal med Pandox. Pandox har under året väsentligt minskat växthusgasutsläpp i Operatörsverksamhet genom övergång till förnyelsebara energislag. Vid utgången av året var sju hotell certifierade enligt Green Key, som är en internationell hållbarhetsstandard, certifiering av ytterligare nio hotell pågick. Pandox huvudkontor har ISO 14001-certifierats och Carbon Disclosure Project-rapportering (Scope 1-2) för år 2016 har genomförts med resultat C. Därutöver har Pandox kartlagt och värderat strategiska och operativa hållbarhetsrisker hänförliga till miljö, mänskliga rättigheter, sociala och personrelaterade förhållanden samt korruption. Pandox hållbarhetsarbete beskrivs utförligt på sid. 44–55.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING OCH ANDRA ANSTÄLLNINGSVILLKOR FÖR BOLAGSLEDNINGEN

Den sammanlagda ersättningen till ledande befattningshavare ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig i syfte att attrahera, motivera, och behålla nyckelpersoner. Syftet är att skapa incitament för ledande befattningshavare att verkställa strategiska planer och leverera goda resultat, samt att förena ledande befattningshavares intressen med aktieägarnas intressen. Ersättning till ledande befattningshavare ska bestå av fast lön, kortsiktig rörlig ersättning, samt långsiktiga aktiekursbaserade incitamentsprogram (LTI-program), utöver pension och andra sedvanliga förmåner. Riktlinjerna för ersättning och villkor för 2017 överensstämmer med det förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som ska gälla från årsstämman den 9 april 2018. Förslaget presenteras i not 9, tillsammans med uppgifter om medelantal anställda samt löner och villkor för ledande befattningshavare.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Pandox viktigaste drivkrafter för cash earnings är hotellmarknadens tillväxt, förvärv och den organiska tillväxt bolaget själv skapar genom kassaflödesdrivande investeringar i befintlig portfölj.

VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står:	
Överkursfond	1 435 507 773
Balanserade vinstmedel	2 662 281 550
Årets resultat	30 387 975
SEK	4 128 177 298
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Utdelning till aktieägare, 4,40 SEK per aktie	736 999 996
Överföres i ny räkning	3 391 177 302
SEK	4 128 177 298

Se vidare not 30 Vinstdisposition med styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning. För flerårsöversikt se sidan 152.

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGENS SLUT

Det har inte skett några händelser eller transaktioner av betydelse efter den 31 december 2017 som på något sätt påverkar de lämnade finansiella rapporterna för Pandoxkoncernens verksamhetsår 2017.

Rapport över totalresultat för koncernen

MSEK	Not	2017	2016
Intäkter Fastighetsförvaltning			
Hyresintäkter	2, 3, 13	2 121	1 717
Övriga fastighetsintäkter	2, 13	81	70
Intäkter Operatörsverksamhet	2	2 067	2 158
Nettoomsättning		4 269	3 945
Kostnader Fastighetsförvaltning	2, 5, 7, 8, 9	-321	-292
Kostnader Operatörsverksamhet	2, 6, 7, 8, 9	-1 743	-1 866
Bruttoresultat		2 206	1 787
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	2	1 882	1 495
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	2	324	292
Central administration	2, 4, 7, 9	-124	-117
Finansiella intäkter	2, 10	15	1
Finansiella kostnader	2, 10	-534	-457
Resultat före värdeförändringar		1 563	1 214
Värdeförändringar			
Fastigheter, orealiserade	2, 13	1 625	1 301
Fastigheter, realiserade	2, 13	289	159
Derivat, orealiserade	2, 18	173	-39
Resultat före skatt		3 650	2 635
Aktuell skatt	2, 12	-73	-72
Uppskjuten skatt	2, 12	-429	-349
Årets resultat		3 148	2 214
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som inte kan omföras till årets resultat</i>			
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar ¹⁾		112	—
Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till årets resultat		-25	—
		87	—
<i>Poster som har eller kan komma att omföras till årets resultat</i>			
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		-272	359
Årets övrigt totalresultat		-185	359
Årets totalresultat		2 963	2 573
Moderbolagets aktieägare – andel av årets resultat		3 140	2 201
Innehav utan bestämmande inflytande – andel av årets resultat		8	13
Moderbolagets aktieägare – andel av årets totalresultat		2 950	2 556
Innehav utan bestämmande inflytande – andel av årets totalresultat		13	17
Data per aktie	17		
Vägt genomsnittligt antal aktier		157 856 163	150 266 393
Årets resultat efter skatt före och efter utspädning, per aktie, kr		19,89	14,65

¹⁾ Avser verkligt värde förändring av åtta hotellfastigheter som omklassificerats från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning.

Kommentarer Koncernens totalresultat

Nettoomsättning

Intäkterna från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 202 (1 787) MSEK, vilket motsvarar en ökning på 23 procent. Justerat för valutakurs-effekter och jämförbara enheter ökade intäkterna med 4 procent.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 2 067 (2 158) MSEK, en minskning med 4 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter minskade intäkterna med 9 procent och RevPAR med 11 procent.

Koncernens nettoomsättning uppgick till totalt 4 269 (3 945) MSEK, en ökning med 8 procent. Justerat för valutaeffekter och jämförbara enheter steg omsättningen med 6 procent.

Driftnetto

Driftnettot från Fastighetsförvaltning, vilket motsvarar bruttoresultatet, uppgick till 1 882 (1 495) MSEK, en ökning med 26 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter steg driftnettot med 4 procent, vilket speglar en god underliggande marknads- och portföljutveckling. Fastighetskostnaderna uppgick till -321 (-292) MSEK och består bland annat av drift och underhållskostnader. Se not 5 för specifikation.

Driftnettot från Operatörsverksamhet, vilket motsvarar bruttoresultat plus avskrivningar som ingår i kostnader operatörsverksamhet, uppgick till 494 (439) MSEK, en ökning med 13 procent. Specifikation över operatörsverksamhetens kostnader återfinns i not 6. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettot med 28 procent. Totalt driftnetto uppgick till 2 376 (1 934) MSEK, en ökning med 23 procent.

Central administration

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -124 (-117) MSEK. Administrationen består av kostnader för bolagsledningen, administrativ personal, IT och lokalhyror. Ökningen speglar i huvudsak en förstärkning av koncerngemensamma funktioner.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -534 (-457) MSEK. De finansiella intäkterna uppgick till 15 (1) MSEK.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 625 (1 301) MSEK för Förvaltningsfastigheter och förklaras av en kombination av förbättrade underliggande kassaflöden och lägre direktavkastningskrav i jämförbar portfölj. Realiserade värdeförändringar uppgick till 289 (159) MSEK, varav 283 MSEK avser avyttring av butiksfastighet i Bryssel och 6 MSEK avyttring av avstyckad tomt i Hafjell, Norge.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 173 (-39) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -73 (-72) MSEK inklusive återföring av extra skattekostnad om totalt 47 MSEK, varav 29 MSEK hänförligt till ett positivt utfall efter överklagande av ett eftertaxeringsbeslut i Sverige och 18 MSEK hänförligt till ett positivt utfall efter överklagande av beslut om källskatt och eftertaxering i Tyskland gällande åren 2005-2007.

Den underliggande ökningen av aktuell skatt förklaras framförallt av positiva resultat efter förvärv i Tyskland, Österrike och Nederländerna samt att förlustavdrag i Danmark och Finland har konsumerats.

Uppskjuten skattekostnad uppgick till -429 (-349) MSEK.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 3 148 (2 214) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 140 (2 201) MSEK, vilket motsvarar 19,89 (14,65) SEK per aktie före och efter full utspädning.

Årets Övrigt totalresultat

I årets Övrigt totalresultat redovisas omräkningsdifferenser av utländska verksamheter och årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar och relaterade säkringar avseende nettotillgångar i utländsk verksamhet.

Rapport över finansiell ställning för koncernen

MSEK	Not	31 dec 2017	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Rörelsefastigheter	15	5 246	5 984
Inventarier/Inredning	14	423	431
Förvaltningsfastigheter	13	42 548	30 163
Uppskjuten skattefordran	12	613	748
Derivat ²⁾	18, 19	11	1
Andra långfristiga fordringar	11, 19	26	22
Summa anläggningstillgångar		48 867	37 349
Omsättningstillgångar			
Varulager		10	16
Aktuell skattefordran		40	11
Kundfordringar	16, 19	167	249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	395	262
Övriga fordringar		67	25
Likvida medel		999	517
Tillgångar som innehas för försäljning	29	1 367	—
Summa omsättningstillgångar		3 045	1 080
Summa tillgångar		51 912	38 429
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Aktiekapital		419	394
Övrigt tillskjutet kapital		4 557	3 122
Reserver		-243	-53
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		14 112	11 618
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		18 845	15 081
Innehav utan bestämmande inflytande		182	177
Summa eget kapital		19 027	15 258
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ¹⁾	18, 19	23 768	18 294
Övriga långfristiga skulder		248	10
Derivat ²⁾	18, 19	574	736
Avsättningar	21	134	100
Uppskjuten skatteskuld	12	3 026	2 582
Summa långfristiga skulder		27 750	21 722
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	21	2	3
Kortfristiga räntebärande skulder ¹⁾	18, 19	2 705	537
Skatteskulder		83	44
Leverantörsskulder	19	250	202
Övriga kortfristiga skulder		284	209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	444	454
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	29	1 367	—
Summa kortfristiga skulder		5 135	1 449
Summa skulder		32 885	23 171
Summa eget kapital och skulder		51 912	38 429

¹⁾ De redovisade värdena för räntebärande skulder och andra finansiella instrument utgör en rimlig approximation för deras verkliga värden.

²⁾ Derivatens värderas till verkligt värde enligt Nivå 2-värdeing enligt IFRS, baserat på indata som är observerbara antingen direkt eller indirekt.

Kommentarer

Koncernens rapport över finansiell ställning

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Rörelsefastigheter

De 17 (22) fastigheter som används i Operatörsverksamheten klassificeras som rörelsefastigheter och redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för av- och nedskrivningar. Redovisat värde inklusive inventarier/inredning uppgick till 5 669 (6 415) MSEK. Under året har Operatörsverksamheten övertagit driften från externa operatörer på tre av Pandox ägda hotell, åtta tidigare Operatörsverksamheter har omklassificerats till Fastighetsförvaltning. Två förvärv har skett under året av hotell i Bryssel och London.

Förvaltningsfastigheter

Antalet Förvaltningsfastigheter uppgår vid årets slut till 126 (98). Redovisning sker till verkligt värde (marknadsvärde) och uppgick till 42 548 (30 163) MSEK. Totalt under året har 21 hotellfastigheter förvärvats. Årets realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna uppgick till 1 625 (1 301) MSEK. Realiserade värdeförändringar uppgick till 6 (159) MSEK.

Under året uppgick investeringar i befintlig portfölj, exklusive förvärv, till 714 (433) MSEK, varav 425 (173) MSEK avsåg Förvaltningsfastigheter och 289 (260) MSEK Rörelsefastigheter och inventarier.

Uppskjuten skattefordran

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 613 (748) MSEK. Dessa utgör skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren, samt temporära värderingsskillnader för räntederivat. Se not 12.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kundfordringar

Pandox kundfordringar utgörs av hyresfordringar och kundfordringar i Operatörsverksamheten. Utestående belopp vid årets slut avser i huvudsak omsättningsbaserade hyror som inte regleras i förskott.

Likvida medel

Pandox likvida medel om 999 (517) MSEK hanteras i huvudsak av moderbolaget genom en centralkontostruktur i bank där likviditeten samlas på ett gemensamt räntebärande konto. Överskott kan över tid placeras som tidsbunden inlåning i bank. Pandox har ej utnyttjade kreditfaciliteter om totalt 2 320 (1 715) MSEK.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden till 50,8 (47,9) procent. Eget kapital uppgick till 19 027 (15 258) MSEK, och substansvärdet (NAV) definierat enligt EPRA till 24 211 (19 883) MSEK. EPRA NAV per aktie var 144,54 (126,24) SEK.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen till 26 473 (18 831) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,6 (2,8) år och den genomsnittliga räntan, som motsvarar räntenivån vid periodens slut, var 2,6 (2,6) procent, inklusive effekter av ränteswappar. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 3,3 (3,0) år. Lånen säkerställs av en kombination av fastighetspanter och aktiepanter.

Derivat

För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framförallt ränteswappar. I slutet av perioden hade Pandox ränteswappar till ett belopp av 14 347 MSEK och cirka 52 procent av Pandox låneportfölj var därmed säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år. Derivatens marknadsvärderas vid varje kvartalsboks slut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Den 31 december 2017 uppgick marknadsvärdet för Pandox finansiella derivat till -563 (-735) MSEK.

Avsättningar

Avsättningar 136 (103) MSEK utgörs av incitamentsprogram för ledande befattningshavare, avsättning till pension samt hyresgarantier för sålda hotellfastigheter.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld avser temporära skillnader mellan verkligt värde och justerat skattemässig värde på Förvaltningsfastigheter och temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på Rörelsefastigheter. Beloppet uppgick till 3 026 (2 582) MSEK. Se not 12.

KORTFRISTIGA SKULDER

Räntebärande skulder

Den del av låneskulden som förfaller inom ett år.

Andra kortfristiga skulder

Skulderna består bland annat av förskotts-betalda hyror, upplupna räntekostnader och leverantörsskulder.

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

MSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare						Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserver	Omvärderingsreserv ²⁾	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat				
Ingående eget kapital 1 januari 2016	375	2 138	-408	—	9 987	12 092	123	12 215	
Årets resultat	—	—	—	—	2 201	2 201	13	2 214	
Övrigt totalresultat	—	—	355	—	—	355	4	359	
Utdelning	—	—	—	—	-570	-570	-8	-578	
Nyemission 2016 ¹⁾	19	984	—	—	—	1 003	—	1 003	
Förändringar avseende innehav utan bestämmande inflytande i samband med förvärv	—	—	—	—	—	—	45	45	
Utgående eget kapital per 31 december 2016	394	3 122	-53	—	11 618	15 081	177	15 258	
Ingående eget kapital 1 januari 2017	394	3 122	-53	—	11 618	15 081	177	15 258	
Årets resultat 2017	—	—	—	—	3 140	3 140	8	3 148	
Övrigt totalresultat 2017	—	—	-277	87	—	-190	5	-185	
Nyemission 2017 ¹⁾	25	1 435	—	—	—	1 460	—	1 460	
Utdelning 2017	—	—	—	—	-646	-646	-8	-654	
Utgående eget kapital per 31 december 2017	419	4 557	-330	87	14 112	18 845	182	19 027	

¹⁾ Nyemissionsbeloppet redovisas netto efter avdrag för transaktionskostnader på 18 (9) MSEK.

²⁾ Avser verkligt värde förändring av åtta hotellfastigheter som omklassificerats från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning.

År 2016

Utestående aktier vid årets slut 157 499 999

År 2017

Utestående aktier vid årets slut 167 499 999

Aktiens kvotvärde är 2,50 kr.

Rapport över kassaflöden för koncernen

MSEK	Not	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		3 650	2 635
Återföring av avskrivningar		170	147
Realiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter		-289	-159
Orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter		-1 625	-1 301
Orealiserade värdeförändringar derivat		-173	39
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		33	35
Betald skatt		-73	-72
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 693	1 324
Ökning/minskning rörelsefordringar		-102	-179
Ökning/minskning rörelseskulder		102	50
Förändringar av rörelsekapital		0	-129
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 693	1 195
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i Förvaltningsfastigheter		-425	-173
Investeringar i Rörelsefastigheter		-161	-160
Investeringar i inventarier/inredning		-128	-100
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	27	356	843
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	27	-10 609	-4 477
Förvärv av finansiella tillgångar		-24	-9
Avyttring av finansiella tillgångar		21	12
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 970	-4 064
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission		1 480	1 012
Emissionskostnader		-20	-9
Upptagna lån		13 138	4 850
Amortering av skuld		-4 188	-2 128
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande		—	45
Utbetald utdelning		-654	-570
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		9 756	3 200
Årets kassaflöde		479	331
Likvida medel vid årets början		517	170
Kursdifferens i likvida medel		3	16
Likvida medel vid årets slut		999	517
Upplysningar om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		2	1
Betald ränta uppgick till		-508	-440
Upplysningar om likvida medel vid årets slut			
Likvida medel består av bankmedel		999	517

Kommentarer Kassaflöden

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 693 (1 324) MSEK. Ökningen beror på en kombination av förvärvad och organisk tillväxt i rörelsen.

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -10 970 (-4 064) MSEK. Under året förvärvades totalt 23 hotellfastigheter, 19 i Storbritannien, tre i Irland samt ett i Belgien. Förvärven av fastigheterna påverkade kassaflödet med -10 609 (-4 477) MSEK.

Under året avyttrades en butiksfastighet i Bryssel, samt dotterbolag i Norge vilket påverkade kassaflödet positivt med 356 (843) MSEK. Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar uppgick till -714 (-433) MSEK. Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 9 756 (3 200) MSEK. Den stora förändringen förklaras av upptagna lån 13 138 (4 850) MSEK i samband med förvärven av fastigheterna, samt amorteringar av skuld i samband med refinansiering avse-

ende finansieringen av förvärvet i Storbritannien och Irland -4 188 (-2 128) MSEK. En riktad nyemission tillförde netto 1 460 (1 003) MSEK. Utbetald utdelning påverkade kassaflödet med -654 (570) MSEK. Årets kassaflöde uppgår till 479 (331) MSEK. Likvida medel vid årets slut var 999 (517) MSEK.

Resultaträkning för moderbolaget

MSEK	Not	2017	2016
Nettoomsättning	26	101	65
Administrativa kostnader	4,9	-166	-158
Rörelseresultat		-65	-93
Resultat från andelar i koncernföretag	10,26	200	300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10,26	140	112
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	10,26	-609	-185
Resultat efter finansiella poster		-334	134
Bokslutsdispositioner		248	304
Resultat före skatt		-86	438
Skatt på årets resultat	12	—	—
Uppskjuten skatt	12	116	—
Årets resultat		30	438

Bolaget har ingen uppställning för Övrigt totalresultat då bolaget inte har några poster som rapporteras i Övrigt totalresultat.

Kommentarer Moderbolagets räkningar

Aktiviteterna inom Padox fastighetsägande företag administreras av personal som är anställda i moderbolaget, Padox AB (publ). Kostnaderna för dessa tjänster faktureras Padox dotterbolag. Faktureringen uppgick under perioden januari–december 2017 till 101 (65) MSEK. Resultat från andelar i koncernföretag om 200 (300) MSEK avser erhållna utdelningar från koncernföretag. Bokslutsdispositioner är nettoredovisade lämnade respektive erhållna koncernbidrag. Årets resultat uppgick till 30 (438) MSEK.

Skatt på årets resultat är 0 (0) MSEK beroende på ej skattepliktiga intäkter och utnyttjande av befintliga underskottsavdrag.

Bolaget har under året bokfört skattefordran på sina skattemässiga underskottsavdrag samt temporära värderingsskillnader på räntederivat uppgående till 116 MSEK, se not 12.

Moderbolagets tillgångar består i huvudsak av aktier och andelar i koncernföretag samt fordringar på koncernföretag.

I slutet av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 4 556 (3 712) MSEK. Under året har en nyemission genomförts vilket tillfört bolaget ytterligare kapital om totalt 1 460 MSEK. Externa räntebärande skulder uppgick till 6 639 (5 085) MSEK, varav 5 804 (4 997) MSEK i form av långfristig räntebärande skuld. Ökningen av den

långfristiga räntebärande skulden hänför sig främst till finansieringen av förvärvet i Storbritannien och Irland i slutet av året. Utdelning till moderbolagets aktieägare har skett med 646 (570) MSEK.

Balansräkning för moderbolaget

MSEK	Not	31 dec 2017	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	14	1	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	25	7 835	7 835
Fordringar koncernföretag	26	9 631	4 872
Övriga långfristiga fordringar	11	13	10
Uppskjuten skattefordran	12	116	—
Summa finansiella anläggningstillgångar		17 595	12 717
Summa anläggningstillgångar		17 596	12 717
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		12	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54	45
Kassa och bank		101	171
Summa omsättningstillgångar		167	217
Summa tillgångar		17 763	12 934
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	17	419	394
Reservfond		10	10
Överkursfond		1 435	984
Balanserade vinstmedel		2 662	1 886
Årets resultat		30	438
Summa eget kapital		4 556	3 712
Avsättningar			
	21	82	57
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	28	5 804	4 997
Derivat		358	—
Summa långfristiga skulder		6 162	4 997
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	26, 28	835	88
Leverantörsskulder		58	43
Skulder koncernföretag	26	6 011	4 003
Övriga kortfristiga skulder		15	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	44	28
Summa kortfristiga skulder		6 963	4 168
Summa skulder		13 206	9 222
Summa eget kapital och skulder		17 763	12 934

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

MSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	
Ingående eget kapital 1 januari 2016	375	10	—	1 885	571	2 841
Vinstdisposition	—	—	—	571	-571	—
Årets resultat ¹⁾	—	—	—	—	438	438
Utdelning	—	—	—	-570	—	-570
Nyemission ²⁾	19	—	984	—	—	1 003
Utgående eget kapital per 31 december 2016	394	10	984	1 886	438	3 712
Ingående eget kapital 1 januari 2017	394	10	984	1 886	438	3 712
Vinstdisposition	—	—	-984	1 422	-438	0
Årets resultat ¹⁾	—	—	—	—	30	30
Utdelning	—	—	—	-646	—	-646
Nyemission ²⁾	25	—	1 435	—	—	1 460
Utgående eget kapital per 31 december 2017	419	10	1 435	2 662	30	4 556

¹⁾ Bolaget har ingen uppställning för Övrigt totalresultat då bolaget inte har några poster som rapporteras i Övrigt totalresultat.

²⁾ Nyemissionsbeloppet redovisas netto efter avdrag för transaktionskostnader på 20 (9)MSEK.

År 2016

Utestående aktier vid årets slut 157 499 999

År 2017

Utestående aktier vid årets slut 167 499 999

Aktiens kvotvärde är 2,50 kr.

Rapport över kassaflöden för moderbolaget

MSEK	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	-334	134
Återföring av avskrivningar	0	0
Nedskrivning aktier i dotterföretag	—	61
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	422	27
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	88	222
Ökning/minskning rörelsefordringar	264	-24
Ökning/minskning rörelseskulder	25	874
Förändringar av rörelsekapital	289	850
Kassaflöde från den löpande verksamheten	377	1 072
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förändringar i aktier och andelar	—	-1 321
Investeringar i inventarier	-1	—
Förvärv av finansiella tillgångar	-4 846	-98
Avyttring av finansiella tillgångar	86	416
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 761	-1 003
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Nyemission	1 480	1 012
Emissionskostnader	-20	-9
Erhållna koncernbidrag	249	329
Lämnade koncernbidrag	—	-25
Upptagna lån	6 404	779
Amortering av skuld	-3 153	-1 504
Utbetald utdelning	-646	-570
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 314	12
Årets kassaflöde	-70	81
Likvida medel vid periodens början	171	90
Likvida medel vid årets slut	101	171
Upplysningar om betalda räntor		
Erhållen ränta uppgick till	140	110
Betald ränta uppgick till	-211	-183
Upplysningar om likvida medel vid årets slut	101	171
Likvida medel består av bankmedel		

DETTA ÅR PANDOX

MARKNADEN

VERKSAMHETEN

HÅLLBARHETSREDOVISNING

FASTIGHETSFOLOJEN

FINANSIELLT

BOLAGSSTYRNING

Nyckeltal

Om nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Flera beskrivningar och analyser i denna årsredovisning presenterar utveckling och status på finansiella och aktierelaterade nyckeltal som inte definieras enligt IFRS (International Financial Reporting Standards). Nedanstående alternativa finansiella nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla före-

tag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitionerna på sidan 154.

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL (MSEK)

	2017	2016
Soliditet, %		
Summa eget kapital	19 027	15 258
Summa tillgångar	51 912	38 429
Soliditet, %	36,7%	39,7%
Räntebärande nettoskuld		
Skuld långfristiga räntebärande	23 768	18 294
Skuld kortfristiga räntebärande	2 705	537
Kassa	-999	-517
Räntebärande nettoskuld	25 474	18 314
Belåningsgrad, netto%		
Räntebärande nettoskuld	25 474	18 314
Marknadsvärde fastigheter	50 121	38 233
Belåningsgrad, %	50,8%	47,9%
Räntetäckningsgrad, ggr		
Resultat före värdeförändringar	1 563	1 214
Finansiella kostnader	534	457
Avskrivningar	170	147
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,0
Genomsnittlig skuldränta, %		
Genomsnittlig räntekostnad	688	489
Långfristiga räntebärande skulder	23 768	18 294
Kortfristiga räntebärande skulder	2 705	537
Genomsnittlig skuldränta, %	2,6%	2,6%
Se not 18 sid 104–107 för fullständig avstämning		
Investeringar, exkl förvärv	714	433

1

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL (MSEK)

	2017	2016
Driftnetto fastighetsförvaltning		
Hysesintäkter	2 121	1 717
Övriga fastighetsintäkter	81	70
Kostnader, exkl fastighetsadministration	-247	-212
Driftnetto fastighetsförvaltning före fastighetsadministration	1 956	1 575
Fastighetsadministration	-74	-80
Driftnetto fastighetsförvaltning	1 882	1 495
Driftnetto operatörsverksamhet		
Intäkter Operatörsverksamhet	2 067	2 158
Kostnader Operatörsverksamhet	-1 743	-1 866
Bruttoresultat	324	292
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	170	147
Driftnetto operatörsverksamhet	494	439
EBITDA		
Totalt bruttoresultat, från respektive segment	2 206	1 787
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet	170	147
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-124	-117
EBITDA	2 252	1 817
Cash earnings		
EBITDA	2 252	1 817
Plus: Finansiella intäkter	15	1
Minus: Finansiella kostnader	-534	-457
Minus: Aktuell skatt	-73	-72
Cash earnings	1 660	1 289
EPRA NAV		
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	18 845	15 081
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	1 906	1 655
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	563	736
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	-129	-171
Plus: Uppskjuten skatteskuld, fastigheter	3 026	2 582
EPRA NAV	24 211	19 883
Tillväxt EPRA NAV, i årstakt, %		
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	19 883	16 156
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	24 211	19 883
Återlagd utdelning innevarande år	646	570
Exklusive likvid nyemission	-1 460	-1 003
EPRA NAV, i årstakt, %	17,7%	20,4%

2

3

FORTS. AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL PER AKTIE ¹⁾

	2017	2016
Totalresultat per aktie, SEK		
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	2 950	2 556
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	157 856 163	150 266 393
Totalresultat per aktie, SEK	18,69	17,01
Cash earnings per aktie, SEK		
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	1 652	1 276
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	157 856 163	150 266 393
Cash earnings per aktie, SEK	10,46	8,49
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK		
EPRA NAV, MSEK	24 211	19 883
Antal aktier vid årets slut	167 499 999	157 499 999
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	144,54	126,24
Utdelning per aktie, SEK		
Utdelning, MSEK	737	646
Antal aktier vid tillfället för utdelning	167 499 999	157 499 999
Utdelning per aktie, SEK³⁾	4,40	4,10
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	157 856 163	150 266 393
Antal aktier vid årets slut	167 499 999	157 499 999
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL		
Antal hotell, periodens slut ²⁾	143	120
Antal rum, periodens slut ²⁾	31 613	26 240
WAULT, år	15,6	13,9
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	50 121	38 233
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	42 548	30 163
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	7 573	8 070
RevPAR (rörelsefastigheter) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	731	662

¹⁾ Totalt antal utestående aktier efter full utspädning uppgår i december 2017 till 167 499 999, varav 75 000 000 A-aktier och 92 499 999 B-aktier. För jämförbarheten har totala antalet aktier använts för beräkning av nyckeltalen.

²⁾ Pandox-ägda hotellfastigheter.

³⁾ För 2017 anges föreslagen utdelning och för 2016 beslutad utdelning.

FÖRKLARINGAR

1

Finansiell risk

Pandox äger, förvaltar och utvecklar hotellfastigheter samt driver hotell. Risktagandet uttrycks i en målsättning om en belåningsgrad på 45–60 procent, beroende på marknadsutvecklingen och rådande möjligheter. Utöver belåningsgrad så är soliditet, räntetäckningsgrad, genomsnittlig skuldränta och räntebärande nettoskuld relevanta kompletterande mått på Pandox finansiella risk.

2

Tillväxt och lönsamhet

Pandox övergripande mål är att öka kassaflödet och fastighetsvärdet och därigenom skapa utrymme för investeringar som stödjer Pandox fortsatta expansion. Eftersom Pandox både äger och driver hotellfastigheter behövs flera mått för att mäta företagets måluppfyllelse i detta avseende. Tillväxt i cash earnings är Pandox primära fokus och det är också basen för vad som årligen ska delas ut till aktieägarna – 40–60 procent av cash earnings med en genomsnittlig utdelningsandel om 50 procent över tid. Driftnetto skapar transparens och jämförbarhet mellan bolagets två rörelsesegment samt med andra fastighetsbolag. EBITDA mäter Pandox samlade operativa lönsamhet på ett enhetligt sätt.

3

Substansvärde (EPRA NAV) och eget kapital

Substansvärdet (EPRA NAV) är det samlade kapital Pandox förvaltar för sina aktieägars räkning. Pandox mäter långsiktigt substansvärde med utgångspunkt från balansräkningen justerat för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, som derivat och skattekuld. Marknadsvärdet för Rörelsefastigheter ingår också i beräkningen. Avkastning på eget kapital används som komplement till tillväxt i EPRA NAV.

Noter

Belopp i MSEK om inget annat anges

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER	105
Not 2 RÖRELSESEGMENT	111
Not 3 HYRESINTÄKTER	113
Not 4 CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER	113
Not 5 KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING	113
Not 6 KOSTNADER OPERATÖRSVERKSAMHET	113
Not 7 RÖRELSENS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG	113
Not 8 TOMTRÄTTSAVTAL OCH ÖVRIGA LEASINGAVTAL	114
Not 9 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER	114
Not 10 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	115
Not 11 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	115
Not 12 SKATT	116
Not 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	117
Not 14 INVENTARIER/INREDNING	119
Not 15 RÖRELSEFASTIGHETER	119
Not 16 KUNDFORDRINGAR	120
Not 17 EGET KAPITAL	120
Not 18 FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING	120
Not 19 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER, KATEGORIINDELNING, VERKLIGT VÄRDE OCH KVITTNING	124
Not 20 UPPLUPNA INTÄKTER/KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA KOSTNADER/INTÄKTER	124
Not 21 AVSÄTTNINGAR	124
Not 22 VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR	125
Not 23 STÄLLDA SÄKERHETER, ANSVARSFÖRBINDELSER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	125
Not 24 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN	125
Not 25 ANDELAR I DOTTERFÖRETAG	126
Not 26 NÄRSTÄENDE	128
Not 27 SPECIFIKATION ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN	129
Not 28 KORT- OCH LÅNGFRISTIGA SKULDER MODERBOLAGET	129
Not 29 TILLGÅNGAR OCH SKULDER SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING	129
Not 30 VINSTDISPOSITION	130

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Inledning

Koncernredovisningen omfattar Padox AB (moderbolaget) och dess dotterbolag (koncernen). Moderbolaget Padox AB (Publ) är ett svenskt bolag (org. nr 556030-7885) som har sitt säte i Sverige på Vasagatan 11, 111 20 Stockholm. Padox bildades 1995 och företags B-aktier är sedan den 18 juni 2015 noterade på Nasdaq Stockholm. För information om ägandestruktur, se avsnitt "Padox-aktien" sid 12. De finansiella rapporterna per den 31 december 2017 är godkända av styrelse och VD den 15 februari för fastställande vid årsstämman den 9 april 2018.

1. Grunder för redovisningen

1.1 Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

1.2 Värderingsgrunder

Förvaltningsfastigheter och derivatinstrument redovisas löpande till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden eller i förekommande fall till upplupet anskaffningsvärde vad gäller finansiella skulder och finansiella tillgångar som inte är derivat.

1.3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp anges i miljoner kronor, om inte annat anges.

1.4 Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

2. Bedömningar och uppskattningar

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare not 22.

3. Ändring av redovisningsprinciper

IFRS med tillämpning från 1 januari 2017

De ändringar som träder i kraft 2017 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

IFRS 15 *Intäkter från avtal med kunder* ska tillämpas från 1 januari 2018. IFRS 15 ersätter IAS 18 *Intäkter* och IAS 11 *Entreprenadavtal*. IFRS 15 bygger på principen att intäkter redovisas när kunden erhåller kontroll över den försälda varan eller tjänsten – en princip som ersätter den tidigare principen att intäkter redovisas när risker och förmåner övergått till köparen. Ett företag kan välja mellan "full retroaktivitet" eller framåtriktad tillämpning med ytterligare upplysningar, Padox avser att tillämpa standarden fullt retroaktivt. För att uppskatta de nya reglernas kvantitativa inverkan på de finansiella rapporterna har koncernen under 2017 utvärderat effekten av den nya standarden. Standarden bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna utöver utökade upplysningskrav och därmed kommer ingen justering av öppningsbalans eller jämförelsesiffror att ske.

IFRS 9 *Finansiella instrument* ska tillämpas från 1 januari 2018 och ersätter - IAS 39 *Finansiella instrument: Redovisning och värdering*. IFRS 9 klassificerar finansiella tillgångar i tre olika kategorier. Klassificering fastställs vid första redovis-

ningstillfället utifrån egenskaper i tillgången och företagets affärsmodell. Den andra delen avser säkringsredovisning. Till stora delar innebär de nya principerna bättre förutsättningar för en redovisning som ger en rättvis bild av ett företags hantering av finansiella risker med finansiella instrument. Slutligen har nya principer introducerats avseende nedskrivningar av finansiella tillgångar, där modellen baseras på förväntade förluster. Syftet med den nya nedskrivningsmodellen är bland annat att reserveringar för kreditförluster ska göras i ett tidigare skede. Standarden bedöms ej få någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter. I öppningsbalanserna kommer därmed ingen justering av reserveringar av kreditförluster eller värdering av derivat att ske.

I januari 2016 publicerade IASB en ny leasingstandard, IFRS 16 "Leases", som kommer att ersätta IAS 17 *Leasingavtal* samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Standarden kräver att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för leasing på maximalt 12 månader samt leasing av mindre värde, ska redovisas som en skuld och tillgång i balansräkningen. Redovisning baseras på synsättet att leasetaagaren har en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet. Redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden är tillämplig för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019 eller senare. Förtida tillämpning är tillåten. Padox planerar inte att förtidstillämpa IFRS 16. Analysen pågår avseende att kvantifiera effekterna av införandet av IFRS 16, detta arbete kommer fortsätta under 2018. IFRS 16 bedöms påverka Padox finansiella rapporter, då koncernen har operationella leasingavtal avseende lokaler samt även tomträttsavgifter. Det pågår för närvarande tolkningar kring hur tomträttsavgifter ska redovisas utifrån den nya standarden. För en omfattning av storleken på koncernens leasingåtaganden se Not 8 *Operationell leasing*.

4. Rörelsesegmentrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare (VD) för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Padox har segmenten Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet. Se not 2 för ytterligare beskrivning av indelningen och presentationen av rörelsesegment.

5. Konsolideringsprinciper

5.1 Bestämmande inflytande och förvärvsmetoden

Dotterföretag är företag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat. Se avsnitt 5.3 för hantering av transaktionsutgifter vid tillgångsförvärv.

5.2 Ändringar i ägande

Ägande i företag som ökas genom förvärv vid flera tillfällen redovisas som stegvisa förvärv. Sedan bestämmande inflytande uppnåtts, redovisas förändringar av ägande som omföring inom eget kapital mellan moderbolagets ägare och innehavare utan bestämmande inflytande. Vid minskning av ägande i sådan omfattning att bestämmande inflytande går förlorat bortbokas dotterföretagets tillgångar och skulder samt, i förekommande fall, innehav utan bestämmande inflytande, varvid realisationsresultat redovisas i resultatet tillsammans med vinst eller förlust på eventuellt kvarvarande innehav som värderas till verkligt värde med värdeförändringen redovisad i resultatet.

5.3 Tillgångsförvärv

Ett bolagsförvärv kan antingen betraktas som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. När det är en tillgång som förvärvas (ett sk asset purchase) omfattas förvärvet inte av IFRS 3.

Bolagsförvärv vars huvudsakliga syfte är att förvärva det köpta bolagets fastigheter och där ingen förvaltningsorganisation finns redovisas som ett tillgångsförvärv. Bolagsförvärv där det finns en förvaltningsorganisation redovisas som ett rörelseförvärv.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för eventuell rabatt för skattemässigt ej avdragsgillt anskaffningsvärde. Transaktionsutgifter aktiveras och läggs till anskaffningsvärdet.

6. Utländsk valuta

6.1 Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan och till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde.

6.2 Utländska verksamheters finansiella rapporter

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter och koncernmässiga över- och undervärden, omräknas från utlandsverksamhetens funktionella valuta till koncernens rapporteringsvaluta, svenska kronor, till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av de valutakurser som förelegat vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, benämnd omräkningsreserv. När bestämmande inflytande upphör för en utlandsverksamhet realiserar de till verksamheten hänförliga ackumulerade omräkningsdifferenserna, varvid de omklassificeras från omräkningsreserven i eget kapital till årets resultat. I de fall avyttring sker men bestämmande inflytande kvarstår överförs proportionell andel av ackumulerade omräkningsdifferenser från omräkningsreserven till innehav utan bestämmande inflytande.

Akkumulerade omräkningsdifferenser hänförliga till utlandsverksamheter har bolaget valt att ange till noll vid tidpunkten för övergång till IFRS.

7. Intäkter

7.1 Hyresintäkter

Hyresintäkter från Fastighetsförvaltning redovisas linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hyresavtalen). Hyresintäkter avser lokalytor för hotellverksamheter samt till mindre del även hyresintäkter från lokalhyror.

7.2 Övriga fastighetsintäkter

Övriga fastighetsintäkter utgörs huvudsakligen av utdebiterade kostnader för värme, el och fastighetsskatt och redovisas linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hyresavtalen).

7.3 Intäkter från Operatörsverksamheten

Intäkter från Operatörsverksamheten avser de hotellverksamheter som bedrivs genom managementavtal och franchiseavtal samt de hotellverksamheter som bedrivs i Pandox egen regi. Intäkterna kommer i huvudsak från logi, mat och dryck samt konferensverksamhet. Intäkter från hotelloperatörsverksamheten redovisas i den period då tjänsterna utförs.

7.4 Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången

kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Vid försäljning av fastigheter där det förekommer hyresgarantier nuvärdesberäknas det sannolika utflödet av garantiutbetalningar och redovisas som avsättning.

8. Leasing

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasetagaren. När så inte är fallet är det fråga om operationell leasing.

Kostnader avseende operationella leasingavtal redovisas i årets resultat linjärt över leasingperioden. De operationella leasingavtalen avser huvudsakligen tomt-rättsavgälder. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i årets resultat som en minskning av leasingavgifterna linjärt över leasingavtalets löptid. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasingkostnaden i resultatet. Variabla avgifter kostnadsförs i de perioder de uppkommer. Pandox leasingavtal avser tjänstebilar, kontorsmaskiner samt kontors- och lokalhyror. Dessa är per definition finansiella leasingavtal, men då dessa inte bedömts vara väsentliga redovisas de som operationella leasingavtal.

Samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler är klassificerade som operationella leasingavtal, se Hyresintäkter ovan.

I koncernen finns inga finansiella leasingavtal där koncernen är leasegivare.

9. Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteutgifter på likvida medel. Ränteutgifter redovisas med effektivräntemetoden i takt med att de intjänas.

Finansiella kostnader avser ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer när Pandox upptar räntebärande skulder. Dessa kostnader ingår i den räntekostnad som redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Derivat används i syfte att ekonomiskt säkra risker för räntexponering som koncernen utsätts för. Räntebetalningar avseende räntederivat (ränteswappar) redovisas som räntekostnad i den period de avser. Övrig förändring i räntederivats verkliga värde redovisas på separat rad i årets resultat.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten till att erhålla utdelning fastställts på respektive dotterföretags årsstämma.

10. Värdeförändringar på Förvaltningsfastigheter samt orealiserade värdeförändringar på derivat

Orealiserade och realiserade förändringar i verkligt värde på Förvaltningsfastigheter respektive orealiserade värdeförändringar på räntederivat redovisas i resultatet i särskilda poster efter de finansiella posterna under rubriken "Värdeförändringar".

11. Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktig resultat såsom vid sk tillgångsförvärv. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli reali-

serade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av andelar i dotterföretag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt utan fastighetens värde minskas med det belopp som, vid förvärvstillfället, avser avdrag hänförligt till uppskjuten skatt på tillgången. På värdeförändringar under året hänförliga till Förvaltningsfastigheter redovisas dock uppskjuten skatt.

12. Fastigheter

12.1 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som Förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda, klassificeras som Förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandardens IAS 40. Initialt redovisas Förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter.

Verkliga värden baseras på marknadsvärden och representerar det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Verkliga värden fastställs genom en intern värderingsmodell som finns beskriven i not 13. Tillämpad värderingsmetod utgör en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Värderingsmodellen utgörs av en kassaflödesmodell med diskontering av de framtida kassaflöden som Förvaltningsfastigheterna förväntas generera. Utöver de interna värderingarna externvärderas samtliga Förvaltningsfastigheter årligen. En fördjupad besiktning ska utföras minst vart tredje år eller om fastigheten genomgått stora förändringar. Beskrivning av tillämpade värderingsmetoder, betydande indata i värdebedömningarna samt vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell för fastighetsbeståndet framgår av not 13.

Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste kvartalsrapporten fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade investeringsutgifter.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen från säljaren, se avsnitt 7.4 Intäkter från fastighetsförsäljning.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för Förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

12.2 Rörelsefastigheter och inventarier/inredning

De fastigheter som används i Operatörsverksamheten klassificeras som Rörelsefastigheter. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Rörelsefastigheterna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperioder varierar.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer

att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

En tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav. Även i de fall ny komponent tillskaps läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs löpande. Avskrivningstiden uppgår till mellan 3 och 200 år beroende på vilken komponent som avses.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader, linjär avskrivningsmetod tillämpas:

– Stomme	150–200 år
– Tak	50 år
– Fasad	50 år
– Inre ytskikt	20 år
– Installationer	25 år
– Badrum	25 år
– Specialanpassningar	50 år
– Fast inredning	15–25 år
– Markanläggningar	28 år
– Inventarier/inredning	3–25 år

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

Rörelsefastigheter som omklassificeras till Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde vid omklassificeringstidpunkten. Skillnaden mellan verkligt värde och redovisat värde vid omklassificeringstidpunkten bokas mot omvärderingsreserv via Övrigt totalresultat efter avdrag för uppskjuten skatt.

13. Materiella anläggningstillgångar som inte utgör Rörelsefastigheter
Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning utrangering eller avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod:

– Maskiner och inventarier	3–15 år
----------------------------	---------

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

14. Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i rapporten över finansiell ställning inkluderar bland tillgångarna finansiella placeringar, likvida medel, lånefordringar, hyres- och kundfordringar samt derivat. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat.

14.1 Redovisning i och borttagande från rapporten över finansiell ställning

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapporten över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i rapporten över finansiell ställning när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

14.2 Klassificering och värdering

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom avseende de som tillhör kategorierna finansiell tillgång eller skuld som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärdas. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet. Till denna kategori hör derivatinstrument med positivt verkligt värde. Padox utnyttjar inte möjligheten att värdera andra finansiella instrument till verkligt värde.

Lånefordringar och kundfordringar

Kategorierna lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Hyresfordringar och andra fordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, dvs efter avdrag för osäkra fordringar.

Andra finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Derivat och ränterisk

För ekonomisk säkring av prognostiserade ränteflöden från upplåning till rörlig ränta används ränteswappar där företaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Ränteswappar värderas till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswappar redovisas i resultatet efter de finansiella posterna på raden för värdeförändringar derivat.

Säkring av nettoinvestering

Padox använder lån för att säkra nettoinvesteringar i utländsk valuta. Säkringar av nettoinvesteringar i utlandsverksamheter. Den effektiva delen av förändringar i verkligt värde på säkringsinstrumentet, vanligtvis ett lån i utländsk valuta som uppfyller villkoren för säkringsredovisning, redovisas i övrigt totalresultat. Ineffektiv del redovisas omedelbart i resultaträkningen och inkluderas i rörelseresultatet. Ackumulerade vinster och förluster i eget kapital redovisas i resultaträkningen när utlandsverksamheten avyttras helt eller delvis.

15. Varulager

Varulagret avser lager av förbrukningsvaror i hotellverksamheten. Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvär-

det. Anskaffningsvärdet för varulager beräknas genom tillämpning av först in, först ut-metoden (FIFU) och inkluderar utgifter som uppkommit vid förvärvet av lager-tillgångarna och transport av dem till deras nuvarande plats och skick.

Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten, efter avdrag för uppskattade kostnader för att åstadkomma en försäljning.

16. Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka redovisas enligt IAS 39, varulager, uppskjutna skattefordringar, tillgångar som uppkommer i samband med ersättningar till anställda (IAS 19) samt Förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde (IAS 40). För undantagna tillgångar enligt ovan bedöms det redovisade värdet enligt respektive standard.

16.1 Nedskrivning av materiella tillgångar

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt nedan. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i resultatet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

16.2 Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet.

Företaget går igenom vilka hyror som är obetalda innan den 10:e nästkommande månad.

Företaget klassificerar hyresfordringar och andra fordringar som osäkra utifrån individuella bedömningar i samband med den månatliga genomgången. Fordringarnas nedskrivningsbehov fastställs utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar. Fordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflöden. Fordringar med kort löptid diskonteras dock inte.

16.3 Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att motsvarande betalning från kunden förväntas erhållas.

17. Ersättningar till anställda

17.1 Avgiftsbestämda pensionsplaner

Avgiftsbestämda planer är planer för ersättningar efter avslutad anställning enligt vilka ett företag betalar fastställda avgifter till ett annat företag (normalt sett ett försäkringsbolag) och inte har någon legal förpliktelse eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följakt-

ligen är det den anställde som bär den aktuariella risken att ersättningen blir lägre än förväntat och investeringsrisken, dvs att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna. Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultatet i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

Kapitalförsäkringar för anställda

Företaget har avgiftsbestämda kapitalförsäkringar för anställda som har en pensionspremie som överstiger 10 prisbasbelopp (448 000 kr för 2017), den delen som enligt företagets pensionspolicy överstiger 10 prisbasbelopp är placerad i en kapitalförsäkring, premien definieras i procent av lön med hänsyn tagen till lön och ålder, kapitalförsäkringarna är pantsatta till de anställda. Kapitalförsäkring skuldförs till beräknad skuld och motsvaras av en av moderbolaget ägd tillgång.

Incitamentsprogram för anställda

Ett aktierelaterat incitamentsprogram finns för ledande befattningshavare och nyckelpersoner. Pandox incitamentsprogram redovisas i enlighet med IFRS 2. Programmet ger upphov till ett åtagande gentemot programdeltagarna vilket värderas till verkligt värde och redovisas som en kostnad med en motsvarande ökning av avsättningar. Det verkliga värdet beräknas per utgången av varje rapportperiod. Kostnaden fördelas och avsättningen ackumuleras över programmets intjänandeperiod. Sociala avgifter hänförliga till incitamentsprogrammet kostnadsförs och redovisas som avsättning på motsvarande sätt – dvs över intjänandeperioden och baserat på andelens verkliga värde per respektive rapporttidpunkt. Se not 9 "Löner, andra ersättningar och sociala kostnader" för vidare information.

17.2 Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls. En skuld redovisas för den förväntade kostnaden för bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

17.3 Ersättningar vid uppsägning

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas vid den tidigaste tidpunkten av när företaget inte längre kan dra tillbaka erbjudandet till de anställda eller när företaget redovisar kostnader för omstrukturering. Ersättningarna som beräknas bli reglerade efter tolv månader redovisas till dess nuvärde. Ersättningar som inte förväntas regleras helt inom tolv månader redovisas enligt långfristiga ersättningar.

18. Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder osäkerhet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i rapporten över finansiell ställning när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. En avsättning för förlustkontrakt redovisas när de förväntade fördelarna som koncernen väntas erhålla från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga kostnaderna att uppfylla förpliktelsen enligt kontraktet.

Vid försäljning av fastigheter där det förekommer hyresgarantier nuvärdesberäknas det sannolika utflödet av garantiutbetalningar och redovisas som avsättning.

19. Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Innebörden av att en anläggningstillgång, eller en avyttringsgrupp, klassificerats som innehav för försäljning är att dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning och inte genom användning. En tillgång eller avyttringsgrupp klassificeras som att den innehas för försäljning om den är tillgänglig för omedelbar försäljning i befintligt skick, och det är mycket sannolikt att försäljning kommer att ske. Dessa tillgångar eller avyttringsgrupper redovisas på egen rad som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld i rapporten över finansiell

ställning. För avskrivningsbara tillgångar upphör avskrivningar efter omklassning till tillgång som innehas för försäljning.

Omedelbart före klassificering som innehav för försäljning, bestäms det redovisade värdet av tillgångarna och alla tillgångar och skulder i en avyttringsgrupp i enlighet med tillämpliga standarder. Vid första klassificering som innehav för försäljning, redovisas anläggningstillgångar och avyttringsgrupper till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Vissa tillgångar, enskilt eller ingående i en avyttringsgrupp, är undantagna från ovan beskrivna värderingsregler såsom finansiella tillgångar och uppskjutna skattefordringar.

20. Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

21. Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande, vilka utgörs av den vinst- eller förlustandel och de nettotillgångar i koncernföretag som inte tillkommer moderbolagets aktieägare, redovisas som en särskild post i koncernens eget kapital. I rapport över totalresultat för koncernen ingår den andel som tillfaller innehav utan bestämmande inflytande i årets totalresultat.

22. Utbetalning av kapital till ägarna

22.1 Utdelning

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

23. Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året. Inga potentiella stamaktier som skulle kunna ge utspädning förekommer för närvarande.

I syfte att skapa jämförbara resultat per aktie över tid har genomsnittligt antal utestående aktier och resultat per aktie justerats för split 2015, som om split varit genomförd innan ingången av de historiska perioderna.

24. Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, ÅRL (1995:1554) och rekommendationerna i Rådet för finansiell rapportering, RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt uttalanden från Rådet för finansiell rapportering, UFR. RFR 2 innebär att moderbolaget ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt det är möjligt inom ramen för ÅRL, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göra, dessa beskrivs nedan.

Skilnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Klassificering och uppställningsformer

För moderbolaget redovisas i årsredovisningen en resultaträkning och balansräkning i enlighet med 9 kap. ÅRL. Dessa är uppställda enligt uppställningsscheman i ÅRL. De skilnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik i balansräkningen.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. Villkorade köpeskillningar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillningen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran läggs på/reducerar anskaffningsvärdet. Värdet på aktier i dotterföretag provas om en indikation om ett nedskrivningsbehov föreligger.

Finansiella instrument och säkringsredovisning

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument och säkringsredovisning i IAS 39 i moderbolaget som juridisk person.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfallodagen (överkurs respektive underkurs).

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes. Eventuell betald premie för swapavtalet periodiseras som ränta över avtalets löptid.

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter.

Rörelsesegmentrapportering

Moderbolaget redovisar inte segment enligt samma fördelning och samma omfattning som koncernen, utan upplyser om nettoomsättningens fördelning på moderbolagets verksamhetsgrenar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter särredovisas inte i moderbolagets resultat- och balansräkning då moderbolaget följer ÅRLs uppställningsform för resultat- och balansräkning. Information om anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter lämnas i stället som notupplysning. Vidare sker avskrivning i enlighet med årsredovisningslagen.

Leasade tillgångar

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i Resultaträkning för moderbolag.

Avsättningar och finansiella garantiavtal

I moderbolagets balansräkning redovisas avsättningar under egen rubrik. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget lätttnadsregeln i RFR2 som innebär att IAS 39 Finansiella instrument inte tillämpas. Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag och redovisas som ansvarsförbindelser. Om det föreligger ett åtagande för moderbolaget redovisas istället det finansiella garantiavtalet som en avsättning.

NOT 2 RÖRELSESEGMENT

Pandox rörelsesegment utgörs av de olika verksamhetsgrenarna Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet. Segmentet Fastighetsförvaltning förädlar och förvaltar fastigheter och tillhandahåller hotelllokaler men även andra typer av lokaler till externa kunder i anslutning till hotellfastigheten. Operatörsverksamheten äger hotellfastigheter samt bedriver egen hotellverksamhet. Ej fördelade poster är eventuella poster som inte är hänförliga till ett specifikt segment eller är gemensamt för alla. Segmenten är framtagna utifrån den rapportering som sker internt till före-

tagsledning avseende utfall och ställning. Segmentsrapporteringen är uppställd utifrån de redovisningsprinciper som årsredovisningen i övrigt och summan av segmenten är lika med beloppen i koncernen. Scandic och Leonardo Hotels är kunder som var för sig står för mer än 10 procent av intäkterna. 2017 uppgick hyresintäkterna från Scandic till 972 (852) MSEK och förvaltningsintäkterna från Leonardo Hotels uppgick till 314 (280) MSEK, vilket motsvarar 45,8 (47,7) respektive 14,8 (15,7) procent av totala hyresintäkter.

KONCERNEN 2017

Rörelsesegment, MSEK	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Summa
Intäkter Fastighetsförvaltningsverksamhet				
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	2 202	—	—	2 202
Intäkter Operatörsverksamhet	—	2 067	—	2 067
Nettoomsättning	2 202	2 067	—	4 269
Kostnader Fastighetsförvaltning	-321	—	—	-321
Kostnader Operatörsverksamhet ¹⁾	—	-1 743	—	-1 743
Bruttoresultat	1 882	324	—	2 206
Central administration	—	—	-124	-124
Finansiella intäkter	—	—	15	15
Finansiella kostnader	—	—	-534	-534
Resultat före värdeförändringar	1 882	324	-643	1 563
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	1 625	—	—	1 625
Fastigheter, realiserade	6	283	—	289
Derivat, orealiserade	—	—	173	173
Resultat före skatt	3 513	607	-470	3 650
Aktuell skatt	—	—	-73	-73
Uppskjuten skatt	—	—	-429	-429
Årets resultat	3 513	607	-972	3 148

2017	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	GB & IRL	Övriga	Summa
Geografisk marknad									
Nettoomsättning									
Fastighetsförvaltning	888	201	184	277	441	6	27	179	2 202
Operatörsverksamhet	23	22	119	31	455	943	1	473	2 067
Fastigheter, marknadsvärde ²⁾	14 539	3 345	3 037	3 553	8 825	3 795	8 847	4 180	50 121
Investeringar i fastigheter ³⁾	212	23	91	25	185	92	—	87	714
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	324	8 399	109	8 832
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	6	—	—	283	—	—	289
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	26	1 411	2 495	388	898	5 218

¹⁾ I kostnaderna för Operatörsverksamhet ingår avskrivningar på Rörelsefastigheter med 170 MSEK.

²⁾ Inkluderar även Rörelsefastigheters verkliga värde 7 573 MSEK.

³⁾ Inkluderar investeringar i inventarier/inredning i Rörelsefastigheter 128 MSEK.

KONCERNEN
2016

Rörelsesegment, MSEK	Fastighets- förvaltning	Operatörs- verksamhet	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Summa
Intäkter Fastighetsförvaltningsverksamhet				
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	1 787	—	—	1 787
Intäkter Operatörsverksamhet	—	2 158	—	2 158
Nettoomsättning	1 787	2 158	—	3 945
Kostnader Fastighetsförvaltning	-292	—	—	-292
Kostnader Operatörsverksamhet ¹⁾	—	-1 866	—	-1 866
Bruttoresultat	1 495	292	—	1 787
Central administration	—	—	-117	-117
Finansiella intäkter	—	—	1	1
Finansiella kostnader	—	—	-457	-457
Resultat före värdoförändringar	1 495	292	-573	1 214
Värdoförändringar				
Fastigheter, orealiserade	1 301	—	—	1 301
Fastigheter, realiserade	159	—	—	159
Derivat, orealiserade	—	—	-39	-39
Resultat före skatt	2 955	292	-612	2 635
Aktuell skatt	—	—	-72	-72
Uppskjuten skatt	—	—	-349	-349
Årets resultat	2 955	292	-1 033	2 214

Geografisk marknad	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Övriga	Summa
Nettoomsättning								
Fastighetsförvaltning	869	177	138	240	314	5	44	1 787
Operatörsverksamhet	55	159	336	29	432	658	489	2 158
Fastigheter, marknadsvärde ²⁾	13 620	3 129	3 050	3 289	7 788	3 351	4 006	38 233
Investeringar i fastigheter ³⁾	148	31	80	9	47	50	68	433
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	1 752	526	2 218	4 496
Realiserad värdoförändring fastigheter	159	—	—	—	—	—	—	159
Redovisat värde Rörelsefastigheter	364	557	689	49	1 327	2 524	905	6 415

¹⁾ I kostnaderna för Operatörsverksamhet ingår avskrivningar på Rörelsefastigheter med 147 MSEK.

²⁾ Inkluderar även Rörelsefastigheters verkliga värde 8 070 MSEK.

³⁾ Inkluderar investeringar i inventarier/inredning i Rörelsefastigheter 100 MSEK.

NOT 3 HYRESINTÄKTER

Operationell leasing

Pandox hyresavtal är huvudsakligen kopplade till hotellets omsättning för logi, mat och dryck samt konferenser och innehåller vanligen en garanterad minimihyra, vilket ger möjlighet till såväl ökade intäkter som skydd vid nedgång. Återstående genomsnittlig hyreskontrakts längd vid räkenskapsårets slut uppgick till 15,6 (13,9) år för aktuell portfölj. De operationella leasingavtalen är inte uppsägningsbara. Vid bokslutstillfället ser förfallostrukturen för de framtida hyresintäkterna ut som nedanstående tabell visar. Hyresintäkter enligt avtal har omräknats till balansdagens kurs. De sammanlagda variabla hyresintäkterna ingår med 942 (770) MSEK av de totala hyresintäkterna om 2 121 (1 717) MSEK under 2017.

KONCERNEN HYRESINTÄKTER, FÖRFALLOSTRUKTUR KONTRAKTERAD HYRA			
MSEK	2017		2016
Hyresintäkter			
Förfaller till betalning inom ett år	2 526		1 871
Förfaller till betalning mellan 1–5 år	12 005		9 103
Förfaller till betalning senare än 5 år	24 774		14 999
Summa	39 305		25 973

Cirka två procent av hyresintäkterna avser övriga hyror från kontor, butiker och andra mindre hyresintäkter. Löptiden på dessa avtal är betydligt kortare. Dessa hyresintäkter ingår ej i ovanstående uppställning.

NOT 4 CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

I den centrala administrationen ingår kostnader för centrala funktioner som koncernens ledning, affärsutveckling, ekonomi, styrelse, personal, juridik, informationsteknologi, revision, bolagsadministration, investor relations, projektkostnader, kostnader för upprätthållande av börsnotering och avskrivningar på maskiner och inventarier hänförligt till den centrala administrationen. I centrala administrationskostnader ingår även kostnader avseende ett aktiekursrelaterat incitamentsprogram för ledande befattningshavare och andra nyckelpersoner om 22 (26) MSEK.

ERSÄTTNING TILL REVISORER

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
PwC				
Revisionsuppdrag	-6,5	-3,0	-1,9	—
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget ¹⁾	-0,9	—	-0,6	—
<i>(varav till moderbolagets revisor PricewaterhouseCoopers AB)</i>	-0,6	—	—	—
Skatterådgivning ¹⁾	0,0	-1,0	—	—
<i>(varav till moderbolagets revisor PricewaterhouseCoopers AB)</i>	—	—	—	—
Övriga tjänster ¹⁾	0,0	—	—	—
<i>(varav till moderbolagets revisor PricewaterhouseCoopers AB)</i>	—	—	—	—
KPMG				
Revisionsuppdrag	-3,0	-5,2	-1,9	-1,6
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-0,7	-1,0	-0,6	-0,7
Skatterådgivning	-3,6	-2,6	-0,1	—
Övriga tjänster	-0,2	-0,8	—	-0,1
Övriga				
Övriga tjänster	—	0	—	—
Summa	-14,9	-13,6	-5,1	-2,4

¹⁾ Tjänsterna utöver revision avser, förutom övrig lagstadgade uppdrag, bla skatterådgivning i samband med fusioner, andra revisionsuttalande avseende särskilda granskningar och räkenskaper, rådgivning avseende IFRS och utökad genomgång av rutiner och kontroller.

NOT 5 KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING

KONCERNEN		
MSEK	2017	2016
Driftskostnader	-32	-31
Underhållskostnader	-50	-55
Fastighetsskatt	-96	-87
Tomträttsavgäld	-50	-38
Fastighetsadministration	-74	-64
Övriga förvaltningskostnader	-19	-17
Summa	-321	-292

I driftskostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten och fastighets-skötsel. Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen.

En del av driftskostnaderna och fastighetsskatten vidaredebiteras till hyresgästerna. Dessa intäkter redovisas under rubriken "Övriga fastighetsintäkter" i resultaträkningen, 81 (70) MSEK. Fastighetsadministrationen -74 (-64) MSEK utgör administrationskostnader för Fastighetsförvaltningen.

NOT 6 KOSTNADER OPERATÖRSVERKSAMHET

KONCERNEN		
MSEK	2017	2016
Personalkostnader	-744	-791
Marknadsföring och försäljning	-150	-164
Reparation och underhåll	-28	-15
Fastighetsskatt	-60	-63
Övriga driftskostnader	-591	-686
Avskrivningar	-170	-147
Summa	-1 743	-1 866

I kostnader för Operatörsverksamheten ingår kostnader för personal, administration, marknadsföring, underhåll samt driftskostnader. Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Utöver det ingår även avskrivningar på Rörelsefastigheterna som redovisas till bokfört värde och belastas med årliga avskrivningar. Pandox har valt att inte redovisa bolagets Rörelsefastigheter till verkligt värde. Rörelsefastigheterna redovisas till anskaffningsvärde vilket löpande minskas med avskrivningar.

NOT 7 RÖRELSENS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG

KONCERNEN		
MSEK	2017	2016
Personalkostnader	-854	-889
Marknadsföring och försäljning	-150	-164
Underhåll	-78	-70
Drift och administration	-731	-817
Tomträttsavgälder	-50	-38
Fastighetsskatt	-156	-150
Avskrivningar	-170	-147
Summa	-2 188	-2 275

I personalkostnader ingår lönekostnader med 841 (877) MSEK. Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Utöver det ingår även avskrivningar på Rörelsefastigheterna som redovisas till bokfört värde och belastas med årliga avskrivningar samt avskrivning på kontorsinventarier.

NOT 8 TOMTRÄTTSAVTAL OCH ÖVRIGA LEASINGAVTAL

KONCERNEN		
MSEK	2017	2016
Tomträttsavtal, förfallostruktur		
Förfaller till betalning inom ett år	-69	-46
Förfaller till betalning inom 1-5 år	-258	-179
Förfaller till betalning senare än 5 år	-2 516	-976
Summa	-2 843	-1 201

Operationella leasingavtal avser avtal där något företag inom koncernen är leaseta- garen. De operationella leasingavtalen avser mestadels tomträttsavgälder. Årets kostnad för tomträttsavgälder uppgår till 50 (38) MSEK. Genomsnittlig kvarva- rande avgäldsperiod uppgår till 28 (22) år. Betalningen kostnadsförs linjärt över avtalsperioden. Den stora ökningen av framtida tomträttsavgälder beror på förvär- ven i Storbritannien. Avgäldsperioderna i Storbritannien är mycket långa.

Övriga leasingavtal avser mindre belopp med korta avtalstider. Kostnaden 2017 för övriga leasingavtal uppgick till ca 22 (22) MSEK. De längsta och beloppsmässigt största avtalen avser kontorslokal i Stockholm samt lokalhyra i Bryssel. Avtalen löper till 2021 respektive 2022 samt uppgår till ca 3,7 MSEK respektive 9,0 MSEK per år.

Övriga tecknade leasingavtal avser fordon och kontorsmaskiner med en för- fallotidpunkt inom fyra år. Beloppen är inte materiella.

NOT 9 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Medelantalet anställda under 2017 uppgick till 1 214 (1 422) personer, fördelningen på länder och kön framgår nedan.

Medelantal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Kvinnor	590	695	13	12
Män	624	727	14	13
Summa	1 214	1 422	27	25
Styrelse				
Kvinnor	3	2	3	2
Män	5	5	5	5
Summa	8	7	8	7
Ledande befattningshavare				
Kvinnor	2	3	2	3
Män	8	5	6	4
Summa	10	8	8	7
Medelantal anställda per land				
Sverige	37	58	27	25
Belgien	493	418	—	—
Tyskland	258	262	—	—
Kanada	318	350	—	—
Danmark	10	58	—	—
Finland	24	25	—	—
Norge	74	251	—	—
Summa	1 214	1 422	27	25

Löner, arvoden och förmåner, MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Styrelsens ordförande				
Christian Ringnes	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7
Övriga styrelseledamöter				
Leiv Askvig	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4
Ann-Sofi Danielsson	-0,5	-0,6	-0,5	-0,6
Olaf Gauslå	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
Jeanette Dyhre Kvisvik ¹⁾	-0,2	—	-0,2	—
Helene Sundt	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4
Bengt Kjell	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
Mats Wäppling	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
Verkställande direktören				
Grundlön	-5,0	-4,9	-5,0	-4,9
Rörlig ersättning	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7
Incitamentsprogram	-5,3	-6,2	-5,3	-6,2
Övriga ledande befattnings- havare				
Grundlön	-16,4	-7,3	-14,0	-7,3
Rörlig ersättning	-3,4	-2,6	-2,7	-2,6
Andra ersättningar	-5,9	-8,4	-0,9	-3,5
Incitamentsprogram	-10,9	-8,7	-7,4	-8,7
Övriga anställda	-637,2	-692,6	-23,8	-18,2
Incitamentsprogram	-0,9	-5,2	0,0	-5,2
Summa	-690,4	-741,2	-64,5	-61,9
Avtalsenliga pensionskostnader				
Verkställande direktör	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7
Övriga ledande befattningshavare	-6,4	-2,9	-6,3	-2,9
Övriga anställda	-19,0	-24,8	-2,2	-4,4
Summa	-27,1	-29,4	-10,2	-9,0
Sociala kostnader inkl. löneskatt				
Styrelsens ordförande	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Övriga styrelseledamöter	-0,7	-0,6	-0,7	-0,6
Verkställande direktör	-4,2	-4,4	-4,2	-4,4
Övriga ledande befattnings- havare, nio personer	-10,7	-6,6	-9,1	-6,6
Övriga anställda	-114,2	-114,1	-7,6	-8,0
Summa	-129,9	-125,8	-21,7	-19,7
Summa	-847,4	-896,4	-96,4	-90,6

¹⁾ Tillträdande styrelseledamot vid Årsstämman 29 mars 2017.

Ersättning till ledande befattningshavare

Principer

Till styrelsen i moderbolaget utgår ett arvode enligt årsstämmans beslut. Ersätt- ning till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare utgörs av grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Med övriga ledande befattningshavare menas personer som utöver verkställande direktören ingick i företagsledningen. För 2017 var det nio personer i Koncernen. Den rörliga delen ska utgöra en väsentlig del av möjliga ersättningar och är maximerad till fyra månadslöner. Den rörliga delen baseras på utfallet i förhållande till förvaltnings- resultatet och individuellt uppsatta mål.

Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattnings- havare som ska gälla för tiden från Årsstämman 9 april 2018.

Den sammanlagda ersättningen till enskilda ledande befattningshavare i Pandox ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig i syfte att attrahera, motivera och behålla nyckelpersoner. Syftet är att skapa incitament för ledande befattningsha- vare att verkställa strategiska planer och leverera goda resultat, samt att förena ledande befattningshavares intressen med aktieägarnas intressen.

Ersättning till ledande befattningshavare ska bestå av fast lön, kortsiktig rörlig ersättning, samt långsiktiga aktiekursbaserade incitamentsprogram ("LTI-program"), utöver pension och andra sedvanliga förmåner.

- Fast lön ska baseras på individens kompetens, ansvar och prestation och ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig. Den fasta lönen ska ses över årligen.
 - Den kortsiktiga rörliga ersättningen ska baseras på företagsgemensamma och individuella mål. För den verkställande direktören i Pandox kan den kortsiktiga rörliga ersättningen uppgå till maximalt sex månadslöner och för övriga ledande befattningshavare i Pandox maximalt fyra månadslöner.
 - Intjäningsperioden för LTI-program ska vara minst fem år. LTI-program ska vara baserade på aktier, Pandox aktiekurs eller aktierelaterade instrument och kontantregleras. LTI-program ska tillförsäkra långsiktiga incitament kopplade till Pandox utveckling.
 - Pensionslösningar för ledande befattningshavare ska där så är möjligt baseras på fasta premier och formuleras i enlighet med de nivåer, praxis och kollektivavtal som gäller i det land där den ledande befattningshavaren är anställd.
 - Övriga förmåner kan utgöras av sjukförsäkring och andra sedvanliga förmåner. Övriga förmåner ska inte utgöra en väsentlig del av den totala ersättningen.
 - I händelse av uppsägning från bolagets sida ska uppsägningstiden för ledande befattningshavare maximalt uppgå till 12 månader.
- Styrelsen ska ha rätt att fråga dessa principer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Rörlig ersättning

För verkställande direktören baserades den rörliga ersättningen för 2017 på förvaltningsresultatet och individuellt uppsatta mål. Beloppet för VD under 2017 uppgick till -1,7 (-1,7) MSEK. För övriga ledande befattningshavare baserades den rörliga ersättningen för 2017 på samma grundval som för verkställande direktören. Beloppet för dessa befattningshavare under 2017 uppgick till -3,4 (-2,6) MSEK.

Incitamentsprogram

Den 5 maj 2015 beslutade styrelsen att införa ett långsiktigt incitamentsprogram för de ledande befattningshavarna och andra nyckelpersoner. Incitamentsprogrammet är ett bonusprogram som är baserat på aktiekursen under 30 dagar, mellan 15 november 2020 och 15 december 2020 på Pandox B-aktie. Incitamentsprogrammet förfaller 31 december 2020.

På förfalldagen jämförs en genomsnittlig ("Förfallokurs") med en justerad antagen initial aktiekurs ("Initial Aktiekurs"). Den initiala aktiekursen justeras för en årlig avkastning samt gjorda utdelningar. Mellanskillnaden mellan Förfallokurs och Justerad Initial Aktiekurs multiplicerat med en fiktiv tilldelning av aktier per deltagare, kommer att betalas ut kontant till deltagarna. Den fiktiva tilldelningen av aktier utgår ifrån deltagarnas position i bolaget. VD har tilldelats 360 000 fiktiva aktier och övriga deltagare tillsammans 804 000 fiktiva aktier.

Vid en beräkning per 31 december 2017 som baseras på Justerad Initial Aktiekurs och i det fall att den genomsnittliga Förfallokursen är 165,50 kronor eller högre så skulle full maximal ersättning utgå. Det högsta beloppet som kan utgå till varje deltagare är begränsat till vissa nivåer, vilka varierar mellan 5 MSEK och 30 MSEK. Det maximala totalbeloppet som kan betalas ut till deltagarna är 97 MSEK, exklusive sociala avgifter. Incitamentsprogrammet kostnadsförs löpande under hela perioden. Under 2017 har 22,4 (26,3) MSEK kostnadsförts och totalt finns 61,5 (39,1) MSEK inklusive sociala avgifter avsatt. Avsättning är gjort utifrån bästa bedömning avseende förväntat utfall i incitamentsprogrammet. Utbetalning av beloppen hänförliga till incitamentsprogrammet är beroende av att deltagaren fortfarande är anställd av Bolaget vid förfalldatumet och att varken deltagaren eller Bolaget sagt upp anställningen.

Pensioner

Verkställande direktörens pension är avgiftsbestämd och uppgår till 35 procent av under året utbetald fast lön. Pensionsåldern för verkställande direktören är inte beslutad.

Uppsägning

Uppsägningstiden är vid uppsägning från bolagets sida 6 månader för verkställande direktören och mellan 6 till 12 månader för övriga ledande befattningshavare. Uppsägningen är vid uppsägning från verkställande direktörens eller övriga ledande befattningshavares sida sex månader. Under uppsägningstiden utgår full lön och andra anställningsförmåner. Vid bolagets uppsägning av verkställande direktören utgår ett avgångsvederlag om 18 fasta månadslöner som kan reduceras till följd av andra inkomster som den verkställande direktören erhåller.

Pensioner övriga anställda

Övriga anställda i Pandox har en tjänstepensionsplan som innebär att Pandox betalar en premie till av den anställda valt försäkringsbolag enligt en bestämd pensionspolicy. Premien definieras i procent av lön med hänsyn taget till lön och ålder. Pensionskostnaden får maximalt uppgå till 35 procent av lön enligt kommunalskattelagens huvudregel intill 30 prisbasbelopp med begränsning att premien inte får uppgå till mer än 10 prisbasbelopp (448 000 kr för 2017). För de personer som har en premie på mer än 10 prisbasbelopp har en direkt pension tecknats som säkerhet för pensionslöftet till den anställda. Den anställda kan själv bestämma hur den individuella tjänstepensionen ska utformas inom ramen för nu gällande pensionspolicy.

Beredning- och beslutsprocess

Ersättning till ledande befattningshavare beslutas av styrelsen efter förslag av ersättningsutskottet. Detta sker utifrån riktlinjer som beslutas på årsstämman.

Styrelse moderbolag 2017:

Christian Ringnes, styrelseordförande	Olaf Gauslå Bengt Kjell	Jeanette Dyhre Kvisvik Helene Sundt
Leiv Askvig	Ann-Sofi Danielsson	Mats Wäppling

Ledande befattningshavare 2017:

Anders Nissen, CEO	Aldert Schaaphok	Erik Hvesser
Liia Nöu, CFO	Martin Creydt	Helge Krogsbøl
Lars Häggström	Anders Berg	
Jonas Törner	Karmen Bergholm	

Styrelse och ledande befattningshavare 2017:

Antal Moderbolaget: 16, varav 5 kvinnor

Antal Koncernen: 18, varav 5 kvinnor

NOT 10 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Finansiella intäkter				
Ränteutgifter	2	1	0	0
Ränteutgifter dotterföretag	—	—	140	109
Utdelning ¹⁾	—	—	200	361
Realisationsresultat vid avyttring av dotterföretag ¹⁾	—	—	—	—
Övriga finansiella intäkter	13	—	13	3
Summa finansiella intäkter	15	1	353	473
Finansiella kostnader				
Räntekostnader, lån värderade till upplupet anskaffningsvärde	-254	-177	-186	-46
Räntekostnader, räntederivat värderade till verkligt värde	-254	-263	-358	-124
Räntekostnader dotterföretag	—	—	-20	-13
Nedskrivning aktier i dotterföretag ¹⁾	—	—	—	-61
Övriga finansiella kostnader	-26	-17	-45	-2
Summa finansiella kostnader	-534	-457	-609	-246

¹⁾ Ingår i posten Resultat från andelar i koncernföretag i resultaträkningen.

NOT 11 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2017	31 dec 2016
Kapitalförsäkring	13	10	13	10
Förskottsutbetalad ersättning för markutnyttjande	6	6	—	—
Övriga långfristiga fordringar	7	6	—	—
Summa	26	22	13	10

NOT 12 SKATT

Skatt i resultaträkningen, MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt ¹⁾	-73	-72	—	—
Uppskjuten skatt	-429	-349	116	—
Summa	-502	-421	116	—

¹⁾ Av aktuell skatt är 47 (5) MSEK hänförlig till justering av tidigare års skatt.

Avstämning av effektiv skatt, MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Skatt				
Redovisat resultat före skatt	3 650	2 635	-86	438
Inkomstskatt beräkning enligt gällande skattesats	-803	-580	19	-96
Skatt hänförlig till tidigare år	47	5	—	—
Ej skattepliktiga intäkter	212	95	45	80
Ej avdragsgilla kostnader	-22	-2	-2	-16
Emissionskostnader via eget kapital	4	—	4	—
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	62	59	—	32
Aktivisering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	—	—	50	—
Förändrad skattesats	—	—	—	—
Effekt skatt utländska bolag	-2	2	—	—
Årets skatt enligt resultaträkningen	-502	-421	116	0

KONCERNEN UPPSKJUTEN SKATTESKULD

MSEK	Förvaltningsfastigheter	Rörelsefastigheter	Summa
Ingående balans 1 jan 2016	1 956	325	2 281
Förändring redovisad i resultaträkningen	278	19	297
Försäljning	-59	—	-59
Omklassificering	17	-17	0
Förändring redovisad via totalresultatet	46	17	63
Utgående balans 31 dec 2016	2 238	344	2 582
Ingående balans 1 jan 2017	2 238	344	2 582
Förändring redovisad i resultaträkningen	430	12	442
Försäljning	—	-34	-34
Omklassificering	77	-77	0
Köp	28	—	28
Förändring redovisad via totalresultatet	2	6	8
Utgående balans 31 dec 2017	2 775	251	3 026

Uppskjuten skatteskuld avseende Förvaltningsfastigheter avser temporära skillnader mellan verkligt värde och justerat skattemässigt värde. Justeringsbeloppet utgörs av skillnaden mellan fastighetens redovisade anskaffningsvärde vid förvärvstidpunkten, efter avdrag för skatterabatt, och fastighetens skattemässiga värde vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatteskuld avseende Rörelsefastigheter avser temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheterna.

KONCERNEN UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2017	31 dec 2016
Ingående balans underskottsavdrag	578	631	0	0
Tillkommande underskottsavdrag	125	34	50	—
Utnyttjade underskottsavdrag	-216	-95	-13	—
Förändrad skattesats	—	—	0	—
Omräkningsdifferens på utländska underskott	-3	8	—	—
Utgående balans	484	578	37	0
Ingående balans räntederivat	170	169	0	0
Årets förändring	-41	1	79	—
Utgående balans	129	170	79	0
Utgående balans skattefordringar	613	748	116	0

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott beräknas uppgå till 2 956 (2 716) MSEK per den 31 december 2017. Uppskjuten skattefordran har beräknats på 2 195 (2 588) MSEK av underskotten. Uppskjuten skattefordran har inte redovisats på skattemässiga underskott där avräkning mot framtida beskattningsbara vinster är att anses vara osäker. Årets förändring av uppskjuten skattefordran har redovisats över resultaträkningen förutom omräkningsdifferens på utländska underskott.

Begränsningar för utnyttjande av underskott

Koncernens underskottsavdrag är delvis begränsade på grund av gjorda förvärv. Begränsningarna innebär att underskott i ett koncernbolag inte alltid kan kvittas mot vinster i andra koncernbolag under ett visst antal år, på grund av att en så kallad koncernbidragsspärr uppkommer vid förvärv. Det finns ingen tidsbegränsning i rätten att utnyttja underskotten.

Skatt som redovisats i övrig totalresultat

Under året har skatt om -25 (-) MSEK redovisats i övrigt totalresultat hänförligt till omvärdering av rörelsefastigheter till verkligt värde i samband med omklassificering till förvaltningsfastigheter samt uppskjuten skatt på säkring av nettoinvesteringar.

NOT 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med verkligt värdeметоден. Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. För Rörelsefastigheter, dvs fastigheter där Pandox även verkar som hotelloperatör, se not 15. Av nedanstående tabell framgår förändringen av Förvaltningsfastigheternas verkliga värde:

KONCERNEN MSEK	31 dec 2017	31 dec 2016
Ingående balans	30 163	25 062
Förvärv (anskaffningsvärde)	8 395	3 970
Investeringar i befintlig portfölj	425	173
Avyttringar	—	-887
Omklassificeringar till/från Rörelsefastigheter	1 496	-295
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar i totalresultatet	112	—
Värdoförändring orealiserad	1 649	1 301
Värdoförändring realiserad	6	159
Valutakursförändring	303	680
Utgående balans	42 548	30 163

Realiserade och orealiserade värdoförändringar redovisas i resultaträkningen på respektive rad.

Förändring per geografisk marknad framgår av nedanstående tabeller:

Per geografisk marknad 31 dec 2017, MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	GB & IRL	Övriga	Summa
Ingående balans	13 310	2 394	2 380	3 246	5 751	101	—	2 981	30 163
Förvärv	—	—	—	—	—	—	8 395	—	8 395
Investeringar i befintlig portfölj	204	23	73	23	102	—	—	—	425
Avyttringar	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Omklassificeringar till/från Rörelsefastigheter	369	558	673	—	—	-104	—	—	1 496
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar i totalresultatet	-53	175	-11	—	—	—	—	—	112
Värdoförändring orealiserad	709	106	62	167	638	—	—	-34	1 649
Värdoförändring realiserad	—	—	6	—	—	—	—	—	6
Valutakursförändring	—	88	-144	96	170	3	65	24	303
Utgående balans inklusive tillgångar som innehas för försäljning	14 539	3 345	3 038	3 533	6 661	0	8 460	2 971	42 548

Per geografisk marknad 31 dec 2016, MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	GB & IRL	Övriga	Summa
Ingående balans	13 195	2 042	2 377	2 977	3 665	106	—	700	25 062
Förvärv	—	—	—	—	1 752	—	—	2 218	3 970
Investeringar i befintlig portfölj	96	22	21	9	25	—	—	—	173
Avyttringar	-887	—	—	—	—	—	—	—	-887
Omklassificeringar till/från Rörelsefastigheter	—	—	-295	—	—	—	—	—	-295
Värdoförändring orealiserad	747	225	62	119	136	-10	—	22	1 301
Värdoförändring realiserad	159	—	—	—	—	—	—	—	159
Valutakursförändring	—	105	215	141	173	5	—	41	680
Utgående balans	13 310	2 394	2 380	3 246	5 751	101	—	2 981	30 163

Värderingsmetod

Pandox marknadsvärderar samtliga Förvaltningsfastigheter kvartalsvis och redovisar fastighetsbeståndet till verkligt värde. I syfte att säkerställa de interna värderingarna genomförs årliga externa värderingar av samtliga Förvaltningsfastigheter av oberoende fastighetsvärderare vars antaganden och värden utgör en viktig referens för Pandox i bedömningen av Förvaltningsfastigheternas verkliga värden. De externa värderarna gör en fördjupad besiktning av varje objekt minst vart tredje år eller i samband med att större förändringar skett i en enskild Förvaltningsfastighet.

Värderingsmodellen utgörs av en vedertagen och beprövad kassaflödesmodell med diskontering av de framtida kassaflöden som hotellfastigheten förväntas generera. Utgångspunkten i värderingen ligger i respektive hotellfastighets affärsplan vilken uppdateras minst två gånger årligen och där hänsyn bland annat tas till utveckling i underliggande operatörsverksamhet, marknadsutveckling, avtals-

situation, drifts- och underhållsfrågor och investeringar i syfte att långsiktigt maximera hotellfastighetens kassaflöde och avkastning. Vid värderingen av hotellfastigheterna ingår en förväntad tomrättsavgäld i beräkningen.

Värderingsmodellen beräknar nuvärdet av Förvaltningsfastigheternas driftsnetton, hyresinbetalningar minus utbetalningar avseende drift, underhåll, fastighetsskatt, övriga fastighetskostnader och i förekommande fall tomrättsavgäld under 10 år minskat med beslutade och återstående investeringar under samma period. Restvärdet i slutet av år 10 utgörs av driftnettot dividerat med en direktavkastning som nuvärdesberäknas. Vid beräkning av restvärdet har ett marknads-mässigt direktavkastningskrav tillämpats.

Vid bedömning av hyresinbetalningarna och hotellfastigheternas framtida intjäningsförmåga beräknas de underliggande intäkterna i operatörens (hyresgästens) verksamhet med beaktande och analys av bland annat utbud och efterfrågan,

marknadsandelar, segment och snittpriser. Utifrån analysen skattas operatörens intäkter per avdelning och den omsättningsbaserade hyran appliceras enligt avtal för att på så sätt beräkna total hotellhyra. I de fall den beräknade omsättningshyran understiger avtalad garantinivå används garantihyresnivån som inbetalning. I vissa fall kan en hotellfastighet innehålla andra hyresgäster (exempelvis kontor, garage, butiker, mobilmaster) vilka beräknas utifrån rådande hyresavtal. Flertalet hyresgäster betalar tillägg för exempelvis fastighetsskatt och energi vilka beräknas i enlighet med rådande hyresavtal. Med fastighetsutbetalningar avses drift, underhåll, fastighetsskatt, övriga fastighetskostnader och i förekommande fall tomträtsavgäld.

De direktavkastningskrav som tillämpas i kalkylerna tar sin utgångspunkt i marknadens direktavkastningskrav som i mån av tillgång härletts ur försäljningar av jämförbara hotellfastigheter. I brist på sådan information används en kombination av Pandex erfarenhet av hotellfastighetstransaktioner samt ortsprismetoden. Andra viktiga faktorer omfattar bland annat fastighetens skick, läge och utvecklingsmöjligheter. Obebyggd mark och byggrätter är av mindre omfattning i Pandex och uppgår till ett oväsentligt värde. Värdering sker utifrån nivå 3 i verkligt värdehierarkin för samtliga Förvaltningsfastigheter.

Kalkylantaganden per geografiskt område 2017	Verkligt värde, MSEK	Direktavkastningskrav		Diskonteringsränta	
		Intervall, %	Snitt, %	Intervall, %	Snitt, %
Sverige	14 539	4,4–7,0	5,4	6,4–9,0	7,4
–varav Stockholm	6 056	4,4–6,0	5,0	6,4–8,0	7,0
–varav Göteborg	2 567	4,7–6,4	5,1	6,7–8,4	7,1
–varav Malmö	1 319	5,1–6,2	5,4	7,1–8,2	7,4
–varav Övriga Sverige	4 597	5,6–7,0	6,1	7,6–9,0	8,1
Danmark	3 345	4,8–6,7	5,4	6,8–8,7	7,4
Norge	3 037	4,4–8,0	5,7	6,9–10,5	8,2
Finland	3 533	4,9–8,0	5,7	6,4–9,5	7,2
Tyskland	6 662	5,3–6,8	6,0	7,3–8,8	8,0
Belgien	—	—	—	—	—
Storbritannien, Irland	8 460	5,0–6,5	5,5	7,0–8,5	7,5
Övriga	2 972	5,2–6,3	5,7	6,4–8,3	7,5
Summa	42 548	4,4–8,0	5,6	6,4–10,5	7,6

Kalkylantaganden per geografiskt område 2016	Verkligt värde, MSEK	Direktavkastningskrav		Diskonteringsränta	
		Intervall, %	Snitt, %	Intervall, %	Snitt, %
Sverige	13 310	4,5–7,8	5,5	6,5–9,8	7,5
–varav Stockholm	5 438	4,5–6,1	5,1	6,5–8,1	7,1
–varav Göteborg	2 322	4,8–6,5	5,2	6,8–8,5	7,2
–varav Malmö	1 273	5,2–6,2	5,4	7,2–8,2	7,4
–varav Övriga Sverige	4 277	5,7–7,8	6,3	7,7–9,8	8,3
Danmark	2 394	5,0–7,1	5,6	7,0–9,1	7,6
Norge	2 380	4,4–7,5	5,3	6,9–10,0	7,8
Finland	3 246	5,0–8,0	5,8	6,5–9,5	7,3
Tyskland	5 751	5,7–7,0	6,2	7,7–9,0	8,2
Belgien	101	7,0–7,0	7,0	9,0–9,0	9,0
Storbritannien, Irland	—	—	—	—	—
Övriga	2 981	5,2–6,3	5,6	7,2–8,3	7,6
Summa	30 163	4,4–8,0	5,7	6,5–10,0	7,7

Nedanstående känslighetsanalys visar hur förändringar i en parameter isolerat påverkar värdet.

Känslighetsanalys verkligt värde	Förändring	Värdeeffekt 2017, MSEK	Värdeeffekt 2016, MSEK
Direktavkastningskrav	+/-0,5pp	-3 504/+4 194	-2 439/+2 910
Valutakursförändring	+/-1%	+/-280	+/-169
Hyresintäkter	+/-1%	+/-463	+/-311
Diskonteringsränta	+/-0,5pp	-2 642/+3 016	-1 846/+2 104
Driftnetto	+/-1%	+/-404	+/-271

Väsentliga åtaganden

Pandox har åtaganden i form av färdigställande av investeringsprojekt i ett antal hotellfastigheter till ett värde om ca 870 MSEK utöver vad som aktiverats och redovisats i balansräkningen. Större pågående investeringsprojekt omfattar bland annat Hyatt Regency Montreal, Hotel Berlin Berlin, Hotel BLOOM!, NH Vienna Airport, Hotel Berlaymont, Leonardo Wolfsburg City, Hilton Grand Place Brussels, Scandic Park Stockholm och InterContinental Montreal samt det gemensamma investeringsprogrammet med Scandic Hotels Group för 19 hotellfastigheter i Norden.

Specifikation av fastighetsintäkter och relaterade kostnader

Specifikation av fastighetsintäkter och relaterade kostnader	2017	2016
Hysesintäkter/övriga fastighetsintäkter	2 202	1 787
– varav garantihyror	1 179	947
Direkta kostnader för Förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld) ¹⁾	-229	-211
Direkta kostnader för Förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld) ¹⁾	—	—

¹⁾ Exklusive fastighetsadministration och försäkringskostnader.

NOT 14 INVENTARIER/INREDNING

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2017	31 dec 2016
Ingående anskaffningsvärden	1 032	874	3	3
Omklassificering ¹⁾	-150	-7	—	—
Förvärv	1	13	—	—
Investeringar	128	100	1	—
Omföring från pågående arbete	21	4	—	—
Försäljningar/utrangeringar	-35	-2	—	—
Omräkningsdifferenser	15	50	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 012	1 032	4	3
Ingående avskrivningar	-601	-493	-3	-3
Omklassificering ¹⁾	75	-13	—	—
Årets avskrivningar	-72	-66	0	0
Försäljningar/utrangeringar	20	1	—	—
Omräkningsdifferenser	-11	-30	—	—
Utgående ackumulerade avskrivningar	-589	-601	-3	-3
Planenligt restvärde	423	431	1	0

¹⁾ Omklassificering från inventarier till byggnad 6 (-22) MSEK. Övrig omklassificering, -82 (2) MSEK avser flytt från Rörelsefastighet till Förvaltningsfastighet.

NOT 15 RÖRELSEFASTIGHETER

KONCERNEN MSEK	31 dec 2017	31 dec 2016
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	5 797	4 584
Omklassificering ¹⁾	-1 289	284
Förvärv	727	513
Investeringar	97	36
Försäljningar/Utrangeringar	-141	—
Omföring från pågående ny-/ombyggnation	31	59
Omräkningsdifferens	80	321
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 302	5 797
Ingående avskrivningar	-1 049	-850
Omklassificering ¹⁾	176	-69
Försäljningar/Utrangeringar	98	—
Årets avskrivningar	-98	-81
Omräkningsdifferens	-18	-49
Utgående ackumulerade avskrivningar	-890	-1 049
Planenligt restvärde byggnader	4 412	4 748
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	1 073	919
Omklassificering ¹⁾	-305	100
Förvärv	5	—
Omräkningsdifferens	14	54
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	787	1 073
Totalt utgående planenligt restvärde	5 199	5 821
Pågående arbete rörelsefastighet		
Ingående anskaffningsvärden	163	94
Omklassificering ¹⁾	-125	—
Investeringar	64	124
Omföring från pågående ny-/ombyggnation	-52	-63
Omräkningsdifferens	-3	8
Utgående anskaffningsvärden pågående arbete	47	163
Summa Rörelsefastigheter	5 246	5 984

¹⁾ Avser främst åtta hotellfastigheter i Norden.

Det verkliga värdet (marknadsvärdet) på Rörelsefastigheterna överstiger anskaffningsvärdet och framgår nedan. För verkligt värde värderingsmetod se not 13.

MSEK	31 dec 2017	31 dec 2016
Marknadsvärde Rörelsefastigheter (inkl. inventarier/inredning)	7 573	8 070

NOT 16 KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar består till uteslutande del av hyresfordringar avseende hotellverksamheten. Hyresförluster är till belopp ej materiella. Reserveringar för osäkra kundfordringar sker individuellt, dvs varje enskilt kundsaldo analyseras i reskontran. Risken att påverka koncernens finansiella resultat och ställning bedöms som liten.

KONCERNEN MSEK	31 dec 2017	31 dec 2016
Hyres- och kundfordringar	167	249
Osäkra hyres- och kundfordringar	—	—
Utgående balans	167	249

NOT 17 EGET KAPITAL

Poster i eget kapital

Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 75 000 000 A-aktier och 92 499 999 B-aktier, sammanlagt 167 499 999 (157 499 999) aktier med ett kvotvärde om 2,50 kronor per aktie, till ett sammanlagt värde av 419 miljoner kronor. Se vidare information på sidan 32 under avsnitt "Padoxaktien".

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital består av kapital som är tillskjutet av Padox ABs ägare i form av nyemission och aktieägartillskott.

Omräkningsreserv

Omräkningsreserven innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i. Koncernen presenterar sina finansiella rapporter i miljoner svenska kronor.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

Balanserade vinstmedel består av upparbetade vinstmedel från tidigare år, inklusive årets resultat.

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av Förvaltningsfastigheter, samt minoritetens andel av Årets resultat och Övrigt totalresultat minskat med minoritetens utdelning.

Utdelning

Årets föreslagna utdelning till aktieägare uppgår till 737 MSEK, vilket motsvarar en utdelning om 4,40 kr per aktie. Under 2017 har den föreslagna utdelningen för räkenskapsåret 2016 om 646 MSEK reglerats.

Data per aktie

Genomsnittligt antal aktier för beräkning av resultat per aktie och totalresultat per aktie har justerats för nyemission i december 2017 och uppgår till 157 856 163.

Årets resultat efter skatt per aktie uppgår till 19,89 kr, (3 140 173 000/157 856 163).

NOT 18 FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

Padox är genom sin verksamhet exponerad för finansiella risker såsom ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, valutarisk och kreditrisk.

Finanspolicy

Finanspolicyen utvärderas och fastställs av styrelse på årsbasis samt revideras vid behov. Padox finanspolicy fungerar som ett övergripande ramverk för hantering av finansiella risker i koncernen med syfte att:

- Ange riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Padox koncernen ska bedrivas
- Definiera finansiella risker, hur dessa ska begränsas och vilka risker Padox får ta
- Fastställa ansvarsfördelning och administrativa regler
- Fungera som vägledning i det dagliga arbetet för CFO

PADOX FINANSPOLICY OCH ÅTAGANDEN I KREDITAVTAL

	Policy
Belåningsgrad	Normalt 45–60%
Ränterisk	
Genomsnittlig räntebindning	1–4 år
Andel ränteförfall inom 12 månader	Högst 50%
Valutarisk	
Investering	Finansieras normalt i lokal valuta
Övriga valutarisker	Inte tillåtet
Refinansieringsrisk	Max 40% förfall inom 12 månader
Kreditrisk	Kreditinstitut med hög rating, lägst investment grade
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser

Ränterisk

Ränterisk är risken för att det verkliga värdet eller framtida kassaflöden påverkas till följd av förändringar av marknadsräntor. Ränteriskstrategin utgörs av en kombination av kort och lång räntebindningstid där primärt ränteswappar används för att åstadkomma önskad räntebindningstid. Ränteriskstrategin tar hänsyn till bolagets aggregerade tillgångar och skulder inklusive derivat. Ränteriskstrategin uttrycks som en normportfölj som definierar risklimiten och maximalt avvikelsemandat för respektive löptidsgruppering.

Padox ränte- och kapitalbindning förhåller sig på total nivå enligt nedan.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Genomsnittlig räntebindningstid, år	Genomsnittlig ränta, %	Kapital- bindning, år
2017	2,6	2,6	3,3
2016	2,8	2,6	3,0

RÄNTEBINDNING FÖRFALLOSTRUKTUR 31 DECEMBER 2017

Förfallostruktur	Räntebindning uppdelat på instrument				Räntebindning derivat ¹⁾		
	Krediter, MSEK	Derivat, MSEK	Belopp, MSEK	Andel%	Volym, MSEK	Genomsnittsränta derivat ²⁾ %	Andel %
<1	26 473	-13 651	12 822	48	697	3,4	5
1-2	—	1 440	1 440	5	1 440	1,2	10
2-3	—	2 784	2 784	11	2 784	1,9	19
3-4	—	2 678	2 678	10	2 678	1,4	19
4-5	—	2 424	2 424	9	2 424	1,0	17
>5	—	4 324	4 324	16	4 324	1,4	30
Summa	26 473	0	26 473	100	14 347	1,6	100

RÄNTEBINDNING FÖRFALLOSTRUKTUR 31 DECEMBER 2016

Förfallostruktur	Räntebindning uppdelat på instrument				Räntebindning derivat ¹⁾		
	Krediter, MSEK	Derivat, MSEK	Belopp, MSEK	Andel%	Volym, MSEK	Genomsnittsränta derivat ²⁾ %	Andel %
<1	18 831	-10 500	8 330	44	841	3,8	7
1-2	—	700	700	4	700	3,1	6
2-3	—	1 451	1 451	8	1 451	1,1	13
3-4	—	1 911	1 911	10	1 911	2,7	17
4-5	—	2 637	2 637	14	2 637	1,4	23
>5	—	3 802	3 802	20	3 802	1,7	34
Summa	18 831	0	18 831	100	11 342	2,0	100

¹⁾ Total derivatvolym som ska ränteomsättas år 1. Skillnaden mellan 14 347 och -13 651 är de derivatkontrakt som förfaller under året.

²⁾ Fast ränta enligt swapavtal, exklusive marginal i lånekontrakt.

KÄNSLIGHETSANALYS PER DEN 31 DECEMBER 2017

	2017		2016	
	Förändring	Resultat-effekt, MSEK	Förändring	Resultat-effekt, MSEK
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning förändrat ränteläge	+/- 1%	-/+ 100	+/- 1%	-/+ 72
Räntekostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå	+/- 1%	-/+ 265	+/- 1%	-/+ 188
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	-/+ 640	+/- 1%	-/+ 509

Effekten på eget kapital är densamma som på resultatet.

Om den rörliga marknadsräntan avviker från den i derivatet gällande fasta räntan uppstår ett över- eller undervärde av det finansiella instrumentet. Derivatet redovisas löpande till verkligt värde i Rapport över finansiell ställning och värdeförändringen, som inte är kassaflödespåverkande, redovisas i årets resultat.

Pandox tillämpar inte säkringsredovisning av finansiella instrument.

Valutarisk

Valutarisk är risken för att redovisade värden, verkliga värde eller framtida kassaflöden påverkas till följd av förändringar i valutakurser. Pandox minskar företrädesvis valutaexponeringen i utländska investeringar genom att uppta lån i lokal valuta. Eget kapital valutasäkras vid behov inför förvärv, investeringar och avyttringar för att undvika värdetförändringar i det egna kapitalet samt genom säkringar av utländska verksamheters nettotillgångar genom interna eller externa lån. De utländska verksamheterna har i huvudsak både intäkter och kostnader i den lokala valutan vilket gör att valutaexponering till följd av löpande flöden är begränsad. Till följd av den begränsade risken valutasäkras Pandox inte dessa flöden såtillvida inga särskilda motiv föreligger.

►► Not 18, forts.

Lån och fastighetsinvesteringar till marknadsvärdering fördelar sig på olika valutor enligt nedan. Snittränta inklusive marginal lån.

Lån i respektive valuta

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 31 DECEMBER 2017, MSEK

Förfall ¹⁾	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa	Andel, %	Ränta, % ²⁾
2018	3 099	689	3 637	436	503	691	3 768	12 822	48	4,0
2019	125	—	714	—	—	601	—	1 440	5	1,0
2020	1 400	503	882	—	—	—	—	2 784	11	2,0
2021	1 250	—	1 428	—	—	—	—	2 678	10	1,2
2022	250	529	1 645	—	—	—	—	2 424	9	1,0
2023 och senare	1 200	—	2 236	—	—	—	888	4 324	16	1,4
Summa	7 324	1 721	10 541	436	503	1 291	4 656	26 473	100	2,6
Andel förfall i valuta, %	27,7	6,5	39,8	1,6	1,9	4,9	17,6	100	—	—
Genomsnittlig ränta %	3,1	2,1	2,3	0,8	3,0	2,9	2,9	2,6	—	—
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,2	2,3	3,4	0,2	0,1	0,9	2,2	2,6	—	—
Verkligt värde fastigheter	14 539	3 345	19 826	695	1 208	3 037	7 470	50 121	—	—

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 31 DECEMBER 2016, MSEK

Förfall ¹⁾	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	Summa	Andel, %	Ränta, % ²⁾
2017	981	542	5 612	217	434	545	8 330	44	3,6
2018	250	0	239	0	0	211	700	4	3,1
2019	125	0	694	0	0	632	1 451	8	0,9
2020	900	154	856	0	0	0	1 911	10	2,7
2021	1 250	0	1 387	0	0	0	2 637	14	1,4
2022 och senare	1 450	515	1 837	0	0	0	3 802	20	1,7
Summa	4 956	1 211	10 625	217	434	1 388	18 831	100	2,6
Andel förfall i valuta, %	26,3	6,4	56,4	1,2	2,3	7,4	100,0	—	—
Genomsnittlig ränta %	3,5	2,2	2,1	0,8	3,5	3,3	2,6	—	—
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,8	2,9	2,6	0,1	0,3	1,6	2,8	—	—
Verkligt värde fastigheter	13 620	3 129	16 647	763	1 025	3 050	38 233	—	—

¹⁾ Omräknat till MSEK.

²⁾ Genomsnittlig ränta inklusive bankens marginal.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PER VALUTA 31 DECEMBER 2017, MILJONER I LOKAL VALUTA

	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Koncern SEK
Tillgångar	15 967	2 652	2 001	78	181	1 631	968	51 912
Varav finansiella tillgångar	15	268	68	0	6	2	11	1 203
Skulder	10 596	1 422	1 063	54	85	1 629	656	32 885
Varav Finansiella skulder	7 979	1 308	1 004	52	78	1 305	490	27 297
Effekt på resultat +/-10% växelkurs	—	+/-1	+/-105	+/-2	+/-5	+/-2	+/-2	+/-117
Effekt på eget kapital +/-10% växelkurs	—	+/-89	+/-829	+/-43	+/-42	+/-130	+/-517	+/-1 650

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att inte ha tillräcklig betalningsberedskap för att möta betalningsförpliktelser när dessa förfaller till betalning. Upprättandet av den konsoliderade likviditetsprognosen utgör basen för bolagets upplånings eller placeringsbehov samt kontroll av den totala likviditetsreserven. Ett långsiktigt mål för likviditetens storlek i form av likviditetsreserver (kassa, likvida räntebärande

placeringar och prognostiserade nettokassaflöden under 12 månader) och kreditlöften är ett belopp som motsvarar minst 12 månaders kända utbetalningar inklusive räntebetalningar och löpande eller beslutade amorteringar. Kassa uppgick per årsskiftet till 999 (517) MSEK och outnyttjade kreditlöften till 2 321 (1 715) MSEK.

Förfallostruktur finansiella skulder

Räntor beräknat enligt gällande villkor vid respektive tidpunkt

31 DECEMBER 2017

Förfall, MSEK	Övriga skulder	Krediter ²⁾	Ränta, lån ¹⁾	Nettoränta, derivat negativt värde ¹⁾	Nettoränta, derivat, positivt värde ¹⁾	Ränta, Summa
2018	—	2 345	26	26	0	52
<i>Förfall 0-1 mån</i>	250	—	—	—	—	250
<i>Förfall 1-3 mån</i>	—	—	—	—	—	—
<i>Förfall 3-12 mån</i>	—	2 345	26	26	0	52
2019	—	5 756	76	11	0	87
2020	—	5 425	82	61	3	146
2021	—	4 768	75	34	4	113
2022	—	7 630	173	31	2	205
2023	—	549	13	53	18	84
Summa	250	26 473	445	216	27	687

31 DECEMBER 2016

Förfall, MSEK	Krediter ²⁾	Ränta, lån ¹⁾	Nettoränta, derivat, negativt värde ¹⁾	Nettoränta, derivat, positivt värde ¹⁾	Ränta, Summa
2017	248	3	30	—	33
2018	5 239	43	21	—	64
2019	6 054	86	8	—	94
2020	3 137	46	61	—	106
2021	4 154	66	47	-1	112
2022	0	0	80	—	80
Summa	18 831	243	247	-1	489

¹⁾ Beräkning baserad på utgående balans per 31 december respektive år, och aktuella räntor per samma datum och en implicerad årlig räntekostnad för de olika förfalloperioderna.

²⁾ Exklusive kontraktuell amortering.

Leverantörsskulder och övriga finansiella skulder förfaller normalt till betalning inom 30 dagar.

Refinansieringsrisk

Finansieringsrisk är risken för att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. För att begränsa finansieringsrisken ska följande övergripande riktlinjer följas:

- Minst 3 huvudleverantörer av finansiering
- Ingen enskild långgivare ska långsiktigt stå för mer än 50 procent av den totala lånevolymen
- Max 40 procent av låneportföljens avtal får förfalla till omförhandling kommande 12-månadersperiod

Pandox har idag 4 huvudleverantörer av finansiering varav ingen står för mer än 50 procent av volymen. Omförhandling av de cirka 9 procent av portföljen som förfaller inom 12 månader har påbörjats.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken för att en motpart inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Pandox. Kreditrisk inom Pandox finansiella verksamhet uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av derivatkontrakt samt vid utställda kreditavtal. Risken ska spridas genom användning av flera motparter och endast godkända motparter får användas. Tillåtna motparter vid tecknande av kreditlöften, revolverande faciliteter och derivatinstrument är nordisk motpart med rating om antingen minst A- (S&P) eller minst A3 (Moody's) eller annan motpart med rating om antingen minst A (S&P) eller minst A2 (Moody's).

Pandox har en väldiversifierad fastighetsportfölj vars hyresgäster kännetecknas av väletablerade, stabila och solida hyresgäster. De intäktsmässigt största hyresgästerna är Scandic Hotels Group, Leonardo Hotels, Nordic Choice Hotels, Radisson Blu, Hilton, Elite Hotels och First Hotel, vilka tillsammans stod för över 90 procent av de totala hyresintäkterna under 2017. De tre största hyresgästerna; Scandic Hotels Group, Leonardo Hotels och Nordic Choice Hotels, stod för omkring 72 procent av de totala hyresintäkterna.

Detta innebär en viss koncentration av kreditrisk som dock kompenseras av bolagens finansiella styrka. En ytterligare faktor som reducerar den potentiella kreditrisken är Pandox operativa beredskap vilket gör att man vid behov snabbt kan ta över den operativa verksamheten i fastigheten och på så sätt säkra kassaflödet. Vid sidan om hotellkontrakten uppgick de kommersiella hyresgästerna till ca två procent av Pandox totala hyresintäkter.

Uthyrningsgraden i Pandox helägda fastighetsportfölj uppgick till närmare 100 procent och de vakanta ytorna utgjordes av butiks- och kontorslokaler.

Reserveringar för osäkra kundfordringar sker individuellt, dvs varje enskilt kundsaldo analyseras i reskontran.

Kapitalhantering

Pandox finansiella ställning följs i första hand upp baserat på belåningsgrad – mål 45–60 procent. Den interna uppföljningen av finansiell ställning fokuserar inte på eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid utgången av 2017 till 50,8 (47,9) procent. Pandox har vid utgången av 2017 inte brutit mot några covenant i låneavtalen.

NOT 19 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER – KATEGORIINDELNING, VERKLIGT VÄRDE OCH KVITTNING

Verkliga värden på finansiella tillgångar och skulder

KONCERNEN MSEK	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via årets resultat		Låne- och kundfordringar		Övriga skulder	
	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2017	31 dec 2016
Övriga långfristiga fordringar	—	—	26	22	—	—
Hyres- och kundfordringar	—	—	167	249	—	—
Derivat	11	1	—	—	—	—
Likvida medel	—	—	999	517	—	—
Summa finansiella tillgångar	11	1	1 192	788	—	—
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	—	—	23 768	18 304
Derivat	574	736	—	—	—	—
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	—	—	2 705	537
Skulder till koncernföretag	—	—	—	—	—	—
Leverantörsskulder	—	—	—	—	250	202
Summa finansiella skulder	574	736	—	—	26 723	19 043

Verkliga värden på finansiella tillgångar och skulder

De finansiella instrument för vilka verkligt värde är väsentligt att bedöma närmare utgörs av de räntebärande skulderna och derivat; övriga finansiella instrument har antingen en kort löptid eller uppgår till oväsentliga belopp. Lånen löper med korta räntor som motsvarar marknadsräntorna per balansdagen och företagets marginal på lånen bedöms motsvara den marginal som skulle erhållas per balansdagen. Bedömningen är sammantaget att det redovisade värdet på upplåningen utgör en rimlig approximation av det verkliga värdet. Derivat, som utgörs av ränteswappar, värderas i nivå 2 i verkligt värdehierarkin – det vill säga baserat på indata som är direkt eller indirekt observerbara för tillgången eller skulden, utan inslag av betydande indata som inte är observerbara marknadsdata. Det verkliga värdet

baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfalldagar med utgångspunkt i aktuella marknadsräntor. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen.

Kvittning

Koncernens räntederivatavtal ingår under International Swaps and Derivatives Association (ISDA) master netting-avtal. Avtalen innebär att när en motpart inte kan reglera sina åtaganden enligt samtliga transaktioner avbryts avtalet och alla utestående mellanhavanden regleras med ett nettobelopp. ISDA-avtalen uppfyller inte kriterierna för kvittning i rapport över finansiell ställning.

NOT 20 UPPLUPNA INTÄKTER/KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA KOSTNADER/INTÄKTER

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2017	31 dec 2016
Förutbetalda kostnader	205	136	54	45
Upplupna hyresintäkter	189	126	—	—
Summa	394	262	54	45

FÖRUTBETALDA INTÄKTER UPPLUPNA KOSTNADER

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2017	31 dec 2016
Förskottsbetalda hyror	88	84	—	—
Upplupna räntekostnader	66	72	20	13
Upplupna fastighetsskatt	6	7	—	—
Upplupna personalkostnader	76	58	19	10
Övrigt	208	233	5	5
Summa	444	454	44	28

NOT 21 AVSÄTTNINGAR

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2017	31 dec 2016
Redovisat värde vid periodens ingång	103	68	57	30
Avsättningar som gjorts under perioden	33	44	25	29
Belopp som tagits i anspråk under perioden	—	-9	—	-2
Redovisat värde vid periodens utgång	136	103	82	57
- varav långfristig del av avsättningarna	134	100	82	57
- varav kortfristig del av avsättningarna	2	3	0	0

Ingående avsättning utgörs av lämnade hyresgarantier sålda hotell 2014, avsättning till pension samt avsättning till incitamentsprogram för ledande befattningshavare 75 MSEK. Hyresgarantier har lämnats till och med 31 december 2019, avsättningen uppgår per 2017-12-31 till 61 MSEK. Avsättningen för pensioner uppgår vid årets början till 10 (7) MSEK. Incitamentsprogrammet löper till 2020, ingående avsättning uppgick till 39 (13) MSEK.

Årets avsättning utgörs av 22 MSEK för incitamentsprogram till ledande befattningshavare och 3 MSEK avsättning till pension, samt 8 MSEK lämnade hyresgarantier. Incitamentsprogrammet löper till 2020, hyresgarantin löper till 2019-03-31. Under året har 0 (9) MSEK av avsättningen för hyresgarantier utbetalts.

Utgående avsättning utgörs av 61 MSEK hyresgarantier, 13 MSEK kapitalförsäkringar för pensioner samt 62 MSEK incitamentsprogram.

NOT 22 VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Koncernledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

Värdering av Förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värderingen av Pandox Förvaltningsfastigheter se not 13, "Förvaltningsfastigheter". Pandox redovisar sina Förvaltningsfastigheter enligt verkligt värdemetoden. Vid sjunkande marknadsvärde kommer bolagets balans- och resultaträkning att påverkas negativt. Detta kan inträffa till följd av bland annat en försvagad konjunktur, stigande räntor, ökade driftskostnader samt andra fastighetsspecifika händelser. Pandox internvärderar samtliga Förvaltningsfastigheter och redovisar fastighetsbeståndet till verkligt värde. Utöver detta värderas alla Förvaltningsfastigheter av professionella, externa och från Pandox oberoende fastighetsvärderare vars antaganden och värden utgör en viktig del i bedömningen av de interna värderingarna. För att säkerställa de interna värderingarna så värderas årligen samtliga Förvaltningsfastigheter av de externa värderarna. De externa värderarna gör också en fördjupad besiktning minst vart tredje år eller i samband med att större förändringar skett i förvaltningsfastigheten.

Värdering av Rörelsefastigheter

Pandox har valt att inte redovisa bolagets Rörelsefastigheter till verkligt värde. Rörelsefastigheterna redovisas till anskaffningsvärde vilket löpande minskas med avskrivningar. För ytterligare upplysning om verkligt värde, se not 13 och 15.

Skatt

Pandox förfogar över skattemässiga förlustavdrag vilka huvudsakligen härstammar från den verksamhet som bedrivits tidigare i Norganikoncernen samt enstaka enskilda bolag. Vidare finns underskottsavdrag i fastighetsägande dotterföretag. Pandox bedömer att samtliga underskottsavdrag, enligt gällande skatteregler, kommer att kunna nyttjas mot framtida vinster. Pandox kan dock inte lämna några garantier för att dagens, eller nya skatteregler inte innebär begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen.

Klassificering av förvärv

I redovisningsstandarden IFRS 3 framgår att förvärv ska klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En individuell bedömning av förvärvets karaktär krävs för varje enskild transaktion. Pandox gör uteslutande tillgångsförvärv. Avgörande för om ett förvärv ska klassificeras som ett tillgångsförvärv är om Pandox förvärvar fastigheten men avstår från att förvärva ledning och drift av verksamheten. Vid tillgångsförvärv använder Pandox egen personal för ledning och drift av den förvärvade fastigheten.

Redovisning av räntederivat

Redovisning av räntederivat sker med uppdelning av räntekostnader respektive värdeförändringar separata rader, se vidare not 1, Redovisningsprinciper.

Uppställning av Rapporter över totalresultat för koncernen

Kostnader i Operatörsverksamhet är att betrakta som en produktionsomkostnad, vilket då bland annat inkluderar administrationskostnader som är direkt hänförliga till Rörelsefastigheterna.

NOT 23 STÄLLDA SÄKERHETER, ANSVARSFÖRBINDELSER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ställda säkerheter till kreditinstitut				
För egna skulder ställda säkerheter, fastigheter	22 558	16 476	—	—
Deposition bank	7	7	—	—
Summa ställda säkerheter	22 565	16 483	—	—
Eventualförpliktelser				
Borgensförpliktelser för dotterföretag	—	—	19 742	13 786
Garantier för anställda	15	10	15	10
Summa eventualförpliktelser	15	10	19 757	13 796

Fastighetsinteckningarna är ställda som säkerhet för banklån. Garantier för anställda avser garantier för tecknade kapitalförsäkringar för tre personer.

Eventualförpliktelser utgörs i huvudsak av bankgarantier utställda för dotterbolagens räkning.

NOT 24 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Det har inte skett några händelser eller transaktioner av betydelse efter den 31 december 2017 som på något sätt påverkar de lämnade finansiella rapporterna för Pandox verksamhetsår 2017.

NOT 25 ANDELARI I DOTTERFÖRETAG

Moderbolaget MSEK	31 dec 2017	31 dec 2016
Ingående anskaffningsvärden	9 322	8 071
Förvärv	0	—
Kapitaltillskott	—	1 323
Likviderade dotterföretag	—	-72
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	9 322	9 322
Ingående nedskrivningar	-1 487	-1 493
Nedskrivning	—	-61
Återföring nedskrivningar likviderade dotterföretag	—	67
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 487	-1 487
Utgående balans	7 835	7 835

Direktägda dotterföretag	Org. nr.	Säte	Antal aktier	Andel kapital/ röster
HOTAB Förvaltning AB	556475-5592	Stockholm, Sverige	1 000	100
Padox Förvaltning AB	556097-0815	Stockholm, Sverige	5 500	100
Hotab 6 AB	556473-6352	Stockholm, Sverige	1 000	100
Fastighets AB Grand Hotell i Helsingborg	556473-6329	Stockholm, Sverige	1 000	100
Padox Fastighets AB	556473-6261	Stockholm, Sverige	1 000	100
Fastighets AB Stora Hotellet i Jönköping	556469-4064	Stockholm, Sverige	1 000	100
Padox Belgien AB	556495-0078	Stockholm, Sverige	1 000	100
Hotellus Holding AB	556475-9446	Stockholm, Sverige	1 000	100
Padox Luxemburg AB	556515-9216	Stockholm, Sverige	10 000	100
Padox i Halmstad AB	556549-8978	Stockholm, Sverige	1 000	100
Padox i Borås AB	556528-0160	Stockholm, Sverige	1 000	100
Hotellus Mellansverige AB	556745-4656	Stockholm, Sverige	100 000	100
Grand i Borås Fastighets AB	556030-7083	Stockholm, Sverige	6 506	100
Hotellus International AB	556030-2506	Stockholm, Sverige	7 480 000	100
Hotellus Östersund AB	556367-3697	Stockholm, Sverige	1 000	100
Ademrac Holding 1 AB	556683-3371	Stockholm, Sverige	10 093	100
Ademrac Holding 2 AB	556683-3363	Stockholm, Sverige	10 010	100
Ademrac AB	556426-2748	Stockholm, Sverige	1 790 042	6,6 ¹⁾
Ypsilon Hotell AB	556481-4134	Stockholm, Sverige	1 000	100
Padox Kolmården AB	556706-8316	Stockholm, Sverige	100 000	100
Hotellus Sverige Ett AB	556778-8699	Stockholm, Sverige	1 000	100
Hotellus Sverige Två AB	556778-8707	Stockholm, Sverige	1 000	100
Sech Holding AB	556819-2214	Stockholm, Sverige	357 000	100
Padox Portfölj 2 AB	556982-7040	Stockholm, Sverige	500	100
Padox Sollentuna Centrum 12 AB	556660-3949	Stockholm, Sverige	1 000	100
Padox Sweden AB	556942-1687	Stockholm, Sverige	500	100
Padox Operations AB	556980-3207	Stockholm, Sverige	50 000	100
Padox i Malmö AB	556704-3723	Malmö, Sverige	1 000	100
Hotellus Denmark A/S	28970927	Danmark	5 000	100
Le Nouveau Palace SA	0423.048.375	Belgien	3 000	99,97 ²⁾
Hotel Bloom! SA	0476.704.322	Belgien	68 808	99,99 ³⁾
Padox Belgium NV	0890.427.732	Belgien	100 000	99,99 ⁴⁾
Padox RMC BVBA	0552.929.692	Belgien	1 000	99,00 ⁵⁾
Tenzing Holding BV	858161606	Nederländerna	1	100
Convention Hotel International AG	CHE-101.458.856	Schweiz	14 000	100

¹⁾ Ademrac AB ägs till 93,4 procent av Ademrac Holding 1 AB och Ademrac Holding 2 AB, vilka båda är helägda av Padox AB (publ).

²⁾ Le Nouveau Palace SA ägs till 0,03 procent av Hotellus International AB, vilket är helägt av Padox AB (publ).

³⁾ Hotel Bloom! SA ägs till 0,01 procent av Hotellus International AB, vilket är helägt av Padox AB (publ).

⁴⁾ Padox Belgium NV ägs till 0,01 procent av Hotellus International AB, vilket är helägt av Padox AB (publ).

⁵⁾ Padox RMC BVBA ägs till 1 procent av Hotellus International, vilket är helägt av Padox AB (publ).

Indirektägda dotterföretag	Org. nr	Säte
Arlanda Flyghotell KB	916500-8021	Stockholm, Sverige
Fastighetsbolaget Utkikern KB	916611-7755	Stockholm, Sverige
Fastighets AB Hotell Kramer	556473-6402	Stockholm, Sverige
Hotellus Nordic AB	556554-6594	Stockholm, Sverige
Hotellus Järva Krog AB	556351-7365	Stockholm, Sverige
Hotellus Mölndal AB	556554-6636	Stockholm, Sverige
Vestervold KB	916631-9534	Stockholm, Sverige
Skogshöjd Handels & Fastighets AB	556066-0432	Stockholm, Sverige
Norgani Sweden Holding AB	556660-3238	Stockholm, Sverige
Norgani Alvik Hasselbacken AB	556735-4872	Stockholm, Sverige
Norgani Hasselbacken AB	556698-4612	Stockholm, Sverige
Fastighets AB Prince Philip	556488-0028	Stockholm, Sverige
Norgani Holding AB	556942-1703	Stockholm, Sverige
Norgani Kiruna Hovmästaren 1 AB	556660-3451	Stockholm, Sverige
Norgani Mora Stranden 37:3 AB	556660-3493	Stockholm, Sverige
Norgani Luleå Tjäders 19 AB	556660-4426	Stockholm, Sverige
Norgani Kalmar Hammaren 4 AB	556660-6538	Stockholm, Sverige
Norgani Linköping Ekoxen 9 och 11 AB	556658-7407	Stockholm, Sverige
Norgani Göteborg Backa 149:1 och 866:397 AB	556658-7480	Stockholm, Sverige
Norgani Stockholm Gräberget 29 AB	556688-7450	Stockholm, Sverige
Norgani Portfölj 2 AB	556982-7032	Stockholm, Sverige
Norgani Hotelleiendom i Göteborg AB	556674-0709	Stockholm, Sverige
Norgani Hotelleiendom i Helsingborg AB	556674-0063	Stockholm, Sverige
Norgani Hotelleiendom i Jönköping AB	556674-0212	Stockholm, Sverige
Norgani Hotelleiendom i Luleå AB	556674-0485	Stockholm, Sverige
Norgani Hotelleiendom i Malmö AB	556674-0436	Stockholm, Sverige
Norgani Hotelleiendom i Sundsvall AB	556674-0071	Stockholm, Sverige
Norgani Hotelleiendom i Södertälje AB	556673-9768	Stockholm, Sverige
Norgani Hotelleiendom i Uppsala AB	556673-9776	Stockholm, Sverige
Norgani Hotellfastighetsaktiebolaget Blyet	556673-9685	Stockholm, Sverige
Norgani Hotellfastighetsaktiebolaget Osten	556674-0469	Stockholm, Sverige
Norgani Hotellfastighetsaktiebolaget Radien	556674-0196	Stockholm, Sverige
Norgani Hotellfastighetsaktiebolaget Sågen	556674-0493	Stockholm, Sverige
Norgani Hotellfastighetsaktiebolaget ValboBacka	556674-0204	Stockholm, Sverige
Norgani Hotellfastighetsaktiebolaget Vindmotorn	556673-9818	Stockholm, Sverige
Norgani Suomi Holding AB	556705-2781	Stockholm, Sverige
Norgani Suomi 2 AB	556705-0694	Stockholm, Sverige
Norgani Suomi 3 AB	556704-9688	Stockholm, Sverige
Norgani Suomi 4 AB	556705-0983	Stockholm, Sverige
Norgani Suomi 5 AB	556704-8151	Stockholm, Sverige
Norgani Suomi 6 AB	556704-8144	Stockholm, Sverige
Norgani Suomi 7 AB	556704-8136	Stockholm, Sverige
Norgani Suomi 9 AB	556705-0520	Stockholm, Sverige
Norgani Suomi 10 AB	556704-4218	Stockholm, Sverige
Norgani Suomi 11 AB	556704-8227	Stockholm, Sverige
Norgani Suomi 12 AB	556704-8219	Stockholm, Sverige
Norgani Suomi 13 AB	556704-8201	Stockholm, Sverige
Norgani Suomi 14 AB	556704-8193	Stockholm, Sverige
Norgani Suomi 15 AB	556704-8185	Stockholm, Sverige
Norgani Suomi 17 AB	556704-8169	Stockholm, Sverige
Norgani Stockholm Herrgården 2 AB	556660-4285	Göteborg, Sverige
Norgani Hotelleiendom i Sverige AB	556674-0170	Göteborg, Sverige
Prince Philip Hotel Skärholmen AB	556980-3215	Stockholm, Sverige
Pandox OP2 AB	556980-9600	Stockholm, Sverige
Pandox OP3 AB	556980-9618	Stockholm, Sverige
Pandox OP4 AB	556980-9626	Stockholm, Sverige
Pandox OP5 AB	556980-9584	Stockholm, Sverige
Kista Hotel AB	556313-1720	Stockholm, Sverige
Hotellinvest Holding DK 1 ApS	29828644	Danmark
Hotellinvest Holding DK 2 ApS	29830053	Danmark

Indirektägda dotterföretag	Org. nr	Säte
Hotellinvest DK 1 ApS	10998476	Danmark
Hotellinvest DK 2 ApS	28886217	Danmark
Hotellinvest DK 3 ApS	25241266	Danmark
Norgani Hotel Cosmopole ApS	25060407	Danmark
K/S Norgani Hotel	24250830	Danmark
Komplementarselskabet Norgani Hotel ApS	14446478	Danmark
Norgani Hotel København A/S	20029633	Danmark
Urban House Hotel ApS	35632654	Danmark
Oy Norgani 1 Ab	2050600-9	Finland
Oy Norgani 2 Ab	2050598-9	Finland
Oy Norgani 3 Ab	2050596-2	Finland
Oy Norgani 4 Ab	2050594-6	Finland
Oy Norgani 5 Ab	2050593-8	Finland
Oy Norgani 8 Ab	2050586-6	Finland
Oy Norgani 9 Ab	2050625-2	Finland
Oy Norgani 10 Ab	2050619-9	Finland
Oy Norgani 11 Ab	2050616-4	Finland
Oy Norgani 12 Ab	2050612-1	Finland
Oy Norgani 13 Ab	2050610-5	Finland
Oy Norgani 14 Ab	2050609-2	Finland
Oy Norgani 16 Ab	2050603-3	Finland
NorGani Finland Holding Oy	1530970-5	Finland
Kiinteistö Oy Hotelli Pilotti	0426438-8	Finland
Kiinteistö Oy Pakkalan Kartanonkoski 5	0747929-6	Finland
Oy Korpilampi Ab	1495021-8	Finland
Hotellus Suomi Oy	1495017-0	Finland
Norgani Hotels AS	988016683	Norge
Norgani Hotelleiendom AS	988201227	Norge
Hotellinvest Holding AS	990122806	Norge
Norgani Eiendom Bodø AS	991393048	Norge
Norgani Hotell Bastionen AS	940157633	Norge
Norgani Norge Holding AS	989197355	Norge
Alexandra Hotell AS	910114174	Norge
Norgani Hotell Kristiansand AS	938214964	Norge
Norgani Hotell Oslo AS	951361542	Norge
Norgani Hotell Bergen AS	967989371	Norge
Norgani Hotell Hafjell AS	938214875	Norge
Norgani Hotell KNA AS	890618812	Norge
Norgani Hotell Bergen Airport AS	919626852	Norge
Norgani Fagernes Turisthotell AS	919844604	Norge
Norgani Olrud Hotell AS	919286865	Norge
Norgani Hamneset Hotell AS	919286881	Norge
Norgani Hotell Lillehammer AS	952479806	Norge
Lillehammer Turisthotell AS	913915739	Norge
Norgani Hotell Bodø AS	987141433	Norge
Pandox OP Lillehammer AS	815129822	Norge
Pandox OP Fagernes AS	915433049	Norge
Pandox Grand Norge AS	913535251	Norge
Pandox Grand Norge 1 AS	914015669	Norge
Pandox Grand Norge 2 AS	814019802	Norge
Pandox Grand Norge 3 AS	914124131	Norge
Pandox Grand Norge 4 AS	914124700	Norge
Pandox OP Kristiansand AS	914840465	Norge
Pandox OP Hafjell AS	816643252	Norge
Grand Hotel of Brussels NV	0443.822.213	Belgien
Town Hotel NV	0437.378.839	Belgien
Elba Belgium Holding BVBA	0889.537.114	Belgien
Elba Leasehold BVBA	0889.633.520	Belgien
Elba Freehold BVBA	0889.630.649	Belgien
Holcro NV	0421.732.937	Belgien

Indirektägda dotterföretag	Org. nr	Säte
HDI Brussels Management SA	0550.918.428	Belgien
Swiss Hotels Leasing Company SA	0443.435.597	Belgien
Hôtel Berlaymont EU SPRL	0674.930.156	Belgien
Flight Holdco SPV Ltd	115845	Storbritannien
Vesway Group ⁸⁾		Storbritannien & Irland
Pandox Invest Holdings DAC	615809	Irland
Euro Lifim Holding BV	33227692	Nederländerna
Pandox Holland BV	34277494	Nederländerna
Pandox Holland 2 BV	34304039	Nederländerna
Charlius Dutch Investment BV	58524134	Nederländerna
Charlius Amsterdam Hotel Property BV	34234529	Nederländerna
Pandox Topco BV	858162088	Nederländerna
Pandox Intermediate Holdco BV	858164899	Nederländerna
Pandox Midco BV	858166227	Nederländerna
Pandox Holdco BV	858161564	Nederländerna
Hotellus Luxembourg Sàrl	B131027	Luxemburg
Charlius Germany Hotels Holding Sàrl	B158137	Luxemburg
Charlius Germany Hotel Properties Sàrl	B158154	Luxemburg
Charlius Cologne Hotel Property Sàrl	B131225	Luxemburg
Charlius Dutch Hotels Holding Sàrl	B179720	Luxemburg
Hotellus Canada Holdings Inc.	0793511 ¹⁾	Kanada
Hotellus Montreal Holdings Inc.	0823951 ¹⁾	Kanada
Hotellus Montreal Inc.	0827355 ¹⁾	Kanada
Pandox Berlin GmbH	HRB 96069 B ²⁾	Tyskland
Hotellus Deutschland GmbH	HRB 41151 ³⁾	Tyskland
Charlius Germany Hotel Properties GmbH	HRB 79031 ³⁾	Tyskland
Hypnos Hotel Properties GmbH	HRB 76338 ³⁾	Tyskland
Hypnos Hotel Properties Holding GmbH	HRB 157303 B ⁴⁾	Tyskland
Hypnos Hotel Properties West GmbH	HRB 157278 B ⁴⁾	Tyskland
Hypnos Hotel Properties Ratingen GmbH	HRB 157320 B ⁴⁾	Tyskland
Hypnos Hotel Properties Mannheim GmbH	HRB 157271 B ⁴⁾	Tyskland
Hypnos Hotel Properties South GmbH	HRB 157308 B ⁴⁾	Tyskland
Hypnos Hotel Properties North GmbH	HRB 157291 B ⁴⁾	Tyskland
Charlius Verwaltungs GmbH	HRB 92447 ⁷⁾	Tyskland
Charlius Berlin Verwaltungs GmbH	HRB 90225 ⁷⁾	Tyskland
Grundstücksgesellschaft ATLANTIS GmbH	HRB 41381 ³⁾	Tyskland
Pandox Germany GmbH	HRB 68809 ³⁾	Tyskland
Pandox Lübeck GmbH	HRB 68868 ³⁾	Tyskland
Pandox Dortmund GmbH	HRB 68856 ³⁾	Tyskland
Pandox Bremen GmbH	HRB 68847 ³⁾	Tyskland
Pandox Deutschland GmbH & Co. KG ⁵⁾	HRA 21826 ³⁾	Tyskland
Charlius Austria Hotel Holding GmbH	FN 355800	Österrike
Charlius Vienna Hotel Property GmbH	FN 39164	Österrike
Charlius Salzburg Hotel Property GmbH	FN 72575	Österrike

Intressebolag	Org. nr.	Säte
Pandox Verwaltungs GmbH ⁶⁾	HRB 66726 ³⁾	Tyskland

- 1) BC-reg.nr.
- 2) Kommersiellt register som hålls av den lokala domstolen i Charlottenburg, Tyskland.
- 3) Kommersiellt register som hålls av den lokala domstolen i Düsseldorf, Tyskland.
- 4) Kommersiellt register som hålls av den lokala domstolen i Berlin-Charlottenburg, Tyskland.
- 5) Pandox AB äger 94 procent av aktierna och en tredje part äger de återstående 6 procenten av aktierna.
- 6) Pandox AB (Publ) äger 49 procent av aktierna och en tredje part äger de återstående 51 procenten av aktierna.
- 7) Kommersiellt register som hålls av den lokala domstolen i Frankfurt am Main, Tyskland.
- 8) 37 hotellverksamheter inköpta 20 dec 2017 som omstruktureras under 2018. Detta leder till att Pandox kommer att äga 21 fastighetsbolag. En komplett förteckning finns att tillgå hos Pandox AB.

NOT 26 NÄRSTÅENDE

Närstående bolag definieras som de i Pandoxkoncernens ingående dotterföretag samt bolag där närstående fysiska personer har ett bestämmande, gemensamt bestämmande eller betydande inflytande. Som närstående personer räknas styrelsemedlemmar, personer i ledande befattningar samt nära familjemedlemmar till sådana. Det är tre huvudägare av Pandox AB, Eiendomsspar Sverige AB, Christian Sundt AB och Helen Sundt AB. Moderbolaget har närstående relation med sina dotterföretag. I ett mindre antal av dotterföretagens kreditavtal förekommer vissa restriktioner avseende utdelningar. Information om ersättningar till nyckelpersoner i ledande positioner återfinns i not 9. Information om dotterföretag återfinns i not 25. Koncerninterna transaktioner sker till marknadsmässiga villkor. Transaktionerna består av utfördelning av centrala administrationskostnader, räntor avseende finansiella fordringar och skulder. Samtliga transaktioner sker till marknadsmässiga villkor.

Pandox har tio förvaltningsavtal avseende nio hotell i Oslo och Pelican Bay Lucaya Resort på Bahamas, vilka ägs av Eiendomsspar AS respektive bolag som är närstående till Helene Sundt AS och CGS Holding AS. Under 2017 uppgick intäkterna för förvaltningsavtalen till 4 (4) MSEK.

Pandox avtal med fastighetsägaren Eiendomsspar AS om drift av operatörsverksamheten för Grand Hotel Oslo avslutades per den 25 april 2017 och har ersatts av ett förvaltningsavtal. Under 2017 uppgick hyreskostnaden för Grand Hotel Oslo till 12 (44) MSEK.

Eiendomsspar AS äger 5,1% av 21 fastigheter i Tyskland med undantag för Radisson Blu Köln där minoritetsägandet uppgår till 9,9%, vilka förvärvades 2016 och 2015. Ett temporärt minoritetsägande om 5,1% för två hotellfastigheter i Österrike avvecklas under första halvåret 2018.

Moderbolaget

Moderbolagets arvode för centrala administrativa tjänster från koncernföretag uppgick under året till 101 (65) MSEK. Inga övriga inköp har skett mellan moderföretaget och dess koncernföretag.

TRANSAKTIONER MELLAN MODERBOLAGET OCH NÄRSTÅENDE

	31 dec 2017	31 dec 2016
Moderbolaget MSEK		
Centrala administrationskostnader	89	65
Ränteintäkter från dotterföretag	140	109
Utdelning från dotterföretag	200	361
Räntekostnader till dotterföretag	-21	-13
Fordringar på närstående	9 631	4 872
Skulder till närstående	6 011	4 003
Erhållna koncernbidrag	268	329
Lämnade koncernbidrag	-20	-25

NOT 27 SPECIFIKATION ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

KONCERNEN MSEK	2017	2016
Förvärv av hotellfastigheter och andra affärsenheter		
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	8 395	4 477
Rörelsefastigheter	712	—
Uppskjutna skattefordringar	10	—
Kortfristiga fordringar	18	92
Likvida medel	261	153
Tillgångar som innehas till försäljning	1 367	—
Summa tillgångar	10 763	4 722
Innehav utan bestämmande inflytande	—	45
Långfristiga skulder	—	2 528
Uppskjuten skatt	28	4
Kortfristiga skulder	38	62
Summa skulder	66	2 594
Köpeskilling:		
Utbetald köpeskilling	10 869	4 630
Avgår: Innehav utan bestämmande inflytande	—	-45
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-261	-153
Påverkan på likvida medel	10 608	4 432
Avyttring av hotellfastigheter och andra affärsenheter		
Avyttrade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	—	320
Rörelsefastigheter	191	—
Kortfristiga fordringar	—	7
Summa tillgångar	191	327
Långfristiga skulder	—	38
Uppskjuten skatt	—	35
Kortfristiga skulder	—	15
Summa skulder	0	88
Försäljningspris:		
Erhållen köpeskilling	356	843
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	—	—
Påverkan på likvida medel	356	843

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

	UB 2016	Kassa- flöden	Via förvärv	Valutakurs- differenser	UB 2017
Lån till kreditinstitut	18 831	8 950	-1 618	310	26 473

NOT 28 KORT- OCH LÅNGFRISTIGA SKULDER MODERBOLAGET

MODERBOLAGET MSEK	2017	2016
Skulder till kreditinstitut som förfaller inom ett år	835	88
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett-fyra år	5 804	4 997
Skulder till kreditinstitut som förfaller från fem år och senare	—	—
Summa kort och långfristiga skulder	6 639	5 085

NOT 29 TILLGÅNGAR OCH SKULDER SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING

KONCERNEN MSEK	31 dec 2017	31 dec 2016
Tillgångar		
Operatörsverksamheter	1 326	—
Övriga rörelsetillgångar	41	—
Tillgångar klassificerade som innehav för försäljning	1 367	—
Skulder		
Övriga korta skulder ¹⁾	1 367	—
Totala skulder klassificerade som innehav för försäljning	1 367	—

¹⁾ Avser 120 MGBP köpeskilling som redan har erlagts av förvärvare i samband med transaktionens genomförande.

I december 2017 ingick Pandox ett avtal med Lone Star om förvärv av en portfölj med 37 hotellverksamheter. Transaktionen sker med Fattal Hotels Group som operatörspartner, där Pandox, efter omorganisering av portföljen, behåller 20 förvaltningsfastigheter och en operatörsfastighet i Storbritannien och Irland, och Fattal förvärvar den operativa plattformen med 36 hotelloperatörsrörelser. Total köpeskilling uppgår till 800 MGBP på skuldfri basis, motsvarande cirka 9 030 MSEK. Förvärvet innefattar ett lån från Leonardo på 120 MGBP avseende köpeskilling som redan erlagts av förvärvare i samband med transaktionens genomförande. Lånet kommer att kvittas efter genomförd omorganisering, varefter Pandox andel av total köpeskilling kommer att uppgå till 680 MGBP, motsvarande cirka 7 680 MSEK. Transaktionen slutförs under 2018. Tillgångar som innehas till försäljning fördelas ej till något segment.

NOT 30 VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står:

Överkursfond	1 435 507 773
Balanserade vinstmedel	2 662 281 550
Årets resultat	30 387 975
SEK	4 128 177 298

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare, 4,40 SEK per aktie	736 999 996
Överföres i ny räkning	3 391 177 302
SEK	4 128 177 298

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRS IC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av rekommendation RFR 1 från Rådet för finansiell rapportering (Kompletterande redovisningsregler för koncernen). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 2 från Rådet för finansiell rapportering (Redovisning för juridiska personer). Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning. Styrelsen finner även att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill därvid framhålla följande:

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att Pandox eget kapital efter den föreslagna vinstutdelningen med god marginal kommer att vara tillräckligt stort för att möta verksamhetens art, omfattning och risker, med hänsyn taget till bland annat bolagets finansiella ställning, historiska och budgeterade utveckling, investeringsplaner samt konjunkturläge.

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Konsolideringsbehov

Styrelsen har gjort en allsidig bedömning av Pandox och koncernens finansiella ställning och dess möjligheter att infria sina ekonomiska åtaganden. Den föreslagna utdelningen utgör 3,0 procent av koncernens EPRA NAV, 3,9 procent av eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, 16,2 procent av moderbolagets eget kapital samt 44,4 procent av koncernens cash earnings för 2017. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen har ingen väsentlig betydelse för bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer.

Likviditet

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser och hantera eventuella variationer i likviditeten samt andra oväntade händelser. Pandox har god tillgång till likviditetsreserver i form av likvida medel samt långfristiga kreditfaciliteter.

Ställning i övrigt

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats ovan. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för

koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Under-tecknande avger härmed även Pandox hållbarhetsredovisning för 2017.

Stockholm den 5 mars 2018

Christian Ringnes
Ordförande

Leiv Askvig
Styrelseledamot

Ann-Sofi Danielsson
Styrelseledamot

Olaf Gauslå
Styrelseledamot

Bengt Kjell
Styrelseledamot

Helene Sundt
Styrelseledamot

Mats Wäppling
Styrelseledamot

Jeanette Dyhre Kvisvik
Styrelseledamot

Anders Nissen
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 5 mars 2018.

Pricewaterhouse Coopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Pandox Aktiebolag (publ), org. nr 556030-7885

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Pandox AB (publ) för år 2017. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 87–131 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2016 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 24 februari 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där den verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska

avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi har anpassat inriktningen och omfattningen av vår revision, under det att vi beaktat Pandox koncernstruktur och interna kontrollmiljö, för att kunna avge en revisionsberättelse på årsredovisningen och koncernredovisningen som en helhet.

Pandox är ett fastighetsbolag specialiserat på hotell med verksamhet i hela världen med ett bestånd till ett marknadsvärde om MSEK 50 121. Koncernens verksamhet är att äga och hyra ut hotellfastigheter till välkända hotelloperatörer under långa omsättningsbaserade hyresavtal med delade investeringar. När förutsättningar för en lönsam hyresrelation saknas kan Pandox välja att driva hotell i egen regi.

Vår revision omfattar granskning av samtliga väsentliga bolag inom koncernen. Revisionen täcker in verksamheten i 12 länder och utförs antingen av koncernrevisionsteamet eller lokala revisionsteam. Då koncernens tillgångar utgörs till ca 82% av hotellfastigheter som redovisas till verkligt värde respektive anskaffningsvärde med beaktande av avskrivningar är revisionens huvudfokus att utvärdera huruvida årsredovisningen i allt väsentligt återspeglar värdering av hotellfastigheterna enligt bolagets värderingsprinciper och att de principerna är förenliga med IFRS. För att granska detta har vi bl a genomfört följande aktiviteter:

- Gemensam granskning av värdering av hotellfastigheterna med tillhörande process för att fastställa redovisat värde;
- Granskning av intern kontroll över finansiell rapportering, rutiner och processer utifrån på bedömda risker;
- Översiktlig granskning av bokslutet 30 september 2017 i syfte att avge översiktlig granskningsrapport; och
- Slutliga revisionsinsatser för att avge denna revisionsberättelse avseende årsredovisningen i moderbolaget och koncernen samt i förekommande fall andra legala enheter. I anslutning till detta utförs också granskningsinsatser för att avge vårt yttrande avseende efterlevnad av riktlinjer för ledande befattningshavare.

Granskningen utförs av revisionsteam som tillhör PwC-nätverket.

Utfört arbete sker i enlighet med lokala revisionskrav i respektive land samt specifika instruktioner hänförligt till koncernrevisionen. Avseende de förvärv som genomförts under året på Storbritannien och Irland har granskning för koncernändamål gjorts av koncernrevisionsteamet. Utöver detta har huvudansvarig revisor och medlem i koncernrevisionsteamet under året besökt bl a verksamheten i Bryssel, Montreal respektive Berlin i syfte att skapa en förståelse för verksamheten i besökta enheter och förstå rutiner och kontroller för att utvärdera efterlevnaden av Pandox ramverk för intern kontroll samt göra en översiktlig genomgång av den finansiella rapporteringen utifrån koncernens redovisningsprinciper.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller fel. De betraktas som väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt bedömt effekten av enskilda och sammanlagda felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av hotellfastigheter

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och beskrivningen över Pandox-koncernens sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper not 2 samt Not 13 Förvaltningsfastigheter.

Värdet på hotellfastigheterna uppgår per 31 december 2017 till MSEK 50 121 (varav förvaltningsfastigheter MSEK 42 548). Hotellfastigheterna utgör en väsentlig del av balansräkningen och värderingen av hotellfastigheterna är till sin natur subjektiv och föremål för ledningens bedömningar av t ex den specifika fastighetens läge, skick, beläggningsgrad, framtida hyresintäkter och direktavkastningskrav.

Värderingsprocessen styrs av en fastställd värderingspolicy. Värderingen av samtliga hotellfastigheter utförs kvartalsvis under räkenskapsåret genom interna värderingar utförda av bolagets personal. Värderingsmodellen utgörs av vedertagen och beprövad kassaflödesmodell med diskontering av framtida kassaflöden för hotellfastigheterna. Utgångspunkten i värderingen ligger i respektive hotellfastighets affärsplan vilken uppdateras minst 2 gånger årligen. Därtill värderas samtliga fastigheter av extern värderare löpande under räkenskapsåret. Pandox har en intern process för att kvalitetssäkra de externa värderingarna när de utförs. Denna interna kvalitetssäkringsprocess innefattar bl a analys och kontroll av indata till värderingsmodellerna från bolaget, exempelvis avseende hyresnivåer, ytor samt övergripande analys av värdeutvecklingen per fastighet. Värderingarna granskas såväl centralt som av medverkan av affärsområdeschefer.

Vid fastställandet av fastigheternas verkliga värde beaktas aktuell information om den specifika fastighetens såsom aktuella hyresavtal, hyresintäkter och driftskostnader. För att komma fram till den slutliga värderingen används antaganden och bedömningar om framtida avkastning, driftnetto och bedömd marknadshyra, vilket påverkas av rådande direktavkastningskrav och jämförbara marknadstransaktioner.

Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att endast en liten procentuell skillnad i de enskilda fastigheters parametrar tillsammans kan leda till väsentliga felaktigheter, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Omsättningsbaserade hyresintäkter

Se not 3 om hyresintäkter respektive not 1 om redovisningsprinciper för upplysningar och beskrivning av området.

Pandoxs hyresintäkter utgörs i hög grad av omsättningsbaserade hyror. Hyresdebiteringen baseras därvid på hyrestagarnas rapportering av omsättning. Pandox har rutiner och kontroller för att säkerställa att denna rapporterade omsättning är korrekt. Hyresavtalen sträcker sig över ett antal år och affärsmodellen i hotelldriften kan över tid påverkas genom utveckling av nya säljkanaler, tillkomst av olika tjänster i hotellens respektive utbud med mera.

Området omfattas dels av bedömningar rörande avtalstolkning i vissa fall, dels av bedömningar av den kontrollkoncernen utövar med avseende på hyrestagarnas rapportering. Givet de omsättningsbaserade hyromnas väsentliga andel av totala hyresintäkter och det inslag av beroende av erhållna externa uppgifter som föreligger vid bestämmandet av dessa intäkter utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Särskilt betydelsefullt område

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för 2017. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, och när vi bildade oss en uppfattning om dem, men vi gör inte ett separat uttalande om dessa områden.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vår revision har bland annat fokuserat på bolagets interna kontroll och kvalitets-säkring som finns både avseende de interna och externt utförda värderingarna per årsbokslutet 2017 och vi har bl a utfört följande granskningsinsatser:

- Koncernrevisionsteamet, inklusive våra värderingsspecialister, har inhämtat och granskat ett urval av värderingsrapporterna och granskat att värderingarna följer Pandox riktlinjer för värdering och korrekt värderingsmetod;
- Vi har utvärderat den interna och externa värderarens kompetens och erfarenhet samt tagit del av koncernens uppdragsavtal med den externa värderaren för att bedöma om det fanns några omständigheter som skulle kunna ha påverkat deras objektivitet och begränsningar av deras arbete;
- Vidare har vi på stickprovsbasis testat ledningens indata till värderingsmodellerna från bolagets system. Detta för att utvärdera om att informationen för fastighetsvärderingarna som används i värderingarna är korrekt och riktig;
- Vi har haft möten med ansvariga för värdering där viktiga antaganden och bedömningar diskuterats. Vårt arbete har fokuserat på de största förvaltningsfastigheterna i portföljen, de väsentligaste antagandena samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med tidigare kvartal. Vi har bedömt de använda avkastningskraven genom att jämföra dessa med uppskattade intervall för förväntade avkastningskrav och riktmärken med tillgänglig marknadsdata för de berörda marknaderna. Vi har även bedömt rimligheten för andra antaganden som inte har direkt jämförbar tillgänglig publik data. I de fall där antaganden och parametrar har varit utanför vår initiala förväntan har dessa avvikelser diskuterats med företrädare för bolaget och ytterligare revisionsbevis inhämtats som stöd för de använda antagandena t ex kopior på hyresavtal som stöd för nya hyresintäkter och ökat värde under perioden; och
- Jämfört i årsredovisningen införda upplysningar mot kraven i IFRS 13, och fann dem att vara i allt väsentligt uppfyllda.

Värderingarna baseras på bedömningar och är till sin natur behäftade med en inneboende osäkerhet. Baserat på vår granskning är vår bedömning att de av Pandox använda antagandena ligger inom ett skäligt intervall. Vi har som ett resultat av vår granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

Vår revision baseras både på utvärdering av den interna kontrollen samt substansgranskning och andra analysåtgärder, inklusive databaserade transaktionsanalyser, av vissa balans- och resultatposter på stickprovsbasis av väsentliga dotterbolag. Vi har även genomfört bland annat följande granskningsinsatser:

- Vi har utvärderat Pandox rutiner för att hantera väsentliga intäktsflöden;
- Vi har tagit del av hyresavtal och granskat hur Pandox som hyresgivare tolkar avtalens olika delar som grund för fakturering och redovisning;
- Skapat oss en förståelse och tagit del av de kontroller Pandox utövar med avseende på hyrestagarnas rapportering. Vi har tillika tagit del av och satt oss in i resultatet av de kontrollåtgärder genom extern granskning som Pandox i enlighet med hyresavtalen genomför årligen genom stickprov av ett antal hyresavtal för att säkerställa att fakturering och intäktsredovisning är korrekt;
- På stickprovsbasis granskat dels rutiner för fakturering samt fakturering mot underlag och säkerställt genom kontrollberäkning att korrekt omsättningsbaserat hyra fakturerats;
- Vi har även genomfört analytisk granskning för att bedöma redovisningen av intäkter samt inhämtat Pandox analyser och förklaringsposter till nådda utfall av hyresintäkterna för att dels skapa oss en förståelse för intäktsredovisningskontroller samt genom analys skapa oss en förståelse för intäktsredovisningen; och
- Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Utifrån vår granskning har vi inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

Redovisning av förvärvet av 21 hotellfastigheter (Vesway DAC) samt efterföljande konsolidering i Pandox

Vi hänvisar till not 13 Förvaltningsfastigheter och not 15 Rörelsefastigheter samt till förvaltningsberättelsen där förvärvet beskrivs ytterligare.

Den mest väsentliga händelsen som påverkat redovisade värden för såväl förvaltnings- och rörelsefastigheter är förvärvet av en portfölj med 37 hotellverksamheter som slutförts den 20 december 2017. Pandox genomförde förvärvet tillsammans med Fattal Hotels Group ("Leonardo") som operatörspartner, där Pandox, efter omorganisering av portföljen, behåller 20 förvaltningsfastigheter och en operatörsfastighet i Storbritannien och Irland, och Leonardo förvärvar den operativa plattformen med 36 hotelloperatörsrörelser under varumärket "Jurys Inn".

Total köpeskilling uppgick till MGBP 800 (ca MSEK 9 030) på skuldfri basis. Det finns en risk att de tillgångar och skulder som upptas i förvärvet inte korrekt värderas till verkligt värde per förvärvsdagen och givet beloppens storlek utgör detta ett särskilt betydelsefullt område.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–43, 56–86 och 148–155. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Vi har, förutom ovan beskrivna granskningsåtgärder hänförliga till värdering av hotellfastigheter och omsättningsbaserade hyror, bl a utfört följande granskningsinsatser:

- Genomgång och granskning av koncernrevisionsteamet som har tillsammans med Pandox AB, granskat den finansiella rapporteringen inklusive öppningsbalanserna per förvärvsdatum mot underlag och andra källor, för att kunna pröva de konsoliderade räkenskaperna.
- Utifrån granskning av bolagets konsoliderade årsbokslut 2017, samt granskning av öppningsbalanserna utvärderat om räkenskaperna, på ett rättvisande sätt i enlighet med IFRS, intagits i Pandox konsolidering.
- Granskat och bedömt klassificeringen av rörelsen i förvaltnings- och rörelsefastigheter samt klassificering av tillgångar och skulder som hålls till försäljning.

Vi noterar att redovisade balanser är preliminära, eftersom en slutavstämning kommer göras mot köpare och medförvärvare i enlighet med förvärvsavtalet.

Utifrån vår revision har vi i övrigt inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats (www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Pandox AB (publ) för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

PricewaterhouseCoopers AB, med Patrik Adolfson som huvudansvarig revisor, utsågs till revisorer av Pandox ABs (publ) vid årsstämman som hölls den 29 mars 2017 och har varit bolagets revisor sedan denna dag.

Stockholm den 5 mars 2018
PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor