Pandox™

Bokslutskommuniké
Januari–december 2020

Dags att tänka framåt

Oktober-december 2020

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 570 (810) MSEK. Minskningen för jämförbara enheter var 35 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 478 (716) MSEK. Minskningen för jämförbara enheter var 26 procent justerat för valutakurs-effekter
- Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till -64 (159) MSEK
- EBITDA uppgick till 378 (834) MSEK
- Cash earnings uppgick till 129 (654) MSEK
- Cash earnings per aktie uppgick till 0,73 (3,72) SEK
- Periodens resultat uppgick till -305 (1 291) MSEK, vari ingår orealiserade värdeförändringar avseende Förvaltningsfastigheter om -533 MSEK
- Resultat per aktie uppgick till -1,63 (7,30) SEK
- Per 31 december 2020 uppgick likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter till 5 221 MSEK, jämfört med 5 348 MSEK per 30 september 2020

Januari-december 2020

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 399 (3 129) MSEK. Minskningen för jämförbara enheter var 32 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 018 (2 764) MSEK. Minskningen för jämförbara enheter var 31 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till -168 (625) MSEK
- EBITDA uppgick till 1 699 (3 231) MSEK
- Cash earnings uppgick till 660 (2 177) MSEK
- Cash earnings per aktie uppgick till 3,64 (12,84) SEK
- Periodens resultat uppgick till -1 408 (2 700) MSEK, vari ingår orealiserade värdeförändringar avseende Förvaltningsfastigheter om -1 779 MSEK
- Resultat per aktie uppgick till -7,61 (15,91) SEK
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2020

Finansiellt sammandrag

	Okt-dec			Jan-dec		
Belopp i MSEK	2020	2019	Δ%	2020	2019	Δ%
Intäkter Fastighetsförvaltning	570	810	*-30*	2 399	3 129	*-23*
Driftnetto Fastighetsförvaltning	478	716	*-33*	2 018	2 764	*-27*
Driftnetto Operatörsverksamhet	-64	159	*n.a.*	-168	625	*n.a.*
EBITDA	378	834	*-55*	1 699	3 231	*-47*
Periodens/årets resultat	-305	1 291	*n.a.*	-1 408	2 700	*n.a.*
Resultat per aktie, SEK [1)]	-1,63	7,30	*n.a.*	-7,61	15,91	*n.a.*
Cash earnings	129	654	*-80*	660	2 177	*-70*
Cash earnings per aktie, SEK [1)]	0,73	3,72	*-80*	3,64	12,84	*-72*
Nyckeldata						
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	—	59 542	63 469	*-6*
Räntebärande nettoskuld, MSEK	—	—	—	29 007	29 191	*-1*
Belåningsgrad netto, %	—	—	—	48,7	46,0	*n.a.*
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	3,9	*n.a.*	1,9	4,0	*n.a.*
EPRA NAV per aktie, SEK [1)]	—	—	—	167,60	186,40	*-10*
WAULT (Förvaltningsfastigheter), år	—	—	—	14,6	15,6	*n.a.*
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	100	889	*-89*	222	904	*-75*

[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 25 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar. För fullständiga definitioner se sidan 27.

VD har ordet

Vi förbereder oss för en ljusare framtid

Stabil intjäning trots nya restriktioner i det fjärde kvartalet

Hotellmarknaden försvagades återigen under fjärde kvartalet på grund av ökad smittspridning och nya restriktioner. Sammantaget minskade såväl Pandox totala intäkter som driftnetto i kvartalet med 53 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Med stöd av återkommande intäkter från kontrakterade minimihyror och fasta hyror i Fastighetsförvaltning samt god kostnadskontroll i Operatörsverksamhet, uppgick EBITDA och resultat före värdeförändringar till 378 MSEK respektive 62 MSEK. Pandox finansiella ställning är stark med en belåningsgrad om 48,7 procent och likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter om 5 221 MSEK per 31 december 2020.

En tydlig spelidé i ett svårt läge

Pandox arbetar strukturerat 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

Respond är en ständig del av Pandox vardag, men företagets fokus på *Restart* har ökat. Vaccinering pågår runt om i världen och hoppet har tänts om att vi äntligen kan få covid-19 under kontroll och att restriktioner därefter gradvis kan avvecklas. Pandox arbetar därför intensivt med att bygga kunskap och insikt om hur hotellmarknadens återhämtning i Europa skulle kunna se ut. Inte minst genom att studera marknader i andra delar av världen, som ligger längre fram i utvecklingen.

Fasindelad återhämtning med olika utvecklingsnivåer

Pandox förväntar sig fortsatt att hotellmarknadens återhämtning – 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 förutsättningar för högre snittpriser och ökade intäkter per rum.

I början av det fjärde kvartalet befann sig hotellmarknaden i Europa på väg in i ”Nivå 4” med god underliggande efterfrågan från inhemskt fritidsresande och en begynnande efterfrågan från inhemskt affärsresande. Från mitten av oktober ökade dock restriktionerna igen och efterfrågan försvagades allteftersom det fjärde kvartalet förlöpte.

När väl restriktionerna minskar igen bör hotellmarknaden relativt snabbt kunna återgå till höstens nivåer och med stöd av ett ökat inhemskt affärsresande därefter kunna ta steget in i ”Nivå 4” igen.

Utveckling utanför Europa ger stöd

Återhämtningen har varit relativt snabb i hotellmarknader utanför Europa (Kina, Indien, Australien och Nya Zeeland) med en lägre smittspridning, minskade restriktioner och med stöd av en stark inhemsk efterfrågan där vissa inhemska delmarknader nått beläggningsgrader nästan i paritet med föregående år. Ett tydligt mönster i exempelvis Kina är att en stor del av tidigare inhemsk internationell efterfrågan (outbound) har konverterats till rent inhemsk efterfrågan (inbound) och att inhemska segment nu är större än tidigare. Återhämtningen för internationella destinationer har dock gått trögt.

Sammantaget stödjer denna utveckling Pandox uppfattning om att de underliggande drivkrafterna för och potentialen i hotellmarknadens återhämtning efter covid-19 är relevanta även i Europa. Det är framförallt restriktioner som håller tillbaka efterfrågan i hotellmarknaden, inte beteendeförändringar. När restriktionerna minskar så ökar efterfrågan och vice versa. Efterfrågan är inhemsk och det är ekonomi-, mellanklass-, resort- och lägenhetshotell i regionala centralorter och attraktiva fritidsdestinationer – enkla att nå med bil eller tåg – som är vinnare. Förlorare är framförallt premiumhotell och stora möteshotell med en internationell profil.

Rumspriserna är också stabila per segment, men snittpriserna faller på grund av mixeffekter från en lägre andel internationellt resande, färre möten och färre kompressionsnätter*.

Attraktiv position i återhämtningsfas

Hotellmarknaden är komplex och efterfrågan drivs av en kombination av faktorer. Det som vid en första anblick kan se enkelt ut blir vid en djupare analys betydligt mer komplicerat. Skälet är att det finns många delsegment och destinationsspecifika faktorer.

För Pandox del har väghotell och citynära hotell i inhemska städer genomgående utvecklats bäst genom pandemin medan hotell i internationella städer utvecklats sämst, vilket förklaras av att inhemsk efterfrågan dominerar.

Pandox har en attraktiv position med 84 procent av totalt antal rum i regionala och inhemska städer och har därmed en hög exponering mot inhemsk efterfrågan, som kommer att leda hotellmarknadens återhämtning.

Ljusning på horisonten, men timing beror på restriktioner

Även om vi nu börjar skönja en ljusning på horisonten så är hotellmarknadens återhämtning helt beroende av när, och i vilken takt, restriktionerna avvecklas.

Det finns en i grunden god underliggande efterfrågan i hotellmarknaden och dessutom ett stort uppdämt behov av att resa hos både företag och privatpersoner. Baserat på den positiva marknadsutveckling vi såg under sommaren och tidig höst 2020 i Europa, tillsammans med den tydliga förbättring vi nu ser på många stora hotellmarknader utanför Europa, bedöms förutsättningarna för en stark återhämtning på Pandox marknader vara goda när väl restriktionerna lättar.

På kort sikt förväntas dock en fortsatt låg efterfrågan i hotellmarknaden, vilket betyder att kontrakterade minimihyror och fasta hyror alltjämt förväntas utgöra majoriteten av Pandox totala intäkter under det första kvartalet.

Med hänsyn taget till de extraordinära omständigheter som covid-19 medfört föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas.

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 respektive parts affärssituation.

Hårdare restriktioner, med negativ påverkan på hotellmarknaden, infördes gradvis på samtliga Pandox marknader under det fjärde kvartalet. Under december 2020 höll cirka 90 procent av hotellfastigheterna i affärssegmentet öppet, mätt i antal rum.

Kontrakterade minimihyror med garanti plus fasta hyror uppgår enligt avtal till motsvarande knappt 2 000 MSEK mätt i årstakt, vilket också förväntas utgöra huvuddelen av Pandox intäkter i det första kvartalet 2021.

Överenskommelser med hyresgäster om temporära förändringar i betalningsvillkor sker när så är möjligt och lämpligt. Hyror har under det fjärde kvartalet inkommit enligt ursprungliga och nya temporära betalningsvillkor. Inga rabatter på hotellhyror har givits. Per 31 december 2020 uppgick kundfordringar hänförliga till uppskjutna hyror under nya temporära betalningsvillkor till motsvarande 439 MSEK, jämfört med 421 MSEK per 30 september 2020

Pandox har tagit del av statligt omställningsstöd i Norge och Sverige om totalt motsvarande 19 MSEK i det fjärde kvartalet 2020 (35 MSEK för helåret 2020), vilket intäktsförts under Övriga fastighetsintäkter.

För mer information, se sidan 6, 7, 8, 23 och 24.

Affärssegment Operatörsverksamhet

Pandox har tagit del av stödprogram inom Operatörsverksamhet i Belgien, Tyskland, Nederländerna, Kanada och Finland om motsvarande cirka 41 MSEK under fjärde kvartalet (97 MSEK för helåret 2020), vilket redovisas som en kostnadsreduktion inom Kostnader Operatörsverksamhet.

Därutöver har cirka 31 MSEK i kvartalet (117 MSEK för helåret) överförts direkt från myndigheter till Pandox anställda i form av lönestöd för permitterad personal. Dessa ingår således inte i Pandox redovisade siffror.

Totalt uppgår samtliga statliga bidrag inom Operatörsverksamhet till cirka 72 MSEK för fjärde kvartalet och 214 MSEK för helåret 2020.

För mer information, se sidan 6, 7, 8, 23 och 24.

Löpande resultatnivå

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

För mer information, se sidan 6, 7 och 8.

Investeringar

Planerade investeringar under 2021 uppgår till motsvarande cirka 790 MSEK, till vilket kommer underhåll om cirka 45 MSEK. Möjliga praktiska begränsningar på grund av covid-19 innebär en risk för att den planerade investeringsvolymen inte kan realiseras fullt ut 2021.

För mer information, se sidan 9.

Värdering av hotellfastigheter

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 med marknadens avkastningskrav. Värderingen baseras på det berörda hotellets affärsplan, vilken uppdateras minst två gånger per år, och tar bland annat hänsyn till utvecklingen inom de underliggande operatörsaktiviteterna, marknadsutvecklingen, avtalsläget, drifts- och underhållsfrågor och investeringar som syftar till att maximera hotellfastighetens kassaflöde och avkastning på lång sikt. Externa värderingar av alla fastigheter genomförs normalt sett 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 fjärde kvartalet 2020 värderat hotellfastigheterna enligt samma metod och modell som använts sedan börsnoteringen 2015.

Osäkerheten om pandemins påverkan på framtida kassaflöden är fortsatt hög. Dels på grund av osäkerhet kring vaccinationsprogram, smittspridning och därtill relaterade myndighetsrestriktioner. Dels på grund av osäkerhet om eventuella bestående effekter av covid-19 på samhällsekonomin och på hotellmarknaden på längre sikt. Pandemins effekter på direktavkastningskrav kan ännu inte med rimlig säkerhet fastslås på grund av att vägledande evidens i transaktionsmarknaden och för värdering av hotellfastigheter är otillräckliga.

Parametrar som påverkar värderingarna följs noga och i takt med att effekterna av covid-19 klarnar kommer Pandox kunna uppskatta direktavkastningskrav och framtida kassaflöden med större precision.

På grund av covid-19 har endast ett 60-tal externa värderingar, som referenspunkt för Pandox interna värderingar, genomförts under året. De externa värderingarna uppvisar stor spridning både inom och mellan marknader, vilket speglar en fortsatt stor osäkerhet. Genomförda externa värderingar ligger sammantaget cirka 6 procent under Pandox interna värderingar – inom ett intervall om cirka 0 till cirka -10 procent per land. Hotellfastigheter i Norden uppvisar genomgående en lägre differens och spridning mellan Pandox och de externa värderarnas värderingar, medan hotellfastigheter utanför Norden uppvisar en större differens.

Värderingsskillnaden för hotellfastigheter utanför Norden förklaras i huvudsak av att de externa värderarna har höjt avkastningskravet på hotellfastigheter baserat på antagandet om fortsatta negativa effekter från covid-19. Se sidan 21för information om fastigheternas marknadsvärde per land.

I det fjärde kvartalet uppgick de orealiserade värdeförändringarna till -533 MSEK för Förvaltningsfastigheter och -101 MSEK för Rörelsefastigheter, huvudsakligen som en effekt av lägre förväntade kassaflöden grund av covid-19.

För mer information, se sidan 9, 21 och 23.

Finansiering

Pandox har en stark finansiell ställning. Per 31 december 2020 uppgick belåningsgraden netto till 48,7 procent och likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 5 221 MSEK.

Pandox skuldfinansiering består uteslutande av kreditfaciliteter från elva nordiska och internationella banker i huvudsak mot säkerhet i fastighet. Kreditfaciliteter med en löptid mindre än ett år uppgår till 5 544 MSEK, varav 3 802 MSEK med förfall i december 2021. Konstruktiva diskussioner om refinansiering pågår.

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 långivare om nyfinansiering, refinansiering samt anpassning av villkor och kovenanter i befintliga kreditavtal med hänsyn till covid-19. I det fjärde kvartalet har långivare gett waivers i enskilda kreditavtal.

För mer information, se sidan 10 och 11.

Statliga stödprogram för hyresgäster och anställda

I vissa länder finns program som täcker en direkt andel av företagens fasta kostnader. Något generellt hyresstöd för fastighetsägare finns inte. Hyresgäster i Tyskland och Storbritannien har under delar av året kunnat skjuta på hyresbetalningar samt kapitalisera och betala dessa i efterskott över en längre period. Denna möjlighet har förlängts till 31 mars 2021 i Storbritannien men har utgått i Tyskland, som istället har infört intäktsstöd för bolag som blivit drabbade av restriktioner avseende november och december 2020.

Under det fjärde kvartalet var det, förutom nämnda intäktsstöd i Tyskland, främst permitteringsstöd i Pandox olika marknader som fortfarande var tillgängliga och kunde utnyttjas.

Pandox har för avsikt att under 2021 ansöka om ytterligare statliga bidrag avseende kostnader under 2020, vilka kommer att redovisas när belopp är kända.

Skattemässiga åtgärder

För att hantera den finansiella effekten för Pandox med anledning av covid-19 har vissa skatteåtgärder vidtagits, till exempel korrigeringar av preliminära skatteinbetalningar, fastighetsskatt och uppskjutande av momsbetalningar. Exempelvis har skattebetalningar för 2020 uppgående till motsvarande cirka 93 MSEK, huvudsakligen rörande moms, skjutits upp till 2021.

Pandox har intagit en försiktig position avseende vissa stöd som medför en extra kostnad – till exempel kostnadsränta och uppskjutna skattebetalningar – för att på så vis minska engångseffekten när covid-19-krisen är över och åtgärdspaketen slutar gälla. Pandox följer kontinuerligt alla nya skatteincitament som presenteras i de jurisdiktioner där företaget är verksamt och kommer att agera när så bedöms lämpligt.

Hotellmarknadens utveckling oktober–december 2020

Covid-19 har starkt präglat hotellmarknaden 2020

Hotellmarknaden har under 2020 starkt präglats av covid-19 och de restriktioner som implementerats av stater och myndigheter rörande allt från inrikes- och utrikesresande, riktlinjer för affärs- och mötesverksamheter till social distansering.

Oavsett restriktionernas omfattning har samtliga hotellmarknader påverkats i betydande grad. Hotellmarknaden i Europa bottnade 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 lättades, noterades en väsentlig ökning i efterfrågan. Den positiva trenden från sommaren fortsatte ända in i oktober då en ny våg av smittspridning och myndighetsrestriktioner återigen sänkte efterfrågan. I det fjärde kvartalet har beläggningen minskat kraftigt i hotellmarknaden som en direkt effekt av nya restriktioner.

Lägre efterfrågan i det fjärde kvartalet

I det fjärde kvartalet bröts den positiva trenden från det tredje kvartalet, på grund av nya restriktioner på samtliga Pandox marknader. Kvartalet inleddes positivt med en förbättrad affärsefterfrågan under veckodagar och en stabil efterfrågan på helger från fritidssegmentet, dock från låga nivåer. I tillägg noterades en begynnande mötesefterfrågan på framförallt lokala marknader. Mönstret från tidigare var intakt, med en god beläggning i många lokala och regionala städer och lägre beläggning i storstäderna.

När sedan land efter land i Europa införde nya restriktioner försämrades affärsförutsättningarna successivt. För Europa som helhet var beläggningsgraden cirka 25 procent* i det fjärde kvartalet, vilket kan jämföras med cirka 39 procent i det tredje kvartalet. Utvecklingen var likartad i Norden där beläggningsgraden i det fjärde och tredje kvartalet var 31 procent** respektive 47 procent.

En gemensam nämnare i Europa, oavsett land, var att hotellmarknader med övervägande inhemsk efterfrågan genomgående visade bättre motståndskraft och högre beläggningstal jämfört med destinationer med en mer internationell profil. I till exempel London var beläggningsgraden cirka 24 procent i det fjärde kvartalet, jämfört med cirka 34 procent i Regional UK. Stora skillnader noterades mellan olika marknader i samma land, bland annat på grund av beroendet av internationell efterfrågan, effekter av myndighetsrestriktioner, näringslivets sammansättning och destinationens attraktivitet för fritidsresenärer.

Andra delar av världen visar vägen

Samtidigt som vi är i ett läge med fortsatta restriktioner i Europa finns ljuspunkter i andra delar av världen, framförallt i Asien och Oceanien.

I Kina har hotellmarknaden i princip helt återhämtat sig efter förra vårens nedstängningar. Fortfarande saknas det internationella segmentet men genom en stark inhemsk efterfrågan, delvis genom att kineserna ersatt internationella resor med inrikesresor, har beläggningen i det närmaste återvänt till 2019 års nivåer. Regionala marknader har utvecklats starkare än internationella marknader samtidigt som snittpriserna varit i stort sett stabila. I Australien och Nya Zeeland drivs hotellmarknaderna av inhemsk efterfrågan med ett fritidssegment som stort sett kommit tillbaka till tidigare nivåer på helger. Affärs- och mötesefterfrågan har dock en bit kvar i sin återhämtning och det internationella segmentet lyser fortfarande med sin frånvaro, inte minst på grund av att resande mellan Australien och Nya Zeeland har stoppats.

Ett annat intressant exempel är Dubai som är ett av få länder som tillåter internationell turism under vissa förutsättningar. Beläggningsutvecklingen under höst och vinter har varit stark och beläggningsgraden var i december goda 70 procent. Dessa exempel visar att förutsättningarna för en återhämtning i både inhemskt och internationellt resande är goda när väl smittspridningen och restriktionerna minskar i samhället.

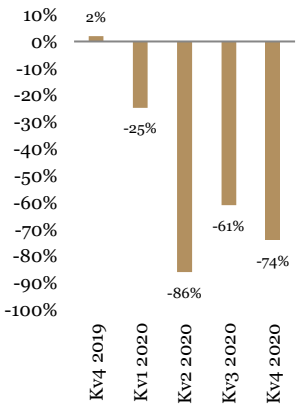
Pandox trendspaning

- Marknader med dominerande lokal och/eller regional efterfrågan vänder upp snabbast
- Stor potential för ökad inhemsk turism, exempelvis i länder som Storbritannien och Tyskland
- 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 större 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 kapacitetstillkott är särskilt sårbara i återhämtningsfasen
- Hushållens sparande har ökat kraftigt under året vilket ytterligare kommer att stärka efterfrågan på hotelltjänster när restriktionerna minskar
- Människor som befunnit sig i olika former av lockdown kommer resa mycket och gärna när tillfälle ges

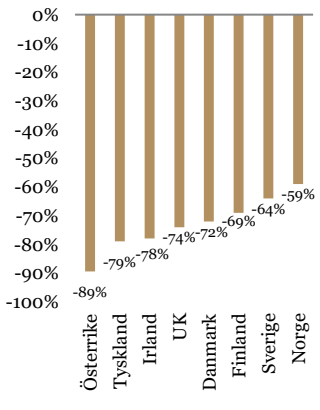
* Benchmarking Alliance baserat på öppna hotell
** STR baserat på öppna hotell

Oktober–december 2020

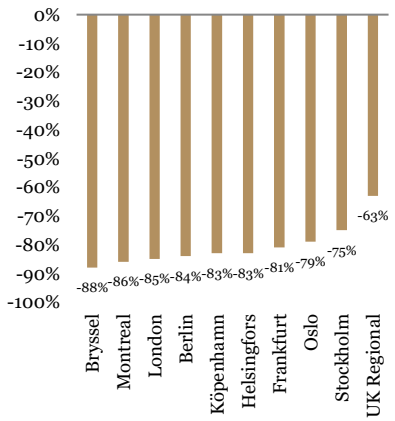
Europa
RevPAR-tillväxt y/y



Länder
RevPAR-tillväxt y/y



Nyckelmarknader
RevPAR-tillväxt y/y



Källa: STR, Benchmarking Alliance. Avrundade siffror.

Finansiell utveckling oktober–december 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 570 (810) MSEK, en minskning med 30 procent. Nedgången mildrades av intäkter från kontrakterade minimihyror och fasta hyror. I intäkterna ingår en engångsintäkt för omställningsstöd motsvarande 19 MSEK. För jämförbara enheter minskade intäkterna med 35 procent justerat för valutakurseffekter. Minskningen jämfört med motsvarande period föregående år förklaras av effekter relaterade till covid-19. Ökad smittspridning och återinförda restriktioner på samtliga Pandox delmarknader ledde också till lägre intäkter jämfört med det tredje kvartalet.

Kvartalet inleddes dock med relativt god affärsdriven efterfrågan på veckodagar och fritidsdriven efterfrågan på helger. Men allt eftersom nya restriktioner infördes, försämrades affärsförutsättningarna gradvis.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 117 (645) MSEK, en minskning med 82 procent. För jämförbara enheter minskade intäkterna med 84 procent och RevPAR med 89 procent, justerat för valutakurseffekter.

Även här förklaras minskningen av covid-19-relaterade effekter. Det relativt stora intäktsbortfallet jämfört Fastighetsförvaltning förklaras dels av att Pandox som operatör av hotellverksamheten har full exponering mot hotellets omsättning, och dels av en hög andel stora möteshotell i internationella marknader, framförallt Bryssel.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 687 (1 455) MSEK. För jämförbara enheter minskade nettoomsättningen med 58 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 478 (716) MSEK, en minskning med 33 procent. För jämförbara enheter minskade driftnettot med 26 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till -64 (159) MSEK. Pandox har under kvartalet dragit fördel av statliga bidrag om totalt motsvarande cirka 72 MSEK inom Operatörsverksamhet. Läs mer på sida 3.

Totalt driftnetto uppgick till 414 (875) MSEK, en minskning med 53 procent.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -41 (-44) MSEK.

EBITDA

EBITDA uppgick till 378 (834) MSEK, en minskning med 55 procent.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -228 (-232) MSEK, varav -22 (-14) MSEK utgörs av avskrivningar av aktiverade uppläggningskostnader för lån.

De finansiella intäkterna uppgick till 1 (-2) MSEK.

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

Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 62 (526) MSEK, en minskning med 88 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till -533 (396) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 109 (444) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -2 (59) 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 59 (-93) MSEK. Se vidare sidan 11 och avsnittet ”Uppskjuten skatt”.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -305 (1 291) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -300 (1 297) MSEK, vilket motsvarar -1,63 (7,30) SEK per aktie.

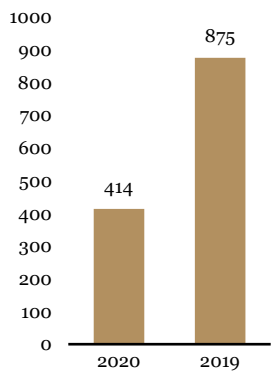
Cash earnings

Total cash earnings uppgick till 129 (654) MSEK, en minskning med 80 procent.

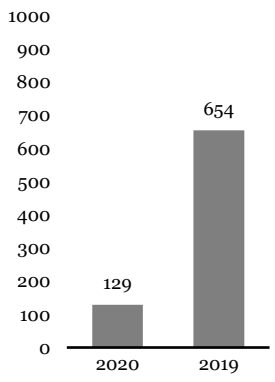
Se sidan 25 för sammanställning av omklassificieringar, förvärv och avyttringar.

Oktober–december 2020

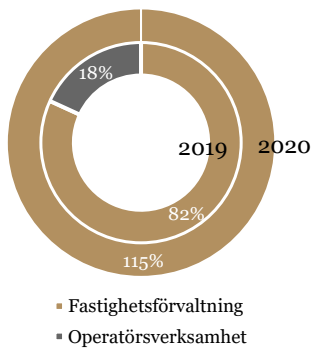
Totalt driftnetto, MSEK



Total cash earnings, MSEK



Driftnetto per affärssegment, %



Finansiell utveckling januari–december 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 2 399 (3 129) MSEK, en minskning med 23 procent. I intäkterna ingår en engångsintäkt motsvarande 28 MSEK* och omställningsstöd motsvarande 35 MSEK.

För jämförbara enheter minskade intäkterna med 32 procent justerat för valutakurseffekter. Minskningen förklaras av låg efterfrågan på grund av omfattande myndighetsrestriktioner till följd av covid-19, som kraftigt begränsade möjligheterna att bedriva hotellverksamhet från och med mars. De negativa covid-19-effekterna mildrades till viss del av intäkter från kontrakterade minimihyror och fasta hyror, samt en tydlig förbättring i efterfrågeläget under semesterperioden i det tredje kvartalet och i början av hösten. Året avslutades dock med återinförda restriktioner vilket hade en kraftigt negativ effekt på efterfrågan på i princip samtliga Pandox delmarknader.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 779 (2 424) MSEK, en minskning med 68 procent. För jämförbara enheter minskade intäkter och RevPAR med 72 respektive 75 procent, justerat för valutakurseffekter.

Även här förklaras minskningen av covid-19-relaterade effekter. Det relativt stora intäktsbortfallet jämfört Fastighetsförvaltning förklaras dels av att Pandox som operatör av hotellverksamheten har full exponering mot hotellets omsättning, och dels av en hög andel stora möteshotell i internationella marknader, framförallt Bryssel.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 3 178 (5 553) MSEK. För jämförbara enheter minskade nettoomsättningen med 50 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 018 (2 764) MSEK, en minskning med 27 procent. För jämförbara enheter minskade driftnettot med 31 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till -168 (625) MSEK. Minskningen förklaras i sin helhet av låg efterfrågan till följd av covid-19. Pandox har under perioden dragit fördel av statliga bidrag om motsvarande cirka 214 MSEK inom Operatörsverksamhet. Läs mer på sida 3.

Totalt driftnetto uppgick till 1 850 (3 389) MSEK, en minskning med 45 procent.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -171 (-175) MSEK.

EBITDA

EBITDA uppgick till 1 699 (3 231) MSEK, en minskning med 47 procent.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -902 (-866) MSEK, varav -72 (-56) MSEK utgörs av avskrivningar av aktiverade uppläggningskostnader för lån.

De finansiella intäkterna uppgick till 2 (1) MSEK.

Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar uppgick till -86 (-81) MSEK.

Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 458 (2 074) MSEK, en minskning med 78 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till -1 779 (1 389) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -221 (-39) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -57 (-122) 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 191 (-672) MSEK. Se vidare sidan 11 och avsnittet ”Uppskjuten skatt”.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -1 408 (2 700) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -1 399 (2 706) MSEK, vilket motsvarar -7,61 (15,91) SEK per aktie.

Cash earnings

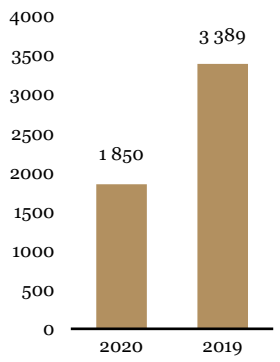
Total cash earnings uppgick till 660 (2 177) MSEK, en minskning med 70 procent.

Se sidan 25 för sammanställning av omklassificieringar, förvärv och avyttringar.

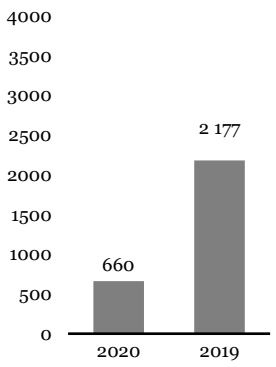
*Avser förlikning med Tribe Invest AS (i konkursförfarande) avseende ett långtidshyreskontrakt där hyresgästen försattes i konkurs 2013. Pandox erhöll under 2015 cirka 60 MSEK från konkursboet i samma ärende.

Januari–december 2020

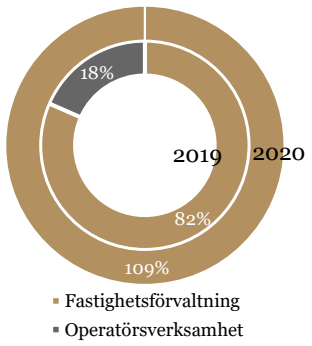
Totalt driftnetto, MSEK



Total cash earnings, MSEK



Driftnetto per affärssegment, %



Segmentrapportering oktober–december 2020

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

Fastighetsförvaltning

Belopp i MSEK	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Hyresintäkter	523	784	2 228	3 017
Övriga fastighetsintäkter	47	26	171	112
Kostnader, exkl. fastighetsadministration	-35	-65	-215	-247
Driftnetto, före fastighetsadministration	535	745	2 184	2 882
Fastighetsadministration	-57	-29	-166	-118
Bruttoresultat	478	716	2 018	2 764
Driftnetto, efter fastighetsadministration	478	716	2 018	2 764

Oktober-december 2020

Hyresintäkter och Övriga fastighetsintäkter uppgick till 570 (810) MSEK, varav 19 MSEK avser omställningsstöd, vilka redovisas under Övriga fastighetsintäkter. Den underliggande intäktsminskningen är en konsekvens av låg efterfrågan på grund av covid-19.

Kvartalet inleddes i ett läge med relativt god affärsdriven efterfrågan på veckodagar och fritidsdriven efterfrågan på helger, men allt eftersom nya restriktioner infördes försämrades affärsförutsättningarna successivt till en låg nivå, dock inte i samma utsträckning som i mars–maj.

Nedgången i hyresintäkter begränsades av att en betydande andel av Pandox hyresavtal har kontrakterade minimihyror och fasta hyror. Beläggningsgraden på Pandox nyckelmarknader har totalt sett varit låg, men med stora variationer mellan marknader och segment. De marknader som utvecklats relativt bättre under kvartalet är destinationer med tydlig inhemsk efterfrågan, väghotell och hotell i marknader med ett attraktivt erbjudande för fritidsresenärer.

Enskilda marknader med en relativt sett högre beläggningsgrad var inhemska mindre destinationer som exempelvis Aachen, Oxford, Inverness, Kuopio, Bodø, Brighton, Kolding och Norrköping.

Driftnettot uppgick till 478 (716) MSEK, en minskning med 33 procent.

För jämförbara enheter minskade intäkterna med 35 procent medan driftnettot minskade med 26 procent, justerat för valutakurseffekter.

Operatörsverksamhet

Belopp i MSEK	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Intäkter	117	645	779	2 424
Kostnader	-244	-536	-1 182	-1 993
Bruttoresultat	-127	109	-403	431
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	63	50	235	194
Driftnetto	-64	159	-168	625

Oktober-december 2020

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 117 (645) MSEK, en minskning med 82 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 i viss mån av ramavtal med statliga myndigheter och långa avtal med företag med behov av covid-19-säkra övergångsrum, till exempel inom offshore-industrin.

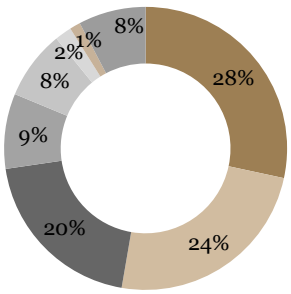
För jämförbara enheter minskade intäkter och RevPAR med 84 respektive 89 procent, justerat för valutakurseffekter.

Driftnettot uppgick till -64 (159) MSEK.

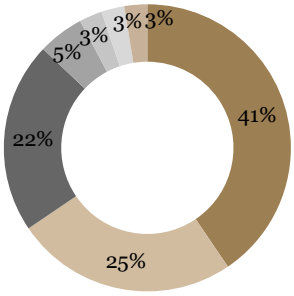
Pandox har dragit fördel av statliga stödprogram, motsvarande cirka 72 MSEK i det fjärde kvartalet. Läs mer på sida 3.

Oktober–december 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 59 542 (63 469) MSEK, varav 50 181 (53 697) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 9 361 (9 772) MSEK för Rörelsefastigheter. Vid samma tidpunkt hade Rörelsefastigheter ett redovisat värde på 7 363 (6 857) MSEK.

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

Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

	Belopp i MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari, 2020)	53 697
+ Förvärv [1]	693
+ Investeringar i befintlig portfölj	492
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar [2]	-739
+/- Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar i totalresultatet	—
+/- Värdeförändring orealiserad	-1 779
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	-2 183
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (31 december, 2020)	50 181

Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	Belopp i MSEK
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (1 januari, 2020)	9 772
+ Förvärv [3]	-4
+ Investeringar i befintlig portfölj	406
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar [2]	739
+/- Värdeförändring orealiserad	-1 014
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	-538
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (31 december, 2020)	9 361

[1] Avser förvärv av en hotellfastighet i Tyskland om 639 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 (-2 MSEK) samt Novotel Den Haag World Forum (-2 MSEK).

Investeringar

Under perioden januari-december 2020 uppgick investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar, exklusive förvärv, till 907 (674) MSEK, varav 492 (412) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 406 (257) MSEK för Rörelsefastigheter samt 9 (5) MSEK för huvudkontoret.

Vid utgången av det fjärde kvartalet 2020 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 1 125 MSEK, varav cirka 790 MSEK förväntas genomföras under 2021. Därutöver tillkommer cirka 45 MSEK i underhåll.

Större projekt utgörs av Crowne Plaza Brussels Le Palace, NH Brussels Bloom, Hilton Brussels Grand Place, Doubletree by Hilton Montreal, Holiday Inn Brussels Airport, Hotel Berlin Berlin, Hotel Pullman Stuttgart Fontana, Dorint Parkhotel Bad Neuenahr, Holiday Inn Lübeck, NH Frankfurt Airport, NH Münich Airport, The Midland Manchester, Scandic Luleå, Quality Park Södertälje, Hotel Twentyseven samt investeringsprogrammet för gröna investeringar.

Finansiella effekter i MSEK av förändringar i vissa nyckelparametrar per den 31 december 2020

Förvaltningsfastigheter, påverkan verkligt värde	Förändring	Värdeeffekt
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-4 222 / +5 076
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 356
Driftnetto*	+/- 1%	+/- 391 (538)

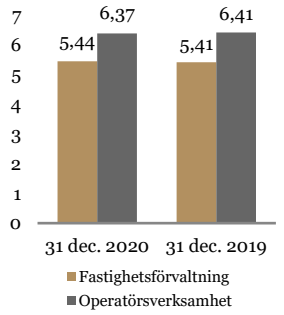
Förvaltningsfastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)*	+/- 1%	+/- 3 (25)

Rörelsefastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)*	+/- 1%	+/- 7 (23)

Finansiell känslighetsanalys, resultateffekt	Förändring	Resultat före värdeförändringar
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning förändrat ränteläge	+/- 1%	-/+ 118
Räntekostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå	+/- 1%	-/+ 316
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	-/+ 868

* Det lägre värdet avser utfall 2020 och det högre värdet inom parentes avser normalår "pre-corona".

Genomsnittligt direktavkastningskrav, %
(31 december 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 med marknadens avkastningskrav. Värderingen baseras på det berörda hotellets affärsplan, vilken uppdateras minst två gånger per år, och tar bland annat hänsyn till utvecklingen inom de underliggande operatörsaktiviteterna, marknadsutvecklingen, avtalsläget, drifts- och underhållsfrågor och investeringar som syftar till att maximera hotellfastighetens kassaflöde och avkastning på lång sikt. Externa värderingar av alla fastigheter genomförs normalt sett 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 fjärde kvartalet 2020 värderat hotellfastigheterna enligt samma metod och modell som använts sedan börsnoteringen 2015.

Osäkerheten om pandemins påverkan på framtida kassaflöden är fortsatt hög. Dels på grund av osäkerhet kring vaccinationsprogram, smittspridning och därtill relaterade myndighetsrestriktioner. Dels på grund av osäkerhet om eventuella bestående effekter av covid-19 på samhällsekonomin och på hotellmarknaden på längre sikt. Pandemins effekter på direktavkastningskrav kan ännu inte med rimlig säkerhet fastslås på grund av att vägledande evidens i transaktionsmarknaden och för värdering av hotellfastigheter är otillräckliga.

Parametrar som påverkar värderingarna följs noga och i takt med att effekterna av covid-19 klarnar kommer Pandox kunna uppskatta direktavkastningskrav och framtida kassaflöden med större precision.

På grund av covid-19 har endast ett 60-tal externa värderingar, som referenspunkt för Pandox interna värderingar, genomförts under året.

De externa värderingarna uppvisar stor spridning både inom och mellan marknader, vilket speglar en fortsatt stor osäkerhet. Genomförda externa värderingar ligger sammantaget cirka 6 procent under Pandox interna värderingar – inom ett intervall om cirka 0 till cirka -10 procent per land. Hotellfastigheter i Norden uppvisar genomgående en lägre differens och spridning mellan Pandox och de externa värderarnas värderingar, medan hotellfastigheter utanför Norden uppvisar en större differens. Värderingsskillnaden för hotellfastigheter utanför Norden förklaras i huvudsak av att de externa värderarna har höjt avkastningskravet på hotellfastigheter baserat på antagandet om fortsatta negativa effekter från covid-19. Se sidan 21 för information om fastigheternas marknadsvärde per land.

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 48,7 (46,0) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 23 880 (26 350) MSEK. EPRA NAV (substansvärde) uppgick till 30 813 (34 270) MSEK, motsvarande 167,60 (186,40) SEK per aktie. Likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 5 221 (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 31 629 (29 823) MSEK. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 2 599 (3 583) MSEK och emitterad volym under företagscertifikatprogrammet uppgick till 0 (1 688) MSEK.

Pandox har en fortsatt positiv och nära dialog med sina långivare om nyfinansiering, refinansiering samt nödvändiga anpassningar av villkor och kovenanter i befintliga kreditavtal med hänsyn till covid-19.

Kortfristiga kreditfaciliteter med en löptid mindre än ett år uppgår till 5 544 MSEK, varav 3 802 MSEK med förfall i december 2021. Pandox har samtliga kortfristiga kreditfaciliteter hos nordiska relationsbanker och konstruktiva diskussioner om refinansiering pågår.

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

Förfallostruktur kreditfaciliteter 31 december 2020

Förfall (MSEK)	Kreditlimiter [1]
<1 år	5 544
1-2 år	3 750
2-3 år	11 277
3-4 år	11 585
4-5 år	568
>5 år	1 504
Summa	34 228

[1] Exklusive kontraktuell amortering.

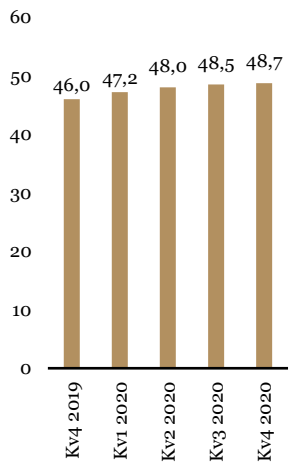
För att minska valutaexponeringen i utländska investeringar strävar Pandox efter att finansiera den tillämpliga delen av investeringen i lokal valuta. Eget kapital säkras normalt inte eftersom Pandox strategi är att ha ett långsiktigt perspektiv på sina investeringar. Valutaexponeringen är i huvudsak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

Lån i respektive valuta 31 december 2020

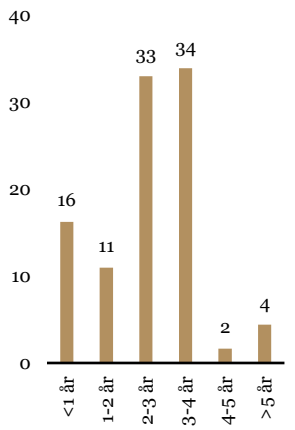
	SEK	DKK	EUR [3]	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa
Summa kreditlimiter, MSEK [1]	9 900	1 908	15 279	450	484	1 154	5 052	34 228
Summa räntebärande skulder, MSEK [1]	7 330	1 908	15 259	450	476	1 154	5 052	31 629
Andel skuld i valuta, %	23,2	6,0	48,2	1,4	1,5	3,6	16,0	100
Genomsnittlig ränta, % [2]	3,1	1,9	2,3	0,8	2,7	2,6	3,0	2,6
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,9	0,5	3,1	0,2	0,1	2,3	3,3	2,8
Verkligt värde fastigheter, MSEK [1]	14 573	3 383	27 377	728	1 146	3 036	9 300	59 542

[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 22 395 MSEK och räntederivaten netto till 17 441 MSEK, vilket även utgör den räntesäkrade delen av Pandox låneportfölj. Cirka 51 procent netto av Pandox låneportfölj var därmed säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år.

Förfallostruktur avseende räntebindning 31 december 2020

	Total räntebindning		Räntebindning derivat		
Löptid (MSEK)	Belopp [1]	Andel, %	Volym	Andel, %	Genomsnittsränta derivat, %
< 1 år	16 894	53	2 705	16	1,4
1–2 år	2 466	8	2 466	14	1,0
2–3 år	1 383	4	1 383	8	3,1
3–4 år	150	0	150	1	-
4–5 år	275	1	275	2	-0,2
> 5 år	10 461	33	10 461	60	0,6
Summa	31 629	100	17 441	100	1,0

[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 upplösts 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 -798 (-577) MSEK.

Uppskjuten skatt

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 631 (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 4 307 (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

17 november 2020	Pandox Hotellmarknadsdag 2020
23 oktober 2020	Delårsrapport januari-september 2020

För fullständiga pressmeddelanden se www.pandox.se.

Förändring i ledningsgrupp

Per 11 februari 2021 ingår Caroline Tivéus, Director of Sustainable Business, i Pandox ledningsgrupp.

Pågående tvister

Hyresgästen för Park Centraal Amsterdam har lämnat in en stämningsansökan mot dotterbolag till Pandox med krav på vissa temporära justeringar i existerande hyresavtal, framförallt avseende minimihyrans nivå. Domstolsförhandling förväntas inledas under det andra kvartalet 2021.

Dotterbolag till Pandox har lämnat in en stämningsansökan mot Köln Bonn Airport, som inte beviljat förlängning av en så kallad Heritage building right (”tomträtt”) för hotellfastigheten Leonardo Hotel Köln Bonn Airport med 177 rum. En första muntlig förhandling i domstol hölls i slutet av januari 2021. Pandox bedömer möjligheterna till beslut, alternativt kompensation, till bolagets fördel som goda.

Som Pandox tidigare kommunicerat har företaget mottagit ett beslut från Skatteverket avseende koncernens internprissättning. Pandox har nu överklagat till Förvaltningsrätten och avvaktar ett avgörande som förväntas komma under 2021. Pandox vidhåller sin uppfattning att bolaget har följt gällande rätt. Pandox internprissättning skiljer sig inte från branschen i övrigt. Skatteverket är dock av uppfattningen att vinstallokeringen inte ska ske till det land där fastigheterna ligger och verksamheten bedrivs, utan i moderbolagets land, det vill säga Sverige. Pandox står fast vid att koncernens bolag följer och har följt gällande rätt för internprissättning och beskattning i de länder där koncernens bolag är verksamma. Pandox har beviljats anstånd från Skatteverket med anledning av osäkerheten kring utgången av ärendet. Pandox bedömer möjligheterna till beslut till bolagets fördel i högre instans som goda.

Personal

Vid utgången av perioden hade Pandox motsvarande 634 (1 460) heltidsanställda, baserat på antal arbetade timmar omvandlat till heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 587 (1 419) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 47 (41) 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 teknikinstallationer. 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-december 2020 till 150 (122) MSEK och periodens resultat uppgick till -486 (2 313) MSEK.

Vid utgången av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 8 603 (9 089) MSEK och den externa räntebärande skulden till 4 804 (6 305) MSEK, varav 3 294 (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 perioden januari-december 2020 uppgick intäkterna från Pelican Bay Lucaya till 0,5 (1,0) MSEK.

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: strategirisker, 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 semestrar och stora evenemang kan också påverka bolagets kvartalsresultat.

Uttalanden om framtiden

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

Giltig lydelse

Denna rapport ges även ut på engelska. Den svenska texten är giltig för alla syften. Om det skiljer mellan språkversionerna gäller den svenska lydelsen.

Stockholm den 11 februari 2021

Anders Nissen, VD

Ny interiör på The Midland Manchester, 312 rum

Pandox årsstämma 2021

Pandox AB (publ) årsstämma 2021 hålls den 12 april 2021. Information om årsstämman och formerna för dess genomförande kommer att lämnas i kallelsen till årsstämman.

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 fjärde kvartalet 2020 uppgick det viktade antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier.

Presentation av bokslutskommunikén 2020

Pandox presenterar bokslutskommunikén för investerare, analytiker och media via en webbsänd telefonkonferens den 11 februari kl. 08:30 CET. Presentationen innehåller också en extern genomgång av nuläget på hotellmarknaden.

- Delårsrapport och affärsläge
  Anders Nissen VD, Liia Nõu CFO
- Hotellmarknaden
  Robin Rossmann, Managing Director International STR

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

För att följa webcasten, gå till https://edge.media-server.com/mmc/p/hfak4wwp. Här kan du även ställa skriftliga frågor.

För att delta i konferensen per telefon, vänligen anmäl dig via denna länk för åtkomst till telefonnummer:
http://emea.directeventreg.com/registration/7799702

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 11 februari 2021 kl. 07:00 CET.

Finansiell kalender

Publicering av årsredovisning 2020	17 mars 2021
Årsstämma 2021	12 april 2021
Delårsrapport januari-mars 2021	27 april 2021
Delårsrapport januari-juni 2021	16 juli 2021
Delårsrapport januari-september 2021	27 oktober 2021
Bokslutskommuniké 2021	10 februari 2022

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

Finansiella rapporter i sammandrag

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	Not	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Intäkter Fastighetsförvaltning					
Hyresintäkter	2	523	784	2 228	3 017
Övriga fastighetsintäkter		47	26	171	112
Intäkter Operatörsverksamhet	2	117	645	779	2 424
Nettoomsättning		**687**	**1 455**	**3 178**	**5 553**
Kostnader Fastighetsförvaltning	2	-92	-94	-381	-365
Kostnader Operatörsverksamhet	2	-244	-536	-1 182	-1 993
Bruttoresultat		**351**	**825**	**1 615**	**3 195**
– varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	2	478	716	2 018	2 764
– varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	2	-127	109	-403	431
Central administration		-41	-44	-171	-175
Finansiella intäkter		1	-2	2	1
Finansiella kostnader		-228	-232	-902	-866
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar		-21	-21	-86	-81
Resultat före värdeförändringar		**62**	**526**	**458**	**2 074**
Värdeförändringar					
Fastigheter, orealiserade	2	-533	396	-1 779	1 389
Fastigheter, realiserade	2	0	-41	0	70
Derivat, orealiserade		109	444	-221	-39
Resultat före skatt		**-362**	**1 325**	**-1 542**	**3 494**
Aktuell skatt		-2	59	-57	-122
Uppskjuten skatt		59	-93	191	-672
Periodens resultat		**-305**	**1 291**	**-1 408**	**2 700**
Poster som kan komma att omföras till resultaträkningen					
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter		-100	206	-659	520
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		-696	-405	-351	-474
		-796	**-199**	**-1 010**	**46**
Periodens övrigt totalresultat		**-796**	**-199**	**-1 010**	**46**
Periodens totalresultat		**-1 101**	**1 092**	**-2 418**	**2 746**
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat		-300	1 297	-1 399	2 706
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat		-5	-6	-9	-6
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat		-1 064	1 102	-2 379	2 749
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat		-37	-10	-39	-3
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		-1,63	7,30	-7,61	15,91

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Belopp i MSEK	Not	2020 31 dec	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Rörelsefastigheter		6 872	6 307
Inventarier/Inredning		502	554
Förvaltningsfastigheter		50 181	53 697
Uppskjutna långfristiga hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor		189	—
Nyttjanderätter		2 926	3 064
Uppskjuten skattefordran		631	383
Derivat [1]		43	117
Andra långfristiga fordringar		36	34
Summa anläggningstillgångar		**61 380**	**64 156**
Omsättningstillgångar			
Varulager		9	14
Aktuell skattefordran		95	106
Kundfordringar		180	367
Uppskjutna kortfristiga hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor		250	—
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110	288
Övriga fordringar		169	250
Likvida medel		2 622	632
Summa omsättningstillgångar		**3 435**	**1 657**
Summa tillgångar		**64 815**	**65 813**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		460	460
Övrigt tillskjutet kapital		7 525	7 525
Reserver		-714	258
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		16 609	18 107
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**23 880**	**26 350**
Innehav utan bestämmande inflytande		208	156
Summa eget kapital		**24 088**	**26 506**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder [2][3]		26 034	23 587
Övriga långfristiga skulder		5	18
Långfristig leasingskuld		2 901	3 034
Derivat [1]		841	694
Avsättningar		32	41
Uppskjuten skatteskuld		4 307	4 552
Summa långfristiga skulder		**34 120**	**31 926**
Kortfristiga skulder			
Avsättningar		139	97
Kortfristiga räntebärande skulder [2][3]		5 418	6 034
Kortfristig leasingskuld		27	30
Skatteskulder		118	109
Leverantörsskulder		179	304
Övriga kortfristiga skulder		265	226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		461	581
Summa kortfristiga skulder		**6 607**	**7 381**
Summa skulder		**40 727**	**39 307**
Summa eget kapital och skulder		**64 815**	**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 177 MSEK har reducerat den räntebärande skulden under perioden, jämfört med 202 MSEK samma period 2019.

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare							
Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserver	Omvärderings-reserv [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	—	—	—	—	-1 399	-1 399	-9	-1 408
Övrigt totalresultat	—	—	-980	—	—	-980	-30	-1 010
Förskjutning innehav utan bestämmande inflytande [2]	—	—	8	—	-99	-91	91	—
Utgående eget kapital 31 december 2020	460	7 525	-883	169	16 609	23 880	208	24 088

[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

	Okt-dec		Jan-dec	
Belopp i MSEK	2020	2019	2020	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	-362	1 325	-1 542	3 494
Återföring av avskrivningar	64	51	238	195
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	—	0	—	-96
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	533	-396	1 779	-1 389
Orealiserade värdeförändringar derivat	-109	-444	221	39
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	56	70	-38	84
Betald skatt	-3	-80	-45	-208
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	179	526	613	2 119
Ökning/minskning rörelsefordringar	224	-152	-36	-23
Ökning/minskning rörelseskulder	-125	-78	-117	-162
Förändringar av rörelsekapital	99	-230	-153	-185
Kassaflöde från den löpande verksamheten	278	296	460	1 934
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-213	-251	-907	-674
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	—	-3	—	390
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	4	-3 830	-689	-4 901
Förvärv av finansiella tillgångar	1	-1	-2	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-208	-4 085	-1 598	-5 188
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Nyemission	—	3 049	—	3 049
Emissionskostnader	—	-39	—	-39
Upptagna lån	1 075	4 014	9 755	12 565
Amortering av skuld	-757	-3 116	-6 664	-11 584
Garantiutdelning minoritet	-20	-11	-20	-11
Utbetald utdelning	—	—	—	-787
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	298	3 897	3 071	3 193
Periodens kassaflöde	368	108	1 933	-61
Likvida medel vid periodens början	2 309	530	632	674
Kursdifferens i likvida medel	-55	-6	57	19
Likvida medel vid periodens slut	2 622	632	2 622	632
Upplysningar om betalda räntor				
Erhållen ränta uppgick till	1	0	2	1
Betald ränta uppgick till	-191	-201	-819	-782
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-21	-21	-86	-81
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	2 622	632	2 622	632

Likvida medel består av bankmedel.

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

Belopp i MSEK	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Nettoomsättning	34	30	150	122
Administrativa kostnader	-53	-65	-219	-226
Rörelseresultat	**-19**	**-35**	**-69**	**-104**
Resultat från andelar i koncernföretag	—	0	—	2 337
Övriga räntor och liknande resultatposter	-120	174	-383	376
Derivat, orealiserade	44	318	-188	-58
Resultat efter finansiella poster	**-95**	**457**	**-640**	**2 551**
Bokslutsdispositioner	1	-252	1	-252
Resultat före skatt	**-94**	**205**	**-639**	**2 299**
Skatt på periodens resultat	0	4	0	0
Uppskjuten skatt	67	-39	153	14
Periodens resultat	**-27**	**170**	**-486**	**2 313**

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

Belopp i MSEK	2020 31 dec	2019 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar	19 443	21 702
Omsättningstillgångar	2 621	119
Summa tillgångar	**22 064**	**21 821**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8 603	9 089
Avsättningar	168	137
Långfristiga skulder	5 866	3 945
Kortfristiga skulder	7 427	8 650
Summa eget kapital och skulder	**22 064**	**21 821**

Avstämning alternativa nyckeltal

Per aktie, belopp i SEK [1]	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Totalresultat per aktie, SEK				
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	-1 064	1 102	-2 379	2 749
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	177 629 890	183 849 999	170 053 287
Totalresultat per aktie, SEK	**-5,79**	**6,20**	**-12,94**	**16,17**
Cash earnings per aktie, SEK				
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	134	660	669	2 183
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	177 629 890	183 849 999	170 053 287
Cash earnings per aktie, SEK	**0,73**	**3,72**	**3,64**	**12,84**
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK				
EPRA NAV (substansvärde), MSEK	—	—	30 813	34 270
Antal aktier vid periodens slut	—	—	183 849 999	183 849 999
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	**—**	**—**	**167,60**	**186,40**
Utdelning per aktie, SEK				
Utdelning, MSEK	—	—	—	—
Antal aktier vid tillfället för utdelning	—	—	183 849 999	183 849 999
Utdelning per aktie, SEK [3]	**—**	**—**	**—**	**—**
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	177 629 890	183 849 999	170 053 287
Antal aktier vid periodens slut	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL				
Antal hotell, periodens slut [2]	—	—	156	155
Antal rum, periodens slut [2]	—	—	35 060	34 685
WAULT, år	—	—	14,6	15,6
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	59 542	63 469
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	—	—	50 181	53 697
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	—	—	9 361	9 772
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	100	889	222	904

[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 2020 anges föreslagen utdelning.

Avstämning alternativa nyckeltal

Belopp i MSEK	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Räntebärande nettoskuld				
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	26 034	23 587
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	5 418	6 034
Uppläggningskostnader lån	—	—	177	202
Likvida medel	—	—	-2 622	-632
Räntebärande nettoskuld	—	—	29 007	29 191
Belåningsgrad netto, %				
Räntebärande nettoskuld	—	—	29 007	29 191
Marknadsvärde fastigheter	—	—	59 542	63 469
Belåningsgrad netto, %	—	—	48,7	46,0
Räntetäckningsgrad, ggr				
Resultat före värdeförändringar	62	526	458	2 074
Räntekostnader	200	197	795	765
Avskrivningar	63	50	235	194
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	3,9	1,9	4,0
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %				
Genomsnittlig räntekostnad	—	—	811	782
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	26 034	23 587
Uppläggningskostnader lån	—	—	177	202
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	5 418	6 034
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %	—	—	2,6	2,6
Se sidan 10-11 för en fullständig avstämning.				
Investeringar, inkl. moderbolag exkl. förvärv	213	251	907	674
Driftnetto Fastighetsförvaltning				
Hyresintäkter	523	784	2 228	3 017
Övriga fastighetsintäkter	47	26	171	112
Kostnader, exkl fastighetsadministration	-35	-65	-215	-247
Driftnetto Fastighetsförvaltning, före fastighetsadministration	535	745	2 184	2 882
Fastighetsadministration	-57	-29	-166	-118
Driftnetto Fastighetsförvaltning	478	716	2 018	2 764
Driftnetto Operatörsverksamhet				
Intäkter Operatörsverksamhet	117	645	779	2 424
Kostnader Operatörsverksamhet	-244	-536	-1 182	-1 993
Bruttoresultat	-127	109	-403	431
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	63	50	235	194
Driftnetto Operatörsverksamhet	-64	159	-168	625
EBITDA				
Totalt bruttoresultat, från respektive segment	351	825	1 615	3 195
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet	63	50	235	194
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-36	-41	-151	-158
EBITDA	378	834	1 699	3 231
Cash earnings				
EBITDA	378	834	1 699	3 231
Plus: Finansiella intäkter	1	-2	2	1
Minus: Finansiella kostnader	-228	-232	-902	-866
Minus: Finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar	-21	-21	-86	-81
Plus/Minus: Orealiserad omräkningseffekt banktillgodohavanden	1	16	4	14
Minus: Aktuell skatt	-2	59	-57	-122
Cash earnings	129	654	660	2 177
EPRA NAV				
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	—	—	23 880	26 350
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	—	—	1 998	2 915
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	—	—	798	577
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	—	—	-171	-123
Plus: Uppskjuten skatteskuld	—	—	4 307	4 552
EPRA NAV	—	—	30 813	34 270
Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %				
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	—	—	34 270	27 476
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	—	—	30 813	34 270
Återlagd utdelning, innevarande år	—	—	—	787
Exklusive likvid nyemission	—	—	—	-3 010
Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %	—	—	-10,1	16,6

1

2

3

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. På sida 17 och 18 presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitionerna av dessa mått på sidan 27.

Finansiell risk

1

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

2

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

3

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. Se vidare sida 19.

Substansvärde enligt EPRA NRV, EPRA NTA och EPRA NDV

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Substansvärdet kan beräknas på olika sätt där framförallt tidsperspektivet och portföljens omsättningshastighet påverkar. Pandox har generellt ett industriellt och långsiktigt investeringsperspektiv.

Per 31 december 2020 redovisar Pandox även nyckeltalen EPRA NRV (Net reinstatement value), EPRA NTA (Net tangible assets) samt EPRA NDV (Net disposal value). Se sidan 27 för definitioner.

EPRA NRV är det långsiktiga substansvärdet och utgår från balansräkningen med justering av poster som ej innebär en utbetalning i närtid, såsom goodwill, finansiella derivat, uppskjuten skatteskuld samt övervärde Rörelsefastigheter (se sidan 9, Fastighetsvärdering, för mer information). EPRA NTA är detsamma som långsiktigt substansvärde med skillnaden att goodwill, som inte är hänförligt till uppskjuten skatt, skall återläggas samt att uppskjuten skatt kan marknadsvärderas med hänsyn till hur bolaget de senare åren genomfört fastighetstransaktioner. Då Pandox inte har någon goodwill samt har ett långsiktigt investeringsperspektiv medför det att värdet för NRV och NTA i Pandox fall blir detsamma. EPRA NDV är substansvärdet enligt eget kapital i balansräkningen med justering av goodwill (Pandox har ingen goodwill) och övervärde Rörelsefastigheter.

31 december 2020	Aktuella nyckeltal enligt EPRA						Hittills rapporterade nyckeltal	
Belopp i MSEK	EPRA NRV	SEK/aktie[2)]	EPRA NTA	SEK/aktie[2)]	EPRA NDV[1)]	SEK/aktie[2)]	EPRA NAV	SEK/aktie[2)]
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	23 880	129,89	23 880	129,89	23 880	129,89	23 880	129,89
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	1 998	10,87	1 998	10,87	1 998	10,87	1 998	10,87
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	798	4,34	798	4,34	N/A	N/A	798	4,34
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	-171	-0,93	-171	-0,93	N/A	N/A	-171	-0,93
Plus: Uppskjuten skatteskuld	4 307	23,43	4 307	23,43	N/A	N/A	4 307	23,43
Summa	30 813	167,60	30 813	167,60	25 878	140,76	30 813	167,60

[1)] I nyckeltalet EPRA NDV återläggs ej finansiella derivat och uppskjuten skatteskuld. Se vidare sidan 27 för nyckeltalsdefinitioner

[2)] Antal aktier vid årets slut

31 december 2019	Aktuella nyckeltal enligt EPRA						Hittills rapporterade nyckeltal	
Belopp i MSEK	EPRA NRV	SEK/aktie[2)]	EPRA NTA	SEK/aktie[2)]	EPRA NDV[1)]	SEK/aktie[2)]	EPRA NAV	SEK/aktie[2)]
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	26 350	143,32	26 350	143,32	26 350	143,32	26 350	143,32
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	2 915	15,85	2 915	15,85	2 915	15,85	2 915	15,85
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	577	3,14	577	3,14	N/A	N/A	577	3,14
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	-123	-0,67	-123	-0,67	N/A	N/A	-123	-0,67
Plus: Uppskjuten skatteskuld	4 552	24,76	4 552	24,76	N/A	N/A	4 552	24,76
Summa	34 270	186,40	34 270	186,40	29 265	159,18	34 270	186,40

[1)] I nyckeltalet EPRA NDV återläggs ej finansiella derivat och uppskjuten skatteskuld. Se vidare sidan 27 för nyckeltalsdefinitioner

[2)] Antal aktier vid årets slut

Kvartalsdata

Rapport över totalresultat för koncernen i sammandrag

Belopp i MSEK	2020 Okt-dec	2020 Jul-sep	2020 Apr-jun	2020 Jan-mar	2019 Okt-dec	2019 Jul-sep	2019 Apr-jun	2019 Jan-mar
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter	523	563	502	640	784	820	772	641
Övriga fastighetsintäkter	47	67	25	32	26	31	11	44
Intäkter Operatörsverksamhet	117	169	74	419	645	600	673	506
Nettoomsättning	**687**	**799**	**601**	**1 091**	**1 455**	**1 451**	**1 456**	**1 191**
Kostnader Fastighetsförvaltning	-92	-99	-79	-111	-94	-90	-79	-102
Kostnader Operatörsverksamhet	-244	-266	-216	-456	-536	-491	-508	-458
Bruttoresultat	**351**	**434**	**306**	**524**	**825**	**870**	**869**	**631**
Central administration	-41	-41	-42	-47	-44	-40	-48	-43
Finansnetto	-227	-227	-220	-226	-234	-224	-202	-205
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-21	-21	-22	-22	-21	-20	-21	-19
Resultat före värdeförändringar	**62**	**145**	**22**	**229**	**526**	**586**	**598**	**364**
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-533	-315	-320	-611	396	353	509	131
Fastigheter, realiserade	0	0	—	—	-41	110	1	—
Derivat, orealiserade	109	51	-22	-359	444	-211	-133	-139
Resultat före skatt	**-362**	**-119**	**-320**	**-741**	**1 325**	**838**	**975**	**356**
Aktuell skatt	-2	-17	-11	-27	59	-60	-75	-46
Uppskjuten skatt	59	33	-1	100	-93	-536	-140	97
Periodens resultat	**-305**	**-103**	**-332**	**-668**	**1 291**	**242**	**760**	**407**
Övrigt totalresultat	-796	46	-920	660	-199	-250	135	360
Periodens totalresultat	**-1 101**	**-57**	**-1 252**	**-8**	**1 092**	**-8**	**895**	**767**

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Belopp i MSEK	2020 31-dec	2020 30-sep	2020 30-jun	2020 31-mar	2019 31-dec	2019 30-sep	2019 30-jun	2019 31-mar
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	57 555	59 859	59 877	62 570	60 558	56 759	54 543	54 371
Nyttjanderätter	2 926	3 071	3 051	3 176	3 064	2 940	2 957	2 908
Övriga anläggningstillgångar	268	84	85	108	151	78	75	50
Uppskjuten skattefordran	631	559	570	546	383	765	540	539
Omsättningstillgångar	813	1 261	1 008	893	1 025	832	1 192	657
Likvida medel	2 622	2 309	2 298	1 220	632	530	450	923
Summa tillgångar	**64 815**	**67 143**	**66 889**	**68 513**	**65 813**	**61 904**	**59 757**	**59 448**
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	24 088	25 189	25 246	26 498	26 506	22 405	22 413	22 305
Uppskjuten skatteskuld	4 307	4 407	4 458	4 623	4 552	4 879	3 633	3 544
Räntebärande skulder	31 452	32 173	31 981	31 882	29 621	29 158	28 541	28 266
Leasingskulder	2 928	3 073	3 052	3 177	3 064	2 941	2 957	2 908
Icke räntebärande skulder	2 040	2 301	2 152	2 333	2 070	2 521	2 213	2 425
Summa eget kapital och skulder	**64 815**	**67 143**	**66 889**	**68 513**	**65 813**	**61 904**	**59 757**	**59 448**

Nyckeltal

Belopp i MSEK	2020 Okt-dec	2020 Jul-sep	2020 Apr-jun	2020 Jan-mar	2019 Okt-dec	2019 Jul-sep	2019 Apr-jun	2019 Jan-mar
Driftnetto Fastighetsförvaltning	478	531	448	561	716	761	704	583
Driftnetto Operatörsverksamhet	-64	-39	-85	20	159	160	212	95
EBITDA	378	456	327	538	834	886	872	639
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	-1,63	-0,56	-1,79	-3,63	7,30	1,45	4,53	2,43
Cash earnings	129	194	75	262	654	586	570	367
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	0,73	1,06	0,42	1,43	3,72	3,51	3,39	2,18
RevPAR-tillväxt (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %	-89	-81	-92	-30	-4	4	12	9

	2020 31-dec	2020 30-sep	2020 30-jun	2020 31-mar	2019 31-dec	2019 30-sep	2019 30-jun	2019 31-mar
Räntebärande nettoskuld, MSEK	29 007	30 056	29 878	30 862	29 191	28 806	28 248	27 513
Belåningsgrad fastigheter, %	48,7	48,5	48,0	47,2	46,0	48,3	49,0	48,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,0	1,9	2,4	3,9	4,2	4,4	3,3
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	59 542	62 022	62 259	65 345	63 469	59 661	57 618	56 713
EPRA NAV per aktie, SEK	167,60	175,33	177,32	186,97	186,40	184,03	173,83	170,5
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	14,6	14,9	15,2	15,3	15,6	15,5	15,5	15,8

Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandox fastighetsportfölj av 156 (155) hotellfastigheter med 35 060 (34 685) 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 (6 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 31 december 2020 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 14,6 år (15,6).

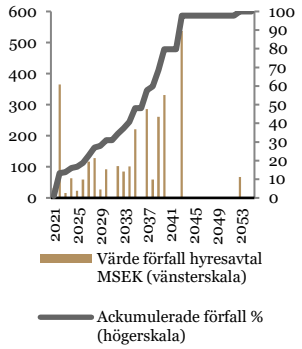
Portföljöversikt per segment och land

	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
Fastighetsförvaltning	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Sverige	42	8 788	14 573	24	1,7
Tyskland	33	6 876	11 962	20	1,7
Storbritannien	19	4 675	8 512	14	1,8
Finland	13	2 921	3 851	6	1,3
Norge	14	2 573	3 036	5	1,2
Danmark	6	1 442	2 669	4	1,9
Österrike	2	639	1 441	2	2,3
Belgien	2	519	870	1	1,7
Irland	3	445	1 366	2	3,1
Schweiz	1	206	728	1	3,5
Nederländerna	1	189	1 173	2	6,2
Summa Fastighetsförvaltning	136	29 273	50 181	84	1,7
Operatörsverksamhet					
Belgien	7	1 955	3 266	5	1,7
Tyskland	5	1 490	3 085	5	2,1
Kanada	2	952	1 146	2	1,2
Nederländerna	1	216	340	1	1,6
Storbritannien	2	611	788	1	1,3
Danmark	2	403	713	1	1,8
Finland	1	160	23	0	0,1
Summa Operatörsverksamhet	20	5 787	9 361	16	1,6
Summa totalt	156	35 060	59 542	100	1,7

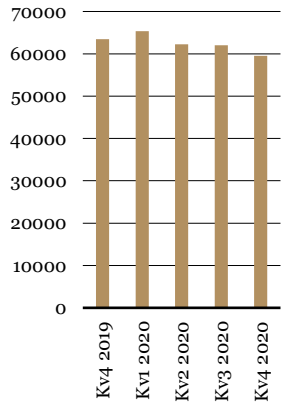
Portföljöversikt per varumärke

	Antal		
Varumärke	Hotell	Rum	I % av totalt
Scandic	50	10 908	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	35 060	100

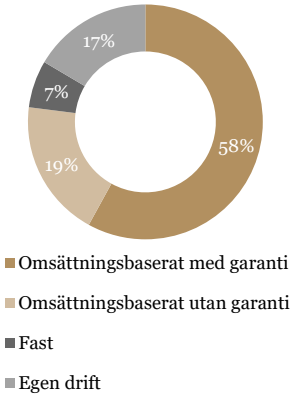
Hyresavtalens förfalloprofil
(31 december 2020)



Marknadsvärde fastigheter per kvartal, MSEK



Fördelning avtals- och driftsmodeller, antal rum %
(31 december 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 1–25 och sidorna 26–28 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 hotellokaler 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 hänförbara 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.

För helåret 2020 uppgick de omsättningsbaserade intäkterna i Fastighetsförvaltning till 249 MSEK, varav 48 MSEK i det fjärde kvartalet.

Rörelsesegment

	Fastighetsförvaltning		Operatörsverksamhet		Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster		Totalt	
Belopp i MSEK	Kv 4 2020	Kv 4 2019	Kv 4 2020	Kv 4 2019	Kv 4 2020	Kv 4 2019	Kv 4 2020	Kv 4 2019
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	570	810	—	—	—	—	570	810
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	117	645	—	—	117	645
Nettoomsättning	570	810	117	645	—	—	687	1 455
Kostnader Fastighetsförvaltning	-92	-94	—	—	—	—	-92	-94
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-244	-536	—	—	-244	-536
Bruttoresultat	478	716	-127	109	—	—	351	825
Central administration	—	—	—	—	-41	-44	-41	-44
Finansiella intäkter	—	—	—	—	1	-2	1	-2
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-228	-232	-228	-232
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	—	—	-21	-21	-21	-21
Resultat före värdeförändringar	478	716	-127	109	-289	-299	62	526
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-533	396	—	—	—	—	-533	396
Fastigheter, realiserade	0	-41	—	—	—	—	0	-41
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	109	444	109	444
Resultat före skatt	-55	1 071	-127	109	-180	145	-362	1 325
Aktuell skatt	—	—	—	—	-2	59	-2	59
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	59	-93	59	-93
Periodens resultat	-55	1 071	-127	109	-123	111	-305	1 291

Oktober-december 2020

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Irland	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
– Fastighetsförvaltning	139	44	7	49	162	11	114	44	570
– Operatörsverksamhet	0	3	0	3	29	47	26	9	117
Marknadsvärde fastigheter	14 573	3 383	3 036	3 873	15 047	4 136	10 666	4 828	59 542
Investeringar fastigheter	59	16	6	10	20	81	18	0	210
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	-4	—	2	-2	-4
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	724	—	26	1 914	2 535	878	1 286	7 363
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl. uppskjuten skatt	15 182	3 406	3 038	4 552	14 455	3 579	11 514	4 834	60 560

Oktober-december 2019

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

Rörelsesegment

Belopp i MSEK	Fastighetsförvaltning		Operatörsverksamhet		Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster		Totalt	
	Kv 1-4 2020	Kv 1-4 2019	Kv 1-4 2020	Kv 1-4 2019	Kv 1-4 2020	Kv 1-4 2019	Kv 1-4 2020	Kv 1-4 2019
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	2 399	3 129	—	—	—	—	2 399	3 129
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	779	2 424	—	—	779	2 424
Nettoomsättning	**2 399**	**3 129**	**779**	**2 424**	**—**	**—**	**3 178**	**5 553**
Kostnader Fastighetsförvaltning	-381	-365	—	—	—	—	-381	-365
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-1 182	-1 993	—	—	-1 182	-1 993
Bruttoresultat	**2 018**	**2 764**	**-403**	**431**	**—**	**—**	**1 615**	**3 195**
Central administration	—	—	—	—	-171	-175	-171	-175
Finansiella intäkter	—	—	—	—	2	1	2	1
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-902	-866	-902	-866
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	—	—	-86	-81	-86	-81
Resultat före värdeförändringar	**2 018**	**2 764**	**-403**	**431**	**-1 157**	**-1 121**	**458**	**2 074**
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-1 779	1 389	—	—	—	—	-1 779	1 389
Fastigheter, realiserade	0	70	—	—	—	—	0	70
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	-221	-39	-221	-39
Resultat före skatt	**239**	**4 223**	**-403**	**431**	**-1 378**	**-1 160**	**-1 542**	**3 494**
Aktuell skatt	—	—	—	—	-57	-122	-57	-122
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	191	-672	191	-672
Periodens resultat	**239**	**4 223**	**-403**	**431**	**-1 244**	**-1 954**	**-1 408**	**2 700**

Januari-december 2020

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Irland	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
– Fastighetsförvaltning	559	123	145	204	664	46	480	178	2 399
– Operatörsverksamhet	0	9	0	17	214	278	131	130	779
Marknadsvärde fastigheter	14 573	3 383	3 036	3 873	15 047	4 136	10 666	4 828	59 542
Investeringar i fastigheter	192	43	36	117	92	240	108	70	898
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	643	—	48	-2	689
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	724	—	26	1 914	2 535	878	1 286	7 363
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl. uppskjuten skatt	15 182	3 406	3 038	4 552	14 455	3 579	11 514	4 834	60 560

Januari-december 2019

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

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

Omklassificieringar, 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-december

	Genomsnittskurs			Balansdagskurs		
1 utländsk valuta = X SEK	2020	2019	Δ%	2020	2019	Δ%
Euro (EUR)	10,487	10,589	-1%	10,038	10,434	-4%
Brittiska pund (GBP)	11,798	12,066	-2%	11,087	12,215	-10%
Danska kronor (DKK)	1,407	1,418	-1%	1,349	1,397	-4%
Norska kronor (NOK)	0,979	1,075	-10%	0,955	1,058	-11%
Kanadensiska dollar (CAD)	6,860	7,131	-4%	6,400	7,128	-10%
Schweizerfranc (CHF)	9,798	9,519	3%	9,254	9,573	-2%

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 hög kvalitet med hållbart avtryck
(5) Geografisk diversifiering minskar svängningar
(6) Egen drift minskar risk

Övergripande mål

Pandox övergripande mål är att genom lönsam och ansvarsfull tillväxt skapa ett positivt bidrag till företagets intressenter:

(1) Öka värdet för Pandox aktieägare genom ett högre kassaflöde och substansvärde
(2) Skapa attraktiva hotellprodukter tillsammans med Pandox affärspartners
(3) Bidra till en positiv utveckling för Pandox medarbetare

Organisation och genomförande

Pandox är organiserat i två affärssegment. Dels Fastighetsförvaltning, där Pandox äger och hyr ut hotellfastigheter till externa operatörer under långa omsättningsbaserade hyresavtal, dels Operatörsverksamhet, där Pandox både äger hotellfastigheter och driver hotellverksamheten under externa eller egna varumärken.

Huvudkontor
Pandox AB (publ)
Box 15
101 20 Stockholm

Besöksadress
Vasagatan 11, plan 9
Stockholm

Tel: +46 8 506 205 50
www.pandox.se
Org.nr 556030–7885

Definitioner

FINANSIELL INFORMATION

Avrundningar
Då belopp har avrundats till MSEK summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad netto, %
Räntebärande skulder, inklusive uppläggningskostnader för lån, minus likvida medel i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Bruttoresultat, Fastighetsförvaltning, MSEK
Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Fastighetsförvaltning.

Bruttoresultat, Operatörsverksamhet, MSEK
Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Operatörsverksamheten inklusive avskrivningar i Operatörsverksamheten.

Cash earnings, MSEK
EBITDA plus finansiella intäkter, minus finansiella kostnader, minus finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, minus aktuell skatt, justerat för eventuell orealiserad omräkningseffekt banktillgodohavanden.

Driftnetto, Fastighetsförvaltning, MSEK
Driftnetto motsvaras av bruttoresultat Fastighetsförvaltning.

Driftnetto, Operatörsverksamhet, MSEK
Bruttoresultat Operatörsverksamhet plus avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet.

Driftnettomarginal, Operatörsverksamhet, %
Driftnetto Operatörsverksamhet i förhållande till totala intäkter Operatörsverksamhet.

EBITDA, MSEK
Totalt bruttoresultat minus central administration (exklusive avskrivningar).

EPRA NAV, MSEK
Redovisat eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, inklusive återföring av derivat, uppskjuten skattefordran derivat, uppskjuten skatteskuld fastigheter samt omvärdering Rörelsefastigheter.

EPRA NRV, MSEK
Redovisat eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, inklusive återföring av derivat, uppskjuten skattefordran derivat, uppskjuten skatteskuld fastigheter samt omvärdering Rörelsefastigheter.

EPRA NTA, MSEK
Redovisat eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, inklusive återföring av derivat, uppskjuten skattefordran derivat, uppskjuten skatteskuld fastigheter samt omvärdering Rörelsefastigheter.

EPRA NDV, MSEK
Redovisat eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, inklusive omvärdering Rörelsefastigheter.

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 leasingskulder enligt IFRS 16 ingår inte.

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

Tillväxt i EPRA NAV (substansvärdestillväxt), årstakt, %
Ackumulerad procentuell förändring i EPRA NAV, med återlagd utdelning samt avdrag för emissionslikvid, för den närmast föregående tolvmånadersperioden.

Tillväxt för jämförbara enheter justerat för valutakurseffekter
Tillväxtmått som exkluderar effekter av förvärv, avyttringar och omklassificeringar samt valutakursförändringar.

PER AKTIE

Cash earnings per aktie, SEK
EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader minus aktuell skatt, efter minoritetsandel, minus finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, justerat för eventuell orealiserad omräkningseffekt banktillgodohavanden, delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier.

Resultat per aktie, SEK
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier.

EPRA NAV, NRV, NTA, NDV (substansvärde) per aktie, SEK
EPRA NAV, NRV, NTA, NDV 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

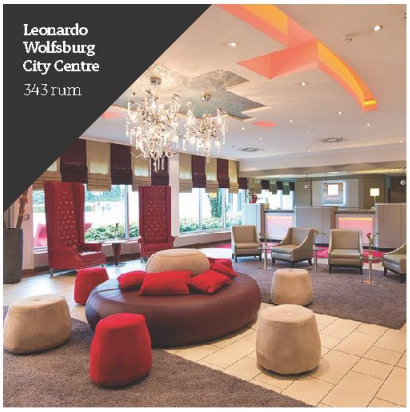
Antal hotell
Antal ägda hotellfastigheter vid periodens utgång.

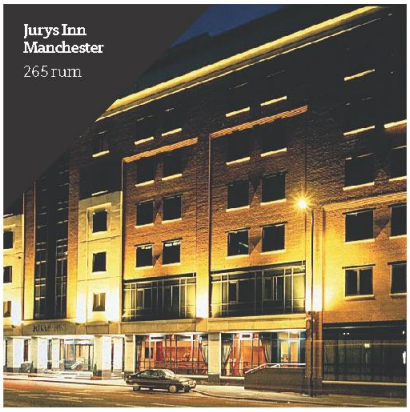
Antal rum
Antal rum i ägda hotellfastigheter vid periodens utgång.

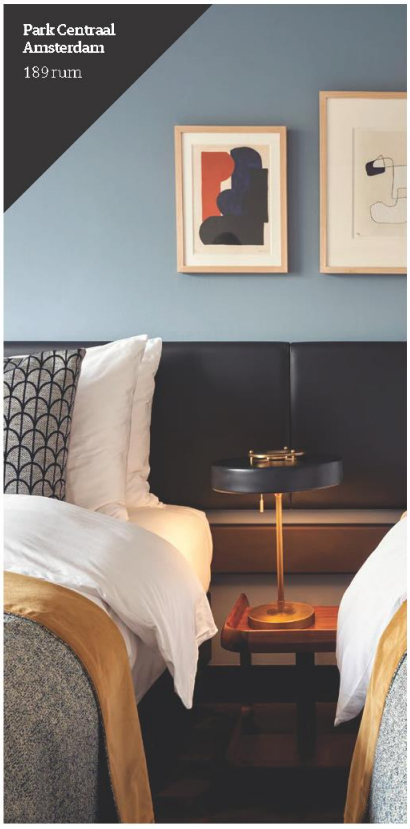
Marknadsvärde fastigheter, MSEK
Marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter plus marknadsvärdet för Rörelsefastigheter.

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.

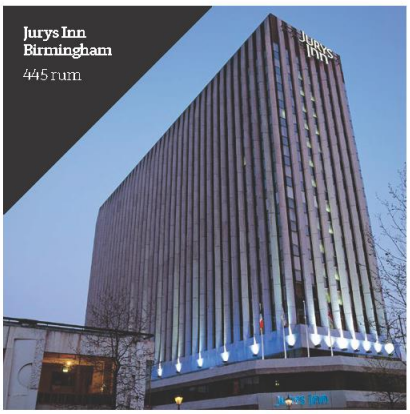
WAULT (Förvaltningsfastigheter)
Genomsnittlig återstående hyrestid till förfall, för hela fastighetsportföljen, viktat efter avtalade hyresintäkter.

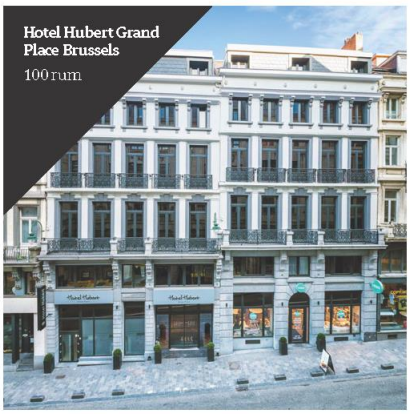






Att skapa värde i hotel
Hotelism by Pandox





Ett urval av Pandox hotellfastigheter