
Delårsrapport

Januari–september 2016



Delårsrapport

Januari– september 2016

Starkt kassaflöde och hög avkastning

Kvartalet juli – september 2016

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 479 (458) MSEK. Ökningen var 7 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 409 (403) MSEK. Ökningen var 9 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till 130 (115) MSEK. Ökningen var 5 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- EBITDA uppgick till 512 (495) MSEK.
- Periodens resultat uppgick till 592 (425) MSEK.
- Cash earnings uppgick till 386 (328 justerat för engångintäkt och erhållen skattekompensation) MSEK.

Perioden januari – september 2016

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 329 (1 178) MSEK. Ökningen var 6 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 127 (974) MSEK. Ökningen var 8 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till 309 (312) MSEK. Minskningen var 6 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Den negativa effekten på driftnettot från Operatörsverksamhet, hänförligt till terrordåden i Bryssel, uppskattas till cirka 48 MSEK jämfört med motsvarande period föregående år. Negativ påverkan på driftnetto för helår 2016 beräknas nu uppgå till drygt 40 MSEK.
- EBITDA uppgick till 1 353 (1 222) MSEK.
- Periodens resultat uppgick till 1 442 (1 450) MSEK.
- Cash earnings uppgick till 975 (817 justerat för engångintäkt och erhållen skattekompensation) MSEK.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Pandox förvärvade Hilton Grand Place Brussels den 10 oktober för motsvarande cirka 525 MSEK.

Sammandrag (MSEK)*	Kv 3 2016	Kv 3 2015	+/- i %	9 mån 2016	9 mån 2015	+/- i %	Helår 2015
Intäkter Fastighetsförvaltning (Not 1,2)	479	458	5	1 329	1 178	13	1 543
Driftnetto Fastighetsförvaltning (Not 1,2)	409	403	1	1 127	974	16	1 280
Driftnetto Operatörsverksamhet (Not 2)	130	115	13	309	312	-1	416
EBITDA (Not 1)	512	495	3	1 353	1 222	11	1 603
Periodens/årets resultat (Not 1,3)	592	425	39	1 442	1 450	-1	2 131
Resultat per aktie, SEK (Not 1,3,4,5)	3,93	2,83	39	9,56	9,67	-1	14,21
Cash earnings (Not 1,3)	386	407	-5	975	896	9	1 130
Cash earnings per aktie, SEK (Not 1,3,4,5)	2,55	2,71	-6	6,45	5,97	8	7,53
<i>Nyckeldata</i>							
Räntebärande nettoskuld, MSEK	—	—	—	15 047	12 225	23	15 376
Soliditet, %	—	—	—	40,1	40,7	n.m.	38,6
Belåningsgrad fastigheter, %	—	—	—	47,0	46,4	n.m.	49,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,7	n.m.	4,0	3,7	n.m.	3,6
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	—	33 098	27 712	19	31 437
EPRA NAV per aktie, SEK (Not 4)	—	—	—	120,53	104,45	15	107,71
WAULT (Förvaltningsfastigheter), år	—	—	—	13,4	8,7	n.m.	11,2
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	700	717	-2	648	684	-5	676

(Not 1) För helår 2015 ingår engångsintäkt om 60 MSEK i kv 3 avseende förlikning med Nordic Hospitality Group AS. (Not 2) Omklassificering av The Hub Hotel & Livingroom i juni 2015, Lillehammer Hotel i juni 2015, Best Western Plus Hotel Prince Philip i oktober 2015, Thon Hotel Fagernes i januari 2016, Thon Hotel Sørlandet i maj 2016, samt Meetingpoint Hafjell i september 2016 till Operatörsverksamhet. (Not 3) För helår 2015 ingår erhållen skattekompensation om 19 MSEK i kv 3 samt extra skattekostnad om -29 MSEK i kv 4. (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 28.

VD har ordet

Starkt kassaflöde och hög avkastning

I det tredje kvartalet redovisar Pandox en tillväxt i substansvärde, mätt som tillväxt i EPRA NAV med återlagd utdelning, på 19 procent i årstakt. Tillväxten i cash earnings var stark och drevs av en god ökning i driftnetto från Fastighetsförvaltning samt en förbättrad lönsamhet i Operatörsverksamhet. Driftnetto från Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet ökade med 9 respektive 5 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.

Drivkrafterna bakom tillväxten i Fastighetsförvaltning var en fortsatt god hotellmarknad i Finland, Danmark och Tyskland samt en återhämtning i Norge. Tillväxten i Sverige var oförändrad vilket förklaras av en mycket stark jämförelseperiod 2015. Operatörsverksamhet redovisar ökad lönsamhet med stöd av en god utveckling framförallt i Tyskland, Danmark och Kanada, men tyngs fortsatt av en negativ utveckling i Belgien till följd av terrordåden i slutet av mars. Hotellmarknaden i Bryssel har gradvis förbättrats, men förloppet har varit mer utdraget än förväntat på grund av en svag mötes- och fritidsmarknad. Den negativa effekten på driftnettot från Operatörsverksamhet, hänförligt till terrordåden i Bryssel, beräknas nu uppgå till drygt 40 MSEK för helår 2016 jämfört med helår 2015.

Pandox nyckelmarknader har vuxit snabbare än Europa

RevPAR ökade med 2 procent i Europa i det tredje kvartalet, dock med stor variation mellan länder. Efterfrågan från fritidssegmentet var stark under sommarmånaderna, men många resenärer valde andra resmål vid Medelhavet än de brukar göra på grund av säkerhetsläget.

Generellt har Pandox marknader gynnats av många kongresser och mässor samt en god efterfrågan från både affärs- och fritidssegmentet under året. Ett totalt sett begränsat kapacitetstillskott har också varit positivt för både tillväxt och lönsamhet. Detta mönster är särskilt tydligt i Köpenhamn som ökade RevPAR med 18 procent i det tredje kvartalet, drivet av en kombination av hög beläggning och ökade snittpriser. Helsingfors (+11 procent) fortsatte sin positiva trend och Oslo (+9 procent) vände uppåt efter ett par svaga kvartal. I Stockholm var tillväxten oförändrad, vilket förklaras av negativ tillväxt i september. Skälet är två större kongresser som ägde rum i september förra året. Den underliggande marknadsutvecklingen i Stockholm är fortsatt god. I Tyskland, som haft ett intensivt mäss- och kongressår, var tillväxten 4 procent. Montreal ökade RevPAR med hela 16 procent i kvartalet med stöd av en stark sommar och att cirka 1 000 rum i staden tagits ur drift för renovering.

Förvärv i Bryssel skapar strategiskt handlingsutrymme

I början av oktober slutförde Pandox förvärvet av Hilton Grand Place i Bryssel. Hotellet har 224 rum och ett starkt läge nära Grand Place samt Bryssels centralstation. Förvärvet är industriellt riktigt och erbjuder god potential. Det är ett bra exempel på hur Pandox utnyttjar sin samlade kunskap om hotellfastigheter, hotellmarknad och hoteldrift och lägger grunden för långsiktig tillväxt i både cash earnings och portföljvärde. Hilton Grand Place stärker Pandox position på en av Europas viktigaste mötesmarknader och ökar det strategiska handlingsutrymmet i Bryssel.

Goda utsikter att öka cash earnings även i en miljö med lägre tillväxt

Tillväxten på Pandox nyckelmarknader har hittills i år varit något starkare än förväntat, vilket förklaras av god efterfrågan från samtliga Pandox gästsegment. Jämfört med Europa som helhet har tillväxten varit betydligt högre.

Det är fortfarande för tidigt att ha en definitiv åsikt om hur hotellmarknaden kommer att utvecklas 2017. Hotellkonjunkturcykeln följer normalt den globala ekonomiska utvecklingen och påverkas därutöver av en rad specifika tillväxtfaktorer, som till exempel ökad disponibel inkomst och en växande global medelklass. Utsikterna för internationell turism och regionalt resande är långsiktigt positiva, men eftersom Pandox nyckelmarknader möter mer utmanande jämförelsekvartal är det rimligt att anta att tillväxten blir lägre.

Pandox ser dock goda möjligheter att öka cash earnings även i en miljö med lägre tillväxt. Det finns flera skäl till detta: (1) En hotellfastighetsportfölj av hög kvalitet. (2) Betydande pipeline med beslutade investeringar med god avkastningspotential i befintlig portfölj. (3) Goda utsikter till ökad lönsamhet i Operatörsverksamhet. (4) Möjligheter till kompletterande förvärv. Avslutningsvis vill jag påminna om att Pandox affärsmodell är väl beprövad och att vi har visat att vi kan skapa god avkastning även i perioder av lägre marknadstillväxt.

18%

Tillväxt
cash earnings¹

19%

Tillväxt i
substansvärde
årstakt²

¹Tillväxt kv3 2016, justerat för engångsintäkt 60 MSEK och erhållen skattekompensation 19 MSEK kv3 2015.

²Mätt som tillväxt i EPRA NAV, med återlagd utdelning, i årstakt.

"Pandox redovisar i det tredje kvartalet en god ökning av cash earnings med stöd av fortsatt god tillväxt i Fastighetsförvaltning, samt en förbättrad lönsamhet i Operatörsverksamhet."



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 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.

Långa hyresavtal med välkända hyresgäster

Vid utgången av det tredje kvartalet 2016 bestod Pandox hotellfastighetsportfölj, efter sammanbyggnad av Excelsior och Mayfair i Köpenhamn, av 112 hotell med sammanlagt 24 265 hotellrum i åtta länder och ett totalt marknadsvärde på 33 098 MSEK. 91 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 13,4 år. De övriga 21 hotellfastigheterna ägs och drivs av Pandox.

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

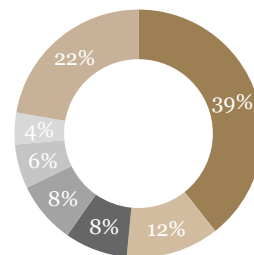
Värdedrivande faktorer för Pandox

- 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 tredje kvartalet var belåningsgraden 47,0 procent.

Rum per operatör/varumärke
30 september, 2016



■ Scandic
■ Leonardo
■ Nordic Choice
■ InterContinental Hotel Group
■ Radisson Blu
■ Hilton
■ Övriga

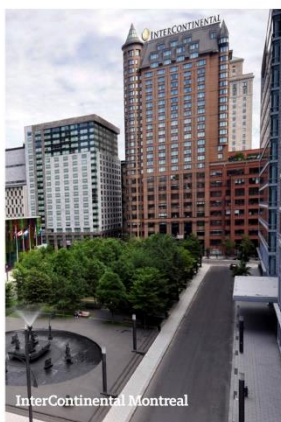
¹ Definieras som EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader och aktuell skatt.

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 juli-september 2016

Stabil marknadsutveckling, men med stora underliggande rörelser

Hotellmarknaderna i både Nordamerika och Europa utvecklades överlag väl i det tredje kvartalet. God efterfrågan noterades från fritidssegmentet under sommarmånaderna. I Europa gynnades bland annat Spanien och Portugal av stark inkommande trafik från turister som valde bort bland annat Turkiet och Frankrike mot bakgrund av politisk osäkerhet och säkerhetsläge. Sammantaget ökade RevPAR (intäkt per tillgängligt rum) i Europa med 2 procent i det tredje kvartalet, förklarad av en något minskad beläggning och en ökning av snittpriser med 2 procent.

Stark tillväxt på flera viktiga hotellmarknader

RevPAR-utveckling kvartalsvis förändring (i lokal valuta)

	År 2013	År 2014	År 2015	Kv3 2015	Kv4 2015	Kv1 2016	Kv2 2016	Kv3 2016
USA	5%	8%	6%	6%	5%	3%	3%	3%
New York ¹	4%	3%	-2%	1%	-2%	-1%	-3%	-2%
Montreal	6%	10%	7%	5%	6%	5%	1%	16%
Europa	2%	6%	7%	10%	6%	3%	3%	2%
London ¹	1%	3%	2%	5%	1%	-4%	-3%	1%
Bryssel	2%	3%	2%	13%	-10%	-8%	-29%	-26%
Berlin	0%	5%	8%	7%	7%	6%	0%	6%
Frankfurt	5%	-2%	9%	16%	1%	4%	3%	-9%
Stockholm	0%	2%	9%	23%	11%	4%	20%	0%
Oslo	4%	1%	8%	10%	7%	2%	0%	9%
Helsingfors	-5%	2%	2%	6%	6%	6%	12%	11%
Köpenhamn	6%	4%	11%	12%	14%	3%	15%	18%

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

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

USA på toppnivåer, stark utveckling i Kanada

I USA och Kanada ökade RevPAR med 3 respektive 8 procent i det tredje kvartalet. I USA har tillväxten gått in i en lugnare fas som ett resultat av en lägre tillväxt i efterfrågan samtidigt som utbudet ökat efter flera år av relativt begränsat kapacitetstillskott. USA befinner sig nära toppen i hotellcykeln och tillväxten drivs nu uteslutande av högre snittpriser. Montreal hade ett starkt tredje kvartal (+16 procent), vilket förklaras av både god efterfrågan och en positiv snittprisutveckling under sommaren. Marknaden har också påverkats av att cirka 1 000 rum tillfälligt är tagna ur produktion för renovering.

Europa stabilt, exceptionellt stark kongress- och mässkalender i Tyskland

Hotellmarknaderna i Europa som helhet utvecklades positivt i kvartalet och RevPAR ökade med 2 procent. Tillväxten dämpades dock fortsatt av en svag utveckling i Frankrike och Belgien där säkerhetsläget påverkade efterfrågan från framförallt fritidssegmentet negativt. Tillväxten i den tyska marknaden uppgick till 4 procent för kvartalet och till 5 procent för perioden januari till september. Kongresser och mässor är viktiga tillväxt drivare för många städer på den tyska hotellmarknaden. 2016 har i detta avseende varit exceptionellt starkt, vilket gett ett betydande avtryck i RevPAR. I Düsseldorf, där Pandox har tre hotell, har RevPAR ökat med nästan 20 procent under årets nio första månader.

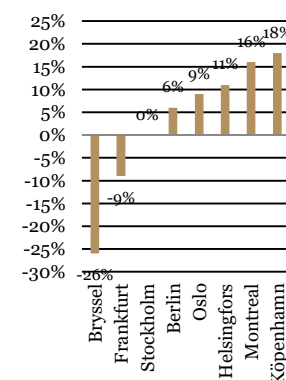
Ett starkt kvartal i Norden

Med undantag för Stockholm, uppvisade samtliga nordiska huvudstäder hög tillväxt. Helsingfors fortsatte sin positiva trend med stöd av god efterfrågan från den asiatiska marknaden och en stark snittprisutveckling. Nyöppningar av två stora hotell i oktober 2016 kommer enligt Pandox bedömning verka dämpande på tillväxten i det korta perspektivet. Oslo vände uppåt efter ett par svagare kvartal med stöd av en ökad inhemsk efterfrågan samt en svagare norsk krona, med ökad efterfrågan från den internationella marknaden som resultat. I Stockholm var tillväxten negativ i september, vilket resulterade i oförändrad RevPAR för det tredje kvartalet som helhet. Anledningen är två stora kongresser som ägde rum i september förra året. Den underliggande trenden i Stockholm är fortsatt god. Köpenhamn visade fortsatt styrka bland annat med stöd av ett rekordstarkt kongress- och mässår. RevPAR-ökningen i Köpenhamn i det tredje kvartalet förklaras framförallt av ökade snittpriser.

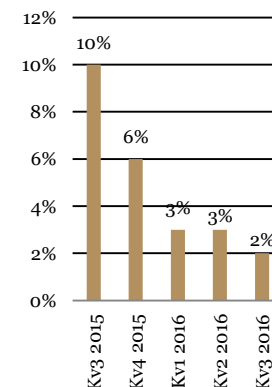
2%

Tillväxt RevPAR i Europa kv3

Hög tillväxt överlag
RevPar-tillväxt kv3 2016



Europa fortsatt stabilt
RevPAR-tillväxt per kvartal



Finansiell utveckling juli-september 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 479 (458) MSEK, en ökning med 5 procent. Justerat för engångsintäkt om 60 MSEK i jämförbar period 2015, var ökningen 20 procent, drivet av både förvärvad och organisk tillväxt i hyresportföljen. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkterna med 7 procent.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 561 (534) MSEK, en ökning med 5 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter minskade intäkterna och RevPAR med 2 procent vardera.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 040 (992) MSEK. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 2 procent.

Driftnetto

Driftnettet från Fastighetsförvaltning uppgick till 409 (403) MSEK, en ökning med 1 procent. Justerat för engångsintäkt om 60 MSEK i jämförbar period 2015, var ökningen 19 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettet med 9 procent, vilket förklaras av en genomgående god utveckling i hotellfastighetsportföljen.

Driftnettet från Operatörsverksamhet uppgick till 130 (115) MSEK, en ökning med 13 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettet med 5 procent.

Totalt driftnetto uppgick till 539 (518) MSEK, en ökning med 4 procent. Justerat för engångsintäkt om 60 MSEK i jämförbar period 2015, var ökningen 18 procent.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -27 (-23) MSEK. Ökningen förklaras framförallt av kostnader för incitamentsprogram till ledande befattningshavare samt kostnader förknippade med att vara ett börsnoterat företag.

EBITDA

EBITDA uppgick till 512 (495) MSEK, en ökning med 3 procent. Justerat för engångsintäkt om 60 MSEK i jämförbar period 2015 var ökningen 18 procent, drivet av en god driftnetto-utveckling för Fastighetsförvaltning samt en förbättrad lönsamhet för Operatörsverksamhet.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -114 (-106) MSEK och de finansiella intäkterna uppgick till 0 (1) MSEK.

Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 363 (355) MSEK, en ökning med 2 procent. Justerat för engångsintäkt om 60 MSEK i jämförbar period 2015 var ökningen 23 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 369 (232) MSEK och förklaras fortsatt av en kombination av lägre avkastningskrav och därmed lägre diskonteringsräntor vid värdering av Förvaltningsfastigheter, samt förbättrade underliggande kassaflöden i Padox fastighetsportfölj.

Värdeförändringar på derivat uppgick till 24 (-73) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -12 (17) MSEK. Ökningen förklaras av ett högre resultat i Tyskland efter förvärvet av 18 hotellfastigheter. Erhållen skattekompensation om 19 MSEK ingår i det tredje kvartalet 2015. Uppskjuten skattekostnad uppgick till -152 (-106) MSEK.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 592 (425) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 589 (425) MSEK, vilket motsvarar 3,93 (2,83) SEK per aktie efter full utspädning.

Cash earnings

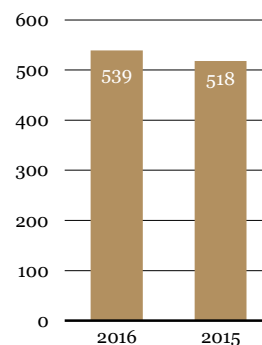
Cash earnings uppgick till 386 (407) MSEK, en minskning med 5 procent. Justerat för engångsintäkt om 60 MSEK och erhållen skattekompensation om 19 MSEK i jämförbar period 2015 var ökningen 18 procent.

19%

Ökning driftnetto
Fastighets-
förvaltning kv3*

*Justerat för engångsintäkt om 60 MSEK kv3 2015.

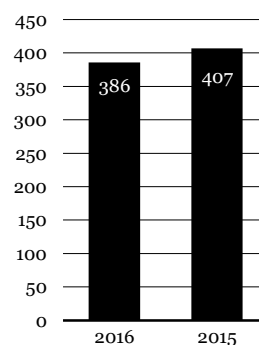
Totalt driftnetto, MSEK
(juli-september)^{1,2}



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

² Ingår engångsintäkt om 60 MSEK kv3 2015.

Cash earnings, MSEK
(juli-september)^{1,2}



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

² Ingår engångsintäkt om 60 MSEK och erhållen skattekompensation om 19 MSEK kv3 2015.

Finansiell utveckling januari-september 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 1 329 (1 178) MSEK, en ökning med 13 procent. Justerat för engångsintäkt om 60 MSEK i jämförbar period 2015, var ökningen 19 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkterna med 6 procent.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 1 539 (1 510) MSEK. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter minskade intäkterna med 4 procent och RevPAR med 5 procent.

Koncernens nettoomsättning uppgick till totalt 2 868 (2 688) MSEK, en ökning med 7 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter var ökningen 1 procent.

Driftnetto

Driftnettet från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 127 (974) MSEK, en ökning med 16 procent. Justerat för engångsintäkt om 60 MSEK i jämförbar period 2015, var ökningen 23 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettet med 8 procent. Ökningen förklaras av en stark utveckling i större delen av Pandox hyresportfölj samt lägre kostnader.

Driftnettet från Operatörsverksamhet uppgick till 309 (312) MSEK, en minskning med 1 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter minskade driftnettet med 6 procent. Den negativa effekten på driftnettet från terrordåden i Bryssel uppgick till cirka 48 MSEK jämfört med motsvarande period föregående år.

Totalt driftnetto uppgick till 1 436 (1 286) MSEK, en ökning med 12 procent. Justerat för engångsintäkt om 60 MSEK i jämförbar period 2015, var ökningen 17 procent.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -83 (-64) MSEK. Ökningen förklaras framförallt av ökade personalkostnader hänförliga till de nya funktioner som krävs som börsnoterat företag, kostnader för incitamentsprogram till ledande befattningshavare samt vissa engångskostnader för externa konsulttjänster som belastade det andra kvartalet.

EBITDA

EBITDA uppgick till 1 353 (1 222) MSEK, en ökning med 11 procent. Justerat för engångsintäkt om 60 MSEK i jämförbar period 2015 var ökningen 16 procent, drivet av ett högre driftnetto för Fastighetsförvaltning och en något högre lönsamhet för Operatörsverksamhet.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -341 (-335) MSEK. De finansiella intäkterna uppgick till 1 (2) MSEK.

Resultat före värdeförändringar

Resultatet före värdeförändringar uppgick till 905 (791) MSEK, en ökning med 14 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 888 (903) MSEK och förklaras fortsatt 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 -155 (110) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -38 (7) MSEK. Ökningen förklaras av ett högre resultat i Tyskland efter förvärvet av 18 hotellfastigheter. Erhållen skattekompensation om 19 MSEK ingår i jämförbar period 2015. Uppskjuten skattekostnad uppgick till -317 (-369) MSEK.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 1 442 (1 450) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 434 (1 450) MSEK, vilket motsvarar 9,56 (9,67) SEK per aktie efter full utspädning.

Cash earnings

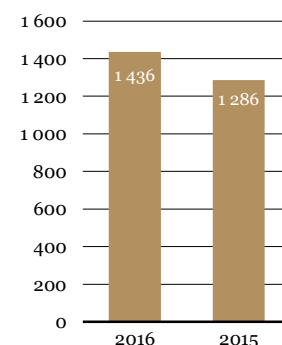
Cash earnings uppgick till 975 (896) MSEK, en ökning med 9 procent. Justerat för engångsintäkt om 60 MSEK och erhållen skattekompensation om 19 MSEK i jämförbar period 2015 var ökningen 19 procent.

23%

Ökning driftnetto
Fastighets-
förvaltning kv1-3*

*Justerat för engångsintäkt om 60 MSEK kv3 2015.

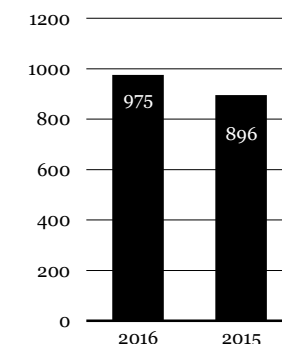
Totalt driftnetto, MSEK
(januari-september)^{1,2}



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

² Ingår engångsintäkt om 60 MSEK kv3 2015.

Cash earnings, MSEK
(januari-september)^{1,2}



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

² Ingår engångsintäkt om 60 MSEK och erhållen skattekompensation om 19 MSEK kv3 2015.

Segmentrapportering

Redogörelsen nedan avser perioden juli–september 2016 jämfört med perioden juli–september 2015.

Segmentsammanfattning

MSEK	Kv 3 2016	Kv 3 2015	9 mån 2016	9 mån 2015	Helår 2015
Totalt bruttoresultat	504	483	1 328	1 188	1 559
– varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	409	403	1 127	974	1 280
– varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	95	80	201	214	279
Driftnetto Fastighetsförvaltning					
– Driftnetto motsvarar bruttoresultat	409	403	1 127	974	1 280
Driftnetto Operatörsverksamhet					
– Bruttoresultat	95	80	201	214	279
– Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader, Operatörsverksamhet ¹	35	35	108	98	137
– Driftnetto Operatörsverksamhet	130	115	309	312	416
Totalt driftnetto	539	518	1 436	1 286	1 696
Central administration, exklusive avskrivningar ¹	-27	-23	-83	-64	-93
EBITDA	512	495	1 353	1 222	1 603

¹ Totala avskrivningar Operatörsverksamhet och central administration uppgår till 35 MSEK (kv3 2016), 35 MSEK (kv3 2015), 138 MSEK (helår 2015).

Fastighetsförvaltning

Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde uppgick till 25 792 MSEK, motsvarande 78 procent av fastigheternas totala marknadsvärde.

Driftnetto Fastighetsförvaltning

MSEK	Kv 3 2016	Kv 3 2015	9 mån 2016	9 mån 2015	Helår 2015
Hyresintäkter	459	389	1 284	1 080	1 431
Övriga fastighetsintäkter	20	69	45	98	112
Kostnader, exklusive fastighetsadministration	-50	-36	-144	-153	-197
Driftnetto, före fastighetsadministration	429	422	1 185	1 025	1 346
Fastighetsadministration	-20	-19	-58	-51	-66
Bruttoresultat	409	403	1 127	974	1 280
Driftnetto, efter fastighetsadministration	409	403	1 127	974	1 280

Hyresintäkter och övriga fastighetsintäkter uppgick till 479 (458) MSEK och driftnettot uppgick till 409 (403) MSEK.

Justerat för engångsintäkt om 60 MSEK i jämförbar period 2015, ökade hyresintäkter och driftnetto med 20 respektive 19 procent.

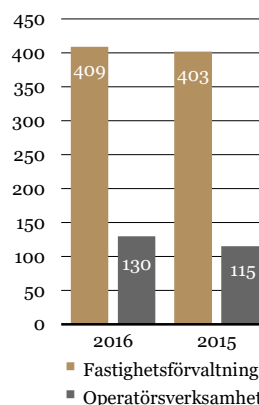
Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade totala hyresintäkter och driftnetto med 7 respektive 9 procent.

Utvecklingen i jämförbar hyresportfölj var fortsatt positiv drivet av god tillväxt på samtliga Pandox hyresmarknader. Generellt har efterfrågan under året och perioden drivits av en hög andel kongresser och mässor och ett aktivt fritidssegment. Ett totalt sett relativt begränsat kapacitetstillskott är också en positiv faktor. Danmark, Finland och Norge såg den högsta hyrestillväxten i kvartalet, medan Sverige växte långsammare till följd av ett exceptionellt starkt tredje kvartal 2015. Helsingfors gynnades fortsatt av ett högt resande från Asien. Oslo utvecklades också bättre än väntat. Utvecklingen i Tyskland var fortsatt stark och de sedan årsskiftet konsoliderade 18 hotellfastigheterna i Tyskland ökade RevPAR med 9 procent under niomånadersperioden, vilket kan jämföras med cirka 5 procent för Tyskland som helhet.

Den 30 september 2016 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 13,4 år (31 december 2015: 11,2).

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

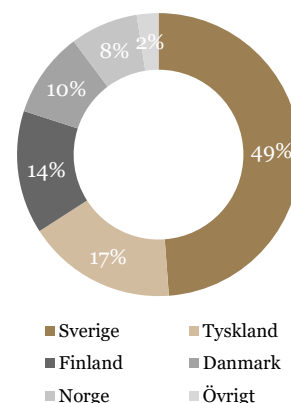
Driftnetto per segment, MSEK
(juli–september)^{1,2}



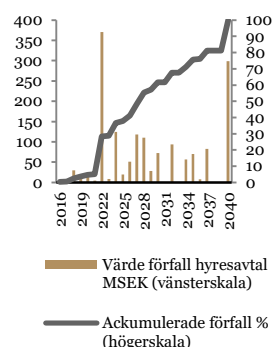
¹ 18 hotellfastigheter i Tyskland ingår från den 1 januari 2016.

² Ingår engångsintäkt om 60 MSEK kv3 2015.

Intäkter per land
Fastighetsförvaltning %
(januari–september 2016)



Hyresavtalens förfalloprofil
(30 september 2016)



Operatörsverksamhet

Rörelsefastigheternas marknadsvärde uppgick till 7 306 MSEK motsvarande 22 procent av fastigheternas totala marknadsvärde.

Driftnetto Operatörsverksamhet

MSEK	Kv 3 2016	Kv 3 2015	9 mån 2016	9 mån 2015	Helår 2015
Intäkter	561	534	1 539	1 510	2 046
Kostnader	-466	-454	-1 338	-1 296	-1 767
Bruttoresultat	95	80	201	214	279
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	35	35	108	98	137
Driftnetto	130	115	309	312	416

Intäkterna från Operatörsverksamhet uppgick till 561 (534) MSEK och driftnettot uppgick till 130 (115) MSEK, en ökning med 5 respektive 13 procent. Driftnettomarginalen förbättrades till 23,2 (21,5) procent.

Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter minskade intäkterna med 2 procent medan driftnettot ökade med 5 procent.

Terrordåden i Bryssel i slutet av mars hade en negativ effekt på driftnettot motsvarande cirka 13 MSEK i kvartalet jämfört med motsvarande period föregående år. Det pågår en återhämtning i Bryssel men förloppet är mer utdraget än förväntat. Den negativa effekten på driftnettot från Operatörsverksamhet, hänförligt till terrordåden i Bryssel, beräknas nu uppgå till drygt 40 MSEK för helår 2016 jämfört med helår 2015.

Bortsett från Bryssel så presterade de egna hotellen i Tyskland, Danmark och Kanada väl i sina respektive delmarknader. Nyligen omklassificerade hotell i Norge och Sverige bidrog också positivt till resultatet. Under kvartalet öppnade det nyrenoverade The Hub Hotel & Livingroom i Kista utanför Stockholm, tidigare Mr Chip Hotel, ett hotellkoncept riktat till aktiva affärs- och fritidsresenärer.

Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter minskade RevPAR med 2 procent, vilket helt förklaras av utvecklingen i Bryssel. Pandox hotellportfölj i Bryssel har en övervikt mot mötessegmentet som sett en något större minskning i RevPAR än marknaden som helhet.

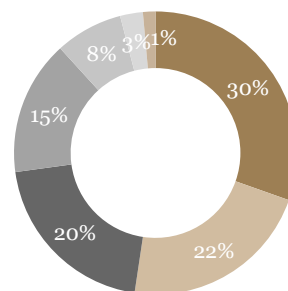
Intäkterna från Grand Hotel Oslo, som är en ren operatörsverksamhet utan fastighetsägande med en lägre verksamhetsmarginal, uppgick till 48 (57) MSEK och driftnetto till 0 (2) MSEK. Hotellet har sett ett starkt gästmottagande efter genomförda renoveringar.

Justerat för Grand Hotel Oslo var driftnettomarginalen för Operatörsverksamhet 25,3 (23,7) procent.



The Hub Hotel & Livingroom, Kista (tidigare Mr Chip Hotel)

Intäkter per land
Operatörsverksamhet, %
(januari–september 2016)



Belgien
Tyskland
Danmark
Finland
Kanada
Norge
Sverige

Pandox egna varumärken
(30 september 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 33 098 (31 437) MSEK, varav 25 792 (25 062) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 7 306 (6 375) MSEK för Rörelsefastigheter. Marknadsvärdet för Rörelsefastigheter redovisas endast i informationssyfte och ingår i EPRA NAV. Driftsovertagande och omklassificering av Thon Hotel Fagernes genomfördes den 1 januari 2016, Thon Hotel Sørlandet den 28 maj 2016 samt Meetingpoint Hafjell den 1 september 2016. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Vid utgången av perioden hade Rörelsefastigheter ett redovisat värde på 5 831 (5 128) MSEK. Ökningen är i huvudsak ett resultat av omklassificeringen av Thon Hotel Fagernes, Thon Hotel Sørlandet, Meetingpoint Hafjell samt valutakursförändringar.

Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

	MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari, 2016)	25 062
+ Förvärv	—
+ Investeringar i befintlig portfölj	106
- Avyttringar ¹	-887
+/- Omklassificeringar	-295
+/- Värdeförändring orealiserad	888
+/- Värdeförändring realiserad ¹	159
+/- Valutakursförändring	759
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (30 september, 2016)	25 792

Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	MSEK
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (1 januari, 2016)	6 375
+ Förvärv	—
+ Investeringar i befintlig portfölj	140
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar	295
+/- Värdeförändring orealiserad	91
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	405
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (30 september, 2016)	7 306

¹ Avser avyttring av åtta förvaltningsfastigheter den 31 mars 2016

Investeringar

Under perioden januari-september 2016 uppgick investeringar i befintlig portfölj, exklusive förvärv, till 246 (234) MSEK, varav 106 (134) MSEK avsåg Förvaltningsfastigheter och 140 (100) MSEK Rörelsefastigheter.

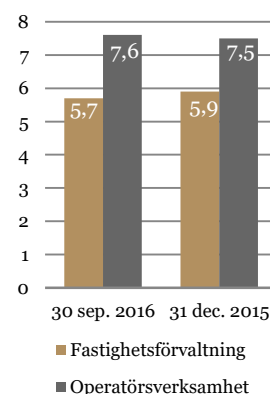
Vid utgången av perioden uppgick beslutade investeringar för framtida projekt till motsvarande cirka 995 MSEK, varav större projekt utgörs av Leonardo Wolfsburg City, Hotel Berlin, Berlin, Elite Park Avenue Göteborg, Elite Stora Hotellet i Jönköping, Hyatt Regency Montreal, InterContinental Montreal, Lillehammer Hotel, Hilton Grand Place Brussels samt det gemensamma investeringsprogrammet med Scandic Hotels för 19 hotellfastigheter i Norden.

Känslighetsanalys (MSEK)

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

Förvaltningsfastigheter, påverkan verkligt värde	Förändring	Värdeeffekt
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-2 083 / +2 484
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 128
Driftnetto	+/- 1%	+/- 255
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%	-/+ 68
Räntekostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå	+/- 1%	-/+ 155
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	-/+ 347

Genomsnittligt direktavkastningskrav, %
(30 september 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 och ingår i EPRA NAV.

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.

Externa värderingar av alla fastigheter genomförs varje år av oberoende värderingsvärderare. 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 tredje 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 25.

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 47,0 (49,5) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 13 291 (12 092) MSEK, och EPRA NAV (substansvärde) till 18 079 (16 156) MSEK. EPRA NAV per aktie var 120,53 (107,71) SEK. Likvida medel plus outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter, uppgick till 2 801 (1 561) MSEK.

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen till 15 547 (15 546) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,2 (2,6) år och den genomsnittliga räntan, som motsvarar räntenivån vid periodens slut, var 2,7 (2,8) procent, inklusive effekter av ränteswappar. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 2,8 (3,4) år. Lånen säkerställs av en kombination av fastighetspanter och aktiepanter.

Outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter uppgick till 2 301 (1 391) MSEK.

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 8 001 MSEK, varav cirka 47 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	15 547	-7 240	8 307	53%	761	10%	3,5%
1-2 år	—	926	926	6%	926	12%	3,3%
2-3 år	—	246	246	2%	246	3%	2,2%
3-4 år	—	1 917	1 917	12%	1 917	24%	2,8%
4-5 år	—	1 000	1 000	6%	1 000	12%	2,4%
> 5 år	—	3 151	3 151	20%	3 151	39%	2,2%
Totalt/netto/snitt	15 547	0	15 547	100%	8 001	100%	2,6%

¹ Exklusive marginal i lånekontrakt.

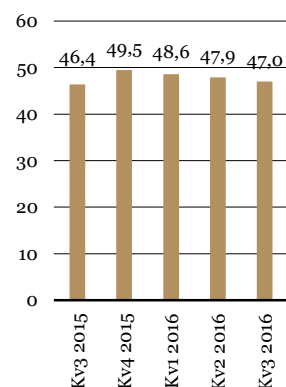
För att minska valutaexponeringen i utländska investeringar strävar Pandox efter att finansiera den tillämpliga delen av investeringen i lokal valuta. Eget kapital säkras normalt inte eftersom Pandox strategi är att ha ett långsiktigt perspektiv på sina investeringar. Valutaexponeringen är i huvudsak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

Ränteförfallostruktur i respektive valuta

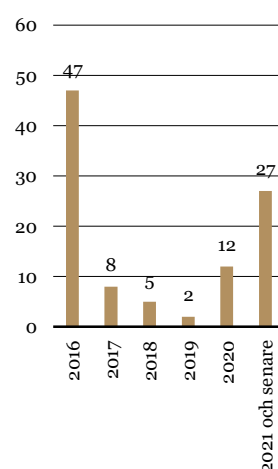
Förfall (MSEK) ¹	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	Totalt	Andel %	Ränta % ²
2016	581	549	4 672	216	229	1 003	7 250	47	2,9
2017	400	—	501	—	192	187	1 280	8	2,7
2018	250	—	241	—	—	213	704	5	3,1
2019	125	—	120	—	—	—	245	2	2,5
2020	900	155	862	—	—	—	1 917	12	2,7
2021 och senare	2 700	517	934	—	—	—	4 151	27	2,3
Totalt	4 956	1 221	7 330	216	421	1 403	15 547	100	2,7
Andel förfall i valuta, %	31,9	7,9	47,1	1,4	2,7	9,0	100	—	—
Genomsnittlig ränta %	3,4	2,2	2,2	0,8	3,5	3,2	2,7	—	—
Genomsnittlig räntebindningstid år	4,0	3,0	1,4	0,1	0,4	0,4	2,2	—	—
Verkligt värde fastigheter	13 293	2 939	12 109	744	907	3 106	33 098	—	—

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 september 2016 uppgick marknadsvärdet för Pandox finansiella derivat till -852 (-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	796	5	3	8
2017	242	3	29	31
2018	4 753	39	22	61
2019	6 092	84	7	91
2020	2 357	35	60	96
2021 och senare	1 307	18	114	132
Totalt	15 547	184	234	418

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

² Exklusive löpande amortering.

Refinansieringsprocessen avseende förfall om 796 MSEK i december 2016 pågår och kommer att slutföras under det fjärde kvartalet 2016.

Uppskjuten skatt

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 772 (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 2 660 (2 281) MSEK, vilka avser temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde Förvaltningsfastigheter, samt temporära skillnader mellan anskaffningsvärde och skattemässigt värde Rörelsefastigheter.

Övrig information

Pressmeddelanden under perioden

25 juli 2016	Inbjudan till presentation av delårsrapport januari-juni 2016.
18 augusti 2016	Delårsrapport januari-juni 2016.
6 september 2016	Valberedning inför årsstämman 2017.
21 september 2016	Pandox förvärvar Hilton Grand Place Brussels för 55 MEUR.
22 september 2016	Inbjudan till Hotellmarknadsdag 2016.

Pressmeddelanden efter perioden

10 oktober 2016	Pandox slutför förvärv av Hilton Grand Place Brussels.
17 oktober 2016	Inbjudan till presentation av delårsrapport januari-september 2016.
1 november 2016	Pandox utser Karmen Bergholcs till Chefsjurist.

För fullständiga pressmeddelanden se www.pandox.se.

Väsentliga händelser efter perioden

Pandox förvärvade Hilton Grand Place Brussels den 10 oktober för motsvarande cirka 525 MSEK.

Personal

Den 30 september 2016 hade Pandox motsvarande 1 455 (1 470) heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 1 423 (1 444) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 32 (26) 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-september 2016 till 45 (41) MSEK och resultatet uppgick till 188 (477) MSEK.

I slutet av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 2 459 (2 841) MSEK och den räntebärande skulden till 5 124 (5 810) MSEK, varav 4 250 (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 tredje kvartalet uppgick intäkterna för förvaltningsavtalen till 1 (1) MSEK, samt intäkter från förvaltning av Pelican Bay Lucaya till 0,1 (0,3) MSEK.

Från den 1 mars 2015 driver Pandox hotelloperatörsverksamhet för Grand Hotel Oslo under ett långsiktigt hyresavtal med fastighetsägaren Eiendomsspar AS. I det tredje kvartalet uppgick hyreskostnaden för Grand Hotel Oslo till 13 (15) MSEK.

Alternativa nyckeltal

Pandox tillämpar 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 21-22.

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 företagets 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 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
Pandox hotellmarknadsdag	22 november 2016
Bokslutskommuniké 2016	16 februari 2017
Delårsrapport kvartal 1, januari-mars 2017	4 maj 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 10 november kl. 09:00 CET.

För att följa presentationen online gå till <http://media.fronto.com/cloud/pandox/161110>. 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 CET.

SE: +46 (0)8 503 36 434
UK LocalCall: 08444933800
US LocalCall: 16315107498
Conference ID: 96559464

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

Kontaktpersoner

För ytterligare information vänligen kontakta:

Anders Nissen

CEO
+46 (0) 708 46 02 02

Liia Nõu

CFO
+46 (0) 702 37 44 04

Anders Berg

Head of Communications and IR
+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.

Stockholm den 9 november, 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 Pandox AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoner, för offentliggörande den 10 november 2016 kl. 07:00 CET.

Granskningsrapport

Till styrelsen i Padox AB (publ)

Org nr 556030-7885

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Padox AB (publ) per den 30 september 2016 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 9 november, 2016

Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Willard Möller
Auktoriserad revisor

Finansiella rapporter i sammandrag

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

MSEK	Not	Kv 3 2016	Kv 3 2015	9 mån 2016	9 mån 2015	Helår 2015
Intäkter Fastighetsförvaltning						
Hyresintäkter	2	459	389	1 284	1 080	1 431
Övriga fastighetsintäkter		20	69	45	98	112
Intäkter Operatörsverksamhet	2	561	534	1 539	1 510	2 046
Nettoomsättning		1 040	992	2 868	2 688	3 589
Kostnader Fastighetsförvaltning	2	-70	-55	-202	-204	-263
Kostnader Operatörsverksamhet	2	-466	-454	-1 338	-1 296	-1 767
Bruttoresultat		504	483	1 328	1 188	1 559
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	2	409	403	1 127	974	1 280
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	2	95	80	201	214	279
Central administration		-27	-23	-83	-64	-94
Finansiella intäkter		0	1	1	2	3
Finansiella kostnader		-114	-106	-341	-335	-441
Resultat före värdeförändringar		363	355	905	791	1 027
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	2	369	232	888	903	1 387
Fastigheter, realiserade	2	—	—	159	8	12
Derivat, orealiserade		24	-73	-155	110	203
Resultat före skatt		756	514	1 797	1 812	2 629
Aktuell skatt		-12	17	-38	7	-35
Uppskjuten skatt		-152	-106	-317	-369	-463
Periodens resultat		592	425	1 442	1 450	2 131
Övrigt totalresultat						
Poster som har eller kan komma att omföras till periodens resultat						
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		108	37	341	-156	-287
Omräkningsdifferenser vid realisation av utländska verksamheter		—	—	—	—	-4
Periodens övrigt totalresultat		108	37	341	-156	-291
Periodens totalresultat		700	462	1 783	1 294	1 840
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat		589	425	1 434	1 450	2 131
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat		3	—	8	—	—
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat		694	462	1 769	1 294	1 840
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat		6	—	14	—	—
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		3,93	2,83	9,56	9,67	14,21

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	30 sep 2016	30 sep 2015	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Rörelsefastigheter	5 490	4 693	4 747
Inventarier/Inredning	341	407	381
Förvaltningsfastigheter	25 792	21 187	24 335
Uppskjuten skattefordran	772	865	800
Andra långfristiga fordringar	21	25	25
Summa anläggningstillgångar	32 416	27 177	30 288
Omsättningstillgångar			
Varulager	17	16	14
Aktuell skattefordran	18	50	64
Kundfordringar	236	239	173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	245	118	109
Övriga fordringar	15	13	70
Likvida medel	500	636	170
Tillgångar som innehas för försäljning	—	151	732
Summa omsättningstillgångar	1 031	1 223	1 332
Summa tillgångar	33 447	28 400	31 620
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	375	375	375
Övrigt tillskjutet kapital	2 138	2 138	2 138
Reserver	-73	-273	-408
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	10 851	9 306	9 987
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	13 291	11 546	12 092
Innehav utan bestämmande inflytande	137	—	123
Summa eget kapital	13 428	11 546	12 215
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ¹	14 281	12 409	13 720
Derivat ²	852	790	703
Avsättningar	88	37	56
Uppskjuten skatteskuld	2 660	2 310	2 281
Summa långfristiga skulder	17 881	15 546	16 760
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	4	18	12
Kortfristiga räntebärande skulder ¹	1 266	452	1 826
Skatteskulder	10	—	2
Leverantörsskulder	166	171	212
Övriga kortfristiga skulder	177	129	99
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	515	523	482
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	—	15	12
Summa kortfristiga skulder	2 138	1 308	2 645
Summa skulder	20 019	16 854	19 405
Summa eget kapital och skulder	33 447	28 400	31 620

¹ De redovisade värdena för räntebärande skulder och andra finansiella instrument utgör en rimlig approximation för deras verkliga värden. ² Derivat 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	Omräkning 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 1-3 2015	—	—	—	1 450	1 450	—	1 450
Övrigt totalresultat, kv 1-3 2015	—	—	-156	—	-156	—	-156
Utdelning, maj 2015	—	—	—	-150	-150	—	-150
Utgående eget kapital 30 september 2015	375	2 138	-273	9 306	11 546	—	11 546
Periodens resultat, kv 4 2015	—	—	—	681	681	—	681
Övrigt totalresultat, kv 4 2015	—	—	-135	—	-135	—	-135
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 1-3 2016	—	—	—	1 434	1 434	8	1 442
Övrigt totalresultat, kv 1-3 2016	—	—	335	—	335	6	341
Utdelning, maj 2016	—	—	—	-570	-570	—	-570
Utgående eget kapital 30 september 2016	375	2 138	-73	10 851	13 291	137	13 428

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

MSEK	Kv 3 2016	Kv 3 2015	9 mån 2016	9 mån 2015	Helår 2015
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	756	514	1 797	1 812	2 629
Återföring av avskrivningar	35	35	108	98	137
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	—	—	-159	-8	-12
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-369	-232	-888	-903	-1 387
Orealiserade värdeförändringar derivat	-24	73	155	-110	-203
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	7	—	19	—	12
Betald skatt	-1	17	-10	7	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	404	407	1 022	896	1 170
Ökning/minskning rörelsefordringar	-103	-21	-150	-121	-119
Ökning/minskning rörelseskulder	26	22	25	-169	-187
Förändringar av rörelsekapital	-77	1	-125	-290	-306
Kassaflöde från den löpande verksamheten	327	408	897	606	864
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-89	-68	-246	-234	-392
Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	—	—	843	—	124
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	—	—	—	-8	-3 720
Förvärv av finansiella tillgångar	-1	—	-8	-1	-1
Avyttring av finansiella tillgångar	—	—	12	3	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-90	-68	601	-240	-3 986
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	0	—	1 469	203	3 899
Amortering av skuld	-109	53	-2 084	-99	-887
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	—	-19	—	—	123
Utbetald utdelning	—	—	-570	-150	-150
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-109	34	-1 185	-46	2 985
Periodens kassaflöde	128	374	313	320	-137
Likvida medel vid periodens början	365	263	170	321	321
Kursdifferens i likvida medel	7	-1	17	-5	-14
Likvida medel vid periodens slut	500	636	500	636	170
Upplysningar om betalda räntor					
Erhållen ränta uppgick till	0	1	1	2	3
Betald ränta uppgick till	-109	-104	-329	-329	-430
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	500	636	500	636	170
Likvida medel består av bankmedel.					

Nyckeltal

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL (MSEK)	Kv 3 2016	Kv 3 2015	9 mån 2016	9 mån 2015	Helår 2015
Avkastning på eget kapital, %					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	—	—	11 546	10 473	10 402
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	—	—	13 291	11 546	12 092
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	—	—	12 419	11 010	11 247
Periodens resultat	—	—	2 115	1 574	2 131
Avkastning på eget kapital, %	—	—	17,0%	14,3%	18,9%
Soliditet, %					
Summa eget kapital	—	—	13 428	11 546	12 215
Summa tillgångar	—	—	33 447	28 400	31 620
Soliditet, %	—	—	40,1%	40,7%	38,6%
Belåningsgrad, %					
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	14 281	12 409	13 720
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	1 266	452	1 826
Marknadsvärde fastigheter	—	—	33 098	27 712	31 437
Belåningsgrad, %	—	—	47,0%	46,4%	49,5%
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före värdeförändringar	363	355	905	791	1 027
Finansiella kostnader	114	106	341	335	441
Avskrivningar	35	35	108	98	137
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,7	4,0	3,7	3,6
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %					
Genomsnittlig räntekostnad	—	—	418	411	428
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	14 281	12 409	13 720
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	1 266	452	1 826
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %	—	—	2,7%	3,2%	2,8%
<i>Se sidan 11-12 för en fullständig avstämning.</i>					
Räntebärande nettoskuld					
Skuld långfristig räntebärande	—	—	14 281	12 409	13 720
Skuld kortfristig räntebärande	—	—	1 266	452	1 826
Kassa	—	—	-500	-636	-170
Räntebärande nettoskuld	—	—	15 047	12 225	15 376
Investeringar, exkl förvärv	89	68	246	234	392
Driftnetto fastighetsförvaltning					
Hyresintäkter	459	389	1 284	1 080	1 431
Övriga fastighetsintäkter	20	69	45	98	112
Kostnader, exkl fastighetsadministration	-50	-36	-144	-153	-197
Driftnetto fastighetsförvaltning, före fastighetsadministration	429	422	1 185	1 025	1 346
Fastighetsadministration	-20	-19	-58	-51	-66
Driftnetto fastighetsförvaltning	409	403	1 127	974	1 280
Driftnetto operatörsverksamhet					
Intäkter Operatörsverksamhet	561	534	1 539	1 510	2 046
Kostnader Operatörsverksamhet	-466	-454	-1 338	-1 296	-1 767
Bruttoresultat	95	80	201	214	279
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	35	35	108	98	137
Driftnetto operatörsverksamhet	130	115	309	312	416
EBITDA					
Totalt bruttoresultat, från respektive segment	504	483	1 328	1 188	1 559
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	35	35	108	98	137
Operatörsverksamhet	-27	-23	-83	-64	-93
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	—	—	—	—	—
EBITDA	512	495	1 353	1 222	1 603
Cash earnings					
EBITDA	512	495	1 353	1 222	1 603
Plus: Finansiella intäkter	0	1	1	2	3
Minus: Finansiella kostnader	-114	-106	-341	-335	-441
Minus: Aktuell skatt	-12	17	-38	7	-35
Cash earnings	386	407	975	896	1 130
EPRA NAV					
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	—	—	13 291	11 546	12 092
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	—	—	1 474	1 275	1 248
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	—	—	852	790	703
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	—	—	-198	-190	-168
Plus: Uppskjuten skatteskuld, fastigheter	—	—	2 660	2 247	2 281
EPRA NAV	—	—	18 079	15 668	16 156
Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %					
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB, MSEK	—	—	15 668	13 449	13 816
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB, MSEK	—	—	18 079	15 668	16 156
Återlagd utdelning innevarande år	—	—	570	150	150
Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %	—	—	19,0%	17,6%	18,0%

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 28.

Nyckeltal forts.

FORTS. AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL PER AKTIE ¹	Kv 3 2016	Kv 3 2015	9 mån 2016	9 mån 2015	Helår 2015
Totalresultat per aktie, SEK					
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	694	462	1 769	1 294	1 840
Totalresultat per aktie, SEK	4,62	3,08	11,80	8,63	12,27
Cash earnings per aktie, SEK					
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	383	407	967	896	1 130
Cash earnings per aktie, SEK	2,55	2,71	6,45	5,97	7,53
Eget kapital per aktie, SEK					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	—	—	13 291	11 546	12 092
Eget kapital per aktie, SEK	—	—	88,61	76,97	80,61
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK					
EPRA NAV, MSEK	—	—	18 079	15 668	16 156
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	—	—	120,53	104,45	107,71
Utdelning per aktie, SEK					
Utdelning, MSEK	—	—	570	150	150
Utdelning per aktie, SEK	—	—	3,80	1,00	1,00
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	—	—	24 265	21 971	25 190
WAULT, år	—	—	13,4	8,7	11,2
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	33 098	27 712	31 437
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	—	—	25 792	21 337	25 062
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	—	—	7 306	6 375	6 375
RevPAR (rörelsefastigheter) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	700	717	648	684	676

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 I SAMMANDRAG (MSEK)

	Kv 3 2016	Kv 2 2016	Kv 1 2016	Kv 4 2015	Kv 3 2015	Kv 2 2015	Kv 1 2015	Kv 4 2014
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter	459	451	374	351	389	372	319	343
Övriga fastighetsintäkter	20	13	12	14	69	16	13	16
Intäkter Operatörsverksamhet	561	536	442	536	534	609	367	445
Nettoomsättning	1 040	1 000	828	901	992	997	699	804
Kostnader Fastighetsförvaltning	-70	-66	-66	-59	-55	-76	-72	-70
Kostnader Operatörsverksamhet	-466	-448	-424	-471	-454	-494	-348	-400
Bruttoresultat	504	486	338	371	483	427	279	334
Central administration	-27	-32	-24	-30	-23	-19	-21	-29
Finansnetto	-114	-112	-114	-105	-105	-115	-114	-132
Resultat före värdeförändringar	363	342	200	236	355	293	144	173
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	369	319	200	484	232	307	363	151
Fastigheter, realiserade	—	—	159	4	—	8	—	—
Derivat, orealiserade	24	-55	-124	93	-73	216	-33	-168
Resultat före skatt	756	606	435	817	514	824	474	156
Aktuell skatt	-12	-25	-1	-42	17	-5	-5	-16
Uppskjuten skatt	-152	-107	-58	-94	-106	-168	-95	-16
Periodens resultat	592	474	376	681	425	651	374	124
Övrigt totalresultat	108	103	131	-135	37	-62	-130	-21
Periodens totalresultat	700	577	507	546	462	589	244	103

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I KONCERNEN I SAMMANDRAG (MSEK)

	30 sep 2016	30 jun 2016	31 mar 2016	31 dec 2015	30 sep 2015	30 jun 2015	31 mar 2015	31 dec 2014
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	31 623	30 710	29 998	29 463	26 287	26 170	25 941	25 701
Övriga anläggningstillgångar	21	20	20	25	25	27	28	26
Uppskjuten skattefordran	772	802	829	800	865	805	898	924
Omsättningstillgångar	531	428	345	1 162	587	415	254	315
Likvida medel	500	365	820	170	636	263	378	321
Summa tillgångar	33 447	32 325	32 012	31 620	28 400	27 680	27 499	27 287
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	13 428	12 728	12 722	12 215	11 546	11 084	10 646	10 402
Uppskjuten skatteskuld	2 660	2 421	2 274	2 281	2 310	2 147	2 074	1 993
Räntebärande skulder	15 547	15 388	15 219	15 546	12 861	12 822	12 821	12 907
Ikke räntebärande skulder	1 812	1 788	1 797	1 578	1 683	1 627	1 958	1 985
Summa eget kapital och skulder	33 447	32 325	32 012	31 620	28 400	27 680	27 499	27 287

NYCKELTAL

	Kv 3 2016	Kv 2 2016	Kv 1 2016	Kv 4 2015	Kv 3 2015	Kv 2 2015	Kv 1 2015	Kv 4 2014
Driftnetto Fastighetsförvaltning, MSEK	409	398	320	306	403	312	260	289
Driftnetto Operatörsverksamhet, MSEK	130	125	54	104	115	146	51	81
EBITDA, MSEK	512	491	350	381	495	439	290	341
Resultat per aktie, SEK	3,93	3,14	2,49	4,54	2,83	4,34	2,49	0,83
Cash earnings, MSEK	386	354	235	234	407	319	171	193
Cash earnings per aktie, SEK	2,55	2,34	1,57	1,56	2,71	2,13	1,14	1,29
RevPAR-tillväxt (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %	-2	-12	1	0	7	10	11	—
	30 sep 2016	30 jun 2016	31 mar 2016	31 dec 2015	30 sep 2015	30 jun 2015	31 mar 2015	31 dec 2014
Räntebärande nettoskuld, MSEK	15 047	15 023	14 399	15 376	12 225	12 559	12 444	12 587
Soliditet, %	40,1	39,4	39,7	38,6	40,7	40	38,7	38,1
Belåningsgrad fastigheter, %	47,0	47,9	48,6	49,5	46,4	46,9	47,5	48,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	3,7	3,1	3,6	3,7	3,2	2,5	2,6
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	33 098	32 124	31 322	31 437	27 712	27 327	26 996	26 504
EPRA NAV per aktie, SEK	120,53	114,03	112,16	107,71	104,45	99,23	96,25	92,11
WAULT (Förvaltningsfastigheter), år	13,4	13,3	11,3	11,2	8,7	8,9	8,7	9,0

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	Kv 3 2016	Kv 3 2015	9 mån 2016	9 mån 2015	Helår 2015
Nettoomsättning	8	5	45	41	56
Administrativa kostnader	-36	-30	-111	-89	-123
Övriga intäkter	—	—	—	—	9
Rörelseresultat	-28	-25	-66	-48	-58
Resultat från andelar i koncernföretag	0	30	361	669	669
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22	4	53	13	65
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-62	-57	-160	-157	-211
Resultat efter finansiella poster	-68	-48	188	477	465
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	106
Resultat före skatt	-68	-48	188	477	571
Skatt på periodens resultat	—	—	—	—	—
Periodens resultat	-68	-48	188	477	571

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	30 sep 2016	30 sep 2015	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	0	1	0
Finansiella anläggningstillgångar	11 500	10 138	11 775
Omsättningstillgångar	200	272	112
Summa tillgångar	11 700	10 411	11 887
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 459	2 747	2 841
Avsättningar	48	7	30
Långfristiga skulder	4 250	4 381	4 087
Kortfristiga skulder	4 943	3 276	4 929
Summa eget kapital och skulder	11 700	10 411	11 887

Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandox fastighetsportfölj av 112 (31 december 2015: 121) hotellfastigheter med 24 265 (31 december 2015: 25 190) hotellrum i åtta länder. Pandox huvudsakliga geografiska fokus, som utgör cirka 68 procent mätt i marknadsvärde, är Norden. Av de helägda hotellfastigheterna hyrs 91 ut till extern part, vilket innebär att cirka 78 procent av portföljens marknadsvärde täcks av externa hyreskontrakt. Dessa redovisas under Fastighetsförvaltning. De återstående 21 hotellen ägs och drivs av Pandox samt redovisas under segmentet Operatörsverksamhet.

Portföljöversikt per segment och land

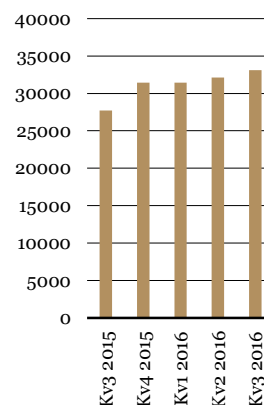
Fastighetsförvaltning Förvaltningsfastigheter	Antal hotell	Antal rum	Marknads- värde (MSEK)	Marknadsvärde % av total	Värde per rum (MSEK)
Sverige	42	8 597	12 983	39%	1,5
Norge	10	1 641	2 445	7%	1,5
Finland	13	2 911	3 258	10%	1,1
Danmark	6	1 402	2 243	7%	1,6
Belgien	1	100	101	0%	1,0
Tyskland	18	3 415	4 018	12%	1,2
Schweiz	1	206	744	2%	3,6
Summa Förvaltningsfastigheter	91	18 272	25 792	78%	1,4
Operatörsverksamhet Rörelsefastigheter					
Sverige	2	358	310	1%	0,9
Norge	4	861	661	2%	0,8
Finland	1	151	43	0%	0,3
Danmark	2	440	696	2%	1,6
Belgien	6	1 934	2 742	8%	1,4
Tyskland	4	1 285	1 947	6%	1,5
Kanada	2	964	907	3%	0,9
Summa Rörelsefastigheter	21	5 993	7 306	22%	1,2
Totalt ägda fastigheter	112	24 265	33 098	100%	1,4

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	9 450	SE, NO, FI, DK, BE
Leonardo	16	2 921	DE
Nordic Choice Hotels	12	1 956	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	KAN
Best Western	4	563	SE, FI
Elite	2	452	SE
InterContinental	1	357	KAN
Thon Hotels	2	348	NO
Rantasipi	1	135	FI
Oberoende varumärken	10	2 888	SE, NO, FI, DK, BE, DE
Totalt	112	24 265	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 1-3 2016	Kv 1-3 2015	Kv 1-3 2016	Kv 1-3 2015	Kv 1-3 2016	Kv 1-3 2015	Kv 1-3 2016	Kv 1-3 2015
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hysesintäkter samt övriga fastighetsintäkter	1 329	1 178	—	—	—	—	1 329	1 178
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	1 539	1 510	—	—	1 539	1 510
Nettoomsättning	1 329	1 178	1 539	1 510	—	—	2 868	2 688
Kostnader Fastighetsförvaltning	-202	-204	—	—	—	—	-202	-204
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-1 338	-1 296	—	—	-1 338	-1 296
Bruttoresultat	1 127	974	201	214	—	—	1 328	1 188
Central administration	—	—	—	—	-83	-64	-83	-64
Finansiella intäkter	—	—	—	—	1	2	1	2
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-341	-335	-341	-335
Resultat före värdeförändringar	1 127	974	201	214	-423	-397	905	791
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	888	903	—	—	—	—	888	903
Fastigheter, realiserade	159	8	—	—	—	—	159	8
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	-155	110	-155	110
Resultat före skatt	2 174	1 885	201	214	-578	-287	1 797	1 812
Aktuell skatt	—	—	—	—	-38	7	-38	7
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	-317	-369	-317	-369
Periodens resultat	2 174	1 885	201	214	-933	-649	1 442	1 450

Kv 1-3 2016								
Geografisk marknad	Sve	Dan	Nor	Fin	Tys	Bel	Övriga	Tot
Nettoomsättning								
– Fastighetsförvaltning	649	130	103	187	227	4	29	1 329
– Operatörsverksamhet	40	119	237	22	315	468	338	1 539
Marknadsvärde fastigheter	13 293	2 939	3 106	3 301	5 965	2 843	1 651	33 098
Investeringar fastigheter	103	27	32	5	23	26	30	246
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—
Realiserad värdeförändring fastigheter	159	—	—	—	—	—	—	159

Kv 1-3 2015								
Geografisk marknad	Sve	Dan	Nor	Fin	Tys	Bel	Övriga	Tot
Nettoomsättning								
– Fastighetsförvaltning	660	108	203	165	—	13	29	1 178
– Operatörsverksamhet	7	99	179	17	293	577	338	1 510
Marknadsvärde fastigheter	13 060	2 620	2 588	3 111	1 855	2 969	1 509	27 712
Investeringar fastigheter	84	28	28	38	3	31	22	234
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 lika med 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 3 2016	Kv 3 2015	Kv 3 2016	Kv 3 2015	Kv 3 2016	Kv 3 2015	Kv 3 2016	Kv 3 2015
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	479	458	—	—	—	—	479	458
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	561	534	—	—	561	534
Nettoomsättning	479	458	561	534	—	—	1 040	992
Kostnader Fastighetsförvaltning	-70	-55	—	—	—	—	-70	-55
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-466	-454	—	—	-466	-454
Bruttoresultat	409	403	95	80	—	—	504	483
Central administration	—	—	—	—	-27	-23	-27	-23
Finansiella intäkter	—	—	—	—	0	1	0	1
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-114	-106	-114	-106
Resultat före värdeförändringar	409	403	95	80	-141	-128	363	355
<i>Värdeförändringar</i>								
Fastigheter, orealiserade	369	232	—	—	—	—	369	232
Fastigheter, realiserade	—	—	—	—	—	—	—	—
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	24	-73	24	-73
Resultat före skatt	778	635	95	80	-117	-201	756	514
Aktuell skatt	—	—	—	—	-12	17	-12	17
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	-152	-106	-152	-106
Periodens resultat	778	635	95	80	-281	-290	592	425

Kv 3 2016								
Geografisk marknad	Sve	Dan	Nor	Fin	Tys	Bel	Övriga	Tot
Nettoomsättning								
– Fastighetsförvaltning	229	52	32	77	81	1	7	479
– Operatörsverksamhet	13	50	109	9	113	127	140	561
Marknadsvärde fastigheter	13 293	2 939	3 106	3 301	5 965	2 843	1 651	33 098
Investeringar fastigheter	40	4	15	4	3	15	8	89
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—

Kv 3 2015								
Geografisk marknad	Sve	Dan	Nor	Fin	Tys	Bel	Övriga	Tot
Nettoomsättning								
– Fastighetsförvaltning	241	42	104	58	—	10	3	458
– Operatörsverksamhet	5	43	83	6	106	165	126	534
Marknadsvärde fastigheter	13 060	2 620	2 588	3 111	1 855	2 969	1 509	27 712
Investeringar fastigheter	27	2	16	9	2	7	5	68
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 motsvarande period, hänförligt till moderbolagets aktieägare. 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 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.

Driftnettomarginal, Operatörsverksamhet, %
Driftnetto Operatörsverksamhet i förhållande till totala intäkter 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.

Tillväxt i EPRA NAV (substansvärdestillväxt), årstakt, %
Ackumulerad procentuell förändring i EPRA NAV, med återlagd utdelning, för den närmast föregående tolv månadersperioden.

Tillväxt justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter
Tillväxtmått som exkluderar effekter av förvärv, avyttringar och omklassificeringar samt valutakursförändringar.

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.

Totalresultat per aktie, SEK
Periodens totalresultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare, delat med det viktade genomsnittliga 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.



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

