
Bokslutskommuniké

Januari–december 2015



Bokslutskommuniké

Januari–december 2015

God tillväxt och lönsamhet

Kvartalet oktober – december 2015

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 365 (359) MSEK. Ökningen var 6 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 306 (289) MSEK. Ökningen var 11 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 104 (81) MSEK, en ökning med 28 procent. Ökningen var 15 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- EBITDA uppgick till 381 (341) MSEK, en ökning med 12 procent.
- Periodens resultat uppgick till 681 (124) MSEK, en ökning med 557 MSEK.
- Cash earnings uppgick till 234 (193) MSEK, en ökning med 21 procent inklusive extra skattekostnad om -29 MSEK.

Bokslutsperioden januari – december 2015

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 543 (1 478) MSEK. Ökningen var 7 procent justerat för engångsintäkt, valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 280 (1 186) MSEK. Ökningen var 8 procent justerat för engångsintäkt, valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 416 (320) MSEK. Ökningen var 19 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Periodens resultat uppgick till 2 131 (1 253) MSEK, en ökning med 878 MSEK.
- Cash earnings uppgick till 1 130 (873) MSEK, en ökning med 29 procent.
- Substansvärdet (EPRA NAV) per aktie var 107,71 (92,11) SEK.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3,80 SEK per aktie, motsvarande drygt 50 procent av cash earnings.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Efter periodens slut har avtal ingåtts om avyttring av åtta förvaltningsfastigheter i Sverige för 850 MSEK.

Sammandrag (MSEK)*

	Kv 4 2015	Kv 4 2014	Förändr i %	Helår 2015	Helår 2014	Förändr i %
Intäkter Fastighetsförvaltning (Not 1,2)	365	359	2	1 543	1 478	4
Driftnetto Fastighetsförvaltning (Not 1,2)	306	289	6	1 280	1 186	8
Driftnetto Operatörsverksamhet (Not 2)	104	81	28	416	320	30
EBITDA (Not 1)	381	341	12	1 603	1 425	12
Periodens/årets resultat (Not 1,3)	681	124	449	2 131	1 253	70
Resultat per aktie, SEK (Not 1,3,4)	4,54	0,83	449	14,21	8,35	70
Cash earnings, MSEK (Not 1,3)	234	193	21	1 130	873	29
Cash earnings per aktie, SEK (Not 1,3,4)	1,56	1,29	21	7,53	5,82	29

Nyckeldata

Räntebärande nettoskuld, MSEK	—	—	—	15 376	12 587	22
Soliditet, %	—	—	—	38,6	38,1	n.m.
Belåningsgrad fastigheter, %	—	—	—	49,5	48,7	n.m.
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	2,6	n.m.	3,6	2,6	n.m.
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	—	31 437	26 504	19
EPRA NAV per aktie, SEK (Not 4)	—	—	—	107,71	92,11	17
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	—	—	—	11,2	9,0	n.m.
RevPAR (rörelsefastigheter) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs	660	658	0	688	644	7

(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 i juni 2015, Radisson Blu Lillehammer i juni 2015 och Quality Hotel Prince Philip i oktober 2015 till Operatörsverksamhet. (Not 3) Ingår extra skattekostnad om -29 MSEK kv 4 2015 samt 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 28, 29 samt 36.

VD har ordet

God tillväxt och lönsamhet

Pandox driftnetto ökade med drygt 12 procent justerat för valutakurseffekter och för jämförbara enheter i det fjärde kvartalet, trots ett bortfall i driftnetto för Operatörsverksamhet i Bryssel om cirka 18 MSEK på grund av det förhöjda säkerhetsläget i staden under november och december.

Av samma skäl har Brysselverksamheten inlett 2016 något svagare än motsvarande period 2015. Pandox bedömning är dock att hotellmarknaden i Bryssel sedan mitten av januari 2016 har återgått till normala bokningsnivåer och att en återhämtning i driftnetto pågår. Trots störningarna i Bryssel ökade driftnetto Operatörsverksamhet med 15 procent i det fjärde kvartalet justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.

Utvecklingen för Fastighetsförvaltning var stark med tillväxt i driftnetto på drygt 11 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter, drivet av en positiv utveckling på hotellmarknaden där renoverade hotell återgått till full kapacitet och vunnit marknadsandelar. En fortsatt marknadsåterhämtning i Helsingfors där Pandox har flera större hotellfastigheter, däribland Scandic Park Helsinki, bidrog positivt. Lägre finansieringskostnader gav också stöd till resultatökningen i kvartalet.

2015 var ett nytt bra år för Pandox med god tillväxt och hög lönsamhet. Cash earnings, justerat för engångsposter, ökade med 24 procent, vilket speglar en stark hotellfastighetsportfölj, en väl fungerande affärsmodell och en god underliggande hotellmarknad.

Ett starkt år på hotellmarknaden

2015 var ett starkt år för den globala hotellmarknaden med en ökning av internationell turism på drygt 4 procent, enligt World Tourism Organization (UNWTO). Hotellkonjunkturen fortsatte överlag att stärkas i det fjärde kvartalet med god tillväxt i RevPAR på de flesta hotellmarknader globalt. Ökningen i RevPAR drivs för närvarande framförallt av stigande snittpriser per rum, vilket speglar en mer mogen hotellkonjunktur. Samtliga Pandox nyckelmarknader, förutom Bryssel, visade stabilt hög RevPAR-tillväxt i det fjärde kvartalet, med Köpenhamn som den starkaste marknaden. I Helsingfors fortsatte återhämtningen i det fjärde kvartalet och hotellmarknaden växte med 6 procent för det andra kvartalet i rad. Tillväxten på Pandox regionala marknader var stabilt positiv med stöd av en god affärs-, mötes- och eventmarknad samt med bidrag från hotell som renoverats och vunnit marknadsandelar.

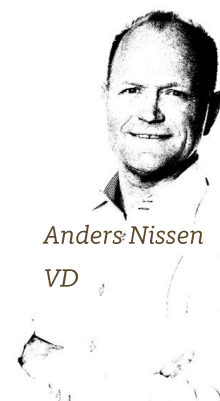
Förvärv i Tyskland befäster Pandox strategi och affärsmodell

I början av december förvärvade Pandox 18 hotellfastigheter med 3 415 rum i Tyskland. Förvärvet stärker Pandox position på Europas största hotellmarknad och ger ett värdefullt tillskott till vår hyresportfölj. Förvärvet uppfyller samtliga Pandox kriterier när det gäller storlek, ort, läge, marknadsposition och lönsamhet, samt bekräftar vår strategi och affärsmodell av långa hyresavtal med starka operatörer. Som en del av förvärvsavtalet tecknades nya 25-åriga omsättningsbaserade hyresavtal med goda garantihyresnivåer. Hotellen tillhör det stabila mellanklasssegmentet och förväntas ge ett betydande tillskott i hyresintäkter och cash earnings 2016.

De förvärvade hotellen är fullserviceprodukter och ligger i internationella städer som Frankfurt, Düsseldorf och Hamburg samt regionstäder som Köln, Hannover och Mönchengladbach, vilket totalt sett ger en god efterfrågebalans. Flertalet hotell har mycket starka lägen för affärssegmentet och ligger i städer som har en dynamisk eventmarknad både för företags- och fritidssegmentet. Pandox ser god potential i att tillsammans med Fattal Hotels göra framtida kassaflödesdrivande investeringar i den förvärvade portföljen.

Pandox står väl rustad inför 2016

Pandox viktigaste drivkrafter för cash earnings är hotellmarknadens tillväxt och den organiska tillväxt vi själva skapar genom vår goda hotellportfölj och kassaflödesdrivande investeringar, samt naturligtvis möjligheten till kompletterande förvärv. Sammantaget står Pandox väl rustad inför 2016.



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 verksamhet i egen regi, vilket skapar affärsmöjligheter över hela hotellvärdekedjan.

Långa hyresavtal med välkända hyresgäster

Vid utgången av det fjärde kvartalet 2015 bestod Pandox hotellfastighetsportfölj av 121 hotell med sammanlagt 25 190 hotellrum i åtta länder med ett marknadsvärde på drygt 31 miljarder SEK. Av de 121 hotellen var 103 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 drygt 11 år. De övriga 18 hotellfastigheterna ägs och drivs av Pandox.

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

Värde drivande 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 räntebärande skulder dividerat med summan av marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter och Rörelsefastigheter.

Hotellmarknadens utveckling

God marknadstillväxt i det fjärde kvartalet

Hotellmarknaderna i Europa uppvisade en fortsatt positiv utveckling även under det fjärde kvartalet vilket domineras av affärsresesegmentet med en ökning av RevPAR (intäkt per tillgängligt rum) för Europa som helhet med 6 procent. Terroristhandlingarna i Paris och kopplingen till Bryssel hade en negativ effekt på RevPAR för dessa båda delmarknader i november och i december. Pandox bedömning är att Brysselmarknaden, i termer av rumsbokningar, har återgått till normala nivåer sedan mitten av januari 2016. Enligt UNWTO ökade den globala internationella turismen med drygt 4 procent 2015 vilket är det sjätte året i följd med tillväxt över 4 procent. Utsikterna för 2016 ser fortsatt positiva ut enligt UNWTO men med en något lägre tillväxttakt jämfört med de senaste två åren. Tillväxtförutsättningarna för de nordiska länderna är fortsatt varierande där svensk ekonomi ligger i täten följt av Danmark.

Genomgående stark global marknadstillväxt

RevPAR-utveckling kvartalsvis förändring (i lokal valuta)

	År 2012	År 2013	År 2014	År 2015	Kv1 2014	Kv2 2014	Kv3 2014	Kv4 2014	Kv1 2015	Kv2 2015	Kv3 2015	Kv4 2015
USA	7%	5%	8%	6%	6%	8%	8%	9%	8%	7%	6%	5%
New York ¹	6%	4%	3%	-2%	-1%	5%	4%	1%	-4%	-2%	1%	-2%
Montreal	-2%	6%	10%	7%	5%	7%	17%	7%	8%	9%	5%	6%
Europa	5%	2%	6%	7%	6%	4%	5%	7%	6%	6%	10%	6%
London ¹	2%	1%	3%	2%	7%	1%	2%	4%	2%	-2%	5%	1%
Bryssel	-2%	2%	3%	2%	5%	4%	3%	1%	2%	8%	13%	-10%
Berlin	9%	0%	5%	8%	2%	1%	10%	5%	5%	15%	7%	7%
Stockholm	-5%	0%	2%	9%	4%	0%	3%	1%	6%	-3%	23%	11%
Oslo	-3%	4%	1%	8%	7%	-5%	3%	0%	1%	14%	10%	7%
Helsingfors	4%	-5%	2%	2%	2%	0%	4%	3%	-1%	-3%	6%	6%
Köpenhamn	5%	6%	4%	11%	13%	2%	3%	1%	9%	10%	12%	14%

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

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

Nordamerika stabilt på en hög nivå

I USA och Kanada uppgick tillväxten i RevPAR för det fjärde kvartalet till 5 respektive 1 procent med motsvarande helårssiffror på 6 respektive 4 procent. Montreal summerade ett starkt hotellår med ökad efterfrågan från bland annat konferenssegmentet samt ökat inresande från den amerikanska marknaden. Trenden med stadigt förbättrade snittpriser och begränsat kapacitetstillskott har fortsatt prägla den amerikanska marknaden, tillväxttakten har dock minskat under året. Ökad sysselsättning och löneökningar tillsammans med ett lågt oljepris förväntas ge bränsle till en fortsatt god efterfrågan från den inhemska marknaden. En stark dollar förväntas dock ge en viss dämpande effekt på den internationella efterfrågan i synnerhet på destinationer med en stor andel utländska besökare som exempelvis New York.

God tillväxt i Europa och Norden

Europa avslutade året stabilt, RevPAR ökade med 6 procent det fjärde kvartalet och med 7 procent för helåret med stöd av en god inhemsk efterfrågan, i synnerhet från fritidssegmentet, samt ökad efterfrågan från utomeuropeiska resenärer delvis som en följd av en stark dollar gentemot euron. Bryssels hotellmarknad backade med 10 procent i kvartalet som en följd av det förhöjda säkerhetsläget i staden kopplat till terrorattentaten i Paris. Den nordiska hotellmarknaden uppvisade generellt sett ett starkt fjärde kvartal med överlag stabil tillväxt i flertalet storstäder och regionala orter. I Stockholm ökade RevPAR med 11 procent för kvartalet i en omgivning präglad av hög ekonomisk aktivitet. Tillväxten i Köpenhamn fortsatte upp med 14 procent i kvartalet, till lika delar drivet av både efterfrågan och snittpris. Trots motvind i norsk ekonomi som en konsekvens av krisen i oljeindustrin ökade Oslos RevPAR med 7 procent i kvartalet. Efterfrågan fick viss draghjälp från en kraftigt deprecierad norsk krona under slutet av året. Helsingforsmarknaden, som kommer från relativt låga nivåer, avslutade året med två positiva kvartal med tillväxt om 6 procent vardera, helt drivet av förbättrad beläggning.

Finansiell utveckling oktober–december 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 365 (359) MSEK, en ökning med 2 procent. Omklassificeringar av Mr Chip Hotel Kista, Radisson Blu Lillehammer Hotel samt Quality Hotel Prince Philip till Rörelsefastigheter påverkar hela perioden. Avyttring av Scandic Antwerpen påverkar med en månad. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkterna med 6 procent. Intäktsökningen förklaras huvudsakligen av en generellt förbättrad hotellmarknad och hotell som efter renovering vunnit marknadsandelar.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 536 (445) MSEK, en ökning med 20 procent inklusive intäkter från Grand Hotel Oslo samt intäkter från omklassificering av Mr Chip Hotel Kista, Radisson Blu Lillehammer och Quality Hotel Prince Philip hela perioden. Tillväxten påverkades negativt av det förhöjda säkerhetsläget i Bryssel under november och december, vilket resulterade i ett intäktsbortfall om cirka 25 MSEK. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter minskade intäkterna med 0,7 procent och RevPAR ökade med 0,4 procent. Justerat för intäktsbortfallet i Bryssel ökade intäkterna med cirka 5 procent och RevPAR med cirka 7 procent.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 901 (804) MSEK, en ökning med 12 procent. Justerat för valutaeffekter och jämförbara enheter steg omsättningen med 2 procent.

Driftnetto

Driftnettot från Fastighetsförvaltning, vilket motsvarar bruttoresultatet, uppgick till 306 (289) MSEK, en ökning med 6 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter steg driftnettot med 11 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 104 (81) MSEK, en ökning med 28 procent trots ett temporärt bortfall i driftnetto, som uppskattas till cirka 18 MSEK till följd av det förhöjda säkerhetsläget i Bryssel under november och december. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettot med 15 procent, vilket förklaras av en kombination av faktorer, inklusive produktivitetsvinster, lägre underhålls- och fastighetskostnader till följd av tidigare investeringar, en högre aktivitetsnivå i hotellportföljen som helhet samt ett visst bidrag i bruttoresultat från omklassificerade verksamheter.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -30 (-29) MSEK.

EBITDA

EBITDA (bruttoresultat plus avskrivningar som ingår i kostnader för Operatörsverksamheten, minus centrala administrationskostnader exklusive avskrivningar) uppgick till 381 (341) MSEK, en ökning med 12 procent och förklaras av förbättrade underliggande driftnetton för både Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -106 (-133) MSEK, en minskning med 27 MSEK, vilket förklaras av en lägre räntebärande nettoskuld genomsnittligt under kvartalet samt lägre räntor.

Resultat före värdeförändringar

Resultatet före värdeförändringar uppgick till 236 (173) MSEK, en ökning med 36 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 484 (151) 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.

Realiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 4 (0) MSEK, vilket i sin helhet är hänförligt till avyttringen av Scandic Antwerpen som slutfördes den 1 december 2015.

Den 5 december 2015 meddelade Pandox att avtal ingåtts om förvärv av 18 hotellfastigheter i Tyskland. Förvärvet slutfördes och konsoliderades i balansräkningen per den 31 december 2015. Slutgiltig köpeskilling uppgick till motsvarande cirka 3 654 MSEK. Förvärvet hade ingen resultateffekt i perioden.

Värdeförändringar på derivat uppgick till 93 (-168) MSEK, efter en uppgång i marknadsräntan jämfört med den fasta räntan på ränteswappar.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -42 (-16) MSEK, inräknat extra skattekostnad om -29 MSEK som hänför sig till tidigare perioder på grund av ett eftertaxeringsbeslut från Skatteverket hänförligt till historiska negativt justerade anskaffningsutgifter på andelar i handels- och kommanditbolag, vilket beskrivs på sidan 23 i "Inbjudan till förvärv av B-aktier i Pandox Aktiebolag (publ)". Pandox har överklagat beslutet och fått anstånd med betalningen men reserverat beloppet fullt ut. Aktuell skatt har indirekt påverkats av bland annat skattemässiga avdragsgilla avskrivningar och investeringar via det skattemässigt utvidgade reparationsbegreppet samt underskottsavdrag från tidigare år. Uppskjuten skattekostnad uppgick till -94 (-16) MSEK.

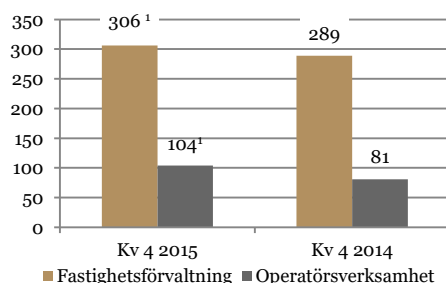
Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 681 (124) MSEK, vilket motsvarar 4,54 (0,83) SEK per aktie före och efter full utspädning.

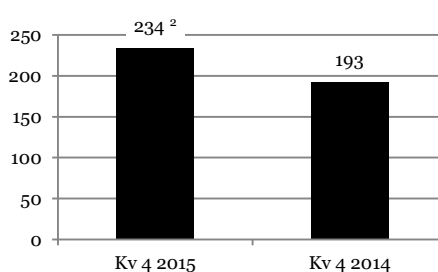
Cash earnings

Cash earnings uppgick till 234 (193) MSEK, en ökning med 21 procent. Justerat för extra skattekostnad ökade cash earnings med 36 procent.

Driftnetto, MSEK



Cash earnings, MSEK



¹ Inkluderar omklassificering av Mr Chip Hotel, Radisson Blu Lillehammer Hotel och Quality Hotel Prince Philip till Rörelsefastigheter hela perioden samt påverkas av avyttring av Scandic Antwerpen i december.

² Inkluderar extra skattekostnad om -29 MSEK.

Finansiell utveckling januari–december 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 1 543 (1 478) MSEK, en ökning på 4 procent. Justerat för engångsintäkt om 60 MSEK avseende förlikning i det tredje kvartalet 2015 var intäkterna oförändrade, trots avyttring av 15 hotellfastigheter i april 2014 och Scandic Antwerpen i december 2015, samt omklassificeringar av Mr Chip Hotel Kista (juni 2015), Radisson Blu Lillehammer Hotel (juni 2015) och Quality Hotel Prince Philip (juni 2015). Justerat för engångsintäkt, valutakurseffekter och jämförbara enheter var intäktsökningen 7 procent.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 2 046 (1 598) MSEK, en ökning med 28 procent, inklusive intäkter från Grand Hotel Oslo för tio månader, intäkter från omklassificering av Mr Chip Hotel Kista och Radisson Blu Lillehammer Hotel för sju månader samt Quality Hotel Prince Philip för tre månader. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkterna med 5 procent och RevPAR med 7 procent. Tillväxten påverkades negativt av det förhöjda säkerhetsläget i Bryssel under november och december, vilket temporärt resulterade i sämre beläggning och ett visst intäktsbortfall.

Koncernens nettoomsättning uppgick till totalt 3 589 (3 076) MSEK, en ökning med 17 procent. Justerat för engångsintäkt, valutaeffekter och jämförbara enheter steg omsättningen med 6 procent.

Driftnetto

Driftnettot från Fastighetsförvaltning, vilket motsvarar bruttoresultatet, uppgick till 1 280 (1 186) MSEK, en ökning med 8 procent. Justerat för engångsintäkt om 60 MSEK ökade driftnettot med 3 procent. Justerat för engångsintäkt, valutakurseffekter och jämförbara enheter steg driftnettot med 8 procent, vilket speglar en god underliggande marknads- och portföljutveckling samt minskade fastighetskostnader.

Driftnettot från Operatörsverksamhet, vilket motsvarar bruttoresultat plus avskrivningar som ingår i kostnader operatörsverksamhet, uppgick till 416 (320) MSEK, en ökning med 30 procent trots ett temporärt lägre driftnetto i Bryssel till följd av det förhöjda säkerhetsläget under november och december. Den negativa effekten på driftnettot i det fjärde kvartalet uppskattas till cirka 18 MSEK. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettot med 19 procent. Ökningen förklaras främst av stigande efterfrågan på marknaden och successivt förbättrade snittpriser, att renoverade och ompositionerade hotell vunnit marknadsandelar, en god produktivitetsutveckling, lägre underhålls- och fastighetskostnader till följd av tidigare investeringar samt ett visst bidrag i bruttoresultat från omklassificerade verksamheter.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -94 (-82) MSEK. Ökningen speglar 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 1 603 (1 425) MSEK, en ökning med 12 procent. Justerat för engångsintäkt om 60 MSEK var ökningen 8 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, samt avyttring av Scandic Antwerpen i december 2015.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -441 (-541) MSEK, en minskning med 100 MSEK och förklaras i huvudsak av återbetalning av räntebärande skulder efter avyttringen av 15 förvaltningsfastigheter i april 2014, samt lägre räntor.

Resultat före värdeförändringar

Resultatet före värdeförändringar inklusive engångsposter uppgick till 1 027 (779) MSEK, en ökning med 32 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 387 (906) 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 12 MSEK, varav 8 MSEK hänförligt till slutavräkning köpeskilling för avyttringen av Hilton London Docklands som genomfördes i april 2014 och 4 MSEK hänförligt till avyttringen av Scandic Antwerpen i december 2015.

Den 5 december 2015 meddelade Pandox att avtal ingåtts om förvärv av 18 hotellfastigheter i Tyskland. Förvärvet slutfördes och konsoliderades i balansräkningen per den 31 december 2015. Slutgiltig köpeskilling uppgick till motsvarande cirka 3 654 MSEK. Förvärvet hade ingen resultateffekt i perioden.

Värdeförändringar på derivat uppgick till 203 (-622) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -35 (-16) MSEK, inräknat kompensation för tidigare skattekostnad motsvarande 19 MSEK, hänförlig till Tyskland, i det tredje kvartalet samt extra skattekostnad om -29 MSEK till följd av ett eftertaxeringsbeslut från Skatteverket hänförligt till historiska negativt justerade anskaffningsutgifter på andelar i handels- och kommanditbolag, vilket beskrivs på sidan 23 i "Inbjudan till förvärv av B-aktier i Pandox Aktiebolag (publ)". Pandox har överklagat beslutet och fått anstånd med betalningen men reserverat beloppet fullt ut. Aktuell skatt har påverkats av bland annat skattemässiga avdragsgilla avskrivningar och investeringar via det skattemässigt utvidgade reparationsbegreppet samt underskottsavdrag från tidigare år. Uppskjuten skattekostnad uppgick till -463 (-85) MSEK.

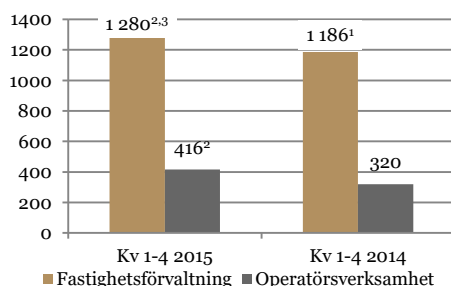
Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 2 131 (1 253) MSEK, vilket motsvarar 14,21 (8,35) SEK per aktie före och efter full utspädning.

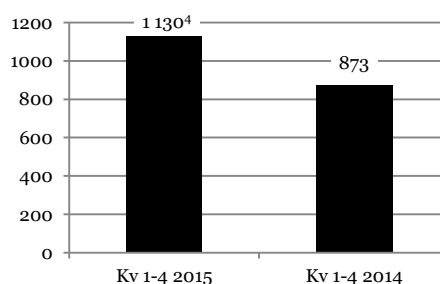
Cash earnings

Cash earnings uppgick till 1 130 (873) MSEK, en ökning med 29 procent, trots avyttring av 15 hotellfastigheter i april 2014 och Scandic Antwerpen i december 2015. Justerat för engångsintäkt, kompensation för tidigare skattekostnad samt extra skattekostnad ökade cash earnings med 24 procent.

Driftnetto, MSEK



Cash earnings, MSEK



¹ Siffror för jämförbar period påverkas av avyttringen av 15 förvaltningsfastigheter samt omklassificering av Omena Hotel Copenhagen (nu Urban House Copenhagen) från Förvaltningsfastigheter till Rörelsefastigheter i april 2014, samt aktuell period av avyttring av Scandic Antwerpen i december 2015.

² Siffror påverkas av omklassificering av Mr Chip Hotel samt Radisson Blu Lillehammer Hotel till Operatörsverksamhet sju månader samt Quality Hotel Prince Philip tre månader.

³ Inkluderar engångsintäkt om 60 MSEK avseende förlikning.

⁴ Inkluderar engångsintäkt om 60 MSEK avseende förlikning, kompensation tidigare skattekostnad 19 MSEK samt extraskattekostnad -29 MSEK.

Segmentrapportering

Pandox verksamhet är indelad i Fastighetsförvaltning, som består av 103 Förvaltningsfastigheter som genom långtidskontrakt hyrs ut till marknadsledande regionala och internationella hotelloperatörer, och Operatörsverksamhet, som består av 18 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 31.

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 fjärde kvartalet uppgick intäkter och EBITDA från de åtta externa förvaltningsavtalen i Oslo till 0,7 (o) MSEK respektive 0,4 (o) MSEK.

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

Segmentsammanfattning

MSEK	Kv 4 2015	Kv 4 2014	Helår 2015	Helår 2014
Totalt bruttoresultat	371	334	1 559	1 397
– varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	306	289	1 280	1 186
– varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	65	45	279	211
Driftnetto Fastighetsförvaltning				
– Driftnetto motsvarar bruttoresultat	306	289	1 280	1 186
Driftnetto Operatörsverksamhet				
– Bruttoresultat	65	45	279	211
– Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader, Operatörsverksamhet ¹	39	36	137	109
– Driftnetto Operatörsverksamhet	104	81	416	320
Totalt driftnetto	410	370	1 696	1 506
Central administration, exklusive avskrivningar ¹	-29	-29	-93	-81
EBITDA	381	341	1 603	1 425

¹ Totala avskrivningar Operatörsverksamhet och central administration uppgår till 40 MSEK (kv 4 2015), 37 MSEK (kv 4 2014), 138 MSEK (helår 2015), 110 MSEK (helår 2014).

Den 31 december 2015 hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på sammanlagt 31 437 (26 504) MSEK, inräknat de 18 förvärvade hotellfastigheterna i Tyskland.

Fastighetsförvaltning

Förvaltningsfastigheter: 25 062 MSEK motsvarande 80 procent av fastigheternas totala marknadsvärde

Driftnetto Fastighetsförvaltning

MSEK	Kv 4 2015	Kv 4 2014	Helår 2015	Helår 2014
Hysesintäkter	351	343	1 431	1 418
Övriga fastighetsintäkter	14	16	112	60
Kostnader, exklusive fastighetsadministration	-44	-54	-197	-229
Driftnetto, före fastighetsadministration	321	305	1 346	1 249
Fastighetsadministration	-15	-16	-66	-63
Bruttoresultat	306	289	1 280	1 186
Driftnetto, efter fastighetsadministration	306	289	1 280	1 186

Hysesintäkter och övriga fastighetsintäkter uppgick till 365 (359) MSEK, en ökning med 2 procent.

Jämförelsen påverkas av omklassificering av Mr Chip Hotel Kista (juni 2015), Radisson Blu Lillehammer Hotel (juni 2015), Quality Hotel Prince Philip (oktober 2015) till Rörelsefastigheter samt avyttring av Scandic Antwerpen (december 2015).

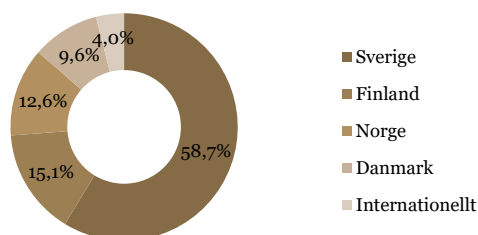
Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade de totala hyresintäkterna med 6 procent till följd av god underliggande tillväxt på hotellmarknaden och nyrenoverade hotell som vunnit marknadsandelar inom det gemensamma utvecklingsprogrammet med Scandic (Shark-projektet) där Scandic Park i Helsingfors är ett exempel.

Redovisat driftnetto efter fastighetsadministration ökade med 6 procent. Justerat för valutakurseffekter och för jämförbara enheter, ökade driftnettet med 11 procent, till följd av högre hyresintäkter samt lägre kostnader.

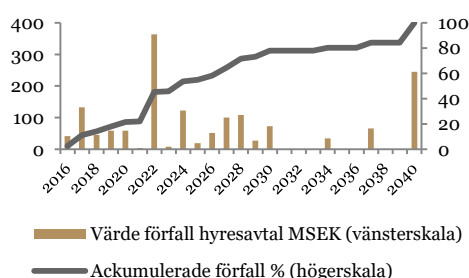
De förvärvade 18 hotellfastigheterna i Tyskland konsoliderades i balansräkningen per den 31 december 2015, men ingår i resultatet först från och med den 1 januari 2016.

Förvaltningsfastigheter omfattar 103 fastigheter vilka redovisas till marknadsvärde. Den 31 december 2015 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 11,2 år (31 december 2014: 9,0), inklusive de 18 hotellfastigheterna i Tyskland för vilka nya 25-åriga omsättningsbaserade hyresavtal ingåtts. Hyresavtalens förfalloprofil diversifieras därmed ytterligare.

Hyresintäkter per land (januari - december 2015)



Hyresavtalens förfalloprofil (31 december 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 20 procent av fastigheternas totala marknadsvärde

Driftnetto Operatörsverksamhet

MSEK	Kv 4 2015	Kv 4 2014	Helår 2015	Helår 2014
Intäkter	536	445	2 046	1 598
Kostnader	-471	-400	-1 767	-1 387
Bruttoresultat	65	45	279	211
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	39	36	137	109
Driftnetto	104	81	416	320

Intäkterna från Operatörsverksamhet uppgick till 536 (445) MSEK, en ökning med 20 procent, och driftnettet uppgick till 104 (81) MSEK, en ökning med 28 procent.

Ökningen i driftnetto i det fjärde kvartalet för Operatörsverksamhet var lägre än förväntat på grund av ett temporärt bortfall i intäkter om cirka 25 MSEK och driftnetto om cirka 18 MSEK i Bryssel - där Pandox driver fem hotell i egen regi - på grund av det förhöjda säkerhetsläget i november och december. Pandox bedömer att hotellmarknaden i Bryssel sedan mitten av januari 2016 återgått till normala bokningsnivåer och att en återhämtning i driftnetto pågår. RevPAR för Bryssel-marknaden sjönk med cirka 10 procent i det fjärde kvartalet.

Trots Bryssel-effekten ökade driftnettet justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter med 15 procent, vilket förklaras av en kombination av faktorer, inklusive produktivitetsvinster, lägre underhålls- och fastighetskostnader till följd av tidigare investeringar och en högre aktivitetsnivå i hotellportföljen som helhet.

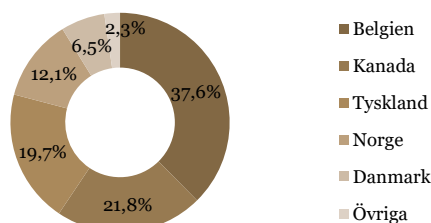
Driftnettomarginalen var 19,5 (18,3) procent i fjärde kvartalet. Justerat för Grand Hotel Oslo, som är en ren operatörsverksamhet utan fastighetsägande till en lägre verksamhetsmarginal, var driftnettomarginalen 22,6 (18,3) procent.

Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter minskade intäkterna med 0,7 procent, vilket förklaras i sin helhet av den sämre beläggningen i Bryssel under november och december. RevPAR justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade 0,4 procent påverkad av den negativa Bryssel-effekten. RevPAR justerat för Bryssel-effekt ökade med cirka 7 procent.

Grand Hotel Oslo - som Pandox driver genom ett långsiktigt hyresavtal med Eiendomsspar AS sedan den 1 mars 2015 - och de under 2015 omklassificerade hotellen Mr Chip Hotel Kista, Radisson Blu Lillehammer Hotel samt Quality Hotel Prince Philip ingår hela kvartalet. Intäkterna för Grand Hotel Oslo uppgick till 50 (0) MSEK.

Rörelsefastigheterna omfattar 18 ägda hotellfastigheter i vilka Pandox bedriver hotelloperatörsverksamhet, vilka redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Intäkter per land (januari - december 2015)



Fastighetsportfölj

I slutet av perioden bestod Pandox fastighetsportfölj av 121 (31 december 2014: 104) hotellfastigheter med 25 190 (31 december 2014: 21 969) hotellrum i åtta länder. Bolagets huvudsakliga geografiska fokus, som utgör cirka 69 procent av portföljen mätt i marknadsvärde, är Norden. Av de helägda hotellfastigheterna hyrs 103 ut till extern part, vilket innebär att cirka 80 procent av portföljens marknadsvärde täcks av externa hyreskontrakt. Dessa redovisas under segmentet Fastighetsförvaltning. De återstående 18 hotellen ägs och drivs av Pandox samt 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	50	9 519	13 193	42,0%	1,4
Norge	13	2 199	2 377	7,6%	1,1
Finland	13	2 911	2 978	9,5%	1,0
Danmark	7	1 405	2 041	6,5%	1,5
Internationellt	20	3 721	4 473	14,2%	1,2
Summa Förvaltningsfastigheter	103	19 755	25 062	79,7%	1,3
Operatörsverksamhet Rörelsefastigheter					
Sverige	2	358	269	0,9%	0,8
Norge	1	303	234	0,7%	0,8
Finland	1	151	42	0,1%	0,3
Danmark	2	440	567	1,8%	1,3
Internationellt	12	4 183	5 262	16,7%	1,3
Summa Rörelsefastigheter	18	5 435	6 375	20,3%	1,2
Totalt ägda fastigheter	121	25 190	31 437	100%	1,2

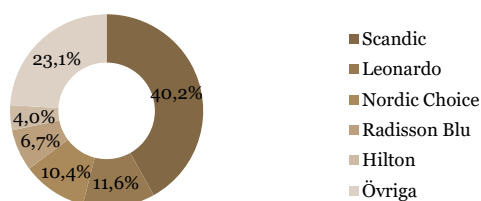
Större delen av Pandox hyresgästbas utgörs av välrenommerade hotelloperatörer med starka hotellvarumärken. Hyresgästerna är dels hotelloperatörer som inriktar sig på Norden, t.ex. Scandic (den största hotelloperatören i Norden med mer än 200 hotell) och Nordic Choice, dels operatörer inriktade på andra regioner samt globala marknader, t.ex. Fattal (Leonardo), Rezidor (Radisson Blu) och Hilton.

Pandox portföljöversikt per brand/varumärke

Varumärke	Antal hotell	Antal rum	Länder
Scandic	49	10 120	SE, NO, FI, DK, BE
Leonardo	16	2 921	DE
Nordic Choice	16	2 629	SE, NO
Radisson Blu	7	1 693	SE, NO, CH, DE
Hilton	4	1 001	SE, FI, BE
Holiday Inn	4	963	BE, DE
First Hotels	6	882	SE, DK
Crowne Plaza	2	616	BE
Hyatt	1	607	CAN
Elite	2	452	SE
InterContinental	1	357	CAN
Best Western	3	355	SE, FI
Rantasipi	1	135	FI
Oberoende varumärken	9	2 459	SE, FI, DK, BE, DE
Totalt	121	25 190	8

Per den 1 januari 2016 har franchiseavtalet avseende Radisson Blu Lillehammer Hotel avslutats och hotellet drivs nu under det egna varumärket Lillehammer Hotel. Per samma datum har franchiseavtalen avseende Quality Hotel Prince Philip och Quality Hotel Fagernes avslutats och hotellen drivs nu under varumärket Best Western PLUS Hotel Prince Philip respektive Thon Hotel Fagernes.

Rum per varumärke/brand (31 december 2015)



Pandox egna varumärken (31 december 2015)



Värdeförändring fastigheter

I slutet av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 31 437 (26 504) MSEK, varav 25 062 (20 843) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 6 375 (5 661) MSEK för Rörelsefastigheter.

Marknadsvärdet för Rörelsefastigheter redovisas endast i informationssyfte.

Omklassificering av Quality Hotel Prince Philip till Rörelsefastigheter genomfördes den 1 oktober 2015 och avyttringen av Scandic Antwerpen genomfördes den 1 december 2015.

Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Vid utgången av perioden hade Rörelsefastigheter ett redovisat värde på 5 128 (4 858) MSEK. Ökningen är i huvudsak ett resultat av omklassificeringen av Mr Chip Hotel Kista, Radisson Blu Lillehammer Hotel samt Quality Hotel Prince Philip.

Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

	MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari, 2015)	20 843
+ Förvärv	3 665
+ Investeringar i befintlig portfölj	220
- Avyttringar ¹	-158
+/- Omklassificeringar	-517
+/- Värdeförändring orealiserad	1 387
+/- Värdeförändring realiserad ²	12
+/- Valutakursförändring	-390
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (31 december, 2015)	25 062
Avgår bokfört värde fastigheter av tillgångar som innehas för försäljning	-728
Förvaltningsfastigheter, justerad utgående balans	24 335

Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	MSEK
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (1 januari, 2015)	5 661
+ Förvärv	—
+ Investeringar i befintlig portfölj	172
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar	517
+/- Värdeförändring orealiserad	322
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	-297
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (31 december, 2015)	6 375

¹ Varav cirka -8 MSEK avser slutavräkning Hilton London Docklands som avyttrades i april 2014, och cirka -151 MSEK avser Scandic Antwerpen som avyttrades i december 2015.

² Varav cirka 8 MSEK avser slutavräkning Hilton London Docklands som avyttrades i april 2014, och cirka 4 MSEK avser Scandic Antwerpen som avyttrades i december 2015.

Direktavkastningskrav

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

Investeringar

Under perioden januari-december 2015 uppgick investeringar i befintlig portfölj, exklusive förvärv, till 392 (528) MSEK, varav 220 (353) MSEK avsåg Förvaltningsfastigheter och 172 (175) MSEK Rörelsefastigheter. 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 780 MSEK. Större investeringsprojekt omfattar Leonardo Wolfsburg City, Elite Park Avenue Göteborg, Elite Stora Hotellet i Jönköping, Hotel Berlin, Berlin, Quality Ekoxen Linköping, InterContinental Montreal och Lillehammer Hotel.

Förvärv och avyttringar

Den 1 december 2015 slutfördes avyttringen av hotellfastigheten Scandic Antwerpen i bolag med ett underliggande fastighetsvärde om motsvarande 151 MSEK.

Den 31 december 2015 slutfördes förvärvet av 18 hotellfastigheter i Tyskland för en slutgiltig köpeskilling om 3 654 MSEK på skuldfri basis.

Pandox ingick den 15 februari 2016 avtal med Midstar AB om avyttring av åtta förvaltningsfastigheter med totalt 965 rum i Sverige. Köpeskillingen uppgår till 850 MSEK efter uppskjuten skatt. Affären förväntas slutföras den 31 mars 2016 och realiserad värdeförändring, efter avsättning för förväntad betalning av garantihyra samt inklusive återföring av uppskjuten skatt om 59 MSEK, beräknas uppgå till cirka 160 MSEK första kvartalet 2016.

Fastighetsvärdering

Pandox genomför interna värderingar av sin hotellfastighetsportfölj. 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.

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.

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

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

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

Känslighetsanalys (MSEK)

För förändringar i vissa nyckelparametrar per den 31 december 2015:

Förvaltningsfastigheter, påverkan verkligt värde	Förändring	Värdeeffekt
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-1 967 / +2 333
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 119
Driftnetto	+/- 1%	+/- 235
Förvaltningsfastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/- 1%	+/- 14
Rörelsefastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/- 1%	+/- 17
Finansiell känslighetsanalys, resultateffekt	Förändring	Resultat före värdeförändringar
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning förändrat ränteläge	+/- 1%	-/+ 66
Räntekostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå	+/- 1%	-/+ 155
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	-/+ 406

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 49,5 (48,7) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 12 092 (10 402) MSEK, och substansvärdet (NAV) definierat enligt EPRA till 16 156 (13 816) MSEK. EPRA NAV per aktie var 107,71 (92,11) SEK. Likvida medel, inklusive långfristiga kreditfaciliteter, uppgick till 1 561 (1 901) MSEK.

Efter bokslutsårets utgång har Pandox i början av januari 2016 tecknat avtal om en femårig revolverande kreditfacilitet på 1 500 MSEK med två nordiska banker. Inräknat denna facilitet samt efter refinansiering av lån uppgår likvida medel inklusive långfristiga kreditfaciliteter till 2 333 MSEK.

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen till 15 546 (12 908) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,6 (3,8) år och den genomsnittliga räntan, som motsvarar räntenivån vid periodens slut, var 2,8 (3,6) procent, inklusive effekter av ränteswappar. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 3,4 (4,6) år. Lånen säkerställs av en kombination av fastighetspanter och aktiepanter.

Outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter uppgick till 1 391 (1 581) MSEK, respektive 2 163 MSEK med hänsyn taget till ny revolverande kreditfacilitet och refinansiering av lån i januari 2016.

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 8 715 MSEK, varav 49,2 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	15 546	-7 651	7 895	50,8%	1 064	12,2%	3,3%
1–2 år	—	802	802	5,2%	802	9,2%	3,4%
2–3 år	—	670	670	4,3%	670	7,7%	3,1%
3–4 år	—	239	239	1,5%	239	2,7%	2,5%
4–5 år	—	1 864	1 864	12,0%	1 864	21,4%	2,8%
> 5 år	—	4 076	4 076	26,2%	4 076	46,8%	2,3%
Totalt/netto/snitt	15 546	0	15 546	100%	8 715	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
2016	1 847	526	4 178	220	211	913	7 895	50,8	2,9
2017	200	—	247	—	188	167	802	5,2	3,4
2018	250	—	228	—	—	191	669	4,3	3,1
2019	125	—	114	—	—	—	239	1,5	2,5
2020	900	147	818	—	—	—	1 865	12,0	2,8
2021 och senare	2 700	490	886	—	—	—	4 076	26,2	2,3
Totalt	6 022	1 163	6 471	220	399	1 271	15 546	100,0	2,8
Andel förfall i valuta, %	38,7	7,5	41,6	1,4	2,6	8,2	100,0	—	—
Genomsnittlig ränta %	3,1	2,1	2,4	0,8	3,4	3,6	2,8	—	—
Genomsnittlig räntebindningstid år	3,8	3,4	1,8	0,1	0,8	0,7	2,6	—	—
Verkligt värde fastigheter	13 463	2 607	11 284	702	770	2 611	31 437	—	—

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

Den 31 december 2015 uppgick marknadsvärdet för Pandox finansiella derivat till -703 (-900) MSEK. Minskningen förklaras i huvudsak av en nedgång i marknadsräntan i förhållande till den fasta räntan i ränteswapavtalen. Stigande marknadsräntor i det fjärde kvartalet ledde till en omvärdering som påverkade resultatet med 93 (-168) MSEK.

Förfallostruktur finansiella skulder

Förfall (MSEK)	Kapitalbindning ²	Ränta, lån ¹	Nettoränta, ränteswappar, negativt värde ¹	Totalt
2016	1 673	16	35	51
2017	238	3	25	28
2018	4 036	33	19	52
2019	6 081	77	7	84
2020	2 252	34	56	90
2021 och senare	1 266	19	104	123
Totalt	15 546	182	246	428

¹ Beräkning baserad på utgående balans per 31 december, 2015, och aktuella räntor per samma datum och en implikerad årlig räntekostnad för de olika förfalloperioderna.

² Exklusive löpande amortering.

Som ett led i finansieringen av förvärvet av de 18 hotellfastigheterna i Tyskland upptog Pandox i slutet av december 2015 ett syndikerat lån på totalt 247 MEUR. Lånet löper på fem år.

Uppskjuten skatt

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 800 (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 2 281 (1 993) MSEK. Ökningen är primärt hänförlig till ett ökat marknadsvärde för Förvaltningsfastigheter.

Övrig information

Styrelsens förslag till utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman 2016 att utdelning om 3,80 SEK per aktie lämnas för räkenskapsåret 2015, vilket motsvarar drygt 50 procent av cash earnings för räkenskapsåret 2015.

Viktiga händelser under perioden

Eiendomsspar AS, CGS Holding AS och Helene Sundt AS omorganiserar deras aktieinnehav i Pandox

Den 11 december 2015 meddelades att Pandox tre största aktieägare påbörjat en intern omorganisation (fission/delning) av deras gemensamma holdingbolag SU-ES AB (nu namnändrat till Eiendomsspar Sverige AB), genom vilket de ägde aktierna i Pandox AB. Fissionen blev slutförd den 21 december 2015 och aktierna i Pandox AB ägs därefter av de tre aktieägarna separat via bolag.

Förvärv av 18 hotellfastigheter i Tyskland

Den 5 december meddelades att Pandox förvärvar 18 hotellfastigheter i Tyskland för 400 MEUR, motsvarande cirka 3 700 MSEK, med Eiendomsspar AS som minoritetsägare till 5,1 procent.

Revisionsutskott utsett i Pandox Aktiebolag (publ)

Den 23 november meddelades att Pandox styrelse, som tidigare i sin helhet har fullgjort ett revisionsutskotts uppgifter, utsett ett revisionsutskott bestående av Ann-Sofie Danielsson (ordförande), Bengt Kjell och Olaf Gauslå.

Extra bolagsstämma i Pandox Aktiebolag (publ)

Den 23 november hölls en extra bolagsstämma i Pandox Aktiebolag (publ) för val av ny ordinarie styrelseledamot i Ann-Sofie Danielsson (oberoende) att ersätta Christian Sundt (CGS Holding AS). Kallelsen till den extra bolagsstämman publicerades den 27 oktober.

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.

Viktiga händelser efter perioden

Avtal om avyttring av åtta förvaltningsfastigheter i Sverige

Den 16 februari 2016 offentliggjorde Pandox avtal med Midstar AB om avyttring av åtta förvaltningsfastigheter med 965 rum i Sverige. Köpeskillingen uppgår till 850 MSEK. Affären förväntas slutföras den 31 mars 2016.

Övertagande av driften av Quality Hotel & Resort Hafjell

Den 11 februari 2016 meddelades att Pandox tar över driften av Quality Hotel & Resort Hafjell den 1 september 2016.

Övertagande av driften av Quality Hotel & Resort Kristiansand

Den 4 februari 2016 meddelades att Pandox tar över driften av Quality Hotel & Resort Kristiansand den 28 maj 2016, samt att hotellet då kommer att drivas under varumärket Thon Hotels.

Slutförande av förvärv av 18 hotellfastigheter i Tyskland

Den 4 januari 2016 meddelades att Pandox slutfört förvärvet av 18 hotellfastigheter i Tyskland med en slutgiltig köpeskillning om 400 MEUR, motsvarande cirka 3 654 MSEK.

Personal

Den 31 december 2015 hade Padox 2 009 (1 810) anställda. Ökningen förklaras av omklassificeringar av Mr Chip Hotel Kista, Radisson Blu Lillehammer Hotel samt Quality Hotel Prince Philip. Av det totala antalet anställda var 1 981 (1 782) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 28 (28) inom segmentet Fastighetsförvaltning samt central administration.

Moderbolag

Aktiviteterna inom Padox fastighetsägande företag administreras av personal som är anställda i moderbolaget, Padox AB (publ). Kostnaderna för dessa tjänster faktureras Padox dotterbolag. Faktureringen uppgick under perioden januari-december 2015 till 56 (56) MSEK, och resultatet uppgick till 571 (735) MSEK.

I slutet av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 2 841 (2 420) MSEK och den räntebärande skulden till 5 810 (4 592) MSEK, varav 4 087 (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.

Padox 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 fjärde kvartalet uppgick intäkterna för förvaltningsavtalen till 1,1 (0) MSEK. Per den 1 mars 2015 driver Padox hotelloperatörsverksamhet för Grand Hotel Oslo under ett långsiktigt hyresavtal med fastighetsägaren Eiendomsspar AS. I det fjärde kvartalet uppgick hyreskostnaden för Grand Hotel Oslo till 12 (0) MSEK.

Förvärv av 18 hotellfastigheter i Tyskland i december 2015 genomfördes tillsammans med Eiendomsspar AS som minoritetsägare med 5,1 procent.

Padox AB upptog den 30 december 2015 ett kortfristigt lån om cirka 80 MEUR på marknadsmässiga och för Padox AB kostnadsneutrala villkor med Eiendomsspar Sverige AB som långgivare. Padox AB:s kostnad för lånet uppgick till cirka 0,034 MEUR, motsvarande cirka 0,31 MSEK. Lånet återbetalades i sin helhet den 15 januari 2016.

Redovisningsprinciper

Padox 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 35.

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 det andra 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

Årsstämma 2016	3 maj 2016
Delårsrapport kvartal 1, januari-mars 2016	4 maj 2016
Kapitalmarknadsdag i Bryssel	24 maj 2016
Delårsrapport kvartal 2, april-juni 2016	18 augusti 2016
Delårsrapport kvartal 3, juli-september 2016	10 november 2016

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

Presentation av bokslutskommunikén

Pandox presenterar bokslutskommunikén för institutionella investerare, analytiker och media via en webbsänd telefonkonferens den 18 februari kl. 09:00 CET.

För att följa presentationen online gå till <http://media.fronto.com/cloud/pandox/160218>. 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 0114

UK: +44 (0)207 1620 177

US: +1 334 323 6203

Access Code: 957163

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. Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Stockholm, 17 februari 2016

Christian Ringnes
Styrelseordförande

Leiv Askvig
Styrelseledamot

Olaf Gauslå
Styrelseledamot

Bengt Kjell
Styrelseledamot

Ann-Sofie Danielsson
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 18 februari 2016 klockan 07:00 CET.

Finansiella rapporter i sammandrag

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen i sammandrag

MSEK	Not	Kv 4 2015	Kv 4 2014	Helår 2015	Helår 2014
Intäkter fastighetsförvaltning					
Hyresintäkter	1	351	343	1 431	1 418
Övriga fastighetsintäkter		14	16	112	60
Intäkter operatörsverksamhet	1	536	445	2 046	1 598
Nettoomsättning		901	804	3 589	3 076
Kostnader fastighetsförvaltning	1	-59	-70	-263	-292
Kostnader operatörsverksamhet	1	-471	-400	-1 767	-1 387
Bruttoresultat		371	334	1 559	1 397
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	1	306	289	1 280	1 186
– varav bruttoresultat operatörsverksamhet	1	65	45	279	211
Central administration		-30	-29	-94	-82
Finansiella intäkter		1	1	3	5
Finansiella kostnader		-106	-133	-441	-541
Resultat före värdeförändringar		236	173	1 027	779
Värdeförändringar					
Fastigheter, orealiserade	1	484	151	1 387	906
Fastigheter, realiserade	1	4	—	12	291
Derivat, orealiserade		93	-168	203	-622
Resultat före skatt		817	156	2 629	1 354
Aktuell skatt		-42	-16	-35	-16
Uppskjuten skatt		-94	-16	-463	-85
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		681	124	2 131	1 253
Övrigt totalresultat					
Poster som har eller kan komma att omföras till periodens resultat					
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		-131	-21	-287	-3
Omräkningsdifferenser vid realisation av utländska verksamheter		-4	—	-4	—
Periodens övrigt totalresultat		-135	-21	-291	-3
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		546	103	1 840	1 250
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		4,54	0,83	14,21	8,35
Totalresultat per aktie före och efter utspädning, SEK		3,64	0,69	12,27	8,33

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	31-dec-15	31-dec-14
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Rörelsefastigheter ^{3,4}	4 747	4 135
Inventarier/Inredning ⁴	381	723
Förvaltningsfastigheter	24 335	20 843
Uppskjuten skattefordran	800	924
Andra långfristiga fordringar	25	26
Summa anläggningstillgångar	30 288	26 651
Omsättningstillgångar		
Varulager	14	11
Aktuell skattefordran	64	44
Kundfordringar	173	153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109	97
Övriga fordringar	70	10
Likvida medel	170	321
Tillgångar som innehas för försäljning ⁵	732	—
Summa omsättningstillgångar	1 332	636
Totala tillgångar	31 620	27 287
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	375	375
Övrigt tillskjutet kapital	2 138	2 138
Reserver	-408	-117
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	9 987	8 006
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	12 092	10 402
Innehav utan bestämmande inflytande	123	—
Summa eget kapital	12 215	10 402
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder ¹	13 720	11 785
Derivat ²	703	900
Avsättningar	56	54
Uppskjuten skatteskuld	2 281	1 993
Summa långfristiga skulder	16 760	14 732
Kortfristiga skulder		
Avsättningar	12	12
Kortfristiga räntebärande skulder ¹	1 826	1 122
Skatteskulder	2	19
Leverantörsskulder	212	189
Skulder koncernföretag	—	208
Övriga kortfristiga skulder	99	166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	482	437
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning ⁵	12	—
Summa kortfristiga skulder	2 645	2 153
Summa skulder	19 405	16 885
Summa eget kapital och skulder	31 620	27 287

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

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

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

⁴ Varav 310 MSEK omklassificering från inventarier till Rörelsefastigheter.

⁵ Härförligt till avyttring av åtta förvaltningsfastigheter i Sverige, varav 728 MSEK utgör bokfört värde fastigheter och 4 MSEK utgör övriga tillgångar.

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

MSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkning reserver	Balanserade vinstmedel	Summa		
Ingående eget kapital 1 januari 2014	375	2 138	-114	8 031	10 430	—	10 430
Periodens resultat	—	—	—	1 253	1 253	—	1 253
Övrigt totalresultat	—	—	-3	—	-3	—	-3
Periodens totalresultat	—	—	-3	1 253	1 250	—	1 250
Utdelning	—	—	—	-1 103	-1 103	—	-1 103
Koncernbidrag	—	—	—	-175	-175	—	-175
Utgående eget kapital per 31 december 2014	375	2 138	-117	8 006	10 402	—	10 402
Ingående eget kapital per 1 januari 2015	375	2 138	-117	8 006	10 402	—	10 402
Periodens resultat	—	—	—	2 131	2 131	—	2 131
Övrigt totalresultat	—	—	-291	—	-291	—	-291
Periodens totalresultat	—	—	-291	2 131	1 840	—	1 840
Utdelning	—	—	—	-150	-150	—	-150
Förändringar avseende innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	—	123	123
Utgående eget kapital per 31 december 2015	375	2 138	-408	9 987	12 092	123	12 215

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

MSEK	Kv 4 2015	Kv 4 2014	Helår 2015	Helår 2014
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	817	156	2 629	1 354
Återföring av avskrivningar	39	37	137	110
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-4	—	-12	-291
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-484	-151	-1 387	-906
Orealiserade värdeförändringar derivat	-93	168	-203	622
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	12	—	12	—
Betald skatt	-13	-8	-6	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	274	202	1 170	881
Ökning/minskning rörelsefordringar	2	53	-119	-12
Ökning/minskning rörelseskulder	-18	196	-187	12
Förändringar av rörelsekapital	-16	249	-306	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	258	451	864	881
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-158	-140	-392	-528
Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	124	—	124	2 607
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-3 712	—	-3 720	—
Förvärv av finansiella tillgångar	—	—	-1	-2
Avyttring av finansiella tillgångar	—	1	3	24
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 746	-139	-3 986	2 101
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Koncernbidrag till moderbolagets aktieägare	—	-175	—	-175
Upptagna lån	3 696	15	3 899	422
Amortering av skuld	-788	-218	-887	-2 387
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	123	—	123	—
Utbetald utdelning	—	—	-150	-1 103
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 031	-378	2 985	-3 243
Periodens kassaflöde	-457	-66	-137	-261
Likvida medel vid periodens början	636	402	321	589
Kursdifferens i likvida medel	-9	-15	-14	-7
Likvida medel vid periodens slut	170	321	170	321
Upplysningar om betalda räntor				
Erhållen ränta uppgick till	1	2	3	5
Betald ränta uppgick till	-101	-121	-430	-522
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	170	321	170	321
Likvida medel består av bankmedel.				

Nyckeltal och definitioner

Driftnetto (MSEK)	Kv 4 2015	Kv 4 2014	Helår 2015	Helår 2014
FASTIGHETSFÖRVALTNING				
Förvaltningsfastigheter				
Hysesintäkter	351	343	1 431	1 418
Övriga fastighetsintäkter	14	16	112	60
Kostnader, exkl fastighetsadministration	-44	-54	-197	-229
Driftnetto, före fastighetsadministration	321	305	1 346	1 249
Fastighetsadministration	-15	-16	-66	-63
Driftnetto efter fastighetsadministration motsvarar bruttoresultat Fastighetsförvaltning	306	289	1 280	1 186
OPERATÖRSVERKSAMHET				
Rörelsefastigheter				
Intäkter	536	445	2 046	1 598
Kostnader	-471	-400	-1 767	-1 387
Bruttoresultat	65	45	279	211
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	39	36	137	109
Driftnetto	104	81	416	320
EBITDA-avstämning (MSEK)				
Bruttoresultat	371	334	1 559	1 397
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet	39	36	137	109
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-29	-29	-93	-81
EBITDA	381	341	1 603	1 425
Cash earnings (MSEK)				
EBITDA	381	341	1 603	1 425
Plus: Finansiella intäkter	1	1	3	5
Minus: Finansiella kostnader	-106	-133	-441	-541
Minus: Aktuell skatt	-42	-16	-35	-16
Cash earnings	234	193	1 130	873
Substansvärde EPRA NAV (MSEK)				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	—	—	12 092	10 402
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	—	—	1 248	803
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	—	—	703	900
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	—	—	-168	-219
Plus: Uppskjuten skatteskuld, fastigheter	—	—	2 281	1 930
EPRA NAV			16 156	13 816

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	Kv 4 2015	Kv 4 2014	Helår 2015	Helår 2014
Avkastning på eget kapital, %	5,8	1,2	18,9	12,0
Soliditet, %	—	—	38,6	38,1
Belåningsgrad, %	—	—	49,5	48,7
Räntetäckningsgrad	3,6	2,6	3,6	2,6
Genomsnittlig skuldränta vid periodens slut, %	—	—	-2,8	-3,6
Räntebärande nettoskuld, MSEK	—	—	15 376	12 587
Investeringar, exklusive förvärv, MSEK	158	140	392	528
Aktierelaterade nyckeltal ¹				
Resultat per aktie, SEK	4,54	0,83	14,21	8,35
Cash earnings per aktie, SEK	1,56	1,29	7,53	5,82
Eget kapital per aktie, SEK	—	—	80,61	69,35
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	—	—	107,71	92,11
Utdelning per aktie, SEK ³	—	—	3,80	1,00
Viktat genomsnittligt antal aktier, efter utspädning, tusental ¹	150 000	150 000	150 000	150 000
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Antal hotell, periodens slut ²	—	—	121	104
Antal rum, periodens slut ²	—	—	25 190	21 969
WAULT, år	—	—	11,2	9,0
Totalt marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	31 437	26 504
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	—	—	25 062	20 843
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	—	—	6 375	5 660
RevPAR (rörelsefastigheter) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	660	658	688	644

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 2015 anges föreslagen utdelning. För 2014 anges ordinarie utdelning.

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	Kv 4 2015	Kv 4 2014	Helår 2015	Helår 2014
Övriga intäkter	24	14	65	56
Administrativa kostnader	-37	-30	-123	-96
Rörelseresultat	-13	-16	-58	-40
Ränteintäkter	46	89	59	106
Räntekostnader	-50	-63	-189	-226
Erhållen utdelning	—	466	666	1 265
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	—	-466	—	-466
Övriga finansiella intäkter och kostnader	2	-8	-16	-40
Resultat efter finansiella poster	-15	2	462	599
Intäkter av engångskaraktär ¹	3	0	3	136
Bokslutsdispositioner	106	—	106	0
Resultat före skatt	94	2	571	735
Aktuell skatt	—	—	—	—
Uppskjuten skatt	—	—	—	—
Periodens resultat	94	2	571	735

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

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	31-dec-15	31-dec-14
Tillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	0	1
Finansiella anläggningstillgångar	11 775	10 770
Omsättningstillgångar	112	155
Summa tillgångar	11 887	10 926
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	2 841	2 420
Avsättningar	30	18
Långfristiga skulder	4 093	3 655
Kortfristiga skulder	4 923	4 833
Summa eget kapital och skulder	11 887	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. Segment 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 en externt ägd hotellfastighet. Ej fördelade poster är 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.

Kv 1-4 2015	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster	Totalt
Intäkter fastighetsförvaltningsverksamhet				
Hysesintäkter samt övriga fastighetsintäkter	1 543	—	—	1 543
Intäkter operatörsverksamhet	—	2 046	—	2 046
Nettoomsättning	1 543	2 046	—	3 589
Kostnader fastighetsförvaltning	-263	—	—	-263
Kostnader operatörsverksamhet	—	-1 767	—	-1 767
Bruttoresultat	1 280	279	—	1 559
– varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning (driftnetto)	1 280	—	—	1 280
– varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	—	279	—	279
Central administration	—	—	-94	-94
Finansiella intäkter	—	—	3	3
Finansiella kostnader	—	—	-441	-441
Resultat före värdeförändringar	1 280	279	-532	1 027
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	1 387	—	—	1 387
Fastigheter, realiserade	12	—	—	12
Derivat, orealiserade	—	—	203	203
Resultat före skatt	2 679	279	-329	2 629
Aktuell skatt	—	—	-35	-35
Uppskjuten skatt	—	—	-463	-463
Periodens resultat	2 679	279	-827	2 131

Kv 1-4 2015	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Internationellt	Totalt
Geografisk marknad						
Nettoomsättning						
– Fastighetsförvaltning	882	142	242	221	56	1 543
– Operatörsverksamhet	22	134	248	23	1 619	2 046
Marknadsvärde fastigheter	13 463	2 608	2 611	3 020	9 735	31 437
Investeringar fastigheter	117	58	52	53	112	392
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	3 665	3 665
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	12	12

Not 1 forts.

Kv 4 2015	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster	Totalt
Intäkter fastighetsförvaltningsverksamhet				
Hysesintäkter samt övriga fastighetsintäkter	365	—	—	365
Intäkter operatörsverksamhet	—	536	—	536
Nettoomsättning	365	536	—	901
Kostnader fastighetsförvaltning	-59	—	—	-59
Kostnader operatörsverksamhet	—	-471	—	-471
Bruttoresultat	306	65	—	371
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftnetto)	306	—	—	306
– varav bruttoresultat operatörsverksamhet	—	65	—	65
Central administration	—	—	-30	-30
Finansiella intäkter	—	—	1	1
Finansiella kostnader	—	—	-106	-106
Resultat före värdeförändringar	306	65	-135	236
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	484	—	—	484
Fastigheter, realiserade	4	—	—	4
Derivat, orealiserade	—	—	93	93
Resultat före skatt	794	65	-42	817
Aktuell skatt	—	—	-42	-42
Uppskjuten skatt	—	—	-94	-94
Periodens resultat	794	65	-178	681

Kv 4 2015	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Internationellt	Totalt
Geografisk marknad						
Nettoomsättning						
– Fastighetsförvaltning	222	34	39	56	14	365
– Operatörsverksamhet	15	35	69	6	411	536
Marknadsvärde fastigheter	13 463	2 608	2 611	3 020	9 735	31 437
Investeringar fastigheter	33	30	24	15	56	158
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	3 665	3 665
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	12	12

Not 1 forts.

Kv 1-4 2014	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster	Totalt
Intäkter fastighetsförvaltningsverksamhet				
Hysesintäkter samt övriga fastighetsintäkter	1 478	—	—	1 478
Intäkter operatörsverksamhet	—	1 598	—	1 598
Nettoomsättning	1 478	1 598	—	3 076
Kostnader fastighetsförvaltning	-292	—	—	-292
Kostnader operatörsverksamhet	—	-1 387	—	-1 387
Bruttoresultat	1 186	211	—	1 397
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftnetto)	1 186	—	—	1 186
– varav bruttoresultat operatörsverksamhet	—	211	—	211
Central administration	—	—	-82	-82
Finansiella intäkter	—	—	5	5
Finansiella kostnader	—	—	-541	-541
Resultat före värdeförändringar	1 186	211	-618	779
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	906	—	—	906
Fastigheter, realiserade	291	—	—	291
Derivat, orealiserade	—	—	-622	-622
Resultat före skatt	2 383	211	-1 240	1 354
Aktuell skatt	—	—	-16	-16
Uppskjuten skatt	—	—	-85	-85
Periodens resultat	2 383	211	-1 341	1 253

Kv 1-4 2014	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Internationellt	Totalt
Geografisk marknad						
Nettoomsättning						
– Fastighetsförvaltning	869	143	199	206	61	1 478
– Operatörsverksamhet	—	90	—	25	1 483	1 598
Marknadsvärde fastigheter	12 349	2 577	2 636	3 103	5 839	26 504
Investeringar fastigheter	202	33	22	130	141	528
Realiserad värdeförändring fastigheter	249	—	—	—	42	291

Not 1 forts.

Kv 4 2014	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster	Totalt
Intäkter fastighetsförvaltningsverksamhet				
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	359	—	—	359
Intäkter operatörsverksamhet	—	445	—	445
Nettoomsättning	359	445	—	804
Kostnader fastighetsförvaltning	-70	—	—	-70
Kostnader operatörsverksamhet	—	-400	—	-400
Bruttoresultat	289	45	—	334
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftnetto)	289	—	—	289
– varav bruttoresultat operatörsverksamhet	—	45	—	45
Central administration	—	—	-29	-29
Finansiella intäkter	—	—	1	1
Finansiella kostnader	—	—	-133	-133
Resultat före värdeförändringar	289	45	-161	173
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	151	—	—	151
Fastigheter, realiserade	—	—	—	—
Derivat, orealiserade	—	—	-168	-168
Resultat före skatt	440	45	-329	156
Aktuell skatt	—	—	-16	-16
Uppskjuten skatt	—	—	-16	-16
Periodens resultat	440	45	-361	124

Kv 4 2014	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Internationellt	Totalt
Geografisk marknad						
Nettoomsättning						
– Fastighetsförvaltning	211	33	48	54	13	359
– Operatörsverksamhet	—	21	—	5	419	445
Marknadsvärde fastigheter	12 349	2 577	2 636	3 103	5 839	26 504
Investeringar fastigheter	45	17	3	33	42	140
Realiserad värdeförändring fastigheter	249	—	—	—	42	291

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 som moderbolag erhåller från eller lämnar till dotterbolag redovisas som bokslutsdisposition i Resultaträkning för moderbolaget.

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 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 28 för en fullständig redogörelse

EBITDA, MSEK

Totalt driftnetto minus central administration (exklusive avskrivning). Se sidan 28 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 28 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 28 för en fullständig redogörelse.

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

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.