
Delårsrapport

Januari–september 2015



Delårsrapport

Januari–september 2015

Ett starkt tredje kvartal

Kvartalet juli – september 2015

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 458 (380) MSEK, vilket inkluderar en engångsintäkt om 60 MSEK. Ökningen var 10 procent justerat för engångsintäkt, valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 403 (310) MSEK. Ökningen var 10 procent justerat för engångsintäkt, valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 115 (88) MSEK, en ökning med 31 procent. Ökningen var 12 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- EBITDA uppgick till 495 (377) MSEK. Ökningen var 15 procent justerat för engångsintäkt.
- Periodens resultat uppgick till 425 (240) MSEK och inkluderar engångsintäkt om 60 MSEK samt kompensation för tidigare skattekostnad om 19 MSEK.
- Cash earnings uppgick till 407 (259) MSEK, en ökning med 148 MSEK.

Delårsperioden januari – september 2015

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 178 (1 119) MSEK. Ökningen var 7 procent justerat för engångsintäkt, valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 974 (897) MSEK. Ökningen var 7 procent justerat för engångsintäkt, valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 312 (239) MSEK. Ökningen var 20 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- EBITDA uppgick till 1 223 (1 083) MSEK, en ökning med 13 procent.
- Periodens resultat uppgick till 1 450 (1 128) MSEK, en ökning med 322 MSEK.
- Cash earnings uppgick till 896 (679) MSEK, en ökning med 217 MSEK.
- Substansvärdet (EPRA NAV) per aktie var 104,45 (92,11) SEK.

Sammandrag (MSEK)*	Kv 3 2015	Kv 3 2014	Förändr i %	9 mån 2015	9 mån 2014	Förändr i %	Helår 2014
Intäkter Fastighetsförvaltning (Not 1,2)	458	380	21	1 178	1 119	5	1 477
Driftnetto Fastighetsförvaltning (Not 1,2)	403	310	30	974	897	9	1 186
Driftnetto Operatörsverksamhet (Not 2)	115	88	31	312	239	31	320
EBITDA (Not 1)	495	377	31	1 223	1 083	13	1 425
Periodens/årets resultat (Not 1,3)	425	240	77	1 450	1 128	28	1 253
Resultat per aktie, SEK (Not 1,3,4)	2,83	1,60	77	9,66	7,52	28	8,35
Cash earnings, MSEK (Not 1,3)	407	259	57	896	679	32	873
Cash earnings per aktie, SEK (Not 1,3,4)	2,71	1,73	57	5,97	4,53	32	5,82
Nyckeldata							
Räntebärande nettoskuld, MSEK	—	—	—	12 225	12 592	-3	12 587
Soliditet, %	—	—	—	40,7	38,9	n.m.	38,1
Belåningsgrad fastigheter, %	—	—	—	46,4	50,2	n.m.	48,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	3,2	n.m.	3,7	2,7	n.m.	2,6
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	—	27 712	25 861	7	26 504
EPRA NAV per aktie, SEK (Not 4)	—	—	—	104,45	89,66	16	92,11
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	—	—	—	8,7	8,9	n.m.	9,0
RevPAR (rörelsefastigheter) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs	718	670	7	700	642	9	645

(Not 1) Ingår engångsintäkt om 60 MSEK kv 3 2015. (Not 2) Avyttring 15 förvaltningsfastigheter och omklassificering av Urban House Copenhagen till Operatörsverksamhet i april 2014, omklassificering av Mr Chip Hotel Kista och Radisson Blu Lillehammer till Operatörsverksamhet i juni 2015. (Not 3) Ingår kompensation skattekostnad om 19 MSEK kv 3 2015. (Not 4) Retroaktivt justerat för genomförd aktiesplit i maj 2015. Totalt antal utestående aktier, före och efter full utspädning, uppgår till 150 000 000.

*Jämförbara siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2014 för balansposter såvida inget annat anges. För fullständiga definitioner se sidorna 29, 30 samt 37.

VD har ordet

Ett starkt tredje kvartal

Pandox redovisar ett starkt resultat för det tredje kvartalet. Drivkrafterna bakom det högre resultatet är dels fortsatta förbättringar på hotellmarknaden med en ökad tillväxttakt inom fastighetsförvaltning där bland annat renoverade hotell kommer tillbaka med full kapacitet och dessutom bidrar med ökade marknadsandelar, dels en stigande efterfrågan och god produktivitet i operatörsverksamheten. Lägre finansieringskostnader bidrar också till resultatökningen. Tillväxten i driftnetto i det tredje kvartalet för jämförbara enheter inom fastighetsförvaltning och operatörsverksamhet var 10 respektive 12 procent, vilket speglar en hotellportfölj av hög kvalitet och verksamheter med starka marknadspositioner, samt en väl utvecklad driftkompetens.

En starkare hotellmarknad

Vi befinner oss nu i en intressant marknadsfas där premiumsegmentet i internationella marknader, som ligger tidigt i hotellkonjunkturykeln, har växlat upp sin tillväxt ordentligt och där genomsnittspriset per sålt rum ökar. Hotellkonjunkturykeln har överlag stärkts i det tredje kvartalet vilket gett ett positivt avtryck i hela Pandox hotellportfölj. Sett till enskilda orter av stor betydelse för Pandox var marknadstillväxten i det tredje kvartalet, mätt som RevPAR, för Stockholm 23 procent, Oslo 10 procent, Köpenhamn 12 procent och Bryssel 13 procent. Helsingfors förbättrades trots den svaga ekonomiska tillväxten i landet. Efter en lång period av fallande eller stabila priser har vi sett en tydlig ökning av snittpriset per rum i Stockholm, Oslo och Köpenhamn. På regional nivå i Norden var Pandox tillväxt genomgående god som ett resultat av en aktiv affärs-, mötes- och eventmarknad, samt att hotell som renoverats vunnit marknadsandelar.

Morgondagens motorvägshotell levererar redan idag

I samarbete med Scandic har 19 motorvägshotell i Sverige, Danmark och Norge genomgått en genomgripande uppgradering med ett nytt designkoncept. Bland dessa finns välkända och klassiska hotell som Kungens Kurva i Stockholm, Klarälven i Karlstad, Backadal i Göteborg och Elmia i Jönköping. Projektet slutfördes under 2014 och hotellen har fått ett mycket positivt mottagande på marknaden. Tillväxten i hyresintäkter för dessa hotell var i det tredje kvartalet mycket god, vilket tydliggör Pandox förmåga att i samarbete med en stark och långsiktig hyresgäst identifiera och genomföra värdeskapande utvecklingsprojekt med ökat kassaflöde för båda parter.

Kassaflödet i fokus

Pandox portfölj består idag av 104 hotellfastigheter, varav nästan 80 procent av marknadsvärdet utgörs av hotell med långa hyreskontrakt med branschens bästa operatörer och varumärken. Pandox ambition är att öka kassaflödet – hotellfastighet för hotellfastighet – och säkerställa en positiv värdeutveckling för hotellfastigheten, vilket möjliggör nya investeringar och stödjer företagets fortsatta expansion. Pandox investeringsstrategi är väl beprövad och rymmer olika typinvesteringar: (1) portföljförvärv med tillhörande omstrukturering och utveckling, (2) enskilda hotellförvärv, (3) hyresförlängningar med tillhörande investeringar, samt (4) övertagande av drift och förädling av marknadspositionen. Vi arbetar ständigt med att utveckla vår portfölj i löpande dialog med hyresgäster, partners och andra intressenter med målet att skapa en bättre hotellprodukt och ett starkare kassaflöde. Det är bra för Pandox, våra hyresgäster och naturligtvis för hotellgästen.

Fortsatt positiv utblick

Vi upprepar våra utsikter från det andra kvartalet om att kunna öka cash earnings, exklusive poster av engångskaraktär, 2015 jämfört med 2014.



Anders Nissen

VD

Ett fastighetsbolag specialiserat på hotell

En aktiv hotellfastighetsägare

Pandox är ett av Europas ledande hotellfastighetsbolag, med ett geografiskt fokus på norra Europa. Pandox strategi går ut på att äga stora hotellfastigheter i övre mellan- till högprissegmentet med strategiska lägen på viktiga fritids- och företagsdestinationer. Pandox är en aktiv ägare med en affärsmodell som har sin utgångspunkt i att ingå långa hyresavtal med marknadens bästa operatörer. Om dessa förutsättningar saknas har Pandox en lång erfarenhet av att driva verksamheterna i egen regi. Detta skapar affärsmöjligheter över hela hotellvärdekedjan.

Långa hyresavtal med välkända hyresgäster

Vid utgången av tredje kvartalet 2015 bestod Pandox hotellfastighetsportfölj av 104 hotell med sammanlagt 21 971 hotellrum i åtta länder med ett marknadsvärde på mer än 27,7 miljarder SEK. Av de 104 hotellen var 87 uthyrda genom långtidskontrakt till välkända hyresgäster med etablerade varumärken som ger stabila intäkter, lägre investeringskostnader och minskade risker för bolaget. Förvaltningsfastigheter hade en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 8,7 år. De andra 17 hotellfastigheterna ägs och drivs av Pandox.

Därutöver har Pandox förvaltningsavtal för 9 hotell och driver ytterligare ett hotell under ett långsiktigt hyresavtal.

Värdedrivande faktorer för Pandox

- Portfölj av hög kvalitet med stora premiumhotellfastigheter belägna i strategiska orter.
- Geografisk spridning som möjliggör konjunkturell riskspridning.
- Stabila intäkter från välrenommerade hyresgäster med långa kontrakt.
- Fokus på stabila ekonomier och förmåga att fånga marknadens tillväxt.
- Stark organisk tillväxt från renovering och ompositionering av hotell.
- Attraktiv avkastning, stabil kassaflödesgenerering och potential för lägre räntekostnader.
- Aktivt ägande som skapar värden och valmöjligheter.

Pandox finansiella mål

- Utdelningspolicy – Pandox målsättning är en utdelningsandel på 40–60 procent av cash earnings¹, med en genomsnittlig utdelningsandel över tid på cirka 50 procent. Framtida utdelningar, och storleken på sådana utdelningar, beror på Pandox framtida utveckling, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov, investeringsplaner och andra faktorer.
- Kapitalstruktur – Pandox målsättning är en belåningsgrad (loan-to-value²) på 45–60 procent, beroende på marknadsutvecklingen och rådande möjligheter.

¹Definieras som EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader och aktuell skatt.

²Definieras som räntebärandeskulder dividerat med summan av marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter.

Hotellmarknadens utveckling

Bred uppgång i det tredje kvartalet

Hotellmarknaderna i Europa uppvisade generellt sett breda uppgångar i det tredje kvartalet drivet av en stark efterfrågeökning från fritidssegmentet under semestermånaderna juli och augusti samt från en stark affärsresemånad i september. Den förnyade oron för den globala ekonomin som en följd av långsammare tillväxt i Kina och andra tillväxtländer har inte avspeglats i utfallet för det tredje kvartalet och efterfrågan på resor och hotellvistelser från den kinesiska utresemarknaden har fortsatt att växa. De makroekonomiska tillväxtförutsättningarna för de nordiska länderna har varit fortsatt varierande, där dansk och framför allt svensk ekonomi är inne i en positiv trend. Utvecklingen i Norge och Finland var fortsatt mer återhållsam.

Fortsatt positiv utveckling på viktiga hotellmarknader

RevPAR-utveckling kvartalsvis förändring (i lokal valuta)

	År 2012	År 2013	År 2014	Kv1 2014	Kv2 2014	Kv3 2014	Kv4 2014	Kv1 2015	Kv2 2015	Kv3 2015
USA	7%	5%	8%	6%	8%	8%	9%	8%	7%	6%
New York ¹	6%	4%	3%	-1%	5%	4%	1%	-4%	-2%	1%
Montreal	-2%	6%	10%	5%	7%	17%	7%	8%	9%	5%
Europa	5%	2%	6%	6%	4%	5%	7%	6%	6%	10%
London ¹	2%	1%	3%	7%	1%	2%	4%	2%	-2%	5%
Bryssel	-2%	2%	3%	5%	4%	3%	1%	2%	8%	13%
Berlin	9%	0%	5%	2%	1%	10%	5%	5%	15%	7%
Stockholm	-5%	0%	2%	4%	0%	3%	1%	6%	-3%	23%
Oslo	-3%	4%	1%	7%	-5%	3%	0%	1%	14%	10%
Helsingfors	4%	-5%	2%	2%	0%	4%	3%	-1%	-3%	6%
Köpenhamn	5%	6%	4%	13%	2%	3%	1%	9%	10%	12%

Källa: STR (USA, Canada, Europe, Finland), Benchmarking Alliance (Sweden, Norway, Denmark).

¹ Pandox har ingen direkt affärsexponering mot dessa marknader men de är viktiga för bedömningen av den globala hotellmarknaden.

Nordamerikas tillväxttrend håller i sig

I USA och Kanada uppgick tillväxten för tredje kvartalets RevPAR (intäkt per tillgängligt rum) till 6 procent för båda länderna. Den starka trenden som den amerikanska marknaden haft sedan 2011 består och en tillväxt i RevPAR på 6-7 procent förväntas både innevarande år och 2016, delvis som en följd av förväntat begränsat kapacitetstillskott på hotellrum i landet. Delar av Kanada med stort beroende av oljeindustrin noterade en tillbakagång under tredje kvartalet medan de större städerna uppvisade hälsosamma tillväxttal drivet av både förbättrade snittpriser och ökad efterfrågan. En starkare dollar, ökad sysselsättning och en fortsatt förbättrad konjunkturutveckling i USA förväntas ge positiva effekter på amerikaners resande vilket är viktigt för Kanada och nyckelmarknader i Europa.

Positiv utveckling i Europa och Norden

Hotellmarknaderna i Europa uppvisade en positiv utveckling för kvartalet med en RevPAR-tillväxt på 10 procent. Sammantaget för perioden januari till september uppgick tillväxten till cirka 8 procent. Den nordiska hotellmarknaden uppvisade ett generellt sett mycket starkt tredje kvartal med höga tillväxttal i flertalet storstäder och regionala orter på grund av stor efterfrågan från fritidssegmentet under juli och augusti där en delförklaring tillskrivs det dåliga vädret under framför allt juli. I Stockholm ökade RevPAR med 23 procent för kvartalet, som i tillägg till den starka sommaren hade en bra affärs- och kongressmånad i september. Oslo och Köpenhamn uppvisade en tillväxt på 10 respektive 12 procent i kvartalet. Trots en svag ekonomisk utveckling generellt i Finland såg hotellmarknaden i Helsingfors god tillväxt (+6 procent) efter två kvartal med tillbakagång.

Finansiell utveckling juli–september 2015

Jämförbara siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2014 för balansposter såvida inget annat anges.

Nettoomsättning

Intäkterna från Fastighetsförvaltning uppgick till 458 (380) MSEK, en ökning med 20,5 procent. Justerat för engångsintäkt om 60 MSEK avseende förlikning med Nordic Hospitality Group AS, var ökningen 4,7 procent. Därutöver påverkar omklassificeringar av Mr Chip Hotel Kista samt Radisson Blu Lillehammer Hotel till Rörelsefastigheter hela perioden. Justerat för engångsintäkt, valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkterna med 9,9 procent. Drivkrafterna bakom intäktsökningen är framförallt fortsatta förbättringar på hotellmarknaden och renoverade hotell som vunnit marknadsandelar. Driftsovertagandet av Hotel Prince Philip har senarelagts till den 1 oktober och påverkar inte kvartalet.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 534 (401) MSEK, en ökning med 33,2 procent inklusive intäkter från Grand Hotel Oslo samt intäkter från omklassificering av Mr Chip Hotel Kista och Radisson Blu Lillehammer. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkterna med 5,4 procent och RevPAR med 7,2 procent, med stöd av en starkare marknad samt nyligen renoverade och ompositionerade hotell som vunnit marknadsandelar.

Koncernens nettoomsättning uppgick till totalt 992 (781) MSEK, en ökning med 27,0 procent. Justerat för engångsintäkt, valutaeffekter och jämförbara enheter steg omsättningen med 7,5 procent.

Driftnetto

Driftnettot från Fastighetsförvaltning, vilket motsvarar bruttoresultatet, uppgick till 403 (310) MSEK, en ökning med 30,0 procent. Justerat för engångsintäkt om 60 MSEK var ökningen 10,6 procent. Justerat för engångsintäkt, valutakurseffekter och jämförbara enheter steg driftnettot med 9,8 procent. Ökningen förklaras av bättre villkor på hotellmarknaden, högre hyror, minskade fastighetskostnader samt att renoverade hotellfastigheter vunnit marknadsandelar.

Driftnettot från Operatörsverksamhet, vilket motsvarar bruttoresultat plus avskrivningar som ingår i kostnader operatörsverksamhet, uppgick till 115 (88) MSEK, en ökning med 30,7 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettot med 12,3 procent. Ökningen förklaras främst av stigande efterfrågan, att renoverade och ompositionerade hotell vunnit marknadsandelar, en god produktivitet utveckling samt ett visst bidrag i bruttoresultat från omklassificerade verksamheter.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till –23 (–21) MSEK. Ökningen speglar i huvudsak en förstärkning av koncerngemensamma funktioner, inklusive kostnader för bolagets långsiktiga incitamentsprogram.

EBITDA

EBITDA (bruttoresultat plus avskrivningar som ingår i kostnader för Operatörsverksamheten, minus centrala administrationskostnader exklusive avskrivningar) uppgick till 495 (377) MSEK, en ökning med 31,3 procent. Justerat för engångsintäkt om 60 MSEK var ökningen 15,4 procent och speglar förbättrade underliggande driftnetton för både Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till –106 (–120) MSEK, en minskning med 14 MSEK, vilket förklaras av en lägre räntebärande nettoskuld och lägre räntor.

Resultat före värdeförändringar

Resultatet före värdeförändringar inklusive engångsposter uppgick till 355 (237) MSEK, en ökning med 49,8 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 232 (177) MSEK. Ökningen förklaras av en kombination av något lägre avkastningskrav, vilket resulterade i lägre direktavkastningskrav och därmed lägre diskonteringsräntor vid värdering av Förvaltningsfastigheter, samt högre underliggande kassaflöden i Pandox fastighetsportfölj.

Den 29 september 2015 tecknade Pandox avtal om försäljning av hotellfastigheten Scandic Antwerpen i bolag med ett underliggande fastighetsvärde om motsvarande 151 MSEK, vilket motsvarar aktuell värdering. Avyttringen hade ingen resultateffekt i perioden. Affären slutförs och frånträde sker den 1 december 2015.

Värdeförändringar på derivat uppgick till -73 (-110) MSEK, efter en nedgång i marknadsräntan jämfört med den fasta räntan på ränteswappar.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till 17 (1) MSEK, inräknat kompensation för tidigare skattekostnad motsvarande 19 MSEK hänförlig till Tyskland. Aktuell skatt har påverkats av bland annat skattemässiga avdragsgilla avskrivningar och investeringar samt underskottsavdrag från tidigare år. Uppskjuten skattekostnad uppgick till -106 (-65) MSEK.

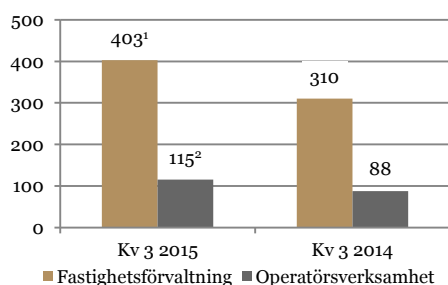
Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 425 (240) MSEK, vilket motsvarar 2,83 (1,60) SEK per aktie före och efter full utspädning.

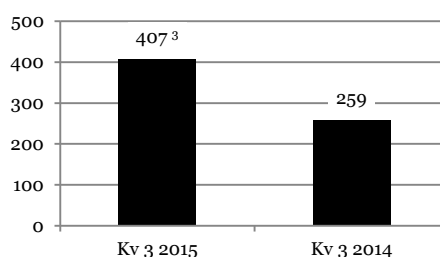
Cash earnings

Cash earnings uppgick till 407 (259) MSEK, en ökning med 57,1 procent. Justerat för engångsintäkt samt kompensation för tidigare skattekostnad ökade cash earnings med 26,6 procent.

Driftnetto, MSEK



Cash earnings, MSEK



¹ Inkluderar engångsintäkt om 60 MSEK avseende förlikning.

² Inkluderar omklassificering av Mr Chip Hotel samt Radisson Blu Lillehammer Hotel till Rörelsefastigheter hela perioden.

³ Inkluderar engångsintäkt om 60 MSEK avseende förlikning samt kompensation för tidigare skattekostnad om 19 MSEK.

Finansiell utveckling januari–september 2015

Jämförbara siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2014 för balansposter såvida inget annat anges.

Nettoomsättning

Intäkterna från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 178 (1 119) MSEK, vilket motsvarar en ökning på 5,3 procent. Justerat för engångsintäkt om 60 MSEK avseende förlikning var intäkterna oförändrade, trots avyttringen av 15 hotellfastigheter i april 2014 samt omklassificeringar av Mr Chip Hotel Kista samt Radisson Blu Lillehammer Hotel i juni 2015. Justerat för engångsintäkt, valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkterna med 6,8 procent. Driftsovertagandet av Hotel Prince Philip har senarelagts till den 1 oktober 2015 och påverkar inte jämförelsen.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 1 510 (1 153) MSEK, en ökning med 31,0 procent, inklusive intäkter från Grand Hotel Oslo för sju månader samt intäkter från omklassificering av Mr Chip Hotel Kista och Radisson Blu Lillehammer Hotel för fyra månader. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkterna med 7,6 procent och RevPAR med 9,0 procent.

Koncernens nettoomsättning uppgick till totalt 2 688 (2 272) MSEK, en ökning med 18,3 procent. Justerat för engångsintäkt, valutaeffekter och jämförbara enheter steg omsättningen med 7,2 procent.

Driftnetto

Driftnettot från Fastighetsförvaltning, vilket motsvarar bruttoresultatet, uppgick till 974 (897) MSEK, en ökning med 8,6 procent. Justerat för engångsintäkt om 60 MSEK ökade driftnettot med 1,9 procent. Justerat för engångsintäkt, valutakurseffekter och jämförbara enheter steg driftnettot med 6,9 procent, vilket speglar minskade fastighetskostnader och en god underliggande marknads- och portföljutveckling.

Driftnettot från Operatörsverksamhet, vilket motsvarar bruttoresultat plus avskrivningar som ingår i kostnader operatörsverksamhet, uppgick till 312 (239) MSEK, en ökning med 30,5 procent. Justerat för engångsintäkt, valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettot med 19,9 procent. Ökningen förklaras främst av stigande efterfrågan på marknaden och successivt förbättrade snittpriser, att renoverade och ompositionerade hotell vunnit marknadsandelar, en god produktivitetsutveckling samt ett visst bidrag i bruttoresultat från omklassificerade verksamheter.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -64 (-53) MSEK. Ökningen speglar i huvudsak en förstärkning av koncerngemensamma funktioner, inklusive kostnader för bolagets långsiktiga incitamentsprogram.

EBITDA

EBITDA (bruttoresultat plus avskrivningar som ingår i kostnader för Operatörsverksamheten, minus centrala administrationskostnader exklusive avskrivningar) uppgick till 1 223 (1 083) MSEK, en ökning med 12,9 procent. Justerat för engångsintäkt om 60 MSEK var ökningen 7,4 procent, vilket förklaras av förbättrade underliggande driftnetton för både Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet. Jämförelsebasen påverkades av avyttringen av 15 förvaltningsfastigheter i april 2014 med fyra månader.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -335 (-408) MSEK, en minskning med 73 MSEK och förklaras av återbetalning av räntebärande skulder efter avyttringen av 15 förvaltningsfastigheter i april förra året, samt lägre räntor.

Resultat före värdeförändringar

Resultatet före värdeförändringar inklusive engångsposter uppgick till 791 (605) MSEK, en ökning med 30,7 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 903 (755) MSEK för Förvaltningsfastigheter. Ökningen förklaras av en kombination av lägre avkastningskrav på flera marknader, vilket resulterade i lägre direktavkastningskrav och därmed lägre diskonteringsräntor vid värdering av Förvaltningsfastigheter, samt högre underliggande kassaflöden i Pandox fastighetsportfölj.

Realiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 8 MSEK och förklaras av slutavräkning av köpeskilling i det andra kvartalet 2015 för avyttringen Hilton London Docklands som genomfördes i april 2014.

Den 29 september 2015 tecknade Pandox avtal om försäljning av hotellfastigheten Scandic Antwerpen i bolag med ett underliggande fastighetsvärde om motsvarande 151 MSEK, vilket motsvarar aktuell värdering. Avyttringen hade ingen resultateffekt i perioden. Affären slutförs och frånträde sker den 1 december 2015.

Värdeförändringar på derivat uppgick till 110 (-454) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till 7 (0) MSEK, inräknat kompensation för tidigare skattekostnad motsvarande 19 MSEK, hänförlig till Tyskland, i det tredje kvartalet. Aktuell skatt har påverkats av bland annat skattemässiga avdragsgilla avskrivningar och investeringar samt underskottsavdrag från tidigare år, och aktuell skatt förväntas bli låg för helåret. Uppskjuten skattekostnad uppgick till -369 (-69) MSEK.

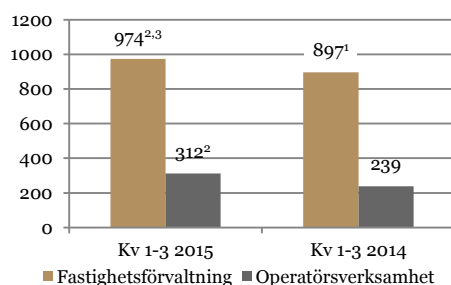
Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 1 450 (1 128) MSEK, vilket motsvarar 9,66 (7,52) SEK per aktie före och efter full utspädning.

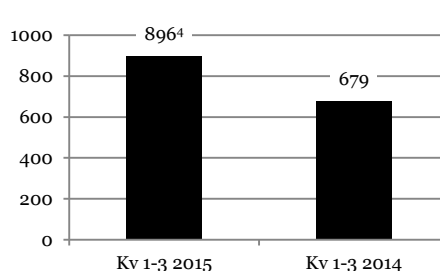
Cash earnings

Cash earnings uppgick till 896 (679) MSEK, en ökning med 32,0 procent. Justerat för engångsintäkt samt kompensation för tidigare skattekostnad, vilka redovisades i det tredje kvartalet 2015, ökade cash earnings med 20,3 procent. Detta trots avyttringen av 15 hotellfastigheter i april 2014.

Driftnetto, MSEK



Cash earnings, MSEK



¹ Siffror för jämförbar period påverkas av avyttringen av 15 förvaltningsfastigheter i april 2014, samt omklassificering av Omena Hotel Copenhagen (nu Urban House Copenhagen) från Förvaltningsfastigheter till Rörelsefastigheter.

² Siffror påverkas av omklassificering av Mr Chip Hotel samt Radisson Blu Lillehammer Hotel till Operatörsverksamhet fyra månader.

³ Inkluderar engångsintäkt om 60 MSEK avseende förlikning.

⁴ Inkluderar engångsintäkt om 60 MSEK avseende förlikning samt kompensation för tidigare skattekostnad om 19 MSEK.

Segmentrapportering

Pandox verksamhet är indelad i Fastighetsförvaltning, som består av 87 Förvaltningsfastigheter som genom långtidskontrakt hyrs ut till marknadsledande regionala och internationella hotelloperatörer, och Operatörsverksamhet, som består av 17 egenägda Rörelsefastigheter i vilka Pandox bedriver hotelloperatörsverksamhet.

Varje segment delas i sin tur in i fem geografiska områden: Sverige, Norge, Finland, Danmark och Internationellt. För en fullständig segmentrapportering, se sidan 32.

Därutöver har Pandox externa förvaltningsavtal för nio hotell, varav åtta (i Oslo) redovisas under Fastighetsförvaltning, och ett förvaltningsavtal (Pelican Bay Resort på Bahamas) redovisas under Operatörsverksamhet. I det tredje kvartalet uppgick intäkter och EBITDA från de åtta externa förvaltningsavtalen i Oslo till 0,8 (0) MSEK respektive 0,1 (0) MSEK.

Vidare driver Pandox Grand Hotel Oslo under ett långsiktigt hyresavtal med en extern närstående fastighetsägare, vilket redovisas under Operatörsverksamhet.

Segmentsammanfattning

MSEK	Kv 3 2015	Kv 3 2014	9 mån 2015	9 mån 2014	Helår 2014
Totalt bruttoresultat	483	377	1 188	1 062	1 397
– varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	403	310	974	897	1 186
– varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	80	67	214	166	211
Driftnetto Fastighetsförvaltning					
– Driftnetto motsvarar bruttoresultat	403	310	974	897	1 186
Driftnetto Operatörsverksamhet					
– Bruttoresultat	80	67	214	166	211
– Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader, Operatörsverksamhet ¹	35	21	98	73	109
– Driftnetto Operatörsverksamhet	115	88	312	239	320
Totalt driftnetto	518	398	1 286	1 136	1 506
Central administration, exklusive avskrivningar ¹	-23	-21	-63	-53	-81
EBITDA	495	377	1 223	1 083	1 425

¹ Totala avskrivningar Operatörsverksamhet och central administration uppgår till 35 MSEK (kv 3 2015), 21 MSEK (kv 3 2014), 98 MSEK (9 mån 2015), 73 MSEK (9 mån 2014) och 110 MSEK (2014).

Den 30 september 2015 hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på sammanlagt 27 712 (26 504) MSEK, inräknat Scandic Antwerpen där affär slutförs och frånträde sker den 1 december 2015.

Fastighetsförvaltning

Förvaltningsfastigheter: 21 337 MSEK motsvarande 77 procent av fastigheternas totala marknadsvärde

Driftnetto Fastighetsförvaltning

MSEK	Kv 3 2015	Kv 3 2014	9 mån 2015	9 mån 2014	Helår 2014
Hysesintäkter	389	364	1 080	1 075	1 418
Övriga fastighetsintäkter	69	16	98	44	60
Kostnader, exklusive fastighetsadministration	-36	-54	-153	-175	-229
Driftnetto, före fastighetsadministration	422	326	1 025	944	1 249
Fastighetsadministration	-19	-16	-51	-47	-63
Bruttoresultat	403	310	974	897	1 186
Driftnetto, efter fastighetsadministration	403	310	974	897	1 186

Hysesintäkter och övriga fastighetsintäkter uppgick till 458 (380) MSEK, varav 60 MSEK utgörs av engångsintäkt avseende förlikning och redovisas under övriga fastighetsintäkter.

Jämförelsen påverkas därutöver av omklassificering av Mr Chip Hotel och Radisson Blu Lillehammer Hotel till Rörelsefastigheter i juni 2015.

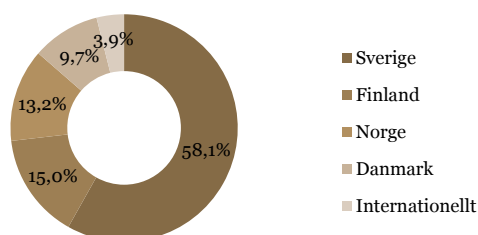
Justerat för engångsintäkt, valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade de totala hyresintäkterna med 9,9 procent, till följd av god underliggande tillväxt på hotellmarknaden och att nyrenoverade hotell vunnit marknadsandelar, framförallt inom det gemensamma utvecklingsprogrammet med Scandic (Shark-projektet).

Redovisat driftnetto efter fastighetsadministration ökade med 30,0 procent. Justerat för engångsintäkt uppgick driftnetto efter fastighetsadministration till 343 (310) MSEK och driftnetto före fastighetsadministration till 362 (326) MSEK.

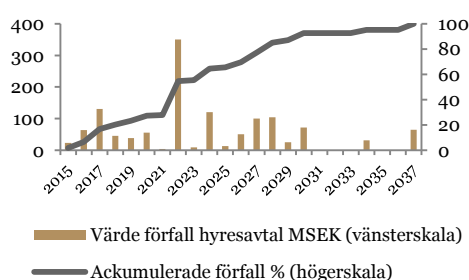
Justerat för engångsintäkt, valutakurseffekter och för jämförbara enheter, ökade driftnettet med 9,8 procent, främst till följd av högre hyresintäkter.

Förvaltningsfastigheter omfattar 87 fastigheter vilka redovisas till marknadsvärde. Den 30 september 2015 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 8,7 år (31 december 2014: 9,0). Hyresavtalens förfalloprofil är totalt sett väl spridd. År 2022 förfaller relativt många hyresavtal relativt andra år, som en effekt av ett tidigare större portföljförvärv.

Hyresintäkter per land (januari - september 2015)



Hyresavtalens förfalloprofil (30 september 2015)¹



¹ Pandox hyresavtal är i huvudsak kopplade till hotellintäkter och omfattar normalt en minimihyresnivå som erbjuder operationell uppsida samt skydd i händelse av en sämre utveckling för hotelloperatören.

Operatörsverksamhet

Rörelsefastigheter: 6 375 MSEK motsvarande 23 procent av fastigheternas totala marknadsvärde

Driftnetto Operatörsverksamhet

MSEK	Kv 3 2015	Kv 3 2014	9 mån 2015	9 mån 2014	Helår 2014
Intäkter	534	401	1 510	1 153	1 598
Kostnader	-454	-334	-1 296	-987	-1 387
Bruttoresultat	80	67	214	166	211
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	35	21	98	73	109
Driftnetto	115	88	312	239	320

Intäkterna från Operatörsverksamhet uppgick till 534 (401) MSEK, en ökning med 33,2 procent, och driftnettet uppgick till 115 (88) MSEK, en ökning med 30,7 procent. Grand Hotel Oslo, som Pandox driver genom ett långsiktigt hyresavtal med Eiendomsspar AS sedan den 1 mars 2015, samt Mr Chip Hotel Kista och Radisson Blu Lillehammer Hotel ingår hela perioden. Intäkterna för Grand Hotel Oslo uppgick till 57 (0) MSEK.

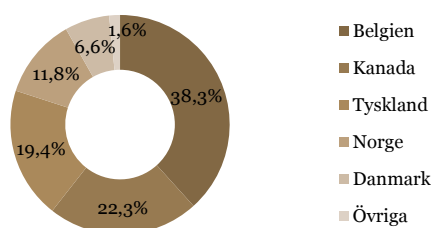
Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkterna med 5,4 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettet med 12,3 procent.

De ökade intäkterna jämfört med föregående period förklaras av en starkare hotellmarknad generellt sett och renoverade hotell som kommer tillbaka till marknaden. Därutöver tillkommer intäkter från Grand Hotel Oslo som är en ren operatörsverksamhet utan fastighetsägande till en lägre verksamhetsmarginal. Driftnettet gynnades av en högre aktivitetsnivå främst beroende på ökad efterfrågan och därmed högre beläggning, samt fortsatta produktivitetsvinster inom hotellverksamheten generellt och en positiv utveckling för The Hotel Brussels, Hyatt Regency Montreal och Radisson Blu Dortmund.

Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade RevPAR med 7,2 procent, främst beroende på förbättrad beläggning men i ökad utsträckning också till följd av förbättrade snittpriser.

Rörelsefastigheterna omfattar 17 ägda hotellfastigheter i vilka Pandox bedriver hotelloperatörsverksamhet, vilka redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Intäkter per land (januari - september 2015)



Fastighetsportfölj

I slutet av perioden bestod Pandox fastighetsportfölj av 104 (31 december 2014: 104) hotellfastigheter med 21 971 (31 december 2014: 21 969) hotellrum i åtta länder. Bolagets huvudsakliga geografiska fokus, som utgör cirka 77 procent av portföljen mätt i marknadsvärde, är Norden. Av de helägda hotellfastigheterna hyrs 87 ut till extern part, vilket innebär att cirka 77 procent av portföljens marknadsvärde täcks av externa hyreskontrakt. Dessa redovisas under segmentet Fastighetsförvaltning. De återstående ägda 17 hotellen drivs av Pandox och redovisas under segmentet Operatörsverksamhet.

Portföljöversikt per segment och land

Fastighetsförvaltning Förvaltningsfastigheter	Antal hotell	Antal rum	Fastighetsvärde (MSEK)	Fastighetsvärde i % av total	Värde per rum (MSEK)
Sverige	51	9 714	12 910	46,6%	1,3
Norge	13	2 200	2 355	8,5%	1,1
Finland	13	2 913	3 067	11,1%	1,1
Danmark	7	1 405	2 036	7,3%	1,4
Internationellt*	3	510	969	3,5%	1,9
Summa Förvaltningsfastigheter	87	16 742	21 337	77,0%	1,3
Operatörsverksamhet Rörelsefastigheter					
Sverige	1	150	150	0,5%	1,0
Norge	1	303	233	0,8%	0,8
Finland	1	151	44	0,2%	0,3
Danmark	2	440	584	2,1%	1,3
Internationellt	12	4 185	5 364	19,4%	1,3
Summa Rörelsefastigheter	17	5 229	6 375	23,0%	1,2
Totalt ägda fastigheter	104	21 971	27 712	100,0%	1,3

* Inkluderar Scandic Antwerpen.

Större delen av Pandox hyresgästbas utgörs av välrenommerade hotelloperatörer med starka hotellvarumärken på respektive marknad. Hyresgästerna är dels hotelloperatörer som inriktar sig på Norden, t.ex. Scandic (den största hotelloperatören i Norden med mer än 200 hotell), Nordic Choice och den svenska hotelloperatören Elite Hotels, dels mer globalt inriktade operatörer, t.ex. Rezidor (en del av Carlson Rezidor Hotel Group) och Hilton.

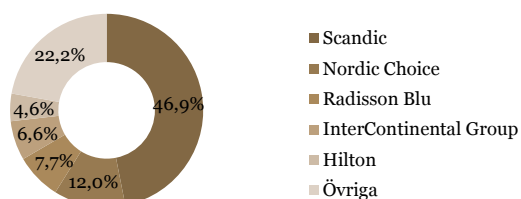
Pandox portföljöversikt per brand/varumärke

Varumärke	Antal hotell	Antal rum	Länder
Scandic	50	10 311	SE, NO, FI, DK, BE
Nordic Choice brands*	16	2 630	SE, NO
Radisson Blu	7	1 693	SE, NO, CH, DE
InterContinental brands**	5	1 442	BE, DE, CAN
Hilton	4	1 001	SE, FI, BE
First Hotels	6	882	SE, DK
Hyatt	1	607	CAN
Elite	2	452	SE
Best Western	3	355	SE, FI
Rantasipi	1	137	FI
Oberoende brands	9	2 461	SE, FI, DK, BE, DE
Totalt	104	21 971	8

* Nordic Choices brands omfattar : Comfort Hotel, Quality Hotel, Quality Hotel & Resort, Clarion Hotel och Clarion Collection.

** InterContinentials brands omfattar: Crowne Plaza, Holiday Inn och InterContinental.

Rum per varumärke/brand (30 september 2015)



Pandox egna varumärken (30 september 2015)



Värdeförändring fastigheter

I slutet av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 27 712 (26 504) MSEK, varav 21 337 (20 843) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 6 375 (5 661) MSEK för Rörelsefastigheter. Marknadsvärdet för Rörelsefastigheter redovisas endast i informationssyfte.

Inga omklassificeringar skedde i det tredje kvartalet. Driftsövertagandet av Hotel Prince Philip har senarelagts med en månad till den 1 oktober 2015.

Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Vid utgången av perioden hade Rörelsefastigheter ett redovisat värde på 5 100 (4 858) MSEK. Ökningen är i huvudsak ett resultat av omklassificeringen av Mr Chip Hotel Kista och Radisson Blu Lillehammer Hotel i det andra kvartalet.

Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

	MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari, 2015)	20 843
+ Förvärv	—
+ Investeringar i befintlig portfölj	134
– Avyttringar ¹	-8
+/- Omklassificeringar	-401
+/- Värdeförändring orealiserad	903
+/- Värdeförändring realiserad ¹	8
+/- Valutakursförändring	-142
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (30 september, 2015) ^{2,3}	21 337

Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	MSEK
Rörelsefastigheter, ingående balans (1 januari, 2015)	5 661
+ Förvärv	—
+ Investeringar i befintlig portfölj	97
– Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar	401
+/- Värdeförändring orealiserad	337
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	-121
Rörelsefastigheter, utgående balans (30 september, 2015)	6 375

¹ Avser slutavräkning Hilton London Docklands som avyttrades i april 2014.

² Varav 151 MSEK hänförlig till Scandic Antwerpen.

³ Inkluderar Hotel Prince Philip.

Direktavkastningskrav

I slutet av perioden uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet för Pandox Förvaltningsfastigheter till 5,9 procent (31 december 2014: 6,1) och för Rörelsefastigheter till 7,6 procent (31 december 2014: 7,9).

Investeringar

Under perioden januari-september uppgick investeringar i befintlig portfölj, exklusive förvärv, till 234 (388) MSEK, varav 134 (280) MSEK avsåg Förvaltningsfastigheter och 100 (108) MSEK Rörelsefastigheter, inklusive 3 MSEK hänförligt till Grand Hotel Oslo. De minskade investeringarna beror främst på att Shark-projektet tillsammans med Scandic är på väg att avslutas, men också att flera andra stora projekt slutförts under 2014.

Vid utgången av perioden uppgick beslutade investeringar för framtida projekt till motsvarande cirka 550 MSEK. Pågående större investeringsprojekt omfattar Hilton Helsinki Strand, Quality Ekoxen Linköping, InterContinental Montreal, Hotel Berlin Berlin och Radisson Blu Lillehammer.

Den 29 september 2015 tecknade Pandox avtal om försäljning av hotellfastigheten Scandic Antwerpen i bolag med ett underliggande fastighetsvärde om 16 MEUR (motsvarande 151 MSEK), vilket motsvarar aktuell värdering.

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. Marknadsvärdet för Rörelsefastigheter redovisas endast i informationssyfte.

Alla fastigheter värderas dessutom av externa professionella fastighetsvärderare som är oberoende av Pandox, och deras antaganden och värderingar utgör viktiga faktorer vid fastställandet av den interna värderingen.

Värderingsmodellen består av en accepterad och beprövad kassaflödesmodell, där framtida kassaflöden som hotellfastigheterna förväntas generera diskonteras. Värderingen baseras på det berörda hotellets affärsplan, vilken uppdateras minst två gånger per år, och tar bland annat hänsyn till utvecklingen inom de underliggande operatörsaktiviteterna, marknadsutvecklingen, avtalsläget, drifts- och underhållsfrågor och investeringar som syftar till att maximera hotellfastighetens kassaflöde och avkastning på lång sikt.

Externa värderingar av alla fastigheter genomförs varje år av oberoende fastighetsvärderare. De externa värderarna genomför en mer djupgående inspektion minst var tredje år eller om fastigheten genomgått stora förändringar. De externa värderingarna är en viktig referenspunkt för Pandox interna värderingar.

I det tredje kvartalet har Pandox externvärderat en fjärdedel av portföljen. De externa värderingarna ligger väl i linje med och bekräftar Pandox interna värderingar.

Känslighetsanalys

Förvaltningsfastigheter och Rörelsefastigheter redovisas till marknadsvärde respektive anskaffningsvärde, och värdeförändringar när det gäller Förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen.

Känsligheten för förändringar i vissa nyckelparametrar, per den 30 september 2015, redovisas nedan:

Känslighetsanalys (MSEK)

Förvaltningsfastigheter, påverkan verkligt värde	Förändring	Värdeeffekt
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-1 663 / +1 970
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 84
Driftnetto	+/- 1%	+/- 200
Förvaltningsfastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/- 1%	+/- 10
Rörelsefastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/- 1%	+/- 18
Finansiell känslighetsanalys, resultateffekt	Förändring	Resultat före värdeförändringar
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning förändrat ränteläge	+/- 1%	-/+ 36
Räntekostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå	+/- 1%	-/+ 129
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	-/+ 438

Finansiering

Jämförbara siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2014 för balansposter såvida inget annat anges.

Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden till 46,4 (48,7) procent. Eget kapital uppgick till 11 546 (10 402) MSEK, och substansvärdet (NAV) definierat enligt EPRA till 15 668 (13 816) MSEK. EPRA NAV per aktie var 104,45 (92,11) SEK. Likvida medel, inklusive långfristiga kreditfaciliteter, uppgick till 2 051 (1 901) MSEK.

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen till 12 860 (12 908) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,3 (3,8) år och den genomsnittliga räntan, som motsvarar räntenivån vid periodens slut, var 3,2 (3,6) procent, inklusive effekter av ränteswappar. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 3,5 (4,6) år. Lånen säkrställs av en kombination av fastighetspanter och aktiepanter.

Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 1 415 (1 581) MSEK.

För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framförallt ränteswappar. I slutet av perioden hade Pandox ränteswappar till ett belopp av 9 339 MSEK, varav 61,4 procent av Pandox låneportfölj var säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år.

Räntebindning

(MSEK)	Räntebindning				Derivat		Genomsnittsränta derivat ¹
	Krediter	Derivat	Belopp	Andel	Volym	Andel	
< 1 år	12 860	-7 902	4 959	38,6%	1 437	15,4%	3,5%
1–2 år	—	752	752	5,8%	752	8,1%	3,2%
2–3 år	—	896	896	7,0%	896	9,6%	3,3%
3–4 år	—	243	243	1,9%	243	2,6%	2,4%
4–5 år	—	1 894	1 894	14,7%	1 894	20,3%	2,8%
> 5 år	—	4 118	4 118	32,0%	4 118	44,1%	2,3%
Totalt/netto/snitt	12 860	0	12 860	100%	9 339	100%	2,7%

¹ Exklusive marginal i lånekontrakt.

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.

Ränteförfallostruktur i respektive valuta

Förfall (MSEK) ¹	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	Totalt	Andel %	Ränta % ²
2015	1 157	547	1 155	225	219	712	4 014	31,2	4,3
2016	380	—	471	—	—	236	1 086	8,5	3,3
2017	200	—	254	—	195	174	823	6,4	3,4
2018	250	—	235	—	—	198	684	5,3	3,1
2019	125	—	118	—	—	—	243	1,9	2,5
2020 och senare	3 600	656	1 755	—	—	—	6 011	46,7	2,4
Totalt	5 712	1 203	3 988	225	414	1 319	12 860	100,0	3,2
Andel, %	44,4	9,4	31,0	1,7	3,2	10,3	100,0	—	—
Genomsnittlig ränta %	3,4	2,6	3,1	0,6	3,4	3,6	3,2	—	—
Genomsnittlig räntebindningstid år	4,2	3,5	3,1	0,1	0,9	0,8	3,3	—	—
Verkligt värde fastigheter	13 060	2 620	7 935	715	794	2 588	27 712	—	—

¹ Omräknat till MSEK. ² Genomsnittlig ränta inklusive bankens marginal.

Den 30 september 2015 uppgick marknadsvärdet för Padox finansiella derivat till -790 (-900) MSEK, vilket kan förklaras av en minskning av marknadsräntan i förhållande till den fasta räntan i ränteswapavtalen. Fallande marknadsräntor i det tredje kvartalet ledde till en omvärdering som påverkade resultatet med -73 (-110) MSEK.

Förfallostruktur finansiella skulder

Förfall (MSEK)	Kapitalbindning ²	Ränta, lån ¹	Nettoränta, ränteswappar, negativt värde ¹	Totalt
2015	188	3	18	21
2016	939	10	34	44
2017	245	3	25	28
2018	4 189	36	19	55
2019	5 978	82	6	88
2020 och senare	1 322	18	157	174
Totalt	12 860	151	259	411

¹ Beräkning baserad på utgående balans per 30 september, 2015, och aktuella räntor per samma datum och en implicerad årlig räntekostnad för de olika förfalloperioderna.

² Exklusive löpande amortering.

Refinansiering av återstående lån med förfall 2015 slutfördes i oktober. Lånet (188 MSEK) har förlängts med fyra år och inkluderar en utökning av lånebeloppet med 47 MSEK.

Uppskjuten skatt

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 865 (924) MSEK. Dessa utgör skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren, samt temporära värderingsskillnader för räntederivat.

De uppskjutna skatteskulderna uppgick till 2 310 (1 993) MSEK. Ökningen är primärt hänförlig till ett ökat marknadsvärde för Förvaltningsfastigheter.

Padox har inga utestående skatteärenden.

Övrig information

Utsikter

Baserat på de fortsatta förbättringarna i den allmänna ekonomin och en positiv trend på resemarknaden, Pandox starka marknadsställning och portfölj - som gynnas av ökad operatörsaktivitet såväl som låga marknadsräntor - förväntar vi oss att kunna öka cash earnings, exklusive engångsintäkter, ytterligare 2015 jämfört med 2014. Detta stöds av utvecklingen under de första nio månaderna 2015, då Pandox cash earnings ökade med 138 MSEK, exklusive poster av engångskaraktär, jämfört med de första nio månaderna 2014, trots avyttringen av 15 hotellfastigheter i april 2014.

Viktiga händelser under perioden

Avyttring av hotellfastighet i Antwerpen

Den 29 september 2015 meddelades att avtal tecknats om avyttring av hotellfastigheten Scandic Antwerpen i Belgien för 16 MEUR till den nederländska hotellkedjan Van Der Valk, vilket är linje med senaste värdering. Pandox erhåller likvid om 13,6 MEUR efter avdrag för uppskjuten skatt. Affären slutförs och frånträde sker den 1 december, 2015.

Ny chef för investor relations utsedd

Den 21 september meddelades att Camilla Weiner utsetts till ny chef för investor relations. Camilla ingår i Pandox ledningsgrupp och rapporterar till bolagets CFO Liia Nöu.

Senarelagt övertagande av Quality Hotel Prince Philip

Den 10 augusti meddelades att Pandox tar över driften av Quality Hotel Prince Philip i Skärholmen, Sverige, per den 1 september 2015. Driftsovertagandet har senarelagts med en månad till 1 oktober 2015. Hotellet har 208 rum och ingår till och med utgången av det tredje kvartalet 2015 i segmentet Fastighetsförvaltning.

Utnyttjande av övertilldelningsoption i relation till börsintroduktionen av Pandox AB (publ)

Den 2 juli meddelades att ABG Sundal Collier, i samband med erbjudandet och noteringen av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm, har utnyttjat övertilldelningsoptionen avseende 7 826 086 B-aktier i Pandox för Managers räkning. Inga prisstabiliseringsaktiviteter hade genomförts sedan noteringen, och med hänsyn till Bolagets aktiekursutveckling beslutade ABG Sundal Collier, som stabiliseringsmanager för Managers räkning, att avbryta stabiliseringsperioden.

Viktiga händelser efter perioden

Kallelse till extra bolagsstämma för nyval av styrelseledamot

Den 27 oktober meddelades att styrelsen kallar aktieägarna i Pandox Aktiebolag (publ) till extra bolagsstämma den 23 november 2015 klockan 13:30 på Hilton Stockholm Slussen. Guldgränd 8, 104 65 Stockholm, för nyval av Ann-Sofie Danielsson att ersätta styrelseledamot Christian Sundt.

Valberedning inför årsstämman 2016

Den 8 oktober meddelades att valberedningen inför årsstämman 2016 har konstituerats i enlighet med av årsstämman fastställda principer. Valberedningen består av: Anders Ryssdal (ordförande), Christian Ringnes, Lars-Åke Bokenberger, Marianne Flink samt Johannes Wingborg.

Personal

Den 30 september 2015 hade Pandox 1 757 (1 594) anställda. Av det totala antalet anställda var 1 730 (1 566) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 27 (28) inom segmentet Fastighetsförvaltning samt central administration.

Moderbolag

Aktiviteterna inom Pandox fastighetsägande företag administreras av personal som är anställda i moderbolaget, Pandox AB (publ). Kostnaderna för dessa tjänster faktureras Pandox dotterbolag. Faktureringen uppgick under perioden januari-september till 41 (42) MSEK, och resultatet uppgick till 477 (733) MSEK.

I slutet av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 2 747 (2 420) MSEK och den räntebärande skulden till 4 762 (4 592) MSEK, varav 4 381 (3 655) 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 räntekostnader hänförliga till fordringar och skulder. Alla transaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor.

Pandox har ingått nio förvaltningsavtal avseende åtta hotell i Oslo och Pelican Bay Lucaya Resort på Bahamas, vilka ägs av Eiendomsspar AS, dotterbolag till Eiendomsspar AS samt närstående till Helene Sundt AS respektive CGS Holding AS. I det tredje kvartalet uppgick intäkterna för förvaltningsavtalen till 0,9 (0) MSEK. Per den 1 mars, 2015, så driver Pandox hotelloperatörsverksamhet för Grand Hotel Oslo under ett långsiktigt hyresavtal med fastighetsägaren Eiendomsspar AS. I det tredje kvartalet uppgick hyreskostnaden för Grand Hotel Oslo till 15 (0) MSEK.

Redovisningsprinciper

Pandox 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 koncerns 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.

Moderbolagets övergång till RFR2 har inte resulterat i några materiella effekter. Skillnaderna mellan Koncernens och Moderbolagets redovisningsprinciper beskrivs i detalj på sidan 36.

Redovisningsprinciperna och beräkningsmetoderna har förändrats jämfört med föregående års årsredovisning efter övergången från svenska redovisningsprinciper (GAAP) till IFRS.

Effekterna av övergången till IFRS beskrivs i prospektet som publicerades i anslutning till det publika erbjudandet att förvärva B-aktier i företaget. Prospektet beskriver också de redovisningsprinciper som tillämpats vid framtagandet av de finansiella rapporterna.

Antal aktier

Vid utgången av perioden uppgick det totala antalet aktier, före och efter utspädning, till 75 000 000 A-aktier och 75 000 000 B-aktier. För en rättvisande jämförelse används detta antal aktier även vid beräkning av historiska nyckeltal.

Finansiell riskhantering

Pandox strävar efter att uppnå lägsta möjliga finansieringskostnader samtidigt som man begränsar ränte-, valuta- och låneriskerna.

Pandox strävar efter att minska risken för att förändrade räntor ska påverka Pandox resultat negativt. Pandox mål är att hantera räntexponeringen så att ökade kostnader till följd av rimliga ränteförändringar kompenseras av högre intäkter. Pandox strävar efter att uppnå målet genom en låneportfölj med varierande förfallodatum och löptider med fast ränta.

Pandox har även utvecklat och implementerat system och rutiner i syfte att stödja kontinuerlig uppföljning och rapportering av räntexponering. Pandox ingår ränteswapavtal för att säkra vissa perioder till fast ränta.

Pandox balansräkning och resultaträkning är exponerade mot förändringar i värdet på den svenska kronan, eftersom vissa av koncernens tillgångar är noterade i utländsk valuta. Pandox strävar efter att säkra en del av exponeringen genom lån i lokal valuta där koncernen har sina tillgångar.

Pandox strävar efter att hantera risken för varierad tillgång till extern finansiering. Pandox strävar efter att där så är möjligt centralisera alla lån till moderbolaget för att uppnå flexibilitet och administrativa fördelar. Pandox mål är att ingå långfristiga ramavtal som möjliggör lån med olika löptid.

Riskfaktorer

Pandox verksamhet och marknad är utsatta för vissa risker som ligger helt eller delvis utanför Pandox kontroll och som kan påverka Pandox verksamhet, finansiella ställning och verksamhetsresultat. Dessa direkta och indirekta risker är desamma för Koncernen och Moderbolaget, med den skillnaden att Moderbolaget inte har ett direkt eget engagemang i hotelloperatörsverksamheten. Riskerna är desamma både på kort och lång sikt.

Riskfaktorer innefattar bland annat följande sektorrisker och verksamhetsrisker: (1) Värdet på Pandox tillgångar är utsatt för makroekonomiska fluktuationer och likviditeten på fastighetsmarknaden kan minska. (2) Pandox är utsatt för risker i verksamheten när det gäller att ompositionera och omvandla hotellfastigheter. (3) Pandox kostnader för att underhålla och förbättra sina existerande fastigheter kan bli högre än estimerat. (4) Pandox kan misslyckas med att identifiera och förvärva lämpliga hotellfastigheter. (5) Pandox kan från tid till annan förvärva nya hotellfastigheter, vilket är förenat med risker. (6) Pandox kan i framtiden misslyckas med att behålla och rekrytera nyckelpersonal. (7) Pandox är beroende av utomstående hotelloperatörers renommé, varumärke, förmåga att framgångsrikt bedriva sina verksamheter och finansiella ställning. (8) Pandox är exponerat för miljörisker. (9) Pandox är exponerat för fluktuerande räntenivåer. (10) Pandox är exponerat för risken att inte kunna refinansiera sina låneavtal när de förfaller till betalning. (11) Pandox är utsatt för vissa risker som är vanligt förekommande inom hotellbranschen vilka ligger utanför Bolagets kontroll. (12) Hotellbranschen präglas av intensiv konkurrens och Pandox kan bli oförmöget att konkurrera effektivt i framtiden. (13) Nya affärsmodeller kan komma att påverka hotellbranschen. (14) Framväxten av internetbaserade resebyråer (Online Travel Agencies, "OTA:s"), kan ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet och lönsamhet.

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 Padox-ägda eller Padox-drivna hotell är affärsresenärer, har bolagets totala intäkter historiskt sett varit högre under framförallt andra och i viss mån fjärde kvartalet än första och tredje kvartalet. Tidpunkten för semester och stora evenemang kan också påverka bolagets kvartalsresultat.

Bolagsinformation

Padox AB (publ) är ett svenskt aktiebolag (organisationsnummer 556030-7885) med säte i Stockholm. Padox bildades 1995 och företags B-aktier är sedan den 18 juni 2015 noterade på Nasdaq Stockholm.

Uttalanden om framtiden

Den här rapporten innehåller uttalanden om framtiden. Sådana uttalanden är förknippade med risker och osäkerhet. Den faktiska utvecklingen och resultaten kan avvika betydligt från de förväntningar vi ger uttryck för här, på grund av olika faktorer som till stor del ligger utanför Padox AB:s (publ) 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.

Finansiell kalender

Extra bolagsstämma	23 november 2015
Pandox Hotel Market Day	24 november 2015
Delårsrapport kvartal 4, oktober–december samt bokslutskommuniké 2015	18 februari 2016
Årsstämma 2016	3 maj 2016
Delårsrapport kvartal 1, januari-mars 2016	4 maj 2016
Delårsrapport kvartal 2, april-juni 2016	18 augusti 2016

Mer information om Pandox och vår finansiella kalender finns på www.pandox.se.

Presentation av delårsrapporten

Pandox presenterar delårsrapporten för institutionella investerare, analytiker och media via en webbsänd telefonkonferens den 5 november kl. 09:00 CET.

För att följa presentationen online gå till <http://media.fronto.com/cloud/pandox/151105>. För att delta i telefonkonferensen och ställa frågor, vänligen ring in på något av nedanstående telefonnummer cirka tio minuter före presentationsstart. Presentationsmaterialet görs tillgängligt på www.pandox.se cirka kl 08:00 CET.

SE: +46 (0)8 5052 0110
UK: +44 (0)20 7162 0077
US: +1 334 323 6201
Access Code: 955721

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

Kontaktinformation

För ytterligare information vänligen kontakta:

Anders Nissen

VD

+46 (0)708 46 02 02

Liia Nõu

CFO

+46 (0)702 37 44 04

Camilla Weiner

Head of Investor Relations

+46 (0)707 52 08 57

Styrelsens försäkran

Styrelsen och VD bekräftar att den här rapporten ger en rättvis bild av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat och att den beskriver de väsentliga risker och osäkerheter som bolaget och dess dotterbolag omfattas av.

Stockholm, 4 november 2015

Christian Ringnes
Styrelseordförande

Leiv Askvig
Styrelseledamot

Olaf Gauslå
Styrelseledamot

Bengt Kjell
Styrelseledamot

Christian Sundt
Styrelseledamot

Helene Sundt
Styrelseledamot

Mats Wäppling
Styrelseledamot

Anders Nissen
VD

Pandox AB (publ) är skyldigt att offentliggöra denna information enligt lagen om handel med finansiella instrument och/eller lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 5 november 2015 klockan 07:00 CET.

Granskningsrapport

Till styrelsen i Pandox AB (publ)

Org nr 556030-7885

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Pandox AB (publ) per den 30 september 2015 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att lämna ett uttalande om vår slutsats avseende denna delårsrapport, grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Stockholm den 4 november 2015

Per Gustafsson

Auktoriserad revisor

Willard Möller

Auktoriserad revisor

Finansiella rapporter i sammandrag

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen i sammandrag

MSEK	Not	Kv 3 2015	Kv 3 2014	9 mån 2015	9 mån 2014	Helår 2014
Intäkter fastighetsförvaltning						
Hyresintäkter	1	389	364	1 080	1 075	1 418
Övriga fastighetsintäkter		69	16	98	44	60
Intäkter operatörsverksamhet	1	534	401	1 510	1 153	1 598
Nettoomsättning		992	781	2 688	2 272	3 076
Kostnader fastighetsförvaltning	1	-55	-70	-204	-222	-292
Kostnader operatörsverksamhet	1	-454	-334	-1 296	-987	-1 387
Bruttoresultat		483	377	1 188	1 062	1 397
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	1	403	310	974	897	1 186
– varav bruttoresultat operatörsverksamhet	1	80	67	214	166	211
Central administration		-23	-21	-64	-53	-82
Finansiella intäkter		1	1	2	4	5
Finansiella kostnader		-106	-120	-335	-408	-541
Resultat före värdeförändringar		355	237	791	605	779
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	1	232	177	903	755	906
Fastigheter, realiserade	1	—	—	8	291	291
Derivat, orealiserade		-73	-110	110	-454	-622
Resultat före skatt		514	304	1 812	1 197	1 354
Aktuell skatt		17	1	7	0	-16
Uppskjuten skatt		-106	-65	-369	-69	-85
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		425	240	1 450	1 128	1 253
Övrigt totalresultat						
Poster som har eller kan komma att omföras till periodens resultat						
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		37	-10	-156	18	-3
Periodens övrigt totalresultat		37	-10	-156	18	-3
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		462	230	1 294	1 146	1 250
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		2,83	1,60	9,66	7,52	8,35
Totalresultat per aktie före och efter utspädning, SEK		3,08	1,53	8,63	7,64	8,33

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	30-sep-15	30-sep-14	31-dec-14
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Rörelsefastigheter ^{3,4}	4 693	3 981	4 135
Inventarier/Inredning ⁴	407	679	723
Förvaltningsfastigheter ⁵	21 187	20 577	20 843
Uppskjuten skattefordran	865	921	924
Andra långfristiga fordringar	25	25	26
Summa anläggningstillgångar	27 177	26 183	26 651
Omsättningstillgångar			
Varulager	16	9	11
Aktuell skattefordran	50	34	44
Kundfordringar	239	182	153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118	95	97
Övriga fordringar	13	49	10
Likvida medel	636	402	321
Tillgångar som innehas för försäljning ⁵	151	—	—
Summa omsättningstillgångar	1 223	771	636
Totala tillgångar	28 400	26 954	27 287
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	375	375	375
Övrigt tillskjutet kapital	2 138	2 138	2 138
Reserver	-273	-96	-117
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	9 306	8 056	8 006
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 546	10 473	10 402
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ¹	12 409	12 589	11 785
Derivat ²	790	731	900
Avsättningar	37	54	54
Uppskjuten skatteskuld	2 310	1 854	1 993
Summa långfristiga skulder	15 546	15 228	14 732
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	18	12	12
Kortfristiga räntebärande skulder ¹	452	405	1 122
Skatteskulder	—	—	19
Leverantörsskulder	171	139	189
Skulder koncernföretag	—	34	208
Övriga kortfristiga skulder	129	132	166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	523	531	437
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning ⁵	15	—	—
Summa kortfristiga skulder	1 308	1 253	2 153
Summa skulder	16 854	16 481	16 885
Summa eget kapital och skulder	28 400	26 954	27 287

¹ De redovisade värdena för räntebärande skulder och andra finansiella instrument utgör en rimlig approximation för deras verkliga värden.

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

³ Förändringen är i huvudsak ett resultat av omklassificeringen av Mr Chip Hotel och Radisson Blu Lillehammer Hotel.

⁴ Varav 262 MSEK omklassificering från inventarier till Rörelsefastigheter.

⁵ Scandic Antwerpen.

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkning reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2014	375	2 138	-114	8 031	10 430
Periodens resultat	—	—	—	1 128	1 128
Övrigt totalresultat	—	—	18	—	18
Periodens totalresultat	—	—	18	1 128	1 146
Utdelning	—	—	—	-1 103	-1 103
Koncernbidrag	—	—	—	—	—
Utgående eget kapital per 30 september 2014	375	2 138	-96	8 056	10 473
Periodens resultat kvartal 4 2014	—	—	—	125	125
Övrigt totalresultat	—	—	-21	—	-21
Periodens totalresultat	—	—	-21	125	104
Utdelning	—	—	—	—	—
Koncernbidrag	—	—	—	-175	-175
Utgående eget kapital per 31 december 2014	375	2 138	-117	8 006	10 402
Ingående eget kapital 1 januari 2015	375	2 138	-117	8 006	10 402
Periodens resultat	—	—	—	1 450	1 450
Övrigt totalresultat	—	—	-156	—	-156
Periodens totalresultat	—	—	-156	1 450	1 294
Utdelning	—	—	—	-150	-150
Utgående eget kapital per 30 september 2015	375	2 138	-273	9 306	11 546

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

MSEK	Kv 3 2015	Kv 3 2014	9 mån 2015	9 mån 2014	Helår 2014
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	514	304	1 812	1 197	1 354
Återföring av avskrivningar	35	21	98	73	110
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	—	—	-8	-291	-291
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-232	-177	-903	-755	-906
Orealiserade värdeförändringar derivat	73	110	-110	454	622
Betald skatt	17	1	7	0	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	407	259	896	678	881
Ökning/minskning rörelsefordringar	-21	-28	-121	-65	-12
Ökning/minskning rörelseskulder	22	-49	-169	-183	12
Förändringar av rörelsekapital	1	-77	-290	-248	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	408	182	606	430	881
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-68	-97	-234	-388	-528
Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	—	—	—	2 607	2 607
Förvärv av dotterbolag	—	—	-8	—	—
Förvärv av finansiella tillgångar	—	—	-1	-2	-2
Avyttring av finansiella tillgångar	—	—	3	23	24
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-68	-97	-240	2 240	2 101
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Koncernbidrag till moderbolagets aktieägare	—	—	—	—	-175
Upptagna lån	53	407	203	407	422
Amortering av skuld	-19	-433	-99	-2 169	-2 387
Utbetald utdelning	—	—	-150	-1 103	-1 103
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	34	-26	-46	-2 865	-3 243
Periodens kassaflöde	374	59	320	-195	-261
Likvida medel vid periodens början	263	341	321	589	589
Kursdifferens i likvida medel	-1	2	-5	8	-7
Likvida medel vid periodens slut	636	402	636	402	321
Upplysningar om betalda räntor					
Erhållen ränta uppgick till	1	1	2	3	5
Betald ränta uppgick till	-104	-118	-329	-401	-522
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	636	402	636	402	321
Likvida medel består av bankmedel.					

Vissa definitioner och nyckeltal

	Kv 3 2015	Kv 3 2014	9 mån 2015	9 mån 2014	Helår 2014
Driftnetto (MSEK)					
FASTIGHETSFÖRVALTNING					
Förvaltningsfastigheter					
Hysesintäkter	389	364	1 080	1 075	1 418
Övriga fastighetsintäkter	69	16	98	44	60
Kostnader, exkl fastighetsadministration	-36	-54	-153	-175	-229
Driftnetto, före fastighetsadministration	422	326	1 025	944	1 249
Fastighetsadministration	-19	-16	-51	-47	-63
Driftnetto efter fastighetsadministration motsvarar bruttoresultat Fastighetsförvaltning	403	310	974	897	1 186
OPERATÖRSVERKSAMHET					
Rörelsefastigheter					
Intäkter	534	401	1 510	1 153	1 598
Kostnader	-454	-334	-1 296	-987	-1 387
Bruttoresultat	80	67	214	166	211
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	35	21	98	73	109
Driftnetto	115	88	312	239	320
EBITDA-avstämning (MSEK)					
Bruttoresultat	483	377	1 188	1 062	1 397
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet	35	21	98	73	109
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-23	-21	-63	-52	-81
EBITDA	495	377	1 223	1 083	1 425
Cash earnings (MSEK)					
EBITDA	495	377	1 223	1 083	1 425
Plus: Finansiella intäkter	1	1	2	4	5
Minus: Finansiella kostnader	-106	-120	-336	-408	-541
Minus: Aktuell skatt	17	1	7	0	-16
Cash earnings	407	259	896	679	873
Substansvärde EPRA NAV (MSEK)					
Eget kapital enligt finansiella rapporter för koncernen	—	—	11 546	10 473	10 402
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	—	—	1 275	624	803
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	—	—	790	731	900
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	—	—	-190	-178	-219
Plus: Uppskjuten skatteskuld, fastigheter	—	—	2 247	1 799	1 930
EPRA NAV			15 668	13 449	13 816

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	Kv 3 2015	Kv 3 2014	9 mån 2015	9 mån 2014	Helår 2014
Avkastning på eget kapital, %	3,8	2,3	13,2	10,8	12,0
Soliditet, %	—	—	40,7	38,9	38,1
Belåningsgrad, %	—	—	46,4	50,2	48,7
Räntetäckningsgrad	4,7	3,2	3,7	2,7	2,6
Genomsnittlig skuldränta vid periodens slut, %	—	—	-3,2	-3,7	-3,6
Räntebärande nettoskuld, MSEK	—	—	12 225	12 592	12 587
Investeringar, exklusive förvärv, MSEK	68	97	234	388	528
Aktierelaterade nyckeltal¹					
Resultat per aktie, SEK	2,83	1,60	9,66	7,52	8,35
Cash earnings per aktie, SEK	2,71	1,73	5,97	4,53	5,82
Eget kapital per aktie, SEK	—	—	76,97	69,82	69,30
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	—	—	104,45	89,66	92,11
Utdelning per aktie, SEK ³	—	—	—	—	6,90
Viktat genomsnittligt antal aktier, efter utspädning, tusental ¹	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal hotell, periodens slut ²	—	—	104	104	104
Antal rum, periodens slut ²	—	—	21 971	21 969	21 969
WAULT, år	—	—	8,7	8,9	9,0
Totalt marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	27 712	25 861	26 504
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	—	—	21 337	20 577	20 843
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	—	—	6 375	5 284	5 660
RevPAR (rörelsefastigheter) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	718	670	700	642	645

¹ Retroaktivt justerat för aktiesplit i maj 2015. Totalt antal utestående aktier efter full utspädning uppgår till 150 000 000, varav 75 000 000 A-aktier och 75 000 000 B-aktier. För jämförbarheten har totala antalet aktier används för beräkning av nyckeltalen.

² Pandox ägda hotellfastigheter.

³ För 2014 anges ordinarie utdelning samt beslutad extra utdelning utbetald under 2014.

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	Kv3 2015	Kv 3 2014	9 mån 2015	9 mån 2014	Helår 2014
Övriga intäkter	5	17	41	42	56
Administrativa kostnader	-30	-21	-86	-66	-96
Rörelseresultat	-25	-4	-45	-24	-40
Ränteintäkter	4	4	13	17	106
Räntekostnader	-47	-49	-139	-163	-226
Erhållen utdelning	30	—	666	799	1 265
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	—	—	—	—	-466
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-10	4	-18	-32	-40
Resultat efter finansiella poster	-48	-45	477	597	599
Intäkter av engångskaraktär ¹	—	—	—	136	136
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	—
Resultat före skatt	-48	-45	477	733	735
Aktuell skatt	—	—	—	—	—
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	—
Periodens resultat	-48	-45	477	733	735

¹ Hänförligt i huvudsak till avyttringen av förvaltningsfastigheter till Fastighets AB Balder i april 2014.

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	30-sep-15	30-sep-14	31-dec-14
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	10 138	11 182	10 770
Omsättningstillgångar	272	208	155
Summa tillgångar	10 411	11 391	10 926
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 747	2 397	2 420
Avsättningar	7	6	6
Långfristiga skulder	4 381	4 529	3 655
Kortfristiga skulder	3 276	4 459	4 845
Summa eget kapital och skulder	10 411	11 391	10 926

Noter

Not 1 Rörelsessegment

Pandox rörelsesegment utgörs av de olika verksamhetsgrenarna Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet. Segmentet Fastighetsförvaltning förädlar och förvaltar fastigheter och tillhandahåller hotelllokaler men även andra typer av lokaler till externa kunder i anslutning till hotellfastigheten. Segmentet Fastighetsförvaltning inkluderar även åtta förvaltningsavtal för externt ägda hotellfastigheter. Operatörsverksamheten äger hotellfastigheter samt bedriver egen hotellverksamhet. Segmentet Operatörsverksamhet innefattar även ett hotell med ett långsiktigt hyresavtal som Pandox driver, samt ett förvaltningsavtal på ytterligare ett externt ägd hotellfastighet. Ej fördelade poster är eventuella poster som inte är hänförliga till ett specifikt segment eller är gemensamt för alla. 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. Väsentliga transaktioner mellan segmenten utgörs av interna lån som belöper med ränta. Det förekommer inte någon internförsäljning mellan segmenten. Scandic Hotels och Nordic Choice Hotels är kunder som står för mer än 10 procent av intäkterna. Ackumulerat 2015 uppgick hyresintäkterna från Scandic till 605 Mkr (574) och hyresintäkterna från Nordic Choice Hotels uppgick till 140 Mkr (144), vilket motsvarar 58,1 (55,4) respektive 13,4 (13,9) procent av hotellhyresintäkterna.

Kv 1-3 2015	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster	Totalt
Intäkter fastighetsförvaltningsverksamhet				
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	1 178	—	—	1 178
Intäkter operatörsverksamhet	—	1 510	—	1 510
Nettoomsättning	1 178	1 510	—	2 688
Kostnader fastighetsförvaltning	-204	—	—	-204
Kostnader operatörsverksamhet	—	-1 296	—	-1 296
Bruttoresultat	974	214	—	1 188
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftnetto)	974	—	—	974
– varav bruttoresultat operatörsverksamhet	—	214	—	214
Central administration	—	—	-64	-64
Finansiella intäkter	—	—	2	2
Finansiella kostnader	—	—	-335	-335
Resultat före värdeförändringar	974	214	-397	791
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	903	—	—	903
Fastigheter, realiserade	8	—	—	8
Derivat, orealiserade	—	—	110	110
Resultat före skatt	1 885	214	-287	1 812
Aktuell skatt	—	—	7	7
Uppskjuten skatt	—	—	-369	-369
Periodens resultat	1 885	214	-649	1 450

Kv 1-3 2015	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Internationellt	Totalt
Geografisk marknad						
Nettoomsättning						
– Fastighetsförvaltning	660	108	203	165	42	1 178
– Operatörsverksamhet	7	99	179	17	1 208	1 510
Marknadsvärde fastigheter	13 060	2 620	2 588	3 111	6 333	27 712
Investeringar fastigheter	84	28	28	38	56	234
Avyttringar fastigheter	—	—	—	—	—	—

Not 1 forts.

Kv 3 2015	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster	Totalt
Intäkter fastighetsförvaltningsverksamhet				
Hysesintäkter samt övriga fastighetsintäkter	458	—	—	458
Intäkter operatörsverksamhet	—	534	—	534
Nettoomsättning	458	534	—	992
Kostnader fastighetsförvaltning	-55	—	—	-55
Kostnader operatörsverksamhet	—	-454	—	-454
Bruttoresultat	403	80	—	483
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftnetto)	403	—	—	403
– varav bruttoresultat operatörsverksamhet	—	80	—	80
Central administration	—	—	-23	-23
Finansiella intäkter	—	—	1	1
Finansiella kostnader	—	—	-106	-106
Resultat före värdeförändringar	403	80	-128	355
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	232	—	—	232
Fastigheter, realiserade	—	—	—	—
Derivat, orealiserade	—	—	-73	-73
Resultat före skatt	635	80	-201	514
Aktuell skatt	—	—	17	17
Uppskjuten skatt	—	—	-106	-106
Periodens resultat	635	80	-290	425

Kv 3 2015	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Internationellt	Totalt
Geografisk marknad						
Nettoomsättning						
– Fastighetsförvaltning	241	42	104	58	13	458
– Operatörsverksamhet	5	43	83	6	397	534
Marknadsvärde fastigheter	13 060	2 620	2 588	3 111	6 333	27 712
Investeringar fastigheter	27	2	16	10	13	68
Avyttringar fastigheter	—	—	—	—	—	—

Not 1 forts.

Kv 1-3 2014	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster	Totalt
Intäkter fastighetsförvaltningsverksamhet				
Hysesintäkter samt övriga fastighetsintäkter	1 119	—	—	1 119
Intäkter operatörsverksamhet	—	1 153	—	1 153
Nettoomsättning	1 119	1 153	—	2 272
 Kostnader fastighetsförvaltning	-222	—	—	-222
Kostnader operatörsverksamhet	—	-987	—	-987
Bruttoresultat	897	166	—	1 062
 – varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftnetto)	897	—	—	897
– varav bruttoresultat operatörsverksamhet	—	166	—	166
 Central administration	—	—	-53	-53
 Finansiella intäkter	—	—	4	4
Finansiella kostnader	—	—	-408	-408
Resultat före värdeförändringar	897	166	-457	605
 Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	755	—	—	755
Fastigheter, realiserade	291	—	—	291
Derivat, orealiserade	—	—	-454	-454
Resultat före skatt	1 943	166	-911	1 197
Aktuell skatt	—	—	—	—
Uppskjuten skatt	—	—	-69	-69
Periodens resultat	1 943	166	-980	1 128

Kv 1-3 2014	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Internationellt	Totalt
Geografisk marknad						
Nettoomsättning						
– Fastighetsförvaltning	658	110	151	152	48	1 119
– Operatörsverksamhet	—	69	—	20	1 064	1 153
Marknadsvärde fastigheter	12 169	2 435	2 809	2 991	5 457	25 861
Investeringar fastigheter	157	16	19	97	99	388
Avyttringar fastigheter	—	—	—	—	—	—

Not 1 forts.

Kv 3 2014	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster	Totalt
Intäkter fastighetsförvaltningsverksamhet				
Hysesintäkter samt övriga fastighetsintäkter	380	—	—	380
Intäkter operatörsverksamhet	—	401	—	401
Nettoomsättning	380	401	—	781
Kostnader fastighetsförvaltning	-70	—	—	-70
Kostnader operatörsverksamhet	—	-334	—	-334
Bruttoresultat	310	67	—	377
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftnetto)	310	—	—	310
– varav bruttoresultat operatörsverksamhet	—	67	—	67
Central administration	—	—	-21	-21
Finansiella intäkter	—	—	1	1
Finansiella kostnader	—	—	-120	-120
Resultat före värdeförändringar	310	67	-140	237
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	177	—	—	177
Fastigheter, realiserade	—	—	—	—
Derivat, orealiserade	—	—	-110	-110
Resultat före skatt	487	67	-250	304
Aktuell skatt	—	—	1	1
Uppskjuten skatt	—	—	-65	-65
Periodens resultat	487	67	-314	240

Kv 3 2014	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Internationellt	Totalt
Geografisk marknad						
Nettoomsättning						
– Fastighetsförvaltning	217	38	57	56	12	380
– Operatörsverksamhet	—	28	—	7	365	400
Marknadsvärde fastigheter	12 169	2 435	2 809	2 991	5 457	25 861
Investeringar fastigheter	56	3	8	25	5	97
Avyttringar fastigheter	—	—	—	—	—	—

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

För moderbolaget redovisas i delårsrapporten en resultaträkning och balansräkning i enlighet med 9 kap. ÅRL. Dessa är uppställda enligt uppställningsscheman i ÅRL. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik i balansräkningen.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. I koncernredovisningen redovisas transaktionsutgifter hänförliga till dotterföretag direkt i resultatet när dessa uppkommer.

Villkorade köpeskillningar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillningen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran läggs på/reducerar anskaffningsvärdet. I koncernredovisningen redovisas villkorade köpeskillningar till verkligt värde med värdeförändringar över resultatet.

Finansiella instrument och säkringsredovisning

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument och säkringsredovisning i IAS 39 i moderbolaget som juridisk person.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfallodagen (överkurs respektive underkurs).

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsräntan när säkringsförhållandet inleddes. Eventuell betald premie för swapavtalet periodiseras som ränta över avtalets löptid.

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter.

Rörelsesegmentrapportering

Moderbolaget redovisar inte segment enligt samma fördelning och samma omfattning som koncernen, utan upplyser om nettoomsättningens fördelning på moderbolagets verksamhetsgrenar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Leasade tillgångar

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition. Koncernbidrag gjorda eller erhållna till eller från SU-ES AB redovisas direkt mot eget kapital som gjord utdelning eller erhållet koncernbidrag återspeglade transaktionens ekonomiska innebörd.

Definitioner

Avrundningar

Då belopp har avrundats till MSEK summerar inte alltid tabellerna.

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till totala tillgångar.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Räntetäckningsgrad

Resultat före värdeförändringar plus finansiella kostnader och avskrivningar, delat med finansiella kostnader.

Genomsnittlig skuldränta, %

Genomsnittlig räntekostnad i förhållande till räntebärande skulder.

Räntebärande nettoskuld, MSEK

Räntebärande skulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar som likställs med likvida medel.

Investeringar, exklusive förvärv, MSEK

Investeringar i anläggningstillgångar exklusive förvärv.

Bruttoresultat, Fastighetsförvaltning, MSEK

Intäkter minus direkt relaterade kostnader för fastighetsförvaltning.

Bruttoresultat, Operatörsverksamhet, MSEK

Intäkter minus direkt relaterade kostnader för operatörsverksamheten samt avskrivningar på anläggningstillgångar exklusive förvärv.

Driftnetto Fastighetsförvaltning, MSEK

Driftnetto motsvaras av bruttoresultat fastighetsförvaltning. Se sidan 28 för en fullständig redogörelse.

Driftnetto Operatörsverksamhet, MSEK

Bruttoresultat operatörsverksamhet plus avskrivningar inkluderade i kostnader operatörsverksamhet. Se sidan 29 för en fullständig redogörelse

EBITDA, MSEK

Totalt driftnetto minus central administration (exklusive avskrivning). Se sidan 29 för en fullständig redogörelse.

Resultat per aktie, SEK

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

Cash earnings, MSEK

EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader minus aktuell skatt. Se sidan 29 för en fullständig redogörelse.

Cash earnings per aktie, SEK

EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader minus aktuell skatt, delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier.

Eget kapital per aktie, SEK

Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, delat med det totala antalet utestående aktier vid periodens utgång.

Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK

Redovisat eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, inklusive återläggning av derivat och uppskjuten skatt samt omvärdering av Rörelsefastigheter, delat med det totala antalet utestående aktier efter utspädning vid periodens utgång. Se sidan 29 för en fullständig redogörelse.

Utdelning per aktie, SEK

Årets beslutade utdelning delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier efter utspädning vid periodens utgång.

Viktat genomsnittligt antal aktier, före utspädning

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

Det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier med hänsyn tagen till förändringar i antalet utestående aktier, efter utspädning, under perioden.

Antal hotell

Antal ägda hotellfastigheter, vid periodens utgång.

Antal rum

Antal rum i ägda hotellfastigheter, vid periodens utgång.

WAULT (förvaltningsfastigheter)

Genomsnittlig återstående hyrestid till förfall, för hela fastighetsportföljen, viktat efter avtalade hyresintäkter.

Marknadsvärde fastigheter, MSEK

Marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter plus marknadsvärdet för Rörelsefastigheter.

RevPAR för rörelsefastigheter (jämförbara enheter till en konstant valutakurs),

Intäkter per tillgängliga rum, dvs. totala intäkter från sålda rum delat med antalet tillgängliga rum. Jämförbara enheter definieras som hotellfastigheter som har ägts under hela den aktuella perioden och jämförelseperioden. Konstant valutakurs definieras som valutakursen för aktuell period och jämförelseperioden räknas om till denna valutakurs.