Pandox™

Delårsrapport
Januari-september 2018

Ett stabilt kvartal

Juli-september 2018

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 810 (589) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 2 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 698 (511) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 2 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till 142 (129) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 4 procent justerat för valutakurseffekter
- EBITDA uppgick till 806 (610) MSEK
- Cash earnings uppgick till 537 (462) MSEK
- Cash earnings per aktie uppgick till 3,20 (2,91) SEK
- Periodens resultat uppgick till 833 (551) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 4,98 (3,47) SEK

Väsentliga händelser efter perioden

- Pandox ingick avtal om förvärv av Radisson Blu Glasgow den 2 oktober och The Midland Manchester den 12 oktober

Januari-september 2018

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 222 (1 631) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 2 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 890 (1 392) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 1 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till 375 (350) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 10 procent justerat för valutakurseffekter
- EBITDA uppgick till 2 160 (1 654) MSEK
- Cash earnings uppgick till 1 410 (1 177) MSEK
- Cash earnings per aktie uppgick till 8,39 (7,39) SEK
- Periodens resultat uppgick till 2 049 (1 965) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 12,20 (12,39) SEK
- EPRA NAV per aktie uppgick till 158,44 (136,47) SEK

Finansiellt sammandrag

	Kvartal 3			Jan-sep			Helår
Belopp i MSEK	2018	2017	Δ%	2018	2017	Δ%	2017
Intäkter Fastighetsförvaltning	810	589	*38*	2 222	1 631	*36*	2 202
Driftnetto Fastighetsförvaltning	698	511	*37*	1 890	1 392	*36*	1 882
Driftnetto Operatörsverksamhet	142	129	*10*	375	350	*7*	494
EBITDA	806	610	*32*	2 160	1 654	*31*	2 252
Periodens resultat	833	551	*51*	2 049	1 965	*4*	3 148
Resultat per aktie, SEK [1]	4,98	3,47	*44*	12,20	12,39	*-2*	19,89
Cash earnings	537	462	*16*	1 410	1 177	*20*	1 660
Cash earnings per aktie, SEK [1]	3,20	2,91	*10*	8,39	7,39	*13*	10,46
Nyckeldata							
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	—	53 281	40 951	*30*	50 121
Räntebärande nettoskuld, MSEK	—	—	—	26 590	19 550	*36*	25 474
Belåningsgrad netto, %	—	—	—	49,9	47,7	*n.m.*	50,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	4,6	*n.m.*	3,7	4,2	*n.m.*	4,2
EPRA NAV per aktie, SEK [1]	—	—	—	158,44	136,47	*16*	144,54
WAULT (Förvaltningsfastigheter), år	—	—	—	15,3	13,8	*n.m.*	15,6
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	908	855	*6*	837	800	*5*	803

[1] Beräknat på totalt och viktat antal aktier om 167 499 999 för kv 3 2018. För uppgift om tidigare år se sidan 16.
[2] Se sidan 23 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar.
För fullständiga definitioner se sidan 25.

VD har ordet

Ett stabilt kvartal

God ökning i både driftnetto och substansvärde

Pandox redovisar en tillväxt i totalt driftnetto på 31 procent och en tillväxt i substansvärde, mätt i årstakt, på 20 procent i kvartalet. Drivkrafterna var i likhet med tidigare under året lönsamma förvärv på nya stora hotellmarknader, en god utveckling i Bryssel samt en stabil underliggande efterfrågan i hotellmarknaden.

För jämförbara enheter ökade intäkter och driftnetto i Fastighetsförvaltning med 2 procent vardera, justerat för valutakurseffekter.

De under 2017 förvärvade förvaltningsfastigheterna i Storbritannien och Irland, vilka inte ingår i jämförbar portfölj, visade fortsatt stark tillväxt. Den jämförbara tillväxten i intäkter för dessa fastigheter uppskattas till cirka 8 procent i det tredje kvartalet, vilket speglar att UK Regional har sett en stabil tillväxt och att hotellen tagit marknadsandelar efter tidigare genomförda renoveringar.

I Operatörsverksamhet utvecklades Bryssel fortsatt väl medan Montreal, Dortmund och Bremen hade en svagare utveckling framförallt beroende på utmanande jämförelsetal jämfört med föregående år.

Underliggande efterfrågan på Pandox nyckelmarknader var övervägande positiv i kvartalet, men ett ökat utbud av hotellrum dämpade tillväxten på vissa marknader, däribland Oslo och Köpenhamn. I Stockholm bidrog negativa renoveringseffekter i egen portfölj till att hyrestillväxten blev svagt negativ. Hyrestillväxten i jämförbar portfölj var dock positiv i Sverige med stöd av en god utveckling på den regionala hotellmarknaden.

I Tyskland var utvecklingen stabilt positiv trots en fortsatt tunn mässkalender och starka jämförelsetal jämfört med föregående år.

Kompletterande förvärv i Manchester och Glasgow

Pandox slutförde i kvartalet den legala omorganiseringen av de 21 hotellfastigheter i Storbritannien och Irland som förvärvades i slutet av 2017. Parallellt med arbetet att integrera de nya fastigheterna har Pandox genomfört två kompletterande förvärv i Storbritannien. Dels Radisson Blu Glasgow i Operatörsverksamhet (managementavtal), dels The Midland Manchester i Fastighetsförvaltning (hyresavtal).

Radisson Blu Glasgow är ett fullservicehotell i premiumsegmentet med 247 rum, ett starkt centralt läge och en stark marknadsposition. Förvärvspriset uppgår till 39 MGBP och motsvarar ett direktavkastningskrav om cirka 7 procent.

The Midland Manchester är ett ikoniskt fullservicehotell i det övre premiumsegmentet med 312 rum och ett mycket attraktivt centralt läge. Förvärvspriset, baserat på underliggande fastighetsvärde, uppgår till 102 MGBP och motsvarar ett direktavkastningskrav om cirka 5,7 procent.

Radisson Blu Glasgow är redan idag en välinvesterad produkt medan The Midland Manchester erbjuder tydlig potential till ökade intäkter genom uppgradering av rumsprodukten och samt tillskapandet av fler rum.

Hotellfastigheterna har god intjäning från start och förväntas tillsammans bidra med motsvarande cirka 100 MSEK i driftnetto, mätt i årstakt.

Nytt samarbetsavtal med Hilton

Affärstempot i Operatörsverksamhet var högt i kvartalet med öppning av Hotel Hubert i Bryssel efter en omfattande renovering och ett nytt samarbetsavtal med Hilton i Montreal. Under avtalet kommer Hyatt Montreal att byta varumärke till ett DoubleTree by Hilton med start under det fjärde kvartalet 2018. Som en del av överenskommelsen kommer Pandox också att genomföra investeringar för att ompositionera hotellet och lyfta hotellproduktens standard. Pandox bedömer att förändringen på sikt kommer att ha en tydlig positiv effekt på hotellets intäkter och lönsamhet. Hotellet kommer även fortsättningsvis att drivas av Pandox som en del av Operatörsverksamheten men under ett franchiseavtal.

Stabil marknad men något lägre organisk tillväxt trolig

Det tredje kvartalet var totalt sett stabilt, men tillväxten var ojämnt fördelad och nådde inte riktigt upp till Pandox förväntningar, framförallt på grund av en svagare utveckling i september. Trots förväntningar om en fortsatt positiv underliggande efterfrågan innebär kombinationen av ny kapacitet på nyckelmarknader, negativa renoveringseffekter i egen portfölj och utmanande jämförelsetal, att tillväxten i jämförbar portfölj sannolikt blir lägre i det fjärde kvartalet än i det tredje kvartalet.

Med stöd av genomförda förvärv samt ingångna avtal om förvärv av Radisson Blu Glasgow och The Midland Manchester förväntas dock fortsatt god tillväxt och lönsamhet för Pandox som helhet.

”Pandox redovisar en tillväxt i totalt driftnetto på 31 procent och en tillväxt i substansvärde, mätt i årstakt, på 20 procent i det tredje kvartalet, drivet av lönsamma förvärv, en fortsatt god utveckling i Bryssel samt en stabil underliggande efterfrågan i hotellmarknaden.”

Anders Nissen, VD

Juli-september 2018 (förändring jämfört med motsvarande period föregående år)

31%

Tillväxt i totalt driftnetto

20%

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 juli-september 2018

Stabil tillväxt i resemarknaden

Hotellmarknaderna i Pandox portfölj gynnades av en fortsatt bred ekonomisk tillväxt och god efterfrågan i rese- och hotellindustrin i kvartalet. Tillväxten var totalt sett positiv med en god tillväxt i juli och augusti men med en något svagare utveckling i september än väntat.

Förutsättningarna för en fortsatt positiv underliggande efterfrågan bedöms som goda, men på grund av tillskott av ny hotellkapacitet och utmanande jämförelsetal på flera marknader förväntas lägre RevPAR-tillväxt i det fjärde kvartalet.

Överlag god tillväxt i Norden

Utvecklingen i de nordiska länderna var stabilt positiv med stöd av en god underliggande efterfrågan på hotellnätter.

I Sverige ökade RevPAR med 3 procent med stöd av ökade snittpriser och en efterfrågan som höll jämna steg med ökningen av nya hotellrum.

I Stockholm ökade RevPAR med drygt 4 procent, främst drivet av förbättrad beläggning genom god efterfrågan och en måttlig ökning av nya hotellrum i kvartalet.

RevPAR-utvecklingen var likartad i Göteborg och Malmö, vilka såg 4 respektive 5 procents tillväxt i kvartalet. I Göteborg drevs tillväxten av både beläggning och snittpris medan Malmö uteslutande drevs av förbättrade snittpriser. Ingen ny kapacitet tillkom i dessa städer i kvartalet.

I Oslo tillfördes hotellmarknaden cirka 700 rum i kvartalet, vilket resulterade i att beläggningen minskade med närmare 4 procent. Tack vare en stark snittprisutveckling ökade emellertid RevPAR med 3 procent.

I Köpenhamn, som haft en relativt volatil utveckling under året, uppgick RevPAR-tillväxten till cirka 2 procent.

I Finland och Helsingfors var tillväxten svagt negativ efter en längre period av positiv tillväxt. Lägre efterfrågan från internationella marknader ledde till att RevPAR minskade med 2 procent i Helsingfors. Med stöd av en bättre utveckling i den regionala hotellmarknaden begränsades nedgången för Finland som helhet till -1 procent.

Fortsatt svag mässkalender i Tyskland

Tyskland uppvisade, i likhet med flera andra marknader i Europa, en god utveckling i juli och augusti. Undantaget vissa delmarknader med svagare mäss- och kongresskalendrar jämfört med föregående år, så var också september en relativt god affärsmånad. För Tyskland som helhet ökade RevPAR med 4 procent.

Stabil utveckling i Storbritannien

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

Under kvartalet ökade RevPAR i UK Regional med drygt 1 procent, vilket fortsatt stödjer externa bedömares prognoser om en RevPAR-ökning om 1–2 procent för helåret 2018.

Pandox portfölj i Storbritannien och Irland visade en väsentligt högre RevPAR-tillväxt än UK Regional även i det tredje kvartalet.

I London ökade RevPAR med drygt 4 procent med stöd av god internationell efterfrågan under sommarmånaderna.

Utbudssituationen är totalt sett balanserad i UK Regional men större kapacitetstillskott förväntas i bland annat Manchester, Glasgow och Belfast, vilket bedöms dämpa RevPAR-utvecklingen på dessa marknader på kort sikt. Samtliga dessa städer är dock expansiva destinationer och attraktiva hotellmarknader med god underliggande efterfrågan.

Bryssel fortsatt starkt men avtagande tillväxt

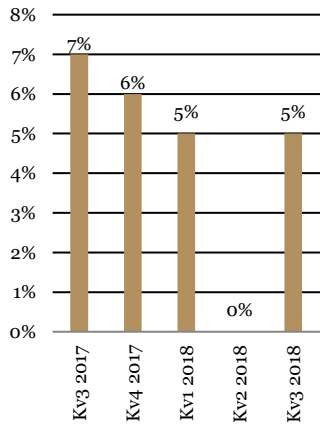
I Bryssel ökade RevPAR med 12 procent framförallt drivet av ett starkt företags- och mötessegment. Den något lägre tillväxttakten jämfört med tidigare under året förklaras av att hotellmarknaden i Bryssel nu möter allt starkare jämförelsetal jämfört med motsvarande period föregående år.

Starka jämförelsetal förklarar nedgång i Montreal

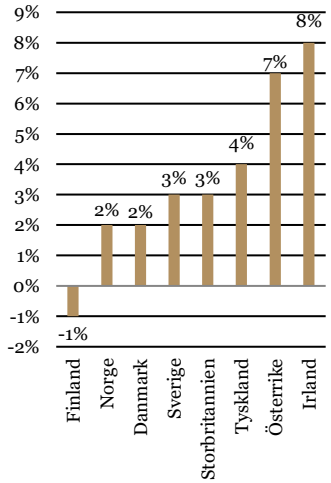
RevPAR i Montreal minskade med 1 procent i kvartalet, vilket i huvudsak förklaras av starka jämförelsetal jämfört med motsvarande period föregående år då både Kanada och Montreal hade jubileumsår med en späckad eventkalender som följd. Ett något lägre inresande från USA samt viss ny hotellkapacitet bidrog också till nedgången.

Juli-september 2018

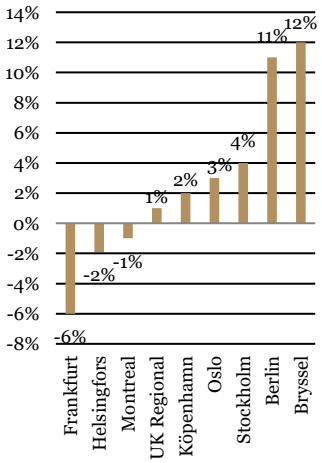
Europa
RevPAR-tillväxt y/y



Länder
RevPAR-tillväxt y/y



Nyckelmarknader
RevPAR-tillväxt y/y



Källa: STR Global, Benchmarking Alliance

Finansiell utveckling juli-september 2018

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 810 (589) MSEK, en ökning med 38 procent framförallt förklarat av förvärvad tillväxt i hyresportföljen, bidrag från tidigare omklassificeringar samt positiv marknadstillväxt. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 2 procent justerat för valutakurseffekter, trots en viss negativ renoveringseffekt i egen portfölj framförallt i Stockholm.

De nyligen förvärvade förvaltningsfastigheterna i Storbritannien och Irland, vilka inte ingår i jämförbar portfölj, visade stark och lönsam tillväxt även i det tredje kvartalet.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 531 (463) MSEK, en ökning med 15 procent. För jämförbara enheter ökade intäkter och RevPAR med 4 respektive 6 procent justerat för valutakurseffekter.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 341 (1 052) MSEK. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 3 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto

Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 698 (511) MSEK, en ökning med 37 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 2 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till 142 (129) MSEK, en ökning med 10 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 4 procent justerat för valutakurseffekter.

Totalt driftnetto uppgick till 840 (640) MSEK, en ökning med 31 procent.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -34 (-30) MSEK.

EBITDA

EBITDA uppgick till 806 (610) MSEK, en ökning med 32 procent.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -207 (-132) MSEK. Förändringen förklaras framförallt av ökade räntebärande skulder efter genomförda förvärv där skuld i utländsk valuta har ökat. Pandox har valt att säkra en större del av låneportföljen än tidigare, så även i det tredje kvartalet, vilket medfört högre kostnader för räntederivat.

De finansiella intäkterna uppgick till 2 (0) MSEK.

Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 561 (439) MSEK, en ökning med 28 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 376 (194) MSEK och förklaras av en kombination av lägre direktavkastningskrav och högre kassaflöden i jämförbar portfölj.

Realiserade värdeförändringar uppgick till 13 (—) MSEK och avser återföring av garantibelopp för tidigare genomförda avyttringar.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 113 (18) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -64 (-16) MSEK.

Uppskjuten skattekostnad uppgick till -166 (-84) MSEK.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 833 (551) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 833 (547) MSEK, vilket motsvarar 4,98 (3,47) SEK per aktie.

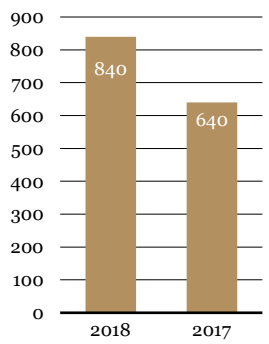
Cash earnings

Total cash earnings uppgick till 537 (462) MSEK, en ökning med 16 procent.

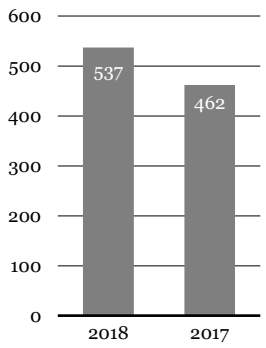
Se sidan 23 för sammanställning av omklassificieringar, förvärv och avyttringar.

Juli-september 2018

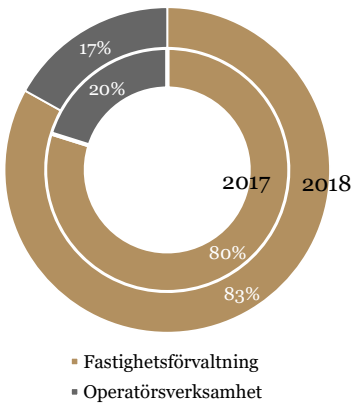
Totalt driftnetto, MSEK



Total cash earnings, MSEK



Driftnetto per affärssegment, %



Finansiell utveckling januari-september 2018

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 2 222 (1 631) MSEK, en ökning med 36 procent framförallt förklarat av förvärvad tillväxt i hyresportföljen, bidrag från omklassificeringar samt positiv marknadstillväxt. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 2 procent justerat för valutakurseffekter.

De nyligen förvärvade förvaltningsfastigheterna i Storbritannien och Irland, vilka inte ingår i jämförbar portfölj, visade stark och lönsam tillväxt.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 1 527 (1 539) MSEK, en minskning med 1 procent, vilket förklaras av genomförda omklassificeringar. För jämförbara enheter ökade intäkter och RevPAR med 4 respektive 5 procent justerat för valutakurseffekter.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 3 749 (3 170) MSEK. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 3 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto

Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 890 (1 392) MSEK, en ökning med 36 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 1 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till 375 (350) MSEK, en ökning med 7 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 10 procent justerat för valutakurseffekter.

Totalt driftnetto uppgick till 2 265 (1 742) MSEK, en ökning med 30 procent.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -105 (-88) MSEK. Ökningen förklaras av företagets tillväxt och geografiska expansion.

EBITDA

EBITDA uppgick till 2 160 (1 654) MSEK, en ökning med 31 procent.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -592 (-394) MSEK. Förändringen förklaras framförallt av ökade räntebärande skulder efter genomförda förvärv där skuld i utländsk valuta har ökat. Pandox har valt att säkra en större del av låneportföljen än tidigare, vilket medfört högre kostnader för räntederivat.

De finansiella intäkterna uppgick till 3 (1) MSEK.

Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 1 454 (1 136) MSEK, en ökning med 28 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 822 (1 136) MSEK och förklaras av en kombination av högre kassaflöden och lägre direktavkastningskrav i jämförbar portfölj.

Realiserade värdeförändringar uppgick till 40 (—) MSEK och avser återföring av garantibelopp för tidigare genomförda avyttringar.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 172 (166) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -161 (-84) MSEK.

Uppskjuten skattekostnad uppgick till -278 (-389) MSEK, inklusive en omvärdering av koncernens uppskjutna skatt i det andra kvartalet som reducerat koncernens skatteskuld med 104 MSEK.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 2 049 (1 965) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 044 (1 952) MSEK, vilket motsvarar 12,20 (12,39) SEK per aktie.

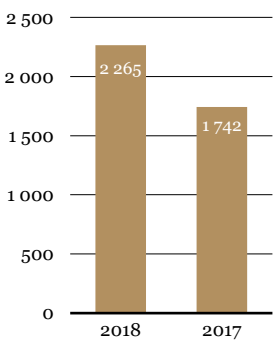
Cash earnings

Total cash earnings uppgick till 1 410 (1 177) MSEK, en ökning med 20 procent.

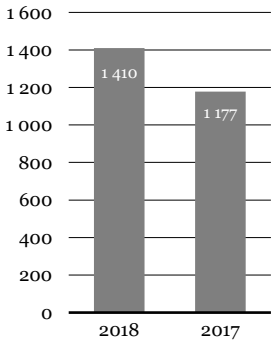
Se sidan 23 för sammanställning av omklassificieringar, förvärv och avyttringar.

Januari-september 2018

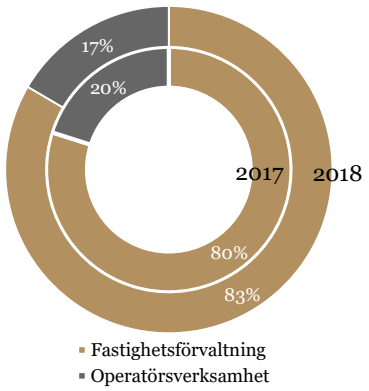
Totalt driftnetto, MSEK



Total cash earnings, MSEK



Driftnetto per affärssegment, %



Segmentrapportering juli-september 2018

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

Fastighetsförvaltning

	Kvartal 3		Jan-sep		Helår
Belopp i MSEK	2018	2017	2018	2017	2017
Hyresintäkter	766	569	2 105	1 572	2 121
Övriga fastighetsintäkter	44	20	117	59	81
Kostnader, exkl. fastighetsadministration	-48	-62	-241	-181	-228
Driftnetto, före fastighetsadministration	762	527	1 981	1 450	1 974
Fastighetsadministration	-64	-16	-91	-58	-93
Bruttoresultat	698	511	1 890	1 392	1 882
Driftnetto, efter fastighetsadministration	698	511	1 890	1 392	1 882

Hyresintäkter och övriga fastighetsintäkter uppgick till 810 (589) MSEK och driftnetto uppgick till 698 (511) MSEK, en ökning med 38 respektive 37 procent, med stöd av stark och lönsam tillväxt i den förvärvade portföljen i Storbritannien och Irland samt en stabil utveckling i jämförbar portfölj.

För jämförbara enheter ökade totala hyresintäkter och driftnetto, justerat för valutakurseffekter, med 2 procent vardera, inklusive en viss negativ renoveringseffekt.

Inräknat de förvärvade fastigheterna i Storbritannien och Irland uppgick den totala jämförbara tillväxten i hyresintäkter till cirka 3 procent.

Tillväxten i jämförbar portfölj med omsättningsbaserade hyresavtal var positiv i Sverige, Tyskland, Danmark och Finland och negativ i Nederländerna och Österrike. Enskilda städer med en särskilt god hyresutveckling var Göteborg, Malmö, Oslo, Frankfurt, Heidelberg och München. Regionstäder i Sverige såg också en övervägande positiv utveckling.

I Stockholm minskade hyresintäkterna med cirka 2 procent, vilket framförallt förklaras av negativa renoveringseffekter hänförliga till Scandic Park och Hilton Stockholm Slussen. På hotellmarknaderna utanför city var hyrestillväxten positiv.

I Bergen (Norge) var tillväxten negativ som en effekt av en utmanande utbudssituation med betydande ny kapacitet i marknaden.

Operatörsverksamhet

	Kvartal 3		Jan-sep		Helår
Belopp i MSEK	2018	2017	2018	2017	2017
Intäkter	531	463	1 527	1 539	2 067
Kostnader	-429	-373	-1 269	-1 314	-1 743
Bruttoresultat	102	90	258	225	324
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	40	39	117	125	170
Driftnetto	142	129	375	350	494

Intäkterna från Operatörsverksamhet uppgick till 531 (463) MSEK, en ökning med 15 procent.

Driftnetto uppgick till 142 (129) MSEK, en ökning med 10 procent.

Driftnettomarginalen uppgick till 26,7 (27,9) procent.

För jämförbara enheter ökade intäkter och driftnetto, justerat för valutakurseffekter, med 4 procent vardera, framförallt med stöd av en god utveckling i Bryssel.

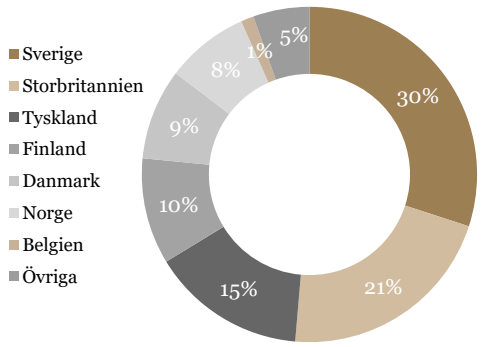
Tillväxten i Montreal var negativ och förklaras i huvudsak av ännu ett starkt jämförelsekvartal från jubileumsåret 2017 samt att konkurrerande hotellkapacitet har återintroducerats i marknaden.

Pandox har i kvartalet ingått avtal med Hilton, som innebär att Hyatt Montreal ompositionernas till ett DoubleTree by Hilton med start under det fjärde kvartalet 2018. Hotellet kommer även fortsättningsvis att drivas av Pandox men under ett franchiseavtal med Hilton. Pandox bedömer att förändringen på sikt kommer att ha en tydligt positiv effekt på hotellets intäkter och lönsamhet.

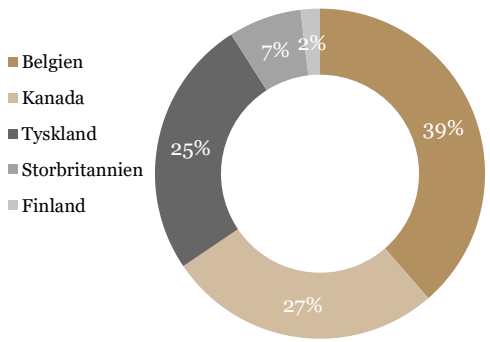
Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade RevPAR med 6 procent.

Juli-september 2018

Intäkter per land, Fastighetsförvaltning



Intäkter per land, Operatörsverksamhet



Fastighetsportfölj

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

Värdeförändring fastigheter

Vid utgången av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 53 281 (50 121) MSEK, varav 45 810 (42 548) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 7 471 (7 573) MSEK för Rörelsefastigheter. Vid samma tidpunkt hade Rörelsefastigheter ett redovisat värde på 5 331 (5 668) MSEK.

Vid utgången av perioden hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 15,3 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]	8
+ Investeringar i befintlig portfölj	243
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar [1]	657
+ Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar i totalresultatet [1]	117
+/- Värdeförändring orealiserad	822
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	1 415
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (30 september, 2018) [3]	45 810

Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	Belopp i MSEK
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (1 januari, 2018)	7 573
+ Förvärv	—
+ Investeringar i befintlig portfölj	217
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar [1]	-773
+/- Värdeförändring orealiserad	159
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	295
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (30 september, 2018)	7 471

[1] Avser omklassificering av två hotellfastigheter till Fastighetsförvaltning i kv 1 2018.
[2] Avser justering förvärv.
[3] Inklusive tillgångar om 286 MSEK som innehas till försäljning.

Investeringar

Under perioden januari-september 2018 uppgick investeringar i befintlig portfölj, exklusive förvärv, till 460 (501) MSEK, varav 243 (298) MSEK avsåg Förvaltningsfastigheter och 217 (203) MSEK Rörelsefastigheter samt 1 (0) MSEK avser huvudkontoret.

Vid utgången av perioden uppgick beslutade investeringar för framtida projekt till motsvarande cirka 930 MSEK, varav större projekt utgörs av Crown Plaza Brussels, Hilton Brussels City, Vildmarkshotellet, Jurys Inn Belfast, NH Brussels Bloom, Hyatt Regency Montreal, NH Vienna Airport, Park Amsterdam, Hotel Berlin Berlin samt det gemensamma investeringsprogrammet med Scandic Hotels Group för 19 hotellfastigheter i Norden.

Finansiella effekter i MSEK av förändringar i vissa nyckelparametrar per den 30 september 2018

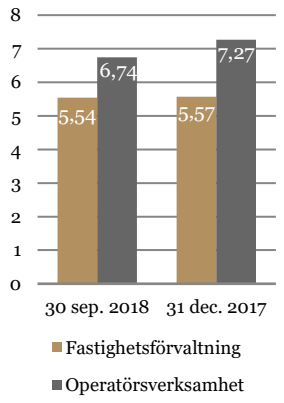
Förvaltningsfastigheter, påverkan verkligt värde	Förändring	Värdeeffekt
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-3 794 / +4 547
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 308
Driftnetto	+/- 1%	+/- 437

Förvaltningsfastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/- 1%	+/- 24

Rörelsefastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/- 1%	+/- 18

Finansiell känslighetsanalys, resultateffekt	Förändring	Resultat före värdeförändringar
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning förändrat ränteläge	+/- 1%	-/+ 101
Räntekostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå	+/- 1%	-/+ 275
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	-/+ 738

Genomsnittligt direktavkastningskrav, %
(30 september 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. För Rörelsefastigheter redovisas interna värderingar endast i informationssyfte vilka 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 tredje kvartalet har Pandox externvärderat cirka en sjättedel 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 19.

Finansiering

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 49,9 (50,8) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 20 778 (18 845) MSEK. EPRA NAV (substansvärde) uppgick till 26 539 (24 211) MSEK, motsvarande 158,44 (144,54) SEK per aktie. Likvida medel plus outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter uppgick till 2 965 (3 319) MSEK.

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen till 27 513 (26 473) MSEK. Outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter uppgick till 2 042 (2 320) MSEK.

Pandox har under kvartalet upprättat ett svenskt företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 3 000 MSEK, samt gjort en första emission om totalt 800 MSEK i olika löptider mellan 2 och 12 månader. Programmets syfte är att sänka finansieringskostnaderna samt därutöver diversifiera finansieringsstrukturen. Emitterade företagscertifikat backas till fullo upp av existerande långfristiga ej utnyttjade kreditfaciliteter.

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,0 (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 2,9 (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 uppgick räntederivaten brutto till 21 540 MSEK och räntederivaten netto till 16 454 MSEK, vilket även utgör den räntesäkrade delen av Pandox låneportfölj. Cirka 59 procent av Pandox låneportfölj var därmed säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år.

Ränteförfallostruktur

	Räntebindning				Derivat		
Löptid (MSEK)	Krediter	Derivat	Belopp	Andel, %	Volym	Andel, %	Genomsnittsränta derivat, % [1]
< 1 år	27 513	-16 200	11 312	41	254	2	2,9
1–2 år	—	3 256	3 256	12	3 256	20	2,1
2–3 år	—	1 859	1 859	7	1 859	11	1,4
3–4 år	—	3 183	3 183	12	3 183	19	1,1
4–5 år	—	2 580	2 580	9	2 580	16	1,8
> 5 år	—	5 322	5 322	19	5 322	32	1,1
Totalt/netto/snitt	27 513	0	27 513	100	16 454	100	1,5

[1] Exklusive marginal i lånekontrakt.

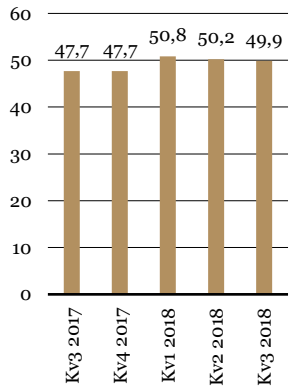
För att minska valutaexponeringen i utländska investeringar strävar Pandox efter att finansiera den tillämpliga delen av investeringen i lokal valuta. Eget kapital säkras normalt inte eftersom Pandox strategi är att ha ett långsiktigt perspektiv på sina investeringar. Valutaexponeringen är i huvudsak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

Ränteförfallostruktur i respektive valuta

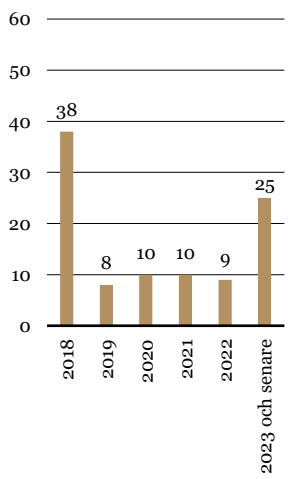
	Valuta									
Förfall (MSEK)[1]	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Totalt	Andel %	Ränta % [2]
2018	2 797	756	2 828	463	518	720	2 377	10 459	38	4,8
2019	725	—	746	—	—	652	—	2 123	8	0,8
2020	1 400	525	921	—	—	—	—	2 846	10	1,9
2021	1 250	—	1 493	—	—	—	—	2 743	10	1,4
2022	250	552	1 719	—	—	—	—	2 521	9	1,0
2023	-800	—	892	—	—	-543	1 950	1 499	5	2,9
2024	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2025	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2026	—	—	1 235	—	—	—	—	1 235	4	0,7
2027	—	—	618	—	—	—	926	1 544	6	1,1
2028 och senare	2 000	—	—	—	—	543	—	2 543	9	1,4
Totalt	7 622	1 833	10 453	463	518	1 372	5 253	27 513	100	2,7
Andel förfall i valuta, %	27,7	6,7	38,0	1,7	1,9	5,0	19,1	100	—	—
Genomsnittlig ränta, %	3,0	2,1	2,4	0,9	3,5	2,7	3,1	2,7	—	—
Genomsnittlig räntebindningstid år	3,1	1,8	3,2	0,2	0,1	2,6	3,3	3,0	—	—
Verkligt värde fastigheter	15 005	3 555	21 488	699	1 282	3 398	7 853	53 281	—	—

[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 upplösts i sin helhet och värdeförändringen över tid har därmed inte påverkat eget kapital.

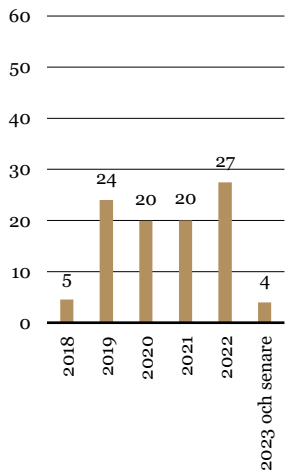
Vid utgången av perioden uppgick marknadsvärdet netto för Pandox finansiella derivat till -391 (-563) MSEK.

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	1 254	17	0	16	0	16
2019	6 613	88	8	97	1	98
2020	5 485	83	60	143	0	143
2021	5 511	94	35	129	4	133
2022	7 550	177	31	208	2	210
2023 och senare	1 098	28	27	55	67	122
Totalt	27 513	488	160	648	74	722

[1] Beräkning baserad på utgående balans per 30 september, 2018, och aktuella räntor per samma datum och en implicerad årlig räntekostnad för de olika förfalloperioderna.
[2] Exklusive löpande amortering.

Skuldförfall per år, %



Uppskjuten skatt

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 520 (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 3 316 (3 026) MSEK, vilka avser temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde Förvaltningsfastigheter, samt temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde Rörelsefastigheter.

En sänkning av bolagsskattesatsen är beslutad att ske i två steg: från nuvarande nivå 22,0 procent till 21,4 procent för beskattningsår som börjar efter den 31 december 2018 och till 20,6 procent för beskattningsår som börjar efter den 31 december 2020. Koncernens uppskjutna skatt har i det andra kvartalet 2018 omvärderats utifrån den skattesats som gäller vid den tidpunkt då den uppskjutna skatten förväntas att regleras. Skattesänkningen medförde en reducering av koncernens skatteskuld om 104 MSEK.

Övrig information

Viktigare pressmeddelanden under perioden

7 september 2018	Pandox upprättar program för företagscertifikat
5 september 2018	Valberedning inför årsstämman 2019
31 augusti 2018	Pandox har slutfört legal omorganisering i Storbritannien och Irland
13 juli 2018	Delårsrapport januari-juni 2018

För fullständiga pressmeddelanden se www.pandox.se.

Väsentliga händelser efter perioden

12 oktober 2018	Pandox ingår avtal om förvärv av The Midland Manchester
2 oktober 2018	Pandox ingår avtal om förvärv av Radisson Blu Glasgow

Personal

Vid utgången av perioden hade Pandox motsvarande 1 134 (1 154) heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 1 094 (1 119) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 40 (35) inom segmentet Fastighetsförvaltning samt central administration.

Moderbolag

Aktiviteterna inom Pandox fastighetsägande företag administreras av personal som är anställda i moderbolaget, Pandox AB (publ). Kostnaderna för dessa tjänster faktureras Pandox dotterbolag. Faktureringen uppgick under perioden januari-september 2018 till 43 (43) MSEK och resultatet uppgick till 748 (44) MSEK.

Vid utgången av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 4 598 (4 556) MSEK och den räntebärande skulden till 5 870 (6 638) MSEK, varav 4 936 (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 förvärvades av Pandox under 2015 och 2016. I det andra kvartalet avvecklades det temporära minoritetsägandet om 5,1 procent för de två hotellfastigheterna i Österrike

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 tredje kvartalet uppgick intäkter för de nio förvaltningsavtalen till 1,3 (0,9) MSEK samt intäkter från Pelican Bay Lucaya till 0,3 (0,5) 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 16–17.

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 tredje 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 av förvärvet i Storbritannien och Irland är en operativ risk 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.

Stockholm den 25 oktober 2018

Anders Nissen, VD

Revisorns granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Pandox AB 556030–7885 per 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Stockholm den 25 oktober 2018

PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Radisson Blu Glasgow, 224 rum

The Midland Manchester, 312 rum

Hotel Hubert Brussels, 100 rum

Presentation av delårsrapporten

Pandox presenterar delårsrapporten för institutionella investerare, analytiker och media via en webbsänd telefonkonferens den 25 oktober kl. 08:30 CEST.

För att följa presentationen online gå till https://edge.media-server.com/m6/p/rbn76gus. 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 883 464
SE LocalCall: +46 (0)8 5065 3942
UK Tollfree: 0800 279 7204
UK LocalCall: +44 (0)330 336 9411
US LocalCall: +1 646-828-8144
Conference ID: 1337706

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 25 oktober 2018 kl. 07:00 CEST.

Finansiell kalender

Delårsrapport kv 1-3 2018	25 oktober 2018
Hotellmarknadsdag 2018	20 november 2018
Bokslutskommuniké 2018	14 februari 2019
Årsstämma 2019	10 april 2019
Delårsrapport kv 1 2019	26 april 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 3 2018	Kvartal 3 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Helår 2017
Intäkter Fastighetsförvaltning						
Hyresintäkter	2	766	569	2 105	1 572	2 121
Övriga fastighetsintäkter		44	20	117	59	81
Intäkter Operatörsverksamhet	2	531	463	1 527	1 539	2 067
Nettoomsättning		**1 341**	**1 052**	**3 749**	**3 170**	**4 269**
Kostnader Fastighetsförvaltning	2	-112	-78	-332	-239	-321
Kostnader Operatörsverksamhet	2	-429	-373	-1 269	-1 314	-1 743
Bruttoresultat		**800**	**601**	**2 148**	**1 617**	**2 206**
– varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	2	698	511	1 890	1 392	1 882
– varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	2	102	90	258	225	324
Central administration		-34	-30	-105	-88	-124
Finansiella intäkter		2	0	3	1	15
Finansiella kostnader		-207	-132	-592	-394	-534
Resultat före värdeförändringar		**561**	**439**	**1 454**	**1 136**	**1 563**
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	2	376	194	822	1 136	1 625
Fastigheter, realiserade	2	13	—	40	—	289
Derivat, orealiserade		113	18	172	166	173
Resultat före skatt		**1 063**	**651**	**2 488**	**2 438**	**3 650**
Aktuell skatt		-64	-16	-161	-84	-73
Uppskjuten skatt		-166	-84	-278	-389	-429
Periodens resultat		**833**	**551**	**2 049**	**1 965**	**3 148**
Övrigt totalresultat						
Poster som inte kan omföras till periodens resultat						
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar [1]		—	—	117	112	112
Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till periodens resultat		—	—	-35	-25	-25
		—	—	82	87	87
Poster som kan komma att omföras till periodens resultat						
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		-220	-1	559	-76	-272
		-220	**-1**	**559**	**-76**	**-272**
Periodens övrigt totalresultat		**-220**	**-1**	**641**	**11**	**-185**
Periodens totalresultat		**613**	**550**	**2 690**	**1 976**	**2 963**
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat		833	547	2 044	1 952	3 140
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat		0	4	5	13	8
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat		616	548	2 678	1 962	2 950
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat		-3	2	12	14	13
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		4,98	3,47	12,20	12,39	19,89

[1] Avser verkligt värdeförändring av hotellfastigheter som omklassificerats från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning.

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Belopp i MSEK	Not	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Rörelsefastigheter		4 929	4 817	5 246
Inventarier/Inredning		402	347	423
Förvaltningsfastigheter		45 524	34 038	42 548
Uppskjuten skattefordran		520	665	613
Derivat[1)]		59	6	11
Andra långfristiga fordringar		32	45	26
Summa anläggningstillgångar		**51 466**	**39 918**	**48 867**
Omsättningstillgångar				
Varulager		10	14	10
Aktuell skattefordran		47	14	40
Kundfordringar		218	218	167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		350	330	395
Övriga fordringar		194	196	67
Likvida medel		923	484	999
Tillgångar som innehas för försäljning	3	286	—	1 367
Summa omsättningstillgångar		**2 028**	**1 256**	**3 045**
Summa tillgångar		**53 494**	**41 174**	**51 912**
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		419	394	419
Övrigt tillskjutet kapital		4 556	3 120	4 557
Reserver		391	-43	-243
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		15 412	12 924	14 112
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**20 778**	**16 395**	**18 845**
Innehav utan bestämmande inflytande		172	191	182
Summa eget kapital		**20 950**	**16 586**	**19 027**
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder [2)3)]		23 800	14 796	23 768
Övriga långfristiga skulder		2	12	248
Derivat [1)]		450	575	574
Avsättningar		91	109	134
Uppskjuten skatteskuld		3 316	2 911	3 026
Summa långfristiga skulder		**27 659**	**18 403**	**27 750**
Kortfristiga skulder				
Avsättningar		14	14	2
Kortfristiga räntebärande skulder [2)3)]		3 661	5 238	2 705
Skatteskulder		256	96	83
Leverantörsskulder		219	244	250
Övriga kortfristiga skulder		245	171	284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		490	422	444
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	3	—	—	1 367
Summa kortfristiga skulder		**4 885**	**6 185**	**5 135**
Summa skulder		**32 544**	**24 588**	**32 885**
Summa eget kapital och skulder		**53 494**	**41 174**	**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 52 MSEK har reducerat den räntebärande skulden.

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare							
Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserver	Omvärderings-reserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2017	394	3 122	-53	—	11 618	15 081	177	15 258
Periodens resultat Kv 1-3 2017	—	—	—	—	1 952	1 952	13	1 965
Övrigt totalresultat Kv 1-3 2017	—	—	-77	87	—	10	1	11
Nyemission [1]	—	-2	—	—	—	-2	—	-2
Utdelning mars 2017	—	—	—	—	-646	-646	—	-646
Utgående eget kapital 30 september 2017	394	3 120	-130	87	12 924	16 395	191	16 586
Periodens resultat Kv 4 2017	—	—	—	—	1 188	1 188	-5	1 183
Övrigt totalresultat Kv 4 2017	—	—	-200	—	—	-200	4	-196
Nyemission [1]	25	1 437	—	—	—	1 462	—	1 462
Utdelning Kv 4 2017	—	—	—	—	—	—	-8	-8
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 Kv 1-3 2018	—	—	—	—	2 044	2 044	5	2 049
Övrigt totalresultat Kv 1-3 2018	—	—	552	82	—	634	7	641
Nyemission [2]	—	-1	—	—	—	-1	—	-1
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande [3]	—	—	—	—	-7	-7	-22	-29
Utdelning april 2018	—	—	—	—	-737	-737	—	-737
Utgående eget kapital 30 september 2018	419	4 556	222	169	15 412	20 778	172	20 950

[1] Nyemissionsbeloppet redovisas netto efter avdrag för transaktionskostnader om 18 MSEK 2017.
[2] Nyemissionsbeloppet avser transaktionskostnader om 1 MSEK 2018.
[3] Förvärv och upplösning av innehav utan bestämmande inflytande avseende Österrike och Tyskland.

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

	Kvartal 3		Jan-sep		Helår
Belopp i MSEK	2018	2017	2018	2017	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	1 063	651	2 488	2 438	3 650
Återföring av avskrivningar	40	39	117	125	170
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-13	—	-40	—	-289
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-377	-194	-822	-1 136	-1 625
Orealiserade värdeförändringar derivat	-114	-18	-173	-166	-173
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-33	9	-12	20	33
Betald skatt	46	-16	5	-84	-73
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	612	471	1 563	1 197	1 693
Ökning/minskning rörelsefordringar	48	-88	-227	-214	-102
Ökning/minskning rörelseskulder	-505	-36	-336	25	102
Förändringar av rörelsekapital	-457	-124	-563	-189	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	155	347	1 000	1 008	1 693
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-1	—	-29	—	—
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-167	-181	-460	-501	-714
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	—	—	—	16	356
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-2	-824	-8	-1 148	-10 609
Förvärv av finansiella tillgångar	-11	-2	-11	-24	-24
Avyttring av finansiella tillgångar	0	0	4	1	21
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-181	-1 007	-504	-1 656	-10 970
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Nyemission	—	—	—	—	1 480
Emissionskostnader	—	—	-1	-2	-20
Upptagna lån	1 274	1 717	2 814	2 413	13 138
Amortering av skuld	-1 005	-913	-2 650	-1 138	-4 188
Utbetald utdelning	—	—	-737	-654	-654
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	269	804	-573	619	9 756
Periodens kassaflöde	243	144	-78	-29	479
Likvida medel vid periodens början	678	344	999	517	517
Kursdifferens i likvida medel	2	-4	2	-4	3
Likvida medel vid periodens slut	923	484	923	484	999
Upplysningar om betalda räntor					
Erhållen ränta uppgick till	0	0	1	1	2
Betald ränta uppgick till	-201	-122	-572	-374	-508
Upplysningar om likvida medel vi periodens slut	923	484	923	484	999

Likvida medel består av bankmedel.

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

Belopp i MSEK	Kvartal 3 2018	Kvartal 3 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Helår 2017
Nettoomsättning	11	9	54	52	101
Administrativa kostnader	-47	-41	-138	-118	-166
Rörelseresultat	-36	-32	-84	-66	-65
Resultat från andelar i koncernföretag	2	0	758	200	200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter [1]	472	19	475	65	140
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-425	-38	-377	-155	-609
Resultat efter finansiella poster	13	-51	772	44	-334
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	248
Resultat före skatt	13	-51	772	44	-86
Skatt på periodens resultat [2]	3	—	9	—	—
Uppskjuten skatt	-25	—	-34	—	116
Periodens resultat	-9	-51	748	44	30

[1] Varav 47 MSEK avser orealiserade värdeförändringar på derivat.
[2] Skattefordringar på underskottsavdrag och värdering av ränteswapar.

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

Belopp i MSEK	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar	17 489	12 698	17 596
Omsättningstillgångar	570	48	167
Summa tillgångar	18 059	12 746	17 763
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 598	3 109	4 556
Avsättningar	93	75	82
Långfristiga skulder	5 239	1 269	6 162
Kortfristiga skulder	8 129	8 293	6 963
Summa eget kapital och skulder	18 059	12 746	17 763

Avstämning alternativa nyckeltal

Per aktie, belopp i SEK [1]	Kvartal 3 2018	Kvartal 3 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Helår 2017
Totalresultat per aktie, SEK					
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	616	548	2 678	1 962	2 950
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	167 499 999	157 499 999	167 499 999	157 499 999	157 856 163
Totalresultat per aktie, SEK	3,68	3,48	15,99	12,46	18,69
Cash earnings per aktie, SEK					
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	537	458	1 405	1 164	1 652
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	167 499 999	157 499 999	167 499 999	157 499 999	157 856 163
Cash earnings per aktie, SEK	3,20	2,91	8,39	7,39	10,46
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK					
EPRA NAV (substansvärde), MSEK	—	—	26 539	21 494	24 211
Antal aktier vid periodens slut	—	—	167 499 999	157 499 999	167 499 999
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	—	—	158,44	136,47	144,54
Utdelning per aktie, SEK					
Utdelning, MSEK	—	—	—	—	737
Antal aktier vid tillfället för utdelning	167 499 999	157 499 999	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	167 499 999	157 499 999	157 856 163
Antal aktier vid periodens slut	167 499 999	157 499 999	167 499 999	157 499 999	167 499 999
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Antal hotell, periodens slut [2]	—	—	143	122	143
Antal rum, periodens slut [2]	—	—	31 655	26 854	31 613
WAULT, år	—	—	15,3	13,8	15,6
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	53 281	40 951	50 121
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	—	—	45 810	34 038	42 548
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	—	—	7 471	6 913	7 573
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	908	855	837	800	803

[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

Belopp i MSEK	Kvartal 3 2018	Kvartal 3 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Helår 2017
Soliditet, %					
Summa eget kapital	—	—	20 950	16 586	19 027
Summa tillgångar	—	—	53 494	41 174	51 912
Soliditet, %	—	—	39,2	40,3	36,7
Räntebärande nettoskuld					
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	23 800	14 796	23 768
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	3 661	5 238	2 705
Uppläggningskostnader lån	—	—	52	—	—
Likvida medel	—	—	-923	-484	-999
Räntebärande nettoskuld	—	—	26 590	19 550	25 474
Belåningsgrad netto, %					
Räntebärande nettoskuld	—	—	26 590	19 550	25 474
Marknadsvärde fastigheter	—	—	53 281	40 951	50 121
Belåningsgrad netto, %	—	—	49,9	47,7	50,8
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före värdeförändringar	561	439	1 454	1 136	1 563
Finansiella kostnader	207	132	592	394	534
Avskrivningar	40	39	117	125	170
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	4,6	3,7	4,2	4,2
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %					
Genomsnittlig räntekostnad	—	—	741	497	688
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	23 800	14 796	23 768
Uppläggningskostnader lån	—	—	52	—	—
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	3 661	5 238	2 705
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %	—	—	2,7	2,5	2,6
Se sidan 8-9 för en fullständig avstämning.					
Investeringar, exkl. förvärv	167	181	460	501	714
Driftnetto Fastighetsförvaltning					
Hyresintäkter	766	569	2 105	1 572	2 121
Övriga fastighetsintäkter	44	20	117	59	81
Kostnader, exkl fastighetsadministration	-48	-62	-241	-181	-228
Driftnetto Fastighetsförvaltning, före fastighetsadministration	762	527	1 981	1 450	1 974
Fastighetsadministration	-64	-16	-91	-58	-93
Driftnetto Fastighetsförvaltning	698	511	1 890	1 392	1 882
Driftnetto Operatörsverksamhet					
Intäkter Operatörsverksamhet	531	463	1 527	1 539	2 067
Kostnader Operatörsverksamhet	-429	-373	-1 269	-1 314	-1 743
Bruttoresultat	102	90	258	225	324
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	40	39	117	125	170
Driftnetto Operatörsverksamhet	142	129	375	350	494
EBITDA					
Totalt bruttoresultat, från respektive segment	800	601	2 148	1 617	2 206
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet	40	39	117	125	170
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-34	-30	-105	-88	-124
EBITDA	806	610	2 160	1 654	2 252
Cash earnings					
EBITDA	806	610	2 160	1 654	2 252
Plus: Finansiella intäkter	2	0	3	1	15
Minus: Finansiella kostnader	-207	-132	-592	-394	-534
Minus: Aktuell skatt	-64	-16	-161	-84	-73
Cash earnings	537	462	1 410	1 177	1 660
EPRA NAV					
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	—	—	20 778	16 395	18 845
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	—	—	2 140	1 750	1 906
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	—	—	391	569	563
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	—	—	-86	-131	-129
Plus: Uppskjuten skatteskuld, fastigheter	—	—	3 316	2 911	3 026
EPRA NAV	—	—	26 539	21 494	24 211
Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %					
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	—	—	21 494	18 079	19 883
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	—	—	26 539	21 494	24 211
Återlagd utdelning, innevarande år	—	—	737	646	646
Exklusive likvid nyemission	—	—	-1 461	-1 001	-1 460
Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %	—	—	20,1	16,9	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 25.

Finansiell risk

1

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

2

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, dvs 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

3

Substansvärdet (EPRA NAV) är det samlade kapital Pandox förvaltar för sina aktieägares 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 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv1	Kv 4
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter	766	739	600	549	569	547	456	433
Övriga fastighetsintäkter	44	52	21	22	20	21	18	25
Intäkter Operatörsverksamhet	531	565	431	528	463	555	521	619
Nettoomsättning	**1 341**	**1 356**	**1 052**	**1 099**	**1 052**	**1 123**	**995**	**1 077**
Kostnader Fastighetsförvaltning	-112	-127	-93	-82	-78	-83	-78	-90
Kostnader Operatörsverksamhet	-429	-436	-404	-429	-373	-462	-479	-528
Bruttoresultat	**800**	**793**	**555**	**589**	**601**	**578**	**438**	**459**
Central administration	-34	-37	-34	-37	-30	-30	-28	-34
Finansnetto	-205	-198	-186	-126	-132	-131	-130	-116
Resultat före värdeförändringar	**561**	**558**	**335**	**426**	**439**	**417**	**280**	**309**
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	376	297	148	490	194	634	308	413
Fastigheter, realiserade	13	13	14	289	—	—	—	—
Derivat, orealiserade	113	-24	83	7	18	71	77	116
Resultat före skatt	**1 063**	**844**	**580**	**1 212**	**651**	**1 122**	**665**	**838**
Aktuell skatt	-64	-60	-37	11	-16	-38	-30	-34
Uppskjuten skatt	-166	-21	-91	-40	-84	-197	-108	-32
Periodens resultat	**833**	**763**	**452**	**1 183**	**551**	**887**	**527**	**772**
Övrigt totalresultat	-220	134	728	-196	-1	-82	94	18
Periodens totalresultat	**613**	**897**	**1 180**	**986**	**550**	**805**	**621**	**790**

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag	2018			2017				2016
Belopp i MSEK	30-sep	30-jun	31-mar	31-dec	30-sep	30-jun	31-mar	31-dec
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	50 855	50 789	49 944	48 217	39 202	38 216	37 098	36 578
Övriga anläggningstillgångar	91	36	59	37	51	54	41	23
Uppskjuten skattefordran	520	561	469	613	665	685	722	748
Omsättningstillgångar	1 105	2 542	2 262	2 046	772	703	582	563
Likvida medel	923	678	708	999	484	344	625	517
Summa tillgångar	**53 494**	**54 606**	**53 442**	**51 912**	**41 174**	**40 002**	**39 068**	**38 429**
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	20 950	20 347	20 206	19 027	16 586	16 036	15 231	15 258
Uppskjuten skatteskuld	3 316	3 237	3 153	3 026	2 911	2 924	2 705	2 582
Räntebärande skulder	27 461	27 451	26 792	26 473	20 034	19 359	18 709	18 841
Icke räntebärande skulder	1 767	3 571	3 292	3 386	1 643	1 683	2 423	1 748
Summa eget kapital och skulder	**53 494**	**54 606**	**53 442**	**51 912**	**41 174**	**40 002**	**39 068**	**38 429**

Nyckeltal	2018			2017				2016
Belopp i MSEK	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv1	Kv 4
Driftnetto Fastighetsförvaltning	698	664	528	490	511	485	396	368
Driftnetto Operatörsverksamhet	142	167	66	144	129	139	82	130
EBITDA	806	794	560	597	610	594	450	464
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	4,98	4,53	2,69	7,47	3,47	5,61	3,31	5,08
Cash earnings	537	536	336	482	462	425	290	314
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	3,20	3,18	2,00	3,06	2,91	2,67	1,81	2,05
RevPAR-tillväxt (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %	6	4	4	11	12	17	4	-4

	2018			2017				2016
	30-sep	30-jun	31-mar	31-dec	30-sep	30-jun	31-mar	31-dec
Räntebärande nettoskuld, MSEK	26 590	26 844	26 151	25 474	19 550	19 015	18 084	18 314
Soliditet, %	39,2	37,3	37,8	36,7	40,3	40,1	39,0	39,7
Belåningsgrad fastigheter, %	49,9	50,6	50,2	50,8	47,7	47,7	46,8	47,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,5	3,0	4,4	4,6	4,5	3,4	4,0
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	53 281	53 064	52 120	50 121	40 951	39 868	38 630	38 233
EPRA NAV per aktie, SEK	158,44	153,97	151,81	144,54	136,47	132,55	125,67	126,24
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	15,3	15,3	15,6	15,6	13,8	13,9	13,6	13,9

Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandox fastighetsportfölj av 143 (31 december 2017: 143) hotellfastigheter med 31 655 (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 (18 procent), Storbritannien (15 procent), Belgien (8 procent) och Finland (7 procent).

128 av hotellfastigheterna hyrs ut till externa parter, vilket innebär att 86 procent av portföljens marknadsvärde täcks av externa hyreskontrakt. Pandox hyresgäster är välrenommerade hotelloperatörer med starka hotellvarumärken.

Den 30 september 2018 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 15,3 år (31 december 2017: 15,6).

Portföljöversikt per segment och land

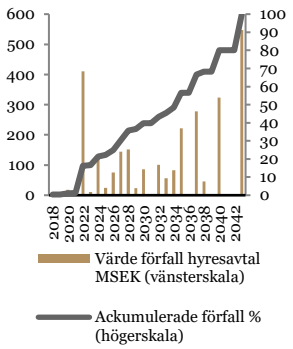
	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
Fastighetsförvaltning	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Sverige	44	9 030	15 005	28	1,7
Tyskland	22	4 332	7 120	13	1,6
Storbritannien	18	4 283	7 449	14	1,7
Finland	13	2 925	3 913	7	1,3
Norge	14	2 535	3 398	6	1,3
Danmark	8	1 844	3 555	7	1,9
Österrike	2	639	1 389	3	2,2
Belgien	2	517	808	2	1,6
Irland	3	445	1 455	3	3,3
Schweiz	1	206	699	1	3,4
Nederländerna	1	189	1 019	2	5,4
Summa Fastighetsförvaltning	128	26 945	45 810	86	1,7
Operatörsverksamhet					
Belgien	7	1 954	3 289	6	1,7
Tyskland	4	1 285	2 475	5	1,9
Kanada	2	952	1 282	2	1,3
Storbritannien	1	364	404	1	1,1
Finland	1	155	21	0	0,1
Summa Operatörsverksamhet	15	4 710	7 471	14	1,6
Summa totalt	143	31 655	53 281	100	1,7

Portföljöversikt per brand/varumärke

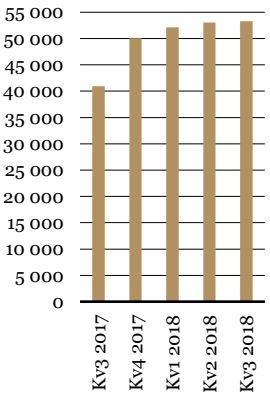
	Antal			
Varumärke	Hotell	Rum	I % av totalt	Länder
Scandic	51	11 001	35	SE, NO, FI, DK
Jurys Inn	20	4 330	14	GB, IE
Leonardo	18	3 416	11	GE
Hilton	7	1 987	6	SE, FI, UK, BE
Nordic Choice Hotels	12	1 965	6	SE, NO
Radisson Blu	7	1 783	6	CH, DE
NH	7	1 679	5	AT, BE
Crowne Plaza	2	616	2	BE
Hyatt	1	595	2	CA
Elite Hotels	2	484	2	SE
Holiday Inn	2	469	1	BE, GE
First Hotels	2	403	1	DK
InterContinental	1	357	1	CA
Meininger	1	227	1	DK
Best Western	1	103	0	SE
Oberoende varumärken	9	2 240	7	SE, FI, BE, DE, NL
Totalt	143	31 655	100	15[1)]

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

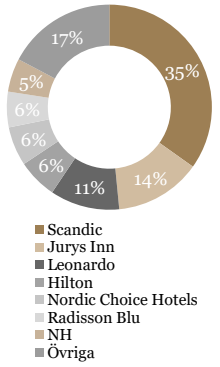
Hyresavtalens förfalloprofil
(30 september 2018)



Marknadsvärde fastigheter per kvartal, MSEK



Rum per operatör/varumärke
(30 september 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 1–23 och sidorna 24–26 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 leasingstandarden 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 avslutas under 2018.

Not 2 Rörelsesegment

Pandox rörelsesegment utgörs av verksamhetsgrenarna Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet. Segment Fastighetsförvaltning förädlar och förvaltar fastigheter och tillhandahåller hotellokaler 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 hänförbara 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	
Belopp i MSEK	Kv 3 2018	Kv 3 2017	Kv 3 2018	Kv 3 2017	Kv 3 2018	Kv 3 2017	Kv 3 2018	Kv 3 2017
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	810	589	—	—	—	—	810	589
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	531	463	—	—	531	463
Nettoomsättning	**810**	**589**	**531**	**463**	**—**	**—**	**1 341**	**1 052**
Kostnader Fastighetsförvaltning	-112	-78	—	—	—	—	-112	-78
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-429	-373	—	—	-429	-373
Bruttoresultat	**698**	**511**	**102**	**90**	**—**	**—**	**800**	**601**
Central administration	—	—	—	—	-34	-30	-34	-30
Finansiella intäkter	—	—	—	—	2	0	2	0
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-207	-132	-207	-132
Resultat före värdeförändringar	**698**	**511**	**102**	**90**	**-239**	**-162**	**561**	**439**
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	376	194	—	—	—	—	376	194
Fastigheter, realiserade	13	—	—	—	—	—	13	—
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	113	18	113	18
Resultat före skatt	**1 087**	**705**	**102**	**90**	**-126**	**-144**	**1 063**	**651**
Aktuell skatt	—	—	—	—	-64	-16	-64	-16
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	-166	-84	-166	-84
Periodens resultat	**1 087**	**705**	**102**	**90**	**-356**	**-244**	**833**	**551**

Kv 3 2018

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
– Fastighetsförvaltning	243	71	65	83	121	10	173	44	810
– Operatörsverksamhet	—	—	—	10	135	205	38	143	531
Marknadsvärde fastigheter [1)]	15 005	3 555	3 398	3 934	9 595	4 097	9 308	4 389	53 281
Investeringar fastigheter	51	4	7	5	25	39	—	36	167
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	4	—	—	—	4
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	27	1 502	2 418	398	986	5 331

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

Kv 3 2017

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
– Fastighetsförvaltning	237	62	59	77	115	1	—	38	589
– Operatörsverksamhet	—	—	—	9	121	261	—	72	463
Marknadsvärde fastigheter	14 195	3 281	3 072	3 348	8 437	3 763	—	4 855	40 951
Investeringar fastigheter	43	2	14	3	54	41	—	24	181
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	823	823
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	49	1 353	2 834	—	928	5 164

Rörelsesegment

Belopp i MSEK	Fastighetsförvaltning		Operatörsverksamhet		Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster		Totalt	
	Kv 1-3 2018	Kv 1-3 2017	Kv 1-3 2018	Kv 1-3 2017	Kv 1-3 2018	Kv 1-3 2017	Kv 1-3 2018	Kv 1-3 2017
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	2 222	1 631	—	—	—	—	2 222	1 631
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	1 527	1 539	—	—	1 527	1 539
Nettoomsättning	2 222	1 631	1 527	1 539	—	—	3 749	3 170
Kostnader Fastighetsförvaltning	-332	-239	—	—	—	—	-332	-239
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-1 269	-1 314	—	—	-1 269	-1 314
Bruttoresultat	1 890	1 392	258	225	—	—	2 148	1 617
Central administration	—	—	—	—	-105	-88	-105	-88
Finansiella intäkter	—	—	—	—	3	1	3	1
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-592	-394	-592	-394
Resultat före värdeförändringar	1 890	1 392	258	225	-694	-482	1 454	1 136
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	822	1 136	—	—	—	—	822	1 136
Fastigheter, realiserade	40	—	—	—	—	—	40	—
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	172	166	172	166
Resultat före skatt	2 752	2 528	258	225	-522	-316	2 488	2 438
Aktuell skatt	—	—	—	—	-161	-84	-161	-84
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	-278	-389	-278	-389
Periodens resultat	2 752	2 528	258	225	-961	-789	2 049	1 965

Kv 1-3 2018

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
– Fastighetsförvaltning	687	175	163	219	348	32	461	137	2 222
– Operatörsverksamhet	—	—	—	28	362	693	102	342	1 527
Marknadsvärde fastigheter [1)]	15 005	3 555	3 398	3 934	9 595	4 097	9 308	4 389	53 281
Investeringar i fastigheter	139	25	40	20	60	85	—	91	460
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	6	—	2	—	8
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	27	1 502	2 418	398	986	5 331

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

Kv 1-3 2017

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
– Fastighetsförvaltning	664	154	140	208	322	4	—	139	1 631
– Operatörsverksamhet	23	22	120	24	334	661	—	355	1 539
Marknadsvärde fastigheter	14 195	3 281	3 072	3 348	8 437	3 763	—	4 855	40 951
Investeringar fastigheter	153	17	82	12	113	53	—	71	501
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	324	—	823	1 147
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	49	1 353	2 834	—	928	5 164

Not 3 Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

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	30 sep	31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	286	—
Operatörsverksamheter Vesway [1]	—	1 326
Övriga rörelsetillgångar [1]	—	41
Tillgångar klassificerade som innehav för försäljning	286	1 367
SKULDER		
Övriga kortfristiga skulder [1]	—	1 367
Skulder klassificerade som innehav för försäljning	—	1 367

[1] Avser 120 MGBP köpeskilling som erlagts av förvärvare i samband med genomförande av förvärv av Vesway hänförligt till Jurys Inn. Reglerat under kv 3 2018.

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 Operatörsverksamhet
1 december 2017	Tidigare Scandic Grand Place	Omklassificering till Operatörsverksamhet
31 augusti 2017	Hilton London Heathrow Airport	Förvärv Fastighetsförvaltning
1 juni 2017	Scandic Skärholmen	Omklassificiering till Fastighetsförvaltning
1 juni 2017	Scandic Hafjell	Omklassificiering till Fastighetsförvaltning
29 maj 2017	Hotel Berlaymont Brussels	Förvärv Operatörsverksamhet
1 maj 2017	Scandic Lillehammer	Omklassificiering till Fastighetsförvaltning
1 maj 2017	Scandic Sluseholmen	Omklassificiering till Fastighetsförvaltning
25 april 2017	Grand Hotel Oslo	Avyttring Operatörsverksamhet
11 april 2017	Scandic Kista Stockholm	Omklassificiering till Fastighetsförvaltning
4 april 2017	Scandic Valdres	Omklassificiering till Fastighetsförvaltning
4 april 2017	Scandic Sørlandet	Omklassificiering till Fastighetsförvaltning
1 januari 2017	Urban House Copenhagen by Meininger	Omklassificiering till Fastighetsförvaltning

Not 5 Valutakurser

Valutakurser januari-september	Genomsnittskurs			Balansdagskurs		
1 SEK = X utländsk valuta	2018	2017	Δ%	2018	2017	Δ%
Euro (EUR)	10,235	9,580	7%	10,295	9,567	8%
Brittiska pund (GBP)	11,574	10,974	5%	11,575	10,867	7%
Danska kronor (DKK)	1,374	1,288	7%	1,380	1,285	7%
Norska kronor (NOK)	1,067	1,038	3%	1,086	1,020	6%
Kanadensiska dollar (CAD)	6,660	6,590	1%	6,806	6,524	4%
Schweizerfranc (CHF)	8,818	8,751	1%	9,076	8,351	9%

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 31 600 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

Besöksadress
Vasagatan 11, plan 9
Stockholm

Tel: +46 8 506 205 50
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, %
Ackumulerad procentuell förändring i EPRA NAV, med återlagd utdelning samt avdrag för emissionslikvid, för den närmast föregående tolvmånadersperioden.

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.

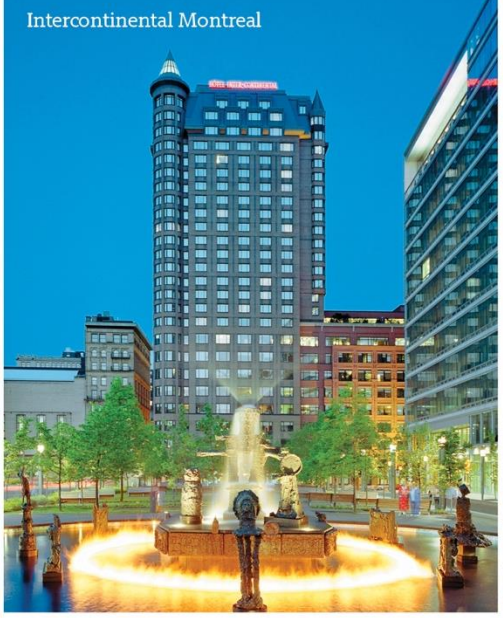
Antal rum
Antal rum i ägda hotellfastigheter vid periodens utgång.

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.

NH Vienna Airport


Intercontinental Montreal

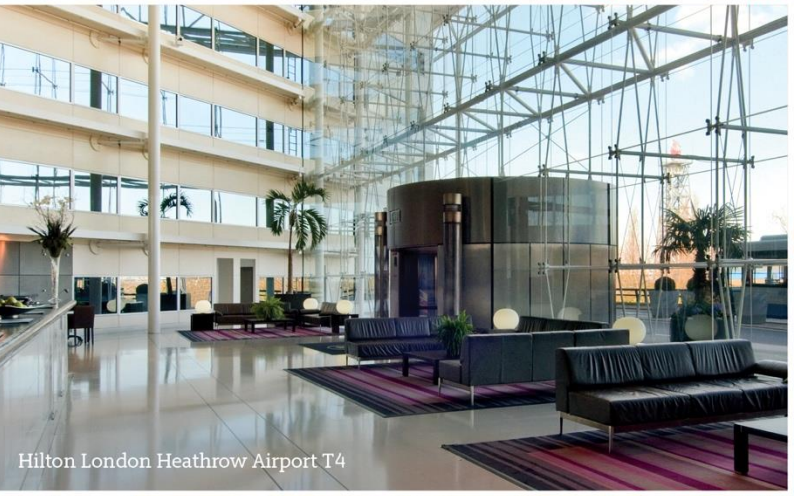
The Hotel Brussels

Ett axplock ur Pandox hotellfastighetsportfölj.

Park Hotel Amsterdam

Leonardo Royal Frankfurt

Jurys Inn Manchester


Hilton London Heathrow Airport T4

Jurys Inn Glasgow

Scandic Park Helsinki

Urban House Copenhagen by Meininger

Radisson Blu Cologne