
Delårsrapport

Januari–juni 2016



Delårsrapport

Januari– juni 2016

Stark utveckling för Fastighetsförvaltning

Kvartalet april – juni 2016

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 464 (388) MSEK. Ökningen var 10 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 398 (312) MSEK. Ökningen var 13 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till 125 (146) MSEK. Minskningen var 15 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Den negativa effekten på driftnettot från Operatörsverksamhet, hänförligt till terrordåden i Bryssel, uppskattas till cirka 28 MSEK.
- EBITDA uppgick till 491 (439) MSEK.
- Periodens resultat uppgick till 474 (651) MSEK.
- Cash earnings uppgick till 354 (319) MSEK.

Perioden januari – juni 2016

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 850 (720) MSEK. Ökningen var 6 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 718 (572) MSEK. Ökningen var 7 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till 179 (197) MSEK. Minskningen var 11 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Den negativa effekten på driftnettot från Operatörsverksamhet, hänförligt till terrordåden i Bryssel, uppskattas till cirka 35 MSEK. Tidigare kommunicerad bedömning om negativ påverkan om cirka 40 MSEK för helår 2016 kvarstår.
- EBITDA uppgick till 841 (729) MSEK.
- Periodens resultat uppgick till 850 (1 025) MSEK.
- Cash earnings uppgick till 589 (490) MSEK.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut.

Sammandrag (MSEK)*	Kv 2 2016	Kv 2 2015	+/- i %	6 mån 2016	6 mån 2015	+/- i %	Helår 2015
Intäkter Fastighetsförvaltning (Not 1,2)	464	388	20	850	720	18	1 543
Driftnetto Fastighetsförvaltning (Not 1,2)	398	312	28	718	572	26	1 280
Driftnetto Operatörsverksamhet (Not 2)	125	146	-14	179	197	-9	416
EBITDA (Not 1)	491	439	12	841	729	15	1 603
Periodens/årets resultat (Not 1,3)	474	651	-27	850	1 025	-17	2 131
Resultat per aktie, SEK (Not 1,3,4,5)	3,14	4,34	-28	5,63	6,83	-18	14,21
Cash earnings (Not 1,3)	354	319	11	589	490	20	1 130
Cash earnings per aktie, SEK (Not 1,3,4,5)	2,34	2,13	10	3,89	3,27	19	7,53
<i>Nyckeldata</i>							
Räntebärande nettoskuld, MSEK	—	—	—	15 023	12 559	20	15 376
Soliditet, %	—	—	—	39,4	40,0	n.m.	38,6
Belåningsgrad fastigheter, %	—	—	—	47,9	46,9	n.m.	49,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	3,8	n.m.	3,7	3,2	n.m.	3,6
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	—	32 124	27 327	18	31 437
EPRA NAV per aktie, SEK (Not 4)	—	—	—	114,03	99,23	15	107,71
WAULT (Förvaltningsfastigheter), år	—	—	—	13,3	8,9	n.m.	11,2
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	683	780	-12	615	661	-7	669

(Not 1) För helår 2015 ingår engångsintäkt om 60 MSEK i kv 3. (Not 2) Omklassificering av Mr Chip Hotel Kista i juni 2015, Lillehammer Hotel i juni 2015, BEST WESTERN PLUS Hotel Prince Philip i oktober 2015, Thon Hotel Fagernes i januari 2016 samt Thon Hotel Sørlandet i maj 2016 till Operatörsverksamhet. (Not 3) För helår 2015 ingår extra skattekostnad om -29 MSEK i kv 4 samt kompensation skattekostnad om 19 MSEK i kv 3. (Not 4) Totalt antal utestående aktier, före och efter full utspädning, uppgår till 150 000 000. (Not 5) Efter minoritetsandel.

*För fullständiga definitioner se sidan 27.

VD har ordet

Stark utveckling för Fastighetsförvaltning

Pandox redovisar robust tillväxt och en god resultatutveckling i det andra kvartalet. Hyresintäkter och driftnetto från Fastighetsförvaltning ökade med 10 respektive 13 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter. Drivkrafterna var en fortsatt god hotellmarknad med en stark utveckling i Sverige, Finland, Danmark och Tyskland där efterfrågan var hög i både större städer och regionala centralorter. De tidigare förvärvade 18 hotellfastigheterna i Tyskland visade god tillväxt och lönsamhet och utvecklades sammantaget något bättre än marknaden som helhet. Operatörsverksamhet påverkades negativt av terrordåden i Bryssel i slutet av mars. Den negativa effekten på driftnettot i det andra kvartalet uppgick till cirka 28 MSEK, respektive cirka 35 MSEK för första halvåret, vilket är i linje med vad vi tidigare kommunicerat.

En god hotellmarknad

Hotellmarknaden i Europa var fortsatt stabil – dock med relativt stora regionala skillnader – med en RevPAR-ökning på 3 procent i det andra kvartalet. Tillväxten i Norden var överlag stark med tvåsiffriga tillväxttal i Stockholm (+20 procent), Köpenhamn (+15 procent) och Helsingfors (+12 procent), med stöd av en positiv kalendereffekt från påsken som föll i mars i år jämfört med april förra året. Stockholm gynnades framförallt av en stark ekonomi samt ett antal större events, däribland Eurovision Song Contest. Köpenhamn drevs framförallt av högre snittpriser medan Helsingfors såg en ökad efterfrågan från Asien med tydligt ökad beläggning som resultat. Utvecklingen i Oslo var svagare med nolltillväxt i kvartalet, vilket förklaras av hotellstrejken i maj/juni, avsaknad av större events samt en generell svagare ekonomisk utveckling. I Bryssel minskade RevPAR med 29 procent i det andra kvartalet i efterdyningarna av terrordåden i slutet av mars. Hotellmarknaden i Bryssel förbättrades mot slutet av det andra kvartalet och vår uppfattning är att lågpunkten i lönsamhet nu har passerats. Vår bedömning om en negativ påverkan på driftnettot om cirka 40 MSEK för helåret 2016 kvarstår.

Hyresförlängningar bekräftar affärsmodellen

I slutet av juni ingick Pandox avtal med Scandic Hotels om en förlängning av hyresavtalen för 19 hotellfastigheter i Norden, inklusive ett gemensamt investeringsprogram på totalt 470 MSEK, varav Pandox andel är cirka hälften. I programmet ingår renovering av cirka 1 600 hotellrum och badrum, uppgradering av Food & Beverage-utbud, konferensutrymmen och publika ytor samt skapandet av 73 nya hotellrum. Investeringsprogrammet, som kommer att genomföras 2017-2020, följer den samarbetsmodell som Pandox och Scandic använt i det tidigare genomförda Shark-projektet där vi tillsammans renoverade, uppgraderade och utvecklade 40 hotell i Norden. Den senaste hyresförlängningen är en viktig milstolpe som bekräftar strategi och affärsmodell med långa omsättningsbaserade hyresavtal med starka operatörer där investeringar fördelas mellan parterna över tid. Avtalet bidrar sammantaget till en ökning av intäktpotentialen för både Pandox och Scandic genom mer konkurrenskraftiga hotellprodukter.

Ett år på börsen, full fart framåt

Vi firar nu lite drygt ett år på börsen och har sedan noteringen arbetat med att åter etablera oss som börsbolag och leverera på de intentioner vi beskrev i börsprospektet: (1) Vi har förädlat vår affärsmodell med två tydliga segment, förstärkt vår organisation samt påbörjat ett omfattande hållbarhetsarbete. (2) Vi har höjt kvaliteten i vår hotellfastighetsportfölj och skapat en bättre geografisk intäktsbalans genom förvärv av större hotell på strategiska marknader och försäljningar av mindre hotell på mindre marknader. (3) Vi har redovisat en stabil ökning av cash earnings. När vi nu tar avstamp inför hösten vill jag återigen betona att långsiktiga omsättningsbaserade hyresavtal med starka hotelloperatörer är Pandox kärnaffär och att vi arbetar systematiskt med att utveckla den delen av vår verksamhet. Vi gör det genom att dels utveckla relationerna med befintliga samarbetspartners, dels hitta nya samarbetspartners. Arbetet handlar både om att utvärdera förutsättningar för förvärv och hyresavtal och därigenom skapa ännu bättre förutsättningar för god långsiktig tillväxt i cash earnings.

10%

**Tillväxt
hyresintäkter
Fastighetsförvaltning**

13%

**Tillväxt
driftnetto
Fastighetsförvaltning**

Tillväxt justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.

"Drivkrafterna var en fortsatt god hotellmarknad med en stark utveckling i Sverige, Finland, Danmark och Tyskland där efterfrågan var hög i både större städer och regionala centralorter."



Anders Nissen, VD

Ett fastighetsbolag specialiserat på hotell

En aktiv hotellfastighetsägare

Pandox är ett av Europas ledande hotellfastighetsbolag, med ett geografiskt fokus på norra Europa. Pandox strategi går ut på att äga stora hotellfastigheter i övre mellan- till högrprissegmentet 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.

Långa hyresavtal med välkända hyresgäster

Vid utgången av det andra kvartalet 2016 bestod Pandox hotellfastighetsportfölj, efter sammanbyggnad av Excelsior och Mayfair i Köpenhamn, av 112 hotell med sammanlagt 24 222 hotellrum i åtta länder och ett totalt marknadsvärde på 32 124 MSEK. 92 av hotellen var uthyrda genom långtidskontrakt till välkända hyresgäster med etablerade varumärken som ger stabila intäkter, lägre investeringskostnader och minskade risker för bolaget. Förvaltningsfastigheter hade en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 13,3 år. De övriga 20 hotellfastigheterna ägs och drivs av Pandox.

Därutöver har Pandox förvaltningsavtal för nio hotell och driver ytterligare ett hotell under ett långsiktigt hyresavtal.

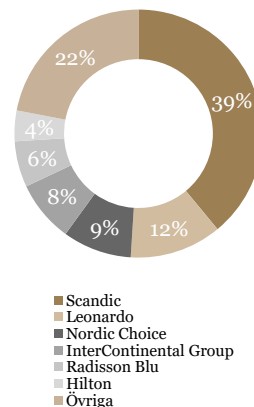
Värdedrivande faktorer för Pandox

- Portfölj av hög kvalitet med stora premiumhotellfastigheter belägna i strategiska orter.
- Geografisk spridning vilket ger möjligheter till konjunkturell riskspridning.
- Stabila intäkter från välrenommerade hyresgäster med långa kontrakt.
- Fokus på stabila ekonomier och förmåga att fånga marknadens tillväxt.
- Organisk tillväxt från renovering och ompositionering av hotell.
- Attraktiv avkastning och stabil kassaflödesgenerering.
- Aktivt ägande som skapar värden och valmöjligheter.

Pandox finansiella mål

- Utdelningspolicy – Pandox målsättning är en utdelningsandel på 40-60 procent av cash earnings¹, med en genomsnittlig utdelningsandel över tid på cirka 50 procent. Framtida utdelningar, och storleken på sådana utdelningar, beror på Pandox framtida utveckling, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov, investeringsplaner och andra faktorer. För 2015 var utdelningen 3,80 kronor per aktie, motsvarande lite drygt 50 procent av cash earnings.
- Kapitalstruktur – Pandox målsättning är en belåningsgrad² (loan-to-value) på 45-60 procent, beroende på marknadsutvecklingen och rådande möjligheter. Vid utgången av det andra kvartalet var belåningsgraden 47,9 procent.

Rum per operatör/varumärke
30 juni, 2016



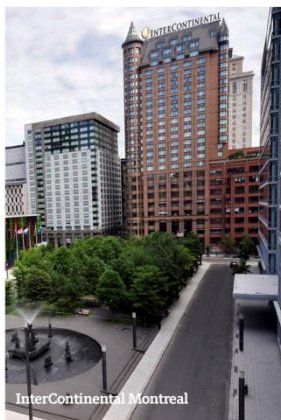
¹ Definieras som EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader och aktuell skatt.

² Definieras som räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

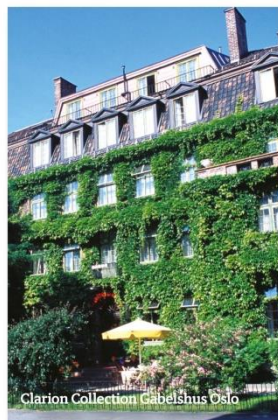
Värdeskapande affärsmodell



Vi äger och hyr ut
hotellfastigheter



Vi äger och
driver hotell



Vi förvaltar andras
hotellfastigheter



Hotellmarknadens utveckling april-juni 2016

En god utveckling överlag

Hotellmarknaderna i både Nordamerika och Europa utvecklades generellt sett väl under det andra kvartalet. Till undantagen hör Frankrike och Belgien vars hotellmarknader fortfarande präglas av en lägre efterfrågan till följd av säkerhetsläget i respektive land. Effekterna av sommarens händelser i form av Brexit, nya terrordåd i Frankrike och Tyskland samt ett försök till statskupp i Turkiet syns ännu inte i siffrorna, men det är Pandox uppfattning att hotellmarknader i länder som bedöms som säkrare gynnas på bekostnad av länder med ett ofördelaktigt säkerhetsläge.

God tillväxt på viktiga hotellmarknader

RevPAR-utveckling kvartalsvis förändring (i lokal valuta)

	År 2013	År 2014	År 2015	Kv2 2015	Kv3 2015	Kv4 2015	Kv1 2016	Kv2 2016
USA	5%	8%	6%	7%	6%	5%	3%	3%
New York ¹	4%	3%	-2%	-2%	1%	-2%	-1%	-3%
Montreal	6%	10%	7%	9%	5%	6%	5%	1%
Europa	2%	6%	7%	6%	10%	6%	3%	3%
London ¹	1%	3%	2%	-2%	5%	1%	-4%	-3%
Bryssel	2%	3%	2%	8%	13%	-10%	-8%	-29%
Berlin	0%	5%	8%	15%	7%	7%	6%	0%
Frankfurt	5%	-2%	9%	18%	16%	1%	4%	3%
Stockholm	0%	2%	9%	-3%	23%	11%	4%	20%
Oslo	4%	1%	8%	14%	10%	7%	2%	0%
Helsingfors	-5%	2%	2%	-3%	6%	6%	6%	12%
Köpenhamn	6%	4%	11%	10%	12%	14%	3%	15%

Källa: STR (USA, Kanada, Europa, Finland), Benchmarking Alliance (Sverige, Norge, Danmark).

¹ Pandox har ingen direkt affärsexponering mot dessa marknader men de är viktiga för bedömningen av den globala hotellmarknaden.

Nordamerika

I USA och Kanada ökade RevPAR (intäkt per tillgängligt rum) i kvartalet med 3 procent vardera. I båda dessa marknader drev snittpriserna tillväxten medan beläggningen var oförändrad. Sammantaget har den amerikanska marknaden fortsatt att växa från en redan hög absolut nivå, om än i en lägre takt till följd av ett ökat utbud och en lugnare efterfrågan. New York påverkades av en stark dollar och betydande kapacitetstillskott, vilket höll tillbaka RevPAR-utvecklingen. Marknaden i Montreal visade tillväxt trots färre events jämfört med samma period föregående år.

Stabil tillväxt i Europa

Hotellmarknaderna i Europa som helhet utvecklades positivt i kvartalet och RevPAR ökade med 3 procent. Tillväxten dämpades dock av utvecklingen i Frankrike och Belgien där säkerhetsläget påverkade framförallt beläggning (efterfrågan) negativt. Trots att Frankrike var värd för fotbolls-EM under större delen av juni minskade RevPAR under kvartalet. I Paris och Bryssel minskade RevPAR med 16 procent respektive 20 procent det första halvåret. Tyskland som helhet ökade RevPAR med 9 procent i kvartalet (positiv påskeffekt) och 6 procent det första halvåret. Frankfurt ökade RevPAR med 3 procent i det andra kvartalet medan RevPAR var oförändrad i Berlin jämfört med samma period föregående år, ett år då staden gynnades av en stark eventkalender. I London minskade RevPAR med 3 procent primärt på grund av betydande kapacitetstillskott. Brexit har ännu inte haft några synliga effekter på hotellnäringen.

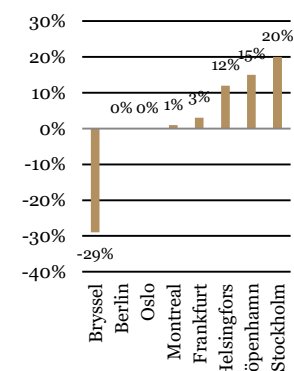
Ett starkt kvartal i Norden

Samtliga nordiska huvudstäder, Oslo undantaget, uppvisade ett starkt kvartal med tvåsiffriga tillväxttal, med stöd av en positiv kalendereffekt från påsken som föll i mars i år jämfört med april förra året. I Oslo noterades nolltillväxt på hotellmarknaden på grund av den strejk som drabbade hotellnäringen under april/maj och det faktum att Nor-Shipping-mässan inte arrangerades i juni i år. I Stockholm ökade RevPAR med 20 procent i en miljö av hög ekonomisk aktivitet och en stark eventkalender med bland annat Nordbygg-mässan i april och European Song Contest i maj. Tillväxten i Köpenhamn uppgick till 15 procent, huvudsakligen drivet av förbättrade snittpriser. Helsingfors fortsatte sin positiva trend med ett starkt andra kvartal och RevPAR ökade med 12 procent. Det är framför allt efterfrågan från de asiatiska marknaderna som lyfter RevPAR genom ökad beläggning. Sammantaget ökade Helsingfors beläggning med cirka 4 procentenheter första halvåret.

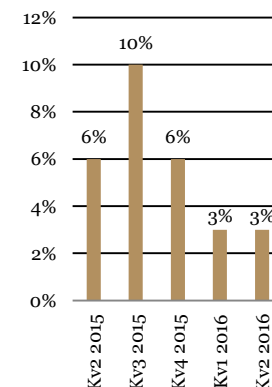
3%

Tillväxt RevPAR i Europa kv2

Robust tillväxt i Norden
RevPar-tillväxt Kv2 2016



Stabil tillväxt i Europa
RevPar-tillväxt per kvartal



Finansiell utveckling april-juni 2016

Jämförbara siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2015 för balansposter såvida inget annat anges.

Nettoomsättning

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 464 (388) MSEK, en ökning med 20 procent drivet av både förvärvat och organisk tillväxt i hyresportföljen. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkterna med 10 procent med stöd av en god marknad.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 536 (609) MSEK, en minskning med 12 procent framförallt till följd av terrordåden i Bryssel. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter minskade intäkterna med 10 procent och RevPAR med 12 procent.

Koncernens nettoomsättning uppgick till totalt 1 000 (997) MSEK. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter minskade nettoomsättningen med 2 procent.

Driftnetto

Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 398 (312) MSEK, en ökning med 28 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettot med 13 procent, vilket förklaras av en stark utveckling i Sverige, Finland, Danmark och Tyskland med en god efterfrågan i både större städer och regionala centralorter, samt lägre kostnader och en positiv kalendereffekt. De sedan årsskiftet konsoliderade 18 hotellfastigheterna i Tyskland visade god tillväxt och lönsamhet.

Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till 125 (146) MSEK, en minskning med 14 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter minskade driftnettot med 15 procent. Terrordåden i Bryssel i slutet av mars hade en negativ effekt på driftnettot motsvarande cirka 28 MSEK i kvartalet.

Totalt driftnetto uppgick till 523 (458) MSEK, en ökning med 14 procent.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -32 (-19) MSEK. Ökningen förklaras framförallt av reserveringar för incitamentsprogram till ledande befattningshavare samt kostnader förknippade med att vara ett börsnoterat företag, bland annat för IR, hållbarhet samt ekonomi/finans. I kvartalet ingår också vissa engångskostnader för externa konsulttjänster.

EBITDA

EBITDA uppgick till 491 (439) MSEK, en ökning med 12 procent med stöd av ett högre driftnetto från Fastighetsförvaltning, som mer än väl kompenserade för ett svagare utfall för Operatörsverksamhet till följd av nedgången i Bryssel.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -113 (-115) MSEK och de finansiella intäkterna uppgick till 1 (0) MSEK.

Resultat före värdeförändringar

Resultatet före värdeförändringar uppgick till 342 (293) MSEK, en ökning med 17 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 319 (307) MSEK och förklaras av lägre avkastningskrav och därmed lägre diskonteringsräntor vid värdering av Förvaltningsfastigheter, samt förbättrade underliggande kassaflöden i Pandox fastighetsportfölj.

Värdeförändringar på derivat uppgick till -55 (216) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -25 (-5) MSEK. Ökningen förklaras av ett högre resultat i Tyskland efter förvärvet av 18 hotellfastigheter och periodiseringseffekter mellan det första och andra kvartalet. Uppskjuten skattekostnad uppgick till -107 (-168) MSEK.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 474 (651) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 471 (651) MSEK, vilket motsvarar 3,14 (4,34) SEK per aktie efter full utspädning.

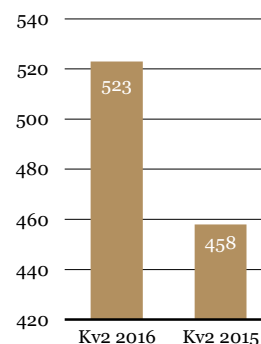
Cash earnings

Cash earnings uppgick till 354 (319) MSEK, en ökning med 11 procent.

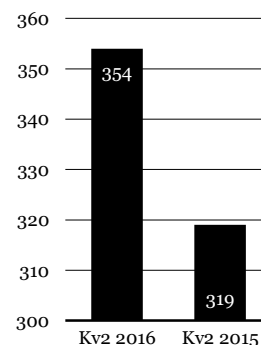
28%

Ökning driftnetto
Fastighets-
förvaltning kv2

Totalt driftnetto, MSEK
(april-juni 2016)¹



Cash earnings, MSEK
(april-juni 2016)¹



¹ 18 hotellfastigheter i Tyskland ingår från den 1 januari 2016.

Finansiell utveckling januari-juni 2016

Jämförbara siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2015 för balansposter såvida inget annat anges.

Nettoomsättning

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 850 (720) MSEK, en ökning med 18 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkterna med 6 procent.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 978 (976) MSEK. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter minskade intäkterna med 4 procent och RevPAR med 7 procent.

Koncernens nettoomsättning uppgick till totalt 1 828 (1 696) MSEK, en ökning med 8 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter var omsättningen oförändrad.

Driftnetto

Driftnettet från Fastighetsförvaltning uppgick till 718 (572) MSEK, en ökning med 26 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettet med 7 procent. Ökningen förklaras av en stark utveckling i större delen av Pandox hyresportfölj med en god efterfrågan i både större städer och regionala centralorter, samt lägre kostnader.

Driftnettet från Operatörsverksamhet uppgick till 179 (197) MSEK, en minskning med 9 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter minskade driftnettet med 11 procent. Terrordåden i Bryssel i slutet av mars hade en negativ effekt på driftnettet motsvarande cirka 35 MSEK första halvåret.

Totalt driftnetto uppgick till 897 (769) MSEK, en ökning med 17 procent.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -56 (-40) MSEK. Ökningen förklaras framförallt av ökade personalkostnader hänförliga till de nya funktioner som krävs som börsnoterat företag, bland annat IR och hållbarhet, samt reserveringar för incitamentsprogram till ledande befattningshavare. Vissa engångskostnader för externa konsulttjänster har också belastat det andra kvartalet.

EBITDA

EBITDA uppgick till 841 (729) MSEK, en ökning med 15 procent till följd av ett högre driftnetto för Fastighetsförvaltning, som mer än väl kompenserade för ett svagare utfall för Operatörsverksamhet till följd av nedgången i Bryssel i det andra kvartalet.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -227 (-230) MSEK. De finansiella intäkterna uppgick till 1 (1) MSEK.

Resultat före värdeförändringar

Resultatet före värdeförändringar uppgick till 542 (437) MSEK, en ökning med 24 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 519 (670) MSEK och förklaras av lägre avkastningskrav och därmed lägre diskonteringsräntor vid värdering av Förvaltningsfastigheter samt förbättrade underliggande kassaflöden i Pandox fastighetsportfölj. Realiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 159 (8) MSEK och förklaras av avyttringen av åtta hotellfastigheter i Sverige som slutfördes den 31 mars 2016.

Värdeförändringar på derivat uppgick till -179 (183) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -26 (-10) MSEK. Ökningen förklaras av ett högre resultat i Tyskland efter förvärvet av 18 hotellfastigheter. Uppskjuten skattekostnad uppgick till -165 (-263) MSEK.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 850 (1 025) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 845 (1 025) MSEK, vilket motsvarar 5,63 (6,83) SEK per aktie efter full utspädning.

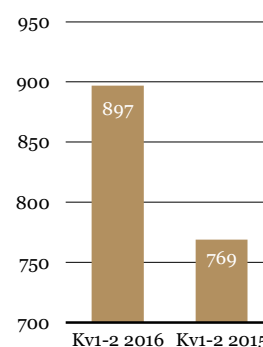
Cash earnings

Cash earnings uppgick till 589 (490) MSEK, en ökning med 20 procent.

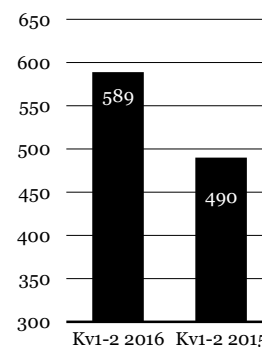
26%

Ökning driftnetto
Fastighets-
förvaltning kv1-2

Totalt driftnetto, MSEK
(januari-juni 2016)¹



Cash earnings, MSEK
(januari-juni 2016)¹



¹ 18 hotellfastigheter i Tyskland ingår från den 1 januari 2016.

Segmentrapportering

Redogörelsen nedan avser perioden april-juni 2016 jämfört med perioden april-juni 2015.

Segmentsammanfattning

MSEK	Kv 2 2016	Kv 2 2015	6 mån 2016	6 mån 2015	Helår 2015
Totalt bruttoresultat	486	427	824	706	1 559
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	398	312	718	572	1 280
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	88	115	106	134	279
Driftnetto Fastighetsförvaltning					
- Driftnetto motsvarar bruttoresultat	398	312	718	572	1 280
Driftnetto Operatörsverksamhet					
- Bruttoresultat	88	115	106	134	279
- Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader, Operatörsverksamhet ¹	37	31	73	63	137
- Driftnetto Operatörsverksamhet	125	146	179	197	416
Totalt driftnetto	523	458	897	769	1 696
Central administration, exklusive avskrivningar ¹	-32	-19	-56	-40	-93
EBITDA	491	439	841	729	1 603

¹ Totala avskrivningar Operatörsverksamhet och central administration uppgår till 37 MSEK (kv 2 2016), 31 MSEK (kv 2 2015), 138 MSEK (helår 2015).

Fastighetsförvaltning

Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde uppgick till 25 159 MSEK, motsvarande 78 procent av fastigheternas totala marknadsvärde.

Driftnetto Fastighetsförvaltning

MSEK	Kv 2 2016	Kv 2 2015	6 mån 2016	6 mån 2015	Helår 2015
Hyresintäkter	451	372	825	691	1 431
Övriga fastighetsintäkter	13	16	25	29	112
Kostnader, exklusive fastighetsadministration	-46	-60	-94	-116	-197
Driftnetto, före fastighetsadministration	418	328	756	604	1 346
Fastighetsadministration	-20	-16	-38	-32	-66
Bruttoresultat	398	312	718	572	1 280
Driftnetto, efter fastighetsadministration	398	312	718	572	1 280

Hyresintäkter och övriga fastighetsintäkter uppgick till 464 (388) MSEK och driftnettot uppgick till 398 (312) MSEK. Driftnetto före fastighetsadministration uppgick till 418 (328) MSEK.

Hyresportföljen utvecklades väl i kvartalet med stöd av god tillväxt på hotellmarknaden. Utvecklingen i Sverige, Finland, Danmark och Tyskland var stark med en god efterfrågan i både större städer och regionala centralorter. De sedan årsskiftet konsoliderade 18 hotellfastigheterna i Tyskland ökade RevPAR med cirka 6,2 procent under årets första sex månader, jämfört med cirka 5,9 procent för Tyskland som helhet.

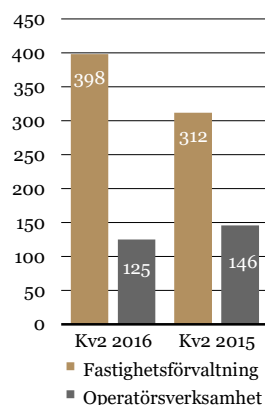
Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade de totala hyresintäkterna med 10 procent.

Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettot med 13 procent, till följd av högre hyresintäkter och lägre kostnader.

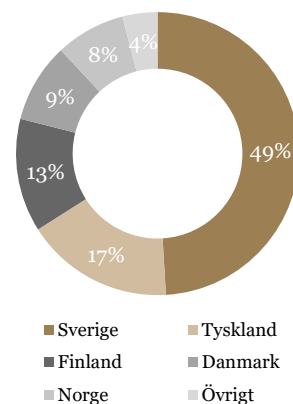
Den 30 juni 2016 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 13,3 år (31 december 2015: 11,2). Ökningen förklaras av hyresförlängningarna med Scandic Hotels i slutet av juni. Hyresavtalens förfalloprofil är totalt sett väldiversifierad.

I kvartalet uppgick intäkter från de åtta externa förvaltningsavtalen i Oslo till 1 (1) MSEK.

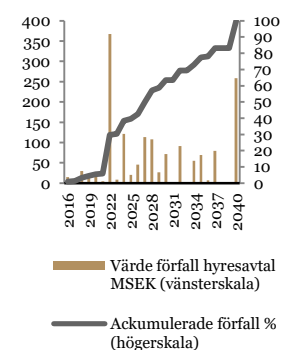
Driftnetto per segment, MSEK
(april-juni 2016)



Intäkter per land
Fastighetsförvaltning %
(januari-juni 2016)



Hyresavtalens förfalloprofil
(30 juni 2016)



Operatörsverksamhet

Rörelsefastigheternas marknadsvärde uppgick till 6 965 MSEK motsvarande 22 procent av fastigheternas totala marknadsvärde.

Driftnetto Operatörsverksamhet

MSEK	Kv 2 2016	Kv 2 2015	6 mån 2016	6 mån 2015	Helår 2015
Intäkter	536	609	978	976	2 046
Kostnader	-448	-494	-872	-842	-1 767
Bruttoresultat	88	115	106	134	279
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	37	31	73	63	137
Driftnetto	125	146	179	197	416

Intäkterna från Operatörsverksamhet uppgick till 536 (609) MSEK och driftnettot uppgick till 125 (146) MSEK, en minskning med 12 respektive 14 procent. Thon Hotel Sørlandet (tidigare Kristiansand) ingick med cirka en månad. Driftnettomarginalen uppgick till 23,3 (24,0) procent.

Terrordåden i Bryssel i slutet av mars hade en negativ effekt på driftnettot motsvarande cirka 28 MSEK i kvartalet. Brysselmarknaden har noterat en gradvis återgång till mer normala bokningsmönster och Pandox förväntar sig en fortsatt återhämtning i intäkter och lönsamhet under årets återstående månader, i linje med vad som tidigare kommunicerats.

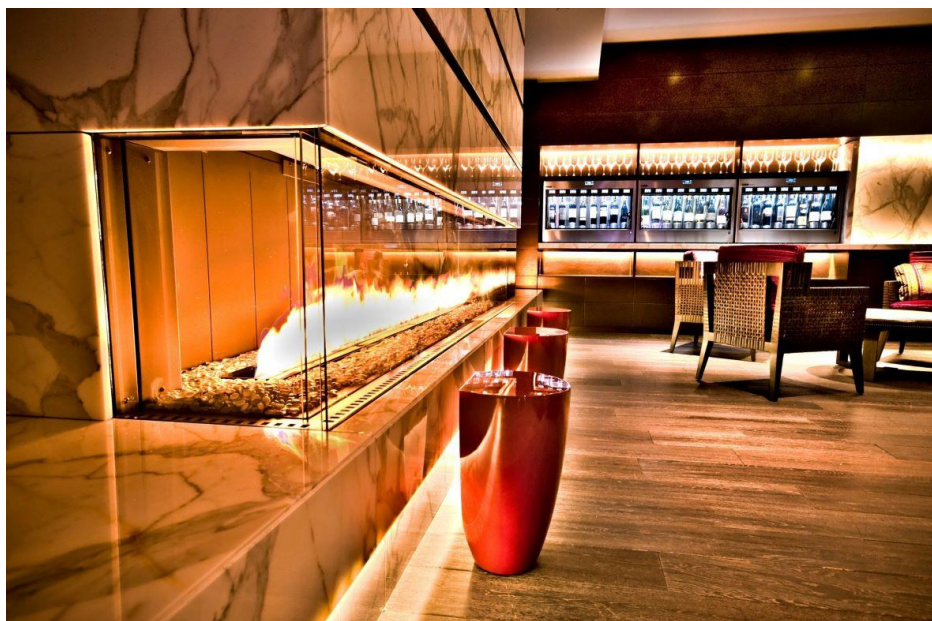
Danmark, Kanada och Tyskland utvecklades väl under kvartalet medan Norge och Sverige såg en svagare utveckling på grund av driftsövertaganden och vissa kostnader för effektiviseringar.

Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter minskade RevPAR med 12 procent, framförallt förklarar av Bryssel, där efterfrågan var svag till följd av terrordåden i mars. Minskningen i RevPAR för Pandox hotell i Bryssel under det andra kvartalet var i linje med Brysselmarknadens som helhet.

Intäkterna från Grand Hotel Oslo, som är en ren operatörsverksamhet utan fastighetsägande med en lägre verksamhetsmarginal, uppgick till 39 (69) MSEK och driftnetto till -4 (0) MSEK. Hotellet har nu öppnat efter renovering.

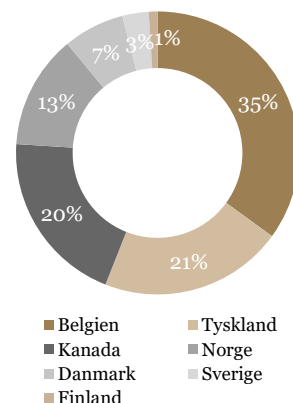
Justerat för Grand Hotel Oslo var driftnettomarginalen för Operatörsverksamhet 26,0 (27,0) procent.

I kvartalet uppgick intäkter från förvaltning av Pelican Bay Lucaya till 0,2 (0,2) MSEK.



Hyatt Regency, Montreal

Intäkter per land
Operatörsverksamhet, %
(januari-juni 2016)



Pandox egna varumärken
(30 juni 2016)



The Hotel.
BRUSSELS



Hotel Berlin, Berlin
Stay individual.

hotelbloom!
Brussels

HOTELLI KORPILAMPI



Fastighetsportfölj

Värdeförändring fastigheter

I slutet av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 32 124 (31 437) MSEK, varav 25 159 (25 062) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 6 965 (6 375) MSEK för Rörelsefastigheter. Marknadsvärdet för Rörelsefastigheter redovisas endast i informationssyfte. Driftsovertagande och omklassificering av Thon Hotel Fagernes och Thon Hotel Sørlandet genomfördes den 1 januari 2016 respektive den 28 maj 2016. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Vid utgången av perioden hade Rörelsefastigheter ett redovisat värde på 5 551 (5 128) MSEK. Ökningen är i huvudsak ett resultat av omklassificeringen av Thon Hotel Fagernes, Thon Hotel Sørlandet samt valutakursförändringar.

Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

	MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari, 2016)	25 062
+ Förvärv	—
+ Investeringar i befintlig portfölj	76
- Avyttringar ¹	-887
+/- Omklassificeringar	-186
+/- Värdeförändring orealiserad	519
+/- Värdeförändring realiserad ¹	159
+/- Valutakursförändring	416
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (30 juni, 2016)	25 159

Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	MSEK
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (1 januari, 2016)	6 375
+ Förvärv	—
+ Investeringar i befintlig portfölj	81
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar	186
+/- Värdeförändring orealiserad	76
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	247
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (30 juni, 2016)	6 965

¹ Avser avyttring av åtta förvaltningsfastigheter den 31 mars 2016

Investeringar

Under perioden januari-juni 2016 uppgick investeringar i befintlig portfölj, exklusive förvärv, till 157 (166) MSEK, varav 76 (97) MSEK avsåg Förvaltningsfastigheter och 81 (69) MSEK Rörelsefastigheter.

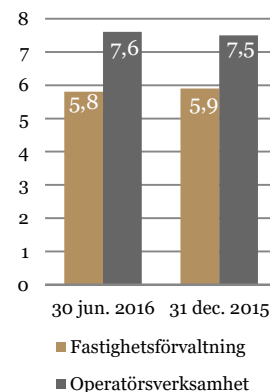
Vid utgången av perioden uppgick beslutade investeringar för framtida projekt till motsvarande cirka 880 MSEK, varav större projekt utgörs av Leonardo Wolfsburg City, Hotel Berlin, Berlin, Mr Chip Hotel Kista, Elite Park Avenue Göteborg, Elite Stora Hotellet i Jönköping, Quality Ekoxen Linköping, Lillehammer Hotel, InterContinental Montreal, samt det nya gemensamma investeringsprogrammet med Scandic Hotels för 19 hotellfastigheter i Norden.

Känslighetsanalys (MSEK)

Finansiella effekter av förändringar i vissa nyckelparametrar per den 30 juni 2016:

Förvaltningsfastigheter, påverkan verkligt värde	Förändring	Värdeeffekt
Direktavkastningskrav	+/- 0.5pp	-2 013 / +2 396
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 124
Driftnetto	+/- 1%	+/- 238
Förvaltningsfastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/- 1%	+/- 14
Rörelsefastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/- 1%	+/- 18
Finansiell känslighetsanalys, resultateffekt	Förändring	Resultat före värdeförändringar
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning förändrat ränteläge	+/- 1%	-/+ 66
Räntekostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå	+/- 1%	-/+ 154
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	-/+ 365

Genomsnittligt direktavkastningskrav, %
(30 juni 2016)



Fastighetsvärdering

Pandox genomför interna värderingar av sin hotellfastighetsportfölj och Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandard IAS 40. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Marknadsvärdet för Rörelsefastigheter redovisas endast i informationssyfte. Värderingsmodellen består av en accepterad och beprövad kassaflödesmodell, där framtida kassaflöden som hotellfastigheterna förväntas generera diskonteras. Värderingen baseras på det berörda hotellets affärsplan, vilken uppdateras minst två gånger per år, och tar bland annat hänsyn till utvecklingen inom de underliggande operatörsaktiviteterna, marknadsutvecklingen, avtalsläget, drifts- och underhållsfrågor och investeringar som syftar till att maximera hotellfastighetens kassaflöde och avkastning på lång sikt.

Alla fastigheter värderas dessutom av externa professionella fastighetsvärderare som är oberoende av Pandox, och deras antaganden och värderingar utgör viktiga faktorer vid fastställandet av den interna värderingen.

Externa värderingar av alla fastigheter genomförs varje år av oberoende fastighetsvärderare. De externa värderarna genomför en mer djupgående inspektion minst var tredje år eller om fastigheten genomgått stora förändringar. De externa värderingarna är en viktig referenspunkt för Pandox interna värderingar.

I det andra kvartalet har Pandox externvärderat en fjärdedel av portföljen. De externa värderingarna ligger väl i linje med och bekräftar Pandox interna värderingar.

För en översikt av fastighetsportföljens sammansättning per segment, geografi och varumärke se sidan 24.

Finansiering

Jämförbara siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2015 för balansposter såvida inget annat anges.

Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden till 47,9 (49,5) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 12 597 (12 092) MSEK, och EPRA NAV (substansvärde) till 17 104 (16 156) MSEK. EPRA NAV per aktie var 114,03 (107,71) SEK. Likvida medel plus utnyttjade långfristiga kreditfaciliteter, uppgick till 2 581 (1 561) MSEK.

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen till 15 388 (15 546) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,3 (2,6) år och den genomsnittliga räntan, som motsvarar räntenivån vid periodens slut, var 2,8 (2,8) procent, inklusive effekter av ränteswappar. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 3,1 (3,4) år. Lånen säkerställs av en kombination av fastighetspanter och aktiepanter.

Outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter uppgick till 2 216 (1 391) MSEK.

För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox intäkter används räntederivat, framförallt ränteswappar. I slutet av perioden hade Pandox ränteswappar till ett belopp av 8 619 MSEK, varav cirka 50 procent av Pandox låneportfölj var säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år.

Ränteförfallostruktur

(MSEK)	Räntebindning				Derivat		Genomsnittsränta derivat ¹
	Krediter	Derivat	Belopp	Andel	Volym	Andel	
< 1 år	15 388	-7 703	7 685	50%	916	11%	3,4%
1-2 år	—	961	961	6%	961	11%	4,0%
2-3 år	—	728	728	5%	728	8%	3,0%
3-4 år	—	1 101	1 101	7%	1 101	13%	3,1%
4-5 år	—	793	793	5%	793	9%	2,1%
> 5 år	—	4 120	4 120	27%	4 120	48%	2,3%
Totalt/netto/snitt	15 388	0	15 388	100%	8 619	100%	2,7%

¹ Exklusive marginal i lånekontrakt.

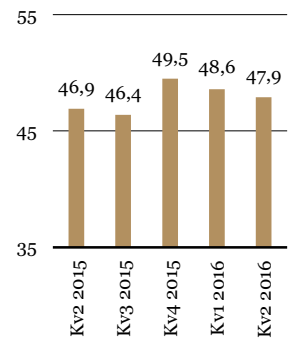
För att minska valutaexponeringen i utländska investeringar strävar Pandox efter att finansiera den tillämpliga delen av investeringen i lokal valuta. Eget kapital säkras normalt inte eftersom Pandox strategi är att ha ett långsiktigt perspektiv på sina investeringar. Valutaexponeringen är i huvudsak av karaktären valutaomräkningseffekter.

Ränteförfallostruktur i respektive valuta

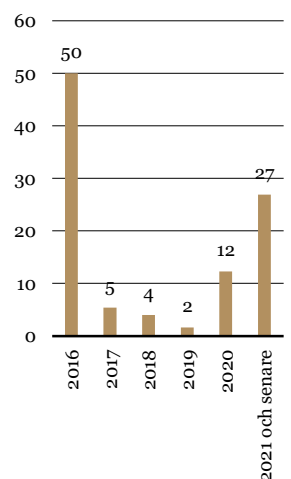
Förfall (MSEK) ¹	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	Totalt	Andel %	Ränta % ²
2016	821	540	4 838	218	229	963	7 609	50	3,0
2017	200	—	254	—	204	176	834	5	3,6
2018	250	—	235	—	—	202	687	4	3,1
2019	125	—	118	—	—	—	243	2	2,5
2020	900	152	843	—	—	—	1 895	12	2,7
2021 och senare	2 700	506	914	—	—	—	4 120	27	2,3
Totalt	4 996	1 198	7 202	218	433	1 341	15 388	100	2,8
Andel förfall i valuta, %	32,5	7,8	46,8	1,4	2,8	8,7	100	—	—
Genomsnittlig ränta %	3,4	2,2	2,4	0,8	3,6	3,6	2,8	—	—
Genomsnittlig räntebindningstid år	4,2	3,2	1,5	0,1	0,6	0,5	2,3	—	—
Verkligt värde fastigheter	13 056	2 808	11 773	723	903	2 861	32 124	—	—

¹ Omräknat till MSEK. ² Genomsnittlig ränta inklusive bankens marginal.

Belåningsgrad per kvartal, %



Ränteförfall per år, %



Pandox använder räntederivat för att uppnå önskad ränteförfallostruktur. Derivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid slutförfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har därmed inte påverkat eget kapital.

Den 30 juni 2016 uppgick marknadsvärdet för Pandox finansiella derivat till -875 (-703) MSEK. Förändringen förklaras i huvudsak av en nedgång i marknadsräntan i förhållande till den fasta räntan i ränteswapavtalen.

Förfallostruktur finansiella skulder

Förfall (MSEK)	Kapitalbindning ²	Ränta, lån ¹	Nettoränta, ränteswappar, negativt värde ¹	Totalt
2016	822	7	30	37
2017	254	3	28	31
2018	4 701	39	21	60
2019	6 001	75	7	82
2020	2 321	35	59	94
2021 och senare	1 289	18	110	128
Totalt	15 388	177	255	432

¹ Beräkning baserad på utgående balans per 30 juni, 2016, och aktuella räntor per samma datum och en implikerad årlig räntekostnad för de olika förfalloperioderna.

² Exklusive löpande amortering.

Under andra kvartalet har lån om 140 MSEK refinansierats på fyra år med ett utökat lånebelopp om 230 MSEK. För återstående förfall om 796 MSEK i december 2016 har refinansieringsprocessen inletts med nuvarande långivare och avtal beräknas vara på plats under hösten.

Uppskjuten skatt

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 802 (800) MSEK. Dessa utgör skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren, samt temporära värderingsskillnader för räntederivat.

De uppskjutna skatteskulderna uppgick till 2 421 (2 281) MSEK.

Övrig information

Pressmeddelanden under perioden

1 april 2016	Pandox tidigarelägger publicering av delårsrapport.
8 april 2016	Pandox publicerar årsredovisningen för 2015.
3 maj 2016	Delårsrapport januari – mars 2016.
3 maj 2016	Kommuniké från årsstämma 2016.
24 maj 2016	Kapitalmarknadsdag 2016: Pandox strategi ligger fast.
2 juni 2016	Pandox har utsett Anders Berg till Head of Communications and Investor Relations och Camilla Weiner till Head of Sustainability.
30 juni 2016	Pandox och Scandic förnyar hyresavtal för 19 hotell i Norden.

Pressmeddelanden efter perioden

25 juli 2016	Pandox AB: Inbjudan till presentation av delårsrapport jan-jun 2016.
--------------	--

För fullständiga pressmeddelanden se www.pandox.se.

Väsentliga händelser efter perioden

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut.

Personal

Den 30 juni 2016 hade Pandox motsvarande 1 420 (1 359) heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 1 387 (1 332) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 33 (27) inom segmentet Fastighetsförvaltning samt central administration.

Moderbolag

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-juni 2016 till 37 (33) MSEK, och resultatet uppgick till 256 (525) MSEK.

I slutet av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 2 528 (2 841) MSEK och den räntebärande skulden till 5 110 (5 810) MSEK, varav 4 234 (4 087) MSEK i form av långfristig skuld.

Transaktioner med närstående

Moderbolaget genomför transaktioner med dotterbolag i koncernen. Sådana transaktioner omfattar i huvudsak allokering av centrala administrationskostnader samt räntor hänförliga till fordringar och skulder. Alla transaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor.

Pandox har nio förvaltningsavtal avseende åtta hotell i Oslo samt Pelican Bay Lucaya Resort på Bahamas, vilka ägs av Eiendomsspar AS, dotterbolag till Eiendomsspar AS samt närstående till Helene Sundt AS respektive CGS Holding AS. I det andra kvartalet uppgick intäkterna för förvaltningsavtalen till 1 (1) MSEK. Från den 1 mars 2015 driver Pandox hotelloperatörsverksamhet för Grand Hotel Oslo under ett långsiktigt hyresavtal med fastighetsägaren Eiendomsspar AS. I det andra kvartalet uppgick hyreskostnaden för Grand Hotel Oslo till 11 (21) MSEK.

Alternativa nyckeltal

Pandox tillämpar för första gången European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och Årsredovisningslagen. Riktlinjerna är obligatoriska för finansiella rapporter som offentliggörs efter 3 juli 2016. Avstämning av alternativa nyckeltal finns tillgängliga på sidorna 20-21.

Antal aktier

Vid utgången av perioden uppgick det totala antalet aktier, före och efter utspädning, till 75 000 000 A-aktier och 75 000 000 B-aktier. För en rättvisande jämförelse används detta antal aktier även vid beräkning av historiska nyckeltal.

Finansiell riskhantering

Pandox strävar efter att uppnå lägsta möjliga finansieringskostnader samtidigt som man begränsar ränte-, valuta- och låneriskerna.

Pandox strävar efter att hantera risken för att förändrade räntor ska påverka Pandox resultat negativt. Pandox mål är att hantera ränteexponeringen så att ökade kostnader till följd av rimliga ränteförändringar kompenseras av högre intäkter. Pandox strävar efter att uppnå målet genom att ha en låneportfölj med varierande förfallodatum och löptider med fast ränta.

Pandox har även utvecklat och implementerat system och rutiner i syfte att stödja kontinuerlig uppföljning och rapportering av ränteexponering. Pandox ingår ränteswapavtal för att säkra räntenivån på en viss andel av skuldportföljen.

Pandox balansräkning och resultaträkning är exponerade mot förändringar i värdet på den svenska kronan, eftersom en del av koncernens tillgångar är noterade i utländsk valuta. Pandox strävar efter att säkra en del av exponeringen genom lån i lokal valuta där koncernen har sina tillgångar.

Pandox strävar efter att hantera risken att det kan vara svårt att få tillgång till extern finansiering. Pandox strävar efter att där så är möjligt centralisera alla lån till moderbolaget för att uppnå flexibilitet och administrativa fördelar. Pandox mål är att ingå långfristiga ramavtal.

Riskfaktorer

Pandox verksamhet och marknad är utsatta för vissa risker som ligger helt eller delvis utanför Pandox kontroll och som kan påverka Pandox verksamhet, finansiella ställning och verksamhetsresultat. Dessa direkta och indirekta risker är desamma för Koncernen och Moderbolaget, med den skillnaden att Moderbolaget inte har ett direkt eget engagemang i hotelloperatörsverksamheten. Riskerna är desamma både på kort och på lång sikt.

Riskfaktorer innefattar bland annat följande sektorrisker och verksamhetsrisker: (1) Värdet på Pandox tillgångar är utsatt för makroekonomiska fluktuationer och likviditeten på fastighetsmarknaden kan minska. (2) Pandox är utsatt för risker i verksamheten när det gäller att ompositionera och omvandla hotellfastigheter. (3) Pandox kostnader för att underhålla och förbättra sina existerande fastigheter kan bli högre än estimerat. (4) Pandox kan misslyckas med att identifiera och förvärva lämpliga hotellfastigheter. (5) Pandox kan från tid till annan förvärva nya hotellfastigheter, vilket är förenat med risker. (6) Pandox kan i framtiden misslyckas med att behålla och rekrytera nyckelpersonal. (7) Pandox är beroende av utomstående hotelloperatörens renommé, varumärke, förmåga att framgångsrikt bedriva sina verksamheter och finansiella ställning. (8) Pandox är exponerat för miljörisker. (9) Pandox är exponerat för fluktuerande räntenivåer. (10) Pandox är exponerat för risken att inte kunna refinansiera sina låneavtal när de förfaller till betalning. (11) Pandox är utsatt för vissa risker som är vanligt förekommande inom hotellbranschen vilka ligger utanför Bolagets kontroll. (12) Hotellbranschen präglas av intensiv konkurrens och Pandox kan bli oförmöget att konkurrera effektivt i framtiden. (13) Nya affärsmodeller kan komma att påverka hotellbranschen. (14) Framväxten av internetbaserade resebyråer (Online Travel Agencies, "OTA:s"), kan ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet och lönsamhet.

Säsongsbundenhet

Hotellbranschen är säsongsbunden till sin natur. De perioder som bolagets fastigheter redovisar högre intäkter varierar från fastighet till fastighet, främst beroende på läge och kundbas. Eftersom större delen av de kunder som bor på Pandox-ägda eller Pandox-drivna hotell är affärsresenärer, har bolagets totala intäkter historiskt sett varit högre under framförallt det andra kvartalet. Tidpunkten för semestrar och stora evenemang kan också påverka bolagets kvartalsresultat.

Bolagsinformation

Pandox AB (publ) är ett svenskt aktiebolag (organisationsnummer 556030-7885) med säte i Stockholm. Pandox bildades 1995 och företags B-aktier är sedan den 18 juni 2015 noterade på Nasdaq Stockholm.

Uttalanden om framtiden

Den här rapporten innehåller uttalanden om framtiden. Sådana uttalanden är förknippade med risker och osäkerhet. Den faktiska utvecklingen och resultaten kan avvika betydligt från de förväntningar vi ger uttryck för här, på grund av olika faktorer som till stor del ligger utanför Pandox AB:s (publ) kontroll.

Giltig lydelse

Denna rapport ges även ut på engelska. Den svenska texten är giltig för alla syften. Om det skiljer mellan språkversionerna gäller den svenska lydelsen.

Finansiell kalender

Delårsrapport kvartal 3, juli-september 2016	10 november 2016
Hotel Market Day	22 november 2016
Bokslutskommuniké 2016	16 februari 2017

Mer information om Pandox och vår finansiella kalender finns på www.pandox.se.

Presentation av delårsrapporten

Pandox presenterar delårsrapporten för institutionella investerare, analytiker och media via en webbsänd telefonkonferens den 18 augusti kl. 09:00 CEST.

För att följa presentationen online gå till <http://media.fronto.com/cloud/pandox/160818>. För att delta i telefonkonferensen och ställa frågor, vänligen ring in på något av nedanstående telefonnummer cirka tio minuter före presentationsstart. Presentationsmaterialet görs tillgängligt på www.pandox.se cirka kl. 08:00 CEST.

SE: +46 (0)8 503 36 434
UK LocalCall: 08444933800
US LocalCall: 16315107498
Conference ID: 50664159

En inspelad version av presentationen kommer att finnas tillgänglig på www.pandox.se.

Kontaktpersoner

För ytterligare information vänligen kontakta:

Anders Nissen

VD
+46 (0) 708 46 02 02

Liia Nõu

CFO
+46 (0) 702 37 44 04

Anders Berg

Head of Communications and Investor Relations
+46 (0) 760 95 19 40

Styrelsens försäkran

Styrelsen och VD bekräftar att den här rapporten ger en rättvis bild av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat och att den beskriver de väsentliga risker och osäkerheter som bolaget och dess dotterbolag omfattas av. Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Stockholm, 17 augusti 2016

Christian Ringnes
Styrelseordförande

Leiv Askvig
Styrelseledamot

Olaf Gauslå
Styrelseledamot

Bengt Kjell
Styrelseledamot

Ann-Sofi Danielsson
Styrelseledamot

Helene Sundt
Styrelseledamot

Mats Wäppling
Styrelseledamot

Anders Nissen
VD

Denna information är sådan information som Padox AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoner, för offentliggörande den 18 augusti 2016 kl. 07:00 CEST.

Finansiella rapporter i sammandrag

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

MSEK	Not	Kv 2 2016	Kv 2 2015	6 mån 2016	6 mån 2015	Helår 2015
Intäkter Fastighetsförvaltning						
Hyresintäkter	2	451	372	825	691	1 431
Övriga fastighetsintäkter		13	16	25	29	112
Intäkter Operatörsverksamhet	2	536	609	978	976	2 046
Nettoomsättning		1 000	997	1 828	1 696	3 589
Kostnader Fastighetsförvaltning	2	-66	-76	-132	-148	-263
Kostnader Operatörsverksamhet	2	-448	-494	-872	-842	-1 767
Bruttoresultat		486	427	824	706	1 559
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	2	398	312	718	572	1 280
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	2	88	115	106	134	279
Central administration		-32	-19	-56	-40	-94
Finansiella intäkter		1	0	1	1	3
Finansiella kostnader		-113	-115	-227	-230	-441
Resultat före värdeförändringar		342	293	542	437	1 027
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	2	319	307	519	670	1 387
Fastigheter, realiserade	2	—	8	159	8	12
Derivat, orealiserade		-55	216	-179	183	203
Resultat före skatt		606	824	1 041	1 298	2 629
Aktuell skatt		-25	-5	-26	-10	-35
Uppskjuten skatt		-107	-168	-165	-263	-463
Periodens resultat		474	651	850	1 025	2 131
Övrigt totalresultat						
Poster som har eller kan komma att omföras till periodens resultat						
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		103	-62	233	-193	-287
Omräkningsdifferenser vid realisation av utländska verksamheter		—	—	—	—	-4
Periodens övrigt totalresultat		103	-62	233	-193	-291
Periodens totalresultat		577	589	1 083	832	1 840
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat		471	651	845	1 025	2 131
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat		3	—	5	—	—
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat		571	589	1 075	832	1 840
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat		6	—	8	—	—
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		3,14	4,34	5,63	6,83	14,21
Totalresultat per aktie före och efter utspädning, SEK		3,81	3,93	7,17	5,55	12,27

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	30 jun 2016	30 jun 2015	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Rörelsefastigheter	5 212	4 652	4 747
Inventarier/Inredning	339	418	381
Förvaltningsfastigheter	25 159	21 100	24 335
Uppskjuten skattefordran	802	805	800
Andra långfristiga fordringar	20	27	25
Summa anläggningstillgångar	31 532	27 002	30 288
Omsättningstillgångar			
Varulager	16	15	14
Aktuell skattefordran	25	45	64
Kundfordringar	199	193	173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	184	144	109
Övriga fordringar	4	18	70
Likvida medel	365	263	170
Tillgångar som innehas för försäljning	—	—	732
Summa omsättningstillgångar	793	678	1 332
Summa tillgångar	32 325	27 680	31 620
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	375	375	375
Övrigt tillskjutet kapital	2 138	2 138	2 138
Reserver	-178	-310	-408
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	10 262	8 881	9 987
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	12 597	11 084	12 092
Innehav utan bestämmande inflytande	131	—	123
Summa eget kapital	12 728	11 084	12 215
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ¹	14 312	11 450	13 720
Derivat ²	875	717	703
Avsättningar	72	35	56
Uppskjuten skatteskuld	2 421	2 147	2 281
Summa långfristiga skulder	17 680	14 349	16 760
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	8	18	12
Kortfristiga räntebärande skulder ¹	1 076	1 372	1 826
Skatteskulder	0	3	2
Leverantörsskulder	150	193	212
Övriga kortfristiga skulder	171	136	99
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	512	525	482
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	—	—	12
Summa kortfristiga skulder	1 917	2 247	2 645
Summa skulder	19 597	16 596	19 405
Summa eget kapital och skulder	32 325	27 680	31 620

¹De redovisade värdena för räntebärande skulder och andra finansiella instrument utgör en rimlig approximation för deras verkliga värden. ² Derivaten värderas till verkligt värde enligt Nivå 2-värdering enligt IFRS, baserat på indata som är observerbara, antingen direkt eller indirekt.

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2015	375	2 138	-117	8 006	10 402	—	10 402
Periodens resultat, kv 1-2 2015	—	—	—	1 025	1 025	—	1 025
Övrigt totalresultat, kv 1-2 2015	—	—	-193	—	-193	—	-193
Utdelning, maj 2015	—	—	—	-150	-150	—	-150
Utgående eget kapital 30 juni 2015	375	2 138	-310	8 881	11 084	—	11 084
Periodens resultat, kv 3-4 2015	—	—	—	1 106	1 106	—	1 106
Övrigt totalresultat, kv 3-4 2015	—	—	-98	—	-98	—	-98
Förändringar avseende innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	—	123	123
Utgående eget kapital 31 december 2015	375	2 138	-408	9 987	12 092	123	12 215
Ingående eget kapital 1 januari 2016	375	2 138	-408	9 987	12 092	123	12 215
Periodens resultat, kv 1-2 2016	—	—	—	845	845	5	850
Övrigt totalresultat, kv 1-2 2016	—	—	230	—	230	3	233
Utdelning, maj 2016	—	—	—	-570	-570	—	-570
Utgående eget kapital 30 juni 2016	375	2 138	-178	10 262	12 597	131	12 728

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

MSEK	Kv 2 2016	Kv 2 2015	6 mån 2016	6 mån 2015	Helår 2015
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	606	824	1 041	1 298	2 629
Aterföring av avskrivningar	37	31	73	63	137
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0	-8	-159	-8	-12
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-319	-307	-519	-671	-1 387
Orealiserade värdeförändringar derivat	55	-216	179	-183	-203
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	12	—	12	—	12
Betald skatt	-8	-5	-9	-10	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	383	319	618	489	1 170
Ökning/minskning rörelsefordringar	-85	-112	-47	-100	-119
Ökning/minskning rörelseskulder	-70	-159	-1	-192	-187
Förändringar av rörelsekapital	-155	-271	-48	-292	-306
Kassaflöde från den löpande verksamheten	228	48	570	197	864
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-73	-79	-157	-166	-392
Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	0	—	843	—	124
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	—	-8	—	-7	-3 720
Förvärv av finansiella tillgångar	-1	0	-7	-1	-1
Avyttring av finansiella tillgångar	0	1	12	3	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-74	-86	691	-171	-3 986
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	284	150	1 469	150	3 899
Amortering av skuld	-330	-72	-1 975	-80	-887
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	123
Utbetald utdelning	-570	-150	-570	-150	-150
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-616	-72	-1 076	-80	2 985
Periodens kassaflöde	-462	-110	185	-54	-137
Likvida medel vid periodens början	820	378	170	321	321
Kursdifferens i likvida medel	7	-5	10	-4	-14
Likvida medel vid periodens slut	365	263	365	263	170
Uppllysningar om betalda räntor					
Erhållen ränta uppgick till	1	0	1	1	3
Betald ränta uppgick till	-108	-111	-220	-225	-430
Uppllysningar om likvida medel vid periodens slut	365	263	365	263	170
Likvida medel består av bankmedel.					

Nyckeltal

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL (MSEK)	Kv 2 2016	Kv 2 2015	6 mån 2016	6 mån 2015	Helår 2015
Avkastning på eget kapital, %					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	—	—	11 084	10 243	10 402
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	—	—	12 597	11 084	12 092
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	—	—	11 841	10 664	11 247
Resultat efter skatt	—	—	1 951	1 389	2 131
Avkastning på eget kapital, %	—	—	16,5%	13,0%	18,9%
Soliditet, %					
Summa eget kapital	—	—	12 728	11 084	12 215
Summa tillgångar	—	—	32 325	27 680	31 620
Soliditet, %	—	—	39,4%	40,0%	38,6%
Belåningsgrad, %					
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	14 312	11 450	13 720
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	1 076	1 372	1 826
Marknadsvärde fastigheter	—	—	32 124	27 327	31 437
Belåningsgrad, %	—	—	47,9%	46,9%	49,5%
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före värdeförändringar	342	293	542	437	1 027
Finansiella kostnader	113	115	227	230	441
Avskrivningar	37	31	73	63	137
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	3,8	3,7	3,2	3,6
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %					
Genomsnittlig räntekostnad	—	—	432	460	428
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	14 312	11 450	13 720
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	1 076	1 372	1 826
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %	—	—	-2,8%	-3,3%	-2,8%
<i>Se sidan 11-12 för en fullständig avstämning.</i>					
Räntebärande nettoskuld					
Skuld långfristiga räntebärande	—	—	14 312	11 450	13 720
Skuld kortfristiga räntebärande	—	—	1 076	1 372	1 826
Kassa	—	—	-365	-263	-170
Räntebärande nettoskuld	—	—	15 023	12 559	15 376
Investeringar, exkl förvärv	73	79	157	166	392
Driftnetto fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	451	372	825	691	1 431
Övriga fastighetsintäkter	13	16	25	29	112
Kostnader, exkl fastighetsadministration	-46	-60	-94	-116	-197
Driftnetto fastighetsförvaltning, före fastighetsadministration	418	328	756	604	1 346
Fastighetsadministration	-20	-16	-38	-32	-66
Driftnetto fastighetsförvaltning	398	312	718	572	1 280
Driftnetto operatörsverksamhet					
Intäkter Operatörsverksamhet	536	609	978	976	2 046
Kostnader Operatörsverksamhet	-448	-494	-872	-842	-1 767
Bruttoresultat	88	115	106	134	279
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	37	31	73	63	137
Driftnetto operatörsverksamhet	125	146	179	197	416
EBITDA					
Totalt bruttoresultat, från respektive segment	486	427	824	706	1 559
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet	37	31	73	63	137
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-32	-19	-56	-40	-93
EBITDA	491	439	841	729	1 603
Cash earnings					
EBITDA	491	439	841	729	1 603
Plus: Finansiella intäkter	1	0	1	1	3
Minus: Finansiella kostnader	-113	-115	-227	-230	-441
Minus: Aktuell skatt	-25	-5	-26	-10	-35
Cash earnings	354	319	589	490	1 130
EPRA NAV					
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	—	—	12 597	11 084	12 092
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	—	—	1 414	1 157	1 248
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	—	—	875	717	703
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	—	—	-203	-158	-168
Plus: Uppskjuten skatteskuld, fastigheter	—	—	2 421	2 084	2 281
EPRA NAV	—	—	17 104	14 884	16 156

Om nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Flera beskrivningar och analyser i denna delårsrapport presenterar utveckling och status på finansiella och aktierelaterade nyckeltal som inte definieras enligt IFRS (International Financial Reporting Standards). Vidstående alternativa finansiella nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag 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. Här intill presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitionerna av dessa mått på sidan 27.

Nyckeltal forts.

FORTS. AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL PER AKTIE ¹	Kv 2 2016	Kv 2 2015	6 mån 2016	6 mån 2015	Helår 2015
Resultat per aktie, SEK					
Andel av periodens resultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	471	651	845	1 025	2 131
Resultat per aktie, SEK	3,14	4,34	5,63	6,83	14,20
Cash earnings per aktie, SEK					
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	351	319	584	490	1 130
Cash earnings per aktie, SEK	2,34	2,13	3,89	3,27	7,53
Eget kapital per aktie, SEK					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	—	—	12 597	11 084	12 092
Eget kapital per aktie, SEK	—	—	83,98	73,89	80,61
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK					
EPRA NAV, MSEK	—	—	17 104	14 884	16 156
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	—	—	114,03	99,23	107,71
Utdelning per aktie, SEK					
Utdelning, MSEK	—	—	—	—	570
Utdelning per aktie, SEK	—	—	—	—	3,80
Viktat genomsnittligt antal aktier, efter utspädning, tusental	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Antal hotell, periodens slut ²	—	—	112	104	121
Antal rum, periodens slut ²	—	—	24 222	21 969	25 190
WAULT, år	—	—	13,3	8,9	11,2
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	32 124	27 327	31 437
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	—	—	25 159	21 100	25 062
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	—	—	6 965	6 227	6 375
RevPAR (rörelsefastigheter) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	683	780	615	661	669

¹ Retroaktivt justerat för aktiesplit i maj 2015. Totalt antal utestående aktier efter full utspädning uppgår till 150 000 000, varav 75 000 000 A-aktier och 75 000 000 B-aktier. För jämförbarheten har totala antalet aktier används för beräkning av nyckeltalen.

² Pandox-ägda hotellfastigheter.

Kvartalsdata

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN (MSEK)

	Kv 2 2016	Kv 1 2016	Kv 4 2015	Kv 3 2015	Kv 2 2015	Kv 1 2015	Kv 4 2014	Kv 3 2014
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter	451	374	351	389	372	319	343	364
Övriga fastighetsintäkter	13	12	14	69	16	13	16	16
Intäkter Operatörsverksamhet	536	442	536	534	609	367	445	401
Nettoomsättning	1 000	828	901	992	997	699	804	781
Kostnader Fastighetsförvaltning	-66	-66	-59	-55	-76	-72	-70	-70
Kostnader Operatörsverksamhet	-448	-424	-471	-454	-494	-348	-400	-334
Bruttoresultat	486	338	371	483	427	279	334	377
Central administration	-32	-24	-30	-23	-19	-21	-29	-21
Finansnetto	-112	-114	-105	-105	-115	-114	-132	-119
Resultat före värdeförändringar	342	200	236	355	293	144	173	237
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	319	200	484	232	307	363	151	177
Fastigheter, realiserade	—	159	4	—	8	—	—	—
Derivat, orealiserade	-55	-124	93	-73	216	-33	-168	-110
Resultat före skatt	606	435	817	514	824	474	156	304
Aktuell skatt	-25	-1	-42	17	-5	-5	-16	1
Uppskjuten skatt	-107	-58	-94	-106	-168	-95	-16	-65
Periodens resultat	474	376	681	425	651	374	124	240
Övrigt totalresultat	103	131	-135	37	-62	-130	-21	-10
Periodens totalresultat	577	507	546	462	589	244	103	230

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I KONCERNEN I SAMMANDRAG (MSEK)

	30 jun 2016	31 mar 2016	31 dec 2015	30 sep 2015	30 jun 2015	31 mar 2015	31 dec 2014	30 sep 2014
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	30 710	29 998	29 463	26 287	26 170	25 941	25 701	25 237
Övriga anläggningstillgångar	20	20	25	25	27	28	26	25
Uppskjuten skattefordran	802	829	800	865	805	898	924	921
Omsättningstillgångar	428	345	1 162	587	415	254	315	369
Likvida medel	365	820	170	636	263	378	321	402
Summa tillgångar	32 325	32 012	31 620	28 400	27 680	27 499	27 287	26 954
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	12 728	12 722	12 215	11 546	11 084	10 646	10 402	10 473
Uppskjuten skatteskuld	2 421	2 274	2 281	2 310	2 147	2 074	1 993	1 854
Räntebärande skulder	15 388	15 219	15 546	12 861	12 822	12 821	12 907	12 994
Ikke räntebärande skulder	1 788	1 797	1 578	1 683	1 627	1 958	1 985	1 633
Summa eget kapital och skulder	32 325	32 012	31 620	28 400	27 680	27 499	27 287	26 954

NYCKELTAL

	Kv 2 2016	Kv 1 2016	Kv 4 2015	Kv 3 2015	Kv 2 2015	Kv 1 2015	Kv 4 2014	Kv 3 2014
Driftnetto Fastighetsförvaltning, MSEK	398	320	306	403	312	260	289	310
Driftnetto Operatörsverksamhet, MSEK	125	54	104	115	146	51	81	88
EBITDA, MSEK	491	350	381	495	439	290	341	377
Resultat per aktie, SEK	3,14	2,49	4,54	2,83	4,34	2,49	0,83	1,60
Cash earnings, MSEK	354	235	234	407	319	171	193	259
Cash earnings per aktie, SEK	2,34	1,55	1,56	2,71	2,13	1,14	1,29	1,73
RevPAR-tillväxt (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %	-12	1	0	7	10	11	—	—
	30 jun 2016	31 mar 2016	31 dec 2015	30 sep 2015	30 jun 2015	31 mar 2015	31 dec 2014	30 sep 2014
Räntebärande nettoskuld, MSEK	15 023	14 399	15 376	12 225	12 559	12 444	12 587	12 592
Soliditet, %	39,4	39,7	38,6	40,7	40,0	38,7	38,1	38,9
Belåningsgrad fastigheter, %	47,9	48,6	49,5	46,4	46,9	47,5	48,7	50,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,1	3,6	3,7	3,2	2,5	2,6	2,7
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	32 124	31 322	31 437	27 712	27 327	26 996	26 504	25 861
EPRA NAV per aktie, SEK	114,03	112,16	107,71	104,45	99,23	96,25	92,11	89,66
WAULT (Förvaltningsfastigheter), år	13,3	11,3	11,2	8,7	8,9	8,7	9,0	8,9

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	Kv 2 2016	Kv 2 2015	6 mån 2016	6 mån 2015	Helår 2015
Nettoomsättning	22	19	37	33	56
Administrativa kostnader	-42	-38	-75	-65	-123
Övriga intäkter	—	9	—	9	9
Rörelseresultat	-20	-10	-38	-23	-58
Resultat från andelar i koncernföretag	361	639	361	639	669
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20	5	31	9	65
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-51	-39	-98	-100	-211
Resultat efter finansiella poster	310	595	256	525	465
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	106
Resultat före skatt	310	595	256	525	571
Skatt på periodens resultat	—	—	—	—	—
Periodens resultat	310	595	256	525	571

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	30 jun 2016	30 jun 2015	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Finansiella anläggningstillgångar	11 459	10 234	11 775
Omsättningstillgångar	119	91	112
Summa tillgångar	11 578	10 325	11 887
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 528	2 795	2 841
Avsättningar	39	7	30
Långfristiga skulder	4 234	3 702	4 087
Kortfristiga skulder	4 777	3 821	4 929
Summa eget kapital och skulder	11 578	10 325	11 887

Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandox fastighetsportfölj - efter sammanbyggnad av Excelsior och Mayfair i Köpenhamn - av 112 (31 december 2015: 121) hotellfastigheter med 24 222 (31 december 2015: 25 190) hotellrum i åtta länder. Bolagets huvudsakliga geografiska fokus, som utgör cirka 68 procent mätt i marknadsvärde, är Norden. Av de helägda hotellfastigheterna hyrs 92 ut till extern part, vilket innebär att cirka 78 procent av portföljens marknadsvärde täcks av externa hyreskontrakt. Dessa redovisas under Fastighetsförvaltning. De återstående 20 hotellen ägs och drivs av Pandox samt redovisas under segmentet Operatörsverksamhet.

Portföljöversikt per segment och land

Fastighetsförvaltning Förvaltningsfastigheter	Antal hotell	Antal rum	Marknads- värde (MSEK)	Marknadsvärde % av total	Värde per rum (MSEK)
Sverige	42	8 554	12 754	40%	1,5
Norge	11	1 851	2 404	7%	1,3
Finland	13	2 911	3 117	10%	1,1
Danmark	6	1 402	2 187	7%	1,6
Belgien	1	100	109	0%	1,1
Tyskland	18	3 415	3 865	12%	1,1
Schweiz	1	206	723	2%	3,5
Summa Förvaltningsfastigheter	92	18 439	25 159	78%	1,4

Operatörsverksamhet Rörelsefastigheter	Antal hotell	Antal rum	Marknads- värde (MSEK)	Marknadsvärde % av total	Värde per rum (MSEK)
Sverige	2	358	302	1%	0,8
Norge	3	651	458	1%	0,7
Finland	1	151	43	0%	0,3
Danmark	2	440	621	2%	1,4
Belgien	6	1 934	2 737	9%	1,4
Tyskland	4	1 285	1 901	6%	1,5
Kanada	2	964	903	3%	0,9
Summa Rörelsefastigheter	20	5 783	6 965	22%	1,2

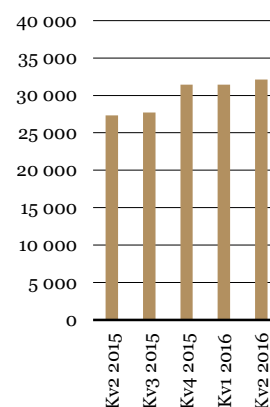
Totalt ägda fastigheter	112	24 222	32 124	100%	1,3
-------------------------	-----	--------	--------	------	-----

Större delen av Pandox hyresgästbas utgörs av välrenommerade hotelloperatörer med starka hotellvarumärken. Hyresgästerna är dels hotelloperatörer som inriktar sig på Norden, t.ex. Scandic (den största hotelloperatören i Norden med mer än 200 hotell) och Nordic Choice, dels operatörer inriktade på andra regioner samt globala marknader, t.ex. Fattal (Leonardo), Rezidor (Radisson Blu) och Hilton.

Pandox portföljöversikt per brand/varumärke

Varumärke	Antal hotell	Antal rum	Länder
Scandic	44	9 449	SE, NO, FI, DK, BE
Leonardo	16	2 921	DE
Nordic Choice Hotels	13	2 124	SE, NO
Radisson Blu	6	1 390	SE, NO, CH, DE
Hilton	4	1 001	SE, FI, BE
Holiday Inn	4	963	BE, DE
First Hotels	3	618	SE, DK
Crowne Plaza	2	616	BE
Hyatt	1	607	CAN
Best Western	4	563	SE, FI
Elite	2	452	SE
InterContinental	1	357	CAN
Thon Hotels	2	348	NO
Rantasipi	1	135	FI
Oberoende varumärken	9	2 678	SE, NO, FI, DK, BE, DE
Totalt	112	24 222	8

Marknadsvärde fastigheter per kvartal, MSEK



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Pandox följer International Financial Reporting Standards (IFRS) – och tolkningarna (IFRIC) – så som de antagits av EU. Den här delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 "Delårsrapportering" samt "Årsredovisningslagen". Moderbolagets delårsrapport har upprättats i enlighet med kapitel 9 Delårsrapport i Årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR2 "Redovisning för juridiska personer". Enligt RFR2 ska en juridisk enhets moderbolag tillämpa alla IFRS-principer och tolkningar som EU antagit, inom den ram som definieras av Årsredovisningslagen, och ta hänsyn till kopplingen mellan redovisning och beskattning. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Pandox årsredovisning för 2015.

Not 2 Rörelsesegment

Rörelsesegment	Fastighetsförvaltning		Operatörsverksamhet		Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster		Totalt	
	Kv 1-2 2016	Kv 1-2 2015	Kv 1-2 2016	Kv 1-2 2015	Kv 1-2 2016	Kv 1-2 2015	Kv 1-2 2016	Kv 1-2 2015
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hysesintäkter samt övriga fastighetsintäkter	850	720	—	—	—	—	850	720
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	978	976	—	—	978	976
Nettoomsättning	850	720	978	976	—	—	1 828	1 696
Kostnader Fastighetsförvaltning	-132	-148	—	—	—	—	-132	-148
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-872	-842	—	—	-872	-842
Bruttoresultat	718	572	106	134	—	—	824	706
Central administration	—	—	—	—	-56	-40	-56	-40
Finansiella intäkter	—	—	—	—	1	1	1	1
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-227	-230	-227	-230
Resultat före värdeförändringar	718	572	106	134	-282	-269	542	437
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	519	670	—	—	—	—	519	670
Fastigheter, realiserade	159	8	—	—	—	—	159	8
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	-179	183	-179	183
Resultat före skatt	1 396	1 250	106	134	-461	-86	1 041	1 298
Aktuell skatt	—	—	—	—	-26	-10	-26	-10
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	-165	-263	-165	-263
Periodens resultat	1 396	1 250	106	134	-652	-359	850	1 025

Kv 1-2 2016								
Geografisk marknad	Sve	Dan	Nor	Fin	Tys	Bel	Övriga	Tot
Nettoomsättning								
– Fastighetsförvaltning	420	78	71	110	146	3	22	850
– Operatörsverksamhet	27	69	128	13	202	341	198	978
Marknadsvärde fastigheter	13 056	2 808	2 862	3 160	5 766	2 846	1 626	32 124
Investeringar fastigheter	63	23	17	1	20	11	22	157
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—
Realiserad värdeförändring fastigheter	159	—	—	—	—	—	—	159

Kv 1-2 2015								
Geografisk marknad	Sve	Dan	Nor	Fin	Tys	Bel	Övriga	Tot
Nettoomsättning								
– Fastighetsförvaltning	419	66	99	107	—	8	21	720
– Operatörsverksamhet	2	56	96	11	187	412	212	976
Marknadsvärde fastigheter	12 853	2 570	2 656	3 054	1 802	2 877	1 515	27 327
Investeringar fastigheter	57	26	12	29	1	24	17	166
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—

Förklaring till not 2

Pandox rörelsesegment utgörs av verksamhetsgrenarna Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet. Segment Fastighetsförvaltning förädlar och förvaltar fastigheter och tillhandahåller hotelllokaler men även andra typer av lokaler till externa kunder i anslutning till hotellfastigheten. Segment Fastighetsförvaltning inkluderar också åtta förvaltningsavtal för externt ägda hotellfastigheter. Operatörsverksamheten äger hotellfastigheter samt bedriver egen hotellverksamhet. Segmentet Operatörsverksamhet innefattar också ett hotell med ett långsiktigt hyresavtal som Pandox driver, samt ett förvaltningsavtal på ytterligare en externt ägd hotellfastighet. Ej fördelade poster är poster som inte är hänförliga till ett specifikt segment eller är gemensamt för de två segmenten. Segmenten är framtagna utifrån den rapportering som sker internt till företagsledning avseende utfall och ställning. Segmentsrapporteringen är uppställd utifrån de redovisningsprinciper som årsredovisningen i övrigt och summan av segmenten är likamed beloppen i koncernen. Scandic Hotels och Leonardo Hotels är kunder som var för sig står för mer än 10 procent av intäkterna.

Not 2 Rörelsesegment forts.

Rörelsesegment	Fastighetsförvaltning		Operatörsverksamhet		Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster		Totalt	
	Kv 2 2016	Kv 2 2015	Kv 2 2016	Kv 2 2015	Kv 2 2016	Kv 2 2015	Kv 2 2016	Kv 2 2015
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	464	388	—	—	—	—	464	388
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	536	609	—	—	536	609
Nettoomsättning	464	388	536	609	—	—	1 000	997
Kostnader Fastighetsförvaltning	-66	-76	—	—	—	—	-66	-76
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-448	-494	—	—	-448	-494
Bruttoresultat	398	312	88	115	—	—	486	427
Central administration	—	—	—	—	-32	-19	-32	-19
Finansiella intäkter	—	—	—	—	1	0	1	0
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-113	-115	-113	-115
Resultat före värdeförändringar	398	312	88	115	-144	-134	342	293
Fastigheter, orealiserade	319	307	—	—	—	—	319	307
Fastigheter, realiserade	—	8	—	—	—	—	—	8
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	-55	216	-55	216
Resultat före skatt	717	627	88	115	-199	82	606	824
Aktuell skatt	—	—	—	—	-25	-5	-25	-5
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	-107	-168	-107	-168
Periodens resultat	717	627	88	115	-331	-91	474	651

Kv 2 2016

Geografisk marknad	Sve	Dan	Nor	Fin	Tys	Bel	Övriga	Tot
Nettoomsättning								
– Fastighetsförvaltning	230	47	36	60	78	2	11	464
– Operatörsverksamhet	18	44	68	7	109	161	129	536
Marknadsvärde fastigheter	13 056	2 808	2 862	3 160	5 766	2 846	1 626	32 124
Investeringar fastigheter	33	2	11	1	6	6	14	73
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—

Kv 2 2015

Geografisk marknad	Sve	Dan	Nor	Fin	Tys	Bel	Övriga	Tot
Nettoomsättning								
– Fastighetsförvaltning	225	37	53	58	—	5	10	388
– Operatörsverksamhet	2	37	96	6	104	224	140	609
Marknadsvärde fastigheter	12 853	2 570	2 656	3 054	1 802	2 877	1 515	27 327
Investeringar fastigheter	30	7	10	16	—	14	2	79
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—

Definitioner

FINANSIELL INFORMATION

Avkastning på eget kapital, %
Periodens resultat efter skatt rullande tolv månader i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut beräknas avkastningen också till rullande helårstal. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

Avrundningar
Då belopp har avrundats till MSEK summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad, %
Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Bruttoresultat, Fastighetsförvaltning, MSEK
Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Fastighetsförvaltning.

Bruttoresultat, Operatörsverksamhet, MSEK
Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Operatörsverksamheten inklusive avskrivningar på anläggningstillgångar i Operatörsverksamheten.

Cash earnings, MSEK
EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader minus aktuell skatt.

Driftnetto, Fastighetsförvaltning, MSEK
Driftnetto motsvaras av bruttoresultat fastighetsförvaltning.

Driftnetto, Operatörsverksamhet, MSEK
Bruttoresultat Operatörsverksamhet plus avskrivningar inkluderade i kostnader operatörsverksamhet.

EBITDA, MSEK
Totalt bruttoresultat minus central administration (exklusive avskrivningar).

Genomsnittlig skuldränta, %
Genomsnittlig räntekostnad baserat på ränteförfall i respektive valuta i förhållande till räntebärande skulder.

Investeringar, exkl förvärv, MSEK
Investeringar i anläggningstillgångar exklusive förvärv.

Räntebärande nettoskuld, MSEK
Räntebärande skulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar som likställs med likvida medel.

Räntetäckningsgrad
Resultat före värdeförändringar plus finansiella kostnader och avskrivningar, delat med finansiella kostnader.

Soliditet, %
Redovisat eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

PER AKTIE

Cash earnings per aktie, SEK
EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader minus aktuell skatt, efter minoritetsandel, delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier.

Eget kapital per aktie, SEK
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare delat med antalet utestående aktier vid periodens utgång.

Resultat per aktie, SEK
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier.

Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK
Redovisat eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, inklusive återföring av derivat, uppskjuten skattefordran derivat, uppskjuten skatteskuld fastigheter samt omvärdering av Rörelsefastigheter, delat med det totala antalet utestående aktier efter utspädning vid periodens utgång.

Utdelning per aktie, SEK
Årets föreslagna/beslutade utdelning delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier efter utspädning vid periodens utgång.

Viktat genomsnittligt antal aktier, före utspädning, tusental
Det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier med hänsyn tagen till förändringar i antalet utestående aktier, före utspädning, under perioden.

Viktat genomsnittligt antal aktier, efter utspädning, tusental
Det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier med hänsyn tagen till förändringar i antalet utestående aktier, efter utspädning, under perioden.

FASTIGHETSINFORMATION

Antal hotell
Antal ägda hotellfastigheter vid periodens utgång.

Antal rum
Antal rum i ägda hotellfastigheter vid periodens utgång.

Marknadsvärde fastigheter, MSEK
Marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter plus marknadsvärdet för Rörelsefastigheter.

RevPAR för rörelsefastigheter (jämförbara enheter till en konstant valutakurs), SEK
Intäkter per tillgängliga rum, dvs totala intäkter från sålda rum delat med antalet tillgängliga rum. Jämförbara enheter definieras som hotellfastigheter som har ägts och drivits under hela den aktuella perioden och jämförelseperioden. Konstant valutakurs definieras som valutakursen för aktuell period och jämförelseperioden räknas om till denna valutakurs.

WAULT (Förvaltningsfastigheter)
Genomsnittlig återstående hyrestid till förfall, för hela fastighetsportföljen, viktat efter avtalade hyresintäkter.



Pandox AB (publ) | Reg. Nr 556030-7885
Postadress | Pandox AB | Box 15 | 101 20 Stockholm
Besöksadress | Vasagatan 11 | 9 trappor | Stockholm
Tel 08-506 205 50 | www.pandox.com

