

## Förstärkt paneuropeisk position

### Oktober-december 2019

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 810 (749) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 4,4 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 716 (627) MSEK, 700 MSEK exklusive effekter av IFRS 16. Ökningen för jämförbara enheter var 3,7 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till 159 (165) MSEK, 150 MSEK exklusive effekter av IFRS 16. Minskningen för jämförbara enheter var 18,5 procent justerat för valutakurseffekter
- EBITDA uppgick till 831 (749) MSEK, 805 MSEK exklusive effekter av IFRS 16
- Cash earnings uppgick till 651 (485) MSEK
- Cash earnings per aktie uppgick till 3,70 (2,90) SEK
- Periodens resultat uppgick till 1 291 (775) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 7,30 (4,63) SEK
- Pandox genomförde en riktad kontant nyemission och tillfördes cirka 3 000 MSEK

### Januari-december 2019

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 3 129 (2 971) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 2,3 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 764 (2 517) MSEK, 2 706 MSEK exklusive effekter av IFRS 16. Ökningen för jämförbara enheter var 1,9 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till 625 (540) MSEK, 599 MSEK exklusive effekter av IFRS 16. Ökningen för jämförbara enheter var 1,5 procent justerat för valutakurseffekter
- EBITDA uppgick till 3 215 (2 909) MSEK, 3 128 MSEK exklusive effekter av IFRS 16
- Cash earnings uppgick till 2 161 (1 893) MSEK
- Cash earnings per aktie uppgick till 12,74 (11,28) SEK
- Periodens resultat uppgick till 2 700 (2 823) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 15,91 (16,83) SEK
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3,60 (4,70) SEK per aktie, totalt 662 (787) MSEK

### Finansiellt sammandrag

Belopp i MSEK	Okt-dec			Jan-dec		
	2019	2018	Δ%	2019	2018	Δ%
Intäkter Fastighetsförvaltning	810	749	8	3 129	2 971	5
Driftnetto Fastighetsförvaltning	716	627	14	2 764	2 517	10
Driftnetto Operatörsverksamhet	159	165	-4	625	540	16
EBITDA	831	749	11	3 215	2 909	11
Periodens/årets resultat	1 291	775	67	2 700	2 823	-4
Resultat per aktie, SEK <sup>1)</sup>	7,30	4,63	58	15,91	16,83	-5
Cash earnings	651	485	34	2 161	1 893	14
Cash earnings per aktie, SEK <sup>1)</sup>	3,70	2,90	28	12,74	11,28	13
<b>Nyckeldata</b>						
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	—	63 469	55 197	15
Räntebärande nettoskuld, MSEK	—	—	—	29 191	27 421	6
Belåningsgrad netto, %	—	—	—	46,0	49,7	n.a.
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,8	n.a.	4,0	3,8	n.a.
EPRA NAV per aktie, SEK <sup>1)</sup>	—	—	—	186,40	164,04	14
WAULT (Förvaltningsfastigheter), år	—	—	—	15,6	15,7	n.a.
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	901	935	-4	916	873	5

<sup>1)</sup> Beräknat på totalt antal aktier för balansposter och viktat antal aktier för resultatposter. För uppgift om antal aktier se sidan 15.

Se not 4 på sidan 23 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar. För fullständiga definitioner se sidan 25.

För effekter av införande av IFRS 16, se Not 2 Övergång till IFRS 16 Leasing (s19-20), Avstämning alternativa nyckeltal (s15-16) och Definitioner (s25).

# VD har ordet

## Stark affärsplattform skapar resultat

### Ännu ett år med högt affärstempo och ett starkt resultat

2019 var ytterligare ett bra år för Pandox med god och lönsam tillväxt. Med stöd av en fokuserad och konsekvent strategi och ett starkt lagarbete befäste Pandox under året sin position som ett ledande paneuropeiskt hotellfastighetsbolag. Pandox har idag en stark affärsplattform med en bred geografisk närvaro på några av de största och mest dynamiska hotellmarknaderna i Europa. Vi har också ett av de starkaste nätverken av ledande hotelloperatörer och hotellvarumärken. Sammantaget bidrar detta till ett högkvalitativt flöde av nya affärsmöjligheter i form av värdeskapande investeringar och förvärv.

Utfallet av Pandox strategi är positivt och kan för 2019 summeras i lönsam tillväxt, ett stort antal tillväxt drivande investeringar i befintlig portfölj samt ett betydande antal affärsförslag som resulterade i förvärv av totalt 13 hotellfastigheter med god potential.

För 2019 ökade totalt driftnetto med 11 procent samtidigt som substansvärdet EPRA NAV, mätt i årstakt, ökade med cirka 17 procent. Det är i paritet med genomsnittet för Pandox sedan företaget grundades för 24 år sedan, trots en verksamhet som idag är mer än 100 gånger större, mätt i fastighetsportföljens marknadsvärde.

### Ett totalt sett bra fjärde kvartal

2019 avslutades med ett stabilt fjärde kvartal med stöd av en väldiversifierad portfölj och en stark affärsplattform, där Fastighetsförvaltning utvecklades relativt sett bättre än Operatörsverksamhet.

I Fastighetsförvaltning var tillväxten högre än tidigare under året med stöd av en positiv underliggande efterfrågan på samtliga Pandox marknader. För jämförbara enheter ökade hyresintäkter och driftnetto med 4,4 respektive 3,7 procent, justerat för valutakurseffekter. Efterfrågan, tillsammans med en väldiversifierad portfölj, kompenserade mer än väl för negativa effekter från pågående utbudsoökningar i Köpenhamn, London Heathrow Airport och Oslo.

I Operatörsverksamhet minskade intäkter och driftnetto för jämförbara enheter med 5,2 respektive 18,5 procent, justerat för valutakurseffekter, förklarad av pågående renovering av Hotel Indigo Brussels City, en något svagare mötesmarknad i Bryssel i oktober, pågående ompositionering av DoubleTree by Hilton Montreal samt cirka 10 MSEK i omstruktureringskostnader för driftsplattformen i Bryssel. Justerat för dessa effekter minskade driftnettot med cirka 2 procent.

### Fortsatt expansion på stora hotellmarknader

Under 2019 ingick Pandox avtal om förvärv av totalt 13 hotellfastigheter, varav 11 i affärssegmentet Fastighetsförvaltning och två i affärssegmentet Operatörsverksamhet, med sammanlagt 2 834 rum i starka regionala centralorter i Tyskland och Nederländerna. Totalt förvärvsvärde uppgick till cirka 537 MEUR med en initial direktavkastning i intervallet cirka 5,4–6,5 procent. Förvärven var olika till sin karaktär och dynamik och omfattade två portföljer med hyresavtal i Tyskland (HR Group), en portfölj med managementavtal (Grape Hospitality) i Tyskland och Nederländerna och en enskild hotellfastighet (Maritim Hotel Nürnberg) i Tyskland. Avtalen följer av Pandox integrerade affärsmodell där vi rör oss fritt över hela hotellvärdekedjan och maximerar värdeskapandet.

Genom förvärven har Pandox utökat hotellfastighetsportföljen med sju nya städer, fem nya varumärken och tre nya samarbetspartners, vilket är i linje med företagets aktiva diversifieringsstrategi. Inkluderat förvärvet av Maritim Hotel Nürnberg omfattar hotellfastighetsportföljen 156 hotell med 35 001 rum i 15 länder. 38 av hotellen och cirka 8 400 rum ligger i Tyskland, som är den största hotellmarknaden i Europa.

Pandox har starka kassaflöden och goda möjligheter att själv skapa nya intäkter genom egna investeringar i befintlig portfölj. För att Pandox skall kunna växa ännu fortare behöver dock företaget löpande tillgång till nytt kapital. I det fjärde kvartalet genomförde Pandox därför, i enlighet med mandat från årsstämman 2019, en riktdat kontant nyemission som inbringade cirka 3 000 MSEK. Intresset för emissionen, som var den största någonsin i sitt slag i Sverige, var stort och den tecknades av cirka 130 utvalda svenska och internationella institutionella investerare. Vi är oerhört tacksamma för det stöd som aktieägarna visat oss. Ett stort stöd ger oss möjlighet att hålla ett fortsatt högt affärstempo.

### Tillväxtförutsättningar 2020

Förutsättningarna för hotellmarknaden är i grunden goda. Framåtblickande ekonomiska indikatorer för världsekonomin har gradvis förbättrats och de positiva långsiktiga drivkrafterna för hotellmarknaden består. Underliggande hotellefterfrågan är fortsatt positiv men ett ökat hotellutbud begränsar tillväxten i RevPAR. Baserat på en väldiversifierad portfölj med en balanserad efterfrågan från många olika gästsegment och ett positivt bidrag från nyligen genomförda förvärv, ser Pandox förutsättningar för tillväxt 2020. Med hänsyn taget till omvärld och planerade investeringar, framförallt i Operatörsverksamhet, kan emellertid resultatutvecklingen mellan kvartalen bli något ojämn. Förvärvs- och investeringsmöjligheterna bedöms vara fortsatt attraktiva.

Baserat på tillgänglig information förväntas utbrottet av Coronaviruset på kort sikt ha en viss dämpande effekt på efterfrågan i framförallt internationella destinationer. Inga betydande kalendereffekter till följd av påskens infallande förväntas i det första kvartalet.

Styrelsen föreslår en utdelning om 3,60 (4,70) SEK per aktie för 2019, vilket motsvarar cirka 30 procent av cash earnings per aktie och cirka 662 (787) MSEK i totalt belopp. Utdelningen är en anpassning till Pandox nuvarande utdelningspolicy samtidigt som den ökar utrymmet för framtida förvärv och investeringar.



*”Pandox redovisar en tillväxt i totalt driftnetto på 10 procent och en tillväxt i substansvärde, mätt i årstakt, på cirka 17 procent för det fjärde kvartalet.”*

Anders Nissen, VD

Oktober-december 2019 (förändring jämfört med motsvarande period föregående år)

# 10%

Tillväxt i totalt driftnetto

Justerat för IFRS 16 var tillväxt i totalt driftnetto 7 procent. Se definitioner på s25.

# 17%

Tillväxt i substansvärde

I årstakt. Se definitioner på s25.

# 34%

Tillväxt i total cash earnings

Se definitioner på s25.

# Hotellmarknadens utveckling oktober-december 2019

## Internationell turism i fortsatt tillväxt

Globalt noterades 1,5 miljarder internationella ankomster under 2019 enligt UNWTO, en ökning om cirka 4 procent jämfört med 2018. Tillväxttakten dämpades jämfört med föregående år bland annat på grund av en inbromsning i den globala konjunkturen samt geopolitiska och handelspolitiska spänningar. Trots en utdragen Brexit-process och researrangören Thomas Cooks konkurs var tillväxten i internationella ankomster i Europa goda 4 procent.

Generellt bestod den positiva efterfrågan i den europeiska hotellmarknaden även under årets fjärde kvartal, men RevPAR-utvecklingen var, i likhet med tidigare under året, ojämnt fördelad mellan länder, städer och delmarknader. RevPAR påverkades i olika utsträckning av ny hotellkapacitet, mäss- och kongresskalendrar samt andra lokala förutsättningar och händelser. Sammantaget ökade RevPAR i Europa med drygt 2 procent både i det fjärde kvartalet och för 2019 som helhet, framförallt med stöd av högre snittpriser.

## Positiv RevPAR-tillväxt i Norden

Efterfrågan i Norden var god under kvartalet och ökade med cirka 8 procent i Norge, cirka 4 procent i Finland och med cirka 3 procent i både Sverige och Danmark. Ett ökat hotellutbud i framför allt Norge och Danmark, samt i viss mån även Sverige, begränsade dock tillväxten. RevPAR ökade med cirka 4 procent i Norge, cirka 1 procent i Sverige och var oförändrad i Danmark. I Finland ökade RevPAR med cirka 8 procent med gott stöd av landets ordförandeskap i EU.

RevPAR i Stockholm ökade med cirka 2 procent med en bättre utveckling för högprissegmentet jämfört med mellanprissegmentet. Efterfrågan i Stockholm var fortsatt god och ökade med cirka 4 procent. Göteborg mötte starka jämförelsetal i oktober och RevPAR minskade med cirka 2 procent. I Malmö minskade RevPAR med cirka 1 procent huvudsakligen på grund av ett ökat hotellutbud. Underliggande efterfrågan ökade dock med cirka 5 procent.

I Oslo ökade efterfrågan på hotellrum med cirka 8 procent i kvartalet. Samtidigt medförde ett ökat hotellutbud om cirka 10 procent att RevPAR minskade med cirka 2 procent. Överlag har det stora inflödet av ny hotellkapacitet de sista kvartalen absorberats väl.

Utvecklingen i Köpenhamn var likartad med ett utbud som ökade något snabbare än efterfrågan vilket ledde till oförändrad RevPAR jämfört med föregående år.

I Helsingfors ökade RevPAR med 6 procent, framförallt med stöd av ordförandeskapet i EU med klart högre snittpriser som följd.

## Stark mäss- och kongressmarknad i Tyskland

Den tyska hotellmarknaden utvecklades väl med en RevPAR-tillväxt om cirka 3 procent. Mäss- och kongressefterfrågan var stark i för Pandox viktiga hotellmarknader som Frankfurt, Köln och Düsseldorf, vilket även gav ett positivt avtryck i närliggande städer som till exempel Aachen, Bonn och Mönchengladbach.

Underliggande efterfrågan i hotellmarknaden var fortsatt positiv men ett ökat hotellutbud satte press på RevPAR i vissa städer, däribland Hamburg och München.

För helåret 2019 ökade RevPAR i Tyskland med 1,2 procent, trots ett relativt stort inflöde av ny hotellkapacitet.

## Ökat utbud påverkade RevPAR negativt i UK Regional

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.

Efterfrågan i UK Regional ökade med stabila cirka 2 procent. Samtidigt ökade hotellutbudet med drygt 2 procent vilket pressade både beläggningsgrad och snittpris. Sammantaget minskade RevPAR med cirka 3 procent i kvartalet och med cirka 2 procent för 2019 som helhet. Pandox regionala portfölj utvecklades bättre än marknaden och ökade sina marknadsandelar både i kvartalet och för 2019 som helhet.

Hotellmarknader som påverkades negativt av ny hotellkapacitet var bland annat delmarknaderna London Heathrow Airport och Belfast. Glasgow såg både ett ökat hotellutbud och starka jämförelsetal.

Leeds, Sheffield och Bradford var marknader med en särskilt god utveckling.

## Lägre tillväxttakt i Bryssel

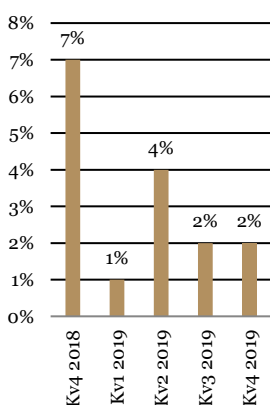
Den goda utvecklingen i Bryssel fortsatte i kvartalet, om än i lugnare takt, och RevPAR ökade med cirka 3 procent. Mötessegmentet hade en svagare utveckling och mötte också starka jämförelsetal. Efterfrågan från fritidssegmentet har gradvis stärkts de senaste kvartalen och ger nu ett substantiellt bidrag jämte de traditionellt starka affärs- och mötessegmenten. Hotellmarknaden i Bryssel gynnas fortsatt av ett begränsat inflöde av nya hotellrum, vilket stödjer både beläggning och snittpriser.

## Snittpristillväxt i Montreal

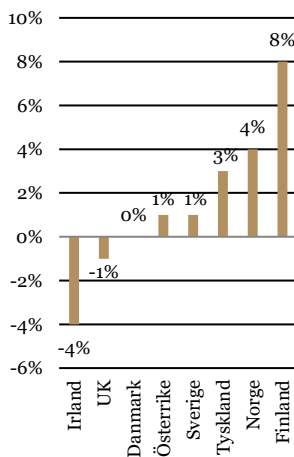
Montreal såg oförändrad RevPAR i det fjärde kvartalet. För helåret 2019 ökade RevPAR med cirka 4 procent, uteslutande drivet av förbättrade snittpriser.

## Oktober-december 2019

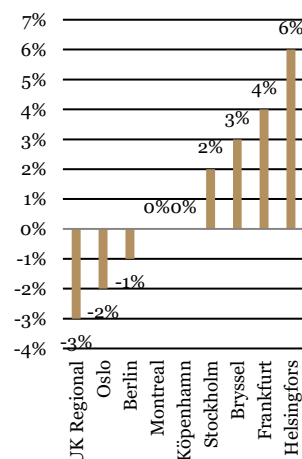
Europa  
RevPAR-tillväxt y/y



Länder  
RevPAR-tillväxt y/y



Nyckelmarknader  
RevPAR-tillväxt y/y



Källa: STR Global, Benchmarking Alliance. Avrundade siffror.

# Finansiell utveckling oktober-december 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 810 (749) MSEK, en ökning med 8 procent förklarad av positiv marknadstillväxt, förvärv och goda effekter från genomförda renoveringar. Tillväxten motverkades delvis av negativa valutakurseffekter i kvartalet.

Tidigare kommunicerad ändrad redovisning av fastighetsskatt i Storbritannien och på Irland minskade övriga fastighetsintäkter med cirka 19 MSEK i kvartalet, jämfört med 2018.

För jämförbara enheter ökade intäkterna med 4,4 procent justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 645 (626) MSEK, en ökning med 3 procent förklarad av förvärv. Tillväxten påverkades delvis negativt av valutakurseffekter.

För jämförbara enheter minskade intäkter och RevPAR med 5,2 respektive 3,7 procent, justerat för valutakurseffekter. Minskningen är främst en följd av renoveringsstörningar i Hotel Indigo Brussels City (tidigare Hilton Brussels City) och Hilton Garden Inn Heathrow Airport samt omställningseffekter relaterade till varumärkesbytet till DoubleTree by Hilton Montreal.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 455 (1 375) MSEK. För jämförbara enheter minskade nettoomsättningen med 0,2 procent justerat för valutakurseffekter.

## Driftnetto

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 716 (627) MSEK, en ökning med 14 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var driftnettet 700 MSEK. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 3,7 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 159 (165) MSEK, en minskning med 4 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var driftnettet 150 MSEK. För jämförbara enheter minskade driftnettet med 18,5 procent justerat för valutakurseffekter, framförallt på grund av renoveringsstörningar avseende Hotel Indigo Brussels City och Hilton Garden Inn Heathrow Airport samt pågående ompositionering av DoubleTree by Hilton Montreal. Därutöver ingår strukturkostnader om cirka 10 MSEK för effektivisering av driftsplattformen i Bryssel. Justerat för dessa kostnader minskade driftnettet med cirka 2 procent, huvudsakligen förklarad av en svagare mötesmånad i Bryssel i oktober.

Totalt driftnetto uppgick till 875 (792) MSEK, en ökning med 10 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var totalt driftnetto 850 MSEK.

## Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -44 (-43) MSEK.

## EBITDA

EBITDA uppgick till 831 (749) MSEK, en ökning med 11 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var EBITDA 805 MSEK.

## Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -232 (-214) MSEK, varav -14 (-13) MSEK utgörs av avskrivningar av aktiverade uppläggningskostnader för lån.

De finansiella intäkterna uppgick till -2 (0) MSEK och förklaras av valutakursdifferenser.

Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar hänförliga till införande av IFRS 16 uppgick till -21 MSEK.

## Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 526 (489) MSEK, en ökning med 8 procent.

## Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 396 (607) MSEK och förklaras i huvudsak av lägre direktavkastningskrav.

Realiserade värdeförändringar uppgick till -41 (27) MSEK och förklaras främst av utrangering hänförlig till Hotel Indigo Brussels City inom Operatörsverksamhet.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 444 (-147) MSEK.

## Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till 59 (-55) MSEK, vilket framförallt förklaras av bokslutsdispositioner, koncernutjämning samt andra justeringar. Vidare har Pandox mottagit positivt förhandsbesked i Finland avseende möjligheten att nyttja tidigare års skattemässiga underskott genom concernbidrag. Uppskjuten skatt uppgick till -93 (-146) MSEK. Se vidare sidan 9 och avsnitten Uppskjuten skatt och Beslut från Skatteverket.

## Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 1 291 (775) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 297 (776) MSEK, vilket motsvarar 7,30 (4,63) SEK per aktie.

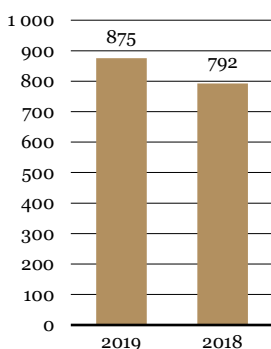
## Cash earnings

Total cash earnings uppgick till 651 (485) MSEK, en ökning med 34 procent.

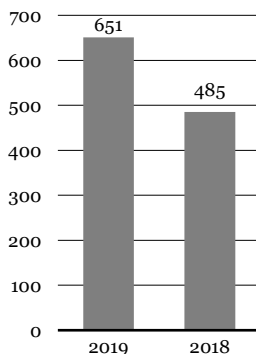
Se sidan 23 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar.

## Oktober-december 2019

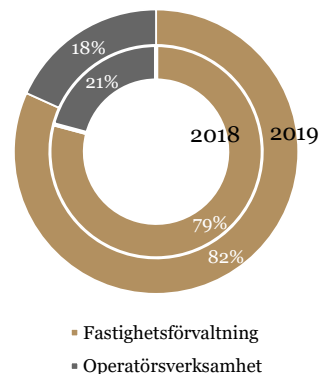
Totalt driftnetto, MSEK



Total cash earnings, MSEK



Driftnetto per affärssegment, %



# Finansiell utveckling januari-december 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 3 129 (2 971) MSEK, en ökning med 5 procent, med stöd av en positiv hotellmarknad, förvärv, goda effekter av genomförda renoveringar samt positiva valutakurseffekter.

Tidigare kommunicerad ändrad redovisning av fastighetsskatt i Storbritannien och på Irland minskade övriga fastighetsintäkter med cirka 64 MSEK i perioden, jämfört med 2018.

För jämförbara enheter ökade intäkterna med 2,3 procent justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 2 424 (2 153) MSEK, en ökning med 13 procent framförallt med stöd av positiva valutakurseffekter, förvärv och en totalt sett god utveckling i Bryssel och Tyskland. För jämförbara enheter ökade intäkter och RevPAR med 2,9 respektive 4,9 procent, justerat för valutakurseffekter.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 5 553 (5 124) MSEK. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 2,5 procent justerat för valutakurseffekter.

## Driftnetto

Driftnettet från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 764 (2 517) MSEK, en ökning med 10 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var driftnettet 2 706 MSEK. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 1,9 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnettet från Operatörsverksamhet uppgick till 625 (540) MSEK, en ökning med 16 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var driftnettet 599 MSEK. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 1,5 procent justerat för valutakurseffekter. Driftnettet påverkades negativt av renoveringsstörningar avseende Hotel Indigo Brussels City (tidigare Hilton Brussels City) och Hilton Garden Inn Heathrow Airport i det fjärde kvartalet samt ompositionering av DoubleTree by Hilton Montreal genom hela året. Därutöver ingår strukturkostnader om cirka 10 MSEK för effektivisering av driftsplattformen i Bryssel i det fjärde kvartalet. Justerat för samtliga dessa kostnader ökade driftnettet med cirka 9 procent.

Totalt driftnetto uppgick till 3 389 (3 057) MSEK, en ökning med 11 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var totalt driftnetto 3 305 MSEK.

## Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -175 (-148) MSEK. Ökningen förklaras av ett nytt incitamentsprogram, verksamhetens tillväxt, geografiska expansion och ökade komplexitet.

## EBITDA

EBITDA uppgick till 3 215 (2 909) MSEK, en ökning med 10 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var EBITDA 3 128 MSEK.

## Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -866 (-804) MSEK, varav -56 (-40) MSEK utgörs av avskrivningar för aktiverade uppläggningskostnader för lån.

De finansiella intäkterna uppgick till 1 (1) MSEK.

Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar hänförliga till införande av IFRS 16 uppgick till -81 MSEK.

## Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 2 074 (1 943) MSEK, en ökning med 7 procent.

## Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 1 389 (1 428) MSEK och förklaras av en kombination av lägre direktavkastningskrav och högre kassaflöden i jämförbar portfölj.

Realiserade värdeförändringar uppgick till 70 (67) MSEK och utgörs av avyttring av Hotell Hasselbacken och utrangering vid varumärkesbyte till Hotel Indigo Brussels City inom Operatörsverksamhet.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -39 (25) MSEK.

## Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -122 (-216) MSEK.

Uppskjuten skatt uppgick till -672 (-424) MSEK. En stor del av ökningen förklaras av nyttjande av tidigare års skattemässiga underskott i Sverige. 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 vidare sidan 9 och avsnitten Uppskjuten skatt och Beslut från Skatteverket.

## Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 2 700 (2 823) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 706 (2 820) MSEK, vilket motsvarar 15,91 (16,83) SEK per aktie.

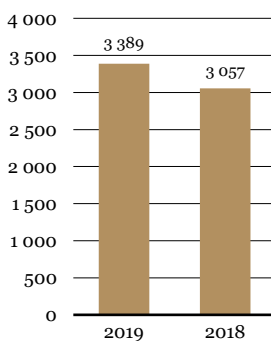
## Cash earnings

Total cash earnings uppgick till 2 161 (1 893) MSEK, en ökning med 14 procent.

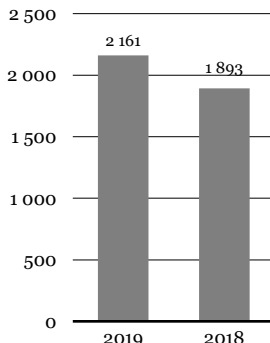
Se sidan 23 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar.

## Januari-december 2019

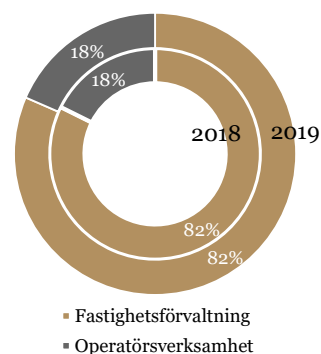
Totalt driftnetto, MSEK



Total cash earnings, MSEK



Driftnetto per affärssegment, %



# Segmentrapportering 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	Okt-dec		Jan-dec	
	2019	2018	2019	2018
Hyresintäkter	784	704	3 017	2 809
Övriga fastighetsintäkter	26	45	112	162
Kostnader, exkl. fastighetsadministration	-65	-89	-247	-338
Driftnetto, före fastighetsadministration	745	660	2 882	2 633
Fastighetsadministration	-29	-33	-118	-116
Bruttoresultat	716	627	2 764	2 517
Driftnetto, efter fastighetsadministration	716	627	2 764	2 517

### Oktober-december 2019

Hyresintäkter och övriga fastighetsintäkter uppgick till 810 (749) MSEK.

Justerat för redovisningsändringen hänförlig till fastighetsskatt i Storbritannien och Irland (se Finansiell utveckling oktober-december på sidan 4) ökade intäkterna med 11 procent jämfört med motsvarande period föregående år, förklarad av positiv marknadstillväxt, förvärv och goda effekter av genomförda renoveringar. Tillväxten har delvis motverkats av negativa valutakurseffekter.

Driftnettot uppgick till 716 (627) MSEK, en ökning med 14 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var driftnettot 700 MSEK.

För jämförbara enheter ökade intäkterna med 4,4 procent medan driftnettot ökade med 3,7 procent, justerat för valutakurseffekter.

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

Enskilda städer med en särskilt god hyresutveckling var Wolfsburg, Frankfurt, Köln, Düsseldorf, Leeds, Belfast, Helsingfors, Tammerfors samt flertalet inhemska regionstäder i Sverige, Norge och Finland.

I Stockholm ökade hyresintäkterna med cirka 3 procent i kvartalet. I Oslo och Köpenhamn var minskningen 11 respektive 2 procent, vilket speglade ett ökat utbud av hotellrum, dock i en miljö av fortsatt positiv efterfrågan.

## Operatörsverksamhet

Belopp i MSEK	Okt-dec		Jan-dec	
	2019	2018	2019	2018
Intäkter	645	626	2 424	2 153
Kostnader	-536	-507	-1 993	-1 776
Bruttoresultat	109	119	431	377
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	50	46	194	163
Driftnetto	159	165	625	540

### Oktober-december 2019

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 645 (626) MSEK, en ökning med 3 procent, med stöd av förvärv. Tillväxten påverkades delvis negativt av valutakurseffekter.

Driftnettot uppgick till 159 (165) MSEK, en minskning med 4 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var driftnettot 150 MSEK.

Driftnettomarginalen uppgick till 24,7 (26,4) procent.

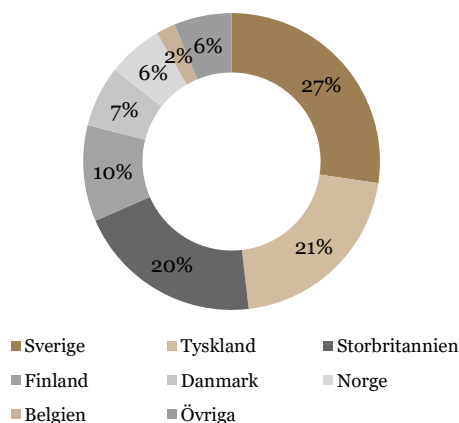
För jämförbara enheter minskade intäkterna med 5,2 procent medan driftnetto minskade med 18,5 procent, justerat för valutakurseffekter.

Driftnettot påverkades negativt i kvartalet av renoveringsstörningar avseende Hotel Indigo Brussels City och Hilton Garden Inn Heathrow Airport samt pågående ompositionering av DoubleTree by Hilton Montreal. Därutöver ingår strukturkostnader om cirka 10 MSEK för effektivisering av driftsplattformen i Bryssel. Justerat för dessa kostnader minskade driftnettot med cirka 2 procent, huvudsakligen förklarad av en svagare mötesmånad i Bryssel i oktober.

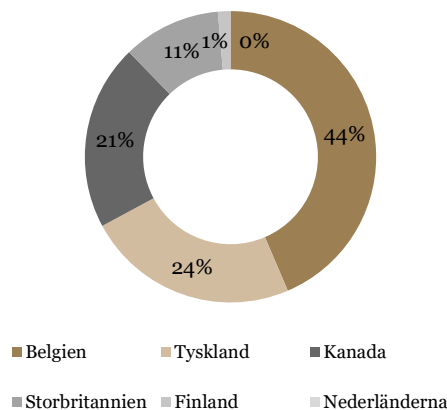
För jämförbara enheter minskade RevPAR med 3,7 procent, justerat för valutakurseffekter.

## Oktober-december 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 63 469 (55 197) MSEK, varav 53 697 (47 139) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 9 772 (8 058) MSEK för Rörelsefastigheter. Vid samma tidpunkt hade Rörelsefastigheter ett redovisat värde på 6 861 (5 810) MSEK.

Vid utgången av perioden hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 15,6 år (15,7).

Under året tillträdde en rörelsefastighet i Tyskland och en rörelsefastighet i Nederländerna samt tio förvaltningsfastigheter i Tyskland.

### Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

	Belopp i MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari, 2019)	47 139
+ Förvärv <sup>1)</sup>	4 020
+ Investeringar i befintlig portfölj	412
- Avyttringar <sup>2)</sup>	-480
+/- Omklassificeringar	—
+/- Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar i totalresultatet	—
+/- Värdeförändring orealiserad	1 389
+/- Värdeförändring realiserad <sup>2)</sup>	96
+/- Valutakursförändring	1 121
<b>Förvaltningsfastigheter, utgående balans (31 december, 2019)</b>	<b>53 697</b>

### Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	Belopp i MSEK
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (1 januari, 2019)	8 058
+ Förvärv <sup>3)</sup>	881
+ Investeringar i befintlig portfölj	257
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar	—
+/- Värdeförändring orealiserad	313
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	263
<b>Rörelsefastigheter, marknadsvärde (31 december, 2019)</b>	<b>9 772</b>

<sup>1)</sup> Avser förvärv av tio hotellfastigheter i Tyskland om 4 088 MSEK, justering tidigare förvärv av The Midland Manchester (10 MSEK) samt Jury's Inn-portföljen (-78 MSEK).

<sup>2)</sup> Avser avyttring av Hotell Hasselbacken.

<sup>3)</sup> Avser förvärv av Novotel Hannover (530 MSEK) och Novotel Haag Forum (376 MSEK) samt justering Radisson Blu Glasgow (4 MSEK), Hilton Grand Place (7 MSEK) och Hilton Garden Inn (-36 MSEK).

## Investeringar

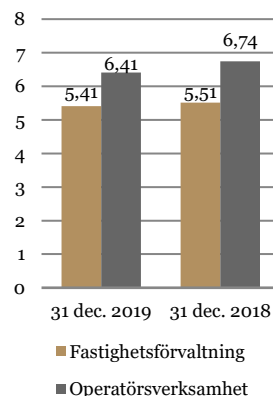
Under perioden januari-december 2019 uppgick investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar, exklusive förvärv, till 674 (720) MSEK, varav 412 (434) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 257 (286) MSEK för Rörelsefastigheter samt 5 (1) MSEK för huvudkontoret.

Vid utgången av 2019 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 1 410 MSEK, varav större projekt utgörs av Crowne Plaza Brussels Le Palace, Scandic Luleå, Hotel Berlin Berlin, Airport Bonus Inn Vantaa, Hotel Pullman Stuttgart Fontana, Dorint Parkhotel Bad Neuenahr, Jurys Inn Oxford, Jurys Inn Inverness, The Midland Manchester, Quality Park Södertälje, Hilton Garden Inn Heathrow Airport, NH Brussels Bloom, samt investeringsprogrammet för gröna investeringar.

Finansiella effekter i MSEK av förändringar i vissa nyckelparametrar per den 31 december 2019

Förvaltningsfastigheter, påverkan verkligt värde	Förändring	Värdeeffekt
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-4 544 / +5 470
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 388
Driftnetto	+/- 1%	+/- 535
Förvaltningsfastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/- 1%	+/- 26
Rörelsefastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/- 1%	+/- 22
Resultat före värdeförändringar		
Finansiell känslighetsanalys, resultateffekt	Förändring	Resultat före värdeförändringar
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning förändrat ränteläge	+/- 1%	-/+ 83
Räntekostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå	+/- 1%	-/+ 298
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	-/+ 1 092

Genomsnittligt direktavkastningskrav, %  
(31 december 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 fjärde kvartalet har Pandox externvärderat cirka 34 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 ses sidan 18.

# 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 46,0 (49,7) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 26 350 (21 378) MSEK. EPRA NAV (substansvärde) uppgick till 34 270 (27 476) MSEK, motsvarande 186,40 (164,04) SEK per aktie. Likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 4 215 (2 500) MSEK.

## Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen, exklusive uppläggningskostnader för lån, till 29 824 (28 095) MSEK. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 3 583 (1 826) MSEK.

Vid utgången av perioden uppgick emitterad volym under företagscertifikatsprogrammet till 1 688 (1 250) MSEK i olika löptider mellan 3 och 12 månader.

Under fjärde kvartalet har Pandox refinansierat lån till ett totalt lånebelopp om motsvarande 8 650 MSEK med en löptid på 4 år.

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,8 (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 uppläggningskostnaderna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,3 (3,1) år. Lånen säkerställs av en kombination av fastighetspanter och aktiepanter.

Förfallostruktur kreditfaciliteter 31 december 2019

Förfall (MSEK)	Kreditlimiter <sup>1)</sup>
< 1 år	5 679
1-2 år	1 048
2-3 år	2 843
3-4 år	19 748
4-5 år	1 888
> 5 år	2 201
<b>Summa</b>	<b>33 407</b>

<sup>1)</sup> 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 december 2019

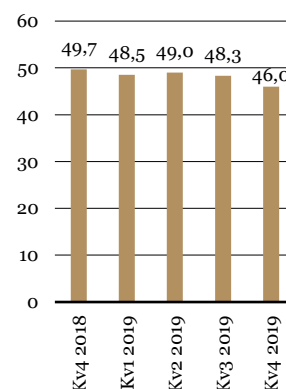
	SEK	DKK	EUR <sup>3)</sup>	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa
Summa kreditlimiter, MSEK <sup>1)</sup>	9 393	1 983	14 048	475	549	1 308	5 651	33 407
Summa räntebärande skulder, MSEK <sup>1)</sup>	4 788	1 983	15 091	475	527	1 308	5 651	29 824
Andel skuld i valuta, %	16,1	6,6	50,6	1,6	1,8	4,4	18,9	100
Genomsnittlig ränta, % <sup>2)</sup>	3,7	2,1	2,1	0,8	4,2	3,5	3,2	2,6
Genomsnittlig räntebindningstid, år	5,3	1,0	3,9	0,2	0,1	2,2	3,9	3,8
Verkligt värde fastigheter, MSEK <sup>1)</sup>	14 940	3 591	28 687	799	1 404	3 455	10 593	63 469

<sup>1)</sup> Omräknat till MSEK.

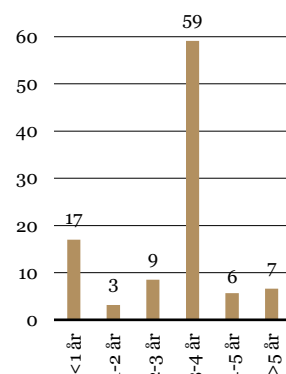
<sup>2)</sup> Genomsnittlig ränta inklusive bankens marginal.

<sup>3)</sup> 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. I slutet av perioden uppgick räntederivaten brutto till 26 148 MSEK och räntederivaten netto till 21 091 MSEK, vilket även utgör den räntesäkrade delen av Pandox låneportfölj. Cirka 61 procent av Pandox låneportfölj var därmed säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år.

Förfallostruktur avseende räntebindning 31 december 2019

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		Genomsnittsränta derivat, %
	Belopp <sup>1)</sup>	Andel, %	Volym	Andel, %	
< 1 år	11 598	39	2 865	14	2,1
1-2 år	2 763	9	2 763	13	1,4
2-3 år	2 551	9	2 551	12	1,0
3-4 år	1 586	5	1 586	8	2,8
4-5 år	150	1	150	1	0,0
> 5 år	11 176	37	11 176	53	0,6
Summa	29 824	100	21 091	100	1,1

<sup>1)</sup> 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 -577 (-538) MSEK.

### Uppskjuten skatt

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 383 (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 4 552 (3 430) MSEK, vilka främst avser temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde avseende Förvaltningsfastigheter, samt temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde avseende Rörelsefastigheter.

Fleralet 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.

### Beslut från Skatteverket

Pandox har mottagit beslut från Skatteverket avseende koncernens internprissättning, vilket avser en ändrad vinstallokering om cirka 1 900 MSEK till moderbolaget i Sverige. Det skulle innebära en ökad aktuell skatt om cirka 366 MSEK i Sverige samt ett skattetillägg om 53 MSEK jämte ränta.

Pandox internprissättning skiljer sig inte från branschen i övrigt. Skatteverket är dock av uppfattningen att vinstallokeringen inte ska ske till det land där fastigheterna ligger och verksamheten bedrivs, utan i moderbolagets land, det vill säga Sverige. Pandox vidhåller att koncernens bolag följer och har följt gällande rätt för internprissättning och beskattning i de länder där koncernens bolag är verksamma och kommer att överklaga beslutet. Pandox vill betona att koncernens bolag betalar och har betalat skatt i respektive jurisdiktion till en skattesats som är jämförlig med den svenska.

Pandox har beviljats anstånd från Skatteverket med anledning av osäkerheten kring utgången av ärendet. Pandox bedömer att möjligheterna till beslut till bolagets fördel i högre instans är goda.

Om Skatteverket skulle vinna framgång med sin inställning i domstol är Pandox bedömning att effekten för bolagets del är begränsad då Sverige har ingått dubbelbeskattningsavtal med samtliga länder som höjningen är hänförlig till, vilket därmed borde undanröja dubbelbeskattningen för Pandox del. Förutsatt att eliminering av dubbelbeskattning sker beräknas den maximala effekten uppgå till ett skattetillägg på cirka 53 MSEK jämte ränta.

# Övrig information

## Viktigare pressmeddelanden under perioden

19 december 2019	Pandox har mottagit beslut från Skatteverket avseende koncernens internprissättning
11 december 2019	Pandox har slutfört förvärv av sju hotellfastigheter i Tyskland
3 december 2019	Pandox har slutfört förvärv av två hotell i Tyskland och Nederländerna
22 november 2019	Pandox förvärvar sju hotellfastigheter i Tyskland för 290 MEUR
12 november 2019	Pandox förvärvar hotellfastighet i Nürnberg för 61 MEUR
5 november 2019	Pandox genomför riktad nyemission och tillförs cirka 3 miljarder kronor
24 oktober 2019	Delårsrapport januari-september 2019
18 oktober 2019	Pandox ingick avtal om förvärv av två hotell i Nederländerna och Tyskland för 83 MEUR

För fullständiga pressmeddelanden se [www.pandox.se](http://www.pandox.se).

## Väsentliga händelser efter perioden

31 januari 2020	Pandox har slutfört förvärv av Maritim Hotel Nürnberg för 61 MEUR
-----------------	---

## Personal

Vid utgången av perioden hade Pandox motsvarande 1 460 (1 161) heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 1 419 (1 120) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 41 (41) 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-december 2019 till 122 (106) MSEK och periodens resultat uppgick till 2 313 (734) MSEK. Vid utgången av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 9 089 (4 553) MSEK och den externa räntebärande skulden till 6 325 (7 098) MSEK, varav 3 447 (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 22 hotellfastigheter i Tyskland och 9,9 procent av ytterligare en hotellfastighet i Tyskland, vilka förvärvades av Pandox under 2015, 2016 och 2019.

De förvaltningsavtal som Pandox haft med Eiendomsspar AS avseende nio hotell i Oslo, vilka ägs av Eiendomsspar AS eller dotterbolag till Eiendomsspar AS, har avvecklats per 31 december 2019. Förvaltningsavtalet för Pelican Bay Lucaya Resort på Bahamas som ägs av närstående till Helene Sundt AS respektive CGS Holding AS kvarstår. I det fjärde kvartalet uppgick intäkter för de nio förvaltningsavtalen till 1,0 (1,0) MSEK samt intäkter från Pelican Bay Lucaya till 0,4 (0,1) 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 15–16.

## Antal aktier

Vid utgången av perioden uppgick det totala antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier. För det fjärde kvartalet 2019 uppgick det viktade antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 102 629 890 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 förfalldatum 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 resultatet kan avvika betydligt från de förväntningar företaget 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 12 februari 2020**

**Anders Nissen, VD**

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



Lobby, Hotel Indigo Brussels City, 284 rum

### Presentation av bokslutskommunikén

Pandox presenterar bokslutskommunikén för investerare, analytiker och media via en webbsänd telefonkonferens den 12 februari kl. 09:00 CET.

För att följa presentationen online gå till <https://edge.media-server.com/mmc/p/ywvqb6up>. 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](http://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: 3836305

En inspelad version av presentationen kommer att finnas tillgänglig på [www.pandox.se](http://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 (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 12 februari 2020 kl. 07:00 CET.

### Finansiell kalender

Årsstämma 2020	3 april 2020
Delårsrapport januari-mars 2020	29 april 2020
Kapitalmarknadsdag	6 maj 2020
Delårsrapport januari-juni 2020	15 juli 2020
Delårsrapport januari-sept. 2020	23 oktober 2020
Bokslutskommuniké 2020	11 februari 2021

Mer information om Pandox finns på [www.pandox.se](http://www.pandox.se).

# Finansiella rapporter i sammandrag

## Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	Not	Okt-dec		Jan-dec	
		2019	2018	2019	2018
<b>Intäkter Fastighetsförvaltning</b>					
Hysesintäkter	3	784	704	3 017	2 809
Övriga fastighetsintäkter		26	45	112	162
Intäkter Operatörsverksamhet	3	645	626	2 424	2 153
<b>Nettoomsättning</b>		<b>1 455</b>	<b>1 375</b>	<b>5 553</b>	<b>5 124</b>
<b>Kostnader Fastighetsförvaltning</b>					
Kostnader Operatörsverksamhet	3	-94	-122	-365	-454
<b>Bruttoresultat</b>		<b>825</b>	<b>746</b>	<b>3 195</b>	<b>2 894</b>
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	3	716	627	2 764	2 517
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	3	109	119	431	377
Central administration		-44	-43	-175	-148
Finansiella intäkter		-2	0	1	1
Finansiella kostnader		-232	-214	-866	-804
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	2	-21	—	-81	—
<b>Resultat före värdeförändringar</b>		<b>526</b>	<b>489</b>	<b>2 074</b>	<b>1 943</b>
<i>Värdeförändringar</i>					
Fastigheter, orealiserade	3	396	607	1 389	1 428
Fastigheter, realiserade	3	-41	27	70	67
Derivat, orealiserade		444	-147	-39	25
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 325</b>	<b>976</b>	<b>3 494</b>	<b>3 463</b>
Aktuell skatt		59	-55	-122	-216
Uppskjuten skatt		-93	-146	-672	-424
<b>Periodens resultat</b>		<b>1 291</b>	<b>775</b>	<b>2 700</b>	<b>2 823</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
<i>Poster som inte kan omföras till resultaträkningen</i>					
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar <sup>1)</sup>		—	—	—	117
Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till resultaträkningen		—	—	—	-35
		—	—	—	82
<i>Poster som kan komma att omföras till resultaträkningen</i>					
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter		206	-76	520	67
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		-405	-101	-474	316
		-199	-177	46	383
<b>Periodens övrigt totalresultat</b>		<b>-199</b>	<b>-177</b>	<b>46</b>	<b>465</b>
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>1 092</b>	<b>598</b>	<b>2 746</b>	<b>3 288</b>
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat		1 297	776	2 706	2 820
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat		-6	-2	-6	3
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat		1 102	600	2 749	3 278
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat		-10	-2	-3	10
<b>Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK</b>		<b>7,30</b>	<b>4,63</b>	<b>15,91</b>	<b>16,83</b>

<sup>1)</sup> 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 dec	2018 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Rörelsefastigheter		6 307	5 326
Inventarier/Inredning		554	484
Förvaltningsfastigheter		53 697	47 139
Nyttjanderätter	2	2 894	—
Uppskjuten skattefordran		383	465
Derivat <sup>1)</sup>		117	12
Andra långfristiga fordringar		34	31
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>63 986</b>	<b>53 457</b>
Omsättningstillgångar			
Varulager		14	10
Aktuell skattefordran		106	29
Kundfordringar		367	326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		288	305
Övriga fordringar		250	215
Likvida medel		632	674
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 657</b>	<b>1 559</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>65 643</b>	<b>55 016</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital			
Aktiekapital		460	419
Övrigt tillskjutet kapital		7 525	4 556
Reserver		258	215
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		18 107	16 188
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>26 350</b>	<b>21 378</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		156	160
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 506</b>	<b>21 538</b>
<b>SKULDER</b>			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder <sup>2)3)</sup>		23 587	20 719
Övriga långfristiga skulder		18	18
Långfristig leasingskuld	2	2 864	—
Derivat <sup>1)</sup>		694	550
Avsättningar		41	100
Uppskjuten skatteskuld		4 552	3 430
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 756</b>	<b>24 817</b>
Kortfristiga skulder			
Avsättningar		97	1
Kortfristiga räntebärande skulder <sup>2)3)</sup>		6 034	7 198
Kortfristig leasingskuld	2	30	—
Skatteskulder		109	109
Leverantörsskulder		304	286
Övriga kortfristiga skulder		226	411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		581	656
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 381</b>	<b>8 661</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>39 137</b>	<b>33 478</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>65 643</b>	<b>55 016</b>

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

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

<sup>3)</sup> Uppläggningskostnader om 202 (178) MSEK har reducerat den räntebärande skulden.

## Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

Belopp i MSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserver	Omvärderings- reserv <sup>3)</sup>					
<b>Ingående eget kapital 1 januari 2018</b>	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 <sup>1)</sup>	—	-1	—	—	—	-1	—	-1	
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande <sup>2)</sup>	—	—	—	—	-7	-7	-32	-39	
Utdelning 2018	—	—	—	—	-737	-737	—	-737	
<b>Utgående eget kapital 31 december 2018</b>	419	4 556	46	169	16 188	21 378	160	21 538	
<b>Ingående eget kapital 1 januari 2019</b>	419	4 556	46	169	16 188	21 378	160	21 538	
Periodens resultat	—	—	—	—	2 706	2 706	-6	2 700	
Övrigt totalresultat	—	—	43	—	—	43	3	46	
Nyemission <sup>1)</sup>	41	2 969	—	—	—	3 010	—	3 010	
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	—	—	-1	-1	
Utdelning	—	—	—	—	-787	-787	—	-787	
<b>Utgående eget kapital 31 december 2019</b>	460	7 525	89	169	18 107	26 350	156	26 506	

<sup>1)</sup> Nyemissionsbeloppet redovisas netto efter avdrag för transaktionskostnader om -39 (-1) MSEK.

<sup>2)</sup> Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande i Österrike och Tyskland samt garantiutdelning till minoritet.

<sup>3)</sup> Avser verkligt värdeförändring av hotellfastigheter som omklassificerats från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning.

## Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

Belopp i MSEK	Okt-dec		Jan-dec	
	2019	2018	2019	2018
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Resultat före skatt	1 325	975	3 494	3 463
Aterföring av avskrivningar	51	46	195	163
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0	-26	-96	-66
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-396	-607	-1 389	-1 429
Orealiserade värdeförändringar derivat	-444	149	39	-24
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	70	58	84	46
Betald skatt	-80	-183	-208	-178
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	526	412	2 119	1 975
Ökning/minskning rörelsefordringar	-152	-16	-23	-243
Ökning/minskning rörelseskulder	-78	314	-162	-22
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>	-230	298	-185	-265
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	296	710	1 934	1 710
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	-29
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-251	-260	-674	-720
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-3	286	390	286
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-3 830	-1 717	-4 901	-1 725
Förvärv av finansiella tillgångar	-1	0	-3	-11
Avyttring av finansiella tillgångar	—	5	—	9
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-4 085	-1 686	-5 188	-2 190
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Nyemission	3 049	—	3 049	—
Emissionskostnader	-39	—	-39	-1
Upptagna lån	4 014	4 350	12 565	7 164
Amortering av skuld	-3 116	-3 608	-11 584	-6 258
Garantiutdelning minoritet	-11	-10	-11	-10
Utbetald utdelning	—	—	-787	-737
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	3 897	732	3 193	158
Periodens kassaflöde	108	-244	-61	-322
Likvida medel vid periodens början	530	923	674	999
Kursdifferens i likvida medel	-6	-5	19	-3
Likvida medel vid periodens slut	632	674	632	674
<b>Upplysningar om betalda räntor</b>				
Erhållen ränta uppgick till	0	0	1	1
Betald ränta uppgick till	-201	-151	-782	-723
<b>Upplysningar om likvida medel vid periodens slut</b>	632	674	632	674
Likvida medel består av bankmedel.				

## Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

	Okt-dec		Jan-dec	
	2019	2018	2019	2018
<b>Belopp i MSEK</b>				
Nettoomsättning	30	52	122	106
Administrativa kostnader	-65	-52	-226	-190
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-35</b>	<b>0</b>	<b>-104</b>	<b>-84</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	0	2	2 337	760
Övriga räntor och liknande resultatposter <sup>1)</sup>	492	-191	318	-93
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>457</b>	<b>-189</b>	<b>2 551</b>	<b>583</b>
Bokslutsdispositioner	-252	145	-252	145
<b>Resultat före skatt</b>	<b>205</b>	<b>-44</b>	<b>2 299</b>	<b>728</b>
Skatt på periodens resultat	4	0	—	—
Uppskjuten skatt	-39	40	14	6
<b>Periodens resultat</b>	<b>170</b>	<b>-4</b>	<b>2 313</b>	<b>734</b>

<sup>1)</sup> Varav 318 (-147) MSEK avser orealiserade värdeförändringar på räntederivat i fjärde kvartalet.

## Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

	2019	2018
	31 dec	31 dec
<b>Belopp i MSEK</b>		
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Anläggningstillgångar	21 702	17 266
Omsättningstillgångar	119	130
<b>Summa tillgångar</b>	<b>21 821</b>	<b>17 396</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	9 089	4 553
Avsättningar	137	100
Långfristiga skulder	3 945	5 977
Kortfristiga skulder	8 650	6 766
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>21 821</b>	<b>17 396</b>

## Avstämning alternativa nyckeltal

	Okt-dec		Jan-dec	
	2019	2018	2019	2018
<b>Per aktie, belopp i SEK<sup>1)</sup></b>				
<b>Totalresultat per aktie, SEK</b>				
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	1 102	600	2 749	3 278
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	177 629 890	167 499 999	170 053 287	167 499 999
<b>Totalresultat per aktie, SEK</b>	<b>6,20</b>	<b>3,58</b>	<b>16,17</b>	<b>19,57</b>
<b>Cash earnings per aktie, SEK</b>				
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	657	487	2 167	1 890
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	177 629 890	167 499 999	170 053 287	167 499 999
<b>Cash earnings per aktie, SEK</b>	<b>3,70</b>	<b>2,90</b>	<b>12,74</b>	<b>11,28</b>
<b>Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK</b>				
EPRA NAV (substansvärde), MSEK	—	—	34 270	27 476
Antal aktier vid periodens slut	—	—	183 849 999	167 499 999
<b>Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>186,40</b>	<b>164,04</b>
<b>Utdelning per aktie, SEK</b>				
Utdelning, MSEK	—	—	662	787
Antal aktier vid tillfället för utdelning	—	—	183 849 999	167 499 999
<b>Utdelning per aktie, SEK<sup>3)</sup></b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>3,60</b>	<b>4,70</b>
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	177 629 890	167 499 999	170 053 287	167 499 999
Antal aktier vid periodens slut	183 849 999	167 499 999	183 849 999	167 499 999
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>				
Antal hotell, periodens slut <sup>2)</sup>	—	—	155	144
Antal rum, periodens slut <sup>2)</sup>	—	—	34 685	32 268
WAULT, år	—	—	15,6	15,7
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	63 469	55 197
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	—	—	53 697	47 139
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	—	—	9 772	8 058
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	901	935	916	873

<sup>1)</sup> Totalt antal utestående aktier efter full utspädning uppgår till 183 849 999, varav 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier. Beräknat på totalt antal aktier för balansposter och viktat antal aktier för resultatposter. <sup>2)</sup> Pandox-ägda hotellfastigheter. <sup>3)</sup> För 2019 anges föreslagen utdelning.

## Avstämning alternativa nyckeltal

Belopp i MSEK	Okt-dec		Jan-dec	
	2019	2018	2019	2018
<b>Räntebärande nettoskuld</b>				
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	23 587	20 719
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	6 034	7 198
Uppläggningskostnader lån	—	—	202	178
Likvida medel	—	—	-632	-674
<b>Räntebärande nettoskuld</b>	—	—	<b>29 191</b>	<b>27 421</b>
<b>Belåningsgrad netto, %</b>				
Räntebärande nettoskuld	—	—	29 191	27 421
Marknadsvärde fastigheter	—	—	63 469	55 197
<b>Belåningsgrad netto, %</b>	—	—	<b>46,0</b>	<b>49,7</b>
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>				
Resultat före värdeförändringar	526	489	2 074	1 943
Räntekostnader	197	194	765	746
Avskrivningar	50	46	194	163
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,9</b>	<b>3,8</b>	<b>4,0</b>	<b>3,8</b>
<b>Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %</b>				
Genomsnittlig räntekostnad	—	—	782	725
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	23 587	20 719
Uppläggningskostnader lån	—	—	202	178
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	6 034	7 198
<b>Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %</b>	—	—	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>
<i>Se sidan 7-8 för en fullständig avstämning.</i>				
<b>Investeringar, inkl. moderbolag exkl. förvärv</b>	251	260	674	720
<b>Driftnetto Fastighetsförvaltning</b>				
Hysesintäkter	784	704	3 017	2 809
Övriga fastighetsintäkter	26	45	112	162
Kostnader, exkl fastighetsadministration	-65	-89	-247	-338
<b>Driftnetto Fastighetsförvaltning, före fastighetsadministration</b>	<b>745</b>	<b>660</b>	<b>2 882</b>	<b>2 633</b>
Fastighetsadministration	-29	-33	-118	-116
<b>Driftnetto Fastighetsförvaltning</b>	<b>716</b>	<b>627</b>	<b>2 764</b>	<b>2 517</b>
<b>Driftnetto Operatörsverksamhet</b>				
Intäkter Operatörsverksamhet	645	626	2 424	2 153
Kostnader Operatörsverksamhet	-536	-507	-1 993	-1 776
<b>Bruttoresultat</b>	<b>109</b>	<b>119</b>	<b>431</b>	<b>377</b>
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	50	46	194	163
<b>Driftnetto Operatörsverksamhet</b>	<b>159</b>	<b>165</b>	<b>625</b>	<b>540</b>
<b>EBITDA</b>				
Totalt bruttoresultat, från respektive segment	825	746	3 195	2 894
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	50	46	194	163
Operatörsverksamhet	—	—	—	—
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-44	-43	-174	-148
<b>EBITDA</b>	<b>831</b>	<b>749</b>	<b>3 215</b>	<b>2 909</b>
<b>Cash earnings</b>				
EBITDA	831	749	3 215	2 909
Plus: Finansiella intäkter	-2	0	1	1
Minus: Finansiella kostnader	-232	-214	-866	-804
Minus: Finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar	-21	—	-81	—
Plus/Minus: Realiserad omräkningsintäkt banktillgodohavanden	16	5	14	3
Minus: Aktuell skatt	59	-55	-122	-216
<b>Cash earnings</b>	<b>651</b>	<b>485</b>	<b>2 161</b>	<b>1 893</b>
<b>EPRA NAV</b>				
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	—	—	26 350	21 378
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	—	—	2 915	2 249
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	—	—	577	538
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	—	—	-123	-118
Plus: Uppskjuten skatteskuld	—	—	4 552	3 430
<b>EPRA NAV</b>	—	—	<b>34 270</b>	<b>27 476</b>
<b>Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %</b>				
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	—	—	27 476	24 211
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	—	—	34 270	27 476
Återlagd utdelning, innevarande år	—	—	787	737
Exklusive likvid nyemission	—	—	-3 010	0
<b>Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %</b>	—	—	<b>16,6</b>	<b>16,5</b>

## Om nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Flera beskrivningar och analyser i denna delårsrapport presenterar utveckling och status på finansiella och aktierelaterade nyckeltal som inte definieras enligt IFRS (International Financial Reporting Standards). Vidstående alternativa finansiella nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Här intill presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitionerna av dessa mått på sidan 25.

## Finansiell risk

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

Belopp i MSEK	2019				2018			
	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar
<b>Intäkter Fastighetsförvaltning</b>								
Hysesintäkter	784	820	772	641	704	766	739	600
Övriga fastighetsintäkter	26	31	11	44	45	44	52	21
<b>Intäkter Operatörsverksamhet</b>	645	600	673	506	626	531	565	431
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 455</b>	<b>1 451</b>	<b>1 456</b>	<b>1 191</b>	<b>1 375</b>	<b>1 341</b>	<b>1 356</b>	<b>1 052</b>
<b>Kostnader Fastighetsförvaltning</b>	-94	-90	-79	-102	-122	-112	-127	-93
<b>Kostnader Operatörsverksamhet</b>	-536	-491	-508	-458	-507	-429	-436	-404
<b>Bruttoresultat</b>	<b>825</b>	<b>870</b>	<b>869</b>	<b>631</b>	<b>746</b>	<b>800</b>	<b>793</b>	<b>555</b>
Central administration	-44	-40	-48	-43	-43	-34	-37	-34
Finansnetto	-234	-224	-202	-205	-214	-205	-198	-186
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-21	-20	-21	-19	—	—	—	—
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>526</b>	<b>586</b>	<b>598</b>	<b>364</b>	<b>489</b>	<b>561</b>	<b>558</b>	<b>335</b>
<b>Värdeförändringar</b>								
Fastigheter, orealiserade	396	353	509	131	607	376	297	148
Fastigheter, realiserade	-41	110	1	—	27	13	13	14
Derivat, orealiserade	444	-211	-133	-139	-147	113	-24	83
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 325</b>	<b>838</b>	<b>975</b>	<b>356</b>	<b>976</b>	<b>1 063</b>	<b>844</b>	<b>580</b>
Aktuell skatt	59	-60	-75	-46	-55	-64	-60	-37
Uppskjuten skatt	-93	-536	-140	97	-146	-166	-21	-91
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 291</b>	<b>242</b>	<b>760</b>	<b>407</b>	<b>775</b>	<b>833</b>	<b>763</b>	<b>452</b>
Övrigt totalresultat	-199	-250	135	360	-177	-220	134	728
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 092</b>	<b>-8</b>	<b>895</b>	<b>767</b>	<b>598</b>	<b>613</b>	<b>897</b>	<b>1 180</b>

### Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Belopp i MSEK	2019				2018			
	31-dec	30-sep	30-jun	31-mar	31-dec	30-sep	30-jun	31-mar
<b>TILLGÅNGAR</b>								
Fastigheter inklusive inventarier	60 558	56 759	54 543	54 371	52 949	50 855	50 789	49 944
Nyttjanderätter	2 894	2 765	2 784	2 738	—	—	—	—
Övriga anläggningstillgångar	151	78	75	50	43	91	36	59
Uppskjuten skattefordran	383	765	540	539	465	520	561	469
Omsättningstillgångar	1 025	832	1 192	657	885	1 105	2 542	2 262
Likvida medel	632	530	450	923	674	923	678	708
<b>Summa tillgångar</b>	<b>65 643</b>	<b>61 729</b>	<b>59 584</b>	<b>59 278</b>	<b>55 016</b>	<b>53 494</b>	<b>54 606</b>	<b>53 442</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>								
Eget kapital	26 506	22 405	22 413	22 305	21 538	20 950	20 347	20 206
Uppskjuten skatteskuld	4 552	4 879	3 633	3 544	3 430	3 316	3 237	3 153
Räntebärande skulder	29 621	29 158	28 541	28 266	27 917	27 461	27 451	26 792
Leasingskulder	2 894	2 766	2 784	2 738	—	—	—	—
Icke räntebärande skulder	2 070	2 521	2 213	2 425	2 131	1 767	3 571	3 292
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>65 643</b>	<b>61 729</b>	<b>59 584</b>	<b>59 278</b>	<b>55 016</b>	<b>53 494</b>	<b>54 606</b>	<b>53 442</b>

### Nyckeltal

Belopp i MSEK	2019				2018			
	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar
Driftnetto Fastighetsförvaltning	716	761	704	583	627	698	664	528
Driftnetto Operatörsverksamhet	159	160	212	95	165	142	167	66
EBITDA	831	881	868	634	749	806	794	560
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	7,30	1,45	4,53	2,43	4,63	4,98	4,53	2,69
Cash earnings	651	581	565	362	480	537	536	336
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	3,70	3,47	3,37	2,16	2,88	3,20	3,18	2,00
RevPAR-tillväxt (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %	-4	4	12	9	12	6	4	4

	2019				2018			
	31-dec	30-sep	30-jun	31-mar	31-dec	30-sep	30-jun	31-mar
Räntebärande nettoskuld, MSEK	29 191	28 806	28 248	27 513	27 421	26 590	26 844	26 151
Belåningsgrad fastigheter, %	46,0	48,3	49,0	48,5	49,7	49,9	50,6	50,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	4,2	4,4	3,3	3,8	4,1	4,2	3,1
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	63 469	59 661	57 618	56 713	55 197	53 281	53 064	52 120
EPRA NAV per aktie, SEK	186,40	184,03	173,83	170,52	164,04	158,44	153,97	151,81
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	15,6	15,5	15,5	15,8	15,7	15,3	15,3	15,6

# Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandex fastighetsportfölj av 155 (144) hotellfastigheter med 34 685 (32 268) hotellrum i 15 länder, inräknat delmarknaderna England, Skottland, Wales och Nordirland.

Pandex huvudsakliga geografiska fokus är norra Europa. Sverige (24 procent) är Pandex enskilt största geografiska marknad mätt som andel av fastighetsportföljens totala marknadsvärde följt av Tyskland (24 procent), Storbritannien (16 procent), Belgien (7 procent) och Finland (6 procent).

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

Den 31 december 2019 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 15,6 år (15,7).

## Portföljöversikt per segment och land

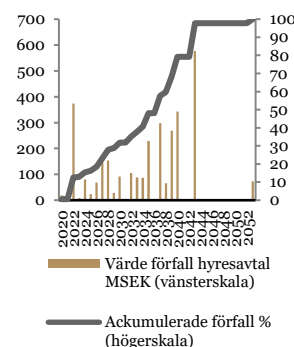
Fastighetsförvaltning	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Sverige	42	8 771	14 940	24	1,7
Tyskland	32	6 560	12 104	19	1,8
Storbritannien	19	4 675	9 666	15	2,1
Finland	13	2 921	4 034	6	1,4
Norge	14	2 535	3 455	5	1,4
Danmark	8	1 845	3 591	6	1,9
Österrike	2	639	1 491	2	2,3
Belgien	2	519	920	1	1,8
Irland	3	445	1 461	2	3,3
Schweiz	1	206	799	1	3,9
Nederländerna	1	189	1 236	2	6,5
<b>Summa Fastighetsförvaltning</b>	<b>137</b>	<b>29 305</b>	<b>53 697</b>	<b>85</b>	<b>1,8</b>
<b>Operatörsverksamhet</b>					
Belgien	7	1 955	3 705	6	1,9
Tyskland	5	1 490	3 336	5	2,2
Kanada	2	952	1 404	2	1,5
Nederländerna	1	216	377	1	1,7
Storbritannien	2	611	927	1	1,5
Finland	1	156	23	0	0,1
<b>Summa Operatörsverksamhet</b>	<b>18</b>	<b>5 380</b>	<b>9 772</b>	<b>15</b>	<b>1,8</b>
<b>Summa totalt</b>	<b>155</b>	<b>34 685</b>	<b>63 469</b>	<b>100</b>	<b>1,8</b>

Not: Inräknat förvärvet av Maritim Hotel Nürnberg i Tyskland, som slutfördes den 31 januari 2020, äger Pandex 156 hotellfastigheter med totalt 35 001 rum.

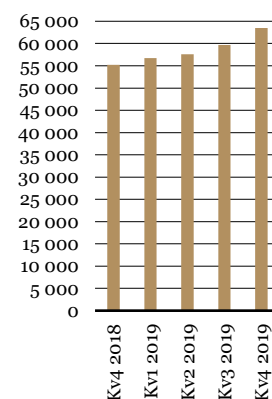
## Portföljöversikt per brand/varumärke

Varumärke	Antal		I % av totalt
	Hotell	Rum	
Scandic	50	10 890	31
Jurys Inn	20	4 410	13
Leonardo	18	3 547	10
Hilton	7	2 298	7
Radisson Blu	8	2 033	6
Nordic Choice Hotels	11	1 800	5
NH	7	1 681	5
Mercure	4	760	2
Crowne Plaza	2	616	2
Dorint	5	1 085	3
Elite Hotels	2	493	1
Novotel	2	421	1
Holiday Inn	2	469	1
First Hotels	2	403	1
InterContinental	1	357	1
Indigo	1	284	1
Pullman	1	252	1
Meininger	1	228	1
Best Western	1	103	0
Oberoende varumärken	10	2 555	7
<b>Totalt</b>	<b>155</b>	<b>34 685</b>	<b>100</b>

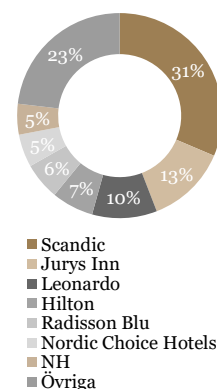
## Hyresavtalens förfalloprofil (31 december 2019)



## Marknadsvärde fastigheter per kvartal, MSEK



## Rum per operatör/varumärke (31 december 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 1–23 och sidorna 24–26 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport.

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Pandox årsredovisning för 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 2 894 MSEK utifrån nu gällande avtal. Av dessa åtaganden avser 2 747 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 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	Jan-dec 2019		Effekt IFRS 16
	IFRS 16	Ex IFRS 16	
Nettoomsättning	5 553	5 553	—
Kostnader	-2 358	-2 436	78
<b>Bruttoresultat</b>	<b>3 195</b>	<b>3 117</b>	<b>78</b>
Central administration	-175	-178	3
Finansiella intäkter / kostnader	-946	-865	-81
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>2 074</b>	<b>2 074</b>	<b>0</b>
Värdeförändringar	1 420	1 420	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 494</b>	<b>3 494</b>	<b>0</b>
Aktuell skatt	-794	-794	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>2 700</b>	<b>2 700</b>	<b>0</b>
Periodens övrigt totalresultat	46	46	—
Periodens totalresultat	2 746	2 746	0

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Belopp i MSEK	31 dec 2019		Effekt IFRS 16
	IFRS 16	Ex IFRS 16	
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar	63 986	61 092	2 894
Omsättningstillgångar	1 657	1 657	—
<b>Summa tillgångar</b>	<b>65 643</b>	<b>62 749</b>	<b>2 894</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
Eget kapital	26 506	26 506	0
<b>SKULDER</b>			
Långfristiga skulder	31 756	28 892	2 864
Kortfristiga skulder	7 381	7 351	30
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>65 643</b>	<b>62 749</b>	<b>2 894</b>

Avstämning alternativa nyckeltal

Belopp i MSEK	Jan-dec 2019		Effekt IFRS 16
	IFRS 16	Ex IFRS 16	
<b>Driftnetto</b>			
Fastighetsförvaltning	2 764	2 706	58
Operatörsverksamhet	625	599	26
<b>EBITDA <sup>1)</sup></b>	<b>3 215</b>	<b>3 128</b>	<b>87</b>

<sup>1)</sup> Inkluderar central administration

### 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 nio förvaltningsavtal för externt ägda hotellfastigheter, som avslutats per 31 december 2019. Operatörsverksamheten äger hotellfastigheter samt bedriver egen hotellverksamhet. Segmentet Operatörsverksamhet innefattar också ett förvaltningsavtal för 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 4 2019	Kv 4 2018	Kv 4 2019	Kv 4 2018	Kv 4 2019	Kv 4 2018	Kv 4 2019	Kv 4 2018
<b>Belopp i MSEK</b>								
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	810	749	—	—	—	—	810	749
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	645	626	—	—	645	626
<b>Nettoomsättning</b>	<b>810</b>	<b>749</b>	<b>645</b>	<b>626</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1 455</b>	<b>1 375</b>
Kostnader Fastighetsförvaltning	-94	-122	—	—	—	—	-94	-122
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-536	-507	—	—	-536	-507
<b>Bruttoresultat</b>	<b>716</b>	<b>627</b>	<b>109</b>	<b>119</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>825</b>	<b>746</b>
Central administration	—	—	—	—	-44	-43	-44	-43
Finansiella intäkter	—	—	—	—	-2	0	-2	0
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-232	-214	-232	-214
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	—	—	-21	—	-21	-
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>716</b>	<b>627</b>	<b>109</b>	<b>119</b>	<b>-299</b>	<b>-257</b>	<b>526</b>	<b>489</b>
<i>Värdeförändringar</i>								
Fastigheter, orealiserade	396	607	—	—	—	—	396	607
Fastigheter, realiserade	-41	27	—	—	—	—	-41	27
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	444	-147	444	-147
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 071</b>	<b>1 261</b>	<b>109</b>	<b>119</b>	<b>145</b>	<b>-404</b>	<b>1 325</b>	<b>976</b>
Aktuell skatt	—	—	—	—	59	-55	59	-55
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	-93	-146	-93	-146
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 071</b>	<b>1 261</b>	<b>109</b>	<b>119</b>	<b>111</b>	<b>-605</b>	<b>1 291</b>	<b>775</b>

#### Kv 4 2019

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Irland	Övriga	Totalt
<b>Nettoomsättning</b>									
– Fastighetsförvaltning	222	54	49	85	169	17	163	51	810
– Operatörsverksamhet	—	—	—	9	152	281	70	133	645
Marknadsvärde fastigheter	14 940	3 591	3 455	4 057	15 440	4 625	12 054	5 307	63 469
Investeringar fastigheter	57	8	35	41	38	99	29	48	355
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	3 567	—	-5	—	3 562
Realiserad värdeförändring fastigheter	96	—	—	—	—	—	—	—	96
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	26	1 973	2 521	934	1 403	6 857
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl. uppskjuten skatt	15 604	3 604	3 459	4 763	14 708	3 463	12 871	5 131	63 603

#### Kv 4 2018

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Irland	Övriga	Totalt
<b>Nettoomsättning</b>									
– Fastighetsförvaltning	224	53	49	74	121	15	166	47	749
– Operatörsverksamhet	—	—	—	8	139	294	58	127	626
Marknadsvärde fastigheter	14 940	3 495	3 223	3 943	9 872	4 225	11 028	4 471	55 197
Investeringar fastigheter	59	4	13	11	9	56	66	42	260
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	1	—	1 716	—	1 717
Realiserad värdeförändring fastigheter	14	—	—	—	—	—	—	—	14
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	26	1 492	2 444	888	959	5 809
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl. uppskjuten skatt	20 407	2 090	2 100	3 039	7 443	3 132	10 840	3 941	52 992

## Rörelsesegment

Belopp i MSEK	Fastighetsförvaltning		Operatörsverksamhet		Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster		Totalt	
	Kv 1-4 2019	Kv 1-4 2018	Kv 1-4 2019	Kv 1-4 2018	Kv 1-4 2019	Kv 1-4 2018	Kv 1-4 2019	Kv 1-4 2018
	<b>Intäkter Fastighetsförvaltning</b>							
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	3 129	2 971	—	—	—	—	3 129	2 971
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	2 424	2 153	—	—	2 424	2 153
<b>Nettoomsättning</b>	<b>3 129</b>	<b>2 971</b>	<b>2 424</b>	<b>2 153</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>5 553</b>	<b>5 124</b>
<b>Kostnader Fastighetsförvaltning</b>	<b>-365</b>	<b>-454</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>-365</b>	<b>-454</b>
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-1 993	-1 776	—	—	-1 993	-1 776
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2 764</b>	<b>2 517</b>	<b>431</b>	<b>377</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>3 195</b>	<b>2 894</b>
Central administration	—	—	—	—	-175	-148	-175	-148
Finansiella intäkter	—	—	—	—	1	1	1	1
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-866	-804	-866	-804
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	—	—	-81	—	-81	—
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>2 764</b>	<b>2 517</b>	<b>431</b>	<b>377</b>	<b>-1 121</b>	<b>-951</b>	<b>2 074</b>	<b>1 943</b>
<i>Värdeförändringar</i>								
Fastigheter, orealiserade	1 389	1 428	—	—	—	—	1 389	1 428
Fastigheter, realiserade	70	67	—	—	—	—	70	67
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	-39	25	-39	25
<b>Resultat före skatt</b>	<b>4 223</b>	<b>4 012</b>	<b>431</b>	<b>377</b>	<b>-1 160</b>	<b>-926</b>	<b>3 494</b>	<b>3 463</b>
Aktuell skatt	—	—	—	—	-122	-216	-122	-216
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	-672	-424	-672	-424
<b>Periodens resultat</b>	<b>4 223</b>	<b>4 012</b>	<b>431</b>	<b>377</b>	<b>-1 954</b>	<b>-1 566</b>	<b>2 700</b>	<b>2 823</b>

## Kv 1-4 2019

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Irland	Övriga	Totalt
<b>Nettoomsättning</b>									
– Fastighetsförvaltning	915	235	219	312	550	56	652	190	3 129
– Operatörsverksamhet	—	—	—	43	544	1 050	274	513	2 424
Marknadsvärde fastigheter	14 940	3 591	3 455	4 057	15 440	4 625	12 054	5 307	63 469
Investeringar i fastigheter	155	25	59	79	49	161	50	91	669
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	4 618	7	-101	377	4 901
Realiserad värdeförändring fastigheter	96	—	—	—	—	—	—	—	96
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	26	1 973	2 521	934	1 403	6 857
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl. uppskjuten skatt	15 604	3 604	3 459	4 763	14 708	3 463	12 871	5 131	63 603

## Kv 1-4 2018

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Irland	Övriga	Totalt
<b>Nettoomsättning</b>									
– Fastighetsförvaltning	910	229	212	294	469	46	627	184	2 971
– Operatörsverksamhet	—	—	—	37	501	985	160	470	2 153
Marknadsvärde fastigheter	14 940	3 495	3 223	3 943	9 872	4 225	11 028	4 471	55 197
Investeringar i fastigheter	199	29	53	31	69	141	66	132	720
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	7	—	1 718	—	1 725
Realiserad värdeförändring fastigheter	14	—	—	—	—	—	—	—	14
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	26	1 492	2 444	888	959	5 809
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl. uppskjuten skatt	20 407	2 090	2 100	3 039	7 443	3 132	10 840	3 941	52 992

## Not 4 Omklassificeringar, förvärv och avyttringar baserat på datum för tillträde respektive avträde

### Omklassificeringar, förvärv och avyttringar

Datum	Hotellfastighet	Händelse
11 december 2019	Sju hotellfastigheter i Tyskland	Förvärv Fastighetsförvaltning
3 december 2019	Två hotell i Tyskland och Nederländerna	Förvärv Operatörsverksamhet
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
1 februari 2018	NH Brussels EU Berlaymont	Omklassificering till Fastighetsförvaltning

## Not 5 Valutakurser

### Valutakurser januari-december

1 utländsk valuta = X SEK	Genomsnittskurs			Balansdagskurs		
	2019	2018	Δ%	2019	2018	Δ%
Euro (EUR)	10,589	10,257	3%	10,434	10,275	2%
Brittiska pund (GBP)	12,066	11,593	4%	12,215	11,348	7%
Danska kronor (DKK)	1,418	1,376	3%	1,397	1,376	1%
Norska kronor (NOK)	1,075	1,069	1%	1,058	1,024	3%
Kanadensiska dollar (CAD)	7,131	6,710	6%	7,128	6,592	9%
Schweizerfranc (CHF)	9,519	8,883	7%	9,573	9,099	6%

# Pandox i korthet

Pandox är en ledande hotellfastighetsägare i norra Europa med fokus på större hotell på viktiga fritids- och affärsdestinationer. Pandox hotellfastighetsportfölj omfattar 156 hotell med cirka 35 000 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.



## Huvudkontor

Pandox AB (publ)  
Box 15  
101 20 Stockholm

## Besöksadress

Vasagatan 11, plan 9  
Stockholm

Tel: +46 8 506 205 50  
[www.pandox.se](http://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, justerat för eventuell realiserad omräkningseffekt 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 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, justerat för eventuell realiserad omräkningseffekt 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

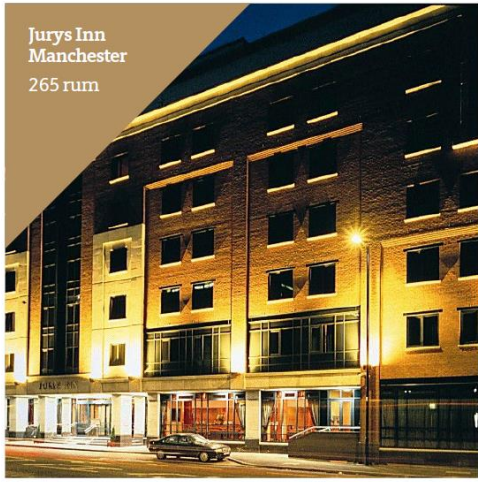
Marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter plus marknadsvärdet för Rörelsefastigheter.

### 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.



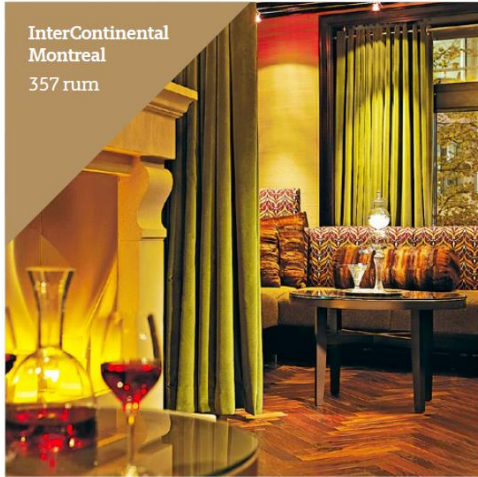
Jurys Inn  
Manchester  
265 rum



Scandic  
Copenhagen  
486 rum



Leonardo  
Wolfsburg  
City Centre  
343 rum



InterContinental  
Montreal  
357 rum



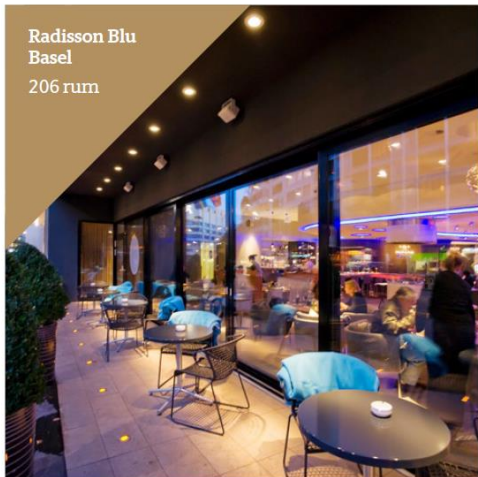
Park Hotel  
Amsterdam  
189 rum



Comfort  
Børsparken,  
Oslo  
248 rum



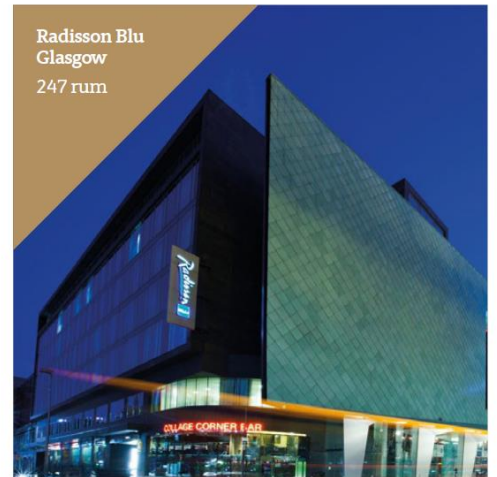
## Check in ... några av Pandox hotellfastigheter



Radisson Blu  
Basel  
206 rum



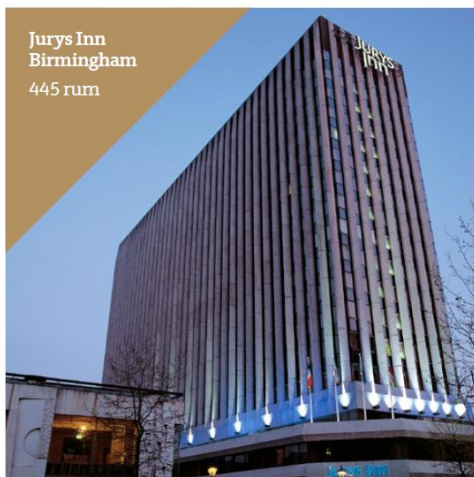
NH Vienna  
Airport  
499 rum



Radisson Blu  
Glasgow  
247 rum



Hotel Hubert Grand  
Place Brussels  
100 rum



Jurys Inn  
Birmingham  
445 rum



Pepper  
Pandox  
Corporate  
Dog