

Tålmod är en dygd

Januari-mars 2021

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 554 (672) MSEK. Minskningen för jämförbara enheter var 15 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 462 (561) MSEK. Minskningen för jämförbara enheter var 14 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till -80 (20) MSEK
- EBITDA uppgick till 350 (538) MSEK
- Cash earnings uppgick till 85 (262) MSEK
- Cash earnings per aktie uppgick till 0,49 (1,43) SEK
- Periodens resultat uppgick till 36 (-668) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 0,22 (-3,63) SEK
- I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter om -351 MSEK
- Per 31 mars 2021 uppgick likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter till 4 689 MSEK, jämfört med 5 221 MSEK per 31 december 2020

Finansiellt sammandrag

Belopp i MSEK	Jan-mars			Helår
	2021	2020	Δ%	2020
Intäkter Fastighetsförvaltning	554	672	-18	2 399
Driftnetto Fastighetsförvaltning	462	561	-18	2 018
Driftnetto Operatörsverksamhet	-80	20	n.a.	-168
EBITDA	350	538	-35	1 699
Periodens/årets resultat	36	-668	n.a.	-1 408
Resultat per aktie, SEK ¹⁾	0,22	-3,63	n.a.	-7,61
Cash earnings	85	262	-68	660
Cash earnings per aktie, SEK ¹⁾	0,49	1,43	-66	3,64
Nyckeldata				
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	61 161	65 345	—	59 542
Räntebärande nettoskuld, MSEK	30 288	30 862	—	29 007
Belåningsgrad netto, %	49,5	47,2	—	48,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,6	n.a.	2,0
EPRA NRV per aktie, SEK ¹⁾	170,38	186,97	—	167,60
WAULT (Förvaltningsfastigheter), år	14,4	15,3	—	14,6
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	98	504	-81	224

¹⁾ Beräknat på totalt antal aktier för balansposter och viktat antal aktier för resultatposter. För uppgift om antal aktier se sidan 16.
Se not 3 på sidan 23 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar. För fullständiga definitioner se sidan 25.

VD har ordet

Attraktiv position i återhämtningen

Ytterligare ett restriktionstungt kvartal

Det första kvartalet utvecklades i linje med Pandex förväntningar och följde samma mönster som närmast föregående kvartal. Omfattande restriktioner på samtliga Pandex marknader ledde till en fortsatt mycket låg hotellefterfrågan. Sammantaget minskade Pandex totala intäkter och driftnetto i kvartalet med 41 respektive 34 procent. Genom återkommande intäkter från kontrakterade minimihyror och fasta hyror i Fastighetsförvaltning samt god kostnadskontroll i Operatörsverksamhet, uppgick EBITDA och resultat före värdeförändringar till 350 MSEK respektive 23 MSEK. Pandex finansiella ställning är fortsatt stark med en belåningsgrad om 49,5 procent och likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter om 4 689 MSEK per 31 mars 2021.

En tydlig spelidé i ett svårt läge

Pandex arbetar strukturerat med tre områden i det svåra läge som covid-19 skapat:

Respond – Åtgärder för att motverka den akuta krisen

Restart – Planera för återhämtning

Reinvent – Skapa insikt om hur hotellmarknaden kommer att förändras

Vaccinationer ökar hoppet om förbättrad efterfrågan

I takt med att vaccinationerna ökar väcks nu hoppet om att samhället kan få covid-19 under kontroll och att restriktionerna gradvis kan börja avvecklas. Återhämtningen på hotellmarknader i världen som ligger längre fram i utvecklingen, ger gott stöd för Pandex uppfattning att de underliggande drivkrafterna för, och potentialen i, hotellmarknadens återhämtning efter covid-19 är relevanta även i Europa.

Vi har tidigare beskrivit den positiva utvecklingen när det gäller efterfrågan på resor och hotellboende i Kina, Indien, Australien och Nya Zeeland. I det första kvartalet har dessutom ett framgångsrikt vaccinationsprogram och minskade restriktioner i USA lett till en kraftig ökning av efterfrågan i hotellmarknaden, drivet av inhemskt fritidsresande och lokalt affärsresande. Det finns också tecken i USA på att större företag börjat resa och att mötesmarknaden sakta börjar vakna till liv. I mitten av april uppgick belåningsgraden i hotellmarknaden i USA till närmare 60 procent med relativt goda snittpriser, trots obehaglig internationell efterfrågan och låg efterfrågan på möten och event. I likhet med andra marknader är det resorthotell och hotell i inhemska och regionala centralorter som är vinnare även i USA.

I Europa är det Storbritannien som kommit längst med vaccinationerna. Vissa restriktioner avvecklades i början av april men möjligheterna till inhemskt resande är fortsatt begränsade. Förutsatt att det blir tillåtet att resa inom landet, förväntas inhemsk fritidsefterfrågan under sommarmånaderna bli stark, framför allt i attraktiva fritidsdestinationer. Förhoppningen är att en liknande utveckling kan bli aktuell även på andra hotellmarknader av större betydelse för Pandex, som till exempel Tyskland och de nordiska länderna.

Fasindelad återhämtning med olika utvecklingsnivåer

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

1. Städer och länder öppnar upp och restriktioner lättar gradvis
2. Hotell öppnar
3. Inhemskt fritidsresande med växande högbetalande segment
4. Inhemskt affärsresande
5. Möten och internationellt resande
6. Gruppresor

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

Pandex bedömning är att hotellmarknaden i Europa, i det fjärde kvartalet 2020, var på väg in i "Nivå 4" med god underliggande efterfrågan från inhemskt fritidsresande och en begynnande efterfrågan från inhemskt affärsresande. Den positiva utvecklingen bröts dock av nya restriktioner. När väl restriktionerna minskar igen bör hotellmarknaden relativt snabbt kunna återgå till höstens nivåer och med stöd av ett ökat inhemskt affärsresande därefter kunna ta steget in i "Nivå 4".

Intäktsmodell som minskar svängningar

Pandex arbetar med flera olika drifts- och avtalsmodeller, som tillsammans ger ett balanserat intäktsflöde. Mätt i antal rum är cirka 36 procent av intäkterna fullt rörliga (egen hotelldrift och omsättningshyra utan miniminivå) och cirka 64 procent mer trögrörliga (omsättningshyror med miniminivå och fast hyra).

För att rörlig hyra skall materialiseras i hyresavtal med miniminivå krävs att den ackumulerade totala hyran överstiger den ackumulerade miniminivån under en viss tidsperiod, normalt ett kalenderår. Det skydd som minimihyra erbjuder i en svag marknad kan därmed begränsa intäktsstillväxten för Pandex i ett inledande skede av en återhämtning som sker från låga nivåer.

Den belåningsgrad som krävs för att rörlig hyra skall materialiseras i Pandex omsättningsbaserade hyresavtal med minimihyra skiljer sig mellan marknader men är lägst i Norden.

Attraktiv position i återhämtningsfas

Pandex har en attraktiv position med drygt 80 procent av totalt antal rum i regionala och inhemska städer och har därmed en hög exponering mot inhemsk efterfrågan, som kommer att leda hotellmarknadens återhämtning. Återhämtningen är dock helt beroende av när, och i vilken takt, restriktionerna avvecklas.

Baserat på den återhämtning vi såg under hösten 2020 i Europa och en kraftigt ökad efterfrågan på stora och relevanta hotellmarknader utanför Europa, bedöms förutsättningarna för ökad efterfrågan på Pandex marknader vara goda när väl restriktionerna lättar.

Så länge restriktionerna ligger kvar på samma nivåer som tidigare förväntas kontrakterade minimihyror och fasta hyror fortsatt utgöra majoriteten av Pandex totala intäkter. När efterfrågan ökar kommer intäktsökningen, som en konsekvens av drifts- och avtalsmix, inledningsvis att vara tydligast i Operatörsverksamhet som helhet och i Fastighetsförvaltning i Norden.

På grund av hotellmarknadens svaga start på året och hyresavtalens utformning, förväntas rörliga intäkter i hyresavtal med minimihyror materialiseras endast i begränsad utsträckning 2021.

Anders Nissen, VD

Sammanfattning av covid-19-effekter för Pandox

Affärssegment Fastighetsförvaltning

Pandox följer och utvärderar affärsläget löpande och har en nära dialog med hyresgäster i affärssegmentet Fastighetsförvaltning avseende respektive parts affärsituation.

Hårdare restriktioner, med negativ påverkan på hotellmarknaden, infördes gradvis på samtliga Pandox marknader under det fjärde kvartalet 2020 vilka fortsatte in i det första kvartalet 2021. Under mars 2021 höll cirka 87 procent av hotellfastigheterna i affärssegmentet öppet, mätt i antal rum.

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

Överenskommelser med hyresgäster om temporära förändringar i betalningsvillkor sker när så är möjligt och lämpligt. Hyror har under det första kvartalet inkommit enligt ursprungliga och nya temporära betalningsvillkor. Inga rabatter på hotellhyror har givits. Per 31 mars 2021 uppgick kundfordringar hänförliga till uppskjutna hyror under nya temporära betalningsvillkor till motsvarande 566 MSEK, jämfört med 439 MSEK per 31 december 2020.

Pandox har tagit del av statliga bidrag i Sverige och Finland om totalt motsvarande 10 MSEK i det första kvartalet (19 MSEK i det fjärde kvartalet 2020), vilket intäktsförts under Övriga fastighetsintäkter.

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

Affärssegment Operatörsverksamhet

Pandox har tagit del av stödprogram inom Operatörsverksamhet i Belgien, Tyskland, Kanada, Storbritannien och Nederländerna om motsvarande cirka 44 MSEK i det första kvartalet (41 MSEK i det fjärde kvartalet 2020), vilket redovisas som en kostnadsreduktion inom Kostnader Operatörsverksamhet.

Därutöver har cirka 33 MSEK (31 MSEK i det fjärde kvartalet 2020) överförts direkt från myndigheter till Pandox anställda i form av lönestöd för permitterad personal. Dessa ingår således inte i Pandox redovisade siffror.

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

Löpande resultatnivå

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

För mer information, se sidan 6 och 7.

Investeringar

Planerade investeringar under 2021 uppgår till motsvarande cirka 920 MSEK, till vilket kommer underhåll om cirka 45 MSEK. Möjliga praktiska begränsningar på grund av covid-19 innebär en risk för att den planerade investeringsvolymen inte kan realiseras fullt ut 2021.

För mer information, se sidan 8.

Värdering av hotellfastigheter

Pandox genomför interna värderingar av sin hotellfastighetsportfölj och Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandard IAS 40. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar. För Rörelsefastigheter redovisas interna värderingar endast i informationssyfte vilka ingår i EPRA NRV.

Värderingsmodellen består av en accepterad och beprövad kassaflödesmodell, där framtida kassaflöden som hotellfastigheterna förväntas generera diskonteras med marknadens avkastningskrav. Värderingen baseras på det berörda hotellets affärsplan, vilken uppdateras minst två gånger per år, och tar bland annat hänsyn till utvecklingen inom de underliggande operatörsaktiviteterna, marknadsutvecklingen, avtalsläget, drifts- och underhållsfrågor och investeringar som syftar till att maximera hotellfastighetens kassaflöde och avkastning på lång sikt. Externa värderingar av alla fastigheter genomförs normalt sett varje år av oberoende fastighetsvärderare. De externa värderarna genomför en mer djupgående inspektion minst var tredje år eller om fastigheten genomgått stora förändringar. De externa värderingarna är en viktig referenspunkt för Pandox interna värderingar.

Pandox har vid utgången av det första kvartalet 2021 värderat hotellfastigheterna enligt samma metod och modell som använts sedan börsnoteringen 2015.

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

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

På grund av covid-19 har endast ett fåtal externa värderingar, som referenspunkt för Pandox interna värderingar, kunnat genomföras under det första kvartalet. De externa värderingarna uppvisar stor spridning både inom och mellan marknader, vilket speglar en fortsatt stor osäkerhet. Genomförda externa värderingar under de senaste tolv månaderna omfattar cirka 50 procent av fastigheterna och ligger sammantaget cirka 5 procent under Pandox interna värderingar – inom ett intervall om cirka 0 till cirka -10 procent per land. Hotellfastigheter i Norden uppvisar genomgående en lägre differens och spridning mellan Pandox och de externa värderarnas värderingar, medan hotellfastigheter utanför Norden uppvisar en större differens.

Värderingsskillnaden för hotellfastigheter utanför Norden förklaras i huvudsak av att de externa värderarna har höjt avkastningskravet på hotellfastigheter baserat på antagandet om bestående negativa effekter från covid-19. Se sidan 20 för information om fastigheternas marknadsvärde per land.

I det första kvartalet uppgick de orealiserade värdeförändringarna till -351 MSEK för Förvaltningsfastigheter, huvudsakligen som en effekt av lägre förväntade kassaflöden grund av covid-19. De orealiserade värdeförändringarna för Rörelsefastigheter uppgick till 7 MSEK.

För mer information, se sidan 8, 20 och 22.

Finansiering

Pandox har en stark finansiell ställning. Per 31 mars 2021 uppgick belåningsgraden netto till 49,5 procent och likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 4 689 MSEK.

Pandox skuldfinansiering består uteslutande av kreditfaciliteter från elva nordiska och internationella banker i huvudsak mot säkerhet i fastighet. Kreditfaciliteter med en löptid mindre än ett år uppgår till 4 935 MSEK, varav 3 802 MSEK med förfall i december 2021.

Konstruktiva diskussioner om refinansiering pågår.

Pandox finansiella kovenanter utgörs på koncernnivå av:

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

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

För mer information, se sidan 9 och 10.

Statliga stödprogram för hyresgäster och anställda

I vissa länder finns program som täcker en direkt andel av företagets fasta kostnader. Något generellt hyresstöd för fastighetsägare finns inte. Hyresgäster i Tyskland och Storbritannien har sedan pandemins början kunnat skjuta på hyresbetalningar samt kapitalisera och betala dessa i efterskott över en längre period. Denna möjlighet har förlängts till 30 juni 2021 i Storbritannien men har utgått i Tyskland. Tyskland införde intäktsstöd för bolag som blivit drabbade av restriktioner avseende november och december 2020. Detta har övergått till stöd för fasta kostnader avseende första kvartalet 2021 och löper till och med 30 juni 2021.

Under det första kvartalet var det, förutom nämnda stöd för fasta kostnader i Tyskland, främst permitteringsstöd i Pandox olika marknader som fortfarande var tillgängliga och kunde utnyttjas.

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

Skattemässiga åtgärder

För att hantera den finansiella effekten för Padox med anledning av covid-19 har vissa skatteåtgärder vidtagits, till exempel korrigeringar av preliminära skattebetalningar, uppskjutande av momsbetalningar och fastighetsskatt. Exempelvis har skattebetalningar, huvudsakligen rörande moms för 2020 samt för första kvartalet 2021, uppgående till motsvarande cirka 94 MSEK, skjutits upp till 2021.

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

Hotellmarknadens utveckling januari-mars 2021

Restriktioner dominerar, vaccinationer väcker hopp

Hotellmarknaden har i det första kvartalet fortsatt präglats av spridningen av covid-19 och de myndighetsrestriktioner som i olika omfattning påverkat människors möjlighet att resa och mötas. Det har i sin tur haft en starkt negativ påverkan på hotelefterfrågan och möjligheterna att bedriva en bärkraftig hotellverksamhet.

Vaccinationsprogrammen runtom i Europa ökar successivt möjligheterna till minskade restriktioner. Vaccinationsgrad och återöppningsplaner skiftar dock betydligt mellan länder. Med stöd av ett omfattande vaccinationsprogram och kraftigt minskad smittspridning är Storbritannien det första större landet i Europa som har kommunicerat en plan, om än försiktig, för minskade restriktioner i närtid.

Låg efterfrågan men skillnad mellan olika segment

Efterfrågan på samtliga Pandox hotellmarknader var mycket låg till följd av fortsatt omfattande och i vissa fall utökade restriktioner i kvartalet. Efter en mycket svag inledning ökade efterfrågan försiktigt i takt med att kvartalet förflöet. För Europa som helhet uppgick belägningsgraden till 24 procent*, vilket säsongjusterat var i paritet med det fjärde kvartalet 2020. Beläggningen utgjordes huvudsakligen av affärsefterfrågan av "nödvändig karaktär" under veckodagarna samt individuell fritidsefterfrågan av "tillåten karaktär" under veckosluten. Internationell efterfrågan var mycket låg och aktiviteten inom mötes- och eventsegmenten högst marginell.

Kopplingen mellan restriktioner och belägningsgrad var tydlig. Några exempel på länder med mycket låg belägningsgrad var Österrike (12%), Nederländerna (14%), Irland (15%) och Belgien (18%). En något högre belägningsgrad noterades i Danmark (24%), Sverige (26%), Finland (26%), Norge (27%) och Storbritannien (29%).

Relativt stora skillnader noterades fortsatt mellan olika marknader i samma land, bland annat på grund av beroendet av internationell efterfrågan, läge, effekter av myndighetsrestriktioner, näringslivets sammansättning och destinationens attraktivitet för fritidsresenärer. I likhet med tidigare noterades en högre belägningsgrad i många lokala och regionala städer med övervägande inhemsk efterfrågan och en lägre belägningsgrad i större städer och internationella destinationer.

I Norden uppgick belägningsgraden sammantaget till 26 procent** i kvartalet – i ett intervall från cirka 22 procent i huvudstäder till cirka 30 procent i regionala städer. Mönstret var likartat i Storbritannien där London hade en belägningsgrad på 23 procent jämfört med 30 procent i UK Regional.

Utblick – starka signaler från USA

De starkaste och mest intressanta signalerna kommer för närvarande från USA. Det snabba vaccinationsprogrammet och den kraftigt minskade smittspridningen har på kort tid resulterat i en ökad efterfrågan framförallt från fritidssegmentet men även från affärssegmentet. Belägningsgraden uppgår för närvarande till cirka 60 procent, den högsta nivån på mer än ett år. Det är en relativt hög nivå med tanke på att internationell efterfrågan är låg, att reserestriktioner fortfarande gäller för många stora företag och att den för USA så viktiga mötes- och eventmarknaden taktar på en bråkdel av normal efterfrågan. Det visar att efterfrågan på resor och hotelltjänster har stor potential till återhämtning när människor åter får resa och kan göra det på ett tryggt och säkert sätt.

Pandox trendsparning för återhämtning

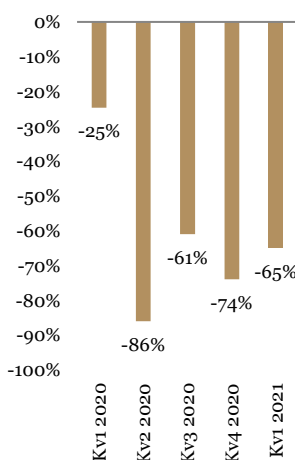
- Fritidssegmentet återhämtar sig först – hotell och destinationer med ett starkt fritidserbjudande är mest attraktiva i tidig fas
- Hotell som enkelt nås med bil och tåg har en fördel
- Marknader med övervägande lokal och regional efterfrågan vänder upp snabbare
- Stor potential för ökad inhemsk turism så länge internationella reserestriktioner föreligger, vinnare är exempelvis Storbritannien och Tyskland
- Hotell i ekonomi- och mellanprissegmenten har visat större motståndskraft och är också först ut i återöppningsfasen
- För premiumhotell och hotell med stor mötesverksamhet, som är beroende av internationell efterfrågan, kommer återhämtningen att ta längre tid
- Marknader med stora kapacitetstillkott är särskilt sårbara i återhämtningsfasen
- Hushållens sparande har ökat kraftigt vilket skapat goda förutsättningar för ytterligare ökad efterfrågan på hotelltjänster när restriktionerna avvecklas
- Människor som befunnit sig i olika former av lockdown kommer resa mycket och gärna när tillfälle ges – "revenge travel"?
- Hotell som hållit öppet under hela pandemin har återhämtat sig fortare och presterar bättre än konkurrenterna

* STR baserat på öppna hotell

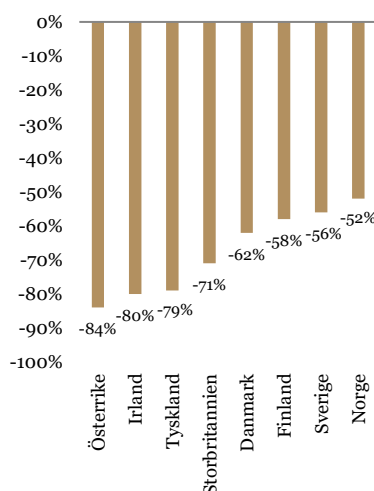
** Benchmarking Alliance baserat på öppna hotell

Januari-mars 2021

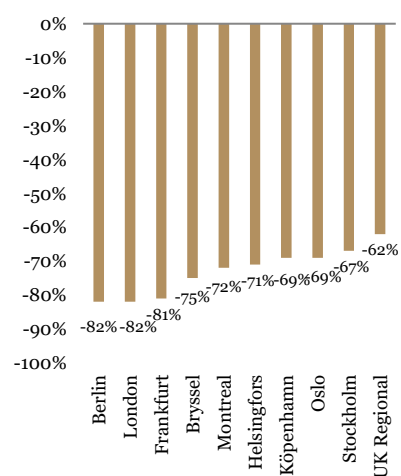
Europa
RevPAR-tillväxt y/y



Länder
RevPAR-tillväxt y/y



Nyckelmarknader
RevPAR-tillväxt y/y



Källa: STR, Benchmarking Alliance. Baserat på öppna hotell. Avrundade siffror.

Finansiell utveckling januari–mars 2021

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2020 för balansposter om inget annat anges.

Nettoomsättning

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 554 (672) MSEK, en minskning med 18 procent. Nedgången mildrades av intäkter från kontrakterade minimihyror och fasta hyror. I intäkterna ingår en engångsintäkt för statliga bidrag motsvarande 10 MSEK. För jämförbara enheter minskade intäkterna med 15 procent justerat för valutakurseffekter. Minskningen jämfört med motsvarande period föregående år förklaras av effekter relaterade till covid-19. Omfattande och vissa fall skärpta restriktioner ledde genomgående till fortsatt svaga affärsförutsättningar under det första kvartalet.

Efterfrågan bestod huvudsakligen av nödvändigt affärsresande och vissa inslag av fritidsresande på marknader där så var tillåtet.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 92 (419) MSEK, en minskning med 78 procent. För jämförbara enheter minskade intäkterna med 78 procent och RevPAR med 81 procent, justerat för valutakurseffekter.

Minskningen förklaras av samma covid-19-relaterade effekter som i affärssegment Fastighetsförvaltning. Det relativt stora intäktsbortfallet jämfört Fastighetsförvaltning beror dels på att Pandox som operatör av hotellverksamheten har full resultatexponering och dels av en hög andel stora möteshotell i internationella marknader, framförallt Bryssel.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 646 (1 091) MSEK. För jämförbara enheter minskade nettoomsättningen med 40 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 462 (561) MSEK, en minskning med 18 procent. För jämförbara enheter minskade driftnettot med 14 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till -80 (20) MSEK. Pandox har under kvartalet dragit fördel av statliga bidrag om totalt motsvarande cirka 77 MSEK inom Operatörsverksamhet. Läs mer på sida 3 och avsnittet "Operatörsverksamhet".

Totalt driftnetto uppgick till 382 (581) MSEK, en minskning med 34 procent.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -37 (-47) MSEK, varav avskrivningar -5 (-4) MSEK.

EBITDA

EBITDA uppgick till 350 (538) MSEK, en minskning med 35 procent.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -233 (-228) MSEK, varav -18 (-16) MSEK utgörs av avskrivningar av aktiverade uppläggningskostnader för lån.

De finansiella intäkterna uppgick till 1 (2) MSEK.

Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar uppgick till -21 (-22) MSEK.

Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 23 (229) MSEK, en minskning med 90 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till -351 (-611) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 327 (-359) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -12 (-27) MSEK, vilket framförallt förklaras av koncernutjämning. Uppskjuten skatt uppgick till 55 (100) MSEK. Se vidare sidan 10 och avsnittet "Uppskjuten skatt".

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 36 (-668) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 41 (-667) MSEK, vilket motsvarar 0,22 (-3,63) SEK per aktie.

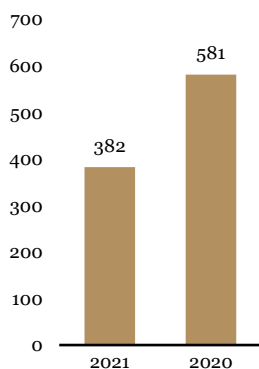
Cash earnings

Total cash earnings uppgick till 85 (262) MSEK, en minskning med 68 procent.

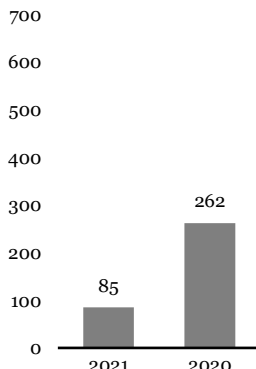
Se sidan 23 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar.

Januari–mars 2021

Totalt driftnetto, MSEK



Total cash earnings, MSEK



Segmentrapportering januari–mars 2021

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2020 för balansposter om inget annat anges.

Fastighetsförvaltning

Belopp i MSEK	Jan-mar		Helår
	2021	2020	2020
Hysesintäkter	515	640	2 228
Övriga fastighetsintäkter	39	32	171
Kostnader, exkl. fastighetsadministration	-52	-68	-215
Driftnetto, före fastighetsadministration	502	604	2 184
Fastighetsadministration	-40	-43	-166
Bruttoresultat	462	561	2 018
Driftnetto, efter fastighetsadministration	462	561	2 018

Januari–mars 2021

Hysesintäkter och Övriga fastighetsintäkter uppgick till 554 (672) MSEK, varav 10 MSEK avser statliga bidrag, vilka redovisas under Övriga fastighetsintäkter. Den underliggande intäktsminskningen är en konsekvens av låg efterfrågan på grund av covid-19.

Omfattande och vissa fall skärpta restriktioner ledde genomgående till fortsatt svaga affärsförutsättningar under det första kvartalet.

Nedgången i hyresintäkter begränsades av att en betydande andel av Pandox hyresavtal har kontrakterade minimihyror och fasta hyror. Belägningsgraden för öppna hotell uppgick till cirka 19 procent i kvartalet, jämfört med cirka 49 procent under motsvarande kvartal 2020. Den stora skillnaden beror på att januari och februari 2020 var starka månader utan större påverkan av covid-19.

Strategiskt belägna väghotell och enskilda hotell med statliga kontrakt, för till exempel karantän eller försvar, har utvecklats relativt sett bättre.

I likhet med tidigare noterades en högre belägningsgrad i många lokala och regionala städer med övervägande inhemsk efterfrågan och en lägre belägningsgrad i större städer och internationella destinationer.

Driftnettet uppgick till 462 (561) MSEK, en minskning med 18 procent. För jämförbara enheter minskade intäkterna med 15 procent medan driftnettet minskade med 14 procent, justerat för valutakurseffekter.

Operatörsverksamhet

Belopp i MSEK	Jan-mar		Helår
	2021	2020	2020
Intäkter	92	419	779
Kostnader	-241	-456	-1 182
Bruttoresultat	-149	-37	-403
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	69	57	235
Driftnetto	-80	20	-168

Januari–mars 2021

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 92 (419) MSEK, en minskning med 78 procent. Minskningen är en konsekvens av låg efterfrågan samt vissa stängda hotell på grund av covid-19 och pågående renoveringsprojekt. Det relativt stora intäktsbortfallet jämfört Fastighetsförvaltning förklaras dels av att Pandox i Operatörsverksamhet har full resultatexponering och dels av en högre andel stora möteshotell i internationella marknader, i synnerhet Bryssel. Nedgången motverkades i viss mån av ramavtal med statliga myndigheter och långa avtal med företag med behov av covid-19-säkra övergångsrum, till exempel inom försvar och offshore.

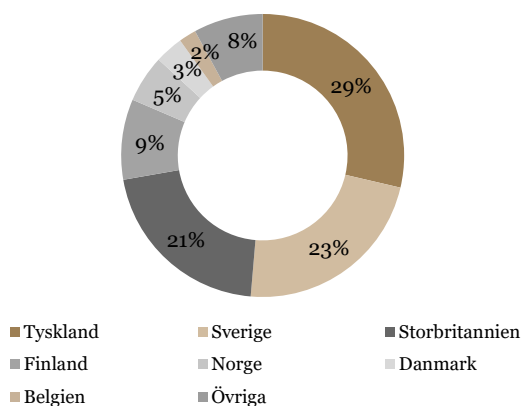
För jämförbara enheter minskade intäkter och RevPAR med 78 respektive 81 procent, justerat för valutakurseffekter.

Driftnettet uppgick till -80 (20) MSEK.

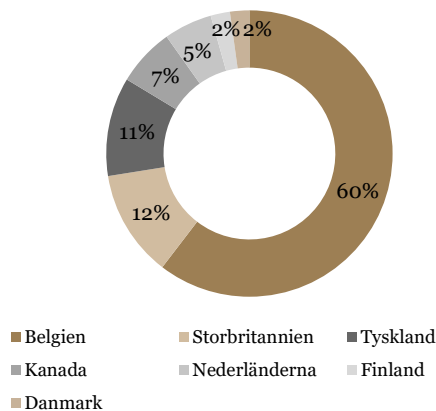
Pandox har dragit fördel av statliga stödprogram, motsvarande cirka 77 MSEK i det första kvartalet. Läs mer på sida 3 och avsnittet "Operatörsverksamhet".

Januari–mars 2021

Intäkter per land, Fastighetsförvaltning



Intäkter per land, Operatörsverksamhet



Fastighetsportfölj

Siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2020 för balansposter såvida inget annat anges.

Värdeförändring fastigheter

Vid utgången av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 61 161 (59 542) MSEK, varav 51 365 (50 181) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 9 796 (9 361) MSEK för Rörelsefastigheter. Vid samma tidpunkt hade Rörelsefastigheter ett redovisat värde på 7 679 (7 363) MSEK.

Vid utgången av perioden hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 14,4 (14,6) år.

Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

	Belopp i MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari, 2021)	50 181
+ Förvärv	—
+ Investeringar i befintlig portfölj	153
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar	—
+/- Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar i totalresultatet	—
+/- Värdeförändring orealiserad	-351
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	1 382
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (31 mars, 2021)	51 365

Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	Belopp i MSEK
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (1 januari, 2021)	9 361
+ Förvärv	—
+ Investeringar i befintlig portfölj	128
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar	—
+/- Värdeförändring orealiserad	7
+/- Värdeförändring realiserad ¹⁾	-6
+/- Valutakursförändring	306
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (31 mars, 2021)	9 796

¹⁾ Utrangering inventarier

Investeringar

Under perioden januari-mars 2021 uppgick investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar, exklusive förvärv, till 283 (238) MSEK, varav 153 (139) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 128 (98) MSEK för Rörelsefastigheter samt 2 (1) MSEK för huvudkontoret.

Vid utgången av det första kvartalet 2021 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 1 150 MSEK, varav cirka 920 MSEK förväntas genomföras under 2021. Därutöver tillkommer cirka 45 MSEK i underhåll.

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

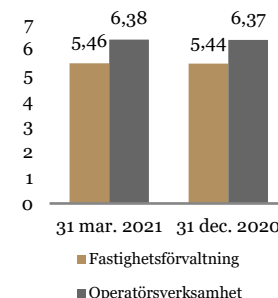
Finansiella effekter i MSEK av förändringar i vissa nyckelparametrar per den 31 mars 2021

Förvaltningsfastigheter, påverkan verkligt värde	Förändring	Värdeeffekt
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-4 307 / +5 175
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 368
Driftnetto ¹⁾	+/- 1%	+/- 389 (536)
Förvaltningsfastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris) ¹⁾	+/- 1%	+/- 3 (25)
Rörelsefastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris) ¹⁾	+/- 1%	+/- 7 (23)
Finansiell känslighetsanalys, resultateffekt	Förändring	Resultat före värdeförändringar
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, med derivat ²⁾	+/- 1%	+33/-163
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, utan derivat ²⁾	+/- 1%	+241/-24
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	+/- 1 071

¹⁾ Det lägre värdet avser utfall 2020 och det högre värdet inom parentes avser normalår "pre-covid-19".

²⁾ Resultateffekten blir asymmetrisk på grund av begränsade möjligheter för Pandox att fullt ut tillgodoräkna sig negativa marknadsräntor.

Genomsnittligt
direktavkastningskrav, %
(31 mars 2021)



Fastighetsvärdering

Pandox genomför interna värderingar av sin hotellfastighetsportfölj och Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandard IAS 40. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar. För Rörelsefastigheter redovisas interna värderingar endast i informationssyfte vilka ingår i EPANRV.

Värderingsmodellen består av en accepterad och beprövad kassaflödesmodell, där framtida kassaflöden som hotellfastigheterna förväntas generera diskonteras med marknadens avkastningskrav. Värderingen baseras på det berörda hotellets affärsplan, vilken uppdateras minst två gånger per år, och tar bland annat hänsyn till utvecklingen inom de underliggande operatörsaktiviteterna, marknadsutvecklingen, avtalsläget, drifts- och underhållsfrågor och investeringar som syftar till att maximera hotellfastighetens kassaflöde och avkastning på lång sikt. Externa värderingar av alla fastigheter genomförs normalt sett varje år av oberoende fastighetsvärderare. De externa värderarna genomför en mer djupgående inspektion minst var tredje år eller om fastigheten genomgått stora förändringar. De externa värderingarna är en viktig referenspunkt för Pandox interna värderingar.

Pandox har vid utgången av det första kvartalet 2021 värderat hotellfastigheterna enligt samma metod och modell som använts sedan börsnoteringen 2015.

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

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

På grund av covid-19 har endast ett fåtal externa värderingar, som referenspunkt för Pandox interna värderingar, kunnat genomföras under det första kvartalet.

De externa värderingarna uppvisar stor spridning både inom och mellan marknader, vilket speglar en fortsatt stor osäkerhet. Genomförda externa värderingar under de senaste tolv månaderna omfattar cirka 50 procent av fastigheterna och ligger sammantaget cirka 5 procent under Pandox interna värderingar – inom ett intervall om cirka 0 till cirka -10 procent per land. Hotellfastigheter i Norden uppvisar genomgående en lägre differens och spridning mellan Pandox och de externa värderarnas värderingar, medan hotellfastigheter utanför Norden uppvisar en större differens. Värderingsskillnaden för hotellfastigheter utanför Norden förklaras i huvudsak av att de externa värderarna har höjt avkastningskravet på hotellfastigheter baserat på antagandet om bestående negativa effekter från covid-19. Se sidan 20 för information om fastigheternas marknadsvärde per land.

Finansiering

Siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2020 för balansposter såvida inget annat anges.

Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden netto till 49,5 (48,7) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 24 540 (23 880) MSEK. EPRA NRV (substansvärde) uppgick till 31 325 (30 813) MSEK, motsvarande 170,38 (167,60) SEK per aktie. Likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 4 689 (5 221) MSEK. Därutöver finns ytterligare kreditfaciliteter som, vid varje givet tillfälle, fullt ut täcker emitterad volym under Pandox företagscertifikatprogram.

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen, exklusive uppläggningskostnader för lån, till 32 898 (31 629) MSEK. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 2 079 (2 599) MSEK och emitterad volym under företagscertifikatprogrammet uppgick till 358 (0) MSEK.

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

Kortfristiga kreditfaciliteter med en löptid mindre än ett år uppgår till 4 935 MSEK, varav 3 802 MSEK med förfall i december 2021. Pandox har samtliga kortfristiga kreditfaciliteter hos nordiska relationsbanker och konstruktiva diskussioner om refinansiering pågår.

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

Förfallostruktur kreditfaciliteter 31 mars 2021

Förfall (MSEK)	Kreditlimiter ¹⁾
<1 år	4 935
1-2 år	9 316
2-3 år	7 508
3-4 år	11 116
4-5 år	578
>5 år	1 524
Summa	34 977

¹⁾ Exklusive kontraktuell amortering.

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

Lån i respektive valuta 31 mars 2021

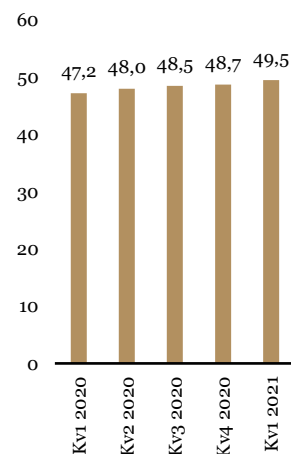
	SEK	DKK	EUR ³⁾	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa
Summa kreditlimiter, MSEK ¹⁾	10 232	1 928	15 165	448	522	1 236	5 447	34 977
Summa räntebärande skulder, MSEK ¹⁾	7 835	1 928	15 503	448	501	1 236	5 447	32 898
Andel skuld i valuta, %	23,8	5,9	47,1	1,4	1,5	3,8	16,6	100
Genomsnittlig ränta, % ²⁾	2,9	1,9	2,4	0,9	2,6	2,7	3,0	2,6
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,0	0,5	4,1	0,2	0,1	2,3	3,1	3,3
Verkligt värde fastigheter, MSEK ¹⁾	14 579	3 449	27 873	725	1 249	3 262	10 024	61 161

¹⁾ Omräknat till MSEK.

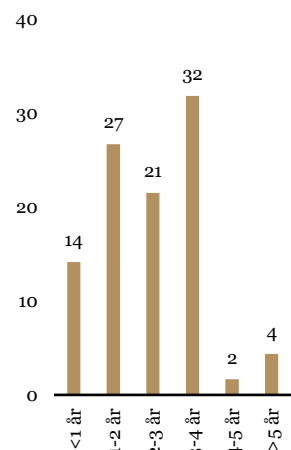
²⁾ Genomsnittlig ränta inklusive bankens marginal.

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

Belåningsgrad netto
per kvartal, %



Förfall kreditfaciliteter per år, %



Finansiella kovenanter

Pandox finansiella kovenanter utgörs på koncernnivå av:

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

För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framförallt ränteswappar. I slutet av perioden uppgick räntederivaten brutto till 25 988 MSEK och räntederivaten netto till 20 965 MSEK, vilket även utgör den räntesäkrade delen av Pandox låneportfölj. Cirka 59 procent netto av Pandox låneportfölj var därmed säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år.

Förfallostruktur avseende räntebindning 31 mars 2021

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		Genomsnittsränta derivat, %
	Belopp ¹⁾	Andel, %	Volym	Andel, %	
< 1 år	15 174	46	3 240	15	1,5
1–2 år	5 421	16	5 421	26	1,1
2–3 år	-1 911	-6	-1 911	-9	0,2
3–4 år	680	2	680	3	0,1
4–5 år	658	2	658	3	-0,1
> 5 år	12 877	39	12 877	61	0,5
Summa	32 898	100	20 965	100	0,8

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

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

Vid utgången av perioden uppgick marknadsvärdet netto för Pandox finansiella derivat till -471 (-798) MSEK.

Uppskjuten skatt

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 502 (631) MSEK. Dessa utgörs främst av redovisat värde av skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren och temporära värderingsskillnader för räntederivat.

De uppskjutna skatteskulderna uppgick till 4 293 (4 307) MSEK, vilka främst avser temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde avseende Förvaltningsfastigheter, samt temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde avseende Rörelsefastigheter.

Övrig information

Väsentliga händelser under och efter perioden

12 april 2021 Kommuniqué från årsstämman 2021
17 mars 2021 Pandox årsredovisning 2020 har publicerats
11 februari 2021 Bokslutskommuniké 2020

För fullständiga pressmeddelanden se www.pandox.se.

Pågående tvister

Hyresgästen för Park Centraal Amsterdam har lämnat in en stämningsansökan mot dotterbolag till Pandox med krav på vissa temporära justeringar i existerande hyresavtal, framförallt avseende minimihyrans nivå. Domstolsförhandling är utsatt till den 25 maj 2021.

Dotterbolag till Pandox har lämnat in en stämningsansökan mot Köln Bonn Airport, som inte beviljat förlängning av en så kallad Heritage building right ("tomträtt") för hotellfastigheten Leonardo Hotel Köln Bonn Airport med 177 rum. Ärendet är en pågående domstolsprocess och Pandox bedömer möjligheterna till beslut, alternativt kompensation, till bolagets fördel som goda.

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

Personal

Vid utgången av perioden hade Pandox motsvarande 428 (1 229) heltidsanställda, baserat på antal arbetade timmar omvandlat till heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 379 (1 183) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 49 (46) inom segmentet Fastighetsförvaltning samt central administration.

Gröna investeringar

Pandox gröna investeringsprogram om 8 MEUR ligger fast inom planerad tidsram (2023). Investeringsprogrammet innefattar energi- och vattenreducerade projekt samt teknikinstallationer. Syftet är att reducera klimatpåverkan och samtidigt generera en genomsnittlig avkastning om cirka 20 procent. På grund av covid-19 har de större och mer tekniktensiva investeringarna tagit längre tid att genomföra, vilket medför att besparingarna från programmet kommer att materialiseras tydligare först under andra halvåret 2021.

Moderbolag

Aktiviteterna inom Pandox fastighetsägande företag administreras av personal som är anställda i moderbolaget, Pandox AB (publ). Kostnaderna för dessa tjänster faktureras Pandox dotterbolag. Faktureringen uppgick under perioden januari-mars 2021 till 37 (30) MSEK och periodens resultat uppgick till 501 (-175) MSEK. Vid utgången av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 9 105 (8 603) MSEK och den externa räntebärande skulden till 7 093 (4 804) MSEK, varav 5 233 (3 294) MSEK i form av långfristig skuld.

Transaktioner med närstående

Moderbolaget genomför transaktioner med dotterbolag i koncernen. Sådana transaktioner omfattar i huvudsak allokering av centrala administrationskostnader samt räntor hänförliga till fordringar och skulder. Alla transaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor.

Eiendomsspar AS äger 5,1 procent av 22 hotellfastigheter i Tyskland och 9,9 procent av ytterligare en hotellfastighet i Tyskland, vilka förvärvades av Pandox under 2015, 2016 och 2019. Pandox har ett förvaltningsavtal avseende Pelican Bay Lucaya Resort på Bahamas, som ägs av närstående till Helene Sundt AS respektive CGS Holding AS. Under perioden januari-mars 2021 uppgick intäkterna från Pelican Bay Lucaya till 0,1 (0,2) MSEK.

Finansiell riskhantering

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

En betydande del av Pandox verksamhet bedrivs i länder utanför Sverige och företaget är exponerat mot förändringar i valutakurser. Pandox minskar valutaexponeringen i utländska investeringar framförallt genom att uppta lån i lokal valuta. De utländska verksamheterna har i huvudsak både intäkter och kostnader i lokal valuta vilket begränsar valutaexponeringen i löpande flöden.

Pandox strävar efter att ha en diversifierad låneportfölj sett till antalet långivare, koncentration samt löptid för att hantera likviditetsrisken.

Pandox finansiella risker och riskhantering beskrivs på sidorna 133–136 i årsredovisningen för 2020.

Risk- och osäkerhetsfaktorer

Pandox definierar risk som en osäkerhetsfaktor som kan påverka företagets förmåga att uppnå sina mål. Det är därför av största vikt för Pandox att kunna identifiera och värdera dessa osäkerhetsfaktorer.

Pandox strategi är att investera i hotellfastigheter med omsättningsbaserade hyresavtal med de bästa hotelloperatörerna, samt när så behövs kunna driva hotellverksamhet i egen regi. Givet denna strategi har Pandox klassificerat risker i fem kategorier: strategirisker, operativa risker, finansiella risker, omvärldsrisker och hållbarhetsrisker.

Pandox riskarbete beskrivs på sidorna 84–89 i avsnittet "Risker och riskhantering" i årsredovisningen för 2020.

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

Utöver de effekter av covid-19 som beskrivs på sidan 3 har inga väsentliga förändringar i Pandox bedömning av risker skett efter publiceringen av årsredovisningen 2020.

Säsongsbundenhet

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

Uttalanden om framtiden

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

Giltig lydelse

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

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

Stockholm den 27 april 2021

Anders Nissen, VD



Hisslobby på Hotel Indigo Brussels – City, 284 rum

Alternativa nyckeltal

Pandox tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och Årsredovisningslagen. Avstämning av alternativa nyckeltal finns på sidorna 16–17.

Antal aktier

Vid utgången av perioden uppgick det totala antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier. För det första kvartalet 2021 uppgick det viktade antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier.

Presentation av delårsrapporten

Pandox presenterar delårsrapporten för investerare, analytiker och media via en webbsänd telefonkonferens den 27 april kl. 08:30 CEST. Presentationen innehåller också en extern genomgång av hotellmarknaden.

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

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

För att följa webcasten, gå till <https://edge.media-server.com/mmc/p/4zrcruwp>. Här kan du även ställa skriftliga frågor.

För att delta i konferensen per telefon, vänligen anmäl dig via denna länk för åtkomst till telefonnummer:

<http://emea.directeventreg.com/registration/5632046>.

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

Kontaktpersoner

För ytterligare information vänligen kontakta:

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

Liia Nõu, CFO
+46 (0) 702 37 44 04

Anders Berg, SVP Head of Communications and IR
+46 (0) 760 95 19 40

Denna information är sådan information som Pandox AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 27 april 2021 kl. 07:00 CEST.

Finansiell kalender

Delårsrapport januari-juni 2021	16 juli 2021
Delårsrapport januari-september 2021	27 oktober 2021
Bokslutskommuniké 2021	10 februari 2022
Delårsrapport januari-mars 2022	27 april 2022

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

Finansiella rapporter i sammandrag

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	Not	Jan-mar		Helår
		2021	2020	2020
Intäkter Fastighetsförvaltning				
Hyresintäkter	2	515	640	2 228
Övriga fastighetsintäkter		39	32	171
Intäkter Operatörsverksamhet	2	92	419	779
Nettoomsättning		646	1 091	3 178
Kostnader Fastighetsförvaltning	2	-92	-111	-381
Kostnader Operatörsverksamhet	2	-241	-456	-1 182
Bruttoresultat		313	524	1 615
– varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	2	462	561	2 018
– varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	2	-149	-37	-403
Central administration		-37	-47	-171
Finansiella intäkter		1	2	2
Finansiella kostnader		-233	-228	-902
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar		-21	-22	-86
Resultat före värdeförändringar		23	229	458
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	2	-351	-611	-1 779
Fastigheter, realiserade	2	-6	—	0
Derivat, orealiserade		327	-359	-221
Resultat före skatt		-7	-741	-1 542
Aktuell skatt		-12	-27	-57
Uppskjuten skatt		55	100	191
Periodens resultat		36	-668	-1 408
<i>Poster som kan komma att omföras till resultaträkningen</i>				
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter		391	-22	-659
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		241	682	-351
		632	660	-1 010
Periodens övrigt totalresultat		632	660	-1 010
Periodens totalresultat		668	-8	-2 418
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat		41	-667	-1 399
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat		-5	-1	-9
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat		660	-22	-2 379
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat		8	14	-39
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		0,22	-3,63	-7,61

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

	2021	2020	2020
Belopp i MSEK	31 mar	31 mar	31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Rörelsefastigheter	7 166	6 650	6 872
Inventarier/Inredning	526	563	502
Förvaltningsfastigheter	51 365	55 357	50 181
Uppskjutna långfristiga hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor	295	—	189
Nyttjanderätter	3 016	3 176	2 926
Uppskjuten skattefordran	502	546	631
Derivat ¹⁾	90	72	43
Andra långfristiga fordringar	38	36	36
Summa anläggningstillgångar	62 998	66 400	61 380
Omsättningstillgångar			
Varulager	10	14	9
Aktuell skattefordran	101	110	95
Kundfordringar	225	458	180
Uppskjutna kortfristiga hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor	271	—	250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	137	107	110
Övriga fordringar	149	204	169
Likvida medel	2 610	1 220	2 622
Summa omsättningstillgångar	3 503	2 113	3 435
Summa tillgångar	66 501	68 513	64 815
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	460	460	460
Övrigt tillskjutet kapital	7 525	7 525	7 525
Reserver	-95	911	-714
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	16 650	17 341	16 609
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	24 540	26 237	23 880
Innehav utan bestämmande inflytande	216	261	208
Summa eget kapital	24 756	26 498	24 088
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾³⁾	28 050	25 722	26 034
Övriga långfristiga skulder	5	18	5
Långfristig leasingsskuld	2 993	3 146	2 901
Derivat ¹⁾	561	1 008	841
Avsättningar	33	46	32
Uppskjuten skatteskuld	4 293	4 623	4 307
Summa långfristiga skulder	35 935	34 563	34 120
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	75	101	139
Kortfristiga räntebärande skulder ²⁾³⁾	4 685	6 160	5 418
Kortfristig leasingsskuld	25	31	27
Skatteskulder	135	75	118
Leverantörsskulder	183	288	179
Övriga kortfristiga skulder	240	278	265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	467	519	461
Summa kortfristiga skulder	5 810	7 452	6 607
Summa skulder	41 745	42 015	40 727
Summa eget kapital och skulder	66 501	68 513	64 815

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

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

³⁾ Uppläggningskostnader om 163 MSEK har reducerat den räntebärande skulden under perioden, jämfört med 200 MSEK samma period 2020.

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

Belopp i MSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserver	Omvärderings-reserv ²⁾	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat			
Ingående eget kapital 1 januari 2020	460	7 525	89	169	18 107	26 350	156	26 506
Periodens resultat	—	—	—	—	-1 399	-1 399	-9	-1 408
Övrigt totalresultat	—	—	-980	—	—	-980	-30	-1 010
Förskjutning innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾	—	—	8	—	-99	-91	91	—
Utgående eget kapital 31 december 2020	460	7 525	-883	169	16 609	23 880	208	24 088
Ingående eget kapital 1 januari 2021	460	7 525	-883	169	16 609	23 880	208	24 088
Periodens resultat	—	—	—	—	41	41	-5	36
Övrigt totalresultat	—	—	619	—	—	619	13	632
Utgående eget kapital 31 mars 2021	460	7 525	-264	169	16 650	24 540	216	24 756

¹⁾ Omföring från moderbolagets aktieägare till innehav utan bestämmande inflytande.

²⁾ Avser verkligt värdeförändring av hotellfastigheter som omklassificerats från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning.

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

Belopp i MSEK	Jan-mar		Helår
	2021	2020	
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	-7	-741	-1 542
Återföring av avskrivningar	69	58	238
Realiserade värdeförändringar	6	—	—
Orealiserade värdeförändringar	351	611	1 779
Orealiserade värdeförändringar derivat	-327	359	221
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	19	-127	-38
Betald skatt	0	-61	-45
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	111	99	613
Ökning/minskning rörelsefordringar	-147	176	-36
Ökning/minskning rörelseskulder	-46	-47	-117
Förändringar av rörelsekapital	-193	129	-153
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-82	228	460
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-283	-238	-907
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	—	-689	-689
Förvärv av finansiella tillgångar	-2	-1	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-285	-928	-1 598
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	2 611	2 270	9 755
Amortering av skuld	-2 219	-1 134	-6 664
Garantiutdelning minoritet	—	—	-20
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	392	1 136	3 071
Periodens kassaflöde	25	436	1 933
Likvida medel vid periodens början	2 622	632	632
Kursdifferens i likvida medel	-37	152	57
Likvida medel vid periodens slut	2 610	1 220	2 622
Upplysningar om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till	1	0	2
Betald ränta uppgick till	-201	-206	-819
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-21	-22	-86
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	2 610	1 220	2 622
Likvida medel består av bankmedel.			

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

	Jan-mar		Helår
	2021	2020	2020
Belopp i MSEK			
Nettoomsättning	37	30	150
Administrativa kostnader	-49	-60	-219
Rörelseresultat	-12	-30	-69
Övriga räntor och liknande resultatposter	395	-33	-383
Derivat, orealiserade	260	-157	-188
Resultat efter finansiella poster	643	-220	-640
Bokslutsdispositioner	—	—	1
Resultat före skatt	643	-220	-639
Skatt på periodens resultat	0	-7	0
Uppskjuten skatt	-142	52	153
Periodens resultat	501	-175	-486

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

	2021	2020	2020
	31 mar	31 mar	31 dec
Belopp i MSEK			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	19 756	22 063	19 443
Omsättningstillgångar	2 784	653	2 621
Summa tillgångar	22 540	22 716	22 064
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 105	8 914	8 603
Avsättningar	113	146	168
Långfristiga skulder	7 785	5 040	5 866
Kortfristiga skulder	5 537	8 616	7 427
Summa eget kapital och skulder	22 540	22 716	22 064

Avstämning alternativa nyckeltal

	Jan-mar		Helår
	2021	2020	2020
Per aktie, belopp i SEK ¹⁾			
Totalresultat per aktie, SEK			
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	660	-22	-2 379
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Totalresultat per aktie, SEK	3,59	-0,12	-12,94
Cash earnings per aktie, SEK			
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	90	263	669
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Cash earnings per aktie, SEK	0,49	1,43	3,64
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK			
EPRA NRV (substansvärde), MSEK	31 325	34 375	30 813
Antal aktier vid periodens slut	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK	170,38	186,97	167,60
Utdelning per aktie, SEK			
Utdelning, MSEK	—	—	—
Antal aktier vid tillfället för utdelning	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Utdelning per aktie, SEK ³⁾	—	—	—
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Antal aktier vid periodens slut	183 849 999	183 849 999	183 849 999
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL			
Antal hotell, periodens slut ²⁾	156	156	156
Antal rum, periodens slut ²⁾	35 061	35 018	35 060
WAULT, år	14,4	15,3	14,6
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	61 161	65 345	59 542
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	51 365	55 357	50 181
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	9 796	9 988	9 361
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	98	504	224

¹⁾ Totalt antal utestående aktier efter full utspädning uppgår till 183 849 999, varav 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier. Beräknat på totalt antal aktier för balansposter och viktat antal aktier för resultatposter. ²⁾ Pandox-ägda hotellfastigheter. ³⁾ För 2020 anges beslutad utdelning.

Avstämning alternativa nyckeltal

Belopp i MSEK	Jan-mar		Helår
	2021	2020	2020
Räntebärande nettoskuld			
Långfristiga räntebärande skulder	28 050	25 722	26 034
Kortfristiga räntebärande skulder	4 685	6 160	5 418
Uppläggningskostnader lån	163	200	177
Likvida medel	-2 610	-1 220	-2 622
Räntebärande nettoskuld	30 288	30 862	29 007
Belåningsgrad netto, %			
Räntebärande nettoskuld	30 288	30 862	29 007
Marknadsvärde fastigheter	61 161	65 345	59 542
Belåningsgrad netto, %	49,5	47,2	48,7
Räntetäckningsgrad, ggr			
EBITDA	350	538	1 699
Minus: Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-21	-22	-86
Netto räntekostnader	204	202	793
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,6	2,0
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %			
Genomsnittlig räntekostnad	841	794	811
Långfristiga räntebärande skulder	28 050	25 722	26 034
Uppläggningskostnader lån	163	200	177
Kortfristiga räntebärande skulder	4 685	6 160	5 418
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %	2,6	2,5	2,6
<i>Se sidan 8-9 för en fullständig avstämning.</i>			
Investeringar, inkl. moderbolag exkl. förvärv	283	238	907
Driftnetto Fastighetsförvaltning			
Hysesintäkter	515	640	2 228
Övriga fastighetsintäkter	39	32	171
Kostnader, exkl fastighetsadministration	-52	-68	-215
Driftnetto Fastighetsförvaltning, före fastighetsadministration	502	604	2 184
Fastighetsadministration	-40	-43	-166
Driftnetto Fastighetsförvaltning	462	561	2 018
Driftnetto Operatörsverksamhet			
Intäkter Operatörsverksamhet	92	419	779
Kostnader Operatörsverksamhet	-241	-456	-1 182
Bruttoresultat	-149	-37	-403
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	69	57	235
Driftnetto Operatörsverksamhet	-80	20	-168
EBITDA			
Totalt bruttoresultat, från respektive segment	313	524	1 615
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet	69	57	235
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-32	-43	-151
EBITDA	350	538	1 699
Cash earnings			
EBITDA	350	538	1 699
Plus: Finansiella intäkter	1	2	2
Minus: Finansiella kostnader	-233	-228	-902
Minus: Finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar	-21	-22	-86
Plus/Minus: Orealiserad omräkningseffekt banktillgodohavanden	0	-1	4
Minus: Aktuell skatt	-12	-27	-57
Cash earnings	85	262	660
EPRA NRV			
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	24 540	26 237	23 880
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	2 118	2 779	1 998
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	471	936	798
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	-97	-200	-171
Plus: Uppskjuten skatteskuld	4 293	4 623	4 307
EPRA NRV	31 325	34 375	30 813
Tillväxt i EPRA NRV, i årstakt, %			
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	34 375	28 561	34 270
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	31 325	34 375	30 813
Återlagd utdelning, innevarande år	—	—	—
Exklusive likvid nyemission	—	-3 010	—
Tillväxt i EPRA NRV, i årstakt, %	-8,9	9,8	-10,1

Om nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Flera beskrivningar och analyser i denna delårsrapport presenterar utveckling och status på finansiella och aktierelaterade nyckeltal som inte definieras enligt IFRS (International Financial Reporting Standards). Vidstående alternativa finansiella nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. På sida 16 och 17 presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitionerna av dessa mått på sidan 25.

Finansiell risk

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

Tillväxt och lönsamhet

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

EPRA NRV (substansvärde) och eget kapital

Substansvärdet (EPRA NRV) är det samlade kapital Pandox förvaltar för sina aktieägars räkning. Pandox mäter långsiktigt substansvärde med utgångspunkt från balansräkningen justerat för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, som derivat och uppskjuten skatteskuld. Marknadsvärdet för Rörelsefastigheter ingår också i beräkningen. Se vidare sida 18.

Substansvärde enligt EPRA NRV, EPRA NTA och EPRA NDV

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

Från 31 december 2020 redovisar Pandox även nyckeltalen EPRA NRV (Net reinstatement value), EPRA NTA (Net tangible assets) samt EPRA NDV (Net disposal value). Se sidan 25 för definitioner.

EPRA NRV är det långsiktiga substansvärdet och utgår från balansräkningen med justering av poster som ej innebär en utbetalning i närtid, såsom goodwill, finansiella derivat, uppskjuten skatteskuld samt övervärde Rörelsefastigheter (se sidan 8, Fastighetsvärdering, för mer information). EPRA NTA är detsamma som långsiktigt substansvärde med skillnaden att goodwill, som inte är hänförligt till uppskjuten skatt, skall återläggas samt att uppskjuten skatt kan marknadsvärderas med hänsyn till hur bolaget de senare åren genomfört fastighetstransaktioner. Då Pandox inte har någon goodwill, har ett långsiktigt investeringsperspektiv, samt inte redovisar bedömd verklig uppskjuten skatt medför det att värdet för NRV och NTA i Pandox fall blir detsamma. EPRA NDV är substansvärdet enligt eget kapital i balansräkningen med justering av goodwill (Pandox har ingen goodwill) och övervärde Rörelsefastigheter.

Substansvärde

Belopp i MSEK	Kv 1 2021	per aktie ¹⁾	Kv 1 2020	per aktie ¹⁾	Helår 2020	per aktie ¹⁾
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	24 540	133,48	26 237	142,71	23 880	129,89
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	2 118	11,52	2 779	15,11	1 998	10,87
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	471	2,56	936	5,09	798	4,34
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	-97	-0,53	-200	-1,09	-171	-0,93
Plus: Uppskjuten skatteskuld	4 293	23,35	4 623	25,15	4 307	23,43
Substansvärde, EPRA NRV	31 325	170,38	34 375	186,97	30 813	167,60
Återläggs:	—	—	—	—	—	—
Substansvärde, EPRA NTA	31 325	170,38	34 375	186,97	30 813	167,60
Återläggs: derivat och uppskjuten skatt	-4 667	-25,38	-5 359	-29,15	-4 934	-26,84
Substansvärde, EPRA NDV	26 658	145,00	29 016	157,82	25 878	140,76

¹⁾ Antal aktier vid periodens slut.

Kvartalsdata

Rapport över totalresultat för koncernen i sammandrag								
	2021	2020				2019		
Belopp i MSEK	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter	515	523	563	502	640	784	820	772
Övriga fastighetsintäkter	39	47	67	25	32	26	31	11
Intäkter Operatörsverksamhet	92	117	169	74	419	645	600	673
Nettoomsättning	646	687	799	601	1 091	1 455	1 451	1 456
Kostnader Fastighetsförvaltning	-92	-92	-99	-79	-111	-94	-90	-79
Kostnader Operatörsverksamhet	-241	-244	-266	-216	-456	-536	-491	-508
Bruttoresultat	313	351	434	306	524	825	870	869
Central administration	-37	-41	-41	-42	-47	-44	-40	-48
Finansnetto	-232	-227	-227	-220	-226	-234	-224	-202
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-21	-21	-21	-22	-22	-21	-20	-21
Resultat före värdeförändringar	23	62	145	22	229	526	586	598
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-351	-533	-315	-320	-611	396	353	509
Fastigheter, realiserade	-6	0	0	—	—	-41	110	1
Derivat, orealiserade	327	109	51	-22	-359	444	-211	-133
Resultat före skatt	-7	-362	-119	-320	-741	1 325	838	975
Aktuell skatt	-12	-2	-17	-11	-27	59	-60	-75
Uppskjuten skatt	55	59	33	-1	100	-93	-536	-140
Periodens resultat	36	-305	-103	-332	-668	1 291	242	760
Övrigt totalresultat	632	-796	46	-920	660	-199	-250	135
Periodens totalresultat	668	-1 101	-57	-1 252	-8	1 092	-8	895
Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag								
	2021	2020				2019		
Belopp i MSEK	31-mar	31-dec	30-sep	30-jun	31-mar	31-dec	30-sep	30-jun
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	59 057	57 555	59 859	59 877	62 570	60 558	56 759	54 543
Nyttjanderätter	3 016	2 926	3 071	3 051	3 176	3 064	2 940	2 957
Övriga anläggningstillgångar	423	268	84	85	108	151	78	75
Uppskjuten skattefordran	502	631	559	570	546	383	765	540
Omsättningstillgångar	893	813	1 261	1 008	893	1 025	832	1 192
Likvida medel	2 610	2 622	2 309	2 298	1 220	632	530	450
Summa tillgångar	66 501	64 815	67 143	66 889	68 513	65 813	61 904	59 757
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	24 756	24 088	25 189	25 246	26 498	26 506	22 405	22 413
Uppskjuten skatteskuld	4 293	4 307	4 407	4 458	4 623	4 552	4 879	3 633
Räntebärande skulder	32 735	31 452	32 173	31 981	31 882	29 621	29 158	28 541
Leasingskulder	3 018	2 928	3 073	3 052	3 177	3 064	2 941	2 957
Icke räntebärande skulder	1 699	2 040	2 301	2 152	2 333	2 070	2 521	2 213
Summa eget kapital och skulder	66 501	64 815	67 143	66 889	68 513	65 813	61 904	59 757
Nyckeltal								
	2021	2020				2019		
Belopp i MSEK	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun
Driftnetto Fastighetsförvaltning	462	478	531	448	561	716	761	704
Driftnetto Operatörsverksamhet	-80	-64	-39	-85	20	159	160	212
EBITDA	350	378	456	327	538	834	886	872
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	0,22	-1,63	-0,56	-1,79	-3,63	7,30	1,45	4,53
Cash earnings	85	129	194	75	262	654	586	570
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	0,49	0,73	1,06	0,42	1,43	3,72	3,51	3,39
RevPAR-tillväxt (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %	-81	-89	-81	-92	-30	-4	4	12
	2021	2020				2019		
	31-mar	31-dec	30-sep	30-jun	31-mar	31-dec	30-sep	30-jun
Räntebärande nettoskuld, MSEK	30 288	29 007	30 056	29 878	30 862	29 191	28 806	28 248
Belåningsgrad fastigheter, %	49,5	48,7	48,5	48,0	47,2	46,0	48,3	49,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,0	2,3	2,0	2,6	4,1	4,1	4,0
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	61 161	59 542	62 022	62 259	65 345	63 469	59 661	57 618
EPRA NRV per aktie, SEK	170,38	167,60	175,33	177,32	186,97	186,40	184,03	173,8
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	14,4	14,6	14,9	15,2	15,3	15,6	15,5	15,5

Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandox fastighetsportfölj av 156 (156) hotellfastigheter med 35 061 (35 060) hotellrum i 15 länder, inräknat delmarknaderna England, Skottland, Wales och Nordirland.

Pandox huvudsakliga geografiska fokus är norra Europa. Tyskland (25 procent) är Pandox enskilt största geografiska marknad mätt som andel av fastighetsportföljens totala marknadsvärde följt av Sverige (24 procent), Storbritannien (16 procent), Belgien (7 procent) och Finland (6 procent).

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

Per 31 mars 2021 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 14,4 (14,6) år.

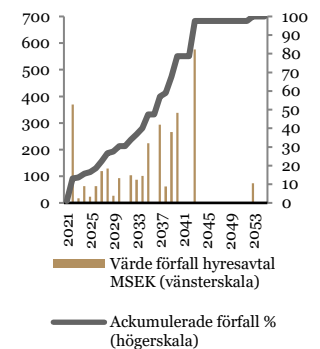
Portföljöversikt per segment och land

Fastighetsförvaltning	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Sverige	42	8 788	14 579	24	1,7
Tyskland	33	6 876	12 076	20	1,8
Storbritannien	19	4 675	9 177	15	2,0
Finland	13	2 922	3 927	6	1,3
Norge	14	2 573	3 262	5	1,3
Danmark	6	1 442	2 704	4	1,9
Österrike	2	639	1 459	2	2,3
Belgien	2	519	889	1	1,7
Irland	3	445	1 393	2	3,1
Schweiz	1	206	725	1	3,5
Nederländerna	1	189	1 173	2	6,2
Summa Fastighetsförvaltning	136	29 274	51 365	84	1,8
Operatörsverksamhet					
Belgien	7	1 955	3 415	6	1,7
Tyskland	5	1 490	3 169	5	2,1
Kanada	2	952	1 249	2	1,3
Nederländerna	1	216	347	1	1,6
Storbritannien	2	611	846	1	1,4
Danmark	2	403	744	1	1,8
Finland	1	160	26	0	0,2
Summa Operatörsverksamhet	20	5 787	9 796	16	1,7
Summa totalt	156	35 061	61 161	100	1,7

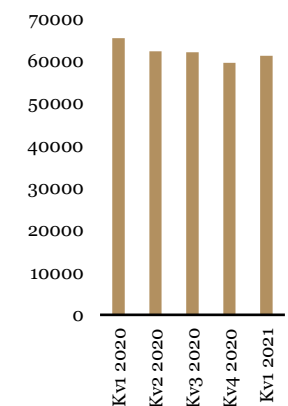
Portföljöversikt per varumärke

Varumärke	Antal		I % av totalt
	Hotell	Rum	
Scandic	50	10 908	31
Jurys Inn	20	4 410	13
Leonardo	18	3 547	10
Hilton	7	2 298	7
Radisson Blu	8	2 033	6
Nordic Choice Hotels	11	1 837	5
NH	7	1 681	5
Dorint	5	1 085	3
Mercure	4	760	2
Crowne Plaza	2	616	2
Elite Hotels	2	493	1
Holiday Inn	2	469	1
Novotel	2	421	1
InterContinental	1	357	1
Maritim	1	316	1
Indigo	1	284	1
Pullman	1	252	1
Meininger	1	228	1
Best Western	1	103	0
Oberoende varumärken	12	2 963	8
Totalt	156	35 061	100

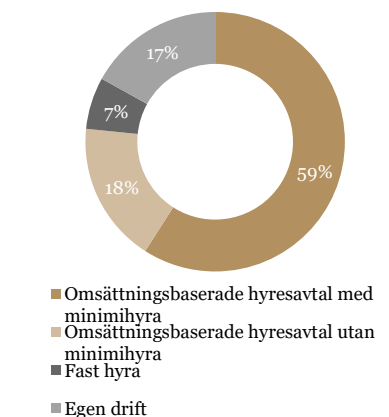
Hyresavtalens förfalloprofil (31 mars 2021)



Marknadsvärde fastigheter per kvartal, MSEK



Fördelning avtals- och driftsmodeller, antal rum % (31 mars 2021)



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

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

Delårsrapporten omfattar sidorna 1–23 och sidorna 24–26 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport.

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Pandox årsredovisning för 2020.

Not 2 Rörelsessegment

Pandox rörelsesegment utgörs av verksamhetsgrenarna Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet. Segment Fastighetsförvaltning förädlar och förvaltar fastigheter och tillhandahåller hotelllokaler men även andra typer av lokaler till externa kunder i anslutning till hotellfastigheten. Operatörsverksamheten äger hotellfastigheter samt bedriver egen hotellverksamhet. Segmentet Operatörsverksamhet innefattar också ett förvaltningsavtal för en externt ägd hotellfastighet. Ej fördelade poster är poster som inte är hänförliga till ett specifikt segment eller är gemensamt för de två segmenten samt finansiella kostnader hänförliga till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16. Segmenten är framtagna utifrån den rapportering som sker internt till företagsledning avseende utfall och ställning. Segmentsrapporteringen är uppställd utifrån de redovisningsprinciper som årsredovisningen i övrigt och summan av segmenten är lika med beloppen i koncernen. Scandic Hotels Group och Fattal Hotels Group är hyresgäster som, var för sig, står för mer än 10 procent av intäkterna.

För första kvartalet 2021 uppgick de omsättningsbaserade intäkterna i Fastighetsförvaltning till 31 MSEK.

Rörelsesegment	Fastighetsförvaltning		Operatörsverksamhet		Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster		Totalt	
Belopp i MSEK	Kv 1 2021	Kv 1 2020	Kv 1 2021	Kv 1 2020	Kv 1 2021	Kv 1 2020	Kv 1 2021	Kv 1 2020
Intäkter Fastighetsförvaltning	—	—	—	—	—	—	—	—
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	554	672	—	—	—	—	554	672
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	92	419	—	—	92	419
Nettoomsättning	554	672	92	419	—	—	646	1 091
Kostnader Fastighetsförvaltning	-92	-111	—	—	—	—	-92	-111
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-241	-456	—	—	-241	-456
Bruttoresultat	462	561	-149	-37	—	—	313	524
Central administration	—	—	—	—	-37	-47	-37	-47
Finansiella intäkter	—	—	—	—	1	2	1	2
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-233	-228	-233	-228
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	—	—	-21	-22	-21	-22
Resultat före värdeförändringar	462	561	-149	-37	-290	-295	23	229
Värdeförändringar	—	—	—	—	—	—	—	—
Fastigheter, orealiserade	-351	-611	—	—	—	—	-351	-611
Fastigheter, realiserade	-6	—	—	—	—	—	-6	0
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	327	-359	327	-359
Resultat före skatt	105	-50	-149	-37	37	-654	-7	-741
Aktuell skatt	—	—	—	—	-12	-27	-12	-27
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	55	100	55	100
Periodens resultat	105	-50	-149	-37	80	-581	36	-668

Januari-mars 2021

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Irland	Övriga	Totalt
Nettoomsättning	—	—	—	—	—	—	—	—	—
– Fastighetsförvaltning	126	18	30	51	159	11	116	43	554
– Operatörsverksamhet	0	2	0	2	10	55	11	11	92
Marknadsvärde fastigheter	14 579	3 449	3 262	3 952	15 244	4 304	11 417	4 954	61 161
Investeringar i fastigheter	34	23	10	9	53	92	47	11	281
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	—	-6	—	-6
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	751	—	30	1 961	2 631	937	1 370	7 679
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl. uppskjuten skatt	15 528	3 468	3 265	4 645	14 626	3 695	12 329	4 936	62 492

Januari-mars 2020

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

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

Omklassificeringar, förvärv och avyttringar

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

Not 4 Valutakurser

Valutakurser januari-mars

1 utländsk valuta = X SEK	Genomsnittskurs			Balansdagskurs		
	2021	2020	Δ%	2021	2020	Δ%
Euro (EUR)	10,118	10,665	-5%	10,238	11,083	-8%
Brittiska pund (GBP)	11,586	12,369	-7%	11,997	12,388	-3%
Danska kronor (DKK)	1,360	1,427	-5%	1,377	1,484	-8%
Norska kronor (NOK)	0,986	1,021	-4%	1,023	0,959	6%
Kanadensiska dollar (CAD)	6,634	7,200	-9%	6,923	7,104	-2%
Schweizerfranc (CHF)	9,272	9,996	-8%	9,259	10,464	-12%

Pandox i korthet

Pandox är en ledande hotellfastighetsägare i norra Europa med fokus på större hotell på viktiga fritids- och affärsdestinationer. Pandox hotellfastighetsportfölj omfattar 156 hotell med cirka 35 000 rum i 15 länder. Pandox verksamhet är organiserad i Fastighetsförvaltning, som omfattar hotellfastigheter med långa hyresavtal med marknadsledande hotelloperatörer, samt Operatörsverksamhet, som omfattar hotelloperatörsverksamhet som Pandox bedriver i sina helägda rörelsefastigheter. Pandox grundades 1995 och bolagets B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm.

Vision och affärsidé

Pandox vision är att vara ett av de ledande hotellfastighetsbolagen i världen. Pandox affärsidé är att äga hotellfastigheter och hyra ut dessa till starka hotelloperatörer under långa omsättningsbaserade hyresavtal. Pandox förmåga att agera genom hela hotellvärdekedjan både sänker risken och skapar nya affärsmöjligheter.

Strategi och affärsmodell

Pandox strategi och affärsmodell bygger på:

- (1) Fokus på hotellfastigheter
- (2) Stora hotellfastigheter i strategiska lägen
- (3) Långa omsättningsbaserade hyresavtal med de främsta hotelloperatörerna
- (4) Fastighetsportfölj av hög kvalitet med hållbart avtryck
- (5) Geografisk diversifiering minskar svängningar
- (6) Egen drift minskar risk

Övergripande mål

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

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

Organisation och genomförande

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



Huvudkontor

Pandox AB (publ)
Box 15
101 20 Stockholm

Besöksadress

Vasagatan 11, plan 9
Stockholm

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

Definitioner

FINANSIELL INFORMATION

Avrundningar

Då belopp har avrundats till MSEK summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad netto, %

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

Bruttoresultat, Fastighetsförvaltning, MSEK

Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Fastighetsförvaltning.

Bruttoresultat, Operatörsverksamhet, MSEK

Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Operatörsverksamheten inklusive avskrivningar i Operatörsverksamheten.

Cash earnings, MSEK

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

Driftnetto, Fastighetsförvaltning, MSEK

Driftnetto motsvaras av bruttoresultat Fastighetsförvaltning.

Driftnetto, Operatörsverksamhet, MSEK

Bruttoresultat Operatörsverksamhet plus avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet.

Driftnettomarginal, Operatörsverksamhet, %

Driftnetto Operatörsverksamhet i förhållande till totala intäkter Operatörsverksamhet.

EBITDA, MSEK

Totalt bruttoresultat minus central administration (exklusive avskrivningar).

EPRA NAV, MSEK

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

EPRA NRV, MSEK

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

EPRA NTA, MSEK

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

EPRA NDV, MSEK

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

Genomsnittlig skuldränta, %

Genomsnittlig räntekostnad baserat på ränteförfall i respektive valuta i förhållande till räntebärande skulder.

Investeringar, exkl förvärv, MSEK

Investeringar i anläggningstillgångar exklusive förvärv.

Räntebärande nettoskuld, MSEK

Långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder plus uppläggningskostnader för lån, minus likvida medel och kortfristiga placeringar som likställs med likvida medel. Lång- och kortfristiga leasingkulder enligt IFRS 16 ingår inte.

Räntetäckningsgrad, ggr

EBITDA minus finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar dividerat med netto räntekostnader, som utgörs av räntekostnader minus ränteintäkter.

Tillväxt i EPRA NRV (substansvärdestillväxt), årstakt, %

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

Tillväxt för jämförbara enheter justerat för valutakurseffekter

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

PER AKTIE

Cash earnings per aktie, SEK

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

Resultat per aktie, SEK

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

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

EPRA NAV, NRV, NTA, NDV delat med det totala antalet utestående aktier efter utspädning vid periodens utgång.

Totalresultat per aktie, SEK

Periodens totalresultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare, delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier efter utspädning vid periodens utgång.

Utdelning per aktie, SEK

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

Viktat genomsnittligt antal aktier, före utspädning, tusental

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

Viktat genomsnittligt antal aktier, efter utspädning, tusental

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

FASTIGHETSINFORMATION

Antal hotell

Antal ägda hotellfastigheter vid periodens utgång.

Antal rum

Antal rum i ägda hotellfastigheter vid periodens utgång.

Marknadsvärde fastigheter, MSEK

Marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter plus marknadsvärdet för Rörelsefastigheter.

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

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

WAULT (Förvaltningsfastigheter)

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



Hotel NH Brussels Bloom
305 rum



Hotel Mayfair
203 rum



Scandic Kuopio
137 rum



InterContinental Montreal
357 rum



Park Centraal Amsterdam
189 rum



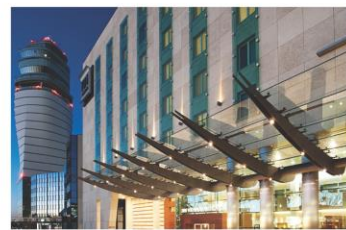
Comfort Hotel Bergen
159 rum



Elite Stora Hotellet Jönköping
167 rum



Radisson Blu Hotel, Basel
206 rum



Hotel NH Vienna Airport
499 rum



Dorint Hotel am Dom Erfurt
160 rum



The Midland Hotel Manchester
312 rum



Jurys Inn Dublin Christchurch
182 rum

Belgien / Danmark / Finland / Kanada / Nederländerna / Norge
Sverige / Schweiz / Österrike / Tyskland / Storbritannien / Irland

