

Stabil resultatutveckling

Januari-mars 2018

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 621 (474) MSEK. Ökningen var 0,5 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter
- Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 528 (396) MSEK. Ökningen var 0,1 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter
- Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 66 (82) MSEK. Ökningen var 21 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter
- Kalendereffekter uppskattas ha påverkat omsättningstillväxten negativt med 3-4 procent för jämförbar portfölj
- EBITDA uppgick till 560 (450) MSEK
- Periodens resultat uppgick till 452 (527) MSEK
- Cash earnings uppgick till 336 (290) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 2,69 (3,31) SEK
- EPRA NAV per aktie uppgick till 151,81 (125,67) SEK

Finansiellt sammandrag

Belopp i MSEK	Kvartal 1			Helår
	2018	2017	Δ%	2017
Intäkter Fastighetsförvaltning	621	474	31	2 202
Driftnetto Fastighetsförvaltning	528	396	33	1 882
Driftnetto Operatörsverksamhet	66	82	-20	494
EBITDA	560	450	24	2 252
Periodens/årets resultat	452	527	-14	3 148
Resultat per aktie, SEK ¹⁾	2,69	3,31	-19	19,89
Cash earnings	336	290	16	1 660
Cash earnings per aktie, SEK ¹⁾	2,00	1,81	10	10,46
Nyckeldata				
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	52 120	38 630	—	50 121
Räntebärande nettoskuld, MSEK	26 151	18 084	—	25 474
Belåningsgrad netto, %	50,2	46,8	—	50,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,4	n.m.	4,2
EPRA NAV per aktie, SEK ¹⁾	151,81	125,67	—	144,54
WAULT (Förvaltningsfastigheter), år	15,6	13,6	—	15,6
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	657	565	16	731

¹⁾ Beräknat på totalt och viktat antal aktier om 167 499 999 för kv 1 2018. För uppgift om tidigare år se sidan 14.

²⁾ Se sidan 20 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar.

*För fullständiga definitioner se sidan 22.

VD har ordet

Stabil resultatutveckling

Geografisk spridning minskar svängningar

Pandox redovisar en tillväxt i totalt driftnetto och substansvärde på 24 respektive 21 procent i det första kvartalet. Drivkrafterna bakom ökningen var genomförda och lönsamma förvärv på fler och större hotellmarknader samt positiva effekter från gemensam produktutveckling med hotelloperatörer i en stabil hotellmarknad.

Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter såg Fastighetsförvaltning marginellt ökade intäkter och driftnetto. För Operatörsverksamhet var ökningstakten fortsatt god.

Underliggande efterfrågan i hotellmarknaden var positiv i kvartalet, men RevPAR-tillväxten påverkades negativt av en kalendereffekt hänförlig till påsken med färre affärs- och mötesdagar till höga priser jämfört med föregående år samt ny hotellkapacitet på vissa av Pandox marknader. Det första kvartalet är också det säsongsmässigt svagaste.

Tillväxten i portföljen med omsättningsbaserade hyresavtal var något ojämnt fördelad, dock med relativt små variationer.

Tillväxten var positiv i Finland, Irland, Österrike, Danmark och Sverige och negativ i Schweiz, Norge, Tyskland och Nederländerna. Enskilda destinationer med en särskilt god hyresutveckling var Göteborg, Helsingfors, Oslo, Frankfurt, Manchester, Oxford och Dublin, vilka kompenserade för svagare marknader i linje med Pandox strategi om geografisk diversifiering.

Befintlig portfölj i fokus

Pandox förvärv i Storbritannien och Irland har utvecklats väl. Omorganisering av förvärvet pågår med målet att det ska vara slutfört under 2018. Pandox ser god potential för hotellen i den förvärvade portföljen att ta marknadsandelar på sina respektive marknader i takt med att redan genomförda renoveringar får full effekt. Ett ökat fokus på revenue management förväntas också bidra positivt. Det finns också goda möjligheter att ytterligare utveckla hotellen genom smarta investeringar, till exempel addera fler bäddar och fler rum.

Pandox kommer under året att öka sitt fokus på att identifiera kompletterande kassaflödesdrivande investeringar i befintlig portfölj. Det är särskilt intressant i en fas där direktavkastningskraven på hotellmarknaden pressas.

Exempel på sådana investeringar är:

- (1) Förtätning med fler bäddar i befintliga rum
- (2) Konvertering av improduktiva ytor till nya rum
- (3) Tillbyggnad i form av nya våningsplan och huskroppar

Diversifiering skapar möjligheter

Pandox har de senaste åren expanderat hyresportföljen i Europa genom en kombination av förvärv och uthyrning av hotell i Operatörsverksamhet. Totalt sett har kvaliteten i Pandox hotellfastighetsportfölj ökat och företaget har blivit mer diversifierat samtidigt som affärsmodellen förblivit densamma.

Med en ökad geografisk diversifiering har beroendet av enskilda hotellmarknader minskat vilket tillsammans med fler varumärken som är aktiva i olika segment bidragit till att minska riskerna.

Kombinationen av en hotellfastighetsportfölj av hög kvalitet, internationell närvaro och en stark varumärkesportfölj gör också Pandox till en attraktiv samarbetspartner. Ett bra exempel är uthyrningen av Hotel Bloom och Hotel Berlaymont till NH Hotels Group, vilka båda omklassificerades från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning i kvartalet, enligt tidigare avtal.

Ett effektivare Pandox

Med en större fastighetsportfölj, verksamhet i fler länder och med fler affärspartners följer krav på att utveckla Pandox organisation för att öka effektiviteten, kvaliteten och konkurrenskraften. Pandox driver för närvarande flera förbättringsprojekt på det digitala området. Det är ett prioriterat arbete som omfattar hela företaget med fokus på ledarskap, affärsprocesser och affärssystem med syfte att konsolidera gjorda framsteg samt förbereda Pandox för nästa tillväxtsteg, Pandox 4.0.

Utveckling i linje med förväntningarna

Tillväxten på hotellmarknaden är i linje med Pandox förväntningar och hotellfastigheterna utvecklas generellt sett väl i sina respektive delmarknader. Underliggande efterfrågan är positiv och stöds av en god ekonomisk utveckling och ett ökat internationellt resande. På vissa marknader påverkas tillväxten på kort sikt negativt av ny hotellkapacitet. Tillväxten i det första kvartalet påverkades även av en negativ kalendereffekt, vilken kommer att neutraliseras i det andra kvartalet.

"Pandox redovisar en tillväxt i totalt driftnetto och substansvärde på 24 respektive 21 procent i det första kvartalet, drivet av lönsamma förvärv samt positiva effekter från produktutveckling i en stabil hotellmarknad."

Anders Nissen, VD



Januari-mars 2018

24%

Tillväxt i totalt driftnetto

21%

Tillväxt i substansvärde

Tillväxt i årstakt i EPRA NAV med återlagd utdelning samt avdrag för emissionslikvid

16%

Tillväxt i total cash earnings

Tillväxt i EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader minus aktuell skatt

Hotellmarknadens utveckling januari-mars 2018

God tillväxt stödjer hotellmarknaden

Hotellmarknaderna i Pandox portfölj gynnades generellt av en fortsatt bred ekonomisk global tillväxt och god efterfrågan i rese- och hotellindustrin i kvartalet.

En negativ kalendereffekt på grund av påskens infallande (delat mellan mars och april i år jämfört med enbart april föregående år) dämpade marknadstillväxten.

Den internationella utblicken för resande är positiv och United Nations World Tourism Organization (UNWTO) prognosticerar en hög global tillväxttakt för innevarande år med en tillväxt i Europa om 3,5 till 4,5 procent mätt i antal internationella ankomster.

Blandad utveckling i Norden

De nordiska länderna såg en hälsosam underliggande efterfrågetillväxt på hotellnätter i kvartalet men RevPAR-tillväxten bromsades av en negativ kalendereffekt.

Sverige har antalet hotellrum ökat med drygt 3 procent den senaste tolv månadersperioden vilket har dämpat tillväxten i RevPAR. I Stockholm minskade RevPAR med 6 procent i kvartalet på grund av en kombination av kapacitetstillskott och en negativ påskeffekt. I Oslo minskade RevPAR med 3 procent av liknande skäl.

Köpenhamn mötte återigen starka jämförelsetal och RevPAR minskade med 4 procent. I Köpenhamn förväntas ny kapacitet gradvis tillkomma med start i det andra kvartalet innevarande år.

Finland och Helsingfors fortsatte att utvecklas väl drivet av en stark finsk ekonomi och en ökad efterfrågan från bland annat den ryska marknaden. Antalet ankomster till Helsingfors flygplats visar hög tillväxt vilket driver hotellefterfrågan framför allt från det internationella segmentet.

Svagare mässkalender i Tyskland

I Tyskland bidrog en fortsatt stark ekonomisk utveckling till en god underliggande hotellefterfrågan, men en svagare mässkalender i bland annat Hannover, Köln och Düsseldorf samt färre affärsdagar till följd av påsken dämpade tillväxten. För Tyskland som helhet ökade RevPAR med 1 procent i kvartalet.

Stabil utveckling i Storbritannien

Den brittiska ekonomin gynnas av en stark global tillväxt och ett svagare pund, vilket kompenserar för den osäkerhet som Brexit utgör.

Hotellmarknaden i Storbritannien består av två "marknader". Dels London med en högre andel internationell efterfrågan, dels den regionala hotellmarknaden (UK Regional) med en högre andel inhemsk efterfrågan där Pandox har sin tyngdpunkt.

Enligt externa bedömare förväntas RevPAR öka med 1-2 procent i UK Regional under 2018.

I det första kvartalet ökade RevPAR med 2 procent i UK Regional och minskade med 1 procent i London.

Utbudssituationen är totalt sett balanserad men större kapacitetstillskott förväntas i bland annat Manchester, Glasgow och Belfast vilket kan begränsa RevPAR-tillväxten på dessa marknader i det korta perspektivet.

God tillväxt i Bryssel

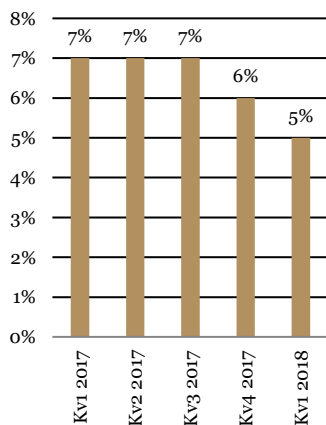
I Bryssel ökade RevPAR med 9 procent i kvartalet och marknaden närmade sig därmed ytterligare de nivåer som rådde före terrorhändelserna i november 2015 respektive mars 2016.

Marginell nedgång i Montreal

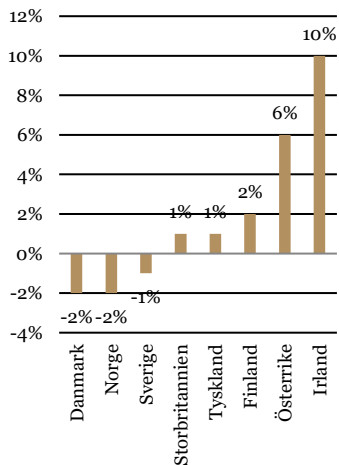
RevPAR i Montreal minskade något i det första kvartalet, vilket framförallt förklaras av ett starkt jämförelsekvartal föregående år samt att både nya och renoverade hotell har ökat hotellutbudet i staden.

Januari-mars 2018

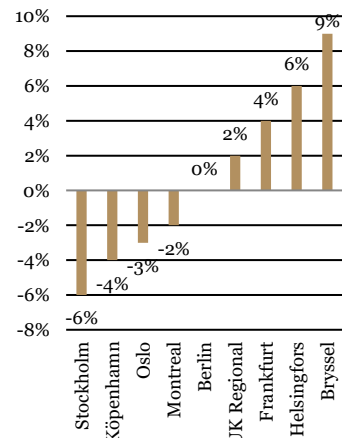
Europa
RevPAR-tillväxt y/y



Länder
RevPAR-tillväxt y/y



Nyckelmarknader
RevPAR-tillväxt y/y



Källa: STR Global, Benchmarking Alliance

Finansiell utveckling januari-mars 2018

Jämförbara siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2017 för balansposter om inget annat anges

Nettoomsättning

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 621 (474) MSEK, en ökning med 31 procent framförallt förklarad av förvärvad tillväxt i hyresportföljen samt bidrag från omklassificeringar. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkterna med 0,5 procent.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 431 (521) MSEK, en minskning med 17 procent, vilket speglar genomförda omklassificeringar och negativ påskeffekt. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkter och RevPAR med 4 procent vardera.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 052 (995) MSEK. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 2 procent.

Pandox uppskattar att den negativa kalendereffekten till följd av påskens infallande påverkade omsättningstillväxten negativt med 3-4 procent för jämförbar portfölj.

Driftnetto

Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 528 (396) MSEK, en ökning med 33 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettot med 0,1 procent.

Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till 66 (82) MSEK, en minskning med 20 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettot med 21 procent.

Totalt driftnetto uppgick till 594 (478) MSEK, en ökning med 24 procent.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -34 (-28) MSEK.

EBITDA

EBITDA uppgick till 560 (450) MSEK, en ökning med 24 procent.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -187 (-131) MSEK, vilket i huvudsak förklaras av ökade räntebärande skulder efter genomförda förvärv där skuld i utländsk valuta har ökat, samt att äldre lånefaciliteter har ersatts av nya faciliteter till nu rådande marknadsvillkor. Därutöver har Pandox valt att säkra en större del av låneportföljen än tidigare, vilket medfört högre kostnader för räntederivat.

De finansiella intäkterna uppgick till 1 (1) MSEK.

Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 335 (280) MSEK, en ökning med 20 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 148 (308) MSEK och förklaras i huvudsak av lägre direktavkastningskrav i jämförbar portfölj.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 83 (77) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -37 (-30) MSEK.

Uppskjuten skattekostnad uppgick till -91 (-108) MSEK.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 452 (527) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 450 (522) MSEK, vilket motsvarar 2,69 (3,31) SEK per aktie.

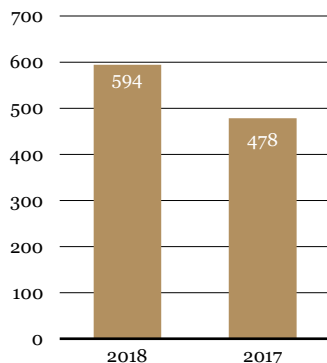
Cash earnings

Total cash earnings uppgick till 336 (290) MSEK, en ökning med 16 procent.

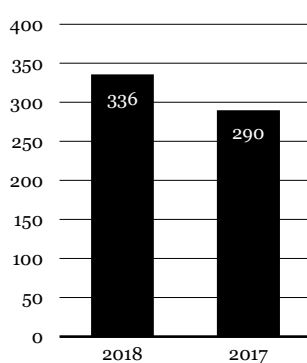
Se sidan 20 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar.

Januari-mars 2018

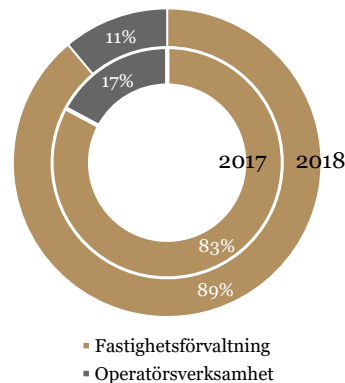
Totalt driftnetto, MSEK



Total cash earnings, MSEK



Driftnetto per affärssegment, %



Segmentrapportering januari-mars 2018

Fastighetsförvaltning

Belopp i MSEK	Kvartal 1		Helår
	2018	2017	2017
Hysesintäkter	600	456	2 121
Övriga fastighetsintäkter	21	18	81
Kostnader, exkl. fastighetsadministration	-66	-55	-228
Driftnetto, före fastighetsadministration	555	419	1 974
Fastighetsadministration	-27	-23	-93
Bruttoresultat	528	396	1 882
Driftnetto, efter fastighetsadministration	528	396	1 882

Hysesintäkter och övriga fastighetsintäkter uppgick till 621 (474) MSEK och driftnetto uppgick till 528 (396) MSEK, en ökning med 31 respektive 33 procent.

NH Brussels Bloom och NH Brussels EU Berlaymont i Bryssel ingår från den 1 februari 2018, efter omklassificering från Operatörsverksamhet.

Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade totala hyresintäkter och driftnetto med 0,5 respektive 0,1 procent inklusive en negativ kalendereffekt.

Tillväxten i jämförbar portfölj med omsättningsbaserade hyresavtal var positiv i Finland, Österrike, Danmark och Sverige och negativ i Schweiz, Norge, Tyskland och Nederländerna. Enskilda städer med en särskilt god hyresutveckling var Göteborg, Helsingfors, Oslo och Frankfurt.

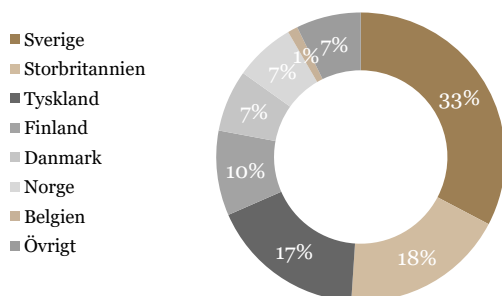
I Stockholm minskade hyresintäkterna med 7 procent, framförallt som en konsekvens av en svag utveckling i Stockholm City på grund av en kombination av kapacitetstillskott och en negativ kalendereffekt.

I Köpenhamn ökade hyresintäkterna trots ytterligare ett starkt jämförelsekvartal 2017.

Tillväxten i regionstäder i Norden i var positiv.

De nyligen förvärvade hotellfastigheterna i Storbritannien och Irland utvecklades väl med mycket god tillväxt i Cork, Galway, Dublin, Oxford och Manchester.

Intäkter per land Fastighetsförvaltning



Operatörsverksamhet

Belopp i MSEK	Kvartal 1		Helår
	2018	2017	2017
Intäkter	431	521	2 067
Kostnader	-404	-479	-1 743
Bruttoresultat	27	42	324
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	39	40	170
Driftnetto	66	82	494

Intäkterna från Operatörsverksamhet uppgick till 431 (521) MSEK, en minskning med 17 procent i huvudsak förklarad av omklassificeringar både i aktuell och jämförbar period samt negativ kalendereffekt.

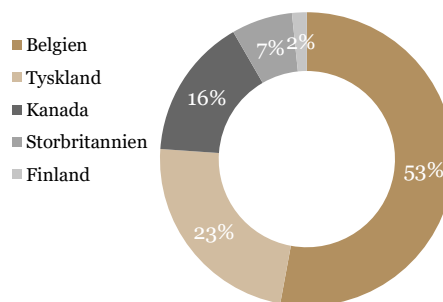
Driftnetto uppgick till 66 (82) MSEK, en minskning med 20 procent. Utöver omklassificeringar och negativ kalendereffekt belastades lönsamheten i affärssegmentet av vissa kostnader hänförliga till uthyrning av NH Brussels Bloom och NH Brussels EU Berlaymont i Bryssel.

Driftnettomarginalen uppgick till 15,3 (15,7) procent. Driftnettomarginalen för jämförbara enheter förbättrades dock med mer än två procentenheter jämfört med föregående år.

Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkter och driftnetto med 4 respektive 21 procent med stöd av en fortsatt god utveckling i Bryssel och Tyskland. Montreal mötte ett starkt jämförelsekvartal från jubileumsåret 2017 och påverkades därutöver av att konkurrerande hotellkapacitet som tidigare varit under renovering återintroducerades i marknaden.

Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade RevPAR med 4 procent.

Intäkter per land Operatörsverksamhet



Segmentssammanfattning

Belopp i MSEK	Kvartal 1		Helår
	2018	2017	2017
Totalt bruttoresultat	555	438	2 206
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	528	396	1 882
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	27	42	324
Driftnetto Fastighetsförvaltning			
- Driftnetto motsvarar bruttoresultat	528	396	1 882
Driftnetto Operatörsverksamhet			
- Bruttoresultat	27	42	324
- Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader, Operatörsverksamhet	39	40	170
- Driftnetto Operatörsverksamhet	66	82	494
Totalt driftnetto	594	478	2 376
Central administration, exklusive avskrivningar	-34	-28	-124
EBITDA	560	450	2 252

Fastighetsportfölj

Värdeförändring fastigheter

Vid utgången av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 52 120 (50 121) MSEK, varav 44 999 (42 548) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 7 121 (7 573) MSEK för Rörelsefastigheter. Vid samma tidpunkt hade Rörelsefastigheter ett redovisat värde på 5 231 (5 668) MSEK.

Vid utgången av perioden hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 15,6 år (31 december 2017: 15,6).

Totalt under året har två hotellfastigheter i Bryssel omklassificerats till Fastighetsförvaltning.

Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

	Belopp i MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari, 2018)	42 548
+ Förvärv ²⁾	3
+ Investeringar i befintlig portfölj	90
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar ¹⁾	657
+ Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar i totalresultatet ¹⁾	117
+/- Värdeförändring orealiserad	148
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	1 437
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (31 mars, 2018)	44 999

Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	Belopp i MSEK
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (1 januari, 2018)	7 573
+ Förvärv	—
+ Investeringar i befintlig portfölj	80
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar ¹⁾	-773
+/- Värdeförändring orealiserad	0
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	240
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (31 mars, 2018)	7 121

¹⁾ Avser omklassificering av två hotellfastigheter till Fastighetsförvaltning i kv 1 2018.

²⁾ Avser justering förvärv av Hilton London Heathrow Airport T4.

Investeringar

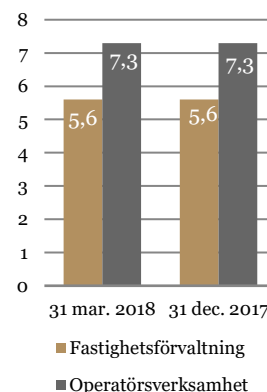
Under perioden januari-mars 2018 uppgick investeringar i befintlig portfölj, exklusive förvärv, till 171 (157) MSEK, varav 90 (92) MSEK avsåg Förvaltningsfastigheter och 80 (65) MSEK Rörelsefastigheter samt 1 (0) MSEK avser huvudkontoret.

Vid utgången av perioden uppgick beslutade investeringar för framtida projekt till motsvarande cirka 700 MSEK, varav större projekt utgörs av Hyatt Regency Montreal, Hotel Berlin Berlin, Jurys Inn Belfast, NH Brussels Bloom, NH Vienna Airport, Leonardo Wolfsburg City och Scandic Park Stockholm samt det gemensamma investeringsprogrammet med Scandic Hotels Group för 19 hotellfastigheter i Norden.

Finansiella effekter i MSEK av förändringar i vissa nyckelparametrar per den 31 mars 2018

Förvaltningsfastigheter, påverkan verkligt värde	Förändring	Värdeeffekt
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-3 705 / +4 435
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 303
Driftnetto	+/- 1%	+/- 420
Förvaltningsfastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/- 1%	+/- 23
Rörelsefastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/- 1%	+/- 17
Finansiell känslighetsanalys, resultateffekt	Förändring	Resultat före värdeförändringar
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning förändrat ränteläge	+/- 1%	-/+ 101
Räntekostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå	+/- 1%	-/+ 269
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	-/+ 727

Genomsnittligt direktavkastningskrav, %
(31 mars 2018)



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 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 första 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 17.

Finansiering

Jämförbara siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2017 för balansposter såvida inget annat anges.

Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden netto till 50,2 (50,8) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 20 014 (18 845) MSEK. EPRA NAV (substansvärde) uppgick till 25 428 (24 211) MSEK, motsvarande 151,81 (144,54) SEK per aktie. Likvida medel plus outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter uppgick till 3 431 (3 319) MSEK.

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen till 26 858 (26 473) MSEK. Outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter uppgick till 2 723 (2 320) MSEK.

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,9 (2,6) år och den genomsnittliga räntan, som motsvarar räntenivån vid periodens slut, var 2,7 (2,6) procent, inklusive effekter av ränteswapar. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,1 (3,3) 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 17 224 MSEK och cirka 61 procent av Pandox låneportfölj var säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år.

Ränteförfallostruktur

Löptid (MSEK)	Räntebindning				Derivat			Genomsnittsränta derivat, % ¹⁾
	Krediter	Derivat	Belopp	Andel, %	Volym	Andel, %		
< 1 år	26 858	-16 375	10 483	39	849	5		3,3
1–2 år	—	1 505	1 505	6	1 505	9		1,3
2–3 år	—	2 721	2 721	10	2 721	16		1,9
3–4 år	—	3 250	3 250	12	3 250	19		1,5
4–5 år	—	5 206	5 206	19	5 206	30		1,0
> 5 år	—	3 694	3 694	14	3 694	21		1,3
Totalt/netto/snitt	26 858	0	26 858	100	17 224	100		1,4

¹⁾ Exklusive marginal i lånekontrakt.

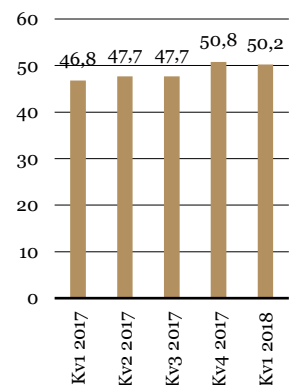
För att minska valutaexponeringen i utländska investeringar strävar Pandox efter att finansiera den tillämpliga delen av investeringen i lokal valuta. Eget kapital säkras normalt inte eftersom Pandox strategi är att ha ett långsiktigt perspektiv på sina investeringar. Valutaexponeringen är i huvudsak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

Ränteförfallostruktur i respektive valuta

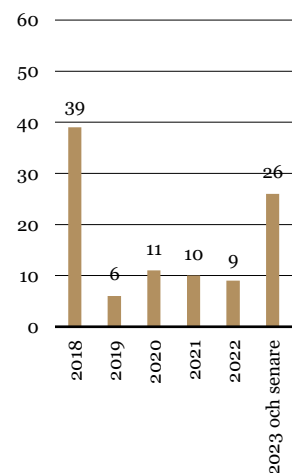
Förfall (MSEK) ¹⁾	Valuta								Andel %	Ränta % ²⁾
	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Totalt		
2018	3 077	716	2 921	450	495	719	1 976	10 354	39	4,9
2019	125	—	746	—	—	638	—	1 509	6	0,9
2020	1 400	525	921	—	—	—	—	2 846	11	1,9
2021	1 250	—	1 493	—	—	—	—	2 743	10	1,4
2022	250	553	1 719	—	—	—	—	2 521	9	1,0
2023 och senare	1 200	—	2 748	—	—	—	2 938	6 885	26	1,3
Totalt	7 302	1 793	10 548	450	495	1 357	4 914	26 858	100	2,7
Andel förfall i valuta, %	27,2	6,7	39,3	1,7	1,8	5,1	18,3	100	—	—
Genomsnittlig ränta, %	3,1	2,1	2,4	0,8	3,7	3,0	3,1	2,7	—	—
Genomsnittlig räntebindningstid år	2,1	2,1	3,5	0,2	0,1	0,8	3,9	2,9	—	—
Verkligt värde fastigheter	14 662	3 506	20 835	721	1 230	3 247	7 920	52 120	—	—

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

Belåningsgrad per kvartal, %



Ränteförfall per år, %



Pandox använder räntederivat för att uppnå önskad ränteförfallstruktur. 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.

Vid utgången av perioden uppgick marknadsvärdet netto för Pandox finansiella derivat till -480 (-563) MSEK. Förändringen i kvartalet förklaras i huvudsak av en uppgång i marknadsräntan.

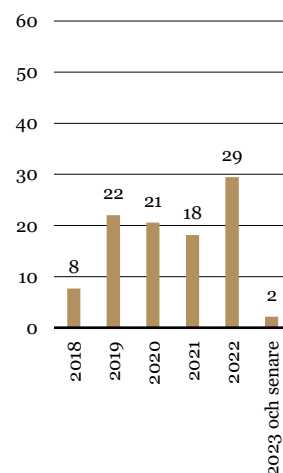
Förfallstruktur finansiella skulder

Förfall (MSEK)	Kapitalbindning ²⁾	Ränta, lån ¹⁾	Nettoränta, ränteswappar, negativt värde ¹⁾	Delsumma ränta	Nettoränta, ränteswappar, positivt värde ¹⁾	Total ränta
2018	2 054	22	25	47	0	47
2019	5 910	81	8	89	2	91
2020	5 525	84	61	144	0	144
2021	4 870	78	36	115	4	119
2022	7 920	183	25	208	8	215
2023 och senare	579	15	46	61	37	98
Totalt	26 858	462	201	663	51	714

¹⁾ Beräkning baserad på utgående balans per 31 mars, 2018, och aktuella räntor per samma datum och en implicerad årlig räntekostnad för de olika förfallperioderna.

²⁾ Inklusive upplägningskostnad om cirka MSEK 67. Exklusive löpande amortering.

Skuldförfall per år, %



Uppskjuten skatt

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 469 (613) 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 3 153 (3 026) 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 och efter perioden

15 februari 2018	Bokslutskommuniké januari-december 2017
5 mars 2018	Kallelse till årsstämma 2018
16 mars 2018	Publicering av årsredovisning 2017
28 mars 2018	Avyttring av hotellfastighet i Kiruna
9 april 2018	Kommuniké från årsstämma 2018

För fullständiga pressmeddelanden se www.pandox.se.

Väsentliga händelser efter perioden

Inga väsentliga händelser har inträffat efter perioden.

Personal

Vid utgången av perioden hade Pandox motsvarande 1 037 (1 435) heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 1 000 (1 398) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 37 (37) 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-mars 2018 till 12 (17) MSEK och resultatet uppgick 379 (-47) MSEK.

Vid utgången av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 4 904 (4 556) MSEK och den räntebärande skulden till 6 688 (6 638) MSEK, varav 5 856 (5 803) 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 förvärfades av Pandox under 2015 och 2016. Avvecklingen av det temporära minoritetsaktieäggande om 5,1 procent för två hotellfastigheter i Österrike 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 första kvartalet uppgick intäkter för de nio förvaltningsavtalen till 0,9 (0,7) MSEK samt intäkter från Pelican Bay Lucaya till 0,3 (0,2) 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. Avstämning av alternativa nyckeltal finns tillgängliga på sidorna 14–15.

Information om portföljförvärv i Storbritannien och Irland

Under omorganiseringen kommer Leonardo att driva samtliga Jurys Inn-hotell, varav Pandox 20 Förvaltningsfastigheter genom managementavtal. Pandox ersättning kommer att motsvara de för omsättningsbaserade hyresavtal, inräknat garanterad minimihyra och fastighetsåtaganden. Managementavtalen 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 det första kvartalet 2018 uppgick det viktade antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 92 499 999 B-aktier.

Finansiell riskhantering

Pandox strävar efter lägsta möjliga finansieringskostnad och samtidigt begränsa företagets ränte-, valuta- och likviditetsrisker. Pandox utgångspunkt är att ökade finansieringskostnader till följd av rimliga ränteförändringar ofta kompenseras av högre rörelseintäkter genom en ökad ekonomisk aktivitet. Pandox har därutöver en låneportfölj med varierande förfallodatum och löptider med fast ränta där företaget ingår ränteswapavtal för att säkra räntenivån på en viss andel av skuldportföljen.

En betydande del av Pandox verksamhet bedrivs i länder utanför Sverige och företaget är exponerat mot förändringar i valutakurser. Pandox minskar valutaexponeringen i utländska investeringar framförallt genom att uppta lån i lokal valuta. De utländska verksamheterna har i huvudsak både intäkter och kostnader i lokal valuta vilket begränsar valutaexponeringen i löpande flöden.

Pandox strävar efter att ha en diversifierad låneportfölj sett till antalet långivare, koncentration samt löptid för att hantera likviditetsrisken.

Pandox finansiella risker och riskhantering beskrivs på sidorna 120-123 i årsredovisningen för 2017.

Risk- och osäkerhetsfaktorer

Pandox definierar risk som en osäkerhetsfaktor som kan påverka företagets förmåga att uppnå sina mål. Det är därför av största vikt för Pandox att kunna identifiera och värdera dessa osäkerhetsfaktorer.

Pandox strategi är att investera i hotellfastigheter med omsättningsbaserade hyresavtal med de bästa hotelloperatörerna, samt när så behövs kunna driva hotellverksamhet i egen regi. Givet denna strategi har Pandox klassificerat risker i fem kategorier: strategirisker, operativa risker, finansiella risker, omvärldsrisker och hållbarhetsrisker.

Integration och omorganisering av förvärvet i Storbritannien och Irland är operativa risker med särskild prioritet innevarande år.

Pandox riskarbete beskrivs på sidorna 80-84 i avsnittet risker och riskhantering i årsredovisningen för 2017.

Inga väsentliga förändringar i Pandox bedömning av risker har skett efter publiceringen av årsredovisningen 2017.

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.

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 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.

Förändring i koncernledningen

Helge Krogsbøl, Senior Vice President Operations Scandinavia and Germany och medlem av koncernledningen, har beslutat lämna sin tjänst för ett annat uppdrag utanför Pandox. Helge kommer att vara kvar på sin tjänst fram till september 2018. Helges ansvarsområden kommer att fördelas inom befintlig organisation.

Årsstämma 2018

Vid Pandox årsstämma den 9 april 2018 fastställdes bland annat:

- En utdelning om 4,40 SEK per aktie med avstämningsdag den 11 april och utbetalningsdag den 16 april
- Omval av styrelseledamöterna Christian Ringnes, Leiv Askvig, Helene Sundt, Bengt Kjell, Jeanette Dyhre Kvisvik, Ann-Sofi Danielsson samt nyval av Jon Rasmus Aurdal
- Att styrelsearvode skall utgå med totalt 3 670 000 kronor
- Omval av revisionsbolaget PwC
- Principer för utseende av valberedning inför årsstämman 2019
- Förnyat bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier

Revisorsgranskning

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

Stockholm den 24 april 2018.

Anders Nissen, VD

Presentation av delårsrapporten

Pandox presenterar delårsrapporten för institutionella investerare, analytiker och media via en webbsänd telefonkonferens den 24 april kl. 09:00 CEST.

För att följa presentationen online gå till <https://edge.media-server.com/m6/p/vm4273uf>. För att delta i telefonkonferensen och ställa frågor, vänligen ring in på något av nedanstående telefonnummer cirka tio minuter före presentationsstart. Presentationsmaterialet görs tillgängligt på www.pandox.se cirka kl. 08:00 CEST.

SE Tollfree: 0200 880 389
SE LocalCall: +46 (0)8 5033 6574
UK Tollfree: 0800 358 6377
UK LocalCall: +44 (0)330 336 9105
US LocalCall: +1 646-828-8156
Conference ID: 3270671

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 24 april 2018 kl. 07:00 CEST.

Finansiell kalender

Delårsrapport kv 1-2 2018	13 juli 2018
Delårsrapport kv 1-3 2018	25 oktober 2018
Bokslutskommuniké 2018	14 februari 2019

Mer information om Pandox finns på www.pandox.se.

Finansiella rapporter i sammandrag

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	Not	Kvartal 1		Helår
		2018	2017	2017
Intäkter Fastighetsförvaltning				
Hyresintäkter	2	600	456	2 121
Övriga fastighetsintäkter		21	18	81
Intäkter Operatörsverksamhet	2	431	521	2 067
Nettoomsättning		1 052	995	4 269
Kostnader Fastighetsförvaltning	2	-93	-78	-321
Kostnader Operatörsverksamhet	2	-404	-479	-1 743
Bruttoresultat		555	438	2 206
– varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	2	528	396	1 882
– varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	2	27	42	324
Central administration		-34	-28	-124
Finansiella intäkter		1	1	15
Finansiella kostnader		-187	-131	-534
Resultat före värdeförändringar		335	280	1 563
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	2	148	308	1 625
Fastigheter, realiserade	2	14	—	289
Derivat, orealiserade		83	77	173
Resultat före skatt		580	665	3 650
Aktuell skatt		-37	-30	-73
Uppskjuten skatt		-91	-108	-429
Periodens resultat		452	527	3 148
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som inte kan omföras till periodens resultat</i>				
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar ¹⁾		117	176	112
Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till periodens resultat		-35	-39	-25
		82	137	87
<i>Poster som kan komma att omföras till periodens resultat</i>				
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		646	-43	-272
		646	-43	-272
Periodens övrigt totalresultat		728	94	-185
Periodens totalresultat		1 180	621	2 963
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat		450	522	3 140
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat		2	5	8
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat		1 170	616	2 950
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat		10	5	13
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		2,69	3,31	19,89

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

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Belopp i MSEK	Not	2018 31 mar	2017 31 mar	2017 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Rörelsefastigheter		4 868	5 704	5 246
Inventarier/Inredning		363	440	423
Förvaltningsfastigheter		44 713	30 954	42 548
Uppskjuten skattefordran		469	722	613
Derivat ¹⁾		39	2	11
Andra långfristiga fordringar		20	39	26
Summa anläggningstillgångar		50 472	37 861	48 867
Omsättningstillgångar				
Varulager		10	16	10
Aktuell skattefordran		42	11	40
Kundfordringar		213	201	167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		187	206	395
Övriga fordringar		76	148	67
Likvida medel		708	625	999
Tillgångar som innehas för försäljning	3	1 734	—	1 367
Summa omsättningstillgångar		2 970	1 207	3 045
Summa tillgångar		53 442	39 068	51 912
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		419	394	419
Övrigt tillskjutet kapital		4 556	3 120	4 557
Reserver		477	41	-243
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		14 562	11 494	14 112
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		20 014	15 049	18 845
Innehav utan bestämmande inflytande		192	182	182
Summa eget kapital		20 206	15 231	19 027
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾³⁾		23 429	18 168	23 768
Övriga långfristiga skulder		262	—	248
Derivat ¹⁾		519	660	574
Avsättningar		128	89	134
Uppskjuten skatteskuld		3 153	2 705	3 026
Summa långfristiga skulder		27 491	21 622	27 750
Kortfristiga skulder				
Avsättningar		14	15	2
Kortfristiga räntebärande skulder ²⁾³⁾		3 363	541	2 705
Skatteskulder		101	69	83
Leverantörsskulder		196	263	250
Övriga kortfristiga skulder		150	859	284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		473	468	444
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	3	1 448	—	1 367
Summa kortfristiga skulder		5 745	2 215	5 135
Summa skulder		33 236	23 837	32 885
Summa eget kapital och skulder		53 442	39 068	51 912

¹⁾ Derivaten värderas till verkligt värde enligt Nivå 2-värdering enligt IFRS, baserat på indata som är observerbara, antingen direkt eller indirekt.

²⁾ De redovisade värdena för räntebärande skulder och andra finansiella instrument utgör en rimlig approximation för deras verkliga värden.

³⁾ Uppläggningskostnader om cirka 67 MSEK har reducerat den räntebärande skulden.

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

Belopp i MSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserver	Omvärderingsreserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat			
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 ¹⁾	25	1 435	—	—	—	1 460	—	1 460
Utdelning	—	—	—	—	-646	-646	-8	-654
Utgående eget kapital 31 december 2017	419	4 557	-330	87	14 112	18 845	182	19 027
Ingående eget kapital 1 januari 2018	419	4 557	-330	87	14 112	18 845	182	19 027
Periodens resultat 2018	—	—	—	—	450	450	2	452
Övrigt totalresultat 2018	—	—	638	82	—	720	8	728
Nyemission ²⁾	—	-1	—	—	—	-1	—	-1
Utdelning	—	—	—	—	—	—	—	—
Utgående eget kapital 31 mars 2018	419	4 556	308	169	14 562	20 014	192	20 206

¹⁾ Nyemissionsbeloppet redovisas netto efter avdrag för transaktionskostnader om 18 MSEK 2017.

²⁾ Nyemissionsbeloppet avser transaktionskostnader om 1 MSEK 2018.

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

Belopp i MSEK	Kvartal 1		Helår
	2018	2017	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	580	663	3 650
Återföring av avskrivningar	39	40	170
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14	—	-289
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-148	-308	-1 625
Orealiserade värdeförändringar derivat	-83	-77	-173
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	32	6	33
Betald skatt	-22	-30	-73
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	412	294	1 693
Ökning/minskning rörelsefordringar	-1	-21	-102
Ökning/minskning rörelseskulder	-37	116	102
Förändringar av rörelsekapital	-38	95	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	374	389	1 693
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-171	-157	-714
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	—	—	356
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-3	—	-10 609
Förvärv av finansiella tillgångar	—	-18	-24
Avyttring av finansiella tillgångar	5	1	21
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-169	-174	-10 970
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission	—	—	1 480
Emissionskostnader	-1	-2	-20
Upptagna lån	—	—	13 138
Amortering av skuld	-496	-96	-4 188
Beslutad/Utbetald utdelning	—	-8	-654
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-497	-106	9 756
Periodens kassaflöde	-292	109	479
Likvida medel vid periodens början	999	517	517
Kursdifferens i likvida medel	1	-1	3
Likvida medel vid periodens slut	708	625	999
Upplysningar om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till	0	1	2
Betald ränta uppgick till	-145	-124	-508
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	708	625	999
Likvida medel består av bankmedel.			

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

	Kvartal 1		Helår
	2018	2017	2017
Belopp i MSEK			
Nettoomsättning	12	17	101
Administrativa kostnader	-44	-38	-166
Rörelseresultat	-32	-21	-65
Resultat från andelar i koncernföretag	254	—	200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	67	23	140
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter ¹⁾	121	-49	-609
Resultat efter finansiella poster	410	-47	-334
Bokslutsdispositioner	—	—	248
Resultat före skatt	410	-47	-86
Skatt på periodens resultat ²⁾	-7	—	—
Uppskjuten skatt	-24	—	116
Periodens resultat	379	-47	30

¹⁾ Varav 22 MSEK avser orealiserade värdeförändringar på derivat.

²⁾ Skattefordringar på underskottsavdrag och värdering av ränteswapar.

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

	2018	2017	2017
	31 mar	31 mar	31 dec
Belopp i MSEK			
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar	17 439	12 716	17 596
Omsättningstillgångar	64	269	167
Summa tillgångar	17 503	12 985	17 763
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 904	3 018	4 556
Avsättningar	88	56	82
Långfristiga skulder	6 192	5 017	6 162
Kortfristiga skulder	6 319	4 894	6 963
Summa eget kapital och skulder	17 503	12 985	17 763

Avstämning alternativa nyckeltal

	Kvartal 1		Helår
	2018	2017	2017
Per aktie, belopp i SEK ¹⁾			
Totalresultat per aktie, SEK			
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	1 170	616	2 950
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	167 499 999	157 499 999	157 856 163
Totalresultat per aktie, SEK	6,98	3,91	18,69
Cash earnings per aktie, SEK			
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	335	285	1 652
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	167 499 999	157 499 999	157 856 163
Cash earnings per aktie, SEK	2,00	1,81	10,46
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK			
EPRA NAV (substansvärde), MSEK	25 428	19 793	24 211
Antal aktier vid periodens slut	167 499 999	157 499 999	167 499 999
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	151,81	125,67	144,54
Utdelning per aktie, SEK			
Utdelning per aktie, SEK	—	—	737
Utdelning, MSEK	167 499 999	157 499 999	167 499 999
Utdelning per aktie, SEK ³⁾	—	—	4,40
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	167 499 999	157 499 999	157 856 163
Antal aktier vid periodens slut	167 499 999	157 499 999	167 499 999
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL			
Antal hotell, periodens slut ²⁾	143	120	143
Antal rum, periodens slut ²⁾	31 628	26 238	31 613
WAULT, år	15,6	13,6	15,6
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	52 120	38 630	50 121
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	44 999	30 954	42 548
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	7 121	7 676	7 573
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs	657	565	731

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 använts för beräkning av nyckeltalen. ²⁾ Pandox-ägda hotellfastigheter. ³⁾ För 2017 anges beslutad utdelning.

Avstämning alternativa nyckeltal

	Kvartal 1		Helår
	2018	2017	2017
Belopp i MSEK			
Soliditet, %			
Summa eget kapital	20 206	15 231	19 027
Summa tillgångar	53 442	39 068	51 912
Soliditet, %	37,8	39,0	36,7
Räntebärande nettoskuld			
Långfristiga räntebärande skulder	23 429	18 168	23 768
Kortfristiga räntebärande skulder	3 363	541	2 705
Uppläggningskostnader lån	67	—	—
Likvida medel	-708	-625	-999
Räntebärande nettoskuld	26 151	18 084	25 474
Belåningsgrad netto, %			
Räntebärande nettoskuld	26 151	18 084	25 474
Marknadsvärde fastigheter	52 120	38 630	50 121
Belåningsgrad netto, %	50,2	46,8	50,8
Räntetäckningsgrad, ggr			
Resultat före värdeförändringar	335	280	1 563
Finansiella kostnader	187	131	534
Avskrivningar	39	40	170
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,4	4,2
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %			
Genomsnittlig räntekostnad	714	485	688
Långfristiga räntebärande skulder	23 429	18 168	23 768
Uppläggningskostnader lån	67	—	—
Kortfristiga räntebärande skulder	3 363	541	2 705
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %	2,7	2,6	2,6
<i>Se sidan 7-8 för en fullständig avstämning.</i>			
Investeringar, exkl. förvärv	171	157	714
Driftnetto Fastighetsförvaltning			
Hysesintäkter	600	456	2 121
Övriga fastighetsintäkter	21	18	81
Kostnader, exkl fastighetsadministration	-66	-56	-228
Driftnetto Fastighetsförvaltning, före fastighetsadministration	555	418	1 974
Fastighetsadministration	-27	-22	-93
Driftnetto Fastighetsförvaltning	528	396	1 882
Driftnetto Operatörsverksamhet			
Intäkter Operatörsverksamhet	431	521	2 067
Kostnader Operatörsverksamhet	-404	-479	-1 743
Bruttoresultat	27	42	324
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	39	40	170
Driftnetto Operatörsverksamhet	66	82	494
EBITDA			
Totalt bruttoresultat, från respektive segment	555	438	2 206
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet	39	40	170
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-34	-28	-124
EBITDA	560	450	2 252
Cash earnings			
EBITDA	560	450	2 252
Plus: Finansiella intäkter	1	1	15
Minus: Finansiella kostnader	-187	-131	-534
Orealiserad omräkningseffekt banktillgodohavanden	-1	—	—
Minus: Aktuell skatt	-37	-30	-73
Cash earnings	336	290	1 660
EPRA NAV			
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	20 014	15 049	18 845
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	1 891	1 532	1 906
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	480	658	563
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	-110	-151	-129
Plus: Uppskjuten skatteskuld, fastigheter	3 153	2 705	3 026
EPRA NAV	25 428	19 793	24 211
Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %			
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	19 793	16 825	19 883
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	25 428	19 793	24 211
Återlagd utdelning, innevarande år	—	646	646
Exklusive likvid nyemission	-1 462	-1 001	-1 460
Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %	21,1	15,5	17,7

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 22.

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 måluppfyllelse i 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 aktieägars 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.

Kvartalsdata

Rapport över totalresultat för koncernen i sammandrag

	2018	2017				2016		
Belopp i MSEK	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter	600	549	569	547	456	433	459	451
Övriga fastighetsintäkter	21	22	20	21	18	25	20	13
Intäkter Operatörsverksamhet	431	528	463	555	521	619	561	536
Nettoomsättning	1 052	1 099	1 052	1 123	995	1 077	1 040	1 000
Kostnader Fastighetsförvaltning	-93	-82	-78	-83	-78	-90	-70	-66
Kostnader Operatörsverksamhet	-404	-429	-373	-462	-479	-528	-466	-448
Bruttoresultat	555	589	601	578	438	459	504	486
Central administration	-34	-37	-30	-30	-28	-34	-27	-32
Finansnetto	-186	-126	-132	-131	-130	-116	-114	-112
Resultat före värdeförändringar	335	426	439	417	280	309	363	342
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	148	490	194	634	308	413	369	319
Fastigheter, realiserade	14	289	—	—	—	—	—	—
Derivat, orealiserade	83	7	18	71	77	116	24	-55
Resultat före skatt	580	1 212	651	1 122	665	838	756	606
Aktuell skatt	-37	11	-16	-38	-30	-34	-12	-25
Uppskjuten skatt	-91	-40	-84	-197	-108	-32	-152	-107
Periodens resultat	452	1 183	551	887	527	772	592	474
Övrigt totalresultat	728	-196	-1	-82	94	18	108	103
Periodens totalresultat	1 180	986	550	805	621	790	700	577

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

	2018	2017				2016		
Belopp i MSEK	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	31 mar
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	49 944	48 217	39 202	38 216	37 098	36 578	31 623	30 710
Övriga anläggningstillgångar	59	37	51	54	41	23	21	20
Uppskjuten skattefordran	469	613	665	685	722	748	772	802
Omsättningstillgångar	2 262	2 046	772	703	582	563	531	428
Likvida medel	708	999	484	344	625	517	500	365
Summa tillgångar	53 442	51 912	41 174	40 002	39 068	38 429	33 447	32 325
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	20 206	19 027	16 586	16 036	15 231	15 258	13 428	12 728
Uppskjuten skatteskuld	3 153	3 026	2 911	2 924	2 705	2 582	2 660	2 421
Räntebärande skulder	26 792	26 473	20 034	19 359	18 709	18 841	15 547	15 387
Icke räntebärande skulder	3 292	3 386	1 643	1 683	2 423	1 748	1 812	1 789
Summa eget kapital och skulder	53 442	51 912	41 174	40 002	39 068	38 429	33 447	32 325

Nyckeltal

	2018	2017				2016		
Belopp i MSEK	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2
Driftnetto Fastighetsförvaltning	528	490	511	485	396	368	409	398
Driftnetto Operatörsverksamhet	66	144	129	139	82	130	130	125
EBITDA, MSEK	560	597	610	594	450	464	512	491
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	2,69	7,47	3,47	5,61	3,31	5,08	3,93	3,14
Cash earnings	336	482	462	425	290	314	386	354
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	2,00	3,06	2,91	2,67	1,81	2,05	2,55	2,34
RevPAR-tillväxt (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %	4	11	12	17	4	-4	-2	-12
	2018	2017				2016		
	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	31 mar
Räntebärande nettoskuld, MSEK	26 084	25 474	19 550	19 015	18 084	18 314	15 047	15 022
Soliditet, %	37,8	36,7	40,3	40,1	39,0	39,7	40,1	39,4
Belåningsgrad fastigheter, %	50,0	50,8	47,7	47,7	46,8	47,9	45,5	46,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	4,4	4,6	4,5	3,4	4,0	4,0	3,7
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	52 120	50 121	40 951	39 868	38 630	38 233	33 098	32 124
EPRA NAV per aktie, SEK	151,81	144,54	136,47	132,55	125,67	126,24	120,53	114,03
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	15,6	15,6	13,8	13,9	13,6	13,9	13,4	13,3

Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandox fastighetsportfölj av 143 (31 december 2017: 143) hotellfastigheter med 31 628 (31 december 2017: 31 613) hotellrum i femton länder.

Pandox huvudsakliga geografiska fokus är norra Europa. Sverige (28 procent) är Pandox enskilt största geografiska marknad mätt som andel av fastighetsportföljens totala marknadsvärde följt av Tyskland (17 procent), Storbritannien (15 procent), Belgien (8 procent) och Finland (7 procent).

128 av hotellfastigheterna hyrs ut till externa parter, vilket innebär att 85 procent av portföljens marknadsvärde täcks av externa hyreskontrakt. Pandox hyresgäster är välrenommerade hotelloperatörer med starka hotellvarumärken.

Den 31 mars 2018 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 15,6 år (31 december 2017: 15,6).

Portföljöversikt per segment och land

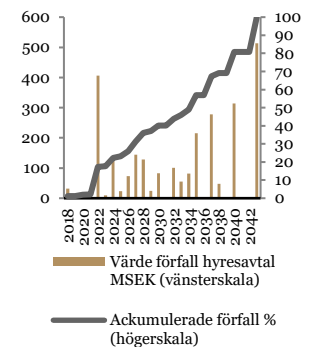
Fastighetsförvaltning	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Sverige	44	9 012	14 662	28	1,6
Tyskland	22	4 332	6 972	13	1,6
Storbritannien	18	4 283	7 510	14	1,8
Finland	13	2 925	3 738	7	1,3
Norge	14	2 535	3 247	6	1,3
Danmark	8	1 835	3 506	7	1,9
Österrike	2	639	1 378	3	2,2
Belgien	2	517	808	2	1,6
Irland	3	445	1 440	3	3,2
Schweiz	1	206	721	1	3,5
Nederländerna	1	189	1 019	2	5,4
Summa Fastighetsförvaltning	128	26 918	44 999	86	1,7
Operatörsverksamhet					
Belgien	7	1 954	3 173	6	1,6
Tyskland	4	1 285	2 287	4	1,8
Kanada	2	952	1 230	2	1,3
Storbritannien	1	364	410	1	1,1
Finland	1	155	21	0	0,1
Summa Operatörsverksamhet	15	4 710	7 121	14	1,5
Summa totalt	143	31 628	52 120	100	1,6

Portföljöversikt per brand/varumärke

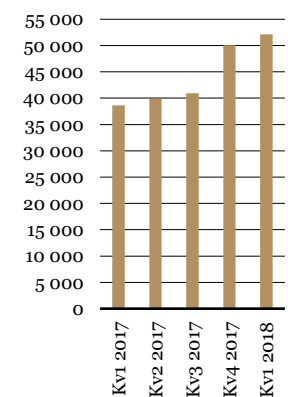
Varumärke	Antal		I % av totalt	Länder
	Hotell	Rum		
Scandic	50	10 850	34	SE, NO, FI, DK
Jurys Inn	20	4 330	14	GB, IE
Leonardo	16	2 922	9	TY
Hilton	7	1 987	6	SE, FI, UK, BE
Nordic Choice Hotels	12	1 965	6	SE, NO
Radisson Blu	7	1 783	6	CH, DE
NH	7	1 679	5	AT, BE
Holiday Inn	4	963	3	BE, GE
Crowne Plaza	2	616	2	BE
Hyatt	1	595	2	CA
Elite Hotels	2	480	2	SE
First Hotels	2	403	1	DK
InterContinental	1	357	1	CA
Meininger	1	218	1	DK
Cumulus	1	137	0	FI
Best Western	1	103	0	SE
Oberoende varumärken	9	2 240	7	SE, FI, BE, DE, NL
Totalt	143	31 628	100	15¹⁾

¹⁾ Inräknat delmarknaderna England, Skottland, Wales och Nordirland.

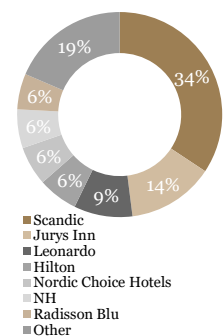
Hyresavtalens förfalloprofil (31 mars 2018)



Marknadsvärde fastigheter per kvartal, MSEK



Rum per operatör/varumärke (31 mars 2018)



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.

Delårsrapporten omfattar sidorna 1–20 och sidorna 21–23 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport.

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Pandox årsredovisning för 2017 förutom att Pandox tillämpar IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder från 1 januari 2018. Som beskrivet i årsredovisningen 2017 har införandet av dessa standarder ej lett till behov av omräkning av jämförelsetal eller annan justering av de finansiella rapporterna men utökade upplysningskrav kommer att tillkomma i årsredovisningen 2018.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Den 1 januari 2019 kommer IFRS 16 "Leases" införas. 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 leasingstandardens kommer att påverka Pandox finansiella rapporter då koncernen har operationella leasingavtal avseende lokaler samt även tomträttsavgälder. För en omfattning av storleken på koncernens leasingåtaganden, se Not 8 Operationell leasing i årsredovisning 2017. Den detaljerade utvärderingen av effekterna av IFRS 16 kommer att fortsätta under 2018.

Not 2 Rörelsesegment

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.

Rörelsesegment	Fastighetsförvaltning		Operatörsverksamhet		Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster		Totalt	
	Kv 1 2018	Kv 1 2017	Kv 1 2018	Kv 1 2017	Kv 1 2018	Kv 1 2017	Kv 1 2018	Kv 1 2017
Belopp i MSEK								
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	621	474	—	—	—	—	621	474
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	431	521	—	—	431	521
Nettoomsättning	621	474	431	521	—	—	1 052	995
Kostnader Fastighetsförvaltning	-93	-78	—	—	—	—	-93	-78
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-404	-479	—	—	-404	-479
Bruttoresultat	528	396	27	42	—	—	555	438
Central administration	—	—	—	—	-34	-28	-34	-28
Finansiella intäkter	—	—	—	—	1	1	1	1
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-187	-131	-187	-131
Resultat före värdeförändringar	528	396	27	42	-220	-158	335	280
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	148	308	—	—	—	—	148	308
Fastigheter, realiserade	14	-283	—	283	—	—	14	0
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	83	77	83	77
Resultat före skatt	690	421	27	325	-137	-81	580	665
Aktuell skatt	—	—	—	—	-37	-30	-37	-30
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	-91	-108	-91	-108
Periodens resultat	690	421	27	325	-265	-219	452	527

Kv 1 2018

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
– Fastighetsförvaltning	203	43	42	59	108	7	114	45	621
– Operatörsverksamhet	0	—	—	7	100	228	29	67	431
Marknadsvärde fastigheter ¹⁾	14 662	3 506	3 247	3 759	9 259	3 981	9 360	4 346	52 120
Investeringar fastigheter	39	15	23	10	16	25	0	43	171
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	1	—	2	—	3
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	26	1 479	2 395	409	922	5 231

¹⁾ Varav 286 MSEK hänförligt till Scandic Ferrum som ingår i "Tillgångar som innehas för försäljning" i balansräkningen.

Kv 1 2017

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
– Fastighetsförvaltning	198	34	32	60	99	1	—	50	474
– Operatörsverksamhet	14	16	103	6	93	185	—	104	521
Marknadsvärde fastigheter	13 808	3 207	3 027	3 319	7 894	3 347	—	4 028	38 630
Investeringar fastigheter	49	10	30	3	39	4	—	22	157
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Redovisat värde Rörelsefastigheter	369	390	583	48	1 331	2 508	—	916	6 145

Not 3 Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

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

I mars 2018 ingick Pandox avtal om avyttring av hotellfastigheten Hovmästaren 1 (Scandic Ferrum) i Kiruna för 286 MSEK. Köpare är det statliga gruvbolaget Loussavaara-Kiirunavaara AB (LKAB). Tillträdet är planerat till den 1 december 2018.

Tillgångar och skulder som innehas för försäljning	2018	2017
Belopp i MSEK	31 mar	31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	286	—
Operatörsverksamheter Vesway ¹⁾	1 406	1 326
Övriga rörelsetillgångar ¹⁾	42	41
Tillgångar klassificerade som innehav för försäljning	1 734	1 367
SKULDER		
Övriga kortfristiga skulder ¹⁾	1 448	1 367
Skulder klassificerade som innehav för försäljning	1 448	1 367

¹⁾ Avser 120 MGBP köpeskilling som erlagts av förvärvare i samband med genomförande av förvärv av Vesway hänförligt till Jurys Inn.

Not 4 Omklassificeringar, förvärv och avyttringar

Datum	Hotellfastighet	Händelse
1 februari 2018	NH Brussels Bloom	Omklassificering till Fastighetsförvaltning
1 februari 2018	NH Brussels EU Berlaymont	Omklassificering till Fastighetsförvaltning
29 december 2017	Butiksfastighet i Bryssel	Avyttring Operatörsverksamhet
20 december 2017	20 hotellfastigheter i Storbritannien och Irland	Förvärv Fastighetsförvaltning
20 december 2017	Hilton Garden Inn London Heathrow	Förvärv Fastighetsförvaltning
1 december 2017	Tidigare Scandic Grand Place	Omklassificering till Operatörsverksamhet
31 augusti 2017	Hilton London Heathrow Airport	Förvärv Fastighetsförvaltning
1 juni 2017	Scandic Prince Philip	Omklassificering till Fastighetsförvaltning
1 juni 2017	Scandic Hafjell	Omklassificering till Fastighetsförvaltning
29 maj 2017	Hotel Berlaymont Brussels	Förvärv Operatörsverksamhet
1 maj 2017	Scandic Lillehammer	Omklassificering till Fastighetsförvaltning
1 maj 2017	Scandic Sluseholmen	Omklassificering till Fastighetsförvaltning
25 april 2017	Grand Hotel Oslo	Avyttring Operatörsverksamhet
11 april 2017	Scandic Kista Stockholm	Omklassificering till Fastighetsförvaltning
4 april 2017	Scandic Valdres	Omklassificering till Fastighetsförvaltning
4 april 2017	Scandic Sørlandet	Omklassificering till Fastighetsförvaltning
1 januari 2017	Urban House Copenhagen by Meininger	Omklassificering till Fastighetsförvaltning

Pandox i korthet

Pandox är en ledande hotellfastighetsägare i norra Europa med fokus på större hotell på viktiga fritids- och affärsdestinationer. Pandox hotellfastighetsportfölj omfattar 143 hotell med cirka 31 500 rum i 15 länder. Pandox verksamhet är organiserad i Fastighetsförvaltning, som omfattar hotellfastigheter med långa hyresavtal med marknadsledande regionala hotelloperatörer och ledande internationella hotelloperatörer, samt Operatörsverksamhet, som omfattar hotelloperatörsverksamhet som Pandox bedriver i sina helägda rörelsefastigheter. Pandox grundades 1995 och bolagets B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm.

Vision och affärsidé

Pandox vision är 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. Pandox affärsidé är att äga hotellfastigheter och hyra ut dessa till starka hotelloperatörer under långa omsättningsbaserade hyresavtal.

Strategi och affärsmodell

Pandox strategi och affärsmodell bygger på:

- (1) Fokus på hotellfastigheter
- (2) Stora hotellfastigheter i goda lägen på större marknader
- (3) Långa omsättningsbaserade hyresavtal med de bästa hotelloperatörerna
- (4) Fastighetsportfölj av hög kvalitet med hållbart avtryck
- (5) Geografisk diversifiering som minskar svängningar
- (6) Specialistkompetens för aktivt ägande med förmåga att agera genom hela hotellvärdekedjan, vilket sänker risken och skapar affärsmöjligheter

Övergripande mål

Pandox övergripande mål är att genom lönsam och ansvarsfull tillväxt skapa ett positivt bidrag till företagets intressenter:

- (1) Öka värdet för Pandox aktieägare genom ett högre kassaflöde och substansvärde
- (2) Skapa attraktiva hotellprodukter tillsammans med Pandox affärspartners
- (3) Bidra till en positiv utveckling för Pandox medarbetare

Organisation och genomförande

Pandox är organiserat i två affärssegment. Dels Fastighetsförvaltning, där Pandox äger och hyr ut hotellfastigheter till externa operatörer under långa omsättningsbaserade hyresavtal, dels Operatörsverksamhet, där Pandox både äger hotellfastigheter och driver hotellverksamheten under externa eller egna varumärken. Därutöver förvaltar också Pandox ett mindre antal hotellfastigheter för andra ägares räkning.



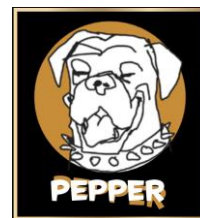
Huvudkontor

Pandox AB (publ)
Box 15
101 20 Stockholm
Sverige

Besöksadress

Vasagatan 11
Stockholm

Tel: +46 8 506 205
www.pandox.se
Org.nr 556030-7885



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, %

Akkumulerad procentuell förändring i EPRA NAV, med återlagd utdelning samt avdrag för emissionslikvid, för den närmast föregående tolv månadersperioden.

Tillväxt justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter

Tillväxtnmätt 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

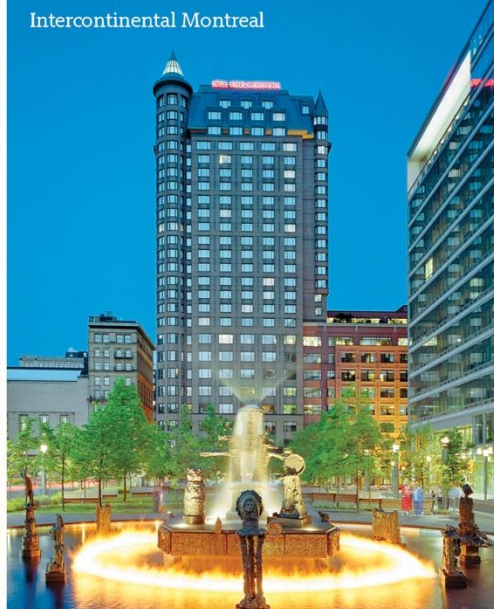
Intäkter per tillgängliga rum, dvs totala intäkter från sålda rum delat med antalet tillgängliga rum. Jämförbara enheter definieras som hotellfastigheter som har ägts och drivits under hela den aktuella perioden och jämförelseperioden. Konstant valutakurs definieras som valutakursen för aktuell period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

WAULT (Förvaltningsfastigheter)

Genomsnittlig återstående hyrestid till förfall, för hela fastighetsportföljen, viktat efter avtalade hyresintäkter.



NH Vienna Airport



Intercontinental Montreal



The Hotel Brussels



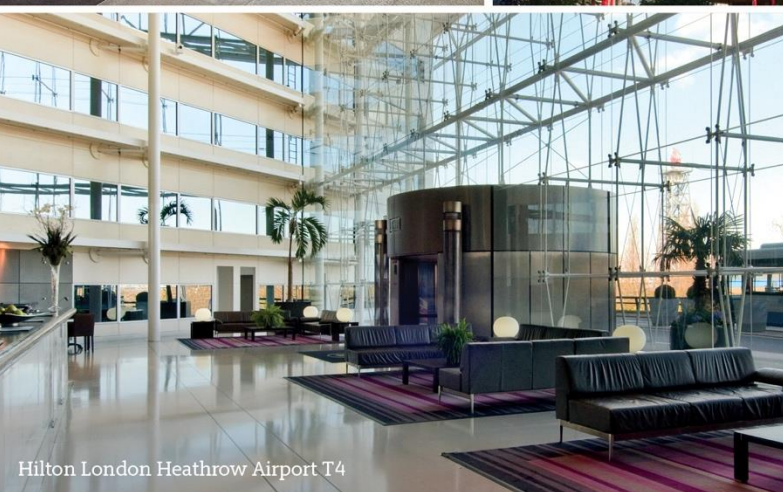
Park Hotel Amsterdam



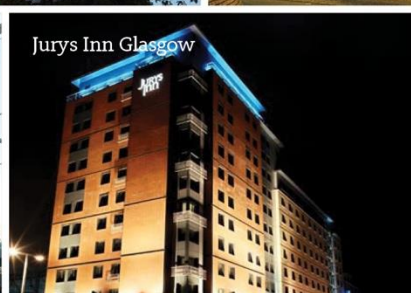
Leonardo Royal Frankfurt



Jurys Inn Manchester



Hilton London Heathrow Airport T4



Jurys Inn Glasgow



Urban House Copenhagen by Meininger



Radisson Blu Cologne



Scandic Park Helsinki

Ett axplock ur Pandox hotellfastighetsportfölj.