

En tydlig spelidé i ett svårt läge

Januari-mars 2020

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 672 (685) MSEK. Minskningen för jämförbara enheter var 11 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 561 (583) MSEK. Minskningen för jämförbara enheter var 12 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 20 (95) MSEK. Minskningen för jämförbara enheter var 78 procent justerat för valutakurseffekter
- EBITDA uppgick till 538 (639) MSEK
- Cash earnings uppgick till 262 (367) MSEK
- Cash earnings per aktie uppgick till 1,43 (2,18) SEK
- Periodens resultat uppgick till -668 (407) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till -3,63 (2,43) SEK
- I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter om -611 MSEK

Finansiellt sammandrag

Belopp i MSEK	Jan-mar			Helår
	2020	2019	Δ%	2019
Intäkter Fastighetsförvaltning	672	685	-2	3 129
Driftnetto Fastighetsförvaltning	561	583	-4	2 764
Driftnetto Operatörsverksamhet	20	95	-79	625
EBITDA	538	639	-16	3 231
Periodens/årets resultat	-668	407	n.a.	2 700
Resultat per aktie, SEK ¹⁾	-3,63	2,43	n.a.	15,91
Cash earnings	262	367	-29	2 177
Cash earnings per aktie, SEK ¹⁾	1,43	2,18	-34	12,84
Nyckeldata				
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	65 345	56 713	—	63 469
Räntebärande nettoskuld, MSEK	30 862	27 513	—	29 191
Belåningsgrad netto, %	47,2	48,5	—	46,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	3,3	n.a.	4,0
EPRA NAV per aktie, SEK ¹⁾	186,97	170,52	—	186,40
WAULT (Förvaltningsfastigheter), år	15,3	15,8	—	15,6
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	537	763	-30	929

¹⁾ Beräknat på totalt antal aktier för balansposter och viktat antal aktier för resultatposter. För uppgift om antal aktier se sidan 15.
Se not 3 på sidan 21 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar. För fullständiga definitioner se sidan 23.

VD har ordet

Respond, Restart, Reinvent!

Ett kvartal med två ansikten

Det första kvartalet inleddes positivt med stabil tillväxt i januari och februari, men avslutades med en historisk efterfrågekollaps på grund av covid-19 och de extraordinära samhällsåtgärder som vidtogs för att minska virusets spridning i mars.

Som en konsekvens av kraftiga fall i ekonomisk aktivitet på samtliga nyckelmarknader redovisar Pandox både lägre intäkter och driftnetto i det första kvartalet jämfört med föregående år. Intäkt- och resultatnedgången mildrades något genom minimihyror och fasta hyror samt bidrag från tidigare genomförda förvärv.

För närvarande är beläggningsgraden på Pandox nyckelmarknader 5–25 procent, beroende på marknad och efterfrågesegment. Det är en bild som förväntas bestå genom hela det andra kvartalet. Huvuddelen av Pandox intäkter kommer därmed att utgöras av minimihyror och fasta hyror.

Från kris till ett nytt normaltillstånd

Pandox bildades 1995 som en avknoppning från Securum i den svenska finanskrisen. Företaget har sedan dess framgångsrikt navigerat genom flera stora kriser och varje gång flyttat fram sin affärsposition. Pandox har medarbetare i världsklass som är vana att snabbt röra sig över hotellvärdekedjan. Det har tillsammans med Pandox tidigare kriserfarenhet gjort det möjligt att snabbt organisera och landa de viktiga frågorna i denna unikt utmanande tid. Pandox arbetar just nu med tre huvudområden: Respond, Restart och Reinvent.

Respond – åtgärder för att motverka den akuta krisen

Här har Pandox fem huvudprioriteringar:

1. *Säkerställa en god likviditet för att kunna övervintra under lång tid.* Pandox har en konstruktiv och öppen dialog med samtliga affärspartners och långivare. Per 31 mars hade Pandox cirka 4,3 miljarder kronor i likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter.
2. *Balansera intäkter och kostnader.* Intäkter i form av minimihyror och fasta hyror uppgår till cirka 2 000 MSEK på årsbasis. Koncernens kostnader har sänkts väsentligt och är nu i paritet med intäkterna.
3. *Stay alive!* Pandox håller sina egna hotell öppna i möjligaste mån. Ur kostnadssynpunkt är skillnaden marginell mellan att hålla ett hotell öppet med begränsad service och att ha det stängt. Genom att ha öppet visar vi närvaro och framtidsoptimism. Vi håller också kontakten med den lokala marknaden och är först ut ur startblocken när affärsaktiviteten väl ökar igen.
4. *Redo att agera för att försvara värdet i våra hotellfastigheter.* Pandox har kapacitet att ta över driften i hotellfastigheter vi redan äger. I början av april tog Pandox över driften av Hotel Mayfair och Hotel Twentyseven, båda centralt belägna i Köpenhamn.
5. *Ett öppet, aktivt och närvarande ledarskap – vi viker inte ned oss!* Jag är mycket stolt över mina medarbetare i Pandox som visar en så stark laganda i detta mycket svåra läge.

Restart – planera för återhämtning

Pandox bedömning är att aktivitetsnivån i ekonomin och hotellmarknaden nu har nått botten. Även om det är svårt att bedöma när en återhämtning kan förväntas ske så är det viktigt att skapa sig en bild av hur den skulle kunna se ut. Vår uppfattning är att hotellmarknaden kommer att utvecklas i olika faser. Baserat på erfarenhet från tidigare kriser kommer sannolikt efterfrågan från fritids- och affärssegmentet att vakna först, medan det kommer att ta längre tid för stora möten och gruppresor. Tempot och styrkan i återhämtningen blir helt beroende på hur och i vilken takt myndigheterna väljer att öppna respektive land/marknad samt vilken typ av restriktioner som kvarstår. En eventuell ny våg av smittspridning är den största risken.

Förmodligen består nuvarande låga beläggningsnivåer åtminstone fram till mitten av maj då många länder förväntas lätta på vissa restriktioner. Med ledning av utvecklingen i Kina – där hotellmarknaden nu växer från låg nivå – är det förmodligen först i juni–juli vi kan förvänta oss en viss ökning i beläggning och en gradvis öppning av hotell i Europa. Förutsatt fortsatta lättnader utan bakslag skulle de flesta hotell kunna vara öppna i september med en möjlig beläggningsgrad i Europa på cirka 25 procent eller möjligen något högre. Troligen börjar mötessegmentet för mindre grupper då också visa tecken på återhämtning. Förutsatt fortsatt lättnader restriktioner utan väsentliga bakslag skulle en beläggningsgrad på cirka 40 procent eller möjligen något högre – beroende på marknad, läge och efterfrågeprofil – vara möjlig i Europa mot slutet av det fjärde kvartalet.

Pandox förväntar sig att budget- och mellanklasshotell med inhemsk och regional efterfrågeprofil – i lägen som kan nås med bil eller tåg – kommer att utvecklas bäst när marknaden vänder. Det är också det segment där Pandox har majoriteten av sina hotellfastigheter. För internationella lyx- och premiumhotell kommer sannolikt återhämtningen att ta längre tid.

Reinvent – kunskap och insikter om det nya normala

Även om Pandox primära fokus idag ligger på insatser för att motverka den akuta krisen så är det viktigt att redan nu försöka förstå hur hotellmarknaden kan komma att förändras till följd av covid-19. Vi har påbörjat detta arbete i nära samarbete med internationella hotellbolag. Vilka förändringar som kommer är för tidigt att säga men att det kommer att ställas nya krav på både driftorganisation och hotellfastighet är uppenbart. Krav på utökad städning och rengöring, social distansering och restriktioner när det gäller större grupper kommer förmodligen att leva kvar länge.

Väsentligt större negativ resultateffekt i det andra kvartalet

Mot bakgrund av fortsatt omfattande restriktioner på samtliga Pandox nyckelmarknader förväntas den negativa resultateffekten att bli väsentligt större i det andra kvartalet. Pandox förhoppning är samtidigt att det andra kvartalet kan vara den botten från vilken hotellmarknaden gradvis kan återhämta sig under det andra halvåret. Med en stark finansiell ställning, god likviditet och balans mellan intäkter och kostnader har Pandox fortsatt goda förutsättningar att inte bara övervintra krisen utan också stärka sin affärsposition.

Anders Nissen, VD

Januari-mars 2020 (förändring jämfört med motsvarande period föregående år)

-14%

Tillväxt i totalt driftnetto

Se definitioner på s23.

10%

Tillväxt i substansvärde

I årstakt. Se definitioner på s23.

-29%

Tillväxt i total cash earnings

Se definitioner på s23.

Sammanfattning av covid-19-effekter för Pandox

Affärssegment Fastighetsförvaltning

Pandox följer och utvärderar affärsläget löpande och har en nära dialog med affärspartners i affärssegmentet Fastighetsförvaltning avseende resultatutveckling och likviditet för respektive part. Minimihyror med garanti plus fasta hyror uppgår enligt avtal till totalt motsvarande cirka 2 000 MSEK mätt i årstakt.

Diskussioner pågår om temporära förändringar i betalningsvillkor när så är möjligt. Hyresgäster har också utnyttjat statliga stödregler hänförliga till covid-19 som gör det möjligt att skjuta upp sin hyresbetalning under en viss tid (se avsnittet om "Statliga stödprogram" nedan).

Den 2 april 2020 tog Pandox över driften av två hotell i centrala Köpenhamn i linje med företagets strategi att säkerställa hotellfastigheternas värde och långsiktiga utvecklingspotential. Hotellen omklassificerades från affärssegmentet Fastighetsförvaltning till affärssegmentet Operatörsverksamhet per samma datum.

För mer information, se sidan 5, 6 och 20.

Affärssegment Operatörsverksamhet

Pandox har vidtagit kraftfulla åtgärder i affärssegmentet Operatörsverksamhet i form av minskad bemanning och ökad samordning av drift mellan hotellen. Affärssituationen på varje enskild marknad utvärderas löpande med hänsyn taget till omsorg om Pandox gäster och medarbetare samt de krav som myndigheter ställer. Hotellen hålls öppna med begränsad service så långt det är möjligt.

För mer information, se sidan 5, 6 och 20.

Löpande resultatnivå

Genom aktiva kostnadsbesparingar, framförallt i Operatörsverksamhet, är Pandox totala kostnader nu i paritet med intäkterna från minimihyror och fasta hyror.

För mer information, se sidan 5 och 6.

Investeringar

Planerade investeringar under 2020 uppgår till motsvarande cirka 550 MSEK, varav cirka 50 MSEK utgör underhåll. Praktiska begränsningar på grund av covid-19 på flertalet av Pandox marknader kan innebära att den planerade investeringsvolymen inte fullt ut kan realiseras 2020.

För mer information, se sidan 7.

Värdering av hotellfastigheter

Pandox har vid utgången av det första kvartalet 2020 värderat hotellfastigheterna enligt samma metod och modell som använts sedan börsnoteringen 2015. Värderingsmodellen är en accepterad och beprövad kassaflödesmodell, där de framtida kassaflöden som hotellfastigheterna förväntas generera, diskonteras med direktavkastningskrav som erhålls från externa fastighetsvärderare.

På grund av osäkerhet rörande de långsiktiga effekterna av covid-19 på samhällsekonomin i stort, försvåras också bedömningarna av framtida kassaflöden och direktavkastningskrav för Pandox hotellfastigheter.

Till följd av covid-19 har inga externa värderingar genomförts i det första kvartalet på grund av att bland annat fysiska besiktningar av hotellfastigheter inte kunnat göras. I det första kvartalet har hotellfastigheternas marknadsvärde justerats ned som en effekt av lägre förväntade kassaflöden under 2020 som en direkt effekt av covid-19. Effekter på direktavkastningskrav har dock inte kunnat fastslås eftersom bland annat evidens i transaktionsmarknaden för hotellfastigheter har bedömts vara otillräcklig.

Värderingseffekterna kommer att följas noga kommande kvartal då både direktavkastningskrav och framtida kassaflöden bedöms kunna uppskattas med större precision.

För mer information, se sidan 7 och 18.

Finansiering

Pandox har en stark finansiell ställning. Per 31 mars 2020 uppgick belåningsgraden netto till 47,2 procent och likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 4 309 MSEK.

Därutöver finns andra kreditfaciliteter som fullt ut täcker emitterad volym under Pandox företagscertifikatprogram, där 1 775 MSEK hade emitterats per 31 mars 2020.

Pandox skuldfinansiering består uteslutande av kreditfaciliteter från elva nordiska och internationella banker i huvudsak mot säkerhet i fastighet. Under 2020 förfaller kreditfaciliteter till ett värde om 5 822 MSEK, varav huvuddelen i slutet av 2020.

Nyfinansiering om 935 MSEK, för tidigare slutförda förvärv, har säkrats i det första kvartalet.

Pandox har en positiv och nära dialog med sina långgivare om refinansiering, nyfinansiering samt anpassning av villkor i befintliga kreditavtal med hänsyn till covid-19.

För mer information, se sidan 8 och 9.

Aktieägare och utdelning

Analet aktieägare fördubblades under mars månad och uppgick per 31 mars 2020 till cirka 7 500.

Som en konsekvens av den försämrade affärssituationen och den stora osäkerheten om marknadsutvecklingen beslutade Pandox styrelse den 17 mars 2020, för att ytterligare stärka företagets finansiella ställning, att dra tillbaka det tidigare utdelningsförslaget för 2019 om 3,60 SEK per aktie.

Statliga stödprogram

Pandox är verksamt i 15 länder. De statliga stödprogram som lanserats skiljer sig avsevärt från land till land. Stödet är i huvudsak inriktat mot permitteringsstöd och långivning till företag med olika grad av statliga garantier.

I vissa länder, som till exempel Danmark och Tyskland och viss mån Norge, finns program som täcker en direkt andel av företagets fasta kostnader. Något generellt hyresstöd för fastighetsägare finns inte. Däremot kan hyresgäster i Tyskland och Storbritannien välja att under en period skjuta på hyresbetalningen under det andra kvartalet samt kapitalisera och betala sina hyror i efterskott över en längre period.

Pandox har tagit del av stödprogram inom Operatörsverksamhet i Belgien, Tyskland, Nederländerna, Danmark och Kanada.

Skattemässiga åtgärder

För att hantera den finansiella effekten för Pandox med anledning av covid-19 har vissa skatteåtgärder vidtagits, till exempel korrigeringar av preliminära skattebetalningar, uppskjutande av momsbetalningar och fastighetsskatt. Pandox har intagit en försiktig position avseende vissa stöd som medför en extra kostnad, till exempel kostnadsränta och uppskjutna skattebetalningar, för att på så vis minska engångseffekten när covid-19-krisen är över och åtgärdspaketen slutar gälla.

Pandox följer kontinuerligt alla nya skatteincitament som presenteras i de jurisdiktioner där företaget är verksamt och kommer att agera när så bedöms lämpligt.

Hotellmarknadens utveckling januari-mars 2020

Ett rekordstarkt 2019

2019 var ännu ett i raden av starka år för den globala rese-, hotell- och turistindustrin. Enligt UNWTO ökade antal internationella ankomster med cirka 4 procent globalt till 1,5 miljarder internationella ankomster, vilket var rekordsiffror i absoluta tal. I Europa ökade RevPAR med 2 procent för helåret och hotellbranschen såg fram emot ett fortsatt stabilt 2020 – om än med en något lägre förväntad tillväxt i efterfrågan och en något högre förväntad tillväxt i hotellrumsutbud.

Ett tudelat första kvartal

Året inleddes också i linje med förväntningarna och RevPAR ökade med totalt 0,4 procent i januari och februari i Europa. Vissa europeiska marknader påverkades redan då av utbrottet av covid-19 i Kina och andra västasiatiska länder genom en svagare inresemarknad. Den negativa utvecklingen tog sedan ytterligare fart när flyglinjer ställdes in och många länders gränser stängdes.

När WHO den 11 mars förkunnade att covid-19 var en pandemi infördes en lång rad restriktioner i många länder. Bland annat avseende inrikes- och utrikesresande, riktlinjer för vissa affärs- och mötesverksamheter samt social distansering med målet att hindra en alltför snabb spridning av viruset och undvika en överbelastning av sjukvården. Vissa länder, som Tyskland, Frankrike, Norge och Finland, agerade snabbare och med hårdare restriktioner än andra länder som till exempel Storbritannien.

Kraftigt negativa covid-19-effekter i hela Europa

RevPAR i Europa minskade som helhet med cirka 25 procent i kvartalet, huvudsakligen genom lägre beläggning, men även snittpriserna påverkades negativt (-2 procent). RevPAR föll successivt under hela mars månad, initialt genom efterfrågetapp från asiatiska inresemarknader samtidigt som mötesverksamhet minskades kraftigt eller ställdes in helt. Sammantaget minskade RevPAR med cirka 65 procent under mars månad där huvuddelen av efterfrågan från samtliga delsegment uteblev den sista veckan.

Bilden är likartad oavsett land eller delmarknad. Italien som var tidigt in i krisen uppvisade dock störst RevPAR-nedgång i mars (-93 procent) medan Storbritannien, där åtgärder infördes senare, såg en något lägre nedgång (-55 procent).

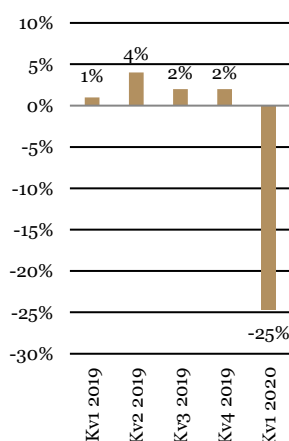
Inte mycket bättre i Norden

Norden noterade en liknande utveckling som Europa som helhet. Dock har de nordiska länderna, Danmark undantaget, hållit uppe snittpriserna relativt väl med en positiv utveckling i jämförelse med motsvarande period föregående år.

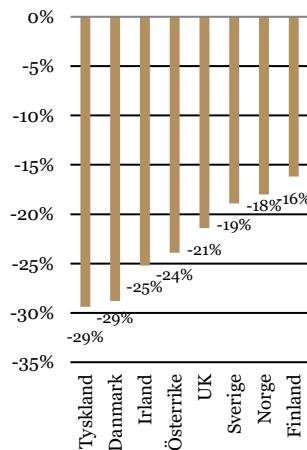
I Sverige och Norge minskade RevPAR med cirka 20 procent i kvartalet samtidigt som RevPAR i Köpenhamn och Danmark som helhet minskade med cirka 30 procent, delvis som en effekt av en svagare inledning på året jämfört med övriga Norden.

Januari-mars 2020

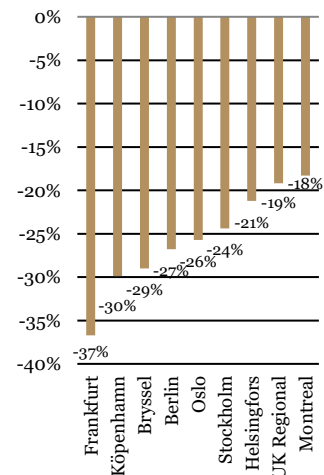
Europa
RevPAR-tillväxt y/y



Länder
RevPAR-tillväxt y/y



Nyckelmarknader
RevPAR-tillväxt y/y



Källa: STR Global, Benchmarking Alliance. Avrundade siffror.

Finansiell utveckling januari-mars 2020

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2019 för balansposter om inget annat anges.

Nettoomsättning

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 672 (685) MSEK, en minskning med 2 procent. För jämförbara enheter minskade intäkterna med 11 procent justerat för valutakurseffekter. Minskningen förklaras av de extraordinära samhällsåtgärder som vidtagits på grund av covid-19 och som framförallt påverkade mars månad negativt. De negativa covid-19-effekterna i kvartalet motverkades till viss del av en stabilt positiv marknadsutveckling i januari och februari samt en god utveckling för de förvärv som genomförts de senaste tolv månaderna.

Tidigare kommunicerad ändrad redovisning av fastighetsskatt i Storbritannien och på Irland minskade övriga fastighetsintäkter med cirka 21 MSEK i kvartalet, jämfört med 2019.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 419 (506) MSEK, en minskning med 17 procent. För jämförbara enheter minskade intäkter och RevPAR med 25 respektive 30 procent, justerat för valutakurseffekter.

Även här är minskningen en konsekvens av de extraordinära samhällsåtgärder som vidtagits på grund av covid-19. En mindre del av minskningen kan även tillskrivas intäktsreducerande renoveringseffekter i Hotel Indigo Brussels City och Hilton Garden Inn Heathrow Airport. Nyligen genomförda förvärv av Novotel Den Haag World Forum och Novotel Hannover gav ett visst positivt bidrag i kvartalet.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 091 (1 191) MSEK. För jämförbara enheter minskade nettoomsättningen med 17 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 561 (583) MSEK, en minskning med 4 procent. För jämförbara enheter minskade driftnettot med 12 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 20 (95) MSEK, en minskning med 79 procent. För jämförbara enheter minskade driftnettot med 78 procent justerat för valutakurseffekter, i sin helhet förklarad av samhällsåtgärder som en följd av covid-19. Kraftfulla åtgärder har vidtagits i form av minskad bemanning samt ökad samordning av drift mellan hotellen.

Totalt driftnetto uppgick till 581 (678) MSEK, en minskning med 14 procent.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -47 (-43) MSEK.

EBITDA

EBITDA uppgick till 538 (639) MSEK, en minskning med 16 procent.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -228 (-207) MSEK, varav -16 (-14) MSEK utgörs av avskrivningar av aktiverade uppläggningskostnader för lån.

De finansiella intäkterna uppgick till 2 (2) MSEK.

Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar uppgick till -22 (-19) MSEK.

Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 229 (364) MSEK, en minskning med 37 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till -611 (131) MSEK och förklaras av lägre förväntade framtida kassaflöden 2020.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -359 (-139) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -27 (-46) MSEK, vilket framförallt förklaras av koncernutjämnings samt andra justeringar. Att aktuell skatt utgår trots ett negativt resultat förklaras av att full koncernutjämnings, exempelvis över landsgränserna, inte är möjlig. Uppskjuten skatt uppgick till 100 (97) MSEK. Se vidare sidan 9 och avsnittet "Uppskjuten skatt".

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -688 (407) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -667 (407) MSEK, vilket motsvarar -3,63 (2,43) SEK per aktie.

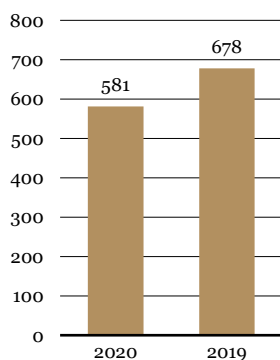
Cash earnings

Total cash earnings uppgick till 262 (367) MSEK, en minskning med 29 procent.

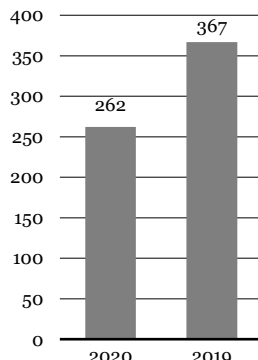
Se sidan 21 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar.

Januari-mars 2020

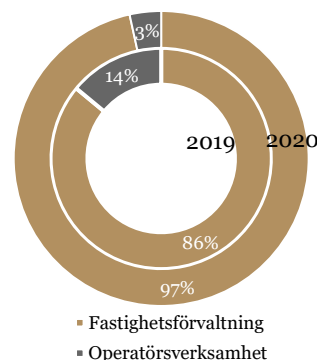
Totalt driftnetto, MSEK



Total cash earnings, MSEK



Driftnetto per affärssegment, %



Segmentrapportering januari-mars 2020

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2019 för balansposter om inget annat anges.

Fastighetsförvaltning

Belopp i MSEK	Jan-mar		Helår
	2020	2019	2019
Hysesintäkter	640	641	3 017
Övriga fastighetsintäkter	32	44	112
Kostnader, exkl. fastighetsadministration	-68	-75	-247
Driftnetto, före fastighetsadministration	604	610	2 882
Fastighetsadministration	-43	-27	-118
Bruttoresultat	561	583	2 764
Driftnetto, efter fastighetsadministration	561	583	2 764

Januari-mars 2020

Hysesintäkter och övriga fastighetsintäkter uppgick till 672 (685) MSEK. Minskningen är en konsekvens av de extraordinära samhällsåtgärder som vidtagits på grund av covid-19 och som hade en kraftigt negativ effekt i mars. Nedgången i hyresintäkter begränsades till viss del av att en stor andel av Pandox hyresavtal innehåller minimihyror samt att andelen fasta hyror ökat jämfört med motsvarande period föregående år. Därutöver var marknadsutvecklingen i januari och februari stabilt positiv och nyligen genomförda förvärv utvecklades enligt plan.

Justerat för redovisningsändringen hänförlig till fastighetsskatt i Storbritannien och Irland (se "Finansiell utveckling januari-mars" på sidan 5) ökade intäkterna med 1 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Driftnettet uppgick till 561 (583) MSEK, en minskning med 4 procent.

För jämförbara enheter minskade intäkterna med 11 procent medan driftnettet minskade med 12 procent, justerat för valutakurseffekter.

Hyrestillväxten i jämförbar portfölj var negativ i de flesta länder.

Enskilda hotellmarknader med en positiv hyresutveckling var Wolfsburg, Wien, Düsseldorf, Bergen, Belfast, Kolmården och Tammfors.

I Stockholm minskade hyresintäkterna med 20 procent i kvartalet. I Oslo och Köpenhamn var minskningen 21 respektive 20 procent.

Operatörsverksamhet

Belopp i MSEK	Jan-mar		Helår
	2020	2019	2019
Intäkter	419	506	2 424
Kostnader	-456	-458	-1 993
Bruttoresultat	-37	48	431
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	57	47	194
Driftnetto	20	95	625

Januari-mars 2020

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 419 (506) MSEK, en minskning med 17 procent. Minskningen är en konsekvens av de extraordinära samhällsåtgärder som vidtagits på grund av covid-19 och som hade en kraftigt negativ effekt i mars. Därutöver belastades kvartalet av vissa intäktsreducerande renoveringseffekter i Hotel Indigo Brussels City och Hilton Garden Inn Heathrow Airport. De i december 2019 tillträdde hotellen Novotel Den Haag World Forum och Novotel Hannover bidrog med 29 MSEK i intäkter i kvartalet.

Driftnettet uppgick till 20 (95) MSEK, en minskning med 79 procent. Driftnettomarginalen uppgick till 4,8 (18,8) procent.

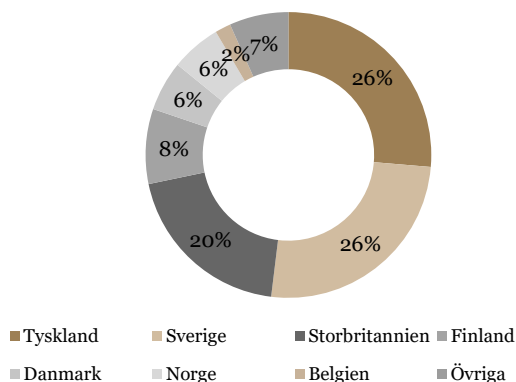
För jämförbara enheter minskade intäkterna med 25 procent medan driftnettet minskade med 78 procent, justerat för valutakurseffekter.

För jämförbara enheter minskade RevPAR med 30 procent, justerat för valutakurseffekter.

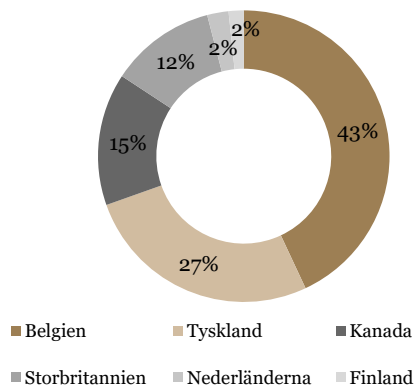
I det första kvartalet vidtogs kraftfulla åtgärder i form av minskad bemanning samt ökad samordning av drift mellan hotellen, vilket förväntas få full effekt i det andra kvartalet.

Januari-mars 2020

Intäkter per land, Fastighetsförvaltning



Intäkter per land, Operatörsverksamhet



Fastighetsportfölj

Siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2019 för balansposter såvida inget annat anges.

Värdeförändring fastigheter

Vid utgången av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 65 345 (63 469) MSEK, varav 55 357 (53 697) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 9 988 (9 772) MSEK för Rörelsefastigheter. Vid samma tidpunkt hade Rörelsefastigheter ett redovisat värde på 7 209 (6 857) MSEK.

Vid utgången av perioden hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 15,3 år (15,8).

Under kvartalet tillträdde en förvaltningsfastighet i Nürnberg, Tyskland, samt kompletterande lokaler i hotellfastigheten som hyser Jurys Inn Cardiff i Storbritannien.

Den 2 april 2020 tog Pandox över driften av Hotel Mayfair och Hotel Twentyseven i Köpenhamn, vilka samtidigt omklassificerades från Fastighetsförvaltning till Operatörsverksamhet.

Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

	Belopp i MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari, 2020)	53 697
+ Förvärv ¹⁾	697
+ Investeringar i befintlig portfölj	139
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar	—
+/- Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar i totalresultatet	—
+/- Värdeförändring orealiserad	-611
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	1 435
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (31 mars, 2020)	55 357

Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	Belopp i MSEK
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (1 januari, 2020)	9 772
+ Förvärv ²⁾	-8
+ Investeringar i befintlig portfölj	99
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar	—
+/- Värdeförändring orealiserad	-347
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	472
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (31 mars, 2020)	9 988

¹⁾ Avser förvärv av Maritim Nürnberg i Tyskland om 648 MSEK samt förvärv av kompletterande lokaler till Jurys Inn Cardiff.

²⁾ Avser justering Novotel Hannover (-5 MSEK) samt Novotel Den Haag World Forum (-3 MSEK).

Investeringar

Under perioden januari-mars 2020 uppgick investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar, exklusive förvärv, till 238 (143) MSEK, varav 139 (99) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 98 (44) MSEK för Rörelsefastigheter samt 1 (0) MSEK för huvudkontoret.

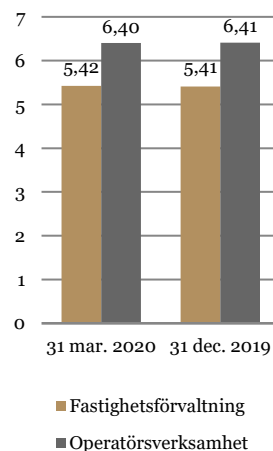
Vid utgången av första kvartalet 2020 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 1 200 MSEK, varav motsvarande cirka 500 MSEK förväntas genomföras under 2020. Därutöver tillkommer cirka 50 MSEK i underhåll.

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 mars 2020

Förvaltningsfastigheter, påverkan verkligt värde	Förändring	Värdeeffekt
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-4 673 / +5 622
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 406
Driftnetto	+/- 1%	+/- 558
Förvaltningsfastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/- 1%	+/- 27
Rörelsefastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/- 1%	+/- 22
Finansiell känslighetsanalys, resultateffekt	Förändring	Resultat före värdeförändringar
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning förändrat ränteläge	+/- 1%	-/+ 102
Räntekostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå	+/- 1%	-/+ 321
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	-/+ 1 099

Genomsnittligt direktavkastningskrav, %
(31 mars 2020)



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.

Pandox har vid utgången av det första kvartalet 2020 värderat hotellfastigheterna enligt samma metod och modell som använts sedan börsnoteringen 2015. På grund av osäkerhet rörande de långsiktiga effekterna av covid-19 på samhällsekonomin i stort, försvåras också bedömningarna av framtida kassaflöden och direktavkastningskrav för Pandox hotellfastigheter. Till följd av covid-19 har inga externa värderingar genomförts i det första kvartalet på grund av att bland annat fysiska besiktningar av hotellfastigheter inte kunnat göras. I det första kvartalet har hotellfastigheternas marknadsvärde justerats ned som en effekt av lägre förväntade kassaflöden under 2020 som en direkt effekt av covid-19. Effekter på direktavkastningskrav har dock inte kunnat fastslås eftersom bland annat evidens i transaktionsmarknaden för hotellfastigheter har bedömts vara otillräcklig. Värderingseffekterna kommer att följas noga kommande kvartal då både direktavkastningskrav och framtida kassaflöden bedöms kunna uppskattas med större precision.

Finansiering

Siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2019 för balansposter såvida inget annat anges.

Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden netto till 47,2 (46,0) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 26 237 (26 350) MSEK. EPRA NAV (substansvärde) uppgick till 34 375 (34 270) MSEK, motsvarande 186,97 (186,40) SEK per aktie. Likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 4 309 (4 215) MSEK. Därutöver finns ytterligare kreditfaciliteter som, vid varje givet tillfälle, fullt ut täcker emitterad volym under Pandox företagscertifikatprogram.

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen, exklusive uppläggingskostnader för lån, till 32 083 (29 824) MSEK. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 3 089 (3 583) MSEK.

Vid utgången av perioden uppgick emitterad volym under företagscertifikatsprogrammet till 1 775 (1 688) MSEK i olika löptider mellan 1 och 12 månader.

I det första kvartalet har likviditeten ytterligare förstärkts genom nyfinansiering av tre tidigare slutförda förvärv till ett belopp om motsvarande cirka 935 MSEK med en löptid på 3 år.

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,5 (3,8) år och den genomsnittliga räntan, som motsvarar räntenivån vid periodens slut, var 2,5 (2,6) procent, inklusive effekter av räntederivat, men exklusive uppläggingskostnaderna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,1 (3,3) år. Lånen säkerställs av en kombination av fastighetspanter och aktiepanter.

Förfallostruktur kreditfaciliteter 31 mars 2020

Förfall (MSEK)	Kreditlimiter ¹⁾
<1 år	5 822
1-2 år	1 106
2-3 år	8 787
3-4 år	15 948
4-5 år	1 185
>5 år	2 325
Summa	35 172

¹⁾ Exklusive kontraktuell amortering.

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

Lån i respektive valuta 31 mars 2020

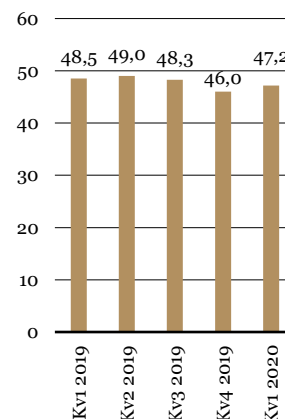
	SEK	DKK	EUR ³⁾	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa
Summa kreditlimiter, MSEK ¹⁾	9 291	2 106	15 817	517	547	1 187	5 708	35 172
Summa räntebärande skulder, MSEK ¹⁾	5 084	2 106	16 947	517	534	1 187	5 708	32 083
Andel skuld i valuta, %	15,8	6,6	52,8	1,6	1,7	3,7	17,8	100
Genomsnittlig ränta, % ²⁾	3,4	2,0	2,0	0,8	4,1	2,9	3,1	2,5
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,8	0,8	3,6	0,2	0,1	2,2	3,8	3,5
Verkligt värde fastigheter, MSEK ¹⁾	14 766	3 776	30 804	863	1 356	3 096	10 684	65 345

¹⁾ Omräknat till MSEK.

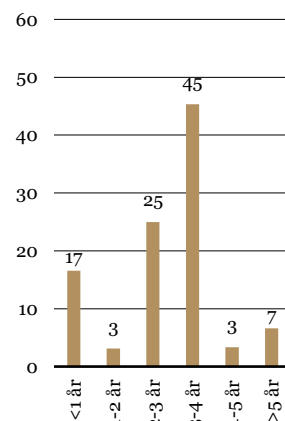
²⁾ Genomsnittlig ränta inklusive bankens marginal.

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

Belåningsgrad netto per kvartal, %



Förfall kreditfaciliteter per år, %



För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framförallt ränteswappar. I slutet av perioden uppgick räntederivaten brutto till 26 714 MSEK och räntederivaten netto till 21 745 MSEK, vilket även utgör den räntesäkrade delen av Pandox låneportfölj. Cirka 59 procent av Pandox låneportfölj var därmed säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år.

Förfallostruktur avseende räntebindning 31 mars 2020

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		Genomsnittsränta derivat, %
	Belopp ¹⁾	Andel, %	Volym	Andel, %	
< 1 år	13 160	41	2 831	13	2,0
1–2 år	3 384	11	3 384	16	1,5
2–3 år	5 458	17	5 758	26	1,1
3–4 år	-1 580	-5	-1 880	-9	0,2
4–5 år	300	1	300	1	0,0
> 5 år	11 361	35	11 361	52	0,6
Summa	32 083	100	21 754	100	1,1

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

Derivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid slutförfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har därmed inte påverkat eget kapital.

Vid utgången av perioden uppgick marknadsvärdet netto för Pandox finansiella derivat till -936 (-577) MSEK.

Uppskjuten skatt

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 546 (383) 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 4 623 (4 552) 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.

Övrig information

Väsentliga händelser under och efter perioden

3 april 2020	Pandox årsstämma 2020
2 april 2020	Pandox tar över driften av två hotell i Köpenhamn
17 mars 2020	Pandox uppskattar påverkan från covid-19 och drar tillbaka tidigare lagt utdelningsförslag
31 januari 2020	Pandox slutför förvärv av Maritim Hotel Nürnberg

För fullständiga pressmeddelanden se www.pandox.se.

Personal

Vid utgången av perioden hade Pandox motsvarande 1 229 (1 325) heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 1 183 (1 286) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 46 (39) inom segmentet Fastighetsförvaltning samt central administration.

Gröna investeringar

Pandox gröna investeringsprogram om 8 MEUR ligger fast, men tidsramen för slutförandet har förlängts från 2023 till 2024 på grund av praktiska förutsättningar hänförliga till covid-19.

Investeringsprogrammet innefattar energi- och vattenreducerade projekt samt teknikininstallationer. Investeringsprogrammet förväntas generera en genomsnittlig avkastning om cirka 20 procent.

Moderbolag

Aktiviteterna inom Pandox fastighetsägande företag administreras av personal som är anställda i moderbolaget, Pandox AB (publ). Kostnaderna för dessa tjänster faktureras Pandox dotterbolag. Faktureringen uppgick under perioden januari-mars 2020 till 30 (27) MSEK och periodens resultat uppgick till -175 (95) MSEK.

Vid utgången av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 8 914 (9 089) MSEK och den externa räntebärande skulden till 6 822 (6 305) MSEK, varav 4 351 (3 427) 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.

Förvaltningsavtalet för Pelican Bay Lucaya Resort på Bahamas som ägs av närstående till Helene Sundt AS respektive CGS Holding AS kvarstår. I det första kvartalet uppgick intäkter från Pelican Bay Lucaya till 0,2 (0,4) 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 första kvartalet 2020 uppgick det viktade antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier.

Finansiell riskhantering

Pandox strävar efter lägsta möjliga finansieringskostnad och samtidigt begränsa företagets ränte-, valuta- och likviditetsrisker. Pandox utgångspunkt är att ökade finansieringskostnader till följd av rimliga ränteförändringar ofta kompenseras av högre rörelseintäkter genom en ökad ekonomisk aktivitet. Pandox har därutöver en låneportfölj med varierande förfallodatum och löptider med fast ränta där företaget ingår ränteswappavtal 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 långlivare, koncentration samt löptid för att hantera likviditetsrisken.

Pandox finansiella risker och riskhantering beskrivs på sidorna 130–133 i årsredovisningen för 2019.

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 84–88 i avsnittet "Risker och riskhantering" i årsredovisningen för 2019.

Utöver de effekter av covid-19 som beskrivs på sidan 3 har inga väsentliga förändringar i Pandox bedömning av risker skett efter publiceringen av årsredovisningen 2019.

Säsongsbundenhet

Hotellbranschen är säsongsbunden till sin natur. De perioder som bolagets fastigheter redovisar högre intäkter varierar från fastighet till fastighet, främst beroende på läge och kundbas. Eftersom större delen av de kunder som bor på Pandox-ägda eller Pandox-drivna hotell är affärsresenärer, har bolagets totala intäkter historiskt sett varit högre under framförallt det andra kvartalet. Tidpunkten för semestrar och stora evenemang kan också påverka bolagets kvartalsresultat.

Uttalanden om framtiden

Den här rapporten innehåller uttalanden om framtiden. Sådana uttalanden är förknippade med risker och osäkerhet. Den faktiska utvecklingen och resultaten kan avvika betydligt från de förväntningar 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 29 april 2020

Anders Nissen, VD

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



Lobby, Radisson Blu Hotel, Basel, 206 rum

Presentation av delårsrapporten

Pandox presenterar delårsrapporten för investerare, analytiker och media via en webbsänd telefonkonferens den 29 april kl. 09:00 CEST. Presentationen av delårsrapporten har utökats med en fördjupad genomgång av affärsläge och hotellmarknad enligt följande:

- Delårsrapport och affärsläge
Anders Nissen VD, Liia Nõu CFO
- Hotellmarknaden
David Goodger, Managing Director EMEA Oxford Economics, Robin Rossmann, Managing Director International STR, Johan Johander, Partner and Head of Research, Benchmarking Alliance
- Uppsummering
Anders Nissen VD, Liia Nõu CFO

Presentationsmaterial publiceras på www.pandox.se cirka 08:00 CEST.

För att följa telefonkonferensen online, gå till <https://edge.media-server.com/mmc/p/5kicca8r>. Här kan du även ställa skriftliga frågor.

För att delta i konferensen per telefon, vänligen ring in på något av nedanstående telefonnummer senast 30 minuter före konferensstart.

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: 1799675

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

Kontaktpersoner

För ytterligare information vänligen kontakta:

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

Liia Nõu, CFO
+46 (0) 702 37 44 04

Anders Berg, SVP 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 29 april 2020 kl. 07:00 CEST.

Finansiell kalender

Delårsrapport januari-juni 2020	15 juli 2020
Delårsrapport januari-september 2020	23 oktober 2020
Bokslutskommuniké 2020	11 februari 2021

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

Finansiella rapporter i sammandrag

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

	Not	Jan-mar		Helår
		2020	2019	2019
Belopp i MSEK				
Intäkter Fastighetsförvaltning				
Hyresintäkter	2	640	641	3 017
Övriga fastighetsintäkter		32	44	112
Intäkter Operatörsverksamhet	2	419	506	2 424
Nettoomsättning		1 091	1 191	5 553
Kostnader Fastighetsförvaltning	2	-111	-102	-365
Kostnader Operatörsverksamhet	2	-456	-458	-1 993
Bruttoresultat		524	631	3 195
– varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	2	561	583	2 764
– varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	2	-37	48	431
Central administration		-47	-43	-175
Finansiella intäkter		2	2	1
Finansiella kostnader		-228	-207	-866
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	2	-22	-19	-81
Resultat före värdeförändringar		229	364	2 074
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	2	-611	131	1 389
Fastigheter, realiserade	2	—	—	70
Derivat, orealiserade		-359	-139	-39
Resultat före skatt		-741	356	3 494
Aktuell skatt		-27	-46	-122
Uppskjuten skatt		100	97	-672
Periodens resultat		-668	407	2 700
<i>Poster som kan komma att omföras till resultaträkningen</i>				
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter		-22	395	520
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		682	-35	-474
		660	360	46
Periodens övrigt totalresultat		660	360	46
Periodens totalresultat		-8	767	2 746
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat		-667	407	2 706
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat		-1	0	-6
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat		-22	765	2 749
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat		14	2	-3
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		-3,63	2,43	15,91

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Belopp i MSEK	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Rörelsefastigheter	6 650	5 482	6 307
Inventarier/Inredning	563	503	554
Förvaltningsfastigheter	55 357	48 386	53 697
Nyttjanderätter	3 101	2 838	2 994
Uppskjuten skattefordran	546	539	383
Derivat ¹⁾	72	18	117
Andra långfristiga fordringar	36	32	34
Summa anläggningstillgångar	66 325	57 798	64 086
Omsättningstillgångar			
Varulager	14	11	14
Aktuell skattefordran	110	32	106
Kundfordringar	458	245	367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107	166	288
Övriga fordringar	204	203	250
Likvida medel	1 220	923	632
Summa omsättningstillgångar	2 113	1 580	1 657
Summa tillgångar	68 438	59 378	65 743
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	460	419	460
Övrigt tillskjutet kapital	7 525	4 556	7 525
Reserver	911	573	258
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	17 341	16 595	18 107
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	26 237	22 143	26 350
Innehav utan bestämmande inflytande	261	162	156
Summa eget kapital	26 498	22 305	26 506
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾³⁾	25 722	20 753	23 587
Övriga långfristiga skulder	18	19	18
Långfristig leasingsskuld	3 071	2 819	2 964
Derivat ¹⁾	1 008	694	694
Avsättningar	46	110	41
Uppskjuten skatteskuld	4 623	3 544	4 552
Summa långfristiga skulder	34 488	27 939	31 856
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	101	1	97
Kortfristiga räntebärande skulder ²⁾³⁾	6 160	7 513	6 034
Kortfristig leasingsskuld	31	19	30
Skatteskulder	75	122	109
Leverantörsskulder	288	275	304
Övriga kortfristiga skulder	278	565	226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	519	639	581
Summa kortfristiga skulder	7 452	9 134	7 381
Summa skulder	41 940	37 073	39 237
Summa eget kapital och skulder	68 438	59 378	65 743

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

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

³⁾ Uppläggningskostnader om 200 MSEK har reducerat den räntebärande skulden under Kv 1 2020, jämfört med 170 MSEK Kv 1 2019.

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

Belopp i MSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserver	Omvärderingsreserv ³⁾	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat			
Ingående eget kapital 1 januari 2019	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 ¹⁾	41	2 969	—	—	—	3 010	—	3 010
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	—	—	-1	-1
Utdelning	—	—	—	—	-787	-787	—	-787
Utgående eget kapital 31 december 2019	460	7 525	89	169	18 107	26 350	156	26 506
Ingående eget kapital 1 januari 2020	460	7 525	89	169	18 107	26 350	156	26 506
Periodens resultat	—	—	—	—	-667	-667	-1	-668
Övrigt totalresultat	—	—	645	—	—	645	15	660
Förskjutning innehav utan bestämmande inflytande ²⁾	—	—	8	—	-99	-91	91	—
Utgående eget kapital 31 mars 2020	460	7 525	742	169	17 341	26 237	261	26 498

¹⁾ Nyemissionsbeloppet redovisas netto efter avdrag för transaktionskostnader om -39 MSEK.

²⁾ Omföring från moderbolagets aktieägare till innehav utan bestämmande inflytande.

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

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

Belopp i MSEK	Jan-mar		Helår
	2020	2019	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	-741	356	3 494
Återföring av avskrivningar	58	46	195
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	—	—	-96
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	611	-131	-1 389
Orealiserade värdeförändringar derivat	359	139	39
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-127	-2	84
Betald skatt	-61	-43	-208
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	99	365	2 119
Ökning/minskning rörelsefordringar	176	256	-23
Ökning/minskning rörelseskulder	-47	118	-162
Förändringar av rörelsekapital	129	375	-185
Kassaflöde från den löpande verksamheten	228	739	1 934
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-238	-143	-674
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	—	—	390
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-689	-16	-4 901
Förvärv av finansiella tillgångar	-1	-1	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-928	-161	-5 188
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission	—	—	3 049
Emissionskostnader	—	—	-39
Upptagna lån	2 270	1 898	12 565
Amortering av skuld	-1 134	-2 216	-11 584
Garantiutdelning minoritet	—	—	-11
Utbetald utdelning	—	—	-787
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 136	-318	3 193
Periodens kassaflöde	436	261	-61
Likvida medel vid periodens början	632	674	674
Kursdifferens i likvida medel	152	-12	19
Likvida medel vid periodens slut	1 220	923	632
Upplysningar om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till	0	0	1
Betald ränta uppgick till	-206	-192	-782
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-22	-19	-81
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	1 220	923	632
Likvida medel består av bankmedel.			

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

	Jan-mar		Helår
	2020	2019	2019
Belopp i MSEK			
Nettoomsättning	30	27	122
Administrativa kostnader	-60	-54	-226
Rörelseresultat	-30	-27	-104
Resultat från andelar i koncernföretag	—	—	2 337
Övriga räntor och liknande resultatposter	-33	304	376
Derivat, orealiserade	-157	-155	-58
Resultat efter finansiella poster	-220	122	2 551
Bokslutsdispositioner	—	—	-252
Resultat före skatt	-220	122	2 299
Skatt på periodens resultat	-7	-34	—
Uppskjuten skatt	52	7	14
Periodens resultat	-175	95	2 313

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

	2020	2019	2019
	31 mar	31 mar	31 dec
Belopp i MSEK			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	22 063	17 684	21 702
Omsättningstillgångar	653	238	119
Summa tillgångar	22 716	17 922	21 821
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8 914	4 649	9 089
Avsättningar	146	110	137
Långfristiga skulder	5 040	5 782	3 945
Kortfristiga skulder	8 616	7 381	8 650
Summa eget kapital och skulder	22 716	17 922	21 821

Avstämning alternativa nyckeltal

	Jan-mar		Helår
	2020	2019	2019
Per aktie, belopp i SEK ¹⁾			
Totalresultat per aktie, SEK			
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	-22	765	2 749
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	167 499 999	170 053 287
Totalresultat per aktie, SEK	-0,12	4,57	16,17
Cash earnings per aktie, SEK			
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	263	367	2 183
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	167 499 999	170 053 287
Cash earnings per aktie, SEK	1,43	2,18	12,84
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK			
EPRA NAV (substansvärde), MSEK	34 375	28 561	34 270
Antal aktier vid periodens slut	183 849 999	167 499 999	183 849 999
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	186,97	170,52	186,40
Utdelning per aktie, SEK			
Utdelning, MSEK	—	—	—
Antal aktier vid tillfället för utdelning	183 849 999	167 499 999	183 849 999
Utdelning per aktie, SEK ³⁾	—	—	—
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	167 499 999	170 053 287
Antal aktier vid periodens slut	183 849 999	167 499 999	183 849 999
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL			
Antal hotell, periodens slut ²⁾	156	144	155
Antal rum, periodens slut ²⁾	35 018	32 273	34 685
WAULT, år	15,3	15,8	15,6
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	65 345	56 713	63 469
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	55 357	48 386	53 697
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	9 988	8 327	9 772
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	537	763	929

¹⁾ 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. ²⁾ Pandox-ägda hotellfastigheter. ³⁾ För 2019 anges beslutad utdelning.

Avstämning alternativa nyckeltal

Belopp i MSEK	Jan-mar		Helår
	2020	2019	2019
Räntebärande nettoskuld			
Långfristiga räntebärande skulder	25 722	20 753	23 587
Kortfristiga räntebärande skulder	6 160	7 513	6 034
Uppläggningskostnader lån	200	170	202
Likvida medel	-1 220	-923	-632
Räntebärande nettoskuld	30 862	27 513	29 191
Belåningsgrad netto, %			
Räntebärande nettoskuld	30 862	27 513	29 191
Marknadsvärde fastigheter	65 345	56 713	63 469
Belåningsgrad netto, %	47,2	48,5	46,0
Räntetäckningsgrad, ggr			
Resultat före värdeförändringar	229	364	2 074
Räntekostnader	204	181	765
Avskrivningar	57	47	194
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	3,3	4,0
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %			
Genomsnittlig räntekostnad	794	735	782
Långfristiga räntebärande skulder	25 722	20 753	23 587
Uppläggningskostnader lån	200	170	202
Kortfristiga räntebärande skulder	6 160	7 513	6 034
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %	2,5	2,6	2,6
<i>Se sidan 8-9 för en fullständig avstämning.</i>			
Investeringar, inkl. moderbolag exkl. förvärv	238	143	674
Driftnetto Fastighetsförvaltning			
Hysesintäkter	640	641	3 017
Övriga fastighetsintäkter	32	44	112
Kostnader, exkl fastighetsadministration	-68	-75	-247
Driftnetto Fastighetsförvaltning, före fastighetsadministration	604	610	2 882
Fastighetsadministration	-43	-27	-118
Driftnetto Fastighetsförvaltning	561	583	2 764
Driftnetto Operatörsverksamhet			
Intäkter Operatörsverksamhet	419	506	2 424
Kostnader Operatörsverksamhet	-456	-458	-1 993
Bruttoresultat	-37	48	431
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	57	47	194
Driftnetto Operatörsverksamhet	20	95	625
EBITDA			
Totalt bruttoresultat, från respektive segment	524	631	3 195
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet	57	47	194
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-43	-39	-158
EBITDA	538	639	3 231
Cash earnings			
EBITDA	538	639	3 231
Plus: Finansiella intäkter	2	2	1
Minus: Finansiella kostnader	-228	-207	-866
Minus: Finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar	-22	-19	-81
Plus/Minus: Orealiserad omräkningsintäkt banktillgodohavanden	-1	-2	14
Minus: Aktuell skatt	-27	-46	-122
Cash earnings	262	367	2 177
EPRA NAV			
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	26 237	22 143	26 350
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	2 779	2 343	2 915
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	936	676	577
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	-200	-145	-123
Plus: Uppskjuten skatteskuld	4 623	3 544	4 552
EPRA NAV	34 375	28 561	34 270
Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %			
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	28 561	25 428	27 476
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	34 375	28 561	34 270
Återlagd utdelning, innevarande år	—	737	787
Exklusive likvid nyemission	-3 010	—	-3 010
Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %	9,8	15,2	16,6

Om nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Flera beskrivningar och analyser i denna delårsrapport presenterar utveckling och status på finansiella och aktierelaterade nyckeltal som inte definieras enligt IFRS (International Financial Reporting Standards). Vidstående alternativa finansiella nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Här intill presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitionerna av dessa mått på sidan 23.

Finansiell risk

Pandox äger, förvaltar och utvecklar hotellfastigheter samt driver hotell. Risktagandet uttrycks i en målsättning om en belåningsgrad netto på 45–60 procent, beroende på marknadsutvecklingen och rådande möjligheter. Utöver belåningsgrad så är räntetäckningsgrad, genomsnittlig skuldränta och räntebärande nettoskuld relevanta kompletterande mått på Pandox finansiella risk.

Tillväxt och lönsamhet

Pandox övergripande mål är att öka kassaflödet och fastighetsvärdet och därigenom skapa utrymme för investeringar som stödjer Pandox fortsatta expansion. Eftersom Pandox både äger och driver hotellfastigheter behövs flera mått för att mäta företagets måluppfyllelse i detta avseende. Tillväxt i cash earnings är Pandox primära fokus och det är också basen för vad som årligen skall delas ut till aktieägarna, dvs 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 aktieägars räkning. Pandox mäter långsiktig 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								
	2020	2019				2018		
Belopp i MSEK	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter	640	784	820	772	641	704	766	739
Övriga fastighetsintäkter	32	26	31	11	44	45	44	52
Intäkter Operatörsverksamhet	419	645	600	673	506	626	531	565
Nettoomsättning	1 091	1 455	1 451	1 456	1 191	1 375	1 341	1 356
Kostnader Fastighetsförvaltning	-111	-94	-90	-79	-102	-122	-112	-127
Kostnader Operatörsverksamhet	-456	-536	-491	-508	-458	-507	-429	-436
Bruttoresultat	524	825	870	869	631	746	800	793
Central administration	-47	-44	-40	-48	-43	-43	-34	-37
Finansnetto	-226	-234	-224	-202	-205	-214	-205	-198
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-22	-21	-20	-21	-19	—	—	—
Resultat före värdeförändringar	229	526	586	598	364	489	561	558
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-611	396	353	509	131	607	376	297
Fastigheter, realiserade	—	-41	110	1	—	27	13	13
Derivat, orealiserade	-359	444	-211	-133	-139	-147	113	-24
Resultat före skatt	-741	1 325	838	975	356	976	1 063	844
Aktuell skatt	-27	59	-60	-75	-46	-55	-64	-60
Uppskjuten skatt	100	-93	-536	-140	97	-146	-166	-21
Periodens resultat	-668	1 291	242	760	407	775	833	763
Övrigt totalresultat	660	-199	-250	135	360	-177	-220	134
Periodens totalresultat	-8	1 092	-8	895	767	598	613	897
Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag								
	2020	2019				2018		
Belopp i MSEK	31-mar	31-dec	30-sep	30-jun	31-mar	31-dec	30-sep	30-jun
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	62 570	60 558	56 759	54 543	54 371	52 949	50 855	50 789
Nyttjanderätter	3 101	2 994	2 868	2 886	2 838	—	—	—
Övriga anläggningstillgångar	108	151	78	75	50	43	91	36
Uppskjuten skattefordran	546	383	765	540	539	465	520	561
Omsättningstillgångar	893	1 025	832	1 192	657	885	1 105	2 542
Likvida medel	1 220	632	530	450	923	674	923	678
Summa tillgångar	68 438	65 743	61 832	59 686	59 378	55 016	53 494	54 606
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	26 498	26 506	22 405	22 413	22 305	21 538	20 950	20 347
Uppskjuten skatteskuld	4 623	4 552	4 879	3 633	3 544	3 430	3 316	3 237
Räntebärande skulder	31 882	29 621	29 158	28 541	28 266	27 917	27 461	27 451
Leasingskulder	3 102	2 994	2 869	2 886	2 838	—	—	—
Icke räntebärande skulder	2 333	2 070	2 521	2 213	2 425	2 131	1 767	3 571
Summa eget kapital och skulder	68 438	65 743	61 832	59 686	59 378	55 016	53 494	54 606
Nyckeltal								
	2020	2019				2018		
Belopp i MSEK	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun
Driftnetto Fastighetsförvaltning	561	716	761	704	583	627	698	664
Driftnetto Operatörsverksamhet	20	159	160	212	95	165	142	167
EBITDA	538	831	881	868	634	749	806	794
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	-3,63	7,30	1,45	4,53	2,43	4,63	4,98	4,53
Cash earnings	262	651	581	565	362	480	537	536
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	1,43	3,70	3,47	3,37	2,16	2,88	3,20	3,18
RevPAR-tillväxt (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %	-30	-4	4	12	9	12	6	4
	2020	2019				2018		
	31-mar	31-dec	30-sep	30-jun	31-mar	31-dec	30-sep	30-jun
Räntebärande nettoskuld, MSEK	30 862	29 191	28 806	28 248	27 513	27 421	26 590	26 844
Belåningsgrad fastigheter, %	47,2	46,0	48,3	49,0	48,5	49,7	49,9	50,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	3,9	4,2	4,4	3,3	3,8	4,1	4,2
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	65 345	63 469	59 661	57 618	56 713	55 197	53 281	53 064
EPRA NAV per aktie, SEK	186,97	186,40	184,03	173,83	170,52	164,04	158,44	153,97
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	15,3	15,6	15,5	15,5	15,8	15,7	15,3	15,3

Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandox fastighetsportfölj av 156 (144) hotellfastigheter med 35 018 (32 273) hotellrum i 15 länder, inräknat delmarknaderna England, Skottland, Wales och Nordirland.

Pandox huvudsakliga geografiska fokus är norra Europa. Tyskland (26 procent) är Pandox enskilt största geografiska marknad mätt som andel av fastighetsportföljens totala marknadsvärde följt av Sverige (23 procent), Storbritannien (16 procent), Belgien (7 procent) och Finland (7 procent).

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

Den 31 mars 2020 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 15,3 år (15,8).

Portföljöversikt per segment och land

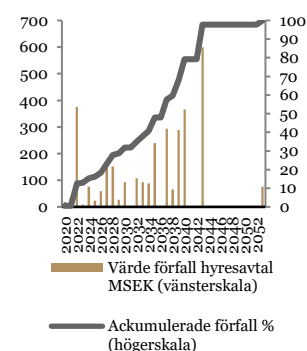
Fastighetsförvaltning	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Sverige	42	8 787	14 766	23	1,7
Tyskland	33	6 876	13 427	21	2,0
Storbritannien	19	4 675	9 758	15	2,1
Finland	13	2 921	4 252	7	1,5
Norge	14	2 536	3 096	5	1,2
Danmark	8	1 845	3 776	6	2,0
Österrike	2	639	1 597	2	2,5
Belgien	2	519	974	1	1,9
Irland	3	445	1 537	2	3,5
Schweiz	1	206	863	1	4,2
Nederländerna	1	189	1 311	2	6,9
Summa Fastighetsförvaltning	138	29 638	55 357	85	1,9
Operatörsverksamhet					
Belgien	7	1 955	3 844	6	2,0
Tyskland	5	1 490	3 447	5	2,3
Kanada	2	952	1 356	2	1,4
Nederländerna	1	216	391	1	1,8
Storbritannien	2	611	926	1	1,5
Finland	1	156	24	0	0,2
Summa Operatörsverksamhet	18	5 380	9 988	15	1,9
Summa totalt	156	35 018	65 345	100	1,9

Not: Den 2 april 2020 övertog Pandox driften av två hotell i Köpenhamn i hotellfastigheter som Pandox redan äger. Efter övertagandet ingår 136 hotell i Fastighetsförvaltning och 20 hotell i Operatörsverksamhet.

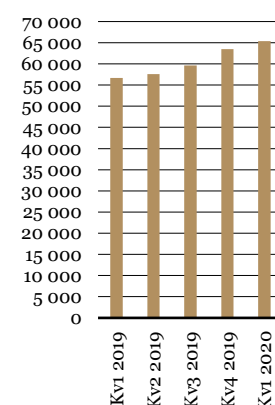
Portföljöversikt per brand/varumärke

Varumärke	Antal		I % av totalt
	Hotell	Rum	
Scandic	50	10 907	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
Maritim	1	316	1
Indigo	1	284	1
Pullman	1	252	1
Meininger	1	228	1
Best Western	1	103	0
Oberoende varumärken	10	2 555	7
Totalt	156	35 018	100

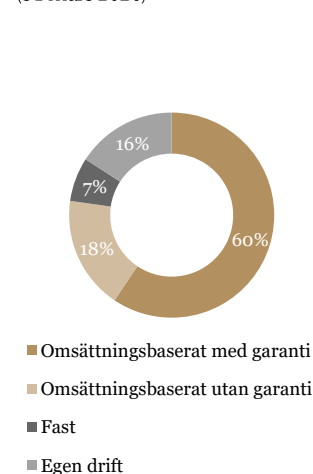
Hyresavtalens förfalloprofil (31 mars 2020)



Marknadsvärde fastigheter per kvartal, MSEK



Fördelning avtals- och driftmodeller (31 mars 2020)



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Pandox AB följer International Financial Reporting Standards (IFRS) - och tolkningarna (IFRIC) - så som de antagits av EU. Den här delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 "Delårsrapportering" samt "Årsredovisningslagen".

Moderbolagets delårsrapport har upprättats i enlighet med kapitel 9 Delårsrapport i Årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR2 "Redovisning för juridiska personer". Enligt RFR2 ska en juridisk enhets moderbolag tillämpa alla IFRS-principer och tolkningar som EU antagit, inom den ram som definieras av Årsredovisningslagen, och ta hänsyn till kopplingen mellan redovisning och beskattning.

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

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Pandox årsredovisning för 2019.

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

Not 2 Rörelsesegment

Pandox rörelsesegment utgörs av verksamhetsgrenarna Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet. Segment Fastighetsförvaltning förädlar och förvaltar fastigheter och tillhandahåller hotelllokaler men även andra typer av lokaler till externa kunder i anslutning till hotellfastigheten. 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	
Belopp i MSEK	Kv 1 2020	Kv 1 2019	Kv 1 2020	Kv 1 2019	Kv 1 2020	Kv 1 2019	Kv 1 2020	Kv 1 2019
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	672	685	—	—	—	—	672	685
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	419	506	—	—	419	506
Nettoomsättning	672	685	419	506	—	—	1 091	1 191
Kostnader Fastighetsförvaltning	-111	-102	—	—	—	—	-111	-102
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-456	-458	—	—	-456	-458
Bruttoresultat	561	583	-37	48	—	—	524	631
Central administration	—	—	—	—	-47	-43	-47	-43
Finansiella intäkter	—	—	—	—	2	2	2	2
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-228	-207	-228	-207
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	—	—	-22	-19	-22	-19
Resultat före värdeförändringar	561	583	-37	—	-295	-267	229	364
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-611	131	—	—	—	—	-611	131
Fastigheter, realiserade	—	—	—	—	—	—	—	—
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	-359	-139	-359	-139
Resultat före skatt	-50	714	-37	48	-654	-406	-741	356
Aktuell skatt	—	—	—	—	-27	-46	-27	-46
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	100	97	100	97
Periodens resultat	-50	714	-37	48	-581	-355	-668	407

Kv 1 2020

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Irland	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
– Fastighetsförvaltning	172	38	38	57	177	12	133	45	672
– Operatörsverksamhet	—	—	—	7	111	180	49	72	419
Marknadsvärde fastigheter	14 766	3 776	3 096	4 277	16 874	4 818	12 221	5 517	65 345
Investeringar fastigheter	51	12	10	40	20	48	32	25	238
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	643	—	49	-3	689
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	26	2 098	2 703	963	1 419	7 209
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl. uppskjuten skatt	15 385	3 790	3 099	5 026	16 193	3 804	13 079	5 404	65 780

Kv 1 2019

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

Not 3 Omklassificeringar, förvärv och avyttringar baserat på datum för tillträde respektive avträde

Omklassificeringar, förvärv och avyttringar

Datum	Hotellfastighet	Händelse
2 april 2020	Hotel Twentyseven	Omklassificering till Operatörsverksamhet
2 april 2020	Hotel Mayfair	Omklassificering till Operatörsverksamhet
31 mars 2020	Lokaler i hotellfastighet som hyser Jurys Inn Cardiff	Förvärv Fastighetsförvaltning
31 januari 2020	Maritim Hotel Nürnberg	Förvärv Fastighetsförvaltning
11 december 2019	Sju hotellfastigheter i Tyskland	Förvärv Fastighetsförvaltning
3 december 2019	Two hotell i Tyskland och Nederländerna	Förvärv Operatörsverksamhet
2 september 2019	Hotell Hasselbacken	Avyttring Fastighetsförvaltning
1 juli 2019	Tre hotellfastigheter i Tyskland	Förvärv Fastighetsförvaltning

Not 4 Valutakurser

Valutakurser januari-mars

1 utländsk valuta = X SEK	Genomsnittskurs			Balansdagskurs		
	2020	2019	Δ%	2020	2019	Δ%
Euro (EUR)	10,665	10,417	2%	11,083	10,422	6%
Brittiska pund (GBP)	12,369	11,942	3%	12,388	12,082	2%
Danska kronor (DKK)	1,427	1,396	2%	1,484	1,396	6%
Norska kronor (NOK)	1,021	1,069	-5%	0,959	1,075	-12%
Kanadensiska dollar (CAD)	7,200	6,899	4%	7,104	6,912	4%
Schweizerfranc (CHF)	9,996	9,199	8%	10,464	9,320	12%

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
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 orealiserad 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, %

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

Tillväxt för jämförbara enheter justerat för valutakurseffekter

Tillväxtnått som exkluderar effekter av förvärv, avyttringar och omklassificeringar samt valutakursförändringar.

PER AKTIE

Cash earnings per aktie, SEK

EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader minus aktuell skatt, efter minoritetsandel, minus finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, justerat för eventuell orealiserad 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

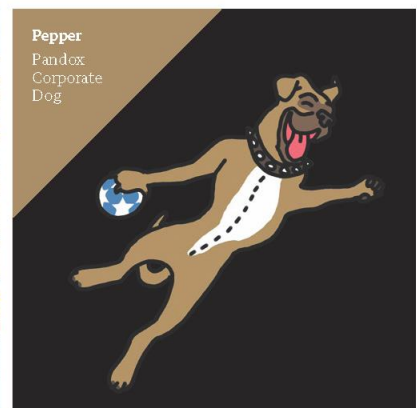
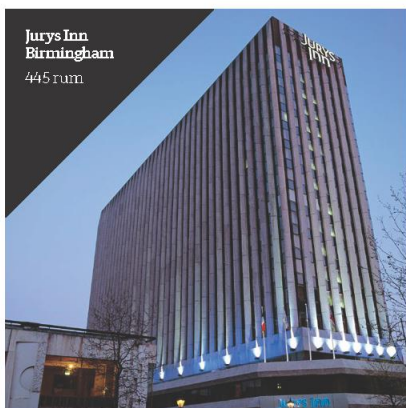
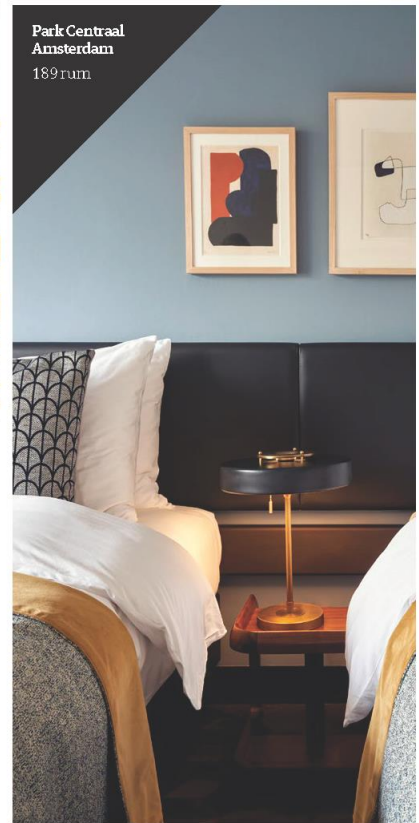
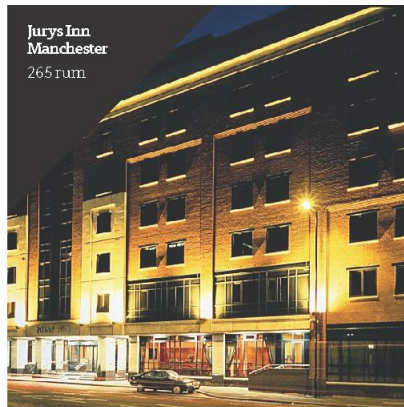
Marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter plus marknadsvärdet för Rörelsefastigheter.

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.



Ett urval av Pandox hotellfastigheter