
Bokslutskommuniké

Januari–december 2017



Bokslutskommuniké

Januari–december 2017

Högt affärstempo och god vinsttillväxt

Kvartalet oktober-december 2017

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 571 (458) MSEK. Ökningen var 3 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 490 (368) MSEK. Ökningen var 6 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till 144 (130) MSEK. Ökningen var 25 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- EBITDA uppgick till 597 (464) MSEK.
- Periodens resultat uppgick till 1 183 (772) MSEK.
- Cash earnings uppgick till 482 (314) inkl. återbetalad skatt samt finansiell intäkt om totalt cirka 31 MSEK.
- Resultat per aktie uppgick till 7,47 (5,08) SEK.
- Pandox tillkännagav och slutförde förvärv av hotellportfölj i Storbritannien och Irland för 680 MGBP (Not 4).
- Riktad kontant nyemission tillförde 1 480 MSEK före emissionskostnader.

Perioden januari-december 2017

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 202 (1 787) MSEK. Ökningen var 4 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 882 (1 495) MSEK. Ökningen var 4 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till 494 (439) MSEK. Ökningen var 28 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- EBITDA uppgick till 2 252 (1 817) MSEK.
- Periodens resultat uppgick till 3 148 (2 214) MSEK.
- Cash earnings uppgick till 1 660 (1 289) MSEK.
- Resultat per aktie uppgick till 19,89 (14,65) SEK.
- EPRA NAV per aktie uppgick till 144,54 (126,24) SEK.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 4,40 (4,10) SEK per aktie, totalt 737 (646) MSEK.

Sammandrag (MSEK)*	Kv 4 2017	Kv 4 2016	+/- i %	Helår 2017	Helår 2016	+/- i %
Intäkter Fastighetsförvaltning (Not 1)	571	458	25	2 202	1 787	23
Driftnetto Fastighetsförvaltning (Not 1)	490	368	33	1 882	1 495	26
Driftnetto Operatörsverksamhet (Not 1)	144	130	11	494	439	13
EBITDA (Not 1)	597	464	29	2 252	1 817	24
Periodens/årets resultat (Not 1)	1 183	772	53	3 148	2 214	42
Resultat per aktie, SEK (Not 1,2,3)	7,47	5,08	47	19,89	14,65	36
Cash earnings (Not 1)	482	314	54	1 660	1 289	29
Cash earnings per aktie, SEK (Not 1,2,3)	3,06	2,05	49	10,46	8,49	23
<i>Nyckeldata</i>						
Räntebärande nettoskuld, MSEK	—	—	—	25 474	18 314	39
Soliditet, %	—	—	—	36,7	39,7	n.m.
Belåningsgrad netto, %	—	—	—	50,8	47,9	n.m.
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,0	n.m.	4,2	4,0	n.m.
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	—	50 121	38 233	31
EPRA NAV per aktie, SEK (Not 3)	—	—	—	144,54	126,24	14
WAULT (Förvaltningsfastigheter), år	—	—	—	15,6	13,9	n.m.
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	745	672	11	731	662	10

(Not 1) Se sidan 9 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar.

(Not 2) Beräknat på viktat antal aktier om 158 913 042 för kv 4 2017 och 157 856 163 för helår 2017. För uppgift om tidigare år se sidan 23.

(Not 3) Efter minoritetsandel.

(Not 4) Total köpeskilling uppgick till 800 MGBP, varav Pandox slutliga andel förväntas uppgå till 680 MGBP. Se sidan 13.

*För fullständiga definitioner se sidan 28.

VD har ordet

Högt affärstempo och god vinsttillväxt

2017 var året då Pandox på allvar etablerade sig som en fullfjädrad europeisk spelare genom en kombination av större förvärv och en god underliggande resultatutveckling. Pandox har nu lyft sin affärsposition till en ny nivå med exponering till fler, större och mer dynamiska hotellmarknader, baserat på företagets etablerade affärsmodell med omsättningsbaserade hyresavtal och ett aktivt ägande.

Ett fjärde kvartal i rekordtempo

Pandox genomförde det fjärde kvartalet i ett rekordhøgt affärstempo. I december förvärvades en portfölj med 21 hotellfastigheter i Storbritannien och Irland för cirka 7 700 MSEK samt tecknades tjugofåriga omsättningsbaserade hyresavtal för Hotel BLOOM! och Hotel Berlaymont i Bryssel med NH Hotels Group. Under samma månad genomförde Pandox också en riktad kontant nyemission samt avyttrade en butiksfastighet i Bryssel, vilket stärkte kassan med totalt cirka 1 800 MSEK.

Förvärv i Storbritannien och Irland en milstolpe

Förvärvet av 21 hotellfastigheter i Storbritannien och Irland med Leonardo som operatörspartner är både kvartalets och årets enskilt viktigaste händelse. Förvärvet uppfyller samtliga Pandox strategiska förvärvskriterier och bidrar till att ytterligare diversifiera företagets geografiska intäktsbas. Hotellfastigheterna är av hög kvalitet, tillhör det lönsamma övre mellanprissegmentet och ger ett betydande resultatbidrag.

Med förvärvet lägger Pandox 20 nya hotellstäder till portföljen och uppnår en stark marknadsnärvaro i Storbritannien och Irland som är stora och dynamiska hotellmarknader. Portföljförvärvet tydliggör Pandox förmåga att kunna genomföra sin affärsstrategi i internationell konkurrens.

Som tidigare kommunicerats förväntas hotellportföljen bidra med cirka 450 MSEK i driftnetto 2018, vilket tillsammans med intäkt- och resultatbidragen från tidigare förvärv av Hilton London Heathrow Airport och Hotel Berlaymont lägger en god grund för lönsam tillväxt.

God tillväxt och lönsamhet

Parallellt med arbetet med förvärv, uthyrning och nyemission drev Pandox den befintliga portföljen framåt med kraft. Totalt driftnetto och total cash earnings ökade med 27 respektive 54 procent i det fjärde kvartalet. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettot från Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet med 6 respektive 25 procent. Drivkrafterna var välpresterande förvärv, ökad lönsamhet i både Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet samt en överlag god efterfrågan på Pandox nyckelmarknader.

Särskilt starka marknader i kvartalet var Bryssel, Frankfurt, Helsingfors, Oslo och Montreal. Många regionstäder i Norden och Tyskland utvecklades också väl. I Köpenhamn och Stockholm minskade dock RevPAR med 7 respektive 3 procent. Underliggande efterfrågan i Stockholm var fortsatt god men kunde inte fullt ut kompensera för den ökning av hotellkapacitet, på cirka 6 procent, som framförallt skett i city under året. Ytterligare kapacitet kommer att tillföras Stockholm under 2018. I Köpenhamn förklaras nedgången i huvudsak av ett mycket starkt jämförelsekvartal 2016. Utsikterna för dansk ekonomi är goda och Köpenhamns attraktionskraft är fortsatt stark. Utmaningen i Köpenhamn är flera planerade större hotellöppningar de kommande åren med start i det andra kvartalet 2018.

Stabila utsikter för 2018

Utsikterna för turism- och resemarknaden är långsiktigt positiva. För perioden 2017-2027 förväntar sig World Travel and Tourism Organisation (WTTC) en årlig tillväxt mätt i värde på 4 procent globalt. För 2018 förutspår United Nations World Tourism Organisation (UNWTO) en ökning av internationella ankomster på 3,5-4,5 procent i Europa.

Hotellefterfrågan i Europa var starkare än förväntat 2017. Vi går därmed in i 2018 på en högre nivå med överlag goda marknadsförutsättningar.

Den underliggande trenden är stabil men Pandox förväntar sig en mer ojämn marknadstillväxt på grund av kapacitetsökningar på vissa av företagets marknader.

Gjorda förvärv och viss organisk tillväxt drivet av marknad samt lönsamma investeringar i befintlig portfölj skapar förutsättningar för att öka cash earnings 2018. Påskens infallande väntas ha en viss negativ påverkan i det första kvartalet.

Styrelsen föreslår en utdelning om 4,40 (4,10) SEK per aktie för 2017. Utdelningsandelen är i den nedre delen av Pandox finansiella målintervall och skall ses i ljuset av fortsatt attraktiva förvärvsmöjligheter.

54%

**Tillväxt i total
cash earnings¹
kv 4**

¹EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader minus aktuell skatt, inklusive återbetald skatt om 18 MSEK i Tyskland samt finansiell intäkt om 13 MSEK i Norge.

27%

**Tillväxt i totalt
driftnetto kv 4**

18%

**Tillväxt i
substansvärde²**

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



Anders Nissen, VD

Ett fastighetsbolag specialiserat på hotell

Pandox är en aktiv ägare med en affärsmodell som bygger på långsiktiga omsättningsbaserade hyresavtal med marknadens bästa operatörer. Om dessa förutsättningar saknas har Pandox lång erfarenhet av att driva hotellverksamhet i egen regi. Pandox specialistkompetens och effektiva ledningssystem ger möjligheter att göra affärer över hela hotellvärdekedjan.

Strategi som skapar värde

Pandox vision

"Att vara ett av de ledande hotellfastighetsbolagen i världen när det gäller specialistkompetens för aktivt ägande, förvaltning och utveckling av hotellfastigheter samt drift av hotell."

Övergripande mål

"Att med stöd av specialistkompetens och effektiva ledningssystem öka kassaflödet samt fastighetsvärde – hotellfastighet för hotellfastighet – och därigenom skapa utrymme för investeringar som stödjer Pandox fortsatta expansion."

Strategi och affärsmodell

- 1
Fokus på hotellfastigheter
- 2
Stora hotellfastigheter i goda lägen
- 3
Långa omsättningsbaserade hyresavtal med de bästa hotelloperatörerna
- 4
Fastighetsportfölj av hög kvalitet
- 5
Geografisk diversifiering minskar svängningar
- 6
Operatörsverksamhet sänker risk och skapar möjligheter

Organisation och genomförande

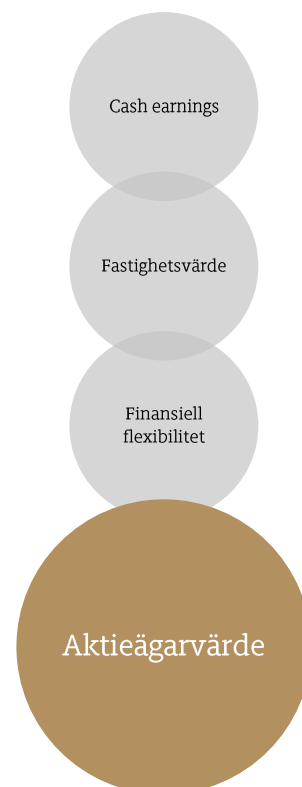
Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Asset management
"Vi äger och hyr ut hotellfastigheter"	"Vi äger och driver hotellfastigheter"	"Vi förvaltar andras hotellfastigheter"
126 hotell motsvarande 85 procent av portföljens totala marknadsvärde.	17 hotell motsvarande 15 procent av portföljens totala marknadsvärde	10 hotell.
Viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) 15,6 år.		

Nyckelfakta

- 143 hotell
- 31 613 rum
- 15 länder
- 50 121 MSEK portföljvärde

Värde drivare

Genom ett ökat kassaflöde och högre fastighetsvärde skapar Pandox aktieägarvärde över tid.



Finansiella mål

Pandox målsättning är en utdelningsandel på 40-60 procent av cash earnings ¹⁾ med en genomsnittlig utdelningsandel över tid på cirka 50 procent samt en belåningsgrad netto ²⁾ på 45-60 procent.

Styrelsen föreslår en utdelning om 4,40 (4,10) SEK per aktie för 2017, vilket motsvarar 44 (50) procent av cash earnings. Den lägre utdelningsandelen jämfört med föregående år skall ses i ljuset av fortsatt attraktiva förvärvsmöjligheter. Vid utgången av perioden var belåningsgraden 50,8 (47,9) procent.

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

²⁾ Definieras som räntebärande skulder minus likvida medel i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Hotellmarknadens utveckling oktober-december 2017

En stark avslutning på ett starkt år

En synkroniserad global ekonomisk tillväxt bidrog till en fortsatt god hotelefterfrågan både globalt och i Europa i kvartalet. För 2017 som helhet bidrog en jämnt fördelad tillväxt mellan länder och segment till en överraskande stark tillväxt i Europa.

På global nivå ökade det internationella resandet kraftigt under 2017. Enligt UNWTO ökade antalet internationella ankomster i Europa under året med cirka 50 miljoner. Det motsvarar en tillväxt på 8 procent, vilket är högt ur ett historiskt perspektiv.

Överlag god tillväxt på nyckelmarknader

RevPAR-utveckling kvartalsvis förändring (i lokal valuta)

	År 2015	År 2016	År 2017	Kv4 2016	Kv1 2017	Kv2 2017	Kv3 2017	Kv4 2017
USA ¹	6%	3%	3%	3%	3%	3%	2%	4%
New York ¹	-2%	-2%	0%	1%	-1%	1%	-1%	1%
Montreal	7%	9%	12%	10%	14%	14%	6%	10%
Europa	7%	2%	6%	3%	7%	7%	7%	6%
London	2%	-1%	4%	2%	11%	10%	2%	-1%
Bryssel	2%	-18%	19%	-4%	5%	28%	31%	20%
Berlin	8%	4%	2%	3%	6%	3%	1%	0%
Frankfurt	9%	-2%	4%	-1%	1%	-9%	9%	17%
Stockholm	9%	8%	-1%	6%	11%	-4%	-3%	-3%
Oslo	8%	3%	12%	0%	15%	10%	11%	12%
Helsingfors	2%	7%	9%	0%	5%	3%	7%	14%
Köpenhamn	11%	13%	2%	14%	14%	2%	1%	-7%

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.

Genomgående god tillväxt i USA och Kanada

Hotellmarknaden i USA visade robust tillväxt och RevPAR ökade med 4 procent. Beläggningen nådde rekordnivå 2017 trots färre internationella ankomster på grund av inreserestriktioner för vissa länder.

Kanada utvecklades väl och RevPAR ökade 3 procent drivet av hög ekonomisk aktivitet, en relativt svag valuta med ökad internationell efterfrågan som följd samt fortsatt begränsade kapacitetstillskott i marknaden. Montreal fortsatte sin goda trend och RevPAR ökade med 10 procent. Staden har under året gynnats av stark internationell efterfrågan och en tät eventkalender.

Europa fortsatt starkt

I Europa ökade RevPAR med 6 procent med stöd av både ökad efterfrågan och förbättrade snittpriser.

I Tyskland ökade RevPAR med 3 procent framförallt drivet av ett starkt företagssegment med kongresser och mässor. Berlin hade ett svagare kvartal på grund av Air Berlins konkurs. I Bryssel fortsatte återhämtningen med kraft i alla delsegment och RevPAR ökade med 20 procent. I London minskade RevPAR med 1 procent till följd av något färre internationella ankomster och vissa kapacitetstillskott. Den regionala hotellmarknaden i Storbritannien ökade RevPAR med 3 procent.

Blandad utveckling i Norden

De nordiska länderna gynnades fortsatt av en god ekonomisk utveckling.

Helsingfors avslutade året starkt med en ökning i RevPAR om 14 procent. En förbättrad finsk ekonomi med ökad sysselsättning och konsumtion bidrog även till en god utveckling på flertalet regionala marknader.

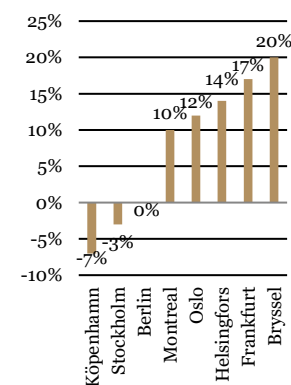
I Oslo ökade RevPAR med 12 procent med stöd av förbättrade snittpriser och högre beläggning, delvis som en följd av kapacitetsuttag i marknaden genom tillfälliga stängningar av hotell på grund av renoveringar.

I Stockholm minskade RevPAR med 3 procent. Mönstret med en god underliggande efterfrågan bestod i det fjärde kvartalet men kunde inte fullt ut kompensera för den ökning av hotellkapacitet, på cirka 6 procent, som framförallt skett i city under året.

Köpenhamn mötte ett starkt jämförelsekvartal (stor internationell medicinkongress med 20 000 delegater i oktober 2016) och RevPAR minskade med 7 procent. Utsikterna för dansk ekonomi är goda och Köpenhamns attraktionskraft är fortsatt stark. Utmaningen i Köpenhamn är flera planerade större hotellöppningar de kommande åren, med start i det andra kvartalet 2018.

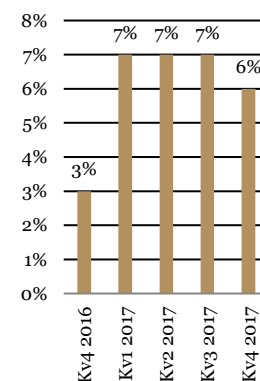
Överlag god tillväxt

RevPAR-tillväxt kv 4 2017



Stabil och hög tillväxt i Europa

RevPAR-tillväxt per kvartal



Finansiell utveckling oktober-december 2017

Jämförbara siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2016 för balansposter såvida inget annat anges.

Nettoomsättning

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 571 (458) MSEK, en ökning med 25 procent drivet av en kombination av förvärvad och organisk tillväxt i hyresportföljen samt omklassificeringar. 20 förvärvade hotellfastigheter i Storbritannien och Irland ingår per 20 december 2017. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkterna med 3 procent.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 528 (619) MSEK, en minskning med 15 procent, vilket speglar tidigare genomförda omklassificeringar (se sidan 9 för sammanställning). En förvärvad hotellfastighet i Storbritannien ingår per 20 december 2017. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkter och RevPAR med 10 respektive 11 procent.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 099 (1 077) MSEK. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 6 procent.

Driftnetto

Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 490 (368) MSEK, en ökning med 33 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettot med 6 procent.

Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till 144 (130) MSEK, en ökning med 11 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettot med 25 procent.

Totalt driftnetto uppgick till 634 (498) MSEK, en ökning med 27 procent.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -37 (-34) MSEK.

EBITDA

EBITDA uppgick till 597 (464) MSEK, en ökning med 29 procent.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -140 (-116) MSEK, vilket i huvudsak förklaras av ökade räntebärande skulder efter genomförda förvärv. De finansiella intäkterna uppgick till 14 (0) MSEK och inkluderar intäkt om 13 MSEK från avyttring av aktier i delägt bolag avseende kommersiell fastighet i Hafjell, Norge.

Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 426 (309) MSEK, en ökning med 38 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 490 (413) MSEK och förklaras av en kombination av förbättrade underliggande kassaflöden och lägre direktavkastningskrav i jämförbar portfölj.

Realiserade värdeförändringar uppgick till 289 (0), varav 283 MSEK avser avyttring av butiksfastighet i Bryssel och 6 MSEK avyttring av avstyckad tomt i Hafjell, Norge.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 7 (116) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till 11 (-34) MSEK, inklusive återföring av extra skattekostnad om 18 MSEK hänförligt till ett positivt utfall efter överklagande av beslut om källskatt och eftertaxering i Tyskland gällande åren 2005-2007.

Uppskjuten skattekostnad uppgick till -40 (-32) MSEK.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 1 183 (772) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 188 (767) MSEK, vilket motsvarar 7,47 (5,08) SEK per aktie.

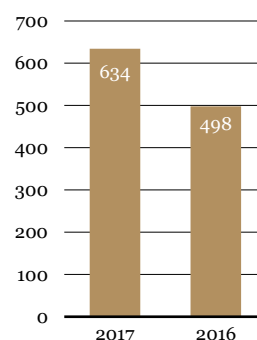
Cash earnings

Cash earnings uppgick till 482 (314) MSEK, en ökning med 54 procent.

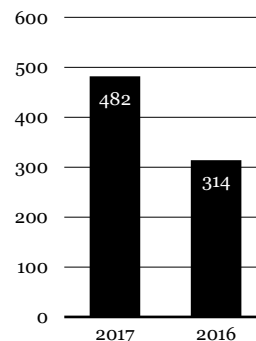
27%

Ökning totalt driftnetto kv 4

Totalt driftnetto, MSEK
(oktober-december)¹



Cash earnings, MSEK
(oktober-december)^{1,2}



¹ Se sidan 9 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar.

² Inklusive återbetalad skatt i Tyskland om 18 MSEK som avser positivt utfall efter överklagande samt en finansiell intäkt om 13 MSEK i Norge.

Finansiell utveckling januari-december 2017

Jämförbara siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2016 för balansposter såvida inget annat anges.

Nettoomsättning

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 202 (1 787) MSEK, en ökning med 23 procent drivet av en kombination av förvärvad och organisk tillväxt i hyresportföljen samt omklassificeringar. Totalt har 21 Förvaltningsfastigheter förvärvats under året (se sidan 9 för sammanställning). Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkterna med 4 procent.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 2 067 (2 158) MSEK, en minskning med 4 procent. Två Operatörsfastigheter har förvärvats och åtta Operatörsfastigheter har omklassificerats till Fastighetsförvaltning under året (se sidan 9 för sammanställning). Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkter och RevPAR med 9 respektive 11 procent.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 4 269 (3 945) MSEK. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 6 procent.

Driftnetto

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

Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till 494 (439) MSEK, en ökning med 13 procent trots omklassificeringar. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettot med 28 procent.

Totalt driftnetto uppgick till 2 376 (1 934) MSEK, en ökning med 23 procent.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -124 (-117) MSEK. Ökningen förklaras av företagets geografiska expansion.

EBITDA

EBITDA uppgick till 2 252 (1 817) MSEK, en ökning med 24 procent förklarad av ett ökat driftnetto för både Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -534 (-457) MSEK. Ökningen förklaras framförallt av ökade räntebärande skulder efter förvärv. De finansiella intäkterna uppgick till 15 (1) MSEK och inkluderar intäkt om 13 MSEK från avyttring av aktier i delägt bolag avseende kommersiell fastighet i Hafjell, Norge.

Resultat före värdeförändringar

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

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 1 625 (1 301) MSEK och förklaras av en kombination av förbättrade underliggande kassaflöden och lägre direktavkastningskrav i jämförbar portfölj.

Realiserade värdeförändringar uppgick till 289 (159), varav 283 MSEK avser avyttring av butiksfastighet i Bryssel och 6 MSEK avyttring av avstyckad tomt i Hafjell, Norge.

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

Aktuell och uppskjuten skatt

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

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

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

Periodens resultat

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

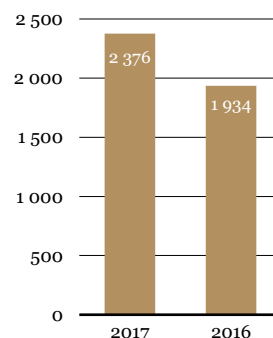
Cash earnings

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

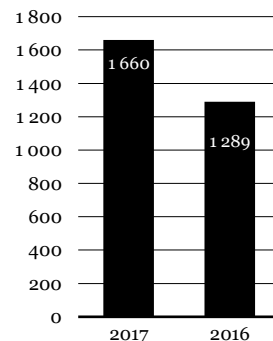
23%

Ökning totalt driftnetto 2017

Totalt driftnetto, MSEK
(januari-december)¹



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



¹ Se sidan 9 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar.

² Inklusive återbetalad skatt om totalt 47 MSEK som avser positiva utfall efter överklaganden i Sverige och Tyskland samt finansiell intäkt om 13 MSEK i Norge.

Segmentrapportering

Segmentsammanfattning

MSEK	Kv 4 2017	Kv 4 2016	Helår 2017	Helår 2016
Totalt bruttoresultat	589	459	2 206	1 787
– varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	490	368	1 882	1 495
– varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	99	91	324	292
Driftnetto Fastighetsförvaltning				
– Driftnetto motsvarar bruttoresultat	490	368	1 882	1 495
Driftnetto Operatörsverksamhet				
– Bruttoresultat	99	91	324	292
– Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader, Operatörsverksamhet	45	39	170	147
– Driftnetto Operatörsverksamhet	144	130	494	439
Totalt driftnetto	634	498	2 376	1 934
Central administration, exklusive avskrivningar	-37	-34	-124	-117
EBITDA	597	464	2 252	1 817

Fastighetsförvaltning

Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde uppgick till 42 548 MSEK, motsvarande 85 procent av fastigheternas totala marknadsvärde.

Driftnetto Fastighetsförvaltning

MSEK	Kv 4 2017	Kv 4 2016	Helår 2017	Helår 2016
Hysesintäkter	549	433	2 121	1 717
Övriga fastighetsintäkter	22	25	81	70
Kostnader, exklusive fastighetsadministration	-66	-68	-247	-212
Driftnetto, före fastighetsadministration	506	390	1 956	1 575
Fastighetsadministration	-16	-22	-74	-80
Bruttoresultat	490	368	1 882	1 495
Driftnetto, efter fastighetsadministration	490	368	1 882	1 495

Kommentar till perioden oktober-december 2017

Hysesintäkter och övriga fastighetsintäkter uppgick till 571 (458) MSEK och driftnettot uppgick till 490 (368) MSEK, en ökning med 25 respektive 33 procent.

20 nya hotellfastigheter under varumärket Jurys Inn i Storbritannien och Irland ingår per 20 december 2017 (se sidan 13). Scandic Grand Place i Bryssel med 100 rum omklassificerades till Operatörsverksamhet per 1 december 2017.

Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade totala hyresintäkter och driftnetto med 3 respektive 6 procent.

Utvecklingen i jämförbar hyresportfölj var positiv med stöd av en bred efterfrågan och ökade snittpriser. Finland, Norge och Tyskland levererade den högsta hyrestillväxten i kvartalet. Enskilda städer med en särskilt god hyresutveckling var Helsingfors, Oslo, Düsseldorf, Frankfurt och Hannover.

I Stockholm som helhet var hyrorna oförändrade, där marginella ökningar i Stockholm Norr och Söder kompenserade för en marginell minskning i Stockholm City. Mönstret med en positiv underliggande efterfrågan bestod i kvartalet men kunde inte fullt ut kompensera för den ökning av hotellkapacitet, på cirka 6 procent, som framförallt skett i city under året.

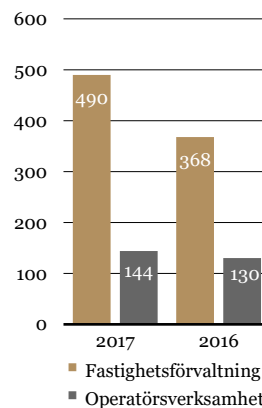
I Köpenhamn minskade hyresintäkterna till följd av ett mycket starkt jämförelsekvartal 2016 när det var en stor internationell medicinkonferens.

Tillväxten i regionstäder i hyresportföljen var totalt sett stabil.

Hotel BLOOM! och Hotel Berlaymont omklassificerades till Fastighetsförvaltning den 1 februari 2018 under tidigare kommunicerade hyresavtal med NH Hotels Group. Den samlade effekten, mätt i årstakt, för affärssegmentet uppskattas till cirka 50 MSEK i ökat driftnetto.

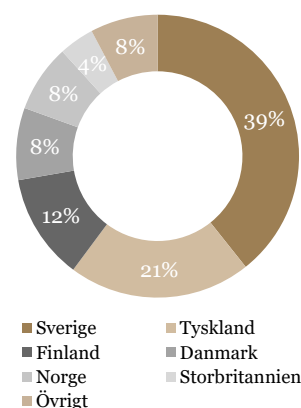
Den 31 december 2017 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 15,6 år (31 december 2016: 13,9). Ökningen förklaras av nya omsättningsbaserade hyresavtal med Leonardo i Storbritannien och Irland.

Driftnetto per segment, MSEK
(oktober-december)¹

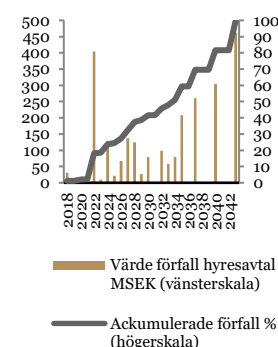


¹ Se sidan 9 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar.

Intäkter per land
Fastighetsförvaltning
(oktober-december)



Hyresavtalens förfalloprofil
(31 december 2017)



Operatörsverksamhet

Rörelsefastigheternas marknadsvärde uppgick till 7 573 MSEK motsvarande 15 procent av fastigheternas totala marknadsvärde.

Driftnetto Operatörsverksamhet

MSEK	Kv 4 2017	Kv 4 2016	Helår 2017	Helår 2016
Intäkter	528	619	2 067	2 158
Kostnader	-429	-528	-1 743	-1 866
Bruttoresultat	99	91	324	292
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	45	39	170	147
Driftnetto	144	130	494	439

Kommentar till perioden oktober-december 2017

Intäkterna från Operatörsverksamhet uppgick till 528 (619) MSEK, en minskning med 15 procent och förklaras framförallt av tidigare genomförda omklassificeringar.

Hilton Garden Inn London Heathrow Airport i Storbritannien ingår per 20 december 2017. Scandic Grand Place i Bryssel med 100 rum omklassificerades till Operatörsverksamhet per 1 december 2017 och har sedan dess varit stängt för renovering. Hotellet öppnar åter under det första halvåret 2018.

Driftnetto uppgick till 144 (130) MSEK, en ökning med 11 procent drivet av en god tillväxt och högre lönsamhet i Bryssel samt en positiv utveckling i portföljen i övrigt.

Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkter och driftnetto med 9 respektive 25 procent med Bryssel som primär drivkraft.

Driftnettomarginalen ökade till 27,3 (21,0) procent till följd av underliggande resultatförbättringar och den högre lönsamheten i återstående hotell efter omklassificeringar.

Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade RevPAR med 11 procent.

Hotel BLOOM! och Hotel Berlaymont omklassificerades till Fastighetsförvaltning den 1 februari 2018 under tidigare kommunicerade hyresavtal med NH Hotels Group. Den samlade effekten, mätt i årstakt, för affärssegmentet uppskattas till cirka 200 MSEK i minskade intäkter och 50 MSEK i minskat driftnetto.

Omklassificeringar, förvärv och avyttringar 2017–2016

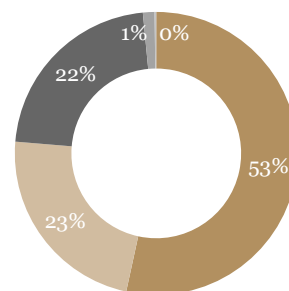
Omklassificeringar	Datum	Från	Till
Hotel BLOOM!	1 februari 2018	Operatörsverksamhet	Fastighetsförvaltning
Hotel Berlaymont	1 februari 2018	Operatörsverksamhet	Fastighetsförvaltning
Scandic Grand Place	1 december 2017	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet
Scandic Prince Philip	1 juni 2017	Operatörsverksamhet	Fastighetsförvaltning
Scandic Hafjell	1 juni 2017	Operatörsverksamhet	Fastighetsförvaltning
Scandic Lillehammer	1 maj 2017	Operatörsverksamhet	Fastighetsförvaltning
Scandic Sluseholmen	1 maj 2017	Operatörsverksamhet	Fastighetsförvaltning
Scandic Kista Stockholm	11 april 2017	Operatörsverksamhet	Fastighetsförvaltning
Scandic Valdres*	4 april 2017	Operatörsverksamhet	Fastighetsförvaltning
Scandic Sørlandet*	4 april 2017	Operatörsverksamhet	Fastighetsförvaltning
Meininger Copenhagen	1 januari 2017	Operatörsverksamhet	Fastighetsförvaltning
Meetingpoint Hafjell	1 september 2016	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet
Thon Hotel Sørlandet*	28 maj 2016	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet
Thon Hotel Fagernes*	1 januari 2016	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet

Förvärv	Datum	Segment
20 hotellfastigheter i Storbritannien och Irland	20 december 2017	Fastighetsförvaltning
Hilton Garden Inn London Heathrow	20 december 2017	Operatörsverksamhet
Hilton London Heathrow Airport	31 augusti 2017	Fastighetsförvaltning
Hotel Berlaymont Brussels	29 maj 2017	Operatörsverksamhet
Sju hotellfastigheter i Europa	19 december 2016	Fastighetsförvaltning
Hilton Grand Place Brussels	10 oktober 2016	Operatörsverksamhet

Avyttringar	Datum	Segment
Grand Hotel Oslo	25 april 2017	Operatörsverksamhet
Åtta hotellfastigheter i Sverige	31 mars 2016	Fastighetsförvaltning

* Samma hotellfastighet.

Intäkter per land
Operatörsverksamhet
(oktober-december)



■ Belgien ■ Tyskland
■ Kanada ■ Finland
■ Storbritannien

Pandox egna varumärken
(31 december 2017)

The Hotel.
BRUSSELS



hotelbloom!
Brussels

HOTELLI KORPILAMPI



Fastighetsportfölj

Värdeförändring fastigheter

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

Totalt under året har 23 hotellfastigheter förvärvats, varav 21 avser Fastighetsförvaltning och 2 avser Operatörsverksamhet. Åtta hotellfastigheter i Norden har omklassificerats till Fastighetsförvaltning och en hotellfastighet i Bryssel har omklassificerats till Operatörsverksamhet. Därutöver har en butiksfastighet i Operatörsverksamhet avyttrats. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Vid utgången av perioden hade Rörelsefastigheter ett redovisat värde på 5 668 (6 415) MSEK.

Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

	MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari, 2017)	30 163
+ Förvärv ⁴	8 395
+ Investeringar i befintlig portfölj	425
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar ¹	1 496
+ Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar i totalresultatet ¹	112
+/- Värdeförändring orealiserad	1 649
+/- Värdeförändring realiserad ⁵	6
+/- Valutakursförändring	303
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (31 december, 2017)	42 548

Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	MSEK
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (1 januari, 2017)	8 070
+ Förvärv ³	712
+ Investeringar i befintlig portfölj	289
- Avyttringar ²	-207
+/- Omklassificeringar ¹	-1 608
+/- Värdeförändring orealiserad	155
+/- Värdeförändring realiserad ⁶	42
+/- Valutakursförändring	121
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (31 december, 2017)	7 573

¹ Avser omklassificering av totalt åtta hotellfastigheter till Fastighetsförvaltning, varav en i kv 1 och sju i kv 2 2017.

² Avser avyttring av inventarier Grand Hotel Oslo kv 2 2017 samt butiksfastighet i Bryssel kv 4 2017.

³ Avser förvärv av Silken Berlaymont 29 maj 2017 och Hilton Garden Inn London Heathrow 20 dec 2017.

⁴ Avser förvärv av Hilton London Heathrow Airport 31 aug 2017 och 20 hotellfastigheter i Storbritannien och Irland 20 dec 2017.

⁵ Avser avyttring del av fastighet Hafjell i kv 4 2017.

⁶ Avser avyttring butiksfastighet i Bryssel kv 4 2017.

Investeringar

Under perioden januari-december 2017 uppgick investeringar i befintlig portfölj, exklusive förvärv, till 714 (433) MSEK, varav 425 (173) MSEK avsåg Förvaltningsfastigheter och 289 (260) MSEK Rörelsefastigheter.

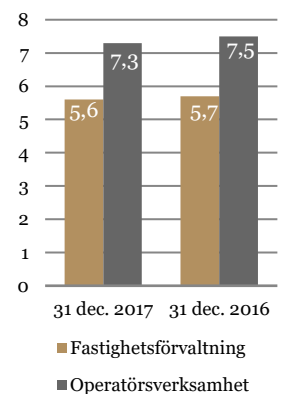
Vid utgången av perioden uppgick beslutade investeringar för framtida projekt till motsvarande cirka 870 MSEK, varav större projekt utgörs av Hyatt Regency Montreal, Hotel Berlin Berlin, Jurys Inn Belfast, Hotel BLOOM!, NH Vienna Airport, Hotel Berlaymont, Leonardo Wolfsburg City, Hilton Grand Place Brussels, Scandic Park Stockholm och InterContinental Montreal samt det gemensamma investeringsprogrammet med Scandic Hotels Group för 19 hotellfastigheter i Norden.

Känslighetsanalys (MSEK)

Finansiella effekter av förändringar i vissa nyckelparametrar per den 31 december 2017:

Förvaltningsfastigheter, påverkan verkligt värde	Förändring	Värdeeffekt
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-3 504 / +4 194
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 280
Driftnetto	+/- 1%	+/- 404
Förvaltningsfastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/- 1%	+/- 22
Rörelsefastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/- 1%	+/- 16
Resultat före värdeförändringar		
Finansiell känslighetsanalys, resultateffekt	Förändring	
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning förändrat ränteläge	+/- 1%	-/+ 100
Räntekostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå	+/- 1%	-/+ 265
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	-/+ 640

Genomsnittligt direktavkastningskrav, %
(31 december 2017)



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 hotellens 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 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 fjärde 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 2016 för balansposter såvida inget annat anges.

Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden netto till 50,8 (47,9) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 18 845 (15 081) MSEK. EPRA NAV (substansvärde) uppgick till 24 211 (19 883) MSEK, motsvarande 144,54 (126,24) SEK per aktie. Likvida medel plus outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter uppgick till 3 319 (2 232) MSEK.

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen till 26 473 (18 831) MSEK. Outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter uppgick till 2 320 (1 715) MSEK.

Pandox har under det fjärde kvartalet genomfört refinansiering och nyfinansiering om totalt motsvarande cirka 10 140 MSEK som en del av genomförandet av tidigare kommunicerat förvärv i Storbritannien och Irland.

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

För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framförallt ränteswapar. I slutet av perioden hade Pandox räntederivat till ett belopp av 14 347 MSEK och cirka 52 procent av Pandox låneportfölj var säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år.

Ränteförfallostruktur

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

¹ Exklusive marginal i lånekontrakt.

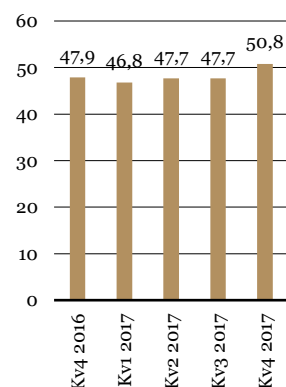
För att minska valutaexponeringen i utländska investeringar strävar Pandox efter att finansiera den tillämpliga delen av investeringen i lokal valuta. Eget kapital säkras normalt inte eftersom Pandox strategi är att ha ett långsiktigt perspektiv på sina investeringar. Valutaexponeringen är i huvudsak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

Ränteförfallostruktur i respektive valuta

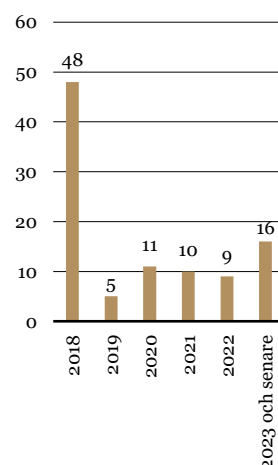
Förfall (MSEK) ¹	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Totalt	Andel %	Ränta % ²
2018	3 099	689	3 637	436	503	691	3 768	12 822	48	4,0
2019	125	—	714	—	—	601	—	1 440	5	1,0
2020	1 400	503	882	—	—	—	—	2 784	11	2,0
2021	1 250	—	1 428	—	—	—	—	2 678	10	1,2
2022	250	529	1 645	—	—	—	—	2 424	9	1,0
2023 och senare	1 200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

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 31 december 2017 uppgick marknadsvärdet netto för Pandox finansiella derivat till -563 (-735) MSEK. Förändringen i kvartalet förklaras i huvudsak av en uppgång i marknadsräntan.

Förfallostruktur finansiella skulder

Förfall (MSEK)	Kapitalbindning ²	Ränta, lån ¹	Nettoränta, ränteswappar, negativt värde ¹	Delsumma ränta	Nettoränta, ränteswappar, positivt värde ¹	Total ränta
2018	2 345	26	26	52	0	52
2019	5 756	76	11	87	0	87
2020	5 425	82	61	143	3	146
2021	4 768	75	34	109	4	113
2022	7 630	173	31	203	2	205
2023 och senare	549	13	53	66	18	84
Totalt	26 473	445	216	661	27	687

¹ Beräkning baserad på utgående balans per 31 december, 2017, och aktuella räntor per samma datum och en implikerad årlig räntekostnad för de olika förfalloperioderna.

² Exklusive löpande amortering.

Uppskjuten skatt

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 613 (748) MSEK. Dessa utgör redovisat värde av skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren och temporära värderingsskillnader för räntederivat.

De uppskjutna skatteskulderna uppgick till 3 026 (2 582) MSEK, vilka avser temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde Förvaltningsfastigheter, samt temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde Rörelsefastigheter.

Övrig information

Viktigare pressmeddelanden under perioden

10 november 2017	Delårsrapport januari-september 2017
13 december 2017	Pandox ingår hyresavtal i Bryssel
13 december 2017	Pandox förvärv hotellportfölj i Storbritannien och Irland
14 december 2017	Pandox genomför riktad kontant nyemission
20 december 2017	Pandox slutför förvärv av hotellportfölj i Storbritannien och Irland
29 december 2017	Pandox avyttrar butiksfastighet i Bryssel

För fullständiga pressmeddelanden se www.pandox.se.

Väsentliga händelser efter perioden

Två hotellfastigheter omklassificerades per den 1 februari 2018 till Fastighetsförvaltning enligt tidigare avtal med NH Hotels Group.

Personal

Den 31 december 2017 hade Pandox motsvarande 1 130 (1 477) heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 1 096 (1 443) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 34 (34) inom segmentet Fastighetsförvaltning samt central administration.

Moderbolag

Aktiviteterna inom Pandox fastighetsägende företag administreras av personal som är anställda i moderbolaget, Pandox AB (publ). Kostnaderna för dessa tjänster faktureras Pandox dotterbolag. Faktureringen uppgick under perioden januari-december 2017 till 101 (65) MSEK och resultatet uppgick till 30 (438) MSEK.

I slutet av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 4 556 (3 712) MSEK och den räntebärande skulden till 6 638 (5 085) MSEK, varav 5 803 (4 997) MSEK i form av långfristig skuld.

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.

Eiendomsspar AS äger 5,1 procent av 21 hotellfastigheter i Tyskland och 9,9 procent av ytterligare en hotellfastighet i Tyskland, vilka förvärvades av Pandox under 2015 och 2016. Avvecklingen av det temporära minoritetsaktieäggande om 5,1 procent för två hotellfastigheter i Österrike har fördröjts och avses slutföras under det första halvåret 2018.

Pandox har förvaltningsavtal för nio hotell i Oslo samt för Pelican Bay Lucaya Resort på Bahamas, vilka ägs av Eiendomsspar AS eller dotterbolag till Eiendomsspar AS samt närstående till Helene Sundt AS respektive CGS Holding AS. I det fjärde kvartalet uppgick intäkter för de nio förvaltningsavtalen till 0,9 (1,0) MSEK samt intäkter från Pelican Bay Lucaya till 0,2 (0,4) 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.

Information om portföljförvärv i Storbritannien och Irland

Under omorganiseringen kommer Leonardo att driva samtliga Jurys Inn-hotell, varav Pandox 20 förvaltningsfastigheter genom managementavtal, och Pandox ersättning kommer motsvara omsättningsbaserade hyresavtal, inklusive garanterad minimihyra och fastighetsåtaganden. Dessa avses ersättas av omsättningsbaserade hyresavtal senast vid omorganisationens slutförande.

Antal aktier

Vid utgången av perioden uppgick det totala antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 92 499 999 B-aktier. För helår 2017 uppgick det viktade antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 82 856 163 B-aktier. För det fjärde kvartalet 2017 uppgick det viktade antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 83 913 042 B-aktier.

Finansiell riskhantering

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

Pandox strävar efter att hantera risken för att förändrade räntor ska påverka Pandox resultat negativt. Pandox mål är att hantera räntexponeringen 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 förfalldatum och löptider med fast ränta.

Pandox har även utvecklat och implementerat system och rutiner i syfte att stödja kontinuerlig uppföljning och rapportering av räntexponering. 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 betydande 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 mål är att ingå långfristiga ramavtal.

Pandox strävar efter att där så är möjligt centralisera alla lån till moderbolaget för att uppnå flexibilitet och administrativa fördelar.

Riskfaktorer

Pandox verksamhet och marknader 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 hotelloperatörers 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. (15) Integration och omorganisering av förvärv.

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.

Revisorsgranskning

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Stockholm den 15 februari 2018.

Anders Nissen, VD

Finansiell kalender

Årsstämma 2018	9 april 2018
Delårsrapport kv 1 2018	24 april 2018
Delårsrapport kv 1-2 2018	13 juli 2018
Delårsrapport kv 1-3 2018	25 oktober 2018

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 15 februari kl. 09:00 CET.

För att följa presentationen online gå till <http://media.fronto.com/cloud/pandox/180215>. 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: 1796999

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 IR

+46 (0) 760 95 19 40

Denna information är sådan information som Pandox AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 15 februari 2018 kl. 07:00 CET.

Finansiella rapporter i sammandrag

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

	Not	Kv 4 2017	Kv 4 2016	Helår 2017	Helår 2016
MSEK					
Intäkter Fastighetsförvaltning					
Hyresintäkter	2	549	433	2 121	1 717
Övriga fastighetsintäkter		22	25	81	70
Intäkter Operatörsverksamhet	2	528	619	2 067	2 158
Nettoomsättning		1 099	1 077	4 269	3 945
Kostnader Fastighetsförvaltning	2	-82	-90	-321	-292
Kostnader Operatörsverksamhet	2	-429	-528	-1 743	-1 866
Bruttoresultat		589	459	2 206	1 787
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	2	490	368	1 882	1 495
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	2	99	91	324	292
Central administration		-37	-34	-124	-117
Finansiella intäkter		14	—	15	1
Finansiella kostnader		-140	-116	-534	-457
Resultat före värdeförändringar		426	309	1 563	1 214
Värdeförändringar					
Fastigheter, orealiserade	2	490	413	1 625	1 301
Fastigheter, realiserade	2	289	—	289	159
Derivat, orealiserade		7	116	173	-39
Resultat före skatt		1 212	838	3 650	2 635
Aktuell skatt		11	-34	-73	-72
Uppskjuten skatt		-40	-32	-429	-349
Periodens resultat		1 183	772	3 148	2 214
Övrigt totalresultat					
Poster som inte kan omföras till periodens resultat					
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar		—	—	112	—
Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till periodens resultat		—	—	-25	—
		—	—	87	—
Poster som kan komma att omföras till periodens resultat					
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		-196	18	-272	359
		-196	18	-272	359
Periodens övrigt totalresultat		-196	18	-185	359
Periodens totalresultat		986	790	2 963	2 573
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat	1 188	767	3 140	2 201	
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat	-5	5	8	13	
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat	987	787	2 950	2 556	
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat	-1	3	13	17	
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	7,47	5,08	19,89	14,65	

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	31 dec 2017	31 dec 2016
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Rörelsefastigheter	5 246	5 984
Inventarier/Inredning	423	431
Förvaltningsfastigheter	42 548	30 163
Uppskjuten skattefordran	613	748
Derivat ²	11	1
Andra långfristiga fordringar	26	22
Summa anläggningstillgångar	48 867	37 349
Omsättningstillgångar		
Varulager	10	16
Aktuell skattefordran	40	11
Kundfordringar	167	249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	395	262
Övriga fordringar	67	25
Likvida medel	999	517
Tillgångar som innehas för försäljning	1 367	-
Summa omsättningstillgångar	3 045	1 080
Summa tillgångar	51 912	38 429
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	419	394
Övrigt tillskjutet kapital	4 557	3 122
Reserver	-243	-53
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	14 112	11 618
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	18 845	15 081
Innehav utan bestämmande inflytande	182	177
Summa eget kapital	19 027	15 258
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder ¹	23 768	18 294
Övriga långfristiga skulder	248	10
Derivat ²	574	736
Avsättningar	134	100
Uppskjuten skatteskuld	3 026	2 582
Summa långfristiga skulder	27 750	21 722
Kortfristiga skulder		
Avsättningar	2	3
Kortfristiga räntebärande skulder ¹	2 705	537
Skatteskulder	83	44
Leverantörsskulder	250	202
Övriga kortfristiga skulder	284	209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	444	454
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	1 367	-
Summa kortfristiga skulder	5 135	1 449
Summa skulder	32 885	23 171
Summa eget kapital och skulder	51 912	38 429

¹ De redovisade värdena för räntebärande skulder och andra finansiella instrument utgör en rimlig approximation för deras verkliga värden. ² 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	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserver	Om- värderings- reserv	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2016	375	2 138	-408	—	9 987	12 092	123	12 215
Periodens resultat 2016	—	—	—	—	2 201	2 201	13	2 214
Övrigt totalresultat 2016	—	—	355	—	—	355	4	359
Nyemission 2016 ¹	19	984	—	—	—	1 003	—	1 003
Utdelning 2016	—	—	—	—	-570	-570	-8	-578
Förändring avseende innehav utan bestämmande inflytande i samband med förvärv	—	—	—	—	—	—	45	45
Utgående eget kapital 31 december 2016	394	3 122	-53	—	11 618	15 081	177	15 258
Ingående eget kapital 1 januari 2017	394	3 122	-53	—	11 618	15 081	177	15 258
Periodens resultat 2017	—	—	—	—	3 140	3 140	8	3 148
Övrigt totalresultat 2017	—	—	-277	87	—	-190	5	-185
Nyemission 2017 ²	25	1 437	—	—	—	1 462	—	1 462
Nyemission 2016 ¹	—	-2	—	—	—	-2	—	-2
Utdelning 2017	—	—	—	—	-646	-646	-8	-654
Utgående eget kapital 31 december 2017	419	4 557	-330	87	14 112	18 845	182	19 027

¹ Nyemissionsbeloppet redovisas netto efter avdrag för transaktionskostnader på 2 MSEK 2017 (9 MSEK 2016).

² Nyemissionsbeloppet redovisas netto efter avdrag för transaktionskostnader på 18 MSEK 2017.

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

MSEK	Kv 4 2017	Kv 4 2016	Helår 2017	Helår 2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	1 212	838	3 650	2 635
Återföring av avskrivningar	45	39	170	147
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-6	—	-6	-159
Realiserade värdeförändringar operatörsfastigheter	-283	—	-283	—
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-490	-413	-1 625	-1 301
Orealiserade värdeförändringar derivat	-7	-116	-173	39
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	13	16	33	35
Betald skatt	11	-62	-73	-72
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	495	302	1 693	1 324
Ökning/minskning rörelsefordringar	112	-29	-102	-179
Ökning/minskning rörelseskulder	78	25	102	50
Förändringar av rörelsekapital	190	-4	0	-129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	685	298	1 693	1 195
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-213	-187	-714	-433
Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	340	—	356	843
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-9 461	-4 477	-10 609	-4 477
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-1	-24	-9
Avyttring av finansiella tillgångar	20	—	21	12
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 314	-4 665	-10 970	-4 064
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Nyemission	1 480	1 012	1 480	1 012
Emissionskostnader	-18	-9	-20	-9
Upptagna lån	10 725	3 381	13 138	4 850
Amortering av skuld	-3 050	-44	-4 188	-2 128
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	—	45	—	45
Beslutad/Utbetald utdelning	0	—	-654	-570
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 137	4 385	9 756	3 200
Periodens kassaflöde	508	18	479	331
Likvida medel vid periodens början	484	500	517	170
Kursdifferens i likvida medel	7	-1	3	16
Likvida medel vid periodens slut	999	517	999	517
Upplýsingar om betalda räntor				
Erhållen ränta uppgick till	1	0	2	1
Betald ränta uppgick till	-134	-111	-508	-440
Upplýsingar om likvida medel vid periodens slut	999	517	999	517
Likvidamedel består av bankmedel.				

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	Kv 4 2017	Kv 4 2016	Helår 2017	Helår 2016
Nettoomsättning	49	20	101	65
Administrativa kostnader	-48	-47	-166	-158
Rörelseresultat	1	-27	-65	-93
Resultat från andelar i koncernföretag	0	-61	200	300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	68	56	140	112
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter ²	-448	-22	-609	-185
Resultat efter finansiella poster	-379	-54	-334	134
Bokslutsdispositioner	248	304	248	304
Resultat före skatt	-131	250	-86	438
Skatt på periodens resultat ¹	116	—	116	—
Periodens resultat	-15	250	30	438

¹ Skattefordringar på underskottsavdrag och värdering av ränteswapar.

² Varav -357 MSEK avser orealiserade värdeförändringar på derivat.

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	31 dec 2017	31 dec 2016
TILLGÅNGAR		
Finansiella anläggningstillgångar	17 596	12 717
Omsättningstillgångar	167	217
Summa tillgångar	17 763	12 934
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	4 556	3 712
Avsättningar	82	57
Långfristiga skulder	6 161	4 997
Kortfristiga skulder	6 964	4 168
Summa eget kapital och skulder	17 763	12 934

Nyckeltal

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL (MSEK)	Kv 4 2017	Kv 4 2016	Helår 2017	Helår 2016
Soliditet, %				
Summa eget kapital	—	—	19 027	15 258
Summa tillgångar	—	—	51 912	38 429
Soliditet, %	—	—	36,7	39,7
Räntebärande nettoskuld				
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	23 768	18 294
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	2 705	537
Likvida medel	—	—	-999	-517
Räntebärande nettoskuld	—	—	25 474	18 314
Belåningsgrad netto, %				
Räntebärande nettoskuld	—	—	25 474	18 314
Marknadsvärde fastigheter	—	—	50 121	38 233
Belåningsgrad netto, %	—	—	50,8	47,9
Räntetäckningsgrad, ggr				
Resultat före värdeförändringar	426	309	1 563	1 214
Finansiella kostnader	140	116	534	457
Avskrivningar	45	39	170	147
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,0	4,2	4,0
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %				
Genomsnittlig räntekostnad	—	—	688	489
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	23 768	18 294
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	2 705	537
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %	—	—	2,6	2,6
<i>Se sidan 11-12 för en fullständig avstämning.</i>				
Investeringar, exkl förvärv	213	187	714	433
Driftnetto fastighetsförvaltning				
Hysesintäkter	549	433	2 121	1 717
Övriga fastighetsintäkter	22	25	81	70
Kostnader, exkl fastighetsadministration	-66	-68	-247	-212
Driftnetto fastighetsförvaltning, före fastighetsadministration	506	390	1 956	1 575
Fastighetsadministration	-16	-22	-74	-80
Driftnetto fastighetsförvaltning	490	368	1 882	1 495
Driftnetto operatörsverksamhet				
Intäkter Operatörsverksamhet	528	619	2 067	2 158
Kostnader Operatörsverksamhet	-429	-528	-1 743	-1 866
Bruttoresultat	99	91	324	292
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	45	39	170	147
Driftnetto operatörsverksamhet	144	130	494	439
EBITDA				
Totalt bruttoresultat, från respektive segment	589	459	2 206	1 787
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	45	39	170	147
Operatörsverksamhet	—	—	—	—
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-37	-34	-124	-117
EBITDA	597	464	2 252	1 817
Cash earnings				
EBITDA	597	464	2 252	1 817
Plus: Finansiella intäkter	14	0	15	1
Minus: Finansiella kostnader	-140	-116	-534	-457
Minus: Aktuell skatt	11	-34	-73	-72
Cash earnings	482	314	1 660	1 289
EPRA NAV				
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	—	—	18 845	15 081
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	—	—	1 906	1 655
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	—	—	563	736
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	—	—	-129	-171
Plus: Uppskjuten skatteskuld, fastigheter	—	—	3 026	2 582
EPRA NAV	—	—	24 211	19 883
Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %				
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	—	—	19 883	16 156
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	—	—	24 211	19 883
Återlagd utdelning, innevarande år	—	—	646	570
Exklusive likvid nyemission	—	—	-1 460	-1 003
Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %	—	—	17,7	20,4

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.

Finansiell risk

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

Tillväxt och lönsamhet

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

EPRA NAV (substansvärde) och eget kapital

Substansvärdet (EPRA NAV) är det samlade kapital Pandox förvaltar för sina aktieägarers räkning. Pandox mäter långsiktigt substansvärde med utgångspunkt från balansräkningen justerat för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, som derivat och uppskjuten skatteskuld. Marknadsvärdet för Rörelsefastigheter ingår också i beräkningen.

Nyckeltal forts.

FORTS. AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL PER AKTIE ¹	Kv 4 2017	Kv 4 2016	Helår 2017	Helår 2016
Totalresultat per aktie, SEK				
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	987	787	2 950	2 556
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	158 913 042	151 059 782	157 856 163	150 266 393
Totalresultat per aktie, SEK	6,21	5,21	18,69	17,01
Cash earnings per aktie, SEK				
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	487	309	1 652	1 276
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	158 913 042	151 059 782	157 856 163	150 266 393
Cash earnings per aktie, SEK	3,06	2,05	10,46	8,49
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK				
EPRA NAV (substansvärde), MSEK	—	—	24 211	19 883
Antal aktier vid periodens slut	—	—	167 499 999	157 499 999
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	—	—	144,54	126,24
Utdelning per aktie, SEK				
Utdelning, MSEK	—	—	737	646
Antal aktier vid tillfället för utdelning	—	—	167 499 999	157 499 999
Utdelning per aktie, SEK³	—	—	4,40	4,10
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	158 913 042	151 059 782	157 856 163	150 266 393
Antal aktier vid periodens slut	167 499 999	157 499 999	167 499 999	157 499 999
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL				
Antal hotell, periodens slut ²	—	—	143	120
Antal rum, periodens slut ²	—	—	31 613	26 240
WAULT, år	—	—	15,6	13,9
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	50 121	38 233
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	—	—	42 548	30 163
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	—	—	7 573	8 070
RevPAR (rörelsefastigheter) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	745	672	731	662

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

² Pandox-ägda hotellfastigheter. ³ För 2017 anges föreslagen utdelning och för 2016 beslutad utdelning.

Kvartalsdata

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG (MSEK)

	Kv 4 2017	Kv 3 2017	Kv 2 2017	Kv 1 2017	Kv 4 2016	Kv 3 2016	Kv 2 2016	Kv 1 2016
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter	549	569	547	456	433	459	451	374
Övriga fastighetsintäkter	22	20	21	18	25	20	13	12
Intäkter Operatörsverksamhet	528	463	555	521	619	561	536	442
Nettoomsättning	1 099	1 052	1 123	995	1 077	1 040	1 000	828
Kostnader Fastighetsförvaltning	-82	-78	-83	-78	-90	-70	-66	-66
Kostnader Operatörsverksamhet	-429	-373	-462	-479	-528	-466	-448	-424
Bruttoresultat	589	601	578	438	459	504	486	338
Central administration	-37	-30	-30	-28	-34	-27	-32	-24
Finansnetto	-126	-132	-131	-130	-116	-114	-112	-114
Resultat före värdeförändringar	426	439	417	280	309	363	342	200
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	490	194	634	308	413	369	319	200
Fastigheter, realiserade	289	—	—	—	—	—	—	159
Derivat, orealiserade	7	18	71	77	116	24	-55	-124
Resultat före skatt	1 212	651	1 122	665	838	756	606	435
Aktuell skatt	11	-16	-38	-30	-34	-12	-25	-1
Uppskjuten skatt	-40	-84	-197	-108	-32	-152	-107	-58
Periodens resultat	1 183	551	887	527	772	592	474	376
Övrigt totalresultat	-196	-1	-82	94	18	108	103	131
Periodens totalresultat	986	550	805	621	790	700	577	507

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I KONCERNEN I SAMMANDRAG (MSEK)

	31 dec 2017	30 sep 2017	30 jun 2017	31 mar 2017	31 dec 2016	30 sep 2016	30 jun 2016	31 mar 2016
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	48 217	39 202	38 216	37 098	36 578	31 623	30 710	29 998
Övriga anläggningstillgångar	37	51	54	41	23	21	20	20
Uppskjuten skattefordran	613	665	685	722	748	772	802	829
Omsättningstillgångar	2 046	772	703	582	563	531	428	345
Likvida medel	999	484	344	625	517	500	365	820
Summa tillgångar	51 912	41 174	40 002	39 068	38 429	33 447	32 325	32 012
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	19 027	16 586	16 036	15 231	15 258	13 428	12 728	12 722
Uppskjuten skatteskuld	3 026	2 911	2 924	2 705	2 582	2 660	2 421	2 274
Räntebärande skulder	26 473	20 034	19 359	18 709	18 841	15 547	15 387	15 219
Icke räntebärande skulder	3 386	1 643	1 683	2 423	1 748	1 812	1 789	1 797
Summa eget kapital och skulder	51 912	41 174	40 002	39 068	38 429	33 447	32 325	32 012

NYCKELTAL

	Kv 4 2017	Kv 3 2017	Kv 2 2017	Kv 1 2017	Kv 4 2016	Kv 3 2016	Kv 2 2016	Kv 1 2016
Driftnetto Fastighetsförvaltning, MSEK	490	511	485	396	368	409	398	320
Driftnetto Operatörsverksamhet, MSEK	144	129	139	82	130	130	125	54
EBITDA, MSEK	597	610	594	450	464	512	491	350
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	7,47	3,47	5,61	3,31	5,08	3,93	3,14	2,49
Cash earnings, MSEK	482	462	425	290	314	386	354	235
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	3,06	2,91	2,67	1,81	2,05	2,55	2,34	1,57
RevPAR-tillväxt (operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs	11	12	17	4	-4	-2	-12	1
	31 dec 2017	30 sep 2017	30 jun 2017	31 mar 2017	31 dec 2016	30 sep 2016	30 jun 2016	31 mar 2016
Räntebärande nettoskuld, MSEK	25 474	19 550	19 015	18 084	18 314	15 047	15 022	14 399
Soliditet, %	36,7	40,3	40,1	39,0	39,7	40,1	39,4	39,7
Belåningsgrad fastigheter, %	50,8	47,7	47,7	46,8	47,9	45,5	46,8	46,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,6	4,5	3,4	4,0	4,0	3,7	3,1
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	50 121	40 951	39 868	38 630	38 233	33 098	32 124	31 322
EPRA NAV per aktie, SEK	144,54	136,47	132,55	125,67	126,24	120,53	114,03	112,16
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	15,6	13,8	13,9	13,6	13,9	13,4	13,3	11,3

Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandox fastighetsportfölj av 143 (31 december 2016: 120) hotellfastigheter med 31 613 (31 december 2016: 26 240) hotellrum i femton länder. Pandox huvudsakliga geografiska fokus är Norden som utgör 52 procent av hotellportföljens totala marknadsvärde. 126 av hotellfastigheterna hyrs ut till extern part, vilket innebär att 85 procent av portföljens marknadsvärde täcks av externa hyreskontrakt.

Portföljöversikt per segment och land

Fastighetsförvaltning	Antal hotell	Antal rum	Marknadsvärde (MSEK)	Marknadsvärde % av totalt	Värde per rum (MSEK)
Förvaltningsfastigheter					
Sverige	44	9,013	14,539	29	1.6
Norge	14	2,525	3,037	6	1.2
Finland	13	2,919	3,533	7	1.2
Danmark	8	1,835	3,345	7	1.8
Belgien	—	—	—	—	—
Nederländerna	1	189	951	2	5.0
Tyskland	22	4,332	6,662	13	1.5
Österrike	2	639	1,326	3	2.1
Storbritannien	18	4,283	7,083	14	1.7
Irland	3	445	1,377	3	3.1
Schweiz	1	206	695	1	3.4
Summa	126	26,386	42,548	85	1.6

Operatörsverksamhet

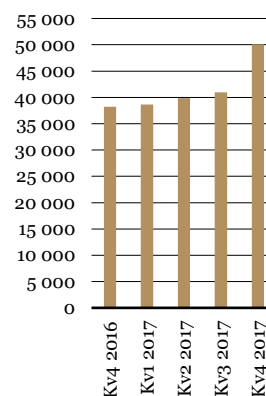
Rörelsefastigheter					
Sverige	—	—	—	—	—
Norge	—	—	—	—	—
Finland	1	155	20	0	0.1
Danmark	—	—	—	—	—
Belgien	9	2,471	3,795	8	1.5
Tyskland	4	1,285	2,163	4	1.7
Storbritannien	1	364	388	1	1.1
Kanada	2	952	1,208	2	1.3
Summa	17	5,227	7,573	15	1.4
Rörelsefastigheter					
Totalt ägda fastigheter	143	31,613	50,121	100	1.6

Större delen av Pandox hyresgästbas utgörs av välrenommerade hotelloperatörer med starka hotellvarumärken. Hyresgästerna är dels hotelloperatörer som inriktar sig på Norden, t ex Scandic Hotels Group och Nordic Choice Hotels, dels operatörer inriktade på andra regioner samt globala marknader, t ex Fattal (Leonardo), Jurys Inn, Rezidor (Radisson Blu), Hilton och NH Hotels.

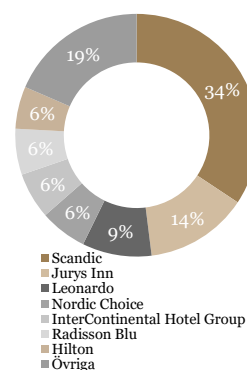
Pandox portföljöversikt per brand/varumärke

Varumärke	Antal hotell	Antal rum	Länder
Scandic	50	10 851	SE, NO, FI, DK
Jurys Inn	20	4 330	GB, IRL
Leonardo	16	2 922	DE
Hilton	7	1 987	SE, FI, BE, GB
Nordic Choice Hotels	12	1 955	SE, NO
Radisson Blu	7	1 783	SE, NO, CH, DE
NH	5	1 162	DE, AU
Holiday Inn	4	963	BE, DE
First Hotels	2	403	DK
Crowne Plaza	2	616	BE
Hyatt	1	595	KAN
Best Western	1	103	SE
Elite Hotels	2	480	SE
InterContinental	1	357	KAN
Meininger	1	218	DK
Cumulus	1	135	FI
Oberoende varumärken	11	2 753	SE, FI, BE, DE, NL
Totalt	143	31 613	15

Marknadsvärde fastigheter per kvartal, MSEK



Rum per operatör/varumärke 31 december 2017



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Pandox AB 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 2016.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

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

IFRS 9 Finansiella instrument träder i kraft den 1 januari 2018 och ersätter då IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. IFRS 9 klassificerar finansiella tillgångar i tre olika kategorier. Klassificering fastställs vid första redovisningstillfället utifrån egenskaper i tillgången och företagets affärsmodell. Den andra delen avser säkringsredovisning. Till stora delar innebär de nya principerna bättre förutsättningar för en redovisning som ger en rättvis bild av ett företags hantering av finansiella risker med finansiella instrument. Slutligen har nya principer introducerats avseende nedskrivningar av finansiella tillgångar, där modellen baseras på förväntade förluster. Syftet med den nya nedskrivningsmodellen är bland annat att reserveringar för kreditförluster ska göras i ett tidigare skede. Standarden bedöms ej få någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter. I öppningsbalanserna kommer därmed ingen justering av reserveringar av kreditförluster eller värdering av derivat att ske. EU godkände standarden under fjärde kvartalet 2016 och den blir tillämplig för koncernen för verksamhetsåret som börjar den 1 januari 2018

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

Not 2 Rörelsesegment

Rörelsesegment	Fastighetsförvaltning		Operatörsverksamhet		Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster		Totalt	
	Kv 4 2017	Kv 4 2016	Kv 4 2017	Kv 4 2016	Kv 4 2017	Kv 4 2016	Kv 4 2017	Kv 4 2016
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	571	458	—	—	—	—	571	458
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	528	619	—	—	528	619
Nettoomsättning	571	458	528	619	—	—	1 099	1 077
Kostnader Fastighetsförvaltning	-82	-90	—	—	—	—	-82	-90
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-429	-528	—	—	-429	-528
Bruttoresultat	490	368	99	91	—	—	589	459
Central administration	—	—	—	—	-37	-34	-37	-34
Finansiella intäkter	—	—	—	—	14	0	14	0
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-140	-116	-140	-116
Resultat före värdeförändringar	490	368	99	91	-163	-150	426	309
<i>Värdeförändringar</i>								
Fastigheter, orealiserade	490	413	—	—	—	—	490	413
Fastigheter, realiserade	6	—	283	—	—	—	289	—
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	7	116	7	116
Resultat före skatt	986	781	382	91	-156	-34	1 212	838
Aktuell skatt	—	—	—	—	11	-34	11	-34
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	-40	-32	-40	-32
Periodens resultat	986	781	382	91	-185	-100	1 183	772

Kv 4 2017

Geografisk marknad	Sve	Dan	Nor	Fin	Tys	Bel	Gb	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
– Fastighetsförvaltning	224	47	44	69	119	2	23	44	571
– Operatörsverksamhet	0	0	0	7	121	282	1	117	528
Marknadsvärde fastigheter	14 539	3 345	3 037	3 553	8 825	3 795	8 847	4 180	50 121
Investeringar fastigheter	59	6	9	13	72	39	0	16	213
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	7 576	109	7 685
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	6	—	—	283	—	—	289
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	26	1 411	2 945	388	898	5 668

Kv 4 2016

Geografisk marknad	Sve	Dan	Nor	Fin	Tys	Bel	Gb	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
– Fastighetsförvaltning	220	47	35	53	87	1	—	15	458
– Operatörsverksamhet	15	40	99	7	117	190	—	151	619
Marknadsvärde fastigheter	13 620	3 129	3 050	3 289	7 788	3 351	—	4 006	38 233
Investeringar fastigheter	45	4	48	4	24	24	—	38	187
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	1 752	526	—	2 218	4 496
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Redovisat värde Rörelsefastigheter	364	557	689	49	1 327	2 524	—	905	6 415

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 Group 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 1-4 2017	Kv 1-4 2016	Kv 1-4 2017	Kv 1-4 2016	Kv 1-4 2017	Kv 1-4 2016	Kv 1-4 2017	Kv 1-4 2016
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	2 202	1 787	—	—	—	—	2 202	1 787
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	2 067	2 158	—	—	2 067	2 158
Nettoomsättning	2 202	1 787	2 067	2 158	—	—	4 269	3 945
Kostnader Fastighetsförvaltning	-321	-292	—	—	—	—	-321	-292
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-1 743	-1 866	—	—	-1 743	-1 866
Bruttoresultat	1 882	1 495	324	292	—	—	2 206	1 787
Central administration	—	—	—	—	-124	-117	-124	-117
Finansiella intäkter	—	—	—	—	15	1	15	1
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-534	-457	-534	-457
Resultat före värdeförändringar	1 882	1 495	324	292	-643	-573	1 563	1 214
<i>Värdeförändringar</i>								
Fastigheter, orealiserade	1 625	1 301	—	—	—	—	1 625	1 301
Fastigheter, realiserade	6	159	283	—	—	—	289	159
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	173	-39	173	-39
Resultat före skatt	3 513	2 955	607	292	-470	-612	3 650	2 635
Aktuell skatt	—	—	—	—	-73	-72	-73	-72
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	-429	-349	-429	-349
Periodens resultat	3 513	2 955	607	292	-972	-1 033	3 148	2 214

Kv 1-4 2017									
Geografisk marknad	Sve	Dan	Nor	Fin	Tys	Bel	Gb	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
– Fastighetsförvaltning	888	201	184	277	441	6	27	179	2 202
– Operatörsverksamhet	23	22	119	31	455	943	1	473	2 067
Marknadsvärde fastigheter	14 539	3 345	3 037	3 553	8 825	3 795	8 847	4 180	50 121
Investeringar i fastigheter	212	23	91	25	185	92	—	87	714
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	324	8 399	109	8 832
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	6	—	—	283	—	—	289
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	26	1 411	2 945	388	898	5 668

Kv 1-4 2016									
Geografisk marknad	Sve	Dan	Nor	Fin	Tys	Bel	Gb	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
– Fastighetsförvaltning	869	177	138	240	314	5	—	44	1 787
– Operatörsverksamhet	55	159	336	29	432	658	—	489	2 158
Marknadsvärde fastigheter	13 620	3 129	3 050	3 289	7 788	3 351	—	4 006	38 233
Investeringar fastigheter	148	31	80	9	47	50	—	68	433
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	1 752	526	—	2 218	4 496
Realiserad värdeförändring fastigheter	159	—	—	—	—	—	—	—	159
Redovisat värde Rörelsefastigheter	364	557	689	49	1 327	2 524	—	905	6 415

Definitioner

FINANSIELL INFORMATION

Avrundningar

Då belopp har avrundats till MSEK summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder minus likvida medel 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, ggr

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 samt avdrag för emissionslikvid, för den närmast föregående tolv månaders perioden.

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.



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

