

Fortsatt lönsam tillväxt

Januari-mars 2019

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 685 (621) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 1,3 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 583 (528) MSEK, 568 MSEK exklusive effekter av IFRS 16. Ökningen för jämförbara enheter var 1,3 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till 95 (66) MSEK, 90 MSEK exklusive effekter av IFRS 16. Ökningen för jämförbara enheter var 17,1 procent justerat för valutakurseffekter
- Kalendereffekter uppskattas ha påverkat intäkstillväxten positivt med 2-3 procent i jämförbar portfölj
- EBITDA uppgick till 634 (560) MSEK, 615 MSEK exklusive effekter av IFRS 16
- Cash earnings uppgick till 362 (336) MSEK
- Cash earnings per aktie uppgick till 2,16 (2,00) SEK
- Periodens resultat uppgick till 407 (452) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 2,43 (2,69) SEK

Finansiellt sammandrag

Belopp i MSEK	Kvartal 1			Helår
	2019	2018	Δ%	2018
Intäkter Fastighetsförvaltning	685	621	10	2 971
Driftnetto Fastighetsförvaltning	583	528	10	2 517
Driftnetto Operatörsverksamhet	95	66	44	540
EBITDA	634	560	13	2 909
Periodens/årets resultat	407	452	-10	2 823
Resultat per aktie, SEK ¹⁾	2,43	2,69	-10	16,83
Cash earnings	362	336	8	1 890
Cash earnings per aktie, SEK ¹⁾	2,16	2,00	8	11,26
Nyckeldata				
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	56 713	52 120	—	55 197
Räntebärande nettoskuld, MSEK	27 513	26 151	—	27 421
Belåningsgrad netto, %	48,5	50,2	—	49,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,1	n.a.	3,8
EPRA NAV per aktie, SEK ¹⁾	170,52	151,81	—	164,04
WAULT (Förvaltningsfastigheter), år	15,8	15,6	—	15,7
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	738	676	9	856

¹⁾ Beräknat på totalt antal aktier för balansposter och viktat antal aktier för resultatposter. För uppgift om antal aktier se sidan 14.

Se sidan 21 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar. För fullständiga definitioner se sidan 23.

För effekter av införande av IFRS 16, se Not 2 Övergång till IFRS 16 Leasing (s18-19), Avstämning alternativa nyckeltal (s14-15) och Definitioner (s23).

VD har ordet

Fortsatt lönsam tillväxt

Stabil och lönsam tillväxt

För det första kvartalet 2019 redovisade Pandox en tillväxt i totalt driftnetto på 11 procent och en tillväxt i substansvärde, mätt i årstakt, på 15 procent. Drivkrafterna bakom tillväxten var kompletterande förvärv, en fortsatt god utveckling i Bryssel, positiva valutakurseffekter samt en positiv kalendereffekt hänförlig till påskens infallande.

För jämförbara enheter ökade totala intäkter och totalt driftnetto med 3,8 respektive 3,2 procent, justerat för valutakurseffekter.

En kalendereffekt hänförlig till påskens infallande uppskattas ha påverkat tillväxten positivt med 2-3 procent i jämförbar portfölj i första kvartalet. Effekten förväntas neutraliseras i det andra kvartalet.

I Fastighetsförvaltning ökade hyresintäkter och driftnetto för jämförbara enheter med 1,3 procent vardera, justerat för valutakurseffekter. I likhet med det fjärde kvartalet 2018 begränsades tillväxten av renoveringseffekter i egen portfölj. Däröver påverkade utmanande jämförelsetal på vissa nyckelmarknader negativt.

Underliggande efterfrågan var genomgående positiv i det första kvartalet, men utbudsökningar ledde till negativ RevPAR-tillväxt i London Heathrow Airport och vissa regionala hotellmarknader i Tyskland som till exempel Frankfurt.

I Köpenhamn och Oslo motverkades effekterna av ett ökat hotellutbud i huvudsak av en kombination av god efterfrågan och en positiv påskeffekt.

För jämförbara enheter växte Pandox hyresportfölj i Storbritannien med närmare 2 procent, justerat för valutakurseffekter. Exklusive London Heathrow, var tillväxten nästan 4 procent.

I Operatörsverksamhet ökade intäkter och driftnetto för jämförbara enheter, med 7,5 respektive 17,1 procent, justerat för valutakurseffekter. Tillväxten förklarades fortsatt av en positiv utveckling för hotellen i Bryssel med god efterfrågan, produktivitet och lönsamhet. Även i Montreal och Berlin var utvecklingen positiv.

Större portfölj, större möjligheter

Vid utgången av det första kvartalet uppgick beslutade, påbörjade och framtida investeringar i befintlig portfölj till cirka 1 130 MSEK, varav huvuddelen avsåg intäktsdrivande insatser och utvecklingsprojekt.

Pandox hotellfastighetsportfölj erbjuder idag större möjligheter än någonsin tidigare till tillväxtdrivande investeringar. Skälet är att portföljen är större, omfattar fler destinationer och har en mer diversifierad efterfrågan än tidigare. Med fler större städer i portföljen och efterfrågan från fler segment, så ökar utrymmet för olika typer av investeringar. Det handlar inte längre bara om att förädla befintliga ytor, utan också om att bygga om och bygga till och skapa nya hotellkoncept för framtidens hotellgäster.

Exempel på intressanta pågående projekt i Fastighetsförvaltning är Park Hotel Amsterdam, NH Vienna Airport och Radisson Blu Basel. Vi är övertygade om att hotellen kommer att väsentligt stärka sina marknadspositioner när de återintroduceras i marknaden och bidra till Pandox fortsatta tillväxt. I Operatörsverksamhet är DoubleTree by Hilton Montreal ett aktuellt exempel på en ompositionering där vi förväntar oss god tillväxt på sikt.

Förutsättningar för viss tillväxt 2019

Pandox bedömning är fortsatt att hotellkonjunkturen har potential att växa men att den är i en mognadsfas med avtagande tillväxt. I vissa delmarknader sätter ny hotellkapacitet tryck på RevPAR på kort till medellång sikt.

Givet en positiv ekonomisk tillväxt, Pandox väldiversifierade portfölj med en balanserad efterfrågan samt med bidrag från de förvärv som Pandox genomförde 2018, finns förutsättningar för viss tillväxt 2019.

"För det första kvartalet redovisar Pandox en tillväxt i totalt driftnetto på 11 procent och en tillväxt i substansvärde, mätt i årstakt, på 15 procent."

Anders Nissen, VD



Januari-mars 2019 (förändring jämfört med motsvarande period föregående år)

11%

Tillväxt i totalt driftnetto

Justerat för IFRS 16. Rapporterad tillväxt i totalt driftnetto var 14 procent. Se definitioner på s23.

15%

Tillväxt i substansvärde

I årstakt. Se definitioner på s23.

8%

Tillväxt i total cash earnings

Se definitioner på s23.

Hotellmarknadens utveckling januari-mars 2019

Ett stabilt kvartal

Trenden från det sista kvartalet 2018 med lägre tillväxt i både internationella ankomster och ekonomisk aktivitet bestod i det första kvartalet 2019. Avmattningen i den europeiska industrisektorn påverkade bland annat Tyskland negativt. Samtidigt uppvisade servicesektorn en fortsatt positiv utveckling.

United Nations World Tourism Organization (UNWTO) förväntar sig en ökning av internationella ankomster i spannet 3-4 procent för 2019.

En kalendereffekt på grund av påskens infallande (i april i år jämfört med huvudsakligen mars förra året) bedöms ha påverkat marknadstillväxten positivt i Pandox portfölj med cirka 2-3 procent i det första kvartalet. Effekten förväntas neutraliseras i det andra kvartalet.

Kalendereffekter i Norden

RevPAR utvecklades positivt i Norden i kvartalet med bidrag av påskens infallande jämfört med föregående år. RevPAR ökade med cirka 1 procent vardera i Sverige och Danmark. I Norge och Finland var ökningen cirka 6 respektive cirka 3 procent. Justerat för påskens infallande är Pandox bedömning att RevPAR totalt i Norden minskade marginellt. Efterfrågan i hotellmarknaden var fortsatt god men den kunde inte fullt ut absorbera ett ökat utbud av nya hotellrum.

RevPAR i Stockholm ökade med nästan 4 procent huvudsakligen genom ökad efterfrågan, som mer än väl kompenserade för en utbudsökning på cirka 2 procent. I Göteborg minskade RevPAR med nästan 5 procent, vilket framförallt förklarades av ett starkt jämförelsekvartal föregående år. I Malmö ökade RevPAR med närmare 1 procent samtidigt som utbudet ökade med cirka 2 procent.

I Oslo ökade hotellutbudet med cirka 9 procent under kvartalet, men en positiv påskeffekt gav stöd och RevPAR var oförändrad.

I Köpenhamn tillkom ytterligare hotellutbud till marknaden, men även här var efterfrågan god och RevPAR ökade med 1 procent.

I Helsingfors ökade RevPAR med cirka 3 procent.

Överlag god utveckling i Tyskland

I Tyskland ökade RevPAR med totalt cirka 4 procent i kvartalet, med stöd av bland annat Berlin där RevPAR ökade med nästan 9 procent. Tillväxten var dock ojämnt fördelad och RevPAR minskade i flera städer där ny hotellkapacitet adderats, däribland Hamburg, Düsseldorf och Frankfurt, som alla såg fallande beläggning och därmed lägre RevPAR i jämförelse med motsvarande period föregående år.

Avvaktande inledning 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.

RevPAR i UK Regional minskade med cirka 3 procent i kvartalet. Pandox regionala hotellportfölj ökade dock RevPAR och vann därmed ytterligare marknadsandelar efter tidigare genomförda renoveringar och ompositioneringar.

Hotellmarknader som påverkades negativt av ny hotellkapacitet var bland annat Glasgow och Belfast där RevPAR minskade i kvartalet. I London ökade RevPAR med närmare 4 procent, vilket bekräftar stadens fortsatta attraktivitet för både fritids- och affärssegmenten. Efterfrågan på bland annat stora möten dämpades dock i kvartalet till följd av osäkerheten kring Brexit.

Hotellmarknaden i och omkring Heathrow Airport påverkades negativt av ny hotellkapacitet, med en nedgång i RevPAR genom framförallt lägre beläggning.

Den irländska hotellmarknaden, som vuxit mycket starkt de senaste åren, såg en lugnare utveckling i kvartalet och RevPAR ökade med drygt 2 procent. I Dublin minskade RevPAR marginellt framförallt på grund av ett ökat antal nya hotellrum.

Fortsatt stark utveckling i Bryssel

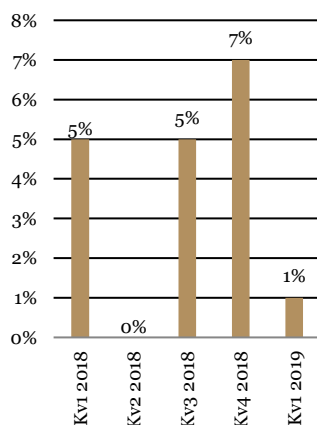
Den positiva utvecklingen i Bryssel fortsatte och RevPAR ökade med närmare 10 procent i kvartalet, vilket var det nionde kvartalet i rad med stigande RevPAR. Hotellmarknaden i Bryssel gynnas av en kombination av god efterfrågan och ett begränsat inflöde av nya hotellrum, vilket bidragit till förbättrade beläggningstal och skapat utrymme för ökade snittpriser.

Stabilt i Montreal

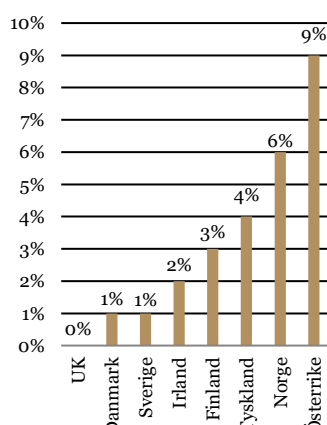
I Montreal ökade RevPAR med marginella 0,4 procent.

Januari-mars 2019

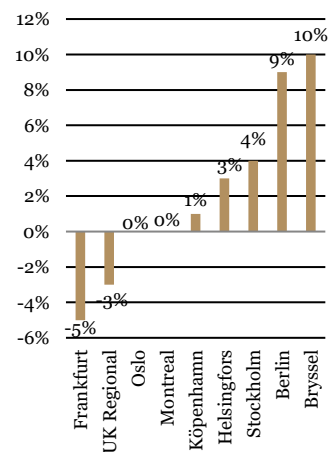
Europa
RevPAR-tillväxt y/y



Länder
RevPAR-tillväxt y/y



Nyckelmarknader
RevPAR-tillväxt y/y



Källa: STR Global, Benchmarking Alliance. Avrundade siffror.

Finansiell utveckling januari-mars 2019

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2018 för balansposter om inget annat anges. IFRS 16 tillämpas från den 1 januari 2019.

Nettoomsättning

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 685 (621) MSEK, en ökning med 10 procent framförallt förklarad av förvärv, positiva valutakurs- och kalendereffekter samt viss marknadstillväxt. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 1,3 procent justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 506 (431) MSEK. Det var en ökning med 17 procent med stöd av en fortsatt god utveckling i Bryssel, positiva valutakurs- och kalendereffekter samt förvärv. För jämförbara enheter ökade intäkter och RevPAR med 7,5 respektive 9,1 procent vardera, justerat för valutakurseffekter. Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 191 (1 052) MSEK. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 3,8 procent justerat för valutakurseffekter.

En kalendereffekt hänförlig till påskens infallande uppskattas ha påverkat tillväxten positivt med 2-3 procent i jämförbar portfölj i första kvartalet. Effekten förväntas neutraliseras i det andra kvartalet.

Driftnetto

Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 583 (528) MSEK, en ökning med 10 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var driftnettot 568 MSEK. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 1,3 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till 95 (66) MSEK, en ökning med 44 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var driftnettot 90 MSEK. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 17,1 procent justerat för valutakurseffekter.

Totalt driftnetto uppgick till 678 (594) MSEK, en ökning med 14 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var totalt driftnetto 658 MSEK.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -43 (-34) MSEK. Ökningen förklaras i huvudsak av företagets geografiska expansion.

EBITDA

EBITDA uppgick till 634 (560) MSEK, en ökning med 13 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var EBITDA 615 MSEK.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -207 (-187) MSEK, varav -14 (-7) utgörs av aktiverade uppläggningskostnader för lån. Förändringen förklaras framförallt av ökade räntebärande skulder efter genomförda förvärv, där skuld i utländsk valuta har ökat.

Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar hänförliga till införande av IFRS 16 uppgick till MSEK -19.

De finansiella intäkterna uppgick till 2 (1) MSEK.

Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 364 (335) MSEK, en ökning med 9 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 131 (148) MSEK och förklaras av en kombination av lägre direktavkastningskrav och högre kassaflöden i jämförbar portfölj.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -139 (83) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -46 (-37) MSEK.

Uppskjuten skatt uppgick till 97 (-91) MSEK. Förändringen förklaras i huvudsak av sänkta skattesatser i vissa länder utanför Sverige.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 407 (452) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 407 (450) MSEK, vilket motsvarar 2,43 (2,69) SEK per aktie.

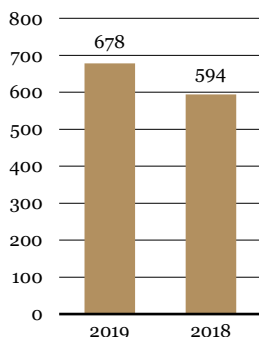
Cash earnings

Total cash earnings uppgick till 362 (336) MSEK, en ökning med 8 procent.

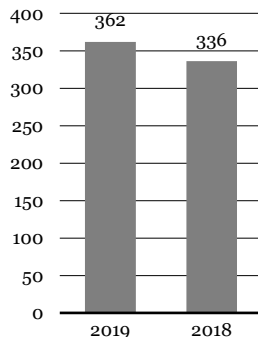
Se sidan 21 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar.

Januari-mars 2019

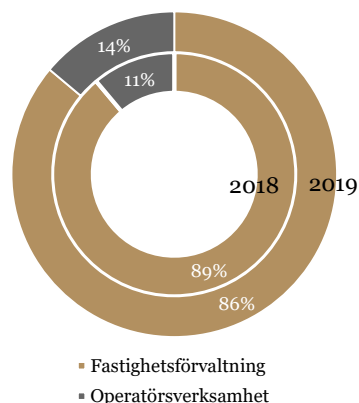
Totalt driftnetto, MSEK



Total cash earnings, MSEK



Driftnetto per affärssegment, %



Segmentrapportering januari-mars 2019

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2018 för balansposter om inget annat anges. IFRS 16 tillämpas från den 1 januari 2019.

Fastighetsförvaltning

Belopp i MSEK	Kvartal 1		Helår
	2019	2018	2018
Hyresintäkter	641	600	2 809
Övriga fastighetsintäkter	44	21	162
Kostnader, exkl. fastighetsadministration	-73	-66	-328
Driftnetto, före fastighetsadministration	612	555	2 643
Fastighetsadministration	-29	-27	-126
Bruttoresultat	583	528	2 517
Driftnetto, efter fastighetsadministration	583	528	2 517

Hyresintäkter och övriga fastighetsintäkter uppgick till 685 (621) MSEK och driftnetto uppgick till 583 (528) MSEK, en ökning med 10 procent vardera, med stöd av förvärv, positiva valutakurs- och kalendereffekter samt viss marknadstillväxt. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var driftnettet 568 MSEK.

För jämförbara enheter ökade totala hyresintäkter och driftnetto, justerat för valutakurseffekter, med 1,3 procent vardera.

Tillväxten i jämförbar portfölj med omsättningsbaserade hyresavtal var positiv i Norge, Tyskland, Danmark, Storbritannien, Österrike och negativ i Finland.

Enskilda städer med en särskilt god hyresutveckling var Wolfsburg, München, Belfast, Bryssel, Leeds, Lillehammer, Luleå och Köpenhamn.

I Storbritannien uppgick tillväxten i jämförbar portfölj till 1,5 procent. Ny hotellkapacitet vid London Heathrow påverkade tillväxten negativt.

I Stockholm ökade hyresintäkterna marginellt i kvartalet.

Intäkterna påverkades negativt av att cirka 1 000 hotellrum netto omfattades av olika former av renoveringar i kvartalet, däribland Park Hotel Amsterdam, Radisson Blu Basel, Scandic Rosendahl och NH Vienna Airport.

Operatörsverksamhet

Belopp i MSEK	Kvartal 1		Helår
	2019	2018	2018
Intäkter	506	431	2 153
Kostnader	-458	-404	-1 776
Bruttoresultat	48	27	377
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	47	39	163
Driftnetto	95	66	540

Intäkterna från Operatörsverksamhet uppgick till 506 (431) MSEK, en ökning med 17 procent, med stöd av en god utveckling i Bryssel, förvärv och positiva valutakurs- och kalendereffekter.

Driftnetto uppgick till 95 (66) MSEK, en ökning med 44 procent.

Ökningen förklaras framförallt av god marknadstillväxt i Bryssel samt bidrag från förvärv av Radisson Blu Glasgow.

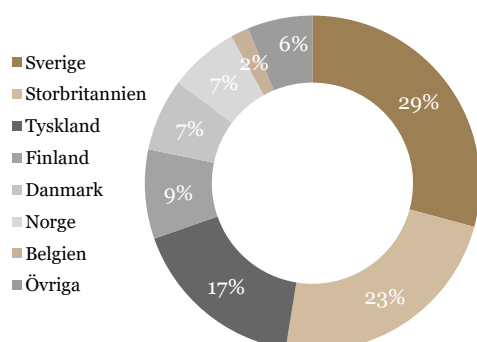
Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var driftnettet 90 MSEK. Driftnettomarginalen uppgick till 18,8 (15,3) procent.

För jämförbara enheter ökade intäkter och driftnetto, justerat för valutakurseffekter, med 7,5 respektive 17,1 procent, framförallt med stöd av en fortsatt stark utveckling i Bryssel med en god efterfrågan, hög produktivitet och lönsamhet.

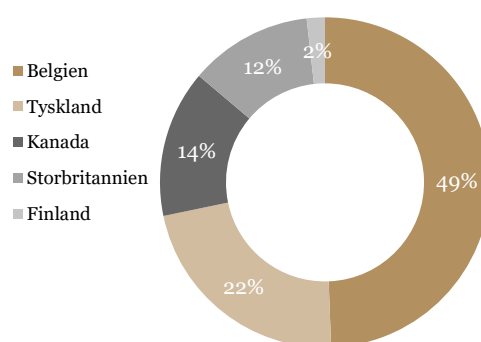
För jämförbara enheter ökade RevPAR med 9,1 procent, justerat för valutakurseffekter.

Januari-mars 2019

Intäkter per land, Fastighetsförvaltning



Intäkter per land, Operatörsverksamhet



Fastighetsportfölj

Siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2018 för balansposter såvida inget annat anges. IFRS 16 tillämpas från den 1 januari 2019.

Värdeförändring fastigheter

Vid utgången av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 56 713 (55 197) MSEK, varav 48 386 (47 139) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 8 327 (8 058) MSEK för Rörelsefastigheter. Vid samma tidpunkt hade Rörelsefastigheter ett redovisat värde på 5 985 (5 809) MSEK.

Vid utgången av perioden hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 15,8 år (15,7).

Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

	Belopp i MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari, 2019)	47 139
+ Förvärv	0
+ Investeringar i befintlig portfölj	99
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar	—
+ Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar i totalresultatet	—
+/- Värdeförändring realiserad	131
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	1 017
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (31 mars, 2019)	48 386

Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	Belopp i MSEK
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (1 januari, 2019)	8 058
+ Förvärv ¹⁾	16
+ Investeringar i befintlig portfölj	44
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar	—
+/- Värdeförändring realiserad	5
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	204
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (31 mars, 2019)	8 327

¹⁾ Avser justering Radisson Blu Glasgow och Hilton Grand Place.

Investeringar

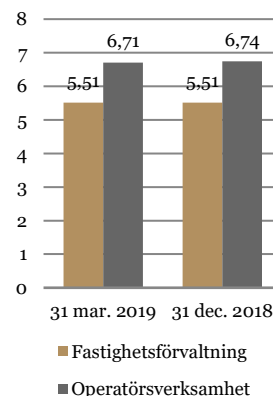
Under perioden januari-mars 2019 uppgick investeringar i befintlig portfölj, exklusive förvärv, till 143 (171) MSEK, varav 99 (90) MSEK avsåg Förvaltningsfastigheter och 44 (80) MSEK Rörelsefastigheter samt 0 (1) MSEK avser huvudkontoret.

Vid utgången av perioden uppgick beslutade investeringar för framtida projekt till motsvarande cirka 1 130 MSEK, varav större projekt utgörs av Crowne Plaza Brussels, Hilton Brussels City, Hotel Berlin Berlin, The Midland Manchester, Vildmarkshotellet, NH Brussels Bloom, Clarion Collection Arcticus Harstad, DoubleTree by Hilton Montreal, Radisson Blu Basel, NH Vienna Airport, Park Amsterdam och 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 2019

Förvaltningsfastigheter, påverkan verkligt värde	Förändring	Värdeeffekt
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-4 022 / +4 825
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 334
Driftnetto	+/- 1%	+/- 454
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%	+/- 19
Finansiell känslighetsanalys, resultateffekt	Förändring	Resultat före värdeförändringar
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning förändrat ränteläge	+/- 1%	-/+ 104
Räntekostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå	+/- 1%	-/+ 284
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	-/+ 783

Genomsnittligt direktavkastningskrav, %
(31 mars 2019)



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 hotellens affärsplan, vilken uppdateras minst två gånger per år, och tar bland annat hänsyn till utvecklingen inom de underliggande operatörsaktiviteterna, marknadsutvecklingen, avtalsläget, drifts- och underhållsfrågor och investeringar som syftar till att maximera hotellfastighetens kassaflöde och avkastning på lång sikt.

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

Till följd av byte av externa oberoende värderare för vissa fastigheter i portföljen, under det andra halvåret 2018, har värderingsansatsen för dessa fastigheter förändrats, varmed både kassaflödes- och direktavkastningsantaganden övervägande justerats nedåt.

I det första kvartalet har Pandox externvärderat cirka 7 procent 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

Siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2018 för balansposter såvida inget annat anges. IFRS 16 tillämpas från den 1 januari 2019.

Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden netto till 48,5 (49,7) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 22 143 (21 378) MSEK. EPRA NAV (substansvärde) uppgick till 28 561 (27 476) MSEK, motsvarande 170,52 (164,04) SEK per aktie. Likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 3 612 (2 500) MSEK.

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen, inklusive uppläggningskostnader för lån, till 28 436 (28 095) MSEK. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 2 689 (1 826) MSEK.

Vid utgången av perioden uppgick emitterad volym under det tidigare upprättade företagscertifikatsprogrammet till 1 250 (1 250) MSEK i olika löptider mellan 3 och 12 månader. Programmet syfte är att sänka finansieringskostnaderna samt därutöver diversifiera finansieringsstrukturen. Emitterade företagscertifikat backas till fullo upp av existerande ej utnyttjade kreditfaciliteter.

Under kvartalet har Pandox belånat Radisson Blu Glasgow och The Midland Manchester till ett lånebelopp motsvarande 1 022 MSEK.

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,9 (3,0) år och den genomsnittliga räntan, som motsvarar räntenivån vid periodens slut, var 2,6 (2,6) procent, inklusive effekter av räntederivat, men exklusive de periodiserade uppläggningskostnaderna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,0 (3,1) år. Lånen säkerställs av en kombination av fastighetspanter och aktiepanter.

Förfallostruktur finansiella skulder 31 mars 2019

Förfall (MSEK)	Krediter ¹⁾
2019	6 859
2020	5 562
2021	1 539
2022	2 843
2023	10 308
2024 och senare	1 325
Summa	28 436

¹⁾ Exklusive kontraktuell amortering.

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.

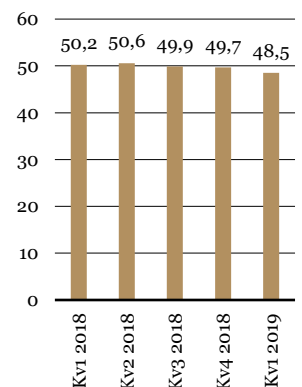
Lån i respektive valuta 31 mars 2019

	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa
Summa räntebärande skulder, MSEK ¹⁾	7 182	1 846	11 425	470	521	1 344	5 648	28 436
Andel skuld i valuta, %	25,3	6,5	40,2	1,7	1,8	4,7	19,9	100
Genomsnittlig ränta, % ²⁾	2,9	2,1	2,3	0,8	3,0	2,8	3,2	2,6
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,9	1,5	2,8	0,2	0,1	2,3	4,4	2,9
Verkligt värde fastigheter, MSEK ¹⁾	15 007	3 603	22 470	718	1 360	3 391	10 164	56 713

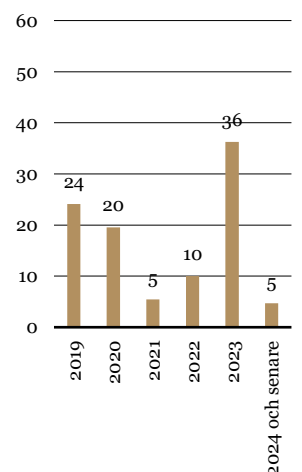
¹⁾ Omräknat till MSEK.

²⁾ Genomsnittlig ränta inklusive bankens marginal.

Belåningsgrad per kvartal, %



Kreditförfall per år, %



För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framförallt ränteswapar. I slutet av perioden uppgick räntederivaten brutto till 22 452 MSEK och räntederivaten netto till 17 377 MSEK, vilket även utgör den räntesäkrade delen av Pandox låneportfölj. Cirka 56 procent av Pandox låneportfölj var därmed säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år.

Förfallostruktur avseende räntebindning 31 mars 2019

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		Genomsnittsränta derivat, %
	Belopp ¹⁾	Andel, %	Volym	Andel, %	
< 1 år	12 579	44	1 520	9	1,3
1-2 år	2 738	10	2 738	16	1,9
2-3 år	3 272	12	3 272	19	1,5
3-4 år	5 259	18	5 259	30	1,0
4-5 år	-1 637	-6	-1 637	-9	-0,2
> 5 år	6 226	22	6 226	36	1,2
Summa	28 436	100	17 377	100	1,5

¹⁾ Andel av kredit som har en räntebindning som förfaller under perioden.

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 -676 (-538) MSEK.

Uppskjuten skatt

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 539 (465) MSEK. Dessa utgörs främst av redovisat värde av skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren och temporära värderingsskillnader för räntederivat.

De uppskjutna skatteskulderna uppgick till 3 544 (3 430) MSEK, vilka främst avser temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde Förvaltningsfastigheter, samt temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde Rörelsefastigheter.

Övrig information

Viktigare pressmeddelanden under perioden

10 april 2019	Kommuniké från årsstämman 2019
15 mars 2019	Publicering av årsredovisning 2018
8 mars 2019	Kallelse till årsstämma 2019
14 februari 2019	Bokslutskommuniké 2018

För fullständiga pressmeddelanden se www.pandox.se.

Väsentliga händelser efter perioden

Pandox årsstämma 2019 hölls den 10 april 2019.

Personal

Vid utgången av perioden hade Pandox motsvarande 1 325 (1 037) heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 1 286 (1 000) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 39 (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 2019 till 27 (12) MSEK och periodens resultat uppgick till 95 (379) MSEK.

Vid utgången av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 4 649 (4 553) MSEK och den räntebärande skulden till 7 082 (7 069) MSEK, varav 3 926 (4 305) 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 en hotellfastighet i Tyskland, vilka förvärvades av Pandox under 2015 och 2016.

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 1,0 (0,9) MSEK samt intäkter från Pelican Bay Lucaya till 0,4 (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 på sidorna 14–15.

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 2019 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 136–140 i årsredovisningen för 2018.

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.

Pandox riskarbete beskrivs på sidorna 94–98 i avsnittet risker och riskhantering i årsredovisningen för 2018.

Inga väsentliga förändringar i Pandox bedömning av risker har skett efter publiceringen av årsredovisningen 2018.

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.

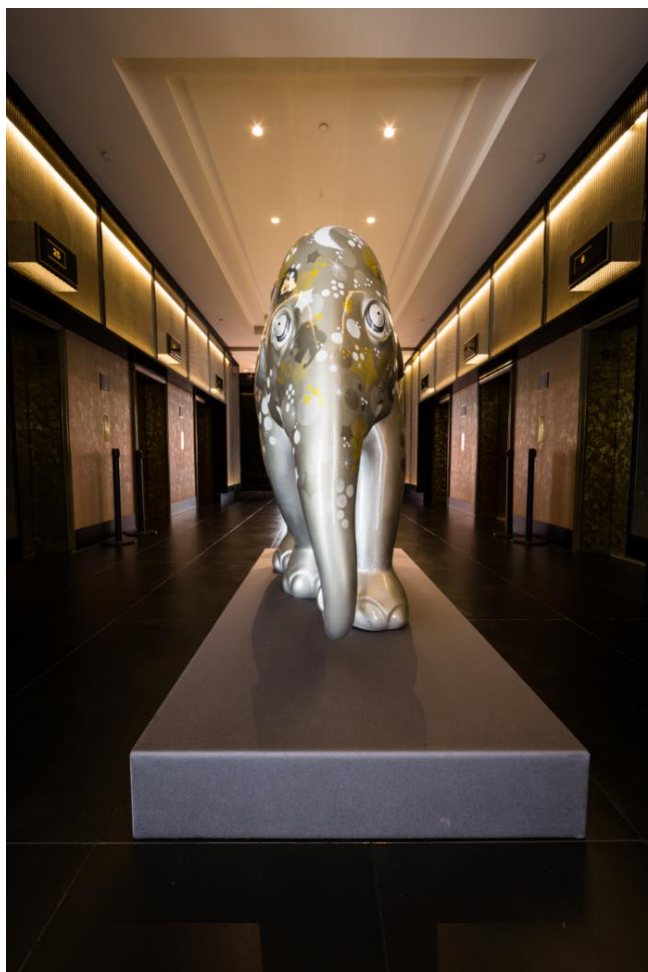
Giltig lydelse

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 26 april 2019

Anders Nissen, VD

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.



"The Elephant Parade"
The Hotel Brussels, 420 rum

Presentation av delårsrapporten

Pandox presenterar delårsrapporten för institutionella investerare, analytiker och media via en webbsänd telefonkonferens den 26 april kl. 09:00 CEST.

För att följa presentationen online gå till <https://edge.media-server.com/m6/p/4j7ohbg2>. 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.

Standard International: +44 (0) 2071 928000
SE LocalCall: +46 (0) 850 692 180
SE Tollfree: 0200125581
UK LocalCall: +44 (0) 8445 718892
UK Tollfree: 08003767922
US LocalCall: + 1 631-510-7495
Conference ID: 1086516

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 26 april 2019 kl. 07:00 CEST.

Finansiell kalender

Delårsrapport kv 1 2019	26 april 2019
CMD i Stockholm och London	9-10 maj 2019
Delårsrapport kv 2 2019	12 juli 2019
Delårsrapport kv 3 2019	24 oktober 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
		2019	2018	2018
Intäkter Fastighetsförvaltning				
Hyresintäkter	3	641	600	2 809
Övriga fastighetsintäkter		44	21	162
Intäkter Operatörsverksamhet	3	506	431	2 153
Nettoomsättning		1 191	1 052	5 124
Kostnader Fastighetsförvaltning	3	-102	-93	-454
Kostnader Operatörsverksamhet	3	-458	-404	-1 776
Bruttoresultat		631	555	2 894
– varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	3	583	528	2 517
– varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	3	48	27	377
Central administration		-43	-34	-148
Finansiella intäkter		2	1	1
Finansiella kostnader		-207	-187	-804
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	2	-19	—	—
Resultat före värdeförändringar		364	335	1 943
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	3	131	148	1 428
Fastigheter, realiserade	3	—	14	67
Derivat, orealiserade		-139	83	25
Resultat före skatt		356	580	3 463
Aktuell skatt		-46	-37	-216
Uppskjuten skatt		97	-91	-424
Periodens resultat		407	452	2 823
Övrigt totalresultat				
Poster som inte kan omföras till periodens resultat				
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar ¹⁾		—	117	117
Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till periodens resultat		—	-35	-35
		—	82	82
Poster som kan komma att omföras till periodens resultat				
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter		395	188	67
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		-35	458	316
		360	646	383
Periodens övrigt totalresultat		360	728	465
Periodens totalresultat		767	1 180	3 288
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat		407	450	2 820
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat		0	2	3
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat		765	1 170	3 278
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat		2	10	10
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		2,43	2,69	16,83

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

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Belopp i MSEK	Not	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Rörelsefastigheter		5 482	4 868	5 326
Inventarier/Inredning		503	363	484
Förvaltningsfastigheter		48 386	44 713	47 139
Nyttjanderätter	2	2 738	—	—
Uppskjuten skattefordran		539	469	465
Derivat ¹⁾		18	39	12
Andra långfristiga fordringar		32	20	31
Summa anläggningstillgångar		57 698	50 472	53 457
Omsättningstillgångar				
Varulager		11	10	10
Aktuell skattefordran		32	42	29
Kundfordringar		245	213	326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		166	187	305
Övriga fordringar		203	76	215
Likvida medel		923	708	674
Tillgångar som innehas för försäljning	4	—	1 734	—
Summa omsättningstillgångar		1 580	2 970	1 559
Summa tillgångar		59 278	53 442	55 016
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		419	419	419
Övrigt tillskjutet kapital		4 556	4 556	4 556
Reserver		573	477	215
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		16 595	14 562	16 188
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		22 143	20 014	21 378
Innehav utan bestämmande inflytande		162	192	160
Summa eget kapital		22 305	20 206	21 538
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾³⁾		19 503	23 429	19 469
Övriga långfristiga skulder		19	262	18
Långfristig leasingskuld	2	2 719	—	—
Derivat ¹⁾		694	519	550
Avsättningar		110	128	100
Uppskjuten skatteskuld		3 544	3 153	3 430
Summa långfristiga skulder		26 589	27 491	23 567
Kortfristiga skulder				
Avsättningar		1	14	1
Kortfristiga räntebärande skulder ²⁾³⁾		8 763	3 363	8 448
Kortfristig leasingskuld	2	19	—	—
Skatteskulder		122	101	109
Leverantörsskulder		275	196	286
Övriga kortfristiga skulder		565	150	411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		639	473	656
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	4	—	1 448	—
Summa kortfristiga skulder		10 384	5 745	9 911
Summa skulder		36 973	33 236	33 478
Summa eget kapital och skulder		59 278	53 442	55 016

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 170 (67) MSEK har reducerat den räntebärande skulden för kv1.

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 ³⁾	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat			
Ingående eget kapital 1 januari 2018	419	4 557	-330	87	14 112	18 845	182	19 027
Periodens resultat	—	—	—	—	2 820	2 820	3	2 823
Övrigt totalresultat	—	—	376	82	—	458	7	465
Nyemission ¹⁾	—	-1	—	—	—	-1	—	-1
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande ²⁾	—	—	—	—	-7	-7	-32	-39
Utdelning	—	—	—	—	-737	-737	—	-737
Utgående eget kapital 31 december 2018	419	4 556	46	169	16 188	21 378	160	21 538
Ingående eget kapital 1 januari 2019	419	4 556	46	169	16 188	21 378	160	21 538
Periodens resultat	—	—	—	—	407	407	0	407
Övrigt totalresultat	—	—	358	—	—	358	2	360
Utgående eget kapital 31 mars 2019	419	4 556	404	169	16 595	22 143	162	22 305

¹⁾ Transaktionskostnader för nyemission 2017 om 1 MSEK.

²⁾ Förvärv och upplösning av innehav utan bestämmande inflytande avseende Österrike och Tyskland samt garantiutdelning till minoritet.

³⁾ Avser verkligt värdeförändring av hotellfastigheter som omklassificerats från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning.

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

Belopp i MSEK	Kvartal 1		Helår
	2019	2018	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	356	580	3 463
Aterföring av avskrivningar	46	39	163
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	—	14	-66
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-131	-148	-1 429
Orealiserade värdeförändringar derivat	139	-83	-24
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-2	32	46
Betald skatt	-43	-22	-178
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	365	412	1 975
Ökning/minskning rörelsefordringar	256	-1	-243
Ökning/minskning rörelseskulder	118	-37	-22
Förändringar av rörelsekapital	375	-38	-265
Kassaflöde från den löpande verksamheten	739	374	1 710
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	—	—	-29
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-143	-171	-720
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	—	—	286
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-16	-3	-1 725
Förvärv av finansiella tillgångar	-1	—	-11
Avyttring av finansiella tillgångar	—	5	9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-161	-169	-2 190
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Emissionskostnader	—	-1	-1
Upptagna lån	1 898	—	7 164
Amortering av skuld	-2 216	-496	-6 258
Garantiutdelning minoritet	—	—	-10
Utbetald utdelning	—	—	-737
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-318	-497	158
Periodens kassaflöde	261	-293	-322
Likvida medel vid periodens början	674	999	999
Kursdifferens i likvida medel	-12	1	-3
Likvida medel vid periodens slut	923	708	674
Upplysningar om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till	0	0	1
Betald ränta uppgick till	-192	-145	-723
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	923	708	674
Likvida medel består av bankmedel.			

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

	Kvartal 1		Helår
Belopp i MSEK	2019	2018	2018
Nettoomsättning	27	12	106
Administrativa kostnader	-54	-44	-190
Rörelseresultat	-27	-32	-84
Resultat från andelar i koncernföretag	—	254	760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	398	67	462
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-249	121	-555
Resultat efter finansiella poster ¹⁾	122	410	583
Bokslutsdispositioner	—	—	145
Resultat före skatt	122	410	728
Skatt på periodens resultat	-34	-7	—
Uppskjuten skatt	7	-24	6
Periodens resultat	95	379	734

¹⁾ Varav -155 (22) MSEK avser orealiserade värdeförändringar på räntederivat i kv 1.

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

	2019	2018	2018
Belopp i MSEK	31 mar	31 mar	31 dec
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar	17 684	17 439	17 266
Omsättningstillgångar	238	64	130
Summa tillgångar	17 922	17 503	17 396
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 649	4 904	4 553
Avsättningar	110	88	100
Långfristiga skulder	4 532	6 192	4 727
Kortfristiga skulder	8 631	6 319	8 016
Summa eget kapital och skulder	17 922	17 503	17 396

Avstämning alternativa nyckeltal

	Kvartal 1		Helår
Per aktie, belopp i SEK ¹⁾	2019	2018	2018
Totalresultat per aktie, SEK			
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	765	1 170	3 278
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	167 499 999	167 499 999	167 499 999
Totalresultat per aktie, SEK	4,57	6,98	19,57
Cash earnings per aktie, SEK			
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	362	335	1 887
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	167 499 999	167 499 999	167 499 999
Cash earnings per aktie, SEK	2,16	2,00	11,26
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK			
EPRA NAV (substansvärde), MSEK	28 561	25 428	27 476
Antal aktier vid periodens slut	167 499 999	167 499 999	167 499 999
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	170,52	151,81	164,04
Utdelning per aktie, SEK			
Utdelning, MSEK	—	—	787
Antal aktier vid tillfället för utdelning	167 499 999	167 499 999	167 499 999
Utdelning per aktie, SEK ³⁾	—	—	4,70
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	167 499 999	167 499 999	167 499 999
Antal aktier vid periodens slut	167 499 999	167 499 999	167 499 999
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL			
Antal hotell, periodens slut ²⁾	144	143	144
Antal rum, periodens slut ²⁾	32 273	31 628	32 268
WAULT, år	15,8	15,6	15,7
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	56 713	52 120	55 197
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	48 386	44 999	47 139
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	8 327	7 121	8 058
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	738	676	856

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 2018 anges beslutad utdelning.

Avstämning alternativa nyckeltal

Belopp i MSEK	Kvartal 1		Helår
	2019	2018	2018
Räntebärande nettoskuld			
Långfristiga räntebärande skulder	19 503	23 429	19 469
Kortfristiga räntebärande skulder	8 763	3 363	8 448
Uppläggningskostnader lån	170	67	178
Likvida medel	-923	-708	-674
Räntebärande nettoskuld	27 513	26 151	27 421
Belåningsgrad netto, %			
Räntebärande nettoskuld	27 513	26 151	27 421
Marknadsvärde fastigheter	56 713	52 120	55 197
Belåningsgrad netto, %	48,5	50,2	49,7
Räntetäckningsgrad, ggr			
Resultat före värdeförändringar	364	335	1 943
Räntekostnader	181	175	746
Avskrivningar	46	39	163
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,1	3,8
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %			
Genomsnittlig räntekostnad	735	714	725
Långfristiga räntebärande skulder	19 503	23 429	19 469
Uppläggningskostnader lån	170	67	178
Kortfristiga räntebärande skulder	8 763	3 363	8 448
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %	2,6	2,7	2,6
<i>Se sidan 7-8 för en fullständig avstämning.</i>			
Investeringar, exkl. förvärv	143	171	720
Driftnetto Fastighetsförvaltning			
Hysesintäkter	641	600	2 809
Övriga fastighetsintäkter	44	21	162
Kostnader, exkl fastighetsadministration	-73	-66	-328
Driftnetto Fastighetsförvaltning, före fastighetsadministration	612	555	2 643
Fastighetsadministration	-29	-27	-126
Driftnetto Fastighetsförvaltning	583	528	2 517
Driftnetto Operatörsverksamhet			
Intäkter Operatörsverksamhet	506	431	2 153
Kostnader Operatörsverksamhet	-458	-404	-1 776
Bruttoresultat	48	27	377
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	47	39	163
Driftnetto Operatörsverksamhet	95	66	540
EBITDA			
Totalt bruttoresultat, från respektive segment	631	555	2 894
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet	47	39	163
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-44	-34	-148
EBITDA	634	560	2 909
Cash earnings			
EBITDA	634	560	2 909
Plus: Finansiella intäkter	2	1	1
Minus: Finansiella kostnader	-207	-187	-804
Minus: Finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar	-19	—	—
Minus: Orealiserad omräkningsintäkt banktillgodohavanden	-2	-1	—
Minus: Aktuell skatt	-46	-37	-216
Cash earnings	362	336	1 890
EPRA NAV			
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	22 143	20 014	21 378
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	2 343	1 891	2 249
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	676	480	538
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	-145	-110	-118
Plus: Uppskjuten skatteskuld	3 544	3 153	3 430
EPRA NAV	28 561	25 428	27 476
Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %			
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	25 428	19 793	24 211
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	28 561	25 428	27 476
Återlagd utdelning, innevarande år	737	—	737
Exklusive likvid nyemission	—	-1 462	—
Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %	15,2	21,1	16,5

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 23.

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 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, 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

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

	2019	2018				2017		
Belopp i MSEK	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv1	Kv 4	Kv 3	Kv 2
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter	641	704	766	739	600	549	569	547
Övriga fastighetsintäkter	44	45	44	52	21	22	20	21
Intäkter Operatörsverksamhet	506	626	531	565	431	528	463	555
Nettoomsättning	1 191	1 375	1 341	1 356	1 052	1 099	1 052	1 123
Kostnader Fastighetsförvaltning	-102	-122	-112	-127	-93	-82	-78	-83
Kostnader Operatörsverksamhet	-458	-507	-429	-436	-404	-429	-373	-462
Bruttoresultat	631	746	800	793	555	589	601	578
Central administration	-43	-43	-34	-37	-34	-37	-30	-30
Finansnetto	-205	-214	-205	-198	-186	-126	-132	-131
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-19	—	—	—	—	—	—	—
Resultat före värdeförändringar	364	489	561	558	335	426	439	417
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	131	607	376	297	148	490	194	634
Fastigheter, realiserade	—	27	13	13	14	289	—	—
Derivat, orealiserade	-139	-147	113	-24	83	7	18	71
Resultat före skatt	356	976	1 063	844	580	1 212	651	1 122
Aktuell skatt	-46	-55	-64	-60	-37	11	-16	-38
Uppskjuten skatt	97	-146	-166	-21	-91	-40	-84	-197
Periodens resultat	407	775	833	763	452	1 183	551	887
Övrigt totalresultat	360	-177	-220	134	728	-196	-1	-82
Periodens totalresultat	767	598	613	897	1 180	986	550	805

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

	2019	2018				2017		
Belopp i MSEK	31-mar	31-dec	30-sep	30-jun	31-mar	31-dec	30-sep	30-jun
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	54 371	52 949	50 855	50 789	49 944	48 217	39 202	38 216
Nyttjanderätter	2 738	—	—	—	—	—	—	—
Övriga anläggningstillgångar	50	43	91	36	59	37	51	54
Uppskjuten skattefordran	539	465	520	561	469	613	665	685
Omsättningstillgångar	657	885	1 105	2 542	2 262	1 871	772	703
Likvida medel	923	674	923	678	708	999	484	344
Summa tillgångar	59 278	55 016	53 494	54 606	53 442	51 737	41 174	40 002
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	22 305	21 538	20 950	20 347	20 206	19 027	16 586	16 036
Uppskjuten skatteskuld	3 544	3 430	3 316	3 237	3 153	3 026	2 911	2 924
Räntebärande skulder	28 266	27 917	27 461	27 451	26 792	26 298	20 034	19 359
Leasingskulder	2 738	—	—	—	—	—	—	—
Icke räntebärande skulder	2 425	2 131	1 767	3 571	3 292	3 386	1 643	1 683
Summa eget kapital och skulder	59 278	55 016	53 494	54 606	53 442	51 737	41 174	40 002

Nyckeltal

	2019	2018				2017		
Belopp i MSEK	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv1	Kv 4	Kv 3	Kv 2
Driftnetto Fastighetsförvaltning	583	627	698	664	528	490	511	485
Driftnetto Operatörsverksamhet	95	165	142	167	66	144	129	139
EBITDA	634	749	806	794	560	597	610	594
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	2,43	4,63	4,98	4,53	2,69	7,47	3,47	5,61
Cash earnings	362	480	537	536	336	482	462	425
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	2,16	2,88	3,20	3,18	2,00	3,06	2,91	2,67
RevPAR-tillväxt (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %	9	12	6	4	4	11	12	17

	2019	2018				2017		
	31-mar	31-dec	30-sep	30-jun	31-mar	31-dec	30-sep	30-jun
Räntebärande nettoskuld, MSEK	27 513	27 421	26 590	26 844	26 151	25 474	19 550	19 015
Belåningsgrad fastigheter, %	48,5	49,7	49,9	50,6	50,2	50,8	47,7	47,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,8	4,1	4,2	3,1	4,5	4,9	4,6
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	56 713	55 197	53 281	53 064	52 120	50 121	40 951	39 868
EPRA NAV per aktie, SEK	170,52	164,04	158,44	153,97	151,81	144,54	136,47	132,55
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	15,8	15,7	15,3	15,3	15,6	15,6	13,8	13,9

Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandox fastighetsportfölj av 144 (144) hotellfastigheter med 32 273 (32 268) hotellrum i femton länder, inräknat delmarknaderna England, Skottland, Wales och Nordirland.

Pandox huvudsakliga geografiska fokus är norra Europa. Sverige (26 procent) är Pandox enskilt största geografiska marknad mätt som andel av fastighetsportföljens totala marknadsvärde följt av Storbritannien (18 procent), Tyskland (17 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 2019 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 15,8 år (15,7).

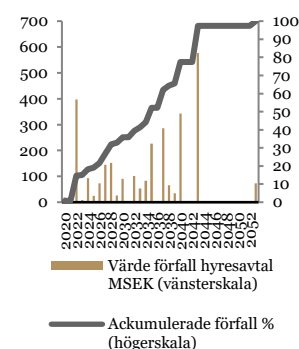
Portföljöversikt per segment och land

Fastighetsförvaltning	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Sverige	43	8 877	15 007	26	1,7
Tyskland	22	4 463	7 537	13	1,7
Storbritannien	19	4 675	9 209	16	2,0
Finland	13	2 921	4 014	7	1,4
Norge	14	2 535	3 391	6	1,3
Danmark	8	1 845	3 603	6	2,0
Österrike	2	639	1 433	3	2,2
Belgien	2	519	871	2	1,7
Irland	3	445	1 510	3	3,4
Schweiz	1	206	718	1	3,5
Nederländerna	1	189	1 094	2	5,8
Summa Fastighetsförvaltning	128	27 314	48 386	85	1,8
Operatörsverksamhet					
Belgien	7	1 955	3 470	6	1,8
Tyskland	4	1 285	2 520	4	2,0
Kanada	2	952	1 360	2	1,4
Storbritannien	2	611	956	2	1,6
Finland	1	156	21	0	0,1
Summa Operatörsverksamhet	16	4 959	8 327	15	1,7
Summa totalt	144	32 273	56 713	100	1,8

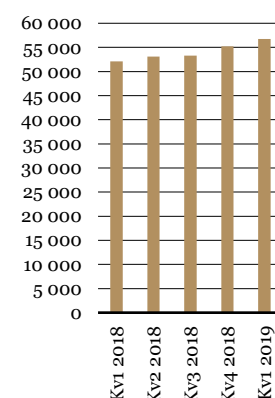
Portföljöversikt per brand/varumärke

Varumärke	Antal		I % av totalt
	Hotell	Rum	
Scandic	51	11 004	34
Jurys Inn	20	4 410	14
Leonardo	18	3 547	11
Hilton	8	2 582	8
Radisson Blu	8	2 033	6
Nordic Choice Hotels	11	1 800	6
NH	7	1 681	5
Crowne Plaza	2	616	2
Elite Hotels	2	485	2
Holiday Inn	2	469	1
First Hotels	2	403	1
InterContinental	1	357	1
Meininger	1	228	1
Best Western	1	103	0
Oberoende varumärken	10	2 555	8
Totalt	144	32 273	100

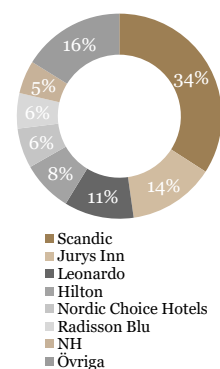
Hyresavtalens förfalloprofil (31 mars 2019)



Marknadsvärde fastigheter per kvartal, MSEK



Rum per operatör/varumärke (31 mars 2019)



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 1–21 och sidorna 22–24 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport.

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Pandox årsredovisning för 2018.

Pandox tillämpar IFRS 16 Leasing från 1 januari 2019 med prospektiv tillämpning.

Not 2 Övergång till IFRS 16 Leasing

Pandox tillämpar IFRS 16 från 1 januari 2019 med prospektiv tillämpning. Övergångseffekter per den 1 januari 2019 presenteras i Årsredovisningen 2018.

Pandox har hyresåtaganden för tomträtter eller annan hyrd mark, lokaler och fordon. Totalt uppgår dessa odiskonterade åtaganden till 2 738 MSEK utifrån nu gällande avtal. Av dessa åtaganden avser 2 602 MSEK hyra av mark (tomträtter eller annan hyrd mark).

I Sverige infördes tomträtter och kvarstår som ett komplement till äganderätten till en fastighet. Det är bara stat och kommun i Sverige som får upplåta en tomträtt. Innehavaren av en tomträtt har en rätt att använda marken på mycket lång tid och i vissa beskrivningar från kommuner anges "i princip evig tid". Genom detta ska det diskonterade värdet av tomträttsavgälder i Sverige redovisas, enligt IFRS 16, som en evig nyttjanderättstillgång och leasingkund i balansräkningen. Den erlagda tomträttsavgälden redovisas till fullo som en finansiell kostnad mot att tidigare ha redovisats som en rörelsekostnad.

Pandox har tomträtts- eller andra hyresavtal för mark i andra länder än Sverige. Dessa avtal är strukturerade på olika sätt, men förlängs vanligtvis. Andra klausuler finns att säkerställa att marken kan användas efter hyrestiden eller att ersättning utgår för den hotellbyggnad som är uppförd på marken i fråga. Pandox erfarenhet är att dessa avtal förlängs och utifrån det bedöms att dessa avtal förlängs och hanteras på samma sätt som svenska tomträtter.

Lokaler (främst Pandox AB:s lokaler och några våningsplan som hyrs i The Hotel Brussels) och fordon (tjänstebilar) redovisas till diskonterade värden i balansräkningen som en nyttjanderättstillgång och en leasingkund. I resultaträkningen skrivs nyttjanderättstillgången av över avtalstiden och betalning som sker till hyresvärd/leasinggivare redovisas dels som amortering på leasingkulden, dels som räntekostnad i resultaträkningen.

Pandox har valt att i samband med övergången till IFRS 16 inkludera tre nya balansposter i balansräkningen: nyttjanderättstillgång samt långfristig leasingkund och kortfristig leasingkund. I resultaträkningen redovisas den finansiella komponenten i finansnettot på en ny rad "Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar". För beräkning av nyttjanderättstillgången och leasingkulden tillämpar Pandox en bedömd finansieringskostnad i lokal valuta utifrån de olika leasingavtalens löptider.

Förutom ovanstående effekter av övergången till IFRS 16 påverkar införandet nyckeltal. Definitionerna av räntebärande nettoskuld och cash earnings har från 1 januari 2019 förtydligats för jämförbarhet med tidigare perioder.

På nästa sida följer tabeller som beskriver skillnad i resultat och finansiell ställning vid tillämpande respektive ej tillämpande av IFRS 16.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	Kvartal 1 2019		Effekt IFRS 16
	IFRS 16	Ex IFRS 16	
Nettoomsättning	1 191	1 191	—
Kostnader	-560	-578	18
Bruttoresultat	631	613	18
Central administration	-43	-44	1
Finansiella intäkter / kostnader	-224	-205	-19
Resultat före värdeförändringar	364	364	0
Värdeförändringar	-8	-8	0
Resultat före skatt	356	356	0
Aktuell skatt	51	51	0
Periodens resultat	407	407	0
Periodens övrigt totalresultat	360	360	—
Periodens totalresultat	767	767	0

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Belopp i MSEK	31 mar 2019		Effekt IFRS 16
	IFRS 16	Ex IFRS 16	
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	57 698	54 960	2 738
Omsättningstillgångar	1 580	1 580	—
Summa tillgångar	59 278	56 540	2 738
EGET KAPITAL			
Eget kapital	22 305	22 305	0
SKULDER			
Långfristiga skulder	26 589	23 870	2 719
Kortfristiga skulder	10 384	10 365	19
Summa eget kapital och skulder	59 278	56 540	2 738

Avstämning alternativa nyckeltal

Belopp i MSEK	31 mar 2019		Effekt IFRS 16
	IFRS 16	Ex IFRS 16	
Driftnetto			
Fastighetsförvaltning	583	568	14
Operatörsverksamhet	95	90	5
EBITDA	634	615	19

Not 3 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 samt finansiella kostnader hänförliga till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16. 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 Fattal Hotels Group är hyresgäster som, var för sig, står för mer än 10 procent av intäkterna.

Rörelsesegment	Fastighetsförvaltning		Operatörsverksamhet		Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster		Totalt	
	Kv 1 2019	Kv 1 2018	Kv 1 2019	Kv 1 2018	Kv 1 2019	Kv 1 2018	Kv 1 2019	Kv 1 2018
Belopp i MSEK								
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	685	621	—	—	—	—	685	621
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	506	431	—	—	506	431
Nettoomsättning	685	621	506	431	—	—	1 191	1 052
Kostnader Fastighetsförvaltning	-102	-93	—	—	—	—	-102	-93
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-458	-404	—	—	-458	-404
Bruttoresultat	583	528	48	27	—	—	631	555
Central administration	—	—	—	—	-43	-34	-43	-34
Finansiella intäkter	—	—	—	—	2	1	2	1
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-207	-187	-207	-187
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	—	—	-19	—	-19	—
Resultat före värdeförändringar	583	528	48	27	-267	-220	364	335
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	131	148	—	—	—	—	131	148
Fastigheter, realiserade	—	14	—	—	—	—	—	14
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	-139	83	-139	83
Resultat före skatt	714	690	48	27	-406	-137	356	580
Aktuell skatt	—	—	—	—	-46	-37	-46	-37
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	97	-91	97	-91
Periodens resultat	714	690	48	27	-355	-265	407	452

Kv 1 2019

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
– Fastighetsförvaltning	200	48	46	59	117	12	160	43	685
– Operatörsverksamhet	—	—	—	9	113	250	61	73	506
Marknadsvärde fastigheter	15 007	3 603	3 391	4 035	10 057	4 341	11 675	4 604	56 713
Investeringar fastigheter	39	13	14	19	6	32	5	15	143
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	7	9	—	16
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	27	1 510	2 487	959	1 002	5 985
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl. uppskjuten skatt	21 393	2 117	2 204	3 792	8 006	3 181	12 212	4 254	57 159

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	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
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl. uppskjuten skatt	18 871	2 106	2 172	3 051	7 476	3 076	9 346	3 906	50 004

Not 4 Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Belopp i MSEK	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter ²⁾	—	286	—
Operatörsverksamheter Vesway ¹⁾	—	1 406	—
Övriga rörelsetillgångar ¹⁾	—	42	—
Tillgångar klassificerade som innehav för försäljning	—	1 734	—
SKULDER			
Övriga kortfristiga skulder ¹⁾	—	1 448	—
Skulder klassificerade som innehav för försäljning	—	1 448	—

¹⁾ Avser 120 MGBP köpeskilling som erlagts av förvärvare i samband med genomförande av förvärv av Vesway hänförligt till Jurys Inn. Reglerat under kv3 2018.

²⁾ Avser Scandic Ferrum. Reglerat under kv4 2018.

Not 5 Omklassificeringar, förvärv och avyttringar baserat på datum för tillträde respektive avträde

Omklassificeringar, förvärv och avyttringar

Datum	Hotellfastighet	Händelse
3 december 2018	Scandic Ferrum	Avyttring Fastighetsförvaltning
1 november 2018	The Midland Manchester	Förvärv Fastighetsförvaltning
31 oktober 2018	Radisson Blu Glasgow	Förvärv Operatörsverksamhet
1 februari 2018	NH Brussels Bloom	Omklassificering till Fastighetsförvaltning
1 februari 2018	NH Brussels EU Berlaymont	Omklassificering till Fastighetsförvaltning

Not 6 Valutakurser

Valutakurser januari-mars

1 SEK = X utländsk valuta	Genomsnittskurs			Balansdagskurs		
	2019	2018	Δ%	2019	2018	Δ%
Euro (EUR)	10,417	9,964	5%	10,422	10,293	1%
Brittiska pund (GBP)	11,942	11,279	6%	12,082	11,762	3%
Danska kronor (DKK)	1,396	1,338	4%	1,396	1,381	1%
Norska kronor (NOK)	1,069	1,034	3%	1,075	1,063	1%
Kanadensiska dollar (CAD)	6,899	6,414	8%	6,912	6,473	7%
Schweizerfranc (CHF)	9,199	8,552	8%	9,320	8,737	7%

Pandox i korthet

Pandox är en ledande hotellfastighetsägare i norra Europa med fokus på större hotell på viktiga fritids- och affärsdestinationer. Pandox hotellfastighetsportfölj omfattar 144 hotell med cirka 32 300 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. Pandox förmåga att agera genom hela hotellvärdekedjan både sänker risken och skapar nya affärsmöjligheter.

Strategi och affärsmodell

Pandox strategi och affärsmodell bygger på:

- (1) Fokus på hotellfastigheter
- (2) Stora hotellfastigheter i strategiska lägen
- (3) Långa omsättningsbaserade hyresavtal med de främsta hotelloperatörerna
- (4) Fastighetsportfölj av hög kvalitet med hållbart avtryck
- (5) Geografisk diversifiering minskar svängningar
- (6) Egen drift minskar risk

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 netto, %

Räntebärande skulder, inklusive uppläggningskostnader för lån, 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 finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, minus aktuell skatt, minus eventuell realiserad omräkningsintäkt banktillgodohavanden.

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

Långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder plus uppläggningskostnader för lån, minus likvida medel och kortfristiga placeringar som likställs med likvida medel. Lång- och kortfristiga leasingkulder enligt IFRS 16 ingår inte.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före värdeförändringar plus räntekostnader och avskrivningar delat med räntekostnader. Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16 ingår inte.

Tillväxt i EPRA NAV (substansvärdestillväxt), årstakt, %

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

Tillväxt för jämförbara enheter justerat för valutakurseffekter

Tillväxtnått 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, minus finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, minus realiserad omräkningsintäkt banktillgodohavanden, 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

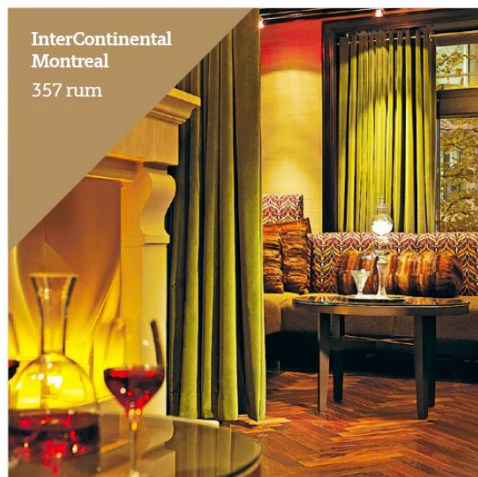
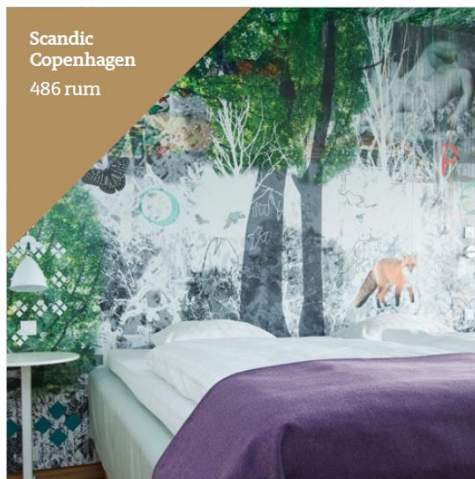
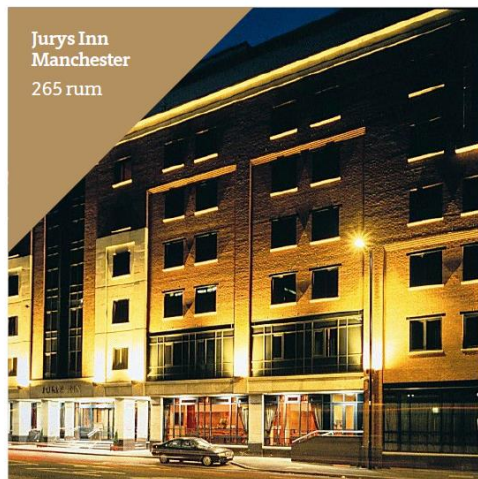
Marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter plus marknadsvärdet för Rörelsefastigheter.

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.



Check in ... några av Pandox hotellfastigheter

