

En balanserad resultatutveckling

Juli-september 2019

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 851 (810) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 2,6 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 761 (698) MSEK, 748 MSEK exklusive effekter av IFRS 16. Ökningen för jämförbara enheter var 1,7 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 160 (142) MSEK, 153 MSEK exklusive effekter av IFRS 16. Minskningen för jämförbara enheter var 1,2 procent justerat för valutakurseffekter
- EBITDA uppgick till 881 (806) MSEK, 861 MSEK exklusive effekter av IFRS 16
- Cash earnings uppgick till 581 (535) MSEK
- Cash earnings per aktie uppgick till 3,47 (3,18) SEK
- Periodens resultat uppgick till 242 (833) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 1,45 (4,98) SEK

Januari-september 2019

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 319 (2 222) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 1,5 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 048 (1 890) MSEK, 2 006 MSEK exklusive effekter av IFRS 16. Ökningen för jämförbara enheter var 1,6 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 467 (375) MSEK, 449 MSEK exklusive effekter av IFRS 16. Ökningen för jämförbara enheter var 10,1 procent justerat för valutakurseffekter
- EBITDA uppgick till 2 383 (2 160) MSEK, 2 323 MSEK exklusive effekter av IFRS 16
- Cash earnings uppgick till 1 509 (1 410) MSEK
- Cash earnings per aktie uppgick till 9,01 (8,39) SEK
- Periodens resultat uppgick till 1 409 (2 049) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 8,41 (12,20) SEK

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Pandox ingick avtal om förvärv av två hotell i Nederländerna och Tyskland för 83 MEUR den 17 oktober

Finansiellt sammandrag

Belopp i MSEK	Jul-sep			Jan-sep			Helår
	2019	2018	Δ%	2019	2018	Δ%	2018
Intäkter Fastighetsförvaltning	851	810	5	2 319	2 222	4	2 971
Driftnetto Fastighetsförvaltning	761	698	9	2 048	1 890	8	2 517
Driftnetto Operatörsverksamhet	160	142	12	467	375	24	540
EBITDA	881	806	9	2 383	2 160	10	2 909
Periodens/årets resultat	242	833	-71	1 409	2 049	-31	2 823
Resultat per aktie, SEK ¹⁾	1,45	4,98	-71	8,41	12,20	-31	16,83
Cash earnings	581	535	9	1 509	1 410	7	1 890
Cash earnings per aktie, SEK ¹⁾	3,47	3,18	9	9,01	8,39	7	11,26
Nyckeldata							
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	—	59 661	53 281	12	55 197
Räntebärande nettoskuld, MSEK	—	—	—	28 806	26 590	8	27 421
Belåningsgrad netto, %	—	—	—	48,3	49,9	n.a.	49,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,1	n.a.	4,0	3,8	n.a.	3,8
EPRA NAV per aktie, SEK ¹⁾	—	—	—	184,03	158,44	16	164,04
WAULT (Förvaltningsfastigheter), år	—	—	—	15,5	15,3	n.a.	15,7
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	961	926	4	918	849	8	870

¹⁾ Beräknat på totalt antal aktier för balansposter och viktat antal aktier för resultatposter. För uppgift om antal aktier se sidan 16.

Se not 5 på sidan 24 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar. För fullständiga definitioner se sidan 26.

För effekter av införande av IFRS 16, se Not 2 Övergång till IFRS 16 Leasing (s20-21), Avstämning alternativa nyckeltal (s16-17) och Definitioner (s26).

VD har ordet

Investeringar för framtida tillväxt

God hyrestillväxt men investeringar påverkade negativt

Pandox redovisar en tillväxt i totalt driftnetto på 10 procent och en tillväxt i substansvärde, mätt i årstakt, på 19 procent för det tredje kvartalet. Drivkrafterna var återigen kompletterande förvärv, en positiv hyrestillväxt på flertalet av Pandox marknader, en god utveckling i Bryssel och positiva valutakurseffekter.

För jämförbara enheter ökade totala intäkter och totalt driftnetto med 2,5 respektive 1,2 procent, justerat för valutakurseffekter.

Renoveringsstörningar och uppstartskostnader i Operatörsverksamhet påverkade framförallt driftnettot negativt i kvartalet.

I Fastighetsförvaltning ökade hyresintäkter och driftnetto med 2,6 respektive 1,7 procent för jämförbara enheter, justerat för valutakurseffekter. Tillväxten begränsades i viss mån av negativa renoveringseffekter i egen portfölj samt generellt sett utmanande jämförelsetal.

Underliggande efterfrågan var positiv i kvartalet, men kända utbudsökningar gav fortsatt negativ RevPAR-tillväxt i framförallt Oslo, Köpenhamn och London Heathrow Airport. Utvecklingen i dessa marknader förväntas bestå de närmaste kvartalen men bör kunna balanseras av en mer positiv utveckling på andra marknader i Pandox portfölj.

I Storbritannien ökade hyresintäkterna för jämförbara enheter med cirka 1 procent, justerat för valutakurseffekter. Exklusive London Heathrow Airport, var ökningen goda 3 procent.

Operatörsverksamhet såg tillväxt men lönsamheten påverkades negativt av ett större utvecklings- och ompositioneringsprojekt för Hilton Brussels City samt uppstartskostnader i samband med varumärkesbytet för DoubleTree by Hilton Montreal. Intäkter för jämförbara enheter ökade med 2,3 procent medan driftnettot minskade med 1,2 procent, justerat för valutakurseffekter. Justerat för de två hotellen ovan ökade driftnettot med 5,5 procent.

Underliggande efterfrågan, produktivitet och lönsamhet var fortsatt god.

Diversifieringen skapar nya affärsmöjligheter

Fördelarna med en större och mer diversifierad portfölj visar sig på flera sätt. Dels balanseras efterfrågefluktuationer ut mer effektivt, dels ger närvaron på fler marknader upphov till nya affärsmöjligheter.

Pandox arbetar aktivt tillsammans med affärspartners för att hitta utvecklingsprojekt som kan stärka fastigheternas tillväxt- och lönsamhetspotential. Det handlar om allt från renovering och ompositionering till utbyggnad och i vissa fall uppförande av nya hotell i anslutning till befintliga hotellfastigheter. Pandox ser en betydande långsiktig potential i portföljen för sådana investeringar.

Under det andra halvåret har avtal ingåtts med Nordic Choice och Scandic om tillskapandet av närmare 180 nya rum genom utbyggnad och konvertering och vi hoppas kunna ingå fler liknande avtal de närmaste kvartalen.

Nya relationer skapar också nya möjligheter. Ett exempel är Pandox förvärv av tre hotellfastigheter i Tyskland med HR Group som hyresgäst, där framtida utvecklingsprojekt redan identifierats.

Kompletterande förvärv i Nederländerna och Tyskland

Efter periodens utgång ingick Pandox avtal om förvärv av två hotellfastigheter inklusive drift i Haag (Nederländerna) och Hannover (Tyskland) med totalt 421 rum i Operatörsverksamhet. Hotellen har starka lägen i attraktiva och växande städer och erbjuder god tillväxtpotential. Totalt transaktionsvärde uppgår till cirka 83 MEUR, vilket motsvarar fastighetsvärdet. Direktavkastningen uppgår till 6,5 procent räknat på förväntat driftnetto om 5,4 MEUR för 2020. Genom transaktionen lägger Pandox en ny samarbetspartner, ett nytt varumärke och ytterligare en ny destination till portföljen, vilket är linje med Pandox diversifieringsstrategi.

Förutsättningarna för tillväxt innevarande år består

Pandox bedömning är som tidigare att hotellkonjunkturen har potential att växa men att den är i en mognadsfas med avtagande tillväxt. I denna fas av hotellkonjunkturen drivs RevPAR framförallt av högre snittpriser. I vissa delmarknader sätter dock ett ökat hotellutbud tryck på RevPAR på kort till medellång sikt. Sammantaget är Pandox bedömning att förutsättningarna för tillväxt innevarande år består.

"Pandox redovisar en tillväxt i totalt driftnetto på 10 procent och en tillväxt i substansvärde, mätt i årstakt, på 19 procent för det tredje kvartalet."

Anders Nissen, VD



Juli-september 2019 (förändring jämfört med motsvarande period föregående år)

10%

Tillväxt i totalt driftnetto

Justerat för IFRS 16 var tillväxt i totalt driftnetto 8 procent. Se definitioner på s26.

19%

Tillväxt i substansvärde

I årstakt. Se definitioner på s26.

9%

Tillväxt i total cash earnings

Se definitioner på s26.

Hotellmarknadens utveckling juli-september 2019

Fortsatt god global efterfrågan

Den underliggande efterfrågan i den internationella reseindustrin är fortsatt god. Tillväxten har dock dämpats jämfört med 2018 på grund av en utdragen Brexit-process, handelsspänningar och svagare ekonomiska indikatorer.

Under det första halvåret ökade internationell passagerartrafik med 4 procent, vilket är i linje med United Nations World Tourism Organizations (UNWTO) helårsprognos. Generellt sett bestod den positiva efterfrågan i hotellmarknaden men RevPAR-utvecklingen var ojämnt fördelat mellan länder och städer. Efterfrågan påverkades i olika utsträckning av ny hotellkapacitet, mäss- och kongresskalendrar samt andra lokala förutsättningar.

Positivt kvartal i Norden

Efterfrågan i Norden var stark i det tredje kvartalet. Både i Sverige och Danmark ökade efterfrågan med drygt 4 procent medan den ökade med drygt 6 procent i Finland och Norge. Det ökade hotellutbudet i Norge och Danmark ledde dock till att RevPAR ökade med blygsamma 1 procent i Norge medan den minskade med 2 procent i Danmark. I Sverige och Finland ökade RevPAR med cirka 4 respektive 9 procent framförallt drivet av en stark september månad.

RevPAR i Stockholm ökade knappt 3 procent där hotell inom högprissegmentet utvecklades bättre än mellanprissegmentet. Efterfrågan var fortsatt god och ökade med cirka 4 procent. I Göteborg ökade RevPAR med knappt 5 procent med stöd av en stark juli månad som speglar stadens position som en attraktiv sommardestination. I Malmö ökade RevPAR med drygt 1 procent.

I Oslo ökade efterfrågan på hotellrum med mer än 8 procent i kvartalet. Samtidigt medförde ett ökat hotellutbud om cirka 11 procent att RevPAR sammantaget minskade med 4 procent.

Utvecklingen var likartad i Köpenhamn med ett utbud som ökade snabbare än efterfrågan och därmed ledde till att RevPAR sjönk med cirka 1 procent.

I Helsingfors ökade RevPAR med goda 9 procent huvudsakligen drivet av en god september månad som en följd av ordförandeskapet i EU med både bättre beläggning och högre snittpriser.

Kalendereffekter och ökat utbud i Tyskland

Den tyska hotellmarknaden utvecklades svagare på grund av ett antal samverkande faktorer. Generellt sett var underliggande efterfrågan i hotellmarknaden fortsatt god men även här pressade ett ökat hotellutbud RevPAR i ett antal städer som exempelvis Frankfurt, Mannheim och Düsseldorf. Mäss- och kongressefterfrågan var också svagare i september innevarande år jämfört med föregående år. Utblicken för det fjärde kvartalet är dock positiv och efterfrågan bör bli starkare. Totalt sett minskade RevPAR i Tyskland med cirka 4 procent i kvartalet.

Stabil utveckling i Storbritannien

Storbritannien består av två hotellmarknader, dels London, dels den regionala marknaden (UK Regional) med en hög andel inhemsk efterfrågan där Pandox har sin tyngdpunkt. Båda marknaderna är attraktiva och expansiva med god underliggande efterfrågan.

RevPAR i UK Regional minskade med cirka 2 procent i kvartalet. Efterfrågan var stabilt positiv men eftersom hotellutbudet ökade mer så pressades både beläggning och RevPAR.

Hotellmarknader som påverkades negativt av ny hotellkapacitet var framförallt London Heathrow Airport och Belfast. Glasgow ökade hotellutbudet samtidigt som staden mötte starka jämförelsetal från EM-sommaren 2018.

Marknader med en god utveckling i det tredje kvartalet var bland annat Manchester, Leeds och Brighton.

Den goda tillväxten i Bryssel bestod

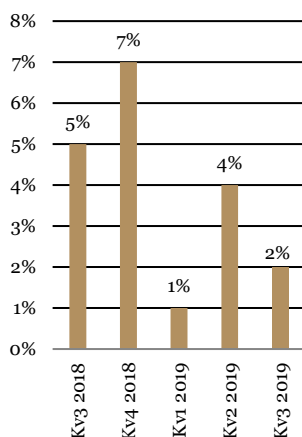
Den starka utvecklingen i Bryssel fortsatte i kvartalet och RevPAR ökade med cirka 12 procent. Efterfrågan från fritidssegmentet har gradvis stärkts de senaste kvartalen och ger nu ett substantiellt bidrag jämte de traditionellt starka affärs- och mötessegmenten. Hotellmarknaden i Bryssel har även gynnats ett begränsat inflöde av nya hotellrum, vilket bidragit till förbättrade beläggningstal och skapat utrymme för ökade snittpriser.

Stabil tillväxt i Montreal

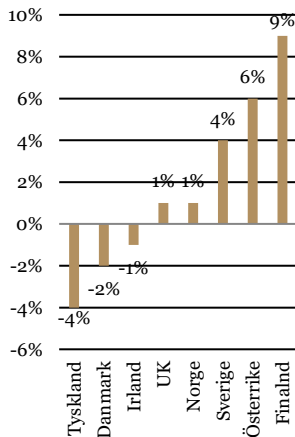
Efter en mjukare start i Montreal tog tillväxten fart i det andra kvartalet, vilket fortsatt i det tredje kvartalet med en RevPAR-ökning om cirka 5 procent.

Juli-september 2019

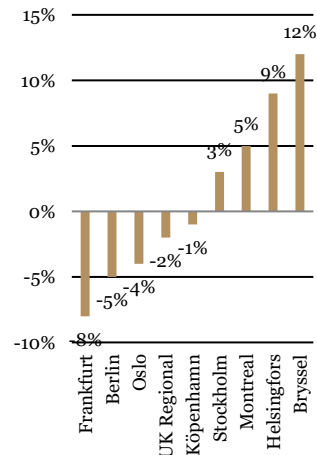
Europa
RevPAR-tillväxt y/y



Länder
RevPAR-tillväxt y/y



Nyckelmarknader
RevPAR-tillväxt y/y



Källa: STR Global, Benchmarking Alliance. Avrundade siffror.

Finansiell utveckling juli-september 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 851 (810) MSEK, en ökning med 5 procent förklarad av förvärv, positiva valutakurseffekter samt positiv marknadstillväxt.

Tidigare kommunicerad ändrad redovisning av fastighetsskatt i Storbritannien och Irland minskade övriga fastighetsintäkter med cirka 15 MSEK i perioden jämfört med 2018.

För jämförbara enheter ökade intäkterna med 2,6 procent justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 600 (531) MSEK, en ökning med 13 procent förklarad av förvärv, positiv marknadstillväxt samt positiva valutakurseffekter. Tillväxten påverkades negativt framförallt av renovering av Hilton Brussels City.

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

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 451 (1 341) MSEK. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 2,5 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 761 (698) MSEK, en ökning med 9 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var driftnettet 748 MSEK. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 1,7 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 160 (142) MSEK, en ökning med 12 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var driftnettet 153 MSEK. För jämförbara enheter minskade driftnettet med 1,2 procent justerat för valutakurseffekter, framförallt på grund av renoveringsstörningar avseende Hilton Brussels City och uppstartskostnader för DoubleTree by Hilton Montreal. Justerat för dessa kostnader ökade driftnettet med 5,5 procent.

Totalt driftnetto uppgick till 921 (840) MSEK, en ökning med 10 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var totalt driftnetto 901 MSEK.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -40 (-34) MSEK. Ökningen förklaras av ett nytt incitamentsprogram, verksamhetens tillväxt, geografiska expansion och ökade komplexitet.

EBITDA

EBITDA uppgick till 881 (806) MSEK, en ökning med 9 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var EBITDA 861 MSEK.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -221 (-207) MSEK, varav -15 (-13) utgörs av aktiverade uppläggningskostnader för lån.

De finansiella intäkterna uppgick till -3 (2) MSEK och förklaras av valutakursdifferenser.

Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar hänförliga till införande av IFRS 16 uppgick till -20 MSEK.

Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 586 (561) MSEK, en ökning med 4 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 353 (376) MSEK och förklaras av en kombination av lägre direktavkastningskrav och högre kassaflöden i jämförbar portfölj.

Realiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 110 (13) MSEK och förklaras av avyttring av Hotell Hasselbacken.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -211 (113) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -60 (-64) MSEK.

Uppskjuten skatt uppgick till -536 (-166) MSEK. Huvuddelen av ökningen förklaras av slutförande av den legala omorganiseringen av förvärvet av Jurys Inn baserat på slutgiltig förvärvsbalans. Därutöver har flertalet länder där Pandox har verksamhet företagit förändringar av sina bolagsskattesystem under senare år, vilket föranlett en genomgång av redovisad uppskjuten skatt i respektive jurisdiktion (se sidan 9 och avsnittet Uppskjuten skatt).

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 242 (833) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 243 (833) MSEK, vilket motsvarar 1,45 (4,98) SEK per aktie.

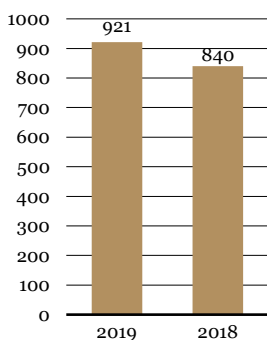
Cash earnings

Total cash earnings uppgick till 581 (535) MSEK, en ökning med 11 procent.

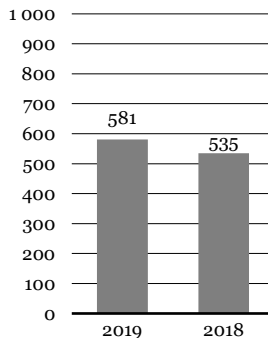
Se sidan 24 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar.

Juli-september 2019

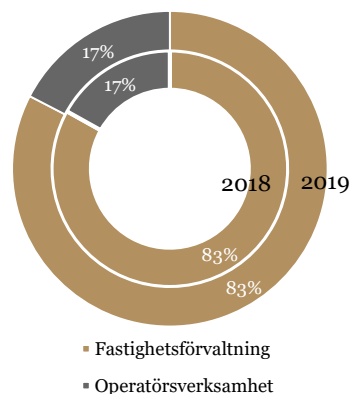
Totalt driftnetto, MSEK



Total cash earnings, MSEK



Driftnetto per affärssegment, %



Finansiell utveckling januari-september 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 2 319 (2 222) MSEK, en ökning med 4 procent förklarad av förvärv, positiva valutakurseffekter samt viss marknadstillväxt.

Tidigare kommunicerad ändrad redovisning av fastighetsskatt i Storbritannien och Irland minskade övriga fastighetsintäkter med 45 MSEK i perioden, motsvarande cirka 60 MSEK på årsbasis jämfört med 2018.

För jämförbara enheter ökade intäkterna med 1,5 procent justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 1 779 (1 527) MSEK, en ökning med 17 procent framförallt med stöd av en god utveckling i Bryssel, positiva valutakurseffekter samt förvärv. För jämförbara enheter ökade intäkter och RevPAR med 6,1 respektive 8,1 procent, justerat för valutakurseffekter.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 4 098 (3 749) MSEK. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 3,4 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto

Driftnettet från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 048 (1 890) MSEK, en ökning med 8 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var driftnettet 2 006 MSEK. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 1,6 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnettet från Operatörsverksamhet uppgick till 467 (375) MSEK, en ökning med 24 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var driftnettet 449 MSEK. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 10,1 procent justerat för valutakurseffekter.

Totalt driftnetto uppgick till 2 515 (2 265) MSEK, en ökning med 11 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var totalt driftnetto 2 455 MSEK.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -131 (-105) MSEK. Ökningen förklaras av ett nytt incitamentsprogram, verksamhetens tillväxt, geografiska expansion och ökade komplexitet.

EBITDA

EBITDA uppgick till 2 383 (2 160) MSEK, en ökning med 10 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var EBITDA 2 323 MSEK.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -634 (-592) MSEK, varav -42 (-27) utgörs av aktiverade uppläggningskostnader för lån.

De finansiella intäkterna uppgick till 3 (3) MSEK.

Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar hänförliga till införande av IFRS 16 uppgick till -60 MSEK.

Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 1 548 (1 454) MSEK, en ökning med 6 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 993 (882) MSEK och förklaras av en kombination av lägre direktavkastningskrav och högre kassaflöden i jämförbar portfölj.

Realiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 111 (40) MSEK och förklaras av avyttring av Hotell Hasselbacken.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -483 (172) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -181 (-161) MSEK.

Uppskjuten skatt uppgick till -579 (-278) MSEK. Huvuddelen av ökningen förklaras av slutförande av den legala omorganiseringen av förvärvet av Jurys Inn baserad på slutgiltig förvärvsbalans i det tredje kvartalet. Därutöver har flertalet länder där Pandox har verksamhet företagit förändringar av sina bolagsskattesystem under senare år, vilket föranlett en genomgång av redovisad uppskjuten skatt i respektive jurisdiktion (se sidan 9 och avsnittet Uppskjuten skatt).

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 1 409 (2 049) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 409 (2 044) MSEK, vilket motsvarar 8,41 (12,20) SEK per aktie.

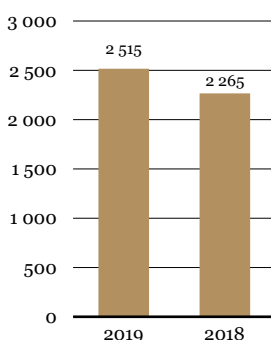
Cash earnings

Total cash earnings uppgick till 1 509 (1 410) MSEK, en ökning med 7 procent.

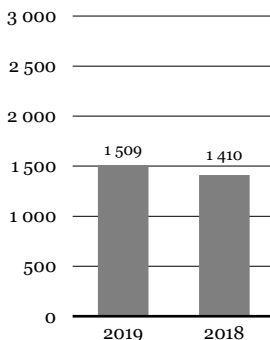
Se sidan 24 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar.

Januari-september 2019

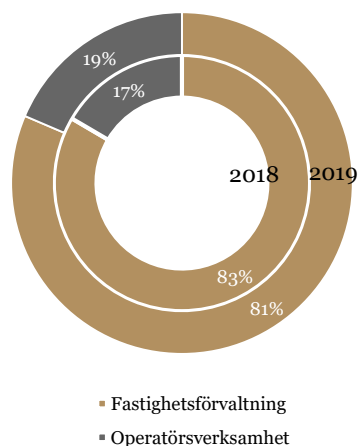
Totalt driftnetto, MSEK



Total cash earnings, MSEK



Driftnetto per affärssegment, %



Segmentrapportering juli-september 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	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2019	2018	2019	2018	2018
Hysesintäkter	820	766	2 233	2 105	2 809
Övriga fastighetsintäkter	31	44	86	117	162
Kostnader, exkl. fastighetsadministration	-61	-76	-182	-249	-338
Driftnetto, före fastighetsadministration	790	734	2 137	1 973	2 633
Fastighetsadministration	-29	-36	-89	-83	-116
Bruttoresultat	761	698	2 048	1 890	2 517
Driftnetto, efter fastighetsadministration	761	698	2 048	1 890	2 517

Hysesintäkter och övriga fastighetsintäkter uppgick till 851 (810) MSEK.

Justerat för redovisningsändringen hänförlig till fastighetsskatt i Storbritannien och Irland (se Finansiell utveckling juli-september på sidan 4) ökade intäkterna med 7 procent jämfört med motsvarande period föregående år, förklarad av förvärv, positiv tillväxt framförallt i Sverige och Finland samt positiva valutakurseffekter.

Driftnettet uppgick till 761 (698) MSEK, en ökning med 9 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var driftnettet 748 MSEK.

För jämförbara enheter ökade intäkterna med 2,6 procent medan driftnettet ökade med 1,7 procent, justerat för valutakurseffekter.

Hyrestillväxten i jämförbar portfölj var positiv i Österrike, Sverige, Finland, Norge och Storbritannien och negativ i Schweiz, Irland, Danmark och Tyskland.

Enskilda städer med en särskilt god hyresutveckling var Wolfsburg, Belfast, Bryssel, Leeds, Helsingfors, Wien och Salzburg samt flertalet inhemska regionstäder i Sverige, Norge och Finland.

I Storbritannien uppgick tillväxten i jämförbar portfölj till cirka 1 procent.

I Stockholm ökade hyresintäkterna med cirka 9 procent i kvartalet. I Oslo och Köpenhamn var minskningen 11 respektive 3 procent, vilket speglar ett ökat utbud av hotellrum, dock i en miljö av fortsatt positiv efterfrågan.

Intäkterna påverkades negativt av att cirka 800 hotellrum netto omfattades av olika former av renoveringar i kvartalet, däribland Park Centraal Amsterdam, Radisson Blu Basel, Scandic S:t Jörgen, Scandic Alexandra Molde och Scandic Kramer.

Operatörsverksamhet

Belopp i MSEK	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2019	2018	2019	2018	2018
Intäkter	600	531	1 779	1 527	2 153
Kostnader	-491	-429	-1 457	-1 269	-1 776
Bruttoresultat	110	102	323	258	377
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	50	40	144	117	163
Driftnetto	160	142	467	375	540

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 600 (531) MSEK, en ökning med 13 procent, med stöd av förvärv, en god utveckling i Bryssel och tyska regionstäder samt positiva valutakurseffekter.

Driftnetto uppgick till 160 (142) MSEK, en ökning med 12 procent.

Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var driftnettet 153 MSEK.

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

För jämförbara enheter ökade intäkterna med 2,3 procent medan driftnetto minskade med 1,2 procent, justerat för valutakurseffekter.

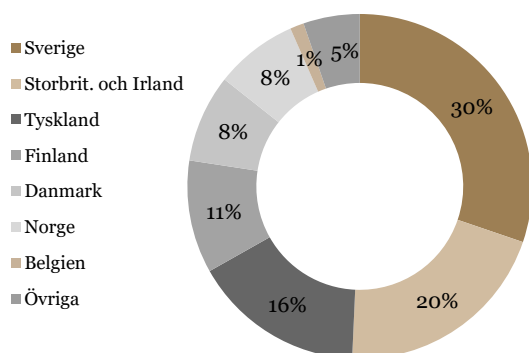
Driftnettet påverkades negativt i kvartalet av renoveringsstörningar avseende Hilton Brussels City och uppstartskostnader avseende DoubleTree by Hilton Montreal.

Justerat för dessa kostnader ökade driftnettet med 5,5 procent.

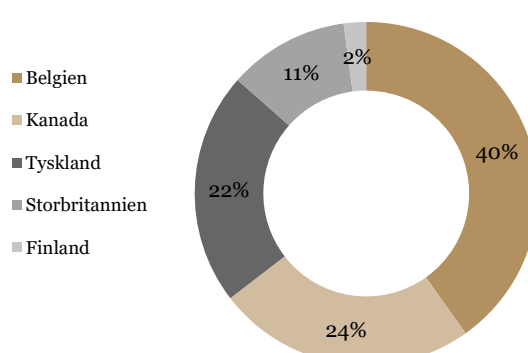
För jämförbara enheter ökade RevPAR med 3,8 procent, justerat för valutakurseffekter.

Juli-september 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 59 661 (55 197) MSEK, varav 50 682 (47 139) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 8 979 (8 058) MSEK för Rörelsefastigheter. Vid samma tidpunkt hade Rörelsefastigheter ett redovisat värde på 6 074 (5 809) MSEK.

Vid utgången av perioden hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 15,5 år (15,7).

I enlighet med tidigare kommunikation tillträdde tre hotellfastigheter i Tyskland den 1 juli samt avträdde hotellbyggnaden för Hotell Hasselbacken i Stockholm den 2 september.

Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

	Belopp i MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari, 2019)	47 139
+ Förvärv ¹⁾	987
+ Investeringar i befintlig portfölj	277
- Avyttringar ²⁾	-480
+/- Omklassificeringar	—
+/- Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar i totalresultatet	—
+/- Värdeförändring orealiserad	993
+/- Värdeförändring realiserad ²⁾	96
+/- Valutakursförändring	1 670
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (30 september, 2019)	50 682

Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	Belopp i MSEK
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (1 januari, 2019)	8 058
+ Förvärv ³⁾	-25
+ Investeringar i befintlig portfölj	142
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar	—
+/- Värdeförändring orealiserad	328
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	476
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (30 september, 2019)	8 979

¹⁾ Avser tre hotellfastigheter i Tyskland om 1 051 MSEK samt justering tidigare förvärv av The Midland Manchester (9 MSEK) samt Jurys Inn-portföljen (-73 MSEK).

²⁾ Avser avyttring av Hotell Hasselbacken.

³⁾ Avser justering Radisson Blu Glasgow (4 MSEK), Hilton Grand Place (7 MSEK) och Hilton Garden Inn (-36 MSEK).

Investeringar

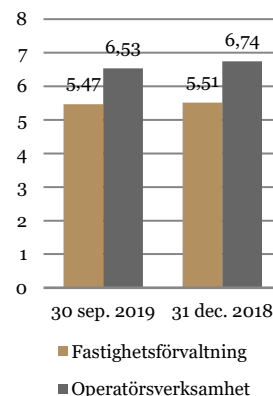
Under perioden januari-september 2019 uppgick investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar, exklusive förvärv, till 423 (460) MSEK, varav 277 (243) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 142 (217) MSEK för Rörelsefastigheter samt 4 (1) MSEK för huvudkontoret.

Vid utgången av perioden uppgick beslutade investeringar för framtida projekt till motsvarande cirka 1 170 MSEK, varav större projekt utgörs av Crowne Plaza Brussels, Hilton Brussels City, DoubleTree by Hilton Montreal, Scandic Luleå, Hotel Berlin Berlin, The Midland Manchester, Airport Bonus Inn Vantaa, Hilton Garden Inn London Heathrow Airport, NH Brussels Bloom, Clarion Collection Arcticus Harstad, Jurys Inn Inverness och 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 2019

Förvaltningsfastigheter, påverkan verkligt värde	Förändring	Värdeeffekt
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-4 244 / +5 098
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 359
Driftnetto	+/- 1%	+/- 480
Förvaltningsfastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/- 1%	+/- 25
Rörelsefastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/- 1%	+/- 20
Finansiell känslighetsanalys, resultateffekt	Förändring	Resultat före värdeförändringar
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning förändrat ränteläge	+/- 1%	-/+ 55
Räntekostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå	+/- 1%	-/+ 320
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	-/+ 1 188

Genomsnittligt direktavkastningskrav, %
(30 september 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 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 38 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 19.

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 48,3 (49,7) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 22 238 (21 378) MSEK. EPRA NAV (substansvärde) uppgick till 30 825 (27 476) MSEK, motsvarande 184,03 (164,04) SEK per aktie. Likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 3 240 (2 500) MSEK.

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen, exklusive uppläggningskostnader för lån, till 29 336 (28 095) MSEK. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 2 710 (1 826) MSEK.

Vid utgången av perioden uppgick emitterad volym under företagscertifikatsprogrammet till 1 779 (1 250) MSEK i olika löptider mellan 3 och 12 månader. Under kvartalet utnyttjades för första gången möjligheten att emittera företagscertifikat i EUR. Programmets syfte är att sänka finansieringskostnaderna samt därutöver diversifiera finansieringsstrukturen. Emitterade företagscertifikat backas till fullo upp av existerande ej utnyttjade kreditfaciliteter.

Under kvartalet har Pandox refinansierat lån till ett totalt lånebelopp om motsvarande 1 190 MSEK med löptider på cirka 5 år.

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 4,0 (3,0) år och den genomsnittliga räntan, som motsvarar räntenivån vid periodens slut, var 2,7 (2,6) procent, inklusive effekter av räntederivat, men exklusive uppläggningskostnaderna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,7 (3,1) år. Lånen säkerställs av en kombination av fastighetspanter och aktiepanter.

Förfallostruktur kreditfaciliteter 30 september 2019

Förfall (MSEK)	Kreditlimiter ¹⁾
2019	5 208
2020	5 378
2021	3 788
2022	2 368
2023	11 840
2024 och senare	3 464
Summa	32 046

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 30 september 2019

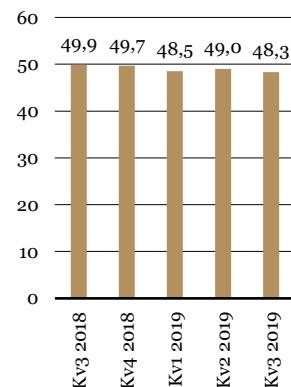
	SEK	DKK	EUR ³⁾	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa
Summa kreditlimiter, MSEK ¹⁾	9 406	2 040	12 595	493	574	1 336	5 602	32 046
Summa räntebärande skulder, MSEK ¹⁾	6 290	2 040	13 024	493	552	1 336	5 602	29 336
Andel skuld i valuta, %	21,4	7,0	44,4	1,7	1,9	4,6	19,1	100
Genomsnittlig ränta, % ²⁾	3,1	2,1	2,3	0,8	4,2	3,0	3,2	2,7
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,3	1,1	4,9	0,2	0,1	2,1	4,1	4,0
Verkligt värde fastigheter, MSEK ¹⁾	14 811	3 761	24 960	803	1 456	3 495	10 376	59 661

¹⁾ Omräknat till MSEK.

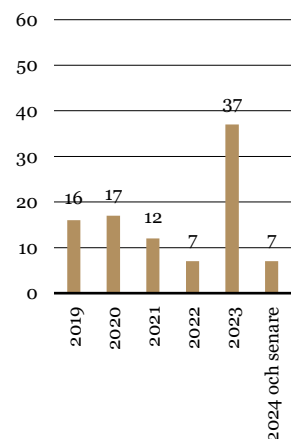
²⁾ Genomsnittlig ränta inklusive bankens marginal.

³⁾ Delar av räntebärande skulden är en del av kreditutrymmet i SEK, vilket kan dras i flera valutor, däribland EUR.

Belåningsgrad netto
per kvartal, %



Förfall kreditfaciliteter per år, %



För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framförallt ränteswapar. Under kvartalet har Pandox valt att ingå ytterligare ränteswapar om total motsvarande 5 196 MSEK, med en genomsnittlig löptid på 8,6 år. I slutet av perioden uppgick räntederivaten brutto till 27 764 MSEK och räntederivaten netto till 22 684 MSEK, vilket även utgör den räntesäkrade delen av Pandox låneportfölj. Cirka 68 procent av Pandox låneportfölj var därmed säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år.

Förfallostruktur avseende räntebindning 30 september 2019

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		Genomsnittsränta derivat, %
	Belopp ¹⁾	Andel, %	Volym	Andel, %	
< 1 år	9 361	32	3 324	15	2,2
1–2 år	1 874	6	1 874	8	1,4
2–3 år	3 296	11	3 296	15	1,0
3–4 år	2 712	9	2 712	12	1,7
4–5 år	0	0	0	0	0,0
> 5 år	12 093	41	11 478	51	0,6
Summa	29 336	100	22 684	100	1,1

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 -1 021 (-538) MSEK.

Uppskjuten skatt

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 765 (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 4 879 (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.

Flertalet länder där Pandox har verksamhet har företagit förändringar av sina bolagsskattesystem under senare år. Med anledning av detta har Pandox genomfört en större genomgång av redovisad uppskjuten skatt i respektive jurisdiktion. Genomgången har haft en påverkan på både uppskjutna skatteskulder och skattefordringar. Exempelvis har, med anledning av förändrat beskattningssystem, en större del av skattemässiga underskott i Belgien aktiverats.

Övrig information

Viktigare pressmeddelanden under perioden

9 september 2019 Valberedning inför årsstämman 2020
12 juli 2019 Delårsrapport januari-juni 2019

För fullständiga pressmeddelanden se www.pandox.se.

Väsentliga händelser efter perioden

17 oktober 2019 Pandox ingick avtal om förvärv av två hotell i Nederländerna och Tyskland för 83 MEUR

Personal

Vid utgången av perioden hade Pandox motsvarande 1 429 (1 134) heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 1 389 (1 094) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 40 (40) 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 2019 till 92 (54) MSEK och periodens resultat uppgick till 2 144 (748) MSEK. Vid utgången av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 5 909 (4 553) MSEK och den externa räntebärande skulden till 7 252 (7 098) MSEK, varav 5 425 (5 555) 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 tredje kvartalet uppgick intäkter för de nio förvaltningsavtalen till 1,2 (1,3) MSEK samt intäkter från Pelican Bay Lucaya till 0,5 (0,3) 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 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 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

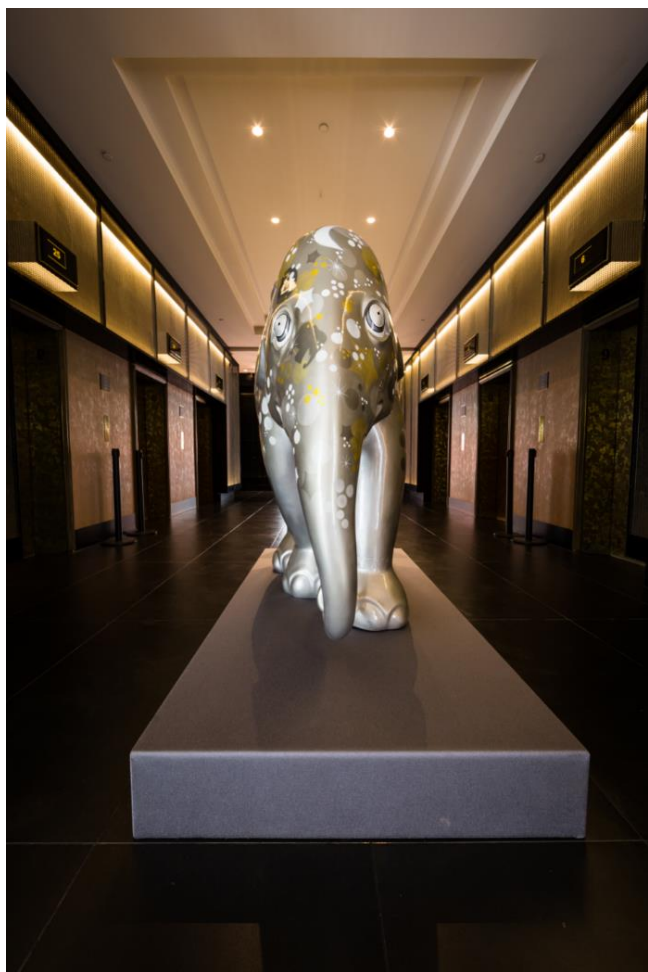
Den här rapporten innehåller uttalanden om framtiden. Sådana uttalanden är förknippade med risker och osäkerhet. Den faktiska utvecklingen och resultaten kan avvika betydligt från de förväntningar vi ger uttryck för på grund av olika faktorer som till stor del ligger utanför Pandox kontroll.

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 24 oktober 2019

Anders Nissen, VD



"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 24 oktober kl. 09:00 CEST.

För att följa presentationen online gå till <https://edge.media-server.com/mmc/p/xgfkqkq8>. 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: 4118107

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

Kontaktpersoner

För ytterligare information vänligen kontakta:

Anders Nissen, VD
+46 (0) 708 46 02 02

Liia Nõu, CFO
+46 (0) 702 37 44 04

Anders Berg, Head of Communications and IR
+46 (0) 760 95 19 40

Denna information är sådan information som Pandox AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 24 oktober 2019 kl. 07:00 CEST.

Finansiell kalender

Hotellmarknadsdag 2019	19 november 2019
Bokslutskommuniké 2019	12 februari 2020
Årsstämma 2020	3 april 2020
Delårsrapport januari-mars 2020	29 april 2020

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

Revisorns granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Padox AB 556030–7885 per 30 september 2019 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 24 oktober 2019

PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Finansiella rapporter i sammandrag

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	Not	Jul-sep		Jan-sep		Helår
		2019	2018	2019	2018	2018
Intäkter Fastighetsförvaltning						
Hyresintäkter	3	820	766	2 233	2 105	2 809
Övriga fastighetsintäkter		31	44	86	117	162
Intäkter Operatörsverksamhet	3	600	531	1 779	1 527	2 153
Nettoomsättning		1 451	1 341	4 098	3 749	5 124
Kostnader Fastighetsförvaltning	3	-90	-112	-271	-332	-454
Kostnader Operatörsverksamhet	3	-491	-429	-1 457	-1 269	-1 776
Bruttoresultat		870	800	2 370	2 148	2 894
– varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	3	761	698	2 048	1 890	2 517
– varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	3	110	102	323	258	377
Central administration		-40	-34	-131	-105	-148
Finansiella intäkter		-3	2	3	3	1
Finansiella kostnader		-221	-207	-634	-592	-804
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	2	-20	—	-60	—	—
Resultat före värdeförändringar		586	561	1 548	1 454	1 943
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter, orealiserade	3	353	376	993	822	1 428
Fastigheter, realiserade	3	110	13	111	40	67
Derivat, orealiserade		-211	113	-483	172	25
Resultat före skatt		838	1 063	2 169	2 488	3 463
Aktuell skatt		-60	-64	-181	-161	-216
Uppskjuten skatt		-536	-166	-579	-278	-424
Periodens resultat		242	833	1 409	2 049	2 823
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som inte kan omföras till periodens resultat</i>						
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar ¹⁾		—	—	—	117	117
Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till periodens resultat		—	—	—	-35	-35
		—	—	—	82	82
<i>Poster som kan komma att omföras till periodens resultat</i>						
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter		135	-49	314	143	67
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		-385	-172	-69	416	316
		-250	-220	245	559	383
Periodens övrigt totalresultat		-250	-220	245	641	465
Periodens totalresultat		-8	613	1 654	2 690	3 288
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat		243	833	1 409	2 044	2 820
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat		-1	0	0	5	3
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat		-10	616	1 647	2 678	3 278
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat		2	-3	7	12	10
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		1,45	4,98	8,41	12,20	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 30 sep	2018 30 sep	2018 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Rörelsefastigheter		5 590	4 929	5 326
Inventarier/Inredning		487	402	484
Förvaltningsfastigheter		50 682	45 524	47 139
Nyttjanderätter	2	2 765	—	—
Uppskjuten skattefordran		765	520	465
Derivat ¹⁾		45	59	12
Andra långfristiga fordringar		33	32	31
Summa anläggningstillgångar		60 367	51 466	53 457
Omsättningstillgångar				
Varulager		16	10	10
Aktuell skattefordran		61	47	29
Kundfordringar		338	218	326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		296	350	305
Övriga fordringar		121	194	215
Likvida medel		530	923	674
Tillgångar som innehas för försäljning	4	—	286	—
Summa omsättningstillgångar		1 362	2 028	1 559
Summa tillgångar		61 729	53 494	55 016
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		419	419	419
Övrigt tillskjutet kapital		4 556	4 556	4 556
Reserver		453	391	215
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		16 810	15 412	16 188
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		22 238	20 778	21 378
Innehav utan bestämmande inflytande		167	172	160
Summa eget kapital		22 405	20 950	21 538
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾³⁾		23 695	23 800	20 719
Övriga långfristiga skulder		19	2	18
Långfristig leasingskuld	2	2 746	—	—
Derivat ¹⁾		1 066	450	550
Avsättningar		127	91	100
Uppskjuten skatteskuld		4 879	3 316	3 430
Summa långfristiga skulder		32 532	27 659	24 817
Kortfristiga skulder				
Avsättningar		0	14	1
Kortfristiga räntebärande skulder ²⁾³⁾		5 463	3 661	7 198
Kortfristig leasingskuld	2	20	—	—
Skatteskulder		200	256	109
Leverantörsskulder		298	219	286
Övriga kortfristiga skulder		219	245	411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		592	490	656
Summa kortfristiga skulder		6 792	4 885	8 661
Summa skulder		39 324	32 544	33 478
Summa eget kapital och skulder		61 729	53 494	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 178 (52) MSEK har reducerat den räntebärande skulden för kv3.

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	Omräknings-reserver	Omvärderings-reserv 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 Kv 1-3	—	—	—	—	2 044	2 044	5	2 049
Övrigt totalresultat Kv 1-3	—	—	552	82	—	634	7	641
Nyemission ¹⁾	—	-1	—	—	—	-1	—	-1
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande ²⁾	—	—	—	—	-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
Periodens resultat Kv 4	—	—	—	—	776	776	-2	774
Övrigt totalresultat Kv 4	—	—	-176	—	—	-176	—	-176
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande ²⁾	—	—	—	—	—	0	-10	-10
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 Kv 1-3	—	—	—	—	1 409	1 409	0	1 409
Övrigt totalresultat Kv 1-3	—	—	238	—	—	238	7	245
Nyemission	—	—	—	—	—	—	—	—
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande ³⁾	—	—	—	—	—	—	0	0
Utdelning	—	—	—	—	-787	-787	—	-787
Utgående eget kapital 30 september 2019	419	4 556	284	169	16 810	22 238	167	22 405

¹⁾ Nyemissionsbeloppet avser transaktionskostnader om 1 MSEK 2018.

²⁾ Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande i 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	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2019	2018	2019	2018	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	838	1 063	2 169	2 488	3 463
Återföring av avskrivningar	52	40	144	117	163
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-96	-13	-96	-40	-66
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-353	-377	-993	-822	-1 429
Orealiserade värdeförändringar derivat	211	-114	483	-173	-24
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	28	-33	14	-12	46
Betald skatt	-42	46	-128	5	-178
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	638	612	1 593	1 563	1 975
Ökning/minskning rörelsefordringar	-93	48	129	-227	-243
Ökning/minskning rörelseskulder	70	-505	-84	-336	-22
Förändringar av rörelsekapital	-23	-457	45	-563	-265
Kassaflöde från den löpande verksamheten	615	155	1 638	1 000	1 710
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-28	-1	-28	-29	-29
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-105	-167	-423	-460	-720
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	393	—	393	—	286
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-1 019	-2	-1 043	-8	-1 725
Förvärv av finansiella tillgångar	-1	-11	-2	-11	-11
Avyttring av finansiella tillgångar	—	0	—	4	9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-760	-181	-1 103	-504	-2 190
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Emissionskostnader	—	—	—	-1	-1
Upptagna lån	3 666	1 274	8 551	2 814	7 164
Amortering av skuld	-3 488	-1 005	-8 468	-2 650	-6 258
Garantiutdelning minoritet	—	—	—	—	-10
Utbetald utdelning	0	—	-787	-737	-737
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	178	269	-704	-573	158
Periodens kassaflöde	33	243	-169	-78	-322
Likvida medel vid periodens början	450	678	674	999	999
Kursdifferens i likvida medel	47	2	25	2	-3
Likvida medel vid periodens slut	530	923	530	923	674
Upplysningar om betalda räntor					
Erhållen ränta uppgick till	0	0	1	1	1
Betald ränta uppgick till	-198	-201	-581	-572	-723
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	530	923	530	923	674
Likvida medel består av bankmedel.					

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

	Jul-sep		Jan-sep		Helår
Belopp i MSEK	2019	2018	2019	2018	2018
Nettoomsättning	26	11	92	54	106
Administrativa kostnader	-48	-47	-161	-138	-190
Rörelseresultat	-22	-36	-69	-84	-84
Resultat från andelar i koncernföretag	540	2	2 337	758	760
Övriga räntor och liknande resultatposter ¹⁾	-91	47	-174	98	-93
Resultat efter finansiella poster	427	13	2 094	772	583
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	145
Resultat före skatt	427	13	2 094	772	728
Skatt på periodens resultat	-4	3	-4	9	—
Uppskjuten skatt	26	-25	53	-34	6
Periodens resultat	450	-9	2 144	748	734

¹⁾ Varav -175 (46) MSEK avser orealiserade värdeförändringar på räntederivat i kv 3.

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

	2019	2018	2018
Belopp i MSEK	30 sep	30 sep	31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	17 805	17 489	17 266
Omsättningstillgångar	125	570	130
Summa tillgångar	17 930	18 059	17 396
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 909	4 598	4 553
Avsättningar	127	93	100
Långfristiga skulder	6 248	5 239	5 977
Kortfristiga skulder	5 646	8 129	6 766
Summa eget kapital och skulder	17 930	18 059	17 396

Avstämning alternativa nyckeltal

	Jul-sep		Jan-sep		Helår
Per aktie, belopp i SEK ¹⁾	2019	2018	2019	2018	2018
Totalresultat per aktie, SEK					
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	-10	616	1 647	2 678	3 278
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	167 499 999	167 499 999	167 499 999	167 499 999	167 499 999
Totalresultat per aktie, SEK	-0,06	3,68	9,83	15,99	19,57
Cash earnings per aktie, SEK					
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	582	535	1 509	1 405	1 887
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	167 499 999	167 499 999	167 499 999	167 499 999	167 499 999
Cash earnings per aktie, SEK	3,47	3,18	9,01	8,39	11,26
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK					
EPRA NAV (substansvärde), MSEK	—	—	30 825	26 539	27 476
Antal aktier vid periodens slut	—	—	167 499 999	167 499 999	167 499 999
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	—	—	184,03	158,44	164,04
Utdelning per aktie, SEK					
Utdelning, MSEK	—	—	—	—	787
Antal aktier vid tillfället för utdelning	167 499 999	167 499 999	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	167 499 999	167 499 999
Antal aktier vid periodens slut	167 499 999	167 499 999	167 499 999	167 499 999	167 499 999
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Antal hotell, periodens slut ²⁾	—	—	146	143	144
Antal rum, periodens slut ²⁾	—	—	32 732	31 655	32 268
WAULT, år	—	—	15,5	15,3	15,7
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	59 661	53 281	55 197
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	—	—	50 682	45 810	47 139
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	—	—	8 979	7 471	8 058
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	961	926	918	849	870

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	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2019	2018	2019	2018	2018
Räntebärande nettoskuld					
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	23 695	23 800	20 719
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	5 463	3 661	7 198
Uppläggningskostnader lån	—	—	178	52	178
Likvida medel	—	—	-530	-923	-674
Räntebärande nettoskuld	—	—	28 806	26 590	27 421
Belåningsgrad netto, %					
Räntebärande nettoskuld	—	—	28 806	26 590	27 421
Marknadsvärde fastigheter	—	—	59 661	53 281	55 197
Belåningsgrad netto, %	—	—	48,3	49,9	49,7
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före värdeförändringar	586	561	1 548	1 454	1 943
Räntekostnader	197	192	568	552	746
Avskrivningar	50	40	144	117	163
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,1	4,0	3,8	3,8
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %					
Genomsnittlig räntekostnad	—	—	773	741	725
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	23 695	23 800	20 719
Uppläggningskostnader lån	—	—	178	52	178
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	5 463	3 661	7 198
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %	—	—	2,7	2,7	2,6
<i>Se sidan 7-8 för en fullständig avstämning.</i>					
Investeringar, inkl. moderbolag exkl. förvärv	105	167	423	460	720
Driftnetto Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	820	766	2 233	2 105	2 809
Övriga fastighetsintäkter	31	44	86	117	162
Kostnader, exkl. fastighetsadministration	-61	-76	-182	-249	-338
Driftnetto Fastighetsförvaltning, före fastighetsadministration	790	734	2 137	1 973	2 633
Fastighetsadministration	-29	-36	-89	-83	-116
Driftnetto Fastighetsförvaltning	761	698	2 048	1 890	2 517
Driftnetto Operatörsverksamhet					
Intäkter Operatörsverksamhet	600	531	1 779	1 527	2 153
Kostnader Operatörsverksamhet	-491	-429	-1 457	-1 269	-1 776
Bruttoresultat	110	102	323	258	377
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	50	40	144	117	163
Driftnetto Operatörsverksamhet	160	142	467	375	540
EBITDA					
Totalt bruttoresultat, från respektive segment	870	800	2 370	2 148	2 894
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet	50	40	144	117	163
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-39	-34	-131	-105	-148
EBITDA	881	806	2 383	2 160	2 909
Cash earnings					
EBITDA	881	806	2 383	2 160	2 909
Plus: Finansiella intäkter	-3	2	3	3	1
Minus: Finansiella kostnader	-221	-207	-634	-592	-804
Minus: Finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar	-20	—	-60	—	—
Minus: Orealiserad omräkningsintäkt banktillgodohavanden	4	-2	-2	0	—
Minus: Aktuell skatt	-60	-64	-181	-161	-216
Cash earnings	581	535	1 509	1 410	1 890
EPRA NAV					
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	—	—	22 238	20 778	21 378
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	—	—	2 906	2 140	2 249
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	—	—	1 021	391	538
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	—	—	-218	-86	-118
Plus: Uppskjuten skatteskuld	—	—	4 879	3 316	3 430
EPRA NAV	—	—	30 825	26 539	27 476
Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %					
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	—	—	26 539	21 494	24 211
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	—	—	30 825	26 539	27 476
Återlagd utdelning, innevarande år	—	—	787	737	737
Exklusive likvid nyemission	—	—	—	-1 461	0
Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %	—	—	19,1	20,1	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 26.

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 30–50 procent av cash earnings med en genomsnittlig utdelningsandel om cirka 40 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 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv1	Kv 4
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter	820	772	641	704	766	739	600	549
Övriga fastighetsintäkter	31	11	44	45	44	52	21	22
Intäkter Operatörsverksamhet	600	673	506	626	531	565	431	528
Nettoomsättning	1 451	1 456	1 191	1 375	1 341	1 356	1 052	1 099
Kostnader Fastighetsförvaltning	-90	-79	-102	-122	-112	-127	-93	-82
Kostnader Operatörsverksamhet	-491	-508	-458	-507	-429	-436	-404	-429
Bruttoresultat	870	869	631	746	800	793	555	589
Central administration	-40	-48	-43	-43	-34	-37	-34	-37
Finansnetto	-224	-202	-205	-214	-205	-198	-186	-126
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-20	-21	-19	—	—	—	—	—
Resultat före värdeförändringar	586	598	364	489	561	558	335	426
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	353	509	131	607	376	297	148	490
Fastigheter, realiserade	110	1	—	27	13	13	14	289
Derivat, orealiserade	-211	-133	-139	-147	113	-24	83	7
Resultat före skatt	838	975	356	976	1 063	844	580	1 212
Aktuell skatt	-60	-75	-46	-55	-64	-60	-37	11
Uppskjuten skatt	-536	-140	97	-146	-166	-21	-91	-40
Periodens resultat	242	760	407	775	833	763	452	1 183
Övrigt totalresultat	-250	135	360	-177	-220	134	728	-196
Periodens totalresultat	-8	895	767	598	613	897	1 180	986

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

	2019			2018				2017
Belopp i MSEK	30-sep	30-jun	31-mar	31-dec	30-sep	30-jun	31-mar	31-dec
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	56 759	54 543	54 371	52 949	50 855	50 789	49 944	48 217
Nyttjanderätter	2 765	2 784	2 738	—	—	—	—	—
Övriga anläggningstillgångar	78	75	50	43	91	36	59	37
Uppskjuten skattefordran	765	540	539	465	520	561	469	613
Omsättningstillgångar	832	1 192	657	885	1 105	2 542	2 262	1 871
Likvida medel	530	450	923	674	923	678	708	999
Summa tillgångar	61 729	59 584	59 278	55 016	53 494	54 606	53 442	51 737
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	22 405	22 413	22 305	21 538	20 950	20 347	20 206	19 027
Uppskjuten skatteskuld	4 879	3 633	3 544	3 430	3 316	3 237	3 153	3 026
Räntebärande skulder	29 158	28 541	28 266	27 917	27 461	27 451	26 792	26 298
Leasingskulder	2 766	2 784	2 738	—	—	—	—	—
Icke räntebärande skulder	2 521	2 213	2 425	2 131	1 767	3 571	3 292	3 386
Summa eget kapital och skulder	61 729	59 584	59 278	55 016	53 494	54 606	53 442	51 737

Nyckeltal

	2019			2018				2017
Belopp i MSEK	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv1	Kv 4
Driftnetto Fastighetsförvaltning	761	704	583	627	698	664	528	490
Driftnetto Operatörsverksamhet	160	212	95	165	142	167	66	144
EBITDA	881	868	634	749	806	794	560	597
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	1,45	4,53	2,43	4,63	4,98	4,53	2,69	7,47
Cash earnings	581	565	362	480	537	536	336	482
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	3,47	3,37	2,16	2,88	3,20	3,18	2,00	3,06
RevPAR-tillväxt (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %	4	12	9	12	6	4	4	11

	2019			2018				2017
	30-sep	30-jun	31-mar	31-dec	30-sep	30-jun	31-mar	31-dec
Räntebärande nettoskuld, MSEK	28 806	28 248	27 513	27 421	26 590	26 844	26 151	25 474
Belåningsgrad fastigheter, %	48,3	49,0	48,5	49,7	49,9	50,6	50,2	50,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,4	3,3	3,8	4,1	4,2	3,1	4,5
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	59 661	57 618	56 713	55 197	53 281	53 064	52 120	50 121
EPRA NAV per aktie, SEK	184,03	173,83	170,52	164,04	158,44	153,97	151,81	144,54
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	15,5	15,5	15,8	15,7	15,3	15,3	15,6	15,6

Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandox fastighetsportfölj av 146 (144) hotellfastigheter med 32 732 (32 268) hotellrum i 15 länder, inräknat delmarknaderna England, Skottland, Wales och Nordirland.

Pandox huvudsakliga geografiska fokus är norra Europa. Sverige (25 procent) är Pandox enskilt största geografiska marknad mätt som andel av fastighetsportföljens totala marknadsvärde följt av Tyskland (20 procent), Storbritannien (18 procent), Belgien (7 procent) och Finland (7 procent).

130 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 30 september 2019 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 15,5 år (15,7).

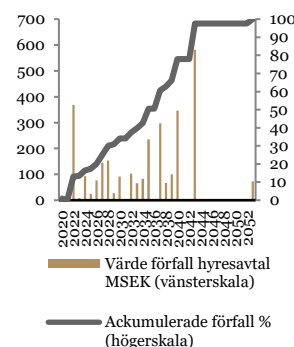
Portföljöversikt per segment och land

Fastighetsförvaltning	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
	Hotell	Rum	Per land	% av total	Per rum
Sverige	42	8 771	14 811	25	1,7
Tyskland	25	5 028	9 206	15	1,8
Storbritannien	19	4 675	9 455	16	2,0
Finland	13	2 921	4 085	7	1,4
Norge	14	2 535	3 495	6	1,4
Danmark	8	1 845	3 761	6	2,0
Österrike	2	639	1 486	2	2,3
Belgien	2	519	885	1	1,7
Irland	3	445	1 551	3	3,5
Schweiz	1	206	803	1	3,9
Nederländerna	1	189	1 145	2	6,1
Summa Fastighetsförvaltning	130	27 773	50 682	85	1,8
Operatörsverksamhet					
Belgien	7	1 955	3 725	6	1,9
Tyskland	4	1 285	2 854	5	2,2
Kanada	2	952	1 456	2	1,5
Storbritannien	2	611	921	2	1,5
Finland	1	156	24	0	0,2
Summa Operatörsverksamhet	16	4 959	8 979	15	1,8
Summa totalt	146	32 732	59 661	100	1,8

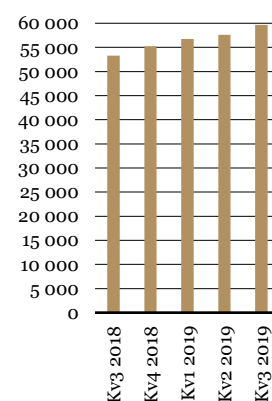
Portföljöversikt per brand/varumärke

Varumärke	Antal		% av total
	Hotell	Rum	
Scandic	50	10 890	33
Jurys Inn	20	4 410	13
Leonardo	18	3 547	11
Hilton	8	2 582	8
Radisson Blu	8	2 033	6
Nordic Choice Hotels	11	1 800	5
NH	7	1 681	5
Crowne Plaza	2	616	2
Dorint	3	565	2
Elite Hotels	2	493	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	146	32 732	100

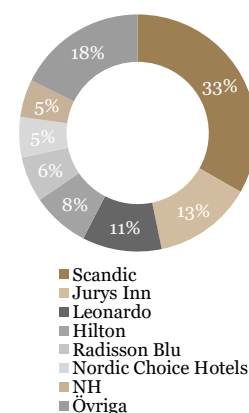
Hyresavtalens förfalloprofil (30 september 2019)



Marknadsvärde fastigheter per kvartal, MSEK



Rum per operatör/varumärke (30 september 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 1–24 och sidorna 25–27 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 2 765 MSEK utifrån nu gällande avtal. Av dessa åtaganden avser 2 633 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 leasingskuld 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 fordon (tjänstebilar) redovisas till diskonterade värden i balansräkningen som en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld. I resultaträkningen skrivs nyttjanderättstillgången av över avtalstiden och betalning som sker till hyresvärd/leasinggivare redovisas dels som amortering på leasingskulden, 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 leasingskuld och kortfristig leasingskuld. I resultaträkningen redovisas den finansiella komponenten i finansnettot på en ny rad "Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar". För beräkning av nyttjanderättstillgången och leasingskulden 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	Jan-sep 2019		Effekt IFRS 16
	IFRS 16	Ex IFRS 16	
Nettoomsättning	4 098	4 098	—
Kostnader	-1 728	-1 785	57
Bruttoresultat	2 370	2 313	57
Central administration	-131	-132	1
Finansiella intäkter / kostnader	-691	-631	-60
Resultat före värdeförändringar	1 548	1 549	-1
Värdeförändringar	621	621	0
Resultat före skatt	2 169	2 170	-1
Aktuell skatt	-760	-760	0
Periodens resultat	1 409	1 410	-1
Periodens övrigt totalresultat	245	245	—
Periodens totalresultat	1 654	1 655	-1

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Belopp i MSEK	30 sep 2019		Effekt IFRS 16
	IFRS 16	Ex IFRS 16	
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	60 367	57 602	2 765
Omsättningstillgångar	1 362	1 362	—
Summa tillgångar	61 729	58 964	2 765
EGET KAPITAL			
Eget kapital	22 405	22 405	0
SKULDER			
Långfristiga skulder	32 532	29 786	2 746
Kortfristiga skulder	6 792	6 773	20
Summa eget kapital och skulder	61 729	58 964	2 765

Avstämning alternativa nyckeltal

Belopp i MSEK	Jan-sep 2019		Effekt IFRS 16
	IFRS 16	Ex IFRS 16	
Driftnetto			
Fastighetsförvaltning	2 048	2 006	42
Operatörsverksamhet	467	449	18
EBITDA	2 383	2 323	60

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 3 2019	Kv 3 2018	Kv 3 2019	Kv 3 2018	Kv 3 2019	Kv 3 2018	Kv 3 2019	Kv 3 2018
Belopp i MSEK								
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	851	810	—	—	—	—	851	810
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	600	531	—	—	600	531
Nettoomsättning	851	810	600	531	—	—	1 451	1 341
Kostnader Fastighetsförvaltning	-90	-112	—	—	—	—	-90	-112
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-491	-429	—	—	-491	-429
Bruttoresultat	761	698	110	102	—	—	870	800
Central administration	—	—	—	—	-40	-34	-40	-34
Finansiella intäkter	—	—	—	—	-3	2	-3	2
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-221	-207	-221	-207
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	—	—	-20	—	-20	—
Resultat före värdeförändringar	761	698	110	102	-284	-239	586	561
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	353	376	—	—	—	—	353	376
Fastigheter, realiserade	110	13	—	—	—	—	110	13
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	-211	113	-211	113
Resultat före skatt	1 224	1 087	110	102	-495	-126	838	1 063
Aktuell skatt	—	—	—	—	-60	-64	-60	-64
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	-536	-166	-536	-166
Periodens resultat	1 224	1 087	110	102	-1 091	356	242	833

Kv 3 2019

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Irland	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
– Fastighetsförvaltning	257	70	66	90	137	11	174	46	851
– Operatörsverksamhet	—	—	—	13	135	231	70	151	600
Marknadsvärde fastigheter	14 811	3 761	3 495	4 109	12 060	4 610	11 927	4 888	59 661
Investeringar fastigheter	29	4	6	15	11	24	4	12	105
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	1 051	—	2	—	1 053
Realiserad värdeförändring fastigheter	96	—	—	—	—	—	—	—	96
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	27	1 489	2 579	910	1 069	6 074
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl. uppskjuten skatt	15 399	3 774	3 499	4 834	11 198	3 463	12 724	4 711	59 602

Kv 3 2018

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Irland	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
– Fastighetsförvaltning	243	71	65	83	121	10	173	44	810
– Operatörsverksamhet	—	—	—	10	135	205	38	143	531
Marknadsvärde fastigheter	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
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl. uppskjuten skatt	19 811	2 102	2 222	3 043	7 514	3 101	9 203	3 950	50 946

Rörelsesegment

	Fastighetsförvaltning		Operatörsverksamhet		Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster		Totalt	
	Kv 1-3 2019	Kv 1-3 2018	Kv 1-3 2019	Kv 1-3 2018	Kv 1-3 2019	Kv 1-3 2018	Kv 1-3 2019	Kv 1-3 2018
Belopp i MSEK								
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hysesintäkter samt övriga fastighetsintäkter	2 319	2 222	—	—	—	—	2 319	2 222
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	1 779	1 527	—	—	1 779	1 527
Nettoomsättning	2 319	2 222	1 779	1 527	—	—	4 098	3 749
Kostnader Fastighetsförvaltning	-271	-332	—	—	—	—	-271	-332
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-1 457	-1 269	—	—	-1 457	-1 269
Bruttoresultat	2 048	1 890	323	258	—	—	2 370	2 148
Central administration	—	—	—	—	-131	-105	-131	-105
Finansiella intäkter	—	—	—	—	3	3	3	3
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-634	-592	-634	-592
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	—	—	-60	—	-60	—
Resultat före värdeförändringar	2 048	1 890	323	258	-822	-694	1 548	1 454
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	993	822	—	—	—	—	993	822
Fastigheter, realiserade	111	40	—	—	—	—	111	40
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	-483	172	-483	172
Resultat före skatt	3 152	2 752	323	258	-1 305	-522	2 169	2 488
Aktuell skatt	—	—	—	—	-181	-161	-181	-161
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	-579	-278	-579	-278
Periodens resultat	3 152	2 752	323	258	-2 065	-961	1 409	2 049

Kv 1-3 2019

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Irland	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
– Fastighetsförvaltning	693	181	170	227	380	38	490	140	2 319
– Operatörsverksamhet	—	—	—	34	391	769	204	381	1 779
Marknadsvärde fastigheter	14 811	3 761	3 495	4 109	12 060	4 610	11 927	4 888	59 661
Investeringar i fastigheter	127	21	30	53	22	86	25	55	419
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	1 051	7	-96	—	962
Realiserad värdeförändring fastigheter	96	—	—	—	—	—	—	—	96
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	27	1 489	2 579	910	1 069	6 074
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl. uppskjuten skatt	15 399	3 774	3 499	4 834	11 198	3 463	12 724	4 711	59 602

Kv 1-3 2018

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Irland	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
– Fastighetsförvaltning	687	175	163	219	348	32	461	137	2 222
– Operatörsverksamhet	—	—	—	28	362	693	102	342	1 527
Marknadsvärde fastigheter	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
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl. uppskjuten skatt	19 811	2 102	2 222	3 043	7 514	3 101	9 203	3 950	50 946

Not 4 Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Tillgångar och skulder som innehas för försäljning	2019	2018	2018
Belopp i MSEK	30 sep	30 sep	31 dec
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	—	286 ¹⁾	—
Tillgångar klassificerade som innehav för försäljning	—	286 ¹⁾	—

¹⁾ 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
2 september 2019	Hotell Hasselbacken	Avyttring Fastighetsförvaltning
1 juli 2019	Tre hotellfastigheter i Tyskland	Förvärv Fastighetsförvaltning
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

Not 6 Valutakurser

Valutakurser januari-september	Genomsnittskurs			Balansdagskurs		
1 utländsk valuta = X SEK	2019	2018	Δ%	2019	2018	Δ%
Euro (EUR)	10,566	10,235	3%	10,729	10,295	4%
Brittiska pund (GBP)	11,962	11,574	3%	12,070	11,575	4%
Danska kronor (DKK)	1,415	1,374	3%	1,437	1,380	4%
Norska kronor (NOK)	1,081	1,067	1%	1,080	1,086	-1%
Kanadensiska dollar (CAD)	7,077	6,660	6%	7,412	6,806	9%
Schweizerfranc (CHF)	9,454	8,818	7%	9,883	9,076	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 146 hotell med cirka 32 700 rum i 15 länder. Pandox verksamhet är organiserad i Fastighetsförvaltning, som omfattar hotellfastigheter med långa hyresavtal med marknadsledande 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, %

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

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.

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

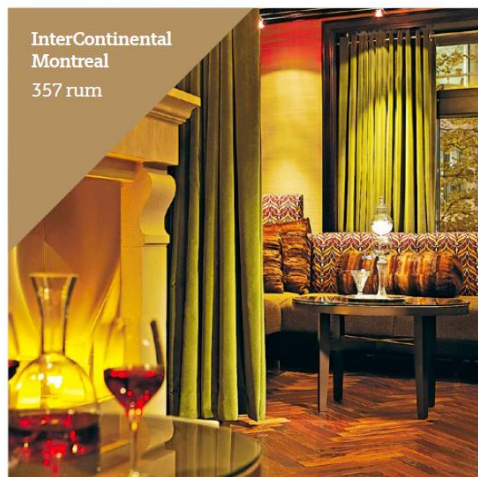
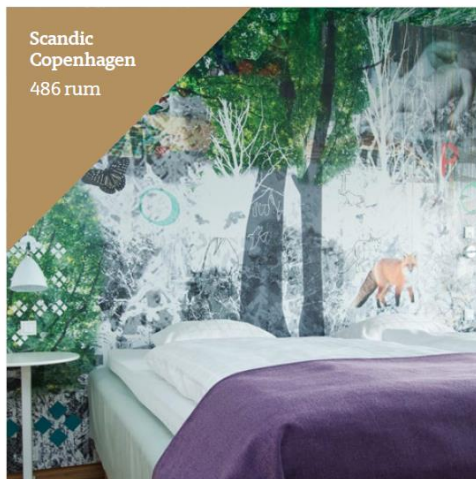
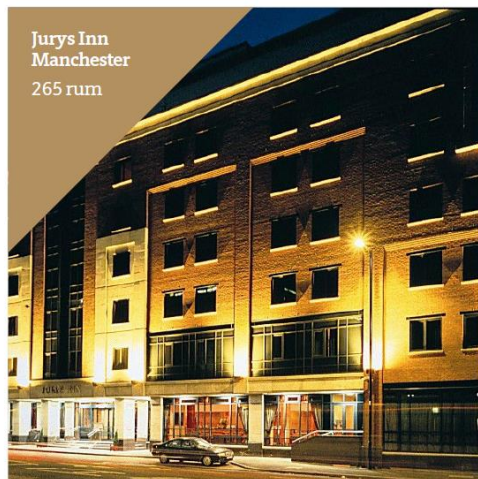
Marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter plus marknadsvärdet för Rörelsefastigheter.

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

