

Två steg framåt, ett steg bakåt

Juli-september 2020

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 630 (851) MSEK, vilket inkluderar en engångsintäkt om 28 MSEK. Minskningen för jämförbara enheter var 35 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 531 (761) MSEK. Minskningen för jämförbara enheter var 37 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till -39 (160) MSEK
- EBITDA uppgick till 456 (886) MSEK
- Cash earnings uppgick till 194 (586) MSEK
- Cash earnings per aktie uppgick till 1,06 (3,51) SEK
- Periodens resultat uppgick till -103 (242) MSEK, vari ingår orealiserade värdeförändringar avseende Förvaltningsfastigheter om -315 MSEK
- Resultat per aktie uppgick till -0,56 (1,45) SEK
- Per 30 september 2020 uppgick likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter till 5 348 MSEK, jämfört med 5 516 MSEK per 30 juni 2020

Januari-september 2020

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 829 (2 319) MSEK. Minskningen för jämförbara enheter var 30 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 540 (2 048) MSEK. Minskningen för jämförbara enheter var 32 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till -104 (467) MSEK
- EBITDA uppgick till 1 321 (2 397) MSEK
- Cash earnings uppgick till 531 (1 523) MSEK
- Cash earnings per aktie uppgick till 2,91 (9,09) SEK
- Periodens resultat uppgick till -1 103 (1 409) MSEK, vari ingår orealiserade värdeförändringar avseende Förvaltningsfastigheter om -1 246 MSEK
- Resultat per aktie uppgick till -5,98 (8,41) SEK

Finansiellt sammandrag

Belopp i MSEK	Jul-sep			Jan-sep			Helår
	2020	2019	Δ%	2020	2019	Δ%	2019
Intäkter Fastighetsförvaltning	630	851	-26	1 829	2 319	-21	3 129
Driftnetto Fastighetsförvaltning	531	761	-30	1 540	2 048	-25	2 764
Driftnetto Operatörsverksamhet	-39	160	n.a.	-104	467	n.a.	625
EBITDA	456	886	-49	1 321	2 397	-45	3 231
Periodens/årets resultat	-103	242	n.a.	-1 103	1 409	n.a.	2 700
Resultat per aktie, SEK ¹⁾	-0,56	1,45	n.a.	-5,98	8,41	n.a.	15,91
Cash earnings	194	586	-67	531	1 523	-65	2 177
Cash earnings per aktie, SEK ¹⁾	1,06	3,51	-70	2,91	9,09	-68	12,84
Nyckeldata							
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	—	62 022	59 661	4	63 469
Räntebärande nettoskuld, MSEK	—	—	—	30 056	28 806	4	29 191
Belåningsgrad netto, %	—	—	—	48,5	48,3	n.a.	46,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	4,2	n.a.	2,0	4,0	n.a.	4,0
EPRA NAV per aktie, SEK ¹⁾	—	—	—	175,33	184,03	-5	186,40
WAULT (Förvaltningsfastigheter), år	—	—	—	14,9	15,5	n.a.	15,6
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	186	964	-81	265	917	-71	912

¹⁾ Beräknat på totalt antal aktier för balansposter och viktat antal aktier för resultatposter. För uppgift om antal aktier se sidan 17.

Se not 3 på sidan 24 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar. För fullständiga definitioner se sidan 26.

VD har ordet

Fokus på det vi kan påverka

Utveckling i linje med förväntningarna

Hotellmarknaden har under det tredje kvartalet återhämtat sig i linje med Pandox förväntningar. Sommarsäsongen var till och med starkare än förväntat drivet av god inhemsk efterfrågan i fritidssegmentet i regionala städer i alla länder. Huvuddelen av Pandox intäkter i det tredje kvartalet utgjordes fortsatt av kontrakterade minimihyror och fasta hyror, men intäkter från rent omsättningsbaserade hyresavtal och Operatörsverksamhet ökade jämfört med det andra kvartalet. Sammantaget minskade Pandox totala intäkter och driftnetto i det tredje kvartalet med 54 respektive 47 procent jämfört med motsvarande period föregående år, medan de ökade med 5 respektive 36 procent sekventiellt.

En tydlig spelidé i ett svårt läge

Pandox arbetar fortsatt med tre områden i det svåra läge som covid-19 skapat:

Respond – Åtgärder för att motverka den akuta krisen
Restart – Planera för återhämtning
Reinvent – Skapa insikt om hur hotellmarknaden kommer att förändras

Fokus ligger fortfarande mest på frågor kopplade till den akuta krisen – *Respond* – med följande prioriteringar:

- *Cash is king!* Per 30 september 2020 hade Pandox 5 348 MSEK i likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter. Alla kreditavtal med förfall under 2020 har refinansierats
- *Defend our profitability!* Pandox kostnader är i nivå med kontrakterade minimihyror och fasta hyror, som uppgår till cirka 2 000 MSEK per år. Därutöver ger omsättningsbaserade hyresavtal utan garanterad miniminivå ett visst positivt bidrag till både intäkter och resultat
- *Stay alive, stay open!* Pandox har hållit så många hotell som möjligt öppna genom krisen, vilket underlättat både underhåll och uppstart
- *Protect the assets!* Pandox är redo att försvara värdet i hotellfastigheterna och ta över driften av hotellen när så krävs
- *Active leadership!* Ett öppet, aktivt och närvarande ledarskap är särskilt viktigt i det svåra läge som covid-19 innebär

Tydliga trender i hotellmarknaden

Inom ramen för *Restart* arbetar Pandox löpande med olika scenarier för hotellmarknadens återhämtning. Så här långt följer utvecklingen den marknadsutblick vi gav i samband med delårsrapporten för det andra kvartalet. Vi kan också konstatera att de trender vi såg i det andra kvartalet har förstärkts i det tredje kvartalet.

Den tydligaste trenden är att det är restriktioner som håller tillbaka efterfrågan i hotellmarknaden, inte beteendeförändringar. När restriktionerna minskar så ökar efterfrågan och vice versa. Det kan låta trivialt, men har stor betydelse för synen på hotellmarknadens potential till återhämtning när restriktionerna väl lättar. Ett exempel är att personer som för närvarande inte får resa i tjänsten ändå reser privat inom landet, vilket bidragit till att hotellbranschens viktigaste segment, inhemskt resande, har sett en stark comeback, samtidigt som internationell efterfrågan har varit fortsatt låg. Ekonomi-, mellanklass-, resort- och lägenhetshotell i regionala centralorter och attraktiva fritidsdestinationer – enkla att nå med bil eller tåg – har varit vinnarna. Förloren har framförallt varit premiumhotell och stora möteshotell med en internationell profil.

Rumspriserna har varit stabila per segment, men snittpriserna har fallit på grund av mixeffekter från en lägre andel internationellt resande, färre möten och färre kompressionsnätter*.

Fasindelat återhämtning med olika utvecklingsnivåer

Pandox förväntar sig att återhämtningen – förutsatt minskade restriktioner och ökad ekonomisk aktivitet – sker i faser med sex utvecklingsnivåer där olika marknadssegment stegvis bygger upp efterfrågan i hotellmarknaden:

1. Städer och länder öppnar upp och restriktioner lättar gradvis

2. Hotell öppnar
3. Inhemskt fritidsresande med växande högbetalande segment
4. Inhemskt affärsresande
5. Möten och internationellt resande
6. Gruppresor

Respektive steg medverkar till att beläggningen stiger och intäkterna ökar, vilket i sin tur skapar fler kompressionsnätter* och förutsättningar för högre snittpriser och ökade intäkter per rum.

Hotellmarknaden befinner sig för närvarande i "Fas 3" med god underliggande efterfrågan från inhemskt fritidsresande och en begynnande efterfrågan från inhemskt affärsresande.

Fas 1 – Botten

- Total nedstängning av de flesta länder
- Efterfrågebotten i slutet av april
- Svag återhämtning med start i maj
- Beläggningsgrad i Europa cirka 5–25 procent

Fas 2 – Sommar

- Nedtrappade restriktioner i maj–juni öppnade för nationellt resande och i vissa fall även internationellt resande
- Inhemskt fritidsresande ökade tämligen omedelbart
- I Norden steg beläggningsgraden från cirka 20 till cirka 60 procent under semesterperioden, vilket var högre än väntat

Fas 3 – Höst och vinter

- Minskad fritidsefterfrågan på vardagar men god på helger
- Små och medelstora företag har börjat resa, viss efterfrågan på mindre möten
- Initial beläggningsgrad i Tyskland cirka 40–45 procent, i Norden cirka 45–50 procent och i UK Regional cirka 50–55 procent
- Viss ökning i internationella marknader från låg nivå
- Nya restriktioner i oktober har lett till ökad osäkerhet och minskad efterfrågan

Nya restriktioner är den största utmaningen

Hotellmarknadens största utmaning är nya restriktioner som på olika sätt begränsar samhällslivet och gör återhämtningen mer utdragen. Det finns en god baseefterfrågan i hotellmarknaden och förutsättningarna för en snabb återhämtning när väl restriktionerna lättar är goda. I det fjärde kvartalet förväntas stabila hyresintäkter i Fastighetsförvaltning och en viss försvagning i Operatörsverksamhet jämfört med det tredje kvartalet. Kontrakterade minimihyror och fasta hyror förväntas alltså utgöra majoriteten av Pandox totala intäkter under det fjärde kvartalet.

Ständigt arbete med att förstå förändringar

I *Reinvent* pågår arbetet med att analysera och värdera effekterna av möjliga strukturella förändringar i hotellmarknaden. Vissa beteendeförändringar kan inte uteslutas, men när restriktioner trappas ned och aktivitetsnivån i samhället normaliseras kommer också resandet att göra det. Hittills har vi inte sett några större förändringar i gästbeteende. Förändringar vi genomfört i Operatörsverksamhet är bland annat ökade program för städning och rengöring i samarbete med certifieringsföretaget Bureau Veritas, accelererade digitala investeringar för att möjliggöra kontaktlös in- och utcheckning samt utveckling av multifunktionella rum som bättre kan möta olika typer av efterfrågan och gästkrav. På Pandox Hotellmarknadsdag 2020 den 17 november kommer vi att fördjupa oss i effekterna av covid-19 på vårt samhälle, våra hjärnor och naturligtvis hotellmarknaden. Jag törs lova ett intressant och fartyllt program. Ni kan läsa mer om eventet och anmäla er på www.pandox.se.

Anders Nissen, VD

* När beläggningsgraden på en marknad överstiger 90 procent

Sammanfattning av covid-19-effekter för Pandox

Affärssegment Fastighetsförvaltning

Pandox följer och utvärderar affärsläget löpande och har en nära dialog med hyresgäster i affärssegmentet Fastighetsförvaltning avseende resultatutveckling och likviditet för respektive part.

Lättnader i restriktioner med påverkan på hotellmarknaden gjordes på de flesta av Pandox nyckelmarknader under det tredje kvartalet. Mot slutet av kvartalet infördes dock nya lokala restriktioner som påverkade delar av samhällslivet i bland annat Nederländerna och Storbritannien. Per 30 september 2020 var i princip samtliga hotellfastigheter i affärssegmentet öppna.

Kontrakterade minimihyror med garanti plus fasta hyror uppgår enligt avtal till motsvarande cirka 2 000 MSEK i årstakt, vilket också förväntas motsvara merparten av Pandox totala intäkter i det fjärde kvartalet.

Intäkter från omsättningsbaserade hyresavtal utan minimihyra i Norden uppgick till motsvarande cirka 69 MSEK i det tredje kvartalet.

Överenskommelser med hyresgäster om temporära förändringar i betalningsvillkor sker när så är möjligt och lämpligt. Hyror har under det tredje kvartalet inkommit enligt nya temporära betalningsvillkor. Inga rabatter på hotellhyror har givits. Per 30 september 2020 uppgick kundfordringar hänförliga till uppskjutna hyror under nya temporära betalningsvillkor till motsvarande 421 MSEK.

Hyresgäster har utnyttjat statliga stödregler som gör det möjligt att skjuta upp hyresbetalningen under en viss tid (se avsnittet om "Statliga stödprogram" nedan).

Pandox har tagit del av statligt omställningsstöd i Norge och Sverige om totalt motsvarande 16 MSEK i det tredje kvartalet, vilket intäktsförts under Övriga fastighetsintäkter.

För mer information, se sidan 5, 6, 7, 22 och 23.

Affärssegment Operatörsverksamhet

Pandox har tagit del av statliga stödprogram på respektive marknad om totalt cirka 84 MSEK i det tredje kvartalet.

För mer information, se sidan 5, 6, 7, 22 och 23.

Löpande resultatnivå

Vid utgången av det tredje kvartalet var Pandox totala kostnader i paritet med intäkterna från kontrakterade minimihyror och fasta hyror.

För mer information, se sidan 5, 6 och 7.

Investeringar

Planerade investeringar under 2020 uppgår till motsvarande cirka 850–860 MSEK, till vilket kommer underhåll om cirka 50 MSEK. Möjliga praktiska begränsningar på grund av covid-19 på flertalet av Pandox marknader innebär fortsatt en risk för att den planerade investeringsvolymen inte kan realiseras fullt ut 2020.

För mer information, se sidan 8.

Värdering av hotellfastigheter

Pandox har vid utgången av det tredje 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 materiell osäkerhet om de bestående effekterna av covid-19 på samhällsekonomin i stort, försvåras bedömningarna av framtida kassaflöden och direktavkastningskrav för Pandox hotellfastigheter. Effekter på direktavkastningskrav kan ännu inte fastslås på grund av att evidens i transaktionsmarknaden för hotellfastigheter fortfarande är otillräcklig.

På grund av covid-19 har endast ett fåtal externa värderingar genomförts.

I det tredje kvartalet uppgick de realiserade värdeförändringarna till -315 MSEK för Förvaltningsfastigheter respektive -284 MSEK för Rörelsefastigheter, som en effekt av lägre förväntade kassaflöden under 2020 fram till och med 2022 på grund av covid-19. Realiserade värdeförändringar för Rörelsefastigheter redovisas enligt IFRS endast i informationssyfte och ingår i EPRA NAV.

Värderingseffekterna kommer att följas noga i takt med att covid-19-situationen klarnar och direktavkastningskrav och framtida kassaflöden kan uppskattas med större precision.

För mer information, se sidan 8 och 20.

Finansiering

Pandox har en stark finansiell ställning. Per 30 september 2020 uppgick belåningsgraden netto till 48,5 procent och likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 5 348 MSEK.

Därutöver finns andra kreditfaciliteter som fullt ut täcker emitterad volym under Pandox företagscertifikatprogram, där 105 MSEK hade emitterats per 30 september 2020.

Pandox skuldfinansiering består uteslutande av kreditfaciliteter från elva nordiska och internationella banker i huvudsak mot säkerhet i fastighet. I det tredje kvartalet har samtliga kreditfaciliteter med förfall 2020, motsvarande 4 272 MSEK, förlängts med mellan 12 och 18 månader. Kreditfaciliteter med en löptid mindre än ett år uppgår till 1 818 MSEK.

Pandox finansiella kovenanter utgörs på koncernnivå av:

1. Belåningsgrad, på en nivå där Pandox finansiella mål för belåningsgrad ger betryggande utrymme
2. Räntetäckningsgrad, på en nivå där även enbart intäkter från kontrakterade minimihyror och fasta hyror ger tillfredsställande utrymme

Pandox har en positiv och nära dialog med sina långgivare om nyfinansiering, refinansiering samt anpassning av villkor och kovenanter i befintliga kreditavtal med hänsyn till covid-19. I det tredje kvartalet har långgivare gett waivers i enskilda kreditavtal.

För mer information, se sidan 9 och 10.

Statliga stödprogram

I vissa länder finns program som täcker en direkt andel av företagets fasta kostnader. Något generellt hyresstöd för fastighetsägare finns inte. Däremot har hyresgäster i Tyskland och Storbritannien kunnat skjuta på hyresbetalningen under det andra kvartalet samt kapitalisera och betala sina hyror i efterskott över en längre period. Programmet har förlängts till 1 januari 2021 i Storbritannien men har utgått i Tyskland.

Pandox har tagit del av stödprogram inom Operatörsverksamhet i Belgien, Tyskland, Nederländerna, Danmark, Kanada och Finland samt inom Fastighetsförvaltning i Norge och Sverige.

Under det tredje kvartalet är det främst permitteringsstöd i Pandox olika marknader som fortfarande är aktiva och kan utnyttjas.

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 åtgärds paketet 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 juli–september 2020

Nedstängningar sänkte efterfrågan i det andra kvartalet

När WHO den 11 mars förkunnade att covid-19 var en pandemi infördes en lång rad restriktioner i många länder. De avsåg bland annat inrikes- och utrikesresande, riktlinjer för vissa affärs- och mötesverksamheter samt social distansering med målet att bromsa spridningen av viruset och förhindra en överbelastning av sjukvården.

Oavsett omfattningen av restriktionerna har samtliga hotellmarknader påverkats i betydande grad av covid-19 och dess földeffekter. Europas hotellmarknad bottnade ut i mitten av april för att därefter gradvis återhämta sig under det andra kvartalet. I samband med att den europeiska semestersäsongen inleddes och reserestriktioner successivt togs bort noterades en väsentlig ökning i efterfrågan. Kopplingen var tydlig mellan graden av restriktioner och efterfrågan i hotellmarknaden.

Lättade restriktioner stärkte sommarsäsongen

I stora drag utvecklades det tredje kvartalet i linje med Pandox förväntningar – vissa marknader presterade till och med över förväntan under sommarmånaderna. Norden, som var först ut i den europeiska semestersäsongen, såg en stark ökning i framför allt inhemsk efterfrågan – i synnerhet regionala marknader som enkelt kan nås med bil eller tåg och med ett attraktivt erbjudande för fritidsresenären. Den totala nordiska marknaden noterade en beläggningstopp på cirka 64 procent* i slutet av juli mätt på veckobasis, jämfört med 76 procent motsvarande period 2019. I den senare delen av juli var beläggningen på flertalet av de regionala marknaderna högre än motsvarande period föregående år. De nordiska huvudstäderna utvecklades dock sämre på grund av, bland annat, ett högre beroende av internationell turism och färre aktiviteter när nöjesfält och andra turistattraktioner var stängda.

Mönstret var likartat i Europa där efterfrågan också ökade i takt med att restriktionerna lättade. I slutet av juni hade Europa en beläggningsgrad på cirka 25 procent**, vilken successivt förbättrades till drygt 40 procent vid toppen av turistsäsongen i augusti. Vinnare var destinationer i bland annat kustnära lägen som exempelvis Östersjö-/Nordsjökusten och semesterorter i Storbritannien och Irland. I likhet med Norden hade stora städer de svagaste beläggningstalen, i synnerhet städer med ett stort beroende av internationell flygburen turism.

Stabil baseefterfrågan, affärsresandet ökar från låg nivå

I takt med att semestrarna klingade av återvände marknaden till ett läge med affärsdriven efterfrågan under veckodagarna och fritidsdriven efterfrågan på helgerna. För Norden, som avslutade semesterperioden först (i mitten av augusti), ledde detta till en nedgång i hotellmarknaden till en efterfrågenivå med en basbeläggning om cirka 40 procent. Mönstret från tidigare, med en god beläggning i många lokala och regionala städer, och lägre beläggning i huvudstäderna, var intakt.

Värt att notera är att underliggande efterfrågan från fritidsresenärer på helger är stabil trots ett begränsat fritidsutbud. Dessutom noteras en begynnande efterfrågan från mötessegmentet i vissa marknader. Aktiviteten på veckodagarna hämmas av en svagare affärs efterfrågan på grund av reserestriktioner och många företags alltjämt restriktiva resepolicyer.

Mönstret var detsamma i Europa där beläggningen föll tillbaka efter semesterperioden, men med en väsentligt högre aktivitetsnivå i huvuddelen av Pandox marknader jämfört med innan sommaren. Sammantaget uppgick beläggningen till 39 procent i Europa för september, drivet bland annat av den tyska marknaden vars beläggning uppgick till 44 procent. Även Storbritannien återhämtade sig starkt i inledningen av september, men utökade restriktioner under den senare delen av månaden ledde till en nedgång i efterfrågan. Trots det uppgick beläggningen i Storbritannien som helhet till 46 procent och UK Regional till 53 procent i det tredje kvartalet.

Återhämtning i linje med tidigare krisförlopp

Utvecklingen i Europa följer så här långt relativt väl mönstret i Kina, som ligger cirka två månader före Europa i sin återhämtning. Vissa paralleller kan också dras till tidigare kriser och virusutbrott, vilka visar att inhemsk fritidsefterfrågan normalt återhämtar sig först, följt av inhemsk affärs efterfrågan. Marknader med ett större beroende av internationella inresor med flyg har vanligen en längre återhämtningsperiod. Grupp- och mötes efterfrågan bedöms återvända först i takt med att restriktioner för möten avvecklas och den ekonomiska aktivitetsnivån ökar ytterligare.

Pandox trendspaning

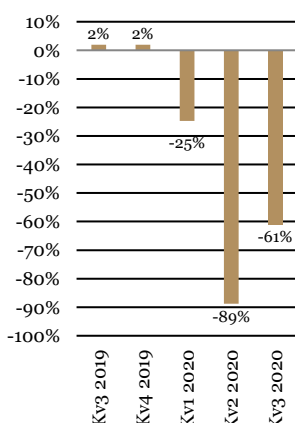
- Marknader med tydlig lokal och/eller regional efterfrågan vänder upp snabbast
- Hotell som enkelt nås med bil och tåg har återhämtat sig snabbare
- Destinationer med ett starkt fritidserbjudande är mest attraktiva i tidig fas, till exempel kustorter i Norden, Tyskland och Nederländerna
- Hotell i ekonomi- och mellanprissegmenten har visat högst motståndskraft och är också först ut i återöppningsfasen
- Premiumhotell och hotell med stor mötesverksamhet som är beroende av internationell efterfrågan kommer ha en längre återhämtningsperiod
- Marknader med stora kapacitetstillkort är särskilt sårbara i återhämtningsfasen

* Benchmarking Alliance baserat på öppna hotell

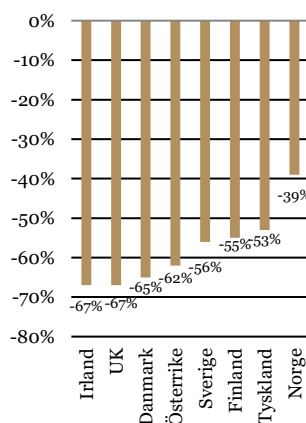
** STR baserat på öppna hotell

Juli–september 2020

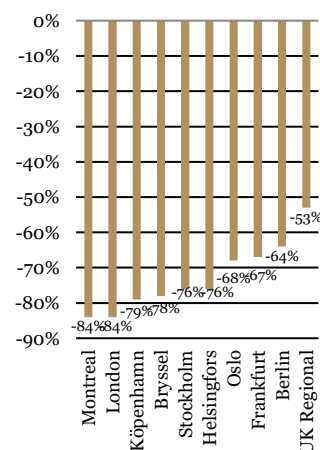
Europa
RevPAR-tillväxt y/y



Länder
RevPAR-tillväxt y/y



Nyckelmarknader
RevPAR-tillväxt y/y



Källa: STR, Benchmarking Alliance. Avrundade siffror.

Finansiell utveckling juli–september 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 630 (851) MSEK, en minskning med 26 procent. Nedgången begränsades av intäkter från kontrakterade minimihyror och fasta hyror. I intäkterna ingår också en engångsintäkt motsvarande 28 MSEK* samt omställningsstöd motsvarande 16 MSEK. För jämförbara enheter minskade intäkterna med 35 procent justerat för valutakurseffekter. Minskningen jämfört med motsvarande period föregående år förklaras av covid-19-relaterade effekter. Jämfört med andra kvartalet noterades en förbättring till följd av lättade restriktioner på de flesta av Pandox marknader, främst drivet av ett inhemskt fritidsresande under semesterperioden. När denna avslutades övergick marknaden till ett läge med affärsdriven efterfrågan på veckodagar och fritidsdriven efterfrågan på helger, dock på en totalt sett lägre nivå jämfört med semesterperioden. Baseefterfrågan var väsentligt högre än under det andra kvartalet.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 169 (600) MSEK, en minskning med 72 procent. För jämförbara enheter minskade intäkterna med 78 procent och RevPAR med 81 procent, justerat för valutakurseffekter.

Även här förklaras minskningen av covid-19-relaterade effekter. Det relativt stora intäktsbortfallet jämfört Fastighetsförvaltning förklaras av dels en högre direkt marknadsexponering, dels en högre andel stora möteshotell i internationella marknader, framförallt Bryssel. Nedgången motverkades dock av en god utveckling för Pandoxhotell belägna i marknader med högre andel inhemsk efterfrågan framförallt från fritidssegmentet.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 799 (1 451) MSEK. För jämförbara enheter minskade nettoomsättningen med 54 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 531 (761) MSEK, en minskning med 30 procent. För jämförbara enheter minskade driftnettet med 37 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till -39 (160) MSEK. Pandox har i kvartalet tagit del av statliga stödprogram, motsvarande cirka 84 MSEK, huvudsakligen i form av lönestöd för permitterad personal.

Totalt driftnetto uppgick till 492 (921) MSEK, en minskning med 47 procent.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -41 (-40) MSEK.

EBITDA

EBITDA uppgick till 456 (886) MSEK, en minskning med 49 procent.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -227 (-221) MSEK, varav -17 (-15) MSEK utgörs av avskrivningar av aktiverade uppläggningskostnader för lån.

De finansiella intäkterna uppgick till 0 (-3) MSEK.

Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar uppgick till -21 (-20) MSEK.

Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 145 (586) MSEK, en minskning med 75 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till -315 (353) MSEK och förklaras av lägre förväntade kassaflöden 2020, 2021 och 2022.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 51 (-211) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -17 (-60) MSEK, vilket framförallt förklaras av koncernutjämning. Att aktuell skatt utgår trots ett negativt resultat förklaras av att full koncernutjämning, exempelvis över landsgränserna, inte är möjlig. Uppskjuten skatt uppgick till 33 (-536) MSEK. Se vidare sidan 10 och avsnittet "Uppskjuten skatt".

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -103 (242) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -102 (243) MSEK, vilket motsvarar -0,56 (1,45) SEK per aktie.

Cash earnings

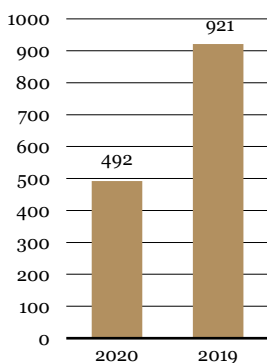
Total cash earnings uppgick till 194 (586) MSEK, en minskning med 67 procent.

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

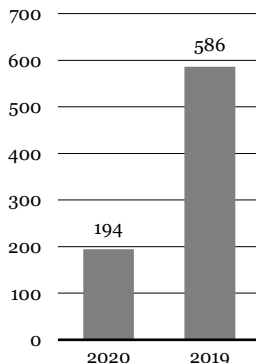
*Avser förlikning med Tribe Invest AS (i konkursförfarande) avseende ett långtidshyreskontrakt där hyresgästen försattes i konkurs 2013. Pandox erhöll under 2015 cirka 60 MSEK från konkursboet i samma ärende.

Juli–september 2020

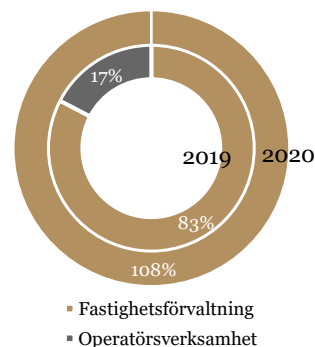
Totalt driftnetto, MSEK



Total cash earnings, MSEK



Driftnetto per affärssegment, %



Finansiell utveckling januari–september 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 1 829 (2 319) MSEK, en minskning med 21 procent. I intäkterna ingår en engångsintäkt motsvarande 28 MSEK* och omställningsstöd motsvarande 16 MSEK hänförliga till det tredje kvartalet.

För jämförbara enheter minskade intäkterna med 30 procent justerat för valutakurseffekter. Minskningen förklaras av låg efterfrågan – från och med mars – på grund av omfattande myndighetsrestriktioner till följd av covid-19, som begränsade möjligheterna att bedriva hotellverksamhet. Till exempel Storbritannien var till stora delar stängt under hela det andra kvartalet. De negativa covid-19-effekterna balanserades till viss del upp av en stabil utveckling i januari och februari, intäkter från kontrakterade minimihyror och fasta hyror samt viss förbättring i efterfrågeläget i det tredje kvartalet.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 662 (1 779) MSEK, en minskning med 63 procent. För jämförbara enheter minskade intäkter och RevPAR med 68 respektive 71 procent, justerat för valutakurseffekter.

Även här är minskningen en konsekvens av låg efterfrågan på grund av covid-19. Det relativt stora intäktsbortfallet jämfört med Fastighetsförvaltning förklaras av dels en högre direkt marknadsexponering, dels en högre andel stora möteshotell i internationella marknader, framförallt Bryssel.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 2 491 (4 098) MSEK. För jämförbara enheter minskade nettoomsättningen med 47 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 540 (2 048) MSEK, en minskning med 25 procent. För jämförbara enheter minskade driftnettet med 32 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till -104 (467) MSEK. Minskningen förklaras i sin helhet av låg efterfrågan till följd av covid-19.

Pandox har tagit del av statliga stödprogram, motsvarande cirka 144 MSEK under perioden, huvudsakligen i form av lönestöd för permitterad personal.

Totalt driftnetto uppgick till 1 436 (2 515) MSEK, en minskning med 43 procent.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -130 (-131) MSEK.

EBITDA

EBITDA uppgick till 1 321 (2 397) MSEK, en minskning med 45 procent.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -674 (-634) MSEK, varav -50 (-42) MSEK utgörs av avskrivningar av aktiverade uppläggningskostnader för lån.

De finansiella intäkterna uppgick till 1 (3) MSEK.

Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar uppgick till -65 (-60) MSEK.

Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 396 (1 548) MSEK, en minskning med 74 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till -1 246 (993) MSEK och förklaras av lägre förväntade kassaflöden 2020, 2021 och 2022.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -330 (-483) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -55 (-181) MSEK, vilket framförallt förklaras av koncernutjämnings. Att aktuell skatt utgår trots ett negativt resultat förklaras av att full koncernutjämnings, exempelvis över landsgränserna, inte är möjlig. Uppskjuten skatt uppgick till 132 (-579) MSEK. Se vidare sidan 10 och avsnittet "Uppskjuten skatt".

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -1 103 (1 409) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -1 099 (1 409) MSEK, vilket motsvarar -5,98 (8,41) SEK per aktie.

Cash earnings

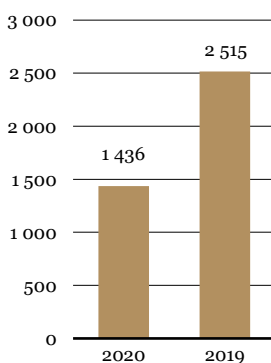
Total cash earnings uppgick till 531 (1 523) MSEK, en minskning med 65 procent.

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

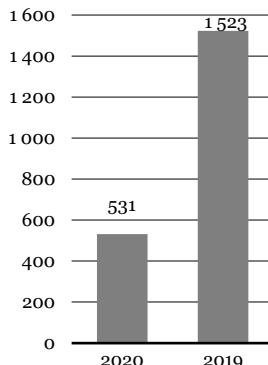
*Avser förlikning med Tribe Invest AS (i konkursförfarande) avseende ett långtidshyreskontrakt där hyresgästen försattes i konkurs 2013. Pandox erhöll under 2015 cirka 60 MSEK från konkursboet i samma ärende.

Januari–september 2020

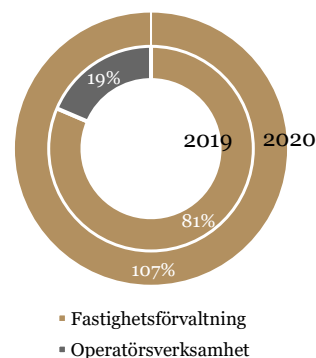
Totalt driftnetto, MSEK



Total cash earnings, MSEK



Driftnetto per affärssegment, %



Segmentrapportering juli–september 2020

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

Fastighetsförvaltning

Belopp i MSEK	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2020	2019	2020	2019	2019
Hysesintäkter	563	820	1 705	2 233	3 017
Övriga fastighetsintäkter	67	31	124	86	112
Kostnader, exkl. fastighetsadministration	-65	-61	-180	-182	-247
Driftnetto, före fastighetsadministration	565	790	1 649	2 137	2 882
Fastighetsadministration	-34	-29	-109	-89	-118
Bruttoresultat	531	761	1 540	2 048	2 764
Driftnetto, efter fastighetsadministration	531	761	1 540	2 048	2 764

Juli-september 2020

Hysesintäkter och Övriga fastighetsintäkter uppgick till 630 (851) MSEK, varav 28 MSEK utgörs av engångsintäkt avseende förlikning* och 16 MSEK avser omställningsstöd, vilka redovisas under Övriga fastighetsintäkter. Den underliggande minskningen är en konsekvens av låg efterfrågan på grund av covid-19.

Återhämtningen i hotellmarknaden förstärktes i det tredje kvartalet i takt med nedtrappade restriktioner och ett ökat inhemskt fritidsresande. En avslutad semesterperiod i kombination med nya restriktioner på vissa marknader dämpade efterfrågan mot slutet av kvartalet. Basefterfrågan i hotellmarknaden förbättrades dock väsentligt jämfört med det andra kvartalet.

Nedgången i hysesintäkter begränsades av att en betydande andel av Pandox hyresavtal har kontrakterade minimihyror och fasta hyror. Beläggingsgraden på Pandox nyckelmarknader har totalt sett varit låg, men med stora variationer mellan marknader och segment. Vissa regionala marknader med ett attraktivt fritidserbjudande utvecklades starkt medan stora internationella marknader med hög andel internationell efterfrågan utvecklades svagt.

Enskilda marknader med en relativt sett högre beläggingsgrad var inhemska hotellmarknader i Tyskland, Storbritannien, Finland, Norge och Sverige, som exempelvis Bodø, Galway, Brighton, Salzburg, Aachen, Halmstad och Kuopio.

Driftnettet uppgick till 531 (761) MSEK, en minskning med 30 procent.

För jämförbara enheter minskade intäkterna med 35 procent medan driftnettet minskade med 37 procent, justerat för valutakurseffekter.

*Avser förlikning med Tribe Invest AS (i konkursförfarande) avseende ett långtidshyreskontrakt där hyresgästen försattes i konkurs 2013. Pandox erhöll under 2015 cirka 60 MSEK från konkursboet i samma ärende.

Operatörsverksamhet

Belopp i MSEK	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2020	2019	2020	2019	2019
Intäkter	169	600	662	1 779	2 424
Kostnader	-266	-491	-938	-1 457	-1 993
Bruttoresultat	-97	110	-276	323	431
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	58	50	172	144	194
Driftnetto	-39	160	-104	467	625

Juli-september 2020

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 169 (600) MSEK, en minskning med 72 procent. Minskningen är en konsekvens av låg efterfrågan samt vissa stängda hotell på grund av covid-19 och pågående renoveringsprojekt. Det relativt stora intäktsbortfallet jämfört Fastighetsförvaltning förklaras dels av att Pandox i Operatörsverksamhet har full exponering mot hotellens omsättning, dels av en högre andel stora möteshotell i internationella marknader, i synnerhet Bryssel. Nedgången motverkades dock av hotell i marknader med en högre andel inhemsk efterfrågan, framförallt från fritidssegmentet, som till exempel Lübeck och Haag.

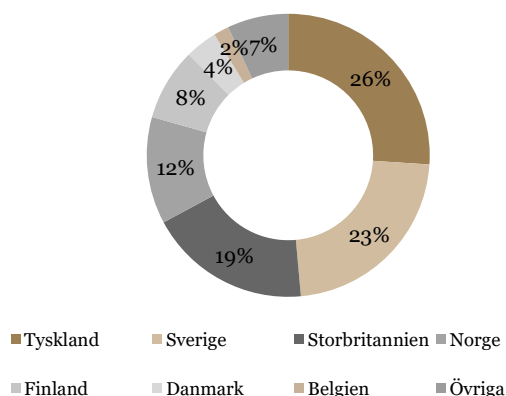
För jämförbara enheter minskade intäkter och RevPAR med 78 respektive 81 procent, justerat för valutakurseffekter.

Driftnettet uppgick till -39 (160) MSEK.

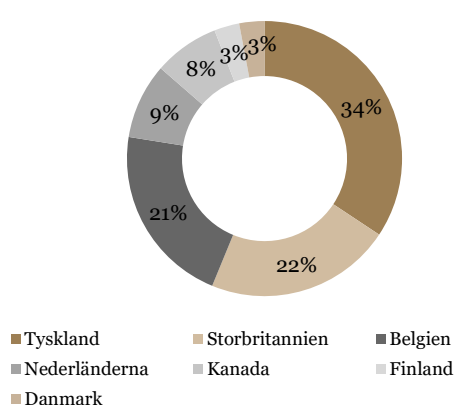
Pandox har tagit del av statliga stödprogram, motsvarande cirka 84 MSEK i det tredje kvartalet, huvudsakligen i form av lönestöd för permitterad personal.

Juli–september 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 62 022 (63 469) MSEK, varav 52 208 (53 697) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 9 814 (9 772) MSEK för Rörelsefastigheter. Vid samma tidpunkt hade Rörelsefastigheter ett redovisat värde på 7 643 (6 857) MSEK.

Vid utgången av perioden hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 14,9 (15,6) år.

Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

	Belopp i MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari, 2020)	53 697
+ Förvärv ¹⁾	702
+ Investeringar i befintlig portfölj	414
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar ²⁾	-739
+/- Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar i totalresultatet	—
+/- Värdeförändring realiserad	-1 246
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	-620
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (30 september, 2020)	52 208

Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	Belopp i MSEK
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (1 januari, 2020)	9 772
+ Förvärv ³⁾	-9
+ Investeringar i befintlig portfölj	274
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar ²⁾	739
+/- Värdeförändring realiserad	-913
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	-49
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (30 september, 2020)	9 814

¹⁾ Avser förvärv av en hotellfastighet i Tyskland om 645 MSEK, förvärv av kompletterande lokaler till Jurys Inn Cardiff, samt justeringar av tidigare genomförda förvärv.

²⁾ Avser omklassificering av två hotellfastigheter i Danmark från Fastighetsförvaltning till Operatörsverksamhet.

³⁾ Avser justering Novotel Hannover (-6 MSEK) samt Novotel Den Haag World Forum (-3 MSEK).

Investeringar

Under perioden januari-september 2020 uppgick investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar, exklusive förvärv, till 694 (423) MSEK, varav 414 (277) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 274 (142) MSEK för Rörelsefastigheter samt 6 (4) MSEK för huvudkontoret.

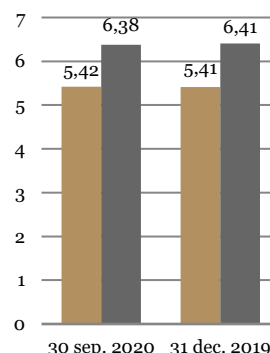
Vid utgången av det tredje kvartalet 2020 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 811 MSEK, varav cirka 170 MSEK förväntas genomföras under det fjärde kvartalet 2020. Därutöver tillkommer cirka 50 MSEK i underhåll.

Större projekt utgörs av Crowne Plaza Brussels Le Palace, Scandic Luleå, Hotel Berlin Berlin, Skyline Airport Hotel, 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 30 september 2020

Förvaltningsfastigheter, påverkan verkligt värde	Förändring	Värdeeffekt
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-4 410 / +5 306
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 375
Driftnetto	+/- 1%	+/- 543
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%	+/- 23
Finansiell känslighetsanalys, resultateffekt	Förändring	Resultat före värdeförändringar
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning förändrat ränteläge	+/- 1%	-/+ 119
Räntekostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå	+/- 1%	-/+ 324
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	-/+ 949

Genomsnittligt direktavkastningskrav, %
(30 september 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 hotelllets 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 tredje 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 materiell osäkerhet om de bestående effekterna av covid-19 på samhällsekonomin i stort, försvaras bedömningarna av framtida kassaflöden och direktavkastningskrav för Pandox hotellfastigheter. Effekter på direktavkastningskrav kan ännu inte fastslås på grund av att evidens i transaktionsmarknaden för hotellfastigheter fortfarande är otillräcklig.

På grund av covid-19 har endast ett fåtal externa värderingar genomförts.

Värderingseffekterna kommer att följas noga i takt med att covid-19-situationen klarar och direktavkastningskrav och framtida kassaflöden kan 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 48,5 (46,0) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 24 944 (26 350) MSEK. EPRA NAV (substansvärde) uppgick till 32 234 (34 270) MSEK, motsvarande 175,33 (186,40) SEK per aktie. Likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 5 348 (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 uppläggningskostnader för lån, till 32 366 (29 824) MSEK. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 3 039 (3 583) MSEK och emitterad volym under företagscertifikatprogrammet uppgick till 105 (1 688) MSEK.

I det tredje kvartalet har samtliga kreditfaciliteter med förfall 2020, motsvarande 4 272 MSEK, förlängts med mellan 12 och 18 månader.

Pandox har en positiv och nära dialog med sina långgivare om nyfinansiering, refinansiering samt anpassning av villkor och kovenanter i befintliga kreditavtal med hänsyn till covid-19. I det tredje kvartalet har långgivare gett waivers i enskilda kreditavtal.

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,0 (3,8) år och den genomsnittliga räntan, som motsvarar räntenivån vid periodens slut, var 2,4 (2,6) procent, inklusive effekter av räntederivat, men exklusive uppläggningskostnaderna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,0 (3,3) år. Lånen säkerställs av en kombination av fastighetspanter och aktiepanter.

Förfallostruktur kreditfaciliteter 30 september 2020

Förfall (MSEK)	Kreditlimiter ¹⁾
<1 år	1 818
1-2 år	4 871
2-3 år	9 779
3-4 år	8 344
4-5 år	9 003
>5 år	1 590
Summa	35 405

¹⁾ Exklusive kontraktuell amortering.

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

Lån i respektive valuta 30 september 2020

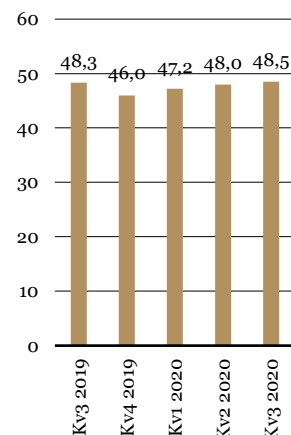
	SEK	DKK	EUR ³⁾	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa
Summa kreditlimiter, MSEK ¹⁾	10 250	2 006	15 728	477	512	1 163	5 269	35 405
Summa räntebärande skulder, MSEK ¹⁾	7 139	2 006	15 813	477	500	1 163	5 269	32 366
Andel skuld i valuta, %	22,1	6,2	48,9	1,5	1,5	3,6	16,3	100
Genomsnittlig ränta, % ²⁾	2,7	1,8	2,2	0,8	2,7	1,9	3,0	2,4
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,2	0,6	3,3	0,2	0,1	2,3	3,4	3,0
Verkligt värde fastigheter, MSEK ¹⁾	14 696	3 554	28 857	796	1 217	3 090	9 812	62 022

¹⁾ Omräknat till MSEK.

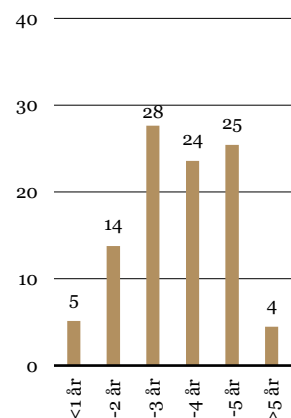
²⁾ Genomsnittlig ränta inklusive bankens marginal.

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, %



Finansiella kovenanter

Pandox finansiella kovenanter utgörs på koncernnivå av:

- Belåningsgrad, på en nivå där Pandox finansiella mål för belåningsgrad ger betryggande utrymme
- Räntetäckningsgrad, på en nivå där även enbart intäkter från kontrakterade minimihyror och fasta hyror ger tillfredsställande utrymme

För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framförallt ränteswappar. I slutet av perioden uppgick räntederivaten brutto till 23 909 MSEK och räntederivaten netto till 18 958 MSEK, vilket även utgör den räntesäkrade delen av Pandox låneportfölj. Cirka 53 procent av Pandox låneportfölj var därmed säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år.

Förfallostruktur avseende räntebindning 30 september 2020

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		Genomsnittsränta derivat, %
	Belopp ¹⁾	Andel, %	Volym	Andel, %	
< 1 år	15 276	47	1 868	10	1,4
1–2 år	3 248	10	3 248	17	1,1
2–3 år	2 614	8	2 614	14	1,8
3–4 år	0	0	0	0	-
4–5 år	432	1	432	2	-0,1
> 5 år	10 796	33	10 796	57	0,6
Summa	32 366	100	18 958	100	0,9

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 -907 (-577) MSEK.

Uppskjuten skatt

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 559 (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 4 407 (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

18 september 2020	Inbjudan till Hotellmarknadsdag 2020
8 september 2020	Valberedning inför årsstämman 2021
15 juli 2020	Delårsrapport januari-juni 2020

För fullständiga pressmeddelanden se www.pandox.se.

Förlikning med Tribe Invest AS

I Övriga hyresintäkter i det tredje kvartalet 2020 ingår en engångsintäkt motsvarande 28 MSEK som avser förlikning med det norska bolaget Tribe Invest AS (i konkursförfarande) avseende ett långtidshyreskontrakt där hyresgästen försattes i konkurs 2013. Pandox erhöll under 2015 motsvarande cirka 60 MSEK från konkursboet i samma ärende. Totalt belopp uppgår därmed till motsvarande 88 MSEK.

Personal

Vid utgången av perioden hade Pandox motsvarande 700 (1 429) heltidsanställda, baserat på antal arbetade timmar omvandlat till heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 653 (1 389) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 47 (40) 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-september 2020 till 116 (92) MSEK och periodens resultat uppgick till -459 (2 144) MSEK. Vid utgången av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 8 631 (9 089) MSEK och den externa räntebärande skulden till 4 986 (6 305) MSEK, varav 4 980 (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.

Pandox har ett förvaltningsavtal avseende Pelican Bay Lucaya Resort på Bahamas, som ägs av närstående till Helene Sundt AS respektive CGS Holding AS. Under de första nio månaderna 2020 uppgick intäkter från Pelican Bay Lucaya till 0,4 (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 17–18.

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 tredje 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 långivare, 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: strategiska risker, operativa risker, finansiella risker, omvärldsrisker och hållbarhetsrisker.

Pandox riskarbete beskrivs på sidorna 84–88 i avsnittet "Risker och riskhantering" i årsredovisningen för 2019.

Med hänsyn till det extraordinära läge som covid-19 innebär kan det inte uteslutas att en situation kan uppkomma där till exempel åtaganden och kovenanter i företagets kreditavtal inte efterlevs. I sådana fall finns flera åtgärder som kan göras för att, vid behov, läka eventuella avsteg, som till exempel inbetalning av räntekostnad på spärrat bankkonto, ändrade kovenanter, kovenantfri period eller vissa återbetalningar.

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 semester 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 23 oktober 2020

Anders Nissen, VD



Exteriör, Hilton Garden Inn London Heathrow Airport, 364 rum

Presentation av delårsrapporten

Pandox presenterar delårsrapporten för investerare, analytiker och media via en webbsänd telefonkonferens den 23 oktober kl. 08:30 CEST. Presentationen innehåller också en extern genomgång av hotellmarknaden.

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

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

För att följa telefonkonferensen online, gå till <https://edge.media-server.com/mmc/p/p5wxpp3z>. Här kan du även ställa skriftliga frågor.

För att delta i konferensen per telefon, vänligen ring in på något av nedanstående telefonnummer i god tid före konferensstart.

Standard International: +44 (0) 2071 928338
SE LocalCall: +46 (0) 856 618 467
SE Tollfree: 200125160
UK LocalCall: +44 (0) 8444819752
UK Tollfree: 8002796619
US LocalCall: +1 6467413167
Conference ID: 2782856

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 23 oktober 2020 kl. 07:00 CEST.

Finansiell kalender

Pandox Hotellmarknadsdag 2020	17 november 2020
Bokslutskommuniké 2020	11 februari 2021
Årsstämma 2021	12 april 2021
Delårsrapport januari-mars 2021	27 april 2021
Delårsrapport januari-juni 2021	16 juli 2021

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

Revisorns granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Pandox AB 556030–7885 per 30 september 2020 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Stockholm den 23 oktober 2020

PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Finansiella rapporter i sammandrag

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	Not	Jul-sep		Jan-sep		Helår
		2020	2019	2020	2019	2019
Intäkter Fastighetsförvaltning						
Hyresintäkter	2	563	820	1 705	2 233	3 017
Övriga fastighetsintäkter		67	31	124	86	112
Intäkter Operatörsverksamhet	2	169	600	662	1 779	2 424
Nettoomsättning		799	1 451	2 491	4 098	5 553
Kostnader Fastighetsförvaltning	2	-99	-90	-289	-271	-365
Kostnader Operatörsverksamhet	2	-266	-491	-938	-1 457	-1 993
Bruttoresultat		434	870	1 264	2 370	3 195
– varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	2	531	761	1 540	2 048	2 764
– varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	2	-97	110	-276	323	431
Central administration		-41	-40	-130	-131	-175
Finansiella intäkter		0	-3	1	3	1
Finansiella kostnader		-227	-221	-674	-634	-866
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	2	-21	-20	-65	-60	-81
Resultat före värdeförändringar		145	586	396	1 548	2 074
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter, orealiserade	2	-315	353	-1 246	993	1 389
Fastigheter, realiserade	2	0	110	0	111	70
Derivat, orealiserade		51	-211	-330	-483	-39
Resultat före skatt		-119	838	-1 180	2 169	3 494
Aktuell skatt		-17	-60	-55	-181	-122
Uppskjuten skatt		33	-536	132	-579	-672
Periodens resultat		-103	242	-1 103	1 409	2 700
<i>Poster som kan komma att omföras till resultaträkningen</i>						
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter		-151	135	-559	314	520
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		197	-385	345	-69	-474
		46	-250	-214	245	46
Periodens övrigt totalresultat		46	-250	-214	245	46
Periodens totalresultat		-57	-8	-1 317	1 654	2 746
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat		-102	243	-1 099	1 409	2 706
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat		-1	-1	-4	0	-6
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat		-57	-10	-1 315	1 647	2 749
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat		1	2	-2	7	-3
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		-0,56	1,45	-5,98	8,41	15,91

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag		2020	2019	2019
Belopp i MSEK	Not	30 sep	30 sep	31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Rörelsefastigheter		7 148	5 590	6 307
Inventarier/Inredning		503	487	554
Förvaltningsfastigheter		52 208	50 682	53 697
Nyttjanderätter		3 071	2 940	3 064
Uppskjuten skattefordran		559	765	383
Derivat ¹⁾		47	45	117
Andra långfristiga fordringar		37	33	34
Summa anläggningstillgångar		63 573	60 542	64 156
Omsättningstillgångar				
Varulager		12	16	14
Aktuell skattefordran		96	61	106
Kundfordringar		375	338	367
Uppskjutna hyror hänförliga till nya temporära betalningsvillkor		421	—	—
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		159	296	288
Övriga fordringar		198	121	250
Likvida medel		2 309	530	632
Summa omsättningstillgångar		3 570	1 362	1 657
Summa tillgångar		67 143	61 904	65 813
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		460	419	460
Övrigt tillskjutet kapital		7 525	4 556	7 525
Reserver		50	453	258
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		16 909	16 810	18 107
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		24 944	22 238	26 350
Innehav utan bestämmande inflytande		245	167	156
Summa eget kapital		25 189	22 405	26 506
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾³⁾		30 110	23 695	23 587
Övriga långfristiga skulder		17	19	18
Långfristig leasingskuld		3 043	2 921	3 034
Derivat ¹⁾		953	1 066	694
Avsättningar		57	127	41
Uppskjuten skatteskuld		4 407	4 879	4 552
Summa långfristiga skulder		38 587	32 707	31 926
Kortfristiga skulder				
Avsättningar		110	0	97
Kortfristiga räntebärande skulder ²⁾³⁾		2 063	5 463	6 034
Kortfristig leasingskuld		30	20	30
Skatteskulder		106	200	109
Leverantörsskulder		227	298	304
Övriga kortfristiga skulder		333	219	226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		498	592	581
Summa kortfristiga skulder		3 367	6 792	7 381
Summa skulder		41 954	39 499	39 307
Summa eget kapital och skulder		67 143	61 904	65 813

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 192 MSEK har reducerat den räntebärande skulden under perioden, jämfört med 178 MSEK samma period 2019.

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

Hänförligt till moderbolagets aktieägare								
Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserver	Omvärderingsreserv ³⁾	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
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	—	—	—	—	-1 099	-1 099	-4	-1 103
Övrigt totalresultat	—	—	-216	—	—	-216	2	-214
Förskjutning innehav utan bestämmande inflytande ²⁾	—	—	8	—	-99	-91	91	—
Utgående eget kapital 30 september 2020	460	7 525	-119	169	16 909	24 944	245	25 189

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	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2020	2019	2020	2019	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	-119	838	-1 180	2 169	3 494
Återföring av avskrivningar	59	52	174	144	195
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	—	-96	—	-96	-96
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	315	-353	1 246	-993	-1 389
Orealiserade värdeförändringar derivat	-52	211	329	483	39
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	9	28	-93	14	84
Betald skatt	24	-42	-42	-128	-208
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	236	638	434	1 593	2 119
Ökning/minskning rörelsefordringar	-232	-93	-260	129	-23
Ökning/minskning rörelseskulder	138	70	8	-84	-162
Förändringar av rörelsekapital	-94	-23	-252	45	-185
Kassaflöde från den löpande verksamheten	142	615	182	1 638	1 934
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	—	-28	—	-28	—
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-179	-105	-694	-423	-674
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	—	393	—	393	390
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	0	-1 019	-693	-1 043	-4 901
Förvärv av finansiella tillgångar	-2	-1	-3	-2	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-181	-760	-1 390	-1 103	-5 188
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Nyemission	—	—	—	—	3 049
Emissionskostnader	—	—	—	—	-39
Upptagna lån	1 172	3 666	8 680	8 551	12 565
Amortering av skuld	-1 128	-3 488	-5 907	-8 468	-11 584
Garantiutdelning minoritet	—	—	—	—	-11
Utbetald utdelning	—	0	—	-787	-787
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	44	178	2 773	-704	3 193
Periodens kassaflöde	5	33	1 565	-169	-61
Likvida medel vid periodens början	2 298	450	632	674	674
Kursdifferens i likvida medel	6	47	112	25	19
Likvida medel vid periodens slut	2 309	530	2 309	530	632
Upplysningar om betalda räntor					
Erhållen ränta uppgick till	0	1	1	1	1
Betald ränta uppgick till	-191	-198	-628	-581	-782
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-21	-20	-65	-60	-81
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	2 309	530	2 309	530	632
Likvida medel består av bankmedel.					

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

	Jul-sep		Jan-sep		Helår
Belopp i MSEK	2020	2019	2020	2019	2019
Nettoomsättning	38	26	116	92	122
Administrativa kostnader	-51	-48	-166	-161	-226
Rörelseresultat	-13	-22	-50	-69	-104
Resultat från andelar i koncernföretag	—	540	—	2 337	2 337
Övriga räntor och liknande resultatposter	18	84	-263	202	376
Derivat, orealiserade	7	-175	-232	-376	-58
Resultat efter finansiella poster	12	427	-545	2 094	2 551
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	-252
Resultat före skatt	12	427	-545	2 094	2 299
Skatt på periodens resultat	0	-4	0	-4	—
Uppskjuten skatt	-14	27	86	53	14
Periodens resultat	-2	450	-459	2 144	2 313

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

	2020	2019	2019
Belopp i MSEK	30 sep	30 sep	31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	19 885	17 805	21 702
Omsättningstillgångar	2 254	125	119
Summa tillgångar	22 139	17 930	21 821
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8 631	5 909	9 089
Avsättningar	174	127	137
Långfristiga skulder	7 926	6 248	3 945
Kortfristiga skulder	5 408	5 646	8 650
Summa eget kapital och skulder	22 139	17 930	21 821

Avstämning alternativa nyckeltal

	Jul-sep		Jan-sep		Helår
Per aktie, belopp i SEK ¹⁾	2020	2019	2020	2019	2019
Totalresultat per aktie, SEK					
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	-57	-10	-1 315	1 647	2 749
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	167 499 999	183 849 999	167 499 999	170 053 287
Totalresultat per aktie, SEK	-0,31	-0,06	-7,15	9,83	16,17
Cash earnings per aktie, SEK					
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	195	587	535	1 523	2 183
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	167 499 999	183 849 999	167 499 999	170 053 287
Cash earnings per aktie, SEK	1,06	3,51	2,91	9,09	12,84
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK					
EPRA NAV (substansvärde), MSEK	—	—	32 234	30 825	34 270
Antal aktier vid periodens slut	—	—	183 849 999	167 499 999	183 849 999
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	—	—	175,33	184,03	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	183 849 999	167 499 999	170 053 287
Antal aktier vid periodens slut	183 849 999	167 499 999	183 849 999	167 499 999	183 849 999
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Antal hotell, periodens slut ²⁾	—	—	156	146	155
Antal rum, periodens slut ²⁾	—	—	35 059	32 732	34 685
WAULT, år	—	—	14,9	15,5	15,6
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	62 022	59 661	63 469
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	—	—	52 208	50 682	53 697
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	—	—	9 814	8 979	9 772
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	186	964	265	917	912

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	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2020	2019	2020	2019	2019
Räntebärande nettoskuld					
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	30 110	23 695	23 587
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	2 063	5 463	6 034
Uppläggningskostnader lån	—	—	192	178	202
Likvida medel	—	—	-2 309	-530	-632
Räntebärande nettoskuld	—	—	30 056	28 806	29 191
Belåningsgrad netto, %					
Räntebärande nettoskuld	—	—	30 056	28 806	29 191
Marknadsvärde fastigheter	—	—	62 022	59 661	63 469
Belåningsgrad netto, %	—	—	48,5	48,3	46,0
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före värdeförändringar	145	586	396	1 548	2 074
Räntekostnader	197	197	595	568	765
Avskrivningar	58	50	172	144	194
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	4,2	2,0	4,0	4,0
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %					
Genomsnittlig räntekostnad	—	—	766	773	782
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	30 110	23 695	23 587
Uppläggningskostnader lån	—	—	192	178	202
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	2 063	5 463	6 034
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %	—	—	2,4	2,7	2,6
<i>Se sidan 9-10 för en fullständig avstämning.</i>					
Investeringar, inkl. moderbolag exkl. förvärv	179	105	694	423	674
Driftnetto Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	563	820	1 705	2 233	3 017
Övriga fastighetsintäkter	67	31	124	86	112
Kostnader, exkl. fastighetsadministration	-65	-61	-180	-182	-247
Driftnetto Fastighetsförvaltning, före fastighetsadministration	565	790	1 649	2 137	2 882
Fastighetsadministration	-34	-29	-109	-89	-118
Driftnetto Fastighetsförvaltning	531	761	1 540	2 048	2 764
Driftnetto Operatörsverksamhet					
Intäkter Operatörsverksamhet	169	600	662	1 779	2 424
Kostnader Operatörsverksamhet	-266	-491	-938	-1 457	-1 993
Bruttoresultat	-97	110	-276	323	431
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	58	50	172	144	194
Driftnetto Operatörsverksamhet	-39	160	-104	467	625
EBITDA					
Totalt bruttoresultat, från respektive segment	434	870	1 264	2 370	3 195
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	58	50	172	144	194
Operatörsverksamhet	—	—	—	—	—
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-36	-34	-115	-117	-158
EBITDA	456	886	1 321	2 397	3 231
Cash earnings					
EBITDA	456	886	1 321	2 397	3 231
Plus: Finansiella intäkter	0	-3	1	3	1
Minus: Finansiella kostnader	-227	-221	-674	-634	-866
Minus: Finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar	-21	-20	-65	-60	-81
Plus/Minus: Orealiserad omräkningsintäkt banktillgodohavanden	3	4	3	-2	14
Minus: Aktuell skatt	-17	-60	-55	-181	-122
Cash earnings	194	586	531	1 523	2 177
EPRA NAV					
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	—	—	24 944	22 238	26 350
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	—	—	2 171	2 906	2 915
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	—	—	906	1 021	577
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	—	—	-194	-218	-123
Plus: Uppskjuten skatteskuld	—	—	4 407	4 879	4 552
EPRA NAV	—	—	32 234	30 825	34 270
Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %					
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	—	—	30 825	26 539	27 476
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	—	—	32 234	30 825	34 270
Återlagd utdelning, innevarande år	—	—	—	787	787
Exklusive likvid nyemission	—	—	-3 010	—	-3 010
Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %	—	—	-5,2	19,1	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 26.

Finansiell risk

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

Tillväxt och lönsamhet

Pandox övergripande mål är att öka kassaflödet och fastighetsvärdet och därigenom skapa utrymme för investeringar som stödjer Pandox fortsatta expansion. Eftersom Pandox både äger och driver hotellfastigheter behövs flera mått för att mäta företagets måluppfyllelse i detta avseende. Tillväxt i cash earnings är Pandox primära fokus och det är också basen för vad som årligen skall delas ut till aktieägarna, dvs 30–50 procent av cash earnings med en genomsnittlig utdelningsandel om cirka 40 procent över tid. Driftnetto skapar transparens och jämförbarhet mellan bolagets två rörelsesegment samt med andra fastighetsbolag. EBITDA mäter Pandox samlade operativa lönsamhet på ett enhetligt sätt.

EPRA NAV (substansvärde) och eget kapital

Substansvärdet (EPRA NAV) är det samlade kapital Pandox förvaltar för sina aktieägares räkning. Pandox mäter långsiktigt substansvärde med utgångspunkt från balansräkningen justerat för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, som derivat och uppskjuten skatteskuld. Marknadsvärdet för Rörelsefastigheter ingår också i beräkningen.

Kvartalsdata

Rapport över totalresultat för koncernen i sammandrag

Belopp i MSEK	2020			2019				2018
	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter	563	502	640	784	820	772	641	704
Övriga fastighetsintäkter	67	25	32	26	31	11	44	45
Intäkter Operatörsverksamhet	169	74	419	645	600	673	506	626
Nettoomsättning	799	601	1 091	1 455	1 451	1 456	1 191	1 375
Kostnader Fastighetsförvaltning	-99	-79	-111	-94	-90	-79	-102	-122
Kostnader Operatörsverksamhet	-266	-216	-456	-536	-491	-508	-458	-507
Bruttoresultat	434	306	524	825	870	869	631	746
Central administration	-41	-42	-47	-44	-40	-48	-43	-43
Finansnetto	-227	-220	-226	-234	-224	-202	-205	-214
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-21	-22	-22	-21	-20	-21	-19	—
Resultat före värdeförändringar	145	22	229	526	586	598	364	489
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-315	-320	-611	396	353	509	131	607
Fastigheter, realiserade	0	—	—	-41	110	1	—	27
Derivat, orealiserade	51	-22	-359	444	-211	-133	-139	-147
Resultat före skatt	-119	-320	-741	1 325	838	975	356	976
Aktuell skatt	-17	-11	-27	59	-60	-75	-46	-55
Uppskjuten skatt	33	-1	100	-93	-536	-140	97	-146
Periodens resultat	-103	-332	-668	1 291	242	760	407	775
Övrigt totalresultat	46	-920	660	-199	-250	135	360	-177
Periodens totalresultat	-57	-1 252	-8	1 092	-8	895	767	598

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Belopp i MSEK	2020			2019				2018
	30-sep	30-jun	31-mar	31-dec	30-sep	30-jun	31-mar	31-dec
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	59 859	59 877	62 570	60 558	56 759	54 543	54 371	52 949
Nyttjanderätter	3 071	3 051	3 176	3 064	2 940	2 957	2 908	—
Övriga anläggningstillgångar	84	85	108	151	78	75	50	43
Uppskjuten skattefordran	559	570	546	383	765	540	539	465
Omsättningstillgångar	1 261	1 008	893	1 025	832	1 192	657	885
Likvida medel	2 309	2 298	1 220	632	530	450	923	674
Summa tillgångar	67 143	66 889	68 513	65 813	61 904	59 757	59 448	55 016
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	25 189	25 246	26 498	26 506	22 405	22 413	22 305	21 538
Uppskjuten skatteskuld	4 407	4 458	4 623	4 552	4 879	3 633	3 544	3 430
Räntebärande skulder	32 173	31 981	31 882	29 621	29 158	28 541	28 266	27 917
Leasingskulder	3 073	3 052	3 177	3 064	2 941	2 957	2 908	—
Icke räntebärande skulder	2 301	2 152	2 333	2 070	2 521	2 213	2 425	2 131
Summa eget kapital och skulder	67 143	66 889	68 513	65 813	61 904	59 757	59 448	55 016

Nyckeltal

Belopp i MSEK	2020			2019				2018
	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec
Driftnetto Fastighetsförvaltning	531	448	561	716	761	704	583	627
Driftnetto Operatörsverksamhet	-39	-85	20	159	160	212	95	165
EBITDA	456	327	538	834	886	872	639	749
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	-0,56	-1,79	-3,63	7,30	1,45	4,53	2,43	4,63
Cash earnings	194	75	262	654	586	570	367	480
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	1,06	0,42	1,43	3,72	3,51	3,39	2,18	2,88
RevPAR-tillväxt (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %	-81	-92	-30	-4	4	12	9	12

	2020			2019				2018
	30-sep	30-jun	31-mar	31-dec	30-sep	30-jun	31-mar	31-dec
Räntebärande nettoskuld, MSEK	30 056	29 878	30 862	29 191	28 806	28 248	27 513	27 421
Belåningsgrad fastigheter, %	48,5	48,0	47,2	46,0	48,3	49,0	48,5	49,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,9	2,4	3,9	4,2	4,4	3,3	3,8
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	62 022	62 259	65 345	63 469	59 661	57 618	56 713	55 197
EPRA NAV per aktie, SEK	175,33	177,32	186,97	186,40	184,03	173,83	170,52	164,0
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	14,9	15,2	15,3	15,6	15,5	15,5	15,8	15,7

Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandox fastighetsportfölj av 156 (144) hotellfastigheter med 35 059 (32 273) hotellrum i 15 länder, inräknat delmarknaderna England, Skottland, Wales och Nordirland.

Pandox huvudsakliga geografiska fokus är norra Europa. Tyskland (25 procent) är Pandox enskilt största geografiska marknad mätt som andel av fastighetsportföljens totala marknadsvärde följt av Sverige (24 procent), Storbritannien (15 procent), Belgien (7 procent) och Finland (6 procent).

136 av hotellfastigheterna hyrs ut till externa parter, vilket innebär att 84 procent av portföljens marknadsvärde täcks av externa hyreskontrakt. Pandox hyresgäster är välrenommerade hotelloperatörer med starka hotellvarumärken.

Per september 2020 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 14,9 år (15,6).

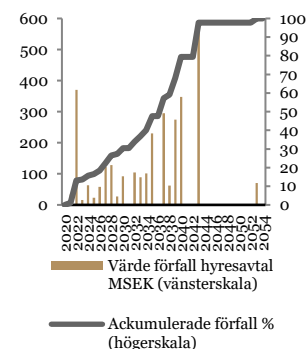
Portföljöversikt per segment och land

Fastighetsförvaltning	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Sverige	42	8 787	14 696	24	1,7
Tyskland	33	6 876	12 698	20	1,8
Storbritannien	19	4 675	8 971	14	1,9
Finland	13	2 921	4 023	6	1,4
Norge	14	2 573	3 090	5	1,2
Danmark	6	1 442	2 805	5	1,9
Österrike	2	639	1 517	2	2,4
Belgien	2	519	928	1	1,8
Irland	3	445	1 439	2	3,2
Schweiz	1	206	796	1	3,9
Nederländerna	1	189	1 246	2	6,6
Summa Fastighetsförvaltning	136	29 272	52 208	84	1,8
Operatörsverksamhet					
Belgien	7	1 955	3 439	6	1,8
Tyskland	5	1 490	3 187	5	2,1
Kanada	2	952	1 217	2	1,3
Nederländerna	1	216	358	1	1,7
Storbritannien	2	611	842	1	1,4
Danmark	2	403	748	1	1,9
Finland	1	160	23	0	0,1
Summa Operatörsverksamhet	20	5 787	9 814	16	1,7
Summa totalt	156	35 059	62 022	100	1,8

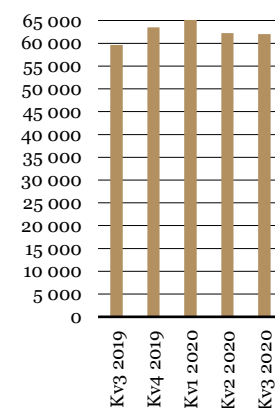
Portföljöversikt per varumärke

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	1 837	5
NH	7	1 681	5
Dorint	5	1 085	3
Mercure	4	760	2
Crowne Plaza	2	616	2
Elite Hotels	2	493	1
Holiday Inn	2	469	1
Novotel	2	421	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	12	2 962	8
Totalt	156	35 059	100

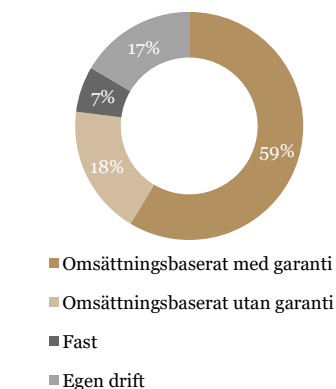
Hyresavtalens förfalloprofil (30 september 2020)



Marknadsvärde fastigheter per kvartal, MSEK



Fördelning avtals- och driftsmodeller, antal rum % (30 september 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.

Nyttjanderätter och långfristig leasingskuld har justerat jämförelsesiffrorna retroaktivt avseende två tomträtter.

Delårsrapporten omfattar sidorna 1–24 och sidorna 25–27 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport.

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Pandox årsredovisning för 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	
	Kv 3 2020	Kv 3 2019	Kv 3 2020	Kv 3 2019	Kv 3 2020	Kv 3 2019	Kv 3 2020	Kv 3 2019
Belopp i MSEK								
Intäkter Fastighetsförvaltning	—	—	—	—	—	—	—	—
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	630	851	—	—	—	—	630	851
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	169	600	—	—	169	600
Nettoomsättning	630	851	169	600	—	—	799	1 451
Kostnader Fastighetsförvaltning	-99	-90	—	—	—	—	-99	-90
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-266	-491	—	—	-266	-491
Bruttoresultat	531	761	-97	110	—	—	434	870
Central administration	—	—	—	—	-41	-40	-41	-40
Finansiella intäkter	—	—	—	—	0	-3	0	-3
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-227	-221	-227	-221
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	—	—	-21	-20	-21	-20
Resultat före värdeförändringar	531	761	-97	110	-289	-284	145	586
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-315	353	—	—	—	—	-315	353
Fastigheter, realiserade	0	110	—	—	—	—	0	110
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	51	-211	51	-211
Resultat före skatt	216	1 224	-97	110	-238	-495	-119	838
Aktuell skatt	—	—	—	—	-17	-60	-17	-60
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	33	-536	33	-536
Periodens resultat	216	1 224	-97	110	-222	-1 091	-103	242

Juli-september 2020

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Irland	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
– Fastighetsförvaltning	142	23	77	52	164	11	117	44	630
– Operatörsverksamhet	0	5	0	5	58	36	37	28	169
Marknadsvärde fastigheter	14 696	3 554	3 090	4 046	15 885	4 366	11 251	5 134	62 022
Investeringar fastigheter	28	7	7	21	25	49	28	11	176
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	10	—	-1	0	9
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	751	—	26	1 999	2 617	908	1 342	7 643
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl. uppskjuten skatt	15 307	3 570	3 093	4 758	15 332	3 731	12 106	5 117	63 014

Juli-september 2019

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

Rörelsessegment

Belopp i MSEK	Fastighetsförvaltning		Operatörsverksamhet		Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster		Totalt	
	Kv 1-3 2020	Kv 1-3 2019	Kv 1-3 2020	Kv 1-3 2019	Kv 1-3 2020	Kv 1-3 2019	Kv 1-3 2020	Kv 1-3 2019
Intäkter Fastighetsförvaltning	—	—	—	—	—	—	—	—
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	1 829	2 319	—	—	—	—	1 829	2 319
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	662	1 779	—	—	662	1 779
Nettoomsättning	1 829	2 319	662	1 779	—	—	2 491	4 098
Kostnader Fastighetsförvaltning	-289	-271	—	—	—	—	-289	-271
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-938	-1 457	—	—	-938	-1 457
Bruttoresultat	1 540	2 048	-276	323	—	—	1 264	2 370
Central administration	—	—	—	—	-130	-131	-130	-131
Finansiella intäkter	—	—	—	—	1	3	1	3
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-674	-634	-674	-634
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	—	—	-65	-60	-65	-60
Resultat före värdeförändringar	1 540	2 048	-276	323	-868	-822	396	1 548
Värdeförändringar	—	—	—	—	—	—	—	—
Fastigheter, orealiserade	-1 246	993	—	—	—	—	-1 246	993
Fastigheter, realiserade	0	111	—	—	—	—	0	111
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	-330	-483	-330	-483
Resultat före skatt	294	3 152	-276	323	-1 198	-1 305	-1 180	2 169
Aktuell skatt	—	—	—	—	-55	-181	-55	-181
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	132	-579	132	-579
Periodens resultat	294	3 152	-276	323	-1 121	-2 065	-1 103	1 409

Januari-september 2020

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Irland	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
– Fastighetsförvaltning	420	79	138	154	502	35	367	134	1 829
– Operatörsverksamhet	0	6	0	14	185	231	105	121	662
Marknadsvärde fastigheter	14 696	3 554	3 090	4 046	15 885	4 366	11 251	5 134	62 022
Investeringar i fastigheter	133	27	30	107	72	159	90	70	688
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	647	—	46	0	693
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	751	—	26	1 999	2 617	908	1 342	7 643
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl. uppskjuten skatt	15 307	3 570	3 093	4 758	15 332	3 731	12 106	5 117	63 014

Januari-september 2019

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

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

Omklassificeringar, förvärv och avyttringar

Datum	Hotellfastighet	Händelse
1 april 2020	Hotel Twentyseven	Omklassificering till Operatörsverksamhet
1 april 2020	Hotel Mayfair	Omklassificering till Operatörsverksamhet
31 mars 2020	Kontorsfastighet tillhörande 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	Två 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-september

1 utländsk valuta = X SEK	Genomsnittskurs			Balansdagskurs		
	2020	2019	Δ%	2020	2019	Δ%
Euro (EUR)	10,557	10,566	0%	10,541	10,729	-2%
Brittiska pund (GBP)	11,938	11,962	0%	11,520	12,070	-5%
Danska kronor (DKK)	1,415	1,415	0%	1,416	1,437	-2%
Norska kronor (NOK)	0,987	1,081	-10%	0,951	1,080	-14%
Kanadensiska dollar (CAD)	6,942	7,077	-2%	6,708	7,412	-10%
Schweizerfranc (CHF)	9,885	9,454	4%	9,751	9,883	0%

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. 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 högkvalitet 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 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 leasingsskulder 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.

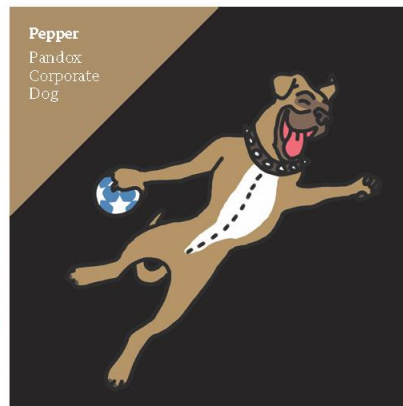
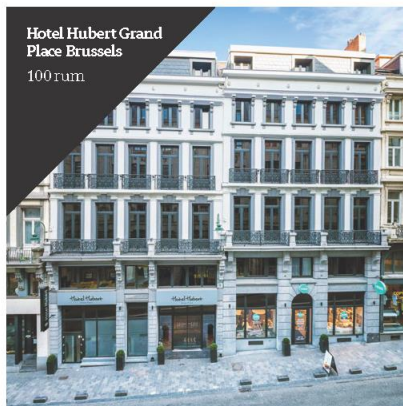
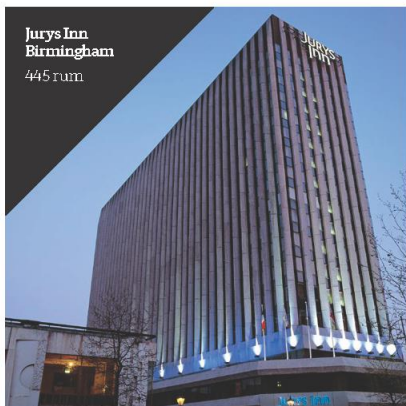
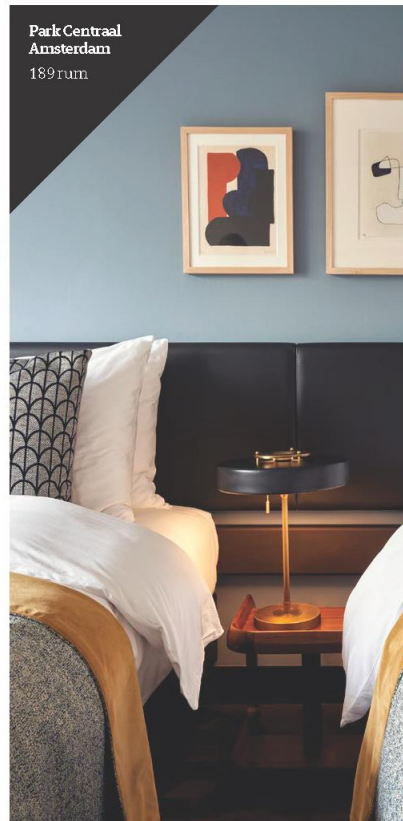
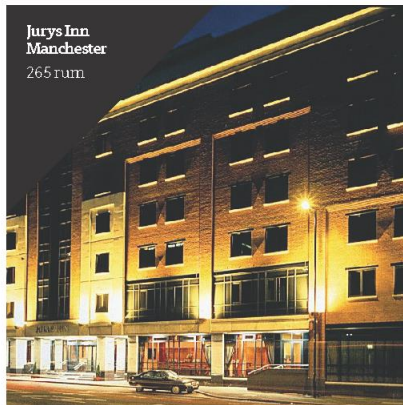
RevPAR för rörelsefastigheter (jämförbara enheter till en konstant

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.



Ett urval av Pandox hotellfastigheter