

## God tillväxt och ökat substansvärde

### Oktober-december 2018

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 749 (571) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 1 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 627 (490) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 1 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 165 (144) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 11 procent justerat för valutakurseffekter
- EBITDA uppgick till 749 (597) MSEK
- Cash earnings uppgick till 480 (482) MSEK
- Cash earnings per aktie uppgick till 2,88 (3,06) SEK
- Periodens resultat uppgick till 775 (1 183) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 4,63 (7,47) SEK
- Pandox tillkännagav och slutförde två förvärv i Storbritannien samt slutförde en avyttring i Sverige

### Januari-december 2018

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 971 (2 202) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 2 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 517 (1 882) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 1 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 540 (494) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 10 procent justerat för valutakurseffekter
- EBITDA uppgick till 2 909 (2 252) MSEK
- Cash earnings uppgick till 1 890 (1 660) MSEK
- Cash earnings per aktie uppgick till 11,26 (10,46) SEK
- Periodens resultat uppgick till 2 823 (3 148) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 16,83 (19,89) SEK
- EPRA NAV per aktie uppgick till 164,04 (144,54) SEK
- Styrelsen föreslår en utdelning om 4,70 (4,40) SEK per aktie, totalt 787 (737) MSEK

### Finansiellt sammandrag

Belopp i MSEK	Kvartal 4			Jan-dec		
	2018	2017	Δ%	2018	2017	Δ%
Intäkter Fastighetsförvaltning	749	571	31	2 971	2 202	35
Driftnetto Fastighetsförvaltning	627	490	28	2 517	1 882	34
Driftnetto Operatörsverksamhet	165	144	15	540	494	9
EBITDA	749	597	26	2 909	2 252	29
Periodens/årets resultat	775	1 183	-34	2 823	3 148	-10
Resultat per aktie, SEK <sup>1)</sup>	4,63	7,47	-38	16,83	19,89	-15
Cash earnings	480	482	0	1 890	1 660	14
Cash earnings per aktie, SEK <sup>1)</sup>	2,88	3,06	-6	11,26	10,46	8
<b>Nyckeldata</b>						
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	—	55 197	50 121	10
Räntebärande nettoskuld, MSEK	—	—	—	27 421	25 474	8
Belåningsgrad netto, %	—	—	—	49,7	50,8	n.a.
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	4,5	n.a.	3,8	4,4	n.a.
EPRA NAV per aktie, SEK <sup>1)</sup>	—	—	—	164,04	144,54	13
WAULT (Förvaltningsfastigheter), år	—	—	—	15,7	15,6	n.a.
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	914	815	12	859	806	7

<sup>1)</sup> Beräknat på totalt antal aktier för balansposter och viktat antal aktier för resultatposter. För uppgift om antal aktier se sidan 15. Se sidan 22 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar. För fullständiga definitioner se sidan 24.

# VD har ordet

## Ett starkt lag och en stark prestation

### God balans mellan externt och internt perspektiv

2018 var ett starkt år för Pandox. Återigen lyckades företaget balansera det externa och interna perspektivet, det vill säga fokus på affären och samtidigt löpande utveckla organisationen och konsolidera de senaste årens förvärv. Konkreta exempel är slutförandet av den omfattande legala omorganiseringen av vårt stora portföljförvärv i Storbritannien och Irland och de två kompletterande förvärven av The Midland Manchester och Radisson Blu Glasgow. Dessutom genomfördes en lång rad lönsamma investeringsprojekt i befintlig portfölj. Det speglar en organisation med många duktiga tvåvägsspelare med hög arbetskapacitet och spetskompetens samt ett starkt lagbygge. Alla förtjänar lovord för den prestationen.

### God tillväxt och lönsamhet

För helåret och det fjärde kvartalet 2018 redovisar Pandox en tillväxt i totalt driftnetto på 29 respektive 25 procent och en tillväxt i substansvärde, mätt i årstakt, på 17 procent. För jämförbara enheter ökade totalt driftnetto med 3 procent i båda resultatperioderna, justerat för valutakurseffekter. Drivkrafterna var lönsamma förvärv på nya stora hotellmarknader, en god utveckling i Bryssel samt en stabilt positiv underliggande efterfrågan i hotellmarknaden.

I det fjärde kvartalet ökade intäkter och driftnetto i Fastighetsförvaltning, för jämförbara enheter, med 1 procent vardera, justerat för valutakurseffekter. Tillväxten begränsades av renoveringseffekter i egen portfölj samt utmanande jämförelsetal på nyckelmarknader i Tyskland där mässkalendern var svagare än föregående år. I Köpenhamn och Oslo, där större öknings av antalet nya hotellrum planeras 2019-2020, var utvecklingen blandad i kvartalet.

De under 2017 förvärvade förvaltningsfastigheterna i Storbritannien och Irland, vilka inte ingår i jämförbar portfölj, visade fortsatt god tillväxt. Den jämförbara tillväxten i intäkter för dessa fastigheter uppskattas till cirka 5 procent i det fjärde kvartalet, vilket förklaras av en stabil tillväxt i UK Regional och att hotellen tagit marknadsandelar efter tidigare genomförda renoveringar.

I det fjärde kvartalet ökade intäkter och driftnetto i Operatörsverksamhet, för jämförbara enheter, med 12 respektive 11 procent, justerat för valutakurseffekter. Tillväxten förklaras framförallt av en mycket stark utveckling för hotellen i Bryssel, vilka gynnades av hög efterfrågan, hög produktivitet och därmed god lönsamhet. Även i Berlin var utvecklingen positiv.

I det fjärde kvartalet slutfördes också de tidigare kommunicerade förvärven av Radisson Blu Glasgow och The Midland Manchester samt avyttringen av Scandic Ferrum. Förvärven är goda exempel på Pandox förmåga att röra sig i värdekedjan och ta den position som ger bäst förutsättningar för långsiktigt värdeskapande.

### Tillväxtdrivande investeringar i fokus

Pandox hotellfastighetsportfölj erbjuder goda möjligheter till tillväxtdrivande investeringar. Två goda exempel från det fjärde kvartalet är Jurys Inn Belfast och Leonardo Wolfsburg City Centre, där tillbyggnad av hotellen slutfördes och 213 nya rum tillfördes. Totalt adderades 225 rum organiskt till Pandox hotellfastighetsportfölj i det fjärde kvartalet. I ett läge då hotellmarknaden befinner sig högt upp i hotellkonjunkturcykeln och hotelloperatörernas lönsamhet och investeringsvilja är hög, samtidigt som direktavkastningskraven på fastighetsmarknaden pressas, så är denna typ av investeringar särskilt intressanta att genomföra. Vid utgången av året hade Pandox cirka 1 250 MSEK i beslutade investeringar i befintlig portfölj, varav huvuddelen avser intäktsdrivande åtgärder och utvecklingsprojekt.

### Förutsättningar för viss tillväxt 2019

Pandox opererar från en välkapitaliserad paneuropeisk affärsplattform med stor strategisk handlingsfrihet. Företagets strategi för tillväxt bygger på en kombination av förvärv, tillväxtdrivande investeringar och effektiv egen drift, på en hotellmarknad som genom en kombination av ekonomisk aktivitet, ökat välstånd och fler resande tillförs ny efterfrågan.

För 2019 förväntar United Nations World Tourism Organisation (UNWTO) en ökning av internationella ankomster på 3-4 procent i Europa, vilket är något lägre än för 2018 men en fortsatt god nivå.

Pandox bedömning är att hotellkonjunkturen har fortsatt potential att växa men att den är i en mognadsfas och att tillväxttakten avtar. I vissa delmarknader sätter ny hotellkapacitet tryck på RevPAR på kort till medellång sikt.

Givet en positiv ekonomisk tillväxt, Pandox väldiversifierade portfölj med en balanserad efterfrågan samt ett positivt bidrag från de förvärv som Pandox genomförde 2018, finns förutsättningar för viss tillväxt 2019.

Påskens infallande förväntas ha en positiv påverkan på det första kvartalet.

Styrelsen föreslår en utdelning om SEK 4,70 (4,40) per aktie för 2018, vilket är en ökning med cirka 7 procent. Utdelningsandelen är fortsatt i den nedre delen av Pandox finansiella målintervall och ska ses i ljuset av attraktiva förvärvs- och investeringsmöjligheter.

*"För helåret och det fjärde kvartalet redovisar Pandox en tillväxt i totalt driftnetto på 29 respektive 25 procent och en tillväxt i substansvärde, mätt i årstakt, på 17 procent."*

Anders Nissen, VD



Januari-december 2018 (förändring jämfört med motsvarande period föregående år)

# 29%

Tillväxt i totalt driftnetto

# 17%

Tillväxt i substansvärde

Tillväxt i årstakt i EPRA NAV med återlagd utdelning samt avdrag för emissionslikvid

# 14%

Tillväxt i total cash earnings

Tillväxt i EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader minus aktuell skatt

# Hotellmarknadens utveckling oktober-december 2018

## Stark tillväxt i den globala resemarknaden

Preliminära siffror från United Nations World Tourism Organization (UNWTO) bekräftar att 2018 var ännu ett starkt år för reseindustrin. De internationella ankomsterna ökade med 6 procent både globalt och i Europa. Tillväxten under det andra halvåret var något lägre än under det mycket starka första halvåret. För 2019 förväntar UNWTO en ökning av internationella ankomster med 3-4 procent både globalt och i Europa. Det lägger grunden för en positiv efterfrågan på rese- och turismmarknaden 2019, även om tillväxttakten förväntas vara lägre jämfört med 2017-2018. Kända osäkerhetsfaktorer med möjlig påverkan på resemarknaden är geopolitiska spänningar, handelshinder och Brexit.

## Stabilt positiv tillväxt i Norden

Utvecklingen i Norden var stabilt positiv i kvartalet med stöd av en god underliggande efterfrågan på hotellnätter. I Sverige, Norge och Danmark ökade antalet sålda rum med cirka 4 procent. I Finland uppgick tillväxten till drygt 1 procent.

Sammantaget ökade RevPAR i Sverige med 4 procent i kvartalet huvudsakligen till följd av ökad beläggning. Ökad beläggning drev också tillväxten i Stockholm där RevPAR ökade med närmare 3 procent. I Göteborg och Malmö ökade RevPAR med 10 respektive 11 procent. Tillväxten i Göteborg förklaras till lika delar av ökad beläggning och förbättrade snittpriser, medan förbättrade snittpriser förklarar det mesta av tillväxten i Malmö. Under kvartalet noterades endast marginella ökning av ny hotellkapacitet i Stockholm, Göteborg och Malmö.

I Oslo ökade hotellutbudet med 9 procent i kvartalet. En god efterfrågan absorberade det mesta av ökningen, men sammantaget så minskade beläggning och RevPAR med 2 respektive 3 procent.

I Köpenhamn ökade RevPAR med cirka 4 procent med stöd av en efterfrågeökning på cirka 3 procent. En betydande ökning av hotellkapacitet förväntas i Köpenhamn 2019 där antalet hotellöppningar varit få under en relativt lång period.

I Finland och Helsingfors ökade RevPAR med 7 respektive 9 procent. Uppgången följer efter ett par kvartal med svagare tillväxt. Den huvudsakliga drivkraften i Helsingfors var förbättrade snittpriser och en stark enskild decemblemånad.

## Blandad utveckling i Tyskland

I Tyskland ökade RevPAR med 4 procent i kvartalet, drivet av stora hotellmarknader som Berlin och München vilka är mindre beroende av mässor och kongresser. I städer som Köln och Düsseldorf som är mer beroende av mässor och kongresser var tillväxten negativ.

## Stabil utveckling i Storbritannien

Hotellmarknaden i Storbritannien består av två marknader. Dels London med en hög andel internationell efterfrågan, dels den regionala marknaden (UK Regional) med en hög andel inhemsk efterfrågan där Pandox har sin tyngdpunkt.

RevPAR i UK Regional ökade med 0,7 procent i kvartalet och 1,4 procent för helåret 2018, vilket var i linje med externa prognoser. RevPAR i Pandox regionala hotellportfölj ökade under samma period med cirka 5 respektive cirka 8 procent, framförallt drivet av ökad marknadspenetration efter tidigare genomförda renoveringar. I London ökade RevPAR med 10 procent i kvartalet med stöd av ett antal större evenemang som bidrog till en god efterfrågan och snittprisutveckling. Utvecklingen bekräftar Storbritanniens attraktivitet för både fritids- och affärssegmentet, trots Brexit.

Utbudssituationen är totalt sett balanserad i UK Regional, men större kapacitetstillskott förväntas i bland annat Manchester, Glasgow och Belfast, vilket bedöms dämpa RevPAR-utvecklingen på dessa marknader på kort sikt. Samtliga dessa städer är dock expansiva destinationer och attraktiva hotellmarknader med god underliggande efterfrågan.

Den irländska hotellmarknaden präglades av ett fortsatt stort efterfrågeöverskott och RevPAR ökade med 10 procent i kvartalet. I Dublin ökade RevPAR med 6 procent till 122 EUR samma period och beläggningen var höga 84 procent.

## Fortsatt stark efterfrågan i Bryssel

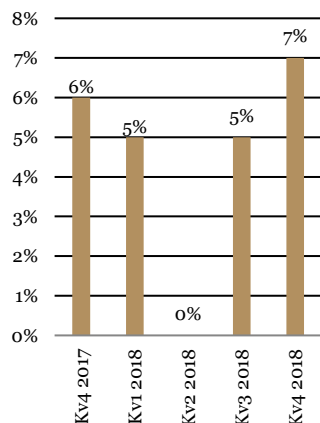
I Bryssel ökade RevPAR med 15 procent i kvartalet, framförallt drivet av ett starkt företags- och mötessegment. Återhämtningen från terrorattackerna 2015-2016 är därmed fullbordad. RevPAR på rullande tolv månadersbasis ligger nu på högre nivåer än innan attackerna och utsikterna bedöms som goda även 2019.

## Viss tillväxt i Montreal

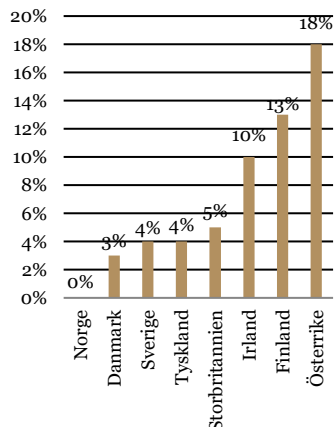
I Montreal avslutades året med en uppgång på 2 procent i perioden med stöd av ett mer normalt jämförelsekvartal. Hotellmarknaden i Montreal var mycket stark under de tre första kvartalen 2017, då staden firade sitt 375-årsjubileum.

## Oktober-december 2018

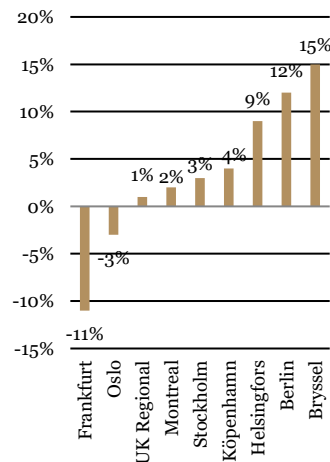
Europa  
RevPAR-tillväxt y/y



Länder  
RevPAR-tillväxt y/y



Nyckelmarknader  
RevPAR-tillväxt y/y



Källa: STR Global, Benchmarking Alliance

# Finansiell utveckling oktober-december 2018

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2017 för balansposter om inget annat anges.

## Nettoomsättning

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 749 (571) MSEK, en ökning med 31 procent framförallt förklarad av förvärvad tillväxt i hyresportföljen, bidrag från tidigare omklassificeringar samt positiv marknadstillväxt. The Midland Manchester konsoliderades per 1 november 2018 och Scandic Ferrum avträdades per 3 december 2018, enligt tidigare kommunicerade avtal. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 1 procent justerat för valutakurseffekter, inklusive en renoveringseffekt framförallt i Stockholm.

De nyligen förvärvade förvaltningsfastigheterna i Storbritannien och Irland, vilka inte ingår i jämförbar portfölj, visade god tillväxt i det fjärde kvartalet.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 626 (528) MSEK, en ökning med 19 procent. Radisson Blu Glasgow konsoliderades per 31 oktober 2018. För jämförbara enheter ökade intäkter och RevPAR med 12 procent vardera, justerat för valutakurseffekter.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 375 (1 099) MSEK. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 7 procent justerat för valutakurseffekter.

## Driftnetto

Driftnettet från Fastighetsförvaltning uppgick till 627 (490) MSEK, en ökning med 28 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 1 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnettet från Operatörsverksamhet uppgick till 165 (144) MSEK, en ökning med 15 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 11 procent justerat för valutakurseffekter.

Totalt driftnetto uppgick till 792 (634) MSEK, en ökning med 25 procent.

## Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -43 (-37) MSEK.

## EBITDA

EBITDA uppgick till 749 (597) MSEK, en ökning med 26 procent.

## Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -214 (-140) MSEK. Förändringen förklaras framförallt av ökade räntebärande skulder efter genomförda förvärv där skuld i utländsk valuta har ökat.

Pandox har valt att säkra en större del av låneportföljen än tidigare, så även i det fjärde kvartalet, vilket medfört högre kostnader för räntederivat.

De finansiella intäkterna uppgick till 0 (14) MSEK. I jämförbar period 2017, ingår intäkt från försäljning av aktier i Norge om 13 MSEK.

## Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 489 (426) MSEK, en ökning med 15 procent.

## Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 607 (490) MSEK och förklaras av en kombination av lägre direktavkastningskrav och högre kassaflöden i jämförbar portfölj.

Realiserade värdeförändringar uppgick till 27 (289) MSEK och avser avyttring Scandic Ferrum samt återföring av garantibelopp för tidigare genomförda avyttringar.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -147 (7) MSEK.

## Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -55 (11) MSEK. Ökningen är till övervägande del hänförlig till förvärvet av Jurys Inn i slutet av 2017, inklusive justering hänförlig till förvärvsstruktur.

I jämförbar period 2017 ingår en återföring av extra skattekostnad i Tyskland om 18 MSEK.

Uppskjuten skattekostnad uppgick till -146 (-40) MSEK.

## Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 775 (1 183) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 776 (1 188) MSEK, vilket motsvarar 4,63 (7,47) SEK per aktie.

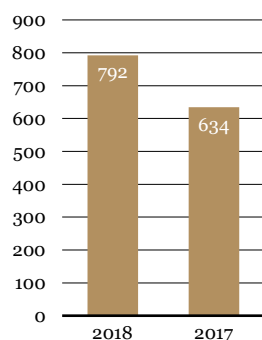
## Cash earnings

Total cash earnings uppgick till 480 (482) MSEK, en minskning med 0,4 procent. Justerat för återföring av extra skattekostnad och intäkt från försäljning av aktier om totalt 31 MSEK, i jämförbar period 2017, var ökningen 6 procent.

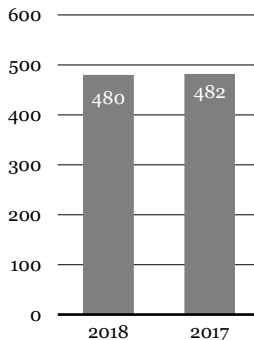
Se sidan 22 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar.

## Oktober-december 2018

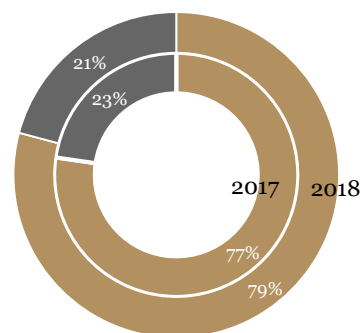
Totalt driftnetto, MSEK



Total cash earnings, MSEK



Driftnetto per affärssegment, %



- Fastighetsförvaltning
- Operatörsverksamhet

# Finansiell utveckling januari-december 2018

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2017 för balansposter om inget annat anges.

## Nettoomsättning

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 971 (2 202) MSEK, en ökning med 35 procent framförallt förklarad av förvärvad tillväxt i hyresportföljen, bidrag från omklassificeringar samt positiv marknadstillväxt. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 2 procent justerat för valutakurseffekter.

De nyligen förvärvade förvaltningsfastigheterna i Storbritannien och Irland, vilka inte ingår i jämförbar portfölj, visade stark och lönsam tillväxt genom året.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 2 153 (2 067) MSEK, en ökning med 4 procent. För jämförbara enheter ökade intäkter och RevPAR med 6 respektive 7 procent justerat för valutakurseffekter.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 5 124 (4 269) MSEK. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 4 procent justerat för valutakurseffekter.

## Driftnetto

Driftnettet från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 517 (1 882) MSEK, en ökning med 34 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 1 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnettet från Operatörsverksamhet uppgick till 540 (494) MSEK, en ökning med 9 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 10 procent justerat för valutakurseffekter.

Totalt driftnetto uppgick till 3 057 (2 376) MSEK, en ökning med 29 procent.

## Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -148 (-124) MSEK. Ökningen förklaras av företagets tillväxt och geografiska expansion.

## EBITDA

EBITDA uppgick till 2 909 (2 252) MSEK, en ökning med 29 procent.

## Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -804 (-534) MSEK. Förändringen förklaras framförallt av ökade räntebärande skulder efter genomförda förvärv, där skuld i utländsk valuta har ökat.

Pandox har valt att säkra en större del av låneportföljen än tidigare, vilket medfört högre kostnader för räntederivat.

De finansiella intäkterna uppgick till 1 (15) MSEK. I jämförbar period 2017, ingår intäkt från försäljning av aktier i Norge om 13 MSEK.

## Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 1 943 (1 563) MSEK, en ökning med 24 procent.

## Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 1 428 (1 625) MSEK och förklaras av en kombination av högre kassaflöden och lägre direktavkastningskrav i jämförbar portfölj.

Realiserade värdeförändringar uppgick till 67 (289) MSEK och avser avyttring Scandic Ferrum i det fjärde kvartalet samt återföring av garantibelopp för tidigare genomförda avyttringar.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 25 (173) MSEK.

## Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -216 (-73) MSEK. Ökningen är till övervägande del hänförlig till förvärvet av Jurys Inn i slutet av 2017. I jämförbar period 2017 ingår en återföring av extra skattekostnad i Tyskland och Sverige om totalt 47 MSEK.

Uppskjuten skattekostnad uppgick till -424 (-429) MSEK.

## Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 2 823 (3 148) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 820 (3 140) MSEK, vilket motsvarar 16,83 (19,89) SEK per aktie.

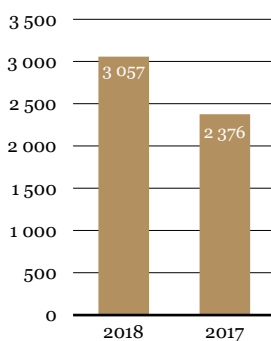
## Cash earnings

Total cash earnings uppgick till 1 890 (1 660) MSEK, en ökning med 14 procent. Justerat för återföring av extra skattekostnad och intäkt från försäljning av aktier om totalt 60 MSEK i jämförbar period 2017, var ökningen 18 procent.

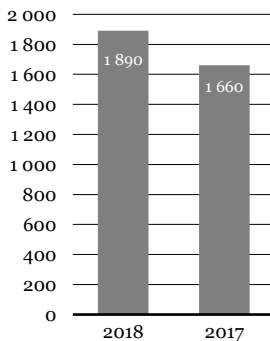
Se sidan 22 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar.

## Januari-december 2018

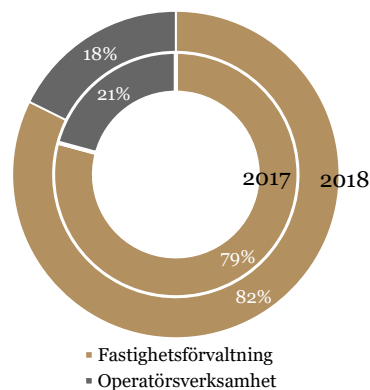
Totalt driftnetto, MSEK



Total cash earnings, MSEK



Driftnetto per affärssegment, %



# Segmentrapportering oktober-december 2018

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2017 för balansposter om inget annat anges.

## Fastighetsförvaltning

Belopp i MSEK	Kvartal 4		Jan-dec	
	2018	2017	2018	2017
Hyresintäkter	704	549	2 809	2 121
Övriga fastighetsintäkter	45	22	162	81
Kostnader, exkl. fastighetsadministration	-87	-61	-328	-228
Driftnetto, före fastighetsadministration	662	510	2 643	1 974
Fastighetsadministration	-35	-21	-126	-93
<b>Bruttoresultat</b>	<b>627</b>	<b>490</b>	<b>2 517</b>	<b>1 882</b>
Driftnetto, efter fastighetsadministration	627	490	2 517	1 882

Hyresintäkter och övriga fastighetsintäkter uppgick till 749 (571) MSEK och driftnetto uppgick till 627 (490) MSEK, en ökning med 31 respektive 28 procent, med stöd av stark och lönsam tillväxt i den förvärvade portföljen i Storbritannien och Irland samt en stabil utveckling i jämförbar portfölj. The Midland Manchester konsoliderades per 1 november 2018 och Scandic Ferrum avträdades per 3 december 2018 enligt tidigare kommunicerat avtal.

För jämförbara enheter ökade totala hyresintäkter och driftnetto, justerat för valutakurseffekter, med 1 procent vardera, inklusive en negativ renoveringseffekt.

Inräknat portföljförvärvet i Storbritannien och Irland uppgick den totala jämförbara tillväxten i hyresintäkter till cirka 2 procent.

Tillväxten i jämförbar portfölj med omsättningsbaserade hyresavtal var positiv i Danmark, Finland, Sverige och Österrike och negativ i Nederländerna, Schweiz, Tyskland och Norge. Enskilda städer med en särskilt god hyresutveckling var Wolfsburg, München, Köpenhamn, Helsingfors, Göteborg och Malmö. Mindre regionstäder såg en övervägande positiv utveckling genom hela portföljen.

I Stockholm minskade hyresintäkterna med cirka 4 procent, vilket framförallt förklaras av negativa renoveringseffekter hänförliga till Scandic Park och Scandic Hasselbacken samt vissa geografiska mixeffekter.

Andra städer som påverkades negativt av renoveringar var Köln, Tammerfors och Wien.

Netto uppskattas cirka 1 000 hotellrum ha påverkats av renoveringar under det fjärde kvartalet.

## Operatörsverksamhet

Belopp i MSEK	Kvartal 4		Jan-dec	
	2018	2017	2018	2017
Intäkter	626	528	2 153	2 067
Kostnader	-507	-429	-1 776	-1 743
<b>Bruttoresultat</b>	<b>119</b>	<b>99</b>	<b>377</b>	<b>324</b>
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	46	45	163	170
<b>Driftnetto</b>	<b>165</b>	<b>144</b>	<b>540</b>	<b>494</b>

Intäkterna från Operatörsverksamhet uppgick till 626 (528) MSEK, en ökning med 19 procent. Radisson Blu Glasgow konsoliderades per 31 oktober 2018.

Driftnetto uppgick till 165 (144) MSEK, en ökning med 15 procent.

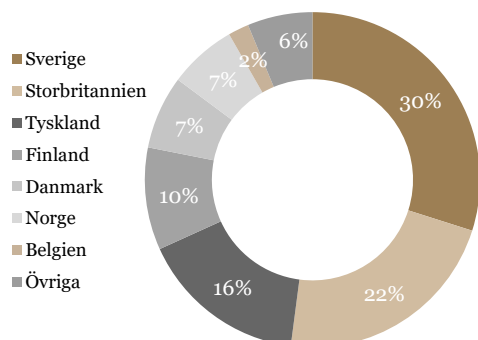
Driftnettomarginalen uppgick till 26,3 (27,3) procent. Den något svagare lönsamheten förklaras i huvudsak av kostnader för varumärkesbyte från Hyatt Montreal till DoubleTree by Hilton Montreal. Pandox bedömer att förändringen på sikt kommer att ha en tydligt positiv effekt på hotellets intäkter och lönsamhet.

För jämförbara enheter ökade intäkter och driftnetto, justerat för valutakurseffekter, med 12 respektive 11 procent, framförallt med stöd av en mycket stark utveckling i Bryssel och Berlin med en god efterfrågan, hög produktivitet och hög lönsamhet.

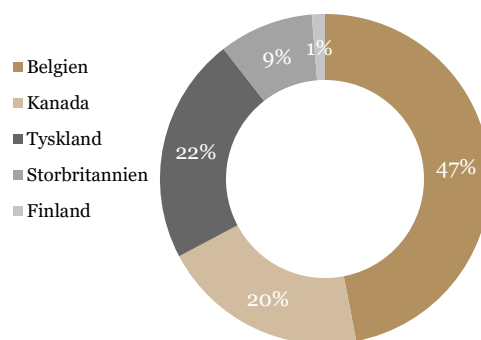
Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade RevPAR med 12 procent.

## Oktober-december 2018

Intäkter per land, Fastighetsförvaltning



Intäkter per land, Operatörsverksamhet



# Fastighetsportfölj

Siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2017 för balansposter såvida inget annat anges.

## Värdeförändring fastigheter

Vid utgången av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 55 197 (50 121) MSEK, varav 47 139 (42 548) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 8 058 (7 573) MSEK för Rörelsefastigheter. Vid samma tidpunkt hade Rörelsefastigheter ett redovisat värde på 5 809 (5 668) MSEK.

Vid utgången av perioden hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 15,7 år (15,6).

I Fastighetsförvaltning förvärvades The Midland Manchester och Scandic Ferrum avträdades (enligt tidigare kommunicerat avtal) i det fjärde kvartalet. I Operatörsverksamhet förvärvades Radisson Blu Glasgow i det fjärde kvartalet.

Två hotellfastigheter i Bryssel omklassificerades därutöver till Fastighetsförvaltning under det första kvartalet.

### Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

	Belopp i MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari, 2018)	42 548
+ Förvärv <sup>2)</sup>	1 215
+ Investeringar i befintlig portfölj	434
- Avyttringar <sup>3)</sup>	-286
+/- Omklassificeringar <sup>1)</sup>	621
+ Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar i totalresultatet <sup>1)</sup>	117
+/- Värdeförändring orealiserad	1 429
+/- Värdeförändring realiserad <sup>3)</sup>	14
+/- Valutakursförändring	1 048
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (31 December, 2018)	47 139

### Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	Belopp i MSEK
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (1 januari, 2018)	7 573
+ Förvärv <sup>4)</sup>	510
+ Investeringar i befintlig portfölj	286
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar <sup>1)</sup>	-773
+/- Värdeförändring orealiserad	224
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	238
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (31 December, 2018)	8 058

<sup>1)</sup> Avser främst omklassificering av två hotellfastigheter till Fastighetsförvaltning i kv 1 2018.

<sup>2)</sup> Avser förvärv The Midland Manchester i kv 4 2018 samt justering förvärv.

<sup>3)</sup> Avser avyttring Scandic Ferrum i kv 4 2018.

<sup>4)</sup> Avser förvärv Radisson Blu Glasgow i kv 4 2018.

## Investeringar

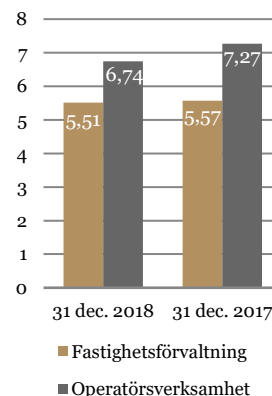
Under perioden januari-december 2018 uppgick investeringar i befintlig portfölj, exklusive förvärv, till 720 (714) MSEK, varav 434 (425) MSEK avsåg Förvaltningsfastigheter och 286 (289) MSEK Rörelsefastigheter samt 1 (0) MSEK avser huvudkontoret.

Vid utgången av perioden uppgick beslutade investeringar för framtida projekt till motsvarande cirka 1 250 MSEK, varav större projekt utgörs av Crowne Plaza Brussels, Hilton Brussels City, Hotel Berlin Berlin, The Midland Manchester, Vildmarkshotellet, NH Brussels Bloom, Clarion Collection Arcticus Harstad, DoubleTree by Hilton Montreal, Radisson Blu Basel, NH Vienna Airport, Park Amsterdam och det gemensamma investeringsprogrammet med Scandic Hotels Group för 19 hotellfastigheter i Norden.

### Finansiella effekter i MSEK av förändringar i vissa nyckelparametrar per den 31 December 2018

Förvaltningsfastigheter, påverkan verkligt värde	Förändring	Värdeeffekt
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-3 918 / +4 700
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 322
Driftnetto	+/- 1%	+/- 454
Förvaltningsfastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/- 1%	+/- 24
Rörelsefastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/- 1%	+/- 19
Resultat före värdeförändringar		
Finansiell känslighetsanalys, resultateffekt	Förändring	Resultat före värdeförändringar
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning förändrat ränteläge	+/- 1%	-/+ 102
Räntekostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå	+/- 1%	-/+ 281
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	-/+ 801

### Genomsnittligt direktavkastningskrav, % (31 december 2018)



## Fastighetsvärdering

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

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

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

Till följd av byte av externa oberoende värderare för vissa fastigheter i portföljen, under det andra halvåret 2018, har värderingsansatsen för dessa fastigheter förändrats, varmed både kassaflödes- och direktavkastningsantaganden övervägande justerats nedåt.

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

För en översikt av fastighetsportföljens sammansättning per segment, geografi och vanmärke se sidan 18.

# Finansiering

Siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2017 för balansposter såvida inget annat anges.

## Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden netto till 49,7 (50,8) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 21 378 (18 845) MSEK. EPRA NAV (substansvärde) uppgick till 27 476 (24 211) MSEK, motsvarande 164,04 (144,54) SEK per aktie. Likvida medel plus outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter uppgick till 2 500 (3 319) MSEK.

## Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen, inklusive uppläggningskostnader för lån, till 28 095 (26 473) MSEK. Outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter uppgick till 1 826 (2 320) MSEK.

Vid utgången av perioden uppgick emitterad volym under det tidigare upprättade företagscertifikatsprogrammet till 1 250 (—) MSEK i olika löptider mellan 3 och 12 månader. Programmets syfte är att sänka finansieringskostnaderna samt därutöver diversifiera finansieringsstrukturen. Emitterade företagscertifikat backas till fullo upp av existerande långfristiga ej utnyttjade kreditfaciliteter.

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,0 (2,6) år och den genomsnittliga räntan, som motsvarar räntenivån vid periodens slut, var 2,6 (2,6) procent, inklusive effekter av räntederivat. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,1 (3,3) år. Lånen säkerställs av en kombination av fastighetspanter och aktiepanter.

För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framförallt ränteswapar. I slutet av perioden uppgick räntederivaten brutto till 22 153 MSEK och räntederivaten netto till 17 129 MSEK, vilket även utgör den räntesäkrade delen av Pandox låneportfölj. Cirka 56 procent av Pandox låneportfölj var därmed säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år.

## Förfallostruktur avseende räntebindning 31 december 2018

MSEK	Räntebindning uppdelat på instrument				Räntebindning derivat		
	Krediter	Derivat	Belopp <sup>1)</sup>	Andel, %	Volym	Andel, %	Genomsnittsränta derivat, %
< 1 år	28 095	-15 644	12 451	44	1 485	9	1,3
1–2 år	—	2 843	2 843	10	2 843	17	1,9
2–3 år	—	2 740	2 740	10	2 740	16	1,4
3–4 år	—	2 516	2 516	9	2 516	15	1,0
4–5 år	—	1 481	1 481	5	1 481	9	2,9
> 5 år	—	6 064	6 064	22	6 064	35	1,2
Summa	28 095	0	28 095	100	17 129	100	1,5

<sup>1)</sup> Andel av kredit som har en räntebindning som förfaller under perioden.

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

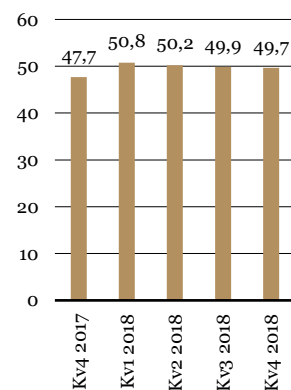
## Lån i respektive valuta 31 december 2018

	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa
Summa räntebärande skulder, MSEK <sup>1)</sup>	7 427	1 822	11 322	461	498	1 294	5 270	28 095
Andel lån i valuta, %	26,4	6,5	40,3	1,6	1,8	4,6	18,8	100
Genomsnittlig ränta, % <sup>2)</sup>	2,9	2,1	2,3	0,8	3,0	2,7	3,2	2,6
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,0	1,7	2,8	0,2	0,1	2,4	4,6	3,0
Verkligt värde fastigheter, MSEK <sup>1)</sup>	14 940	3 495	22 009	701	1 289	3 223	9 539	55 197

<sup>1)</sup> Omräknat till MSEK.

<sup>2)</sup> Genomsnittlig ränta inklusive bankens marginal.

Belåningsgrad per kvartal, %





Pandex använder räntederivat för att uppnå önskad ränteförfallstruktur. Derivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid slutförfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplösts i sin helhet och värdeförändringen över tid har därmed inte påverkat eget kapital.

Vid utgången av perioden uppgick marknadsvärdet netto för Pandex finansiella derivat till -538 (-563) MSEK.

Förfallstruktur finansiella skulder 31 december 2018

Förfall (MSEK)	Krediter <sup>2)</sup>	Ränta, lån <sup>1)</sup>	Nettoränta, derivat, negativt värde <sup>1)</sup>	Nettoränta, derivat, positivt värde <sup>1)</sup>	Ränta, summa
2019	6 909	85	9	0	94
2020	5 549	82	58	0	140
2021	2 535	42	40	0	82
2022	2 830	40	32	0	72
2023	9 720	228	46	-18	256
2024 och senare	552	15	64	4	83
Summa	28 095	491	249	-13	727

<sup>1)</sup> Beräkning baserad på utgående balans per 31 december 2018, och aktuella räntor per samma datum och en implikerad årlig räntekostnad för de olika förfallperioderna.

<sup>2)</sup> Exklusive kontraktuell amortering.

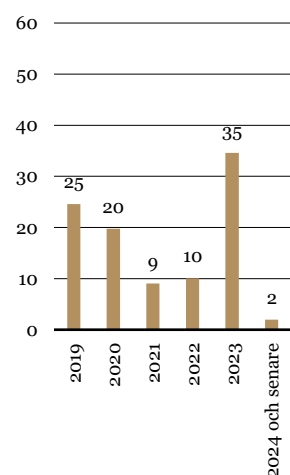
### Uppskjuten skatt

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 465 (613) 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 3 430 (3 026) MSEK, vilka främst avser temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde Förvaltningsfastigheter, samt temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde Rörelsefastigheter.

En sänkning av bolagsskattesatsen är beslutad att ske i två steg: från nuvarande nivå 22,0 procent till 21,4 procent för beskattningsår som börjar efter den 31 december 2018 och till 20,6 procent för beskattningsår som börjar efter den 31 december 2020. Koncernens uppskjutna skatt har i det andra kvartalet 2018 omvärderats utifrån den skattesats som gäller vid den tidpunkt då den uppskjutna skatten förväntas att regleras. Skattesänkningen medförde en reducering av koncernens skatteskuld om 100 MSEK.

Kreditförfall per år, %



# Övrig information

## Viktigare pressmeddelanden under perioden

2 november 2018	Pandox slutför förvärv av The Midland Manchester och Radisson Blu Glasgow
25 oktober 2018	Delårsrapport januari-september 2018
12 oktober 2018	Pandox förvärvar The Midland Manchester
2 oktober 2018	Pandox förvärvar Radisson Blu Glasgow

För fullständiga pressmeddelanden se [www.pandox.se](http://www.pandox.se).

## Väsentliga händelser efter perioden

Inga väsentliga händelser har inträffat efter perioden.

## Personal

Vid utgången av perioden hade Pandox motsvarande 1 161 (1 130) heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 1 120 (1 096) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 41 (34) inom segmentet Fastighetsförvaltning samt central administration.

## Moderbolag

Aktiviteterna inom Pandox fastighetsägande företag administreras av personal som är anställda i moderbolaget, Pandox AB (publ). Kostnaderna för dessa tjänster faktureras Pandox dotterbolag. Faktureringen uppgick under perioden januari-december 2018 till 106 (101) MSEK och periodens resultat uppgick till 734 (30) MSEK.

Vid utgången av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 4 553 (4 556) MSEK och den räntebärande skulden till 7 098 (6 638) MSEK, varav 4 305 (5 803) 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 21 hotellfastigheter i Tyskland och 9,9 procent av en hotellfastighet i Tyskland, vilka förvärvades av Pandox under 2015 och 2016.

Pandox har förvaltningsavtal för nio hotell i Oslo samt för Pelican Bay Lucaya Resort på Bahamas, vilka ägs av Eiendomsspar AS eller dotterbolag till Eiendomsspar AS samt närstående till Helene Sundt AS respektive CGS Holding AS. I det fjärde kvartalet uppgick intäkter för de nio förvaltningsavtalen till 1,0 (0,9) MSEK samt intäkter från Pelican Bay Lucaya till 0,1 (0,2) MSEK.

## Alternativa nyckeltal

Pandox tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och Årsredovisningslagen. Avstämning av alternativa nyckeltal finns tillgängliga på sidorna 15–16.

## Antal aktier

Vid utgången av perioden uppgick det totala antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 92 499 999 B-aktier. För det fjärde kvartalet 2018 uppgick det viktade antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 92 499 999 B-aktier.

## Finansiell riskhantering

Pandox strävar efter lägsta möjliga finansieringskostnad och samtidigt begränsa företagets ränte-, valuta- och likviditetsrisker. Pandox utgångspunkt är att ökade finansieringskostnader till följd av rimliga ränteförändringar ofta kompenseras av högre rörelseintäkter genom en ökad ekonomisk aktivitet. Pandox har därutöver en låneportfölj med varierande förfalldatum och löptider med fast ränta där företaget ingår ränteswapavtal 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 120–123 i årsredovisningen för 2017.

## 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 80–84 i avsnittet risker och riskhantering i årsredovisningen för 2017.

Inga väsentliga förändringar i Pandox bedömning av risker har skett efter publiceringen av årsredovisningen 2017.

## 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 vi ger uttryck för på grund av olika faktorer som till stor del ligger utanför Pandox kontroll.

## Giltig lydelse

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

**Stockholm den 14 februari 2019**

**Anders Nissen, VD**

*Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.*



Radisson Blu Glasgow, 224 rum



The Midland Manchester, 312 rum



Hotel Hubert Brussels, 100 rum

## Presentation av delårsrapporten

Pandox presenterar delårsrapporten för institutionella investerare, analytiker och media via en webbsänd telefonkonferens den 14 februari kl. 09:00 CEST.

För att följa presentationen online gå till <https://edge.media-server.com/m6/p/bsoeiagc>. 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](http://www.pandox.se) cirka kl. 08:00 CEST.

Standard International: +44 (0) 2071 928000

SE Tollfree: 0200125581

SE LocalCall: +46 (0) 8 50692180

UK Tollfree: 08003767922

UK LocalCall: 08445718892

US LocalCall: + 1 631 5107495

Conference ID: 6988259

En inspelad version av presentationen kommer att finnas tillgänglig på [www.pandox.se](http://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, Head of Communications and IR  
+46 (0) 760 95 19 40

Denna information är sådan information som Pandox AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 14 februari 2019 kl. 07:00 CEST.

## Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2018	14 februari 2019
Årsstämma 2019	10 april 2019
Delårsrapport kv 1 2019	26 april 2019
Delårsrapport kv 2 2019	12 juli 2019
Delårsrapport kv 3 2019	24 oktober 2019

Mer information om Pandox finns på [www.pandox.se](http://www.pandox.se).

# Finansiella rapporter i sammandrag

## Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	Not	Kvartal 4		Jan-dec	
		2018	2017	2018	2017
<b>Intäkter Fastighetsförvaltning</b>					
Hysesintäkter	2	704	549	2 809	2 121
Övriga fastighetsintäkter		45	22	162	81
<b>Intäkter Operatörsverksamhet</b>	2	626	528	2 153	2 067
<b>Nettoomsättning</b>		<b>1 375</b>	<b>1 099</b>	<b>5 124</b>	<b>4 269</b>
<b>Kostnader Fastighetsförvaltning</b>	2	<b>-122</b>	<b>-82</b>	<b>-454</b>	<b>-321</b>
<b>Kostnader Operatörsverksamhet</b>	2	<b>-507</b>	<b>-429</b>	<b>-1 776</b>	<b>-1 743</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>746</b>	<b>589</b>	<b>2 894</b>	<b>2 206</b>
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	2	627	490	2 517	1 882
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	2	119	99	377	324
Central administration		-43	-37	-148	-124
Finansiella intäkter		0	14	1	15
Finansiella kostnader		-214	-140	-804	-534
<b>Resultat före värdeförändringar</b>		<b>489</b>	<b>426</b>	<b>1 943</b>	<b>1 563</b>
<i>Värdeförändringar</i>					
Fastigheter, orealiserade	2	607	490	1 428	1 625
Fastigheter, realiserade	2	27	289	67	289
Derivat, orealiserade		-147	7	25	173
<b>Resultat före skatt</b>		<b>976</b>	<b>1 212</b>	<b>3 463</b>	<b>3 650</b>
Aktuell skatt		-55	11	-216	-73
Uppskjuten skatt		-146	-40	-424	-429
<b>Periodens resultat</b>		<b>775</b>	<b>1 183</b>	<b>2 823</b>	<b>3 148</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
<i>Poster som inte kan omföras till periodens resultat</i>					
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar <sup>1)</sup>		0	0	117	112
Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till periodens resultat		0	0	-35	-25
		0	0	82	87
<i>Poster som kan komma att omföras till periodens resultat</i>					
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter		-76	-60	67	-88
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		-101	-136	316	-184
		-177	-196	383	-272
<b>Periodens övrigt totalresultat</b>		<b>-177</b>	<b>-196</b>	<b>465</b>	<b>-185</b>
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>598</b>	<b>986</b>	<b>3 288</b>	<b>2 963</b>
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat		776	1 188	2 820	3 140
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat		-2	-5	3	8
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat		600	987	3 278	2 950
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat		-2	-1	10	13
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		4,63	7,47	16,83	19,89

<sup>1)</sup> Avser verkligt värdeförändring av hotellfastigheter som omklassificerats från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning.

## Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Belopp i MSEK	Not	2018	2017
		31 dec	31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Rörelsefastigheter		5 326	5 246
Inventarier/Inredning		484	423
Förvaltningsfastigheter		47 139	42 548
Uppskjuten skattefordran		465	613
Derivat <sup>1)</sup>		12	11
Andra långfristiga fordringar		31	26
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 457</b>	<b>48 867</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager		10	10
Aktuell skattefordran		29	40
Kundfordringar		326	167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		305	220
Övriga fordringar		215	67
Likvida medel		674	999
Tillgångar som innehas för försäljning	3	—	1 367
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 559</b>	<b>2 870</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>55 016</b>	<b>51 737</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		419	419
Övrigt tillskjutet kapital		4 556	4 557
Reserver		215	-243
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		16 188	14 112
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>21 378</b>	<b>18 845</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		160	182
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 538</b>	<b>19 027</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder <sup>2)3)</sup>		19 469	23 593
Övriga långfristiga skulder		18	248
Derivat <sup>1)</sup>		550	574
Avsättningar		100	134
Uppskjuten skatteskuld		3 430	3 026
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 567</b>	<b>27 575</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Avsättningar		1	2
Kortfristiga räntebärande skulder <sup>2)3)</sup>		8 448	2 705
Skatteskulder		109	83
Leverantörsskulder		286	250
Övriga kortfristiga skulder		411	284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		656	444
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	3	—	1 367
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 911</b>	<b>5 135</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>33 478</b>	<b>32 710</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>55 016</b>	<b>51 737</b>

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

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

<sup>3)</sup> Uppläggningskostnader om cirka 178 (175) MSEK har reducerat den räntebärande skulden.

## 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	Omräkningsreserver	Omvärderingsreserv <sup>4)</sup>	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat			
<b>Ingående eget kapital 1 januari 2017</b>	394	3 122	-53	—	11 618	15 081	177	15 258
Periodens resultat 2017	—	—	—	—	3 140	3 140	8	3 148
Övrigt totalresultat 2017	—	—	-277	87	—	-190	5	-185
Nyemission 2017 <sup>1)</sup>	25	1 435	—	—	—	1 460	—	1 460
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande <sup>3)</sup>	—	—	—	—	—	—	-8	-8
Utdelning mars 2017	—	—	—	—	-646	-646	—	-646
<b>Utgående eget kapital 31 december 2017</b>	419	4 557	-330	87	14 112	18 845	182	19 027
<b>Ingående eget kapital 1 januari 2018</b>	419	4 557	-330	87	14 112	18 845	182	19 027
Periodens resultat 2018	—	—	—	—	2 820	2 820	3	2 823
Övrigt totalresultat 2018	—	—	376	82	—	458	7	465
Nyemission <sup>2)</sup>	—	-1	—	—	—	-1	—	-1
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande <sup>3)</sup>	—	—	—	—	-7	-7	-32	-39
Utdelning april 2018	—	—	—	—	-737	-737	—	-737
<b>Utgående eget kapital 31 december 2018</b>	419	4 556	46	169	16 188	21 378	160	21 538

<sup>1)</sup> Nyemissionsbeloppet redovisas netto efter avdrag för transaktionskostnader om 18 MSEK 2017.

<sup>2)</sup> Nyemissionsbeloppet avser transaktionskostnader om 1 MSEK 2018.

<sup>3)</sup> Förvärv och upplösning av innehav utan bestämmande inflytande avseende Österrike och Tyskland samt garantiutdelning till minoritet.

<sup>4)</sup> Avser verkligt värdeförändring som omklassificerats från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning.

## Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

Belopp i MSEK	Kvartal 4		Jan-dec	
	2018	2017	2018	2017
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Resultat före skatt	975	1 212	3 463	3 650
Återföring av avskrivningar	46	45	163	170
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-26	-6	-66	-289
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-607	-283	-1 429	-1 625
Orealiserade värdeförändringar derivat	149	-497	-24	-173
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	58	13	46	33
Betald skatt	-183	11	-178	-73
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	412	495	1 975	1 693
Ökning/minskning rörelsefordringar	-16	112	-243	-102
Ökning/minskning rörelseskulder	314	78	-22	102
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>	298	190	-265	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	710	685	1 710	1 693
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	—	—	-29	—
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-260	-213	-720	-714
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	286	340	286	356
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-1 717	-9 461	-1 725	-10 609
Förvärv av finansiella tillgångar	0	0	-11	-24
Avyttring av finansiella tillgångar	5	20	9	21
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-1 686	-9 314	-2 190	-10 970
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Nyemission	—	1 480	—	1 480
Emissionskostnader	—	-18	-1	-20
Upptagna lån	4 350	10 725	7 164	13 138
Amortering av skuld	-3 608	-3 050	-6 258	-4 188
Garantiutdelning minoritet	-10	—	-10	-8
Utbetald utdelning	—	—	-737	-646
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	732	9 137	158	9 756
<b>Periodens kassaflöde</b>				
Periodens kassaflöde	-244	508	-322	479
Likvida medel vid periodens början	923	484	999	517
Kursdifferens i likvida medel	-5	7	-3	3
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	674	999	674	999
<b>Upplysningar om betalda räntor</b>				
Erhållen ränta uppgick till	0	1	1	2
Betald ränta uppgick till	-151	-134	-723	-508
<b>Upplysningar om likvida medel vid periodens slut</b>	674	999	674	999
Likvida medel består av bankmedel.				

## Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

	Kvartal 4		Jan-dec	
	2018	2017	2018	2017
<b>Belopp i MSEK</b>				
Nettoomsättning	52	49	106	101
Administrativa kostnader	-52	-48	-190	-166
Rörelseresultat	0	1	-84	-65
Resultat från andelar i koncernföretag	2	0	760	200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-13	68	462	140
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-178	-448	-555	-609
Resultat efter finansiella poster <sup>1)</sup>	-189	-379	583	-334
Bokslutsdispositioner	145	248	145	248
Resultat före skatt	-44	-131	728	-86
Skatt på periodens resultat	0	—	—	—
Uppskjuten skatt	40	116	6	116
Periodens resultat	-4	-15	734	30

<sup>1)</sup> Varav -147 (-357) MSEK avser orealiserade värdeförändringar på räntederivat i kv 4.

## Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

	2018	2017
<b>Belopp i MSEK</b>	<b>31 dec</b>	<b>31 dec</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Finansiella anläggningstillgångar	17 266	17 596
Omsättningstillgångar	130	130
<b>Summa tillgångar</b>	<b>17 396</b>	<b>17 726</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	4 553	4 556
Avsättningar	100	82
Långfristiga skulder	4 727	6 125
Kortfristiga skulder	8 016	6 963
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>17 396</b>	<b>17 726</b>

## Avstämning alternativa nyckeltal

	Kvartal 4		Jan-dec	
	2018	2017	2018	2017
<b>Per aktie, belopp i SEK <sup>1)</sup></b>				
Totalresultat per aktie, SEK				
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	600	987	3 278	2 950
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	167 499 999	158 913 042	167 499 999	157 856 163
Totalresultat per aktie, SEK	3,58	6,21	19,57	18,69
Cash earnings per aktie, SEK				
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	482	487	1 887	1 652
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	167 499 999	158 913 042	167 499 999	157 856 163
Cash earnings per aktie, SEK	2,88	3,06	11,26	10,46
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK				
EPRA NAV (substansvärde), MSEK	—	—	27 476	24 211
Antal aktier vid periodens slut	—	—	167 499 999	167 499 999
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	—	—	164,04	144,54
Utdelning per aktie, SEK				
Utdelning, MSEK	—	—	787	737
Antal aktier vid tillfället för utdelning	—	—	167 499 999	167 499 999
Utdelning per aktie, SEK <sup>3)</sup>	—	—	4,70	4,40
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	167 499 999	158 913 042	167 499 999	157 856 163
Antal aktier vid periodens slut	167 499 999	167 499 999	167 499 999	167 499 999
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>				
Antal hotell, periodens slut <sup>2)</sup>	—	—	144	143
Antal rum, periodens slut <sup>2)</sup>	—	—	32 268	31 613
WAULT, år	—	—	15,7	15,6
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	55 197	50 121
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	—	—	47 139	42 548
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	—	—	8 058	7 573
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	914	815	859	806

<sup>1)</sup> Totalt antal utestående aktier efter full utspädning uppgår till 167 499 999, varav 75 000 000 A-aktier och 92 499 999 B-aktier. För jämförbarheten har totala antalet aktier använts för beräkning av nyckeltalen. <sup>2)</sup> Pandox-ägda hotellfastigheter. <sup>3)</sup> För 2018 anges föreslagen utdelning.

## Avstämning alternativa nyckeltal

Belopp i MSEK	Kvartal 4		Jan-dec	
	2018	2017	2018	2017
<b>Soliditet, %</b>				
Summa eget kapital	—	—	21 538	19 027
Summa tillgångar	—	—	55 016	51 737
<b>Soliditet, %</b>	—	—	39,1	36,8
<b>Räntebärande nettoskuld</b>				
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	19 469	23 593
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	8 448	2 705
Uppläggningskostnader lån	—	—	178	175
Likvida medel	—	—	-674	-999
<b>Räntebärande nettoskuld</b>	—	—	27 421	25 474
<b>Belåningsgrad netto, %</b>				
Räntebärande nettoskuld	—	—	27 421	25 474
Marknadsvärde fastigheter	—	—	55 197	50 121
<b>Belåningsgrad netto, %</b>	—	—	49,7	50,8
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>				
Resultat före värdeförändringar	489	426	1 943	1 563
Räntekostnader	194	134	746	508
Avskrivningar	46	45	163	170
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	3,8	4,5	3,8	4,4
<b>Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %</b>				
Genomsnittlig räntekostnad	—	—	726	684
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	19 469	23 593
Uppläggningskostnader lån	—	—	178	—
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	8 448	2 705
<b>Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %</b>	—	—	2,6	2,6
<i>Se sidan 8-9 för en fullständig avstämning.</i>				
<b>Investeringar, exkl. förvärv</b>	260	213	720	714
<b>Driftnetto Fastighetsförvaltning</b>				
Hysesintäkter	704	549	2 809	2 121
Övriga fastighetsintäkter	45	22	162	81
Kostnader, exkl fastighetsadministration	-87	-61	-328	-228
<b>Driftnetto Fastighetsförvaltning, före fastighetsadministration</b>	662	510	2 643	1 974
Fastighetsadministration	-35	-21	-126	-93
<b>Driftnetto Fastighetsförvaltning</b>	627	490	2 517	1 882
<b>Driftnetto Operatörsverksamhet</b>				
Intäkter Operatörsverksamhet	626	528	2 153	2 067
Kostnader Operatörsverksamhet	-507	-429	-1 776	-1 743
<b>Bruttoresultat</b>	119	99	377	324
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	46	45	163	170
<b>Driftnetto Operatörsverksamhet</b>	165	144	540	494
<b>EBITDA</b>				
Totalt bruttoresultat, från respektive segment	746	589	2 894	2 206
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	46	45	163	170
Operatörsverksamhet	—	—	—	—
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-43	-37	-148	-124
<b>EBITDA</b>	749	597	2 909	2 252
<b>Cash earnings</b>				
EBITDA	749	597	2 909	2 252
Plus: Finansiella intäkter	0	14	1	15
Minus: Finansiella kostnader	-214	-140	-804	-534
Minus: Aktuell skatt	-55	11	-216	-73
<b>Cash earnings</b>	480	482	1 890	1 660
<b>EPRA NAV</b>				
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	—	—	21 378	18 845
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	—	—	2 249	1 906
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	—	—	538	563
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	—	—	-118	-129
Plus: Uppskjuten skatteskuld, fastigheter	—	—	3 430	3 026
<b>EPRA NAV</b>	—	—	27 476	24 211
<b>Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %</b>				
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	—	—	24 211	19 883
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	—	—	27 476	24 211
Återlagd utdelning, innevarande år	—	—	737	646
Exklusive likvid nyemission	—	—	0	-1 460
<b>Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %</b>	—	—	16,5	17,7

## Om nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Flera beskrivningar och analyser i denna delårsrapport presenterar utveckling och status på finansiella och aktierelaterade nyckeltal som inte definieras enligt IFRS (International Financial Reporting Standards). Vidstående alternativa finansiella nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Här intill presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitionerna av dessa mått på sidan 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 soliditet, 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 40-60 procent av cash earnings med en genomsnittlig utdelningsandel om 50 procent över tid. Driftnetto skapar transparens och jämförbarhet mellan bolagets två rörelsesegment samt med andra fastighetsbolag. EBITDA mäter Pandox samlade operativa lönsamhet på ett enhetligt sätt.

## EPRA NAV (substansvärde) och eget kapital

Substansvärdet (EPRA NAV) är det samlade kapital Pandox förvaltar för sina 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.



## Kvartalsdata

### Rapport över totalresultat för koncernen i sammandrag

Belopp i MSEK	2018				2017			
	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv1
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hysesintäkter	704	766	739	600	549	569	547	456
Övriga fastighetsintäkter	45	44	52	21	22	20	21	18
Intäkter Operatörsverksamhet	626	531	565	431	528	463	555	521
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 375</b>	<b>1 341</b>	<b>1 356</b>	<b>1 052</b>	<b>1 099</b>	<b>1 052</b>	<b>1 123</b>	<b>995</b>
Kostnader Fastighetsförvaltning	-122	-112	-127	-93	-82	-78	-83	-78
Kostnader Operatörsverksamhet	-507	-429	-436	-404	-429	-373	-462	-479
<b>Bruttoresultat</b>	<b>746</b>	<b>800</b>	<b>793</b>	<b>555</b>	<b>589</b>	<b>601</b>	<b>578</b>	<b>438</b>
Central administration	-43	-34	-37	-34	-37	-30	-30	-28
Finansnetto	-214	-205	-198	-186	-126	-132	-131	-130
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>489</b>	<b>561</b>	<b>558</b>	<b>335</b>	<b>426</b>	<b>439</b>	<b>417</b>	<b>280</b>
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	607	376	297	148	490	194	634	308
Fastigheter, realiserade	27	13	13	14	289	—	—	—
Derivat, orealiserade	-147	113	-24	83	7	18	71	77
<b>Resultat före skatt</b>	<b>976</b>	<b>1 063</b>	<b>844</b>	<b>580</b>	<b>1 212</b>	<b>651</b>	<b>1 122</b>	<b>665</b>
Aktuell skatt	-55	-64	-60	-37	11	-16	-38	-30
Uppskjuten skatt	-146	-166	-21	-91	-40	-84	-197	-108
<b>Periodens resultat</b>	<b>775</b>	<b>833</b>	<b>763</b>	<b>452</b>	<b>1 183</b>	<b>551</b>	<b>887</b>	<b>527</b>
Övrigt totalresultat	-177	-220	134	728	-196	-1	-82	94
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>598</b>	<b>613</b>	<b>897</b>	<b>1 180</b>	<b>986</b>	<b>550</b>	<b>805</b>	<b>621</b>

### Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Belopp i MSEK	2018				2017			
	31-dec	30-sep	30-jun	31-mar	31-dec	30-sep	30-jun	31-mar
<b>TILLGÅNGAR</b>								
Fastigheter inklusive inventarier	52 949	50 855	50 789	49 944	48 217	39 202	38 216	37 098
Övriga anläggningstillgångar	43	91	36	59	37	51	54	41
Uppskjuten skattefordran	465	520	561	469	613	665	685	722
Omsättningstillgångar	885	1 105	2 542	2 262	2 046	772	703	582
Likvida medel	674	923	678	708	999	484	344	625
<b>Summa tillgångar</b>	<b>55 016</b>	<b>53 494</b>	<b>54 606</b>	<b>53 442</b>	<b>51 912</b>	<b>41 174</b>	<b>40 002</b>	<b>39 068</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>								
Eget kapital	21 538	20 950	20 347	20 206	19 027	16 586	16 036	15 231
Uppskjuten skatteskuld	3 430	3 316	3 237	3 153	3 026	2 911	2 924	2 705
Räntebärande skulder	27 917	27 461	27 451	26 792	26 473	20 034	19 359	18 709
Icke räntebärande skulder	2 131	1 767	3 571	3 292	3 386	1 643	1 683	2 423
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>55 016</b>	<b>53 494</b>	<b>54 606</b>	<b>53 442</b>	<b>51 912</b>	<b>41 174</b>	<b>40 002</b>	<b>39 068</b>

### Nyckeltal

Belopp i MSEK	2018				2017			
	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv1
Driftnetto Fastighetsförvaltning	627	698	664	528	490	511	485	396
Driftnetto Operatörsverksamhet	165	142	167	66	144	129	139	82
EBITDA	749	806	794	560	597	610	594	450
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	4,63	4,98	4,53	2,69	7,47	3,47	5,61	3,31
Cash earnings	480	537	536	336	482	462	425	290
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	2,88	3,20	3,18	2,00	3,06	2,91	2,67	1,81
RevPAR-tillväxt (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %	12	6	4	4	11	12	17	4

	2018				2017			
	31-dec	30-sep	30-jun	31-mar	31-dec	30-sep	30-jun	31-mar
Räntebärande nettoskuld, MSEK	27 421	26 590	26 844	26 151	25 474	19 550	19 015	18 084
Sollditet, %	39,1	39,2	37,3	37,8	36,7	40,3	40,1	39,0
Belåningsgrad fastigheter, %	49,7	49,9	50,6	50,2	50,8	47,7	47,7	46,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	4,1	4,2	3,1	4,5	4,9	4,6	3,6
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	55 197	53 281	53 064	52 120	50 121	40 951	39 868	38 630
EPRA NAV per aktie, SEK	164,04	158,44	153,97	151,81	144,54	136,47	132,55	125,67
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	15,7	15,3	15,3	15,6	15,6	13,8	13,9	13,6

# Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandox fastighetsportfölj av 144 (143) hotellfastigheter med 32 268 (31 613) hotellrum i femton länder.

Pandox huvudsakliga geografiska fokus är norra Europa. Sverige (27 procent) är Pandox enskilt största geografiska marknad mätt som andel av fastighetsportföljens totala marknadsvärde följt av Storbritannien (18 procent), Tyskland (17 procent), Belgien (8 procent) och Finland (7 procent).

128 av hotellfastigheterna hyrs ut till externa parter, vilket innebär att 85 procent av portföljens marknadsvärde täcks av externa hyreskontrakt. Pandox hyresgäster är välrenommerade hotelloperatörer med starka hotellvarumärken.

Den 31 december 2018 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 15,7 år (15,6).

## Portföljöversikt per segment och land

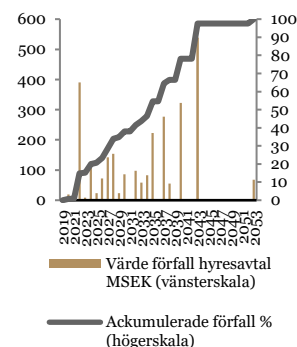
Fastighetsförvaltning	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Sverige	43	8 869	14 940	27	1,7
Tyskland	22	4 463	7 393	13	1,7
Storbritannien	19	4 675	8 650	16	1,9
Finland	13	2 924	3 922	7	1,3
Norge	14	2 535	3 223	6	1,3
Danmark	8	1 845	3 495	6	1,9
Österrike	2	639	1 402	3	2,2
Belgien	2	519	846	2	1,6
Irland	3	445	1 489	3	3,3
Schweiz	1	206	701	1	3,4
Nederländerna	1	189	1 079	2	5,7
<b>Summa Fastighetsförvaltning</b>	<b>128</b>	<b>27 309</b>	<b>47 139</b>	<b>85</b>	<b>1,7</b>
<b>Operatörsverksamhet</b>					
Belgien	7	1 955	3 380	6	1,7
Tyskland	4	1 285	2 479	4	1,9
Kanada	2	952	1 289	2	1,4
Storbritannien	2	611	890	2	1,5
Finland	1	156	21	0	0,1
<b>Summa Operatörsverksamhet</b>	<b>16</b>	<b>4 959</b>	<b>8 058</b>	<b>15</b>	<b>1,6</b>
<b>Summa totalt</b>	<b>144</b>	<b>32 268</b>	<b>55 197</b>	<b>100</b>	<b>1,7</b>

## Portföljöversikt per brand/varumärke

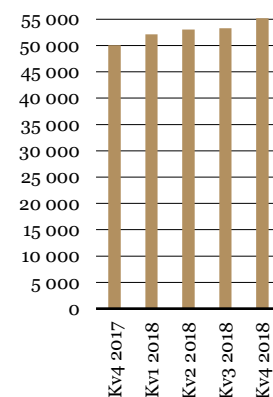
Varumärke	Antal		I % av totalt	Länder
	Hotell	Rum		
Scandic	51	11 002	34	SE, NO, FI, DK
Jurys Inn	20	4 410	14	GB, IE
Leonardo	18	3 547	11	GE
Hilton	8	2 582	8	SE, FI, UK, BE
Radisson Blu	8	2 033	6	SE, NO
Nordic Choice Hotels	11	1 800	6	CH, DE
NH	7	1 681	5	AT, BE
Crowne Plaza	2	616	2	BE
Elite Hotels	2	484	1	SE
Holiday Inn	2	469	1	BE, GE
First Hotels	2	403	1	DK
InterContinental	1	357	1	CA
Meininger	1	228	1	DK
Best Western	1	103	0	SE
Oberoende varumärken	10	2 553	8	SE, FI, BE, DE, NL
<b>Totalt</b>	<b>144</b>	<b>32 268</b>	<b>100</b>	<b>15<sup>1)</sup></b>

<sup>1)</sup> Inräknat delmarknaderna England, Skottland, Wales och Nordirland.

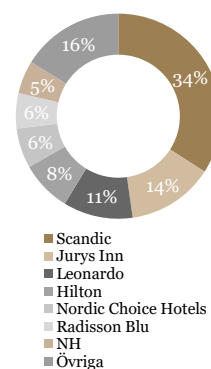
## Hyresavtalens förfalloprofil (31 december 2018)



## Marknadsvärde fastigheter per kvartal, MSEK



## Rum per operatör/varumärke (31 december 2018)



# 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.

Delårsrapporten omfattar sidorna 1–22 och sidorna 23–25 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport.

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Pandox årsredovisning för 2017 förutom att Pandox tillämpar IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder från 1 januari 2018. Som beskrivet i årsredovisningen 2017 har införandet av dessa standarder ej lett till behov av omräkning av jämförelsetal eller annan justering av de finansiella rapporterna men utökade upplysningskrav kommer att tillkomma i årsredovisningen 2018.

## Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Den 1 januari 2019 kommer IFRS 16 "Leases" införas. Standarden kräver att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för leasing på maximalt 12 månader samt leasing av mindre värde, ska redovisas som en skuld och tillgång i balansräkningen. Redovisning baseras på synsättet att leasetagaren har en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet. Redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden är tillämplig för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019 eller senare. Förtida tillämpning är tillåten.

Under 2018 har Pandox analyserat effekten av övergången till IFRS 16 Leasing och kommer att tillämpa IFRS 16 från den 1 januari 2019 med prospektiv tillämpning. Pandox hyresåtaganden utgörs av tomträtter eller annan hyrd mark, lokaler och fordon. Största delen av dessa åtaganden avser hyra av mark (tomträtter eller annan hyrd mark). Pandox har valt att i samband med övergången till IFRS 16 inkludera 3 nya balansposter i balansräkningen: nyttjanderättstillgång samt lång- och kortfristig leasingsskuld. Pandox har uppskattat effekten (utifrån nu gällande avtal) på ingående balanser av införandet av IFRS 16 till 2 490 MSEK i form av nyttjanderätter på tillgångssidan. På skuldsidan påverkas långfristig leasingsskuld med 2 471 MSEK och kortfristig leasingsskuld med 19 MSEK. I resultaträkningen, från 1 januari 2019 och framåt, kommer den kostnaden för hyresåtaganden att redovisas som avskrivning samt finansiella kostnader. Av denna anledning kommer Pandox att redovisa de finansiella kostnaderna på en ny rad i finansnettot: finansiella kostnader hänförliga till nyttjanderättsavtal. På denna rad kommer den nuvarande kostnaden för tomträtter och annan hyrd mark redovisas i sin helhet.

## Not 2 Rörelsesegment

Pandox rörelsesegment utgörs av verksamhetsgrenarna Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet. Segment Fastighetsförvaltning förädlar och förvaltar fastigheter och tillhandahåller hotelllokaler men även andra typer av lokaler till externa kunder i anslutning till hotellfastigheten. Segment Fastighetsförvaltning inkluderar också åtta förvaltningsavtal för externt ägda hotellfastigheter. Operatörsverksamheten äger hotellfastigheter samt bedriver egen hotellverksamhet. Segmentet Operatörsverksamhet innefattar också 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 de två segmenten. Segmenten är framtagna utifrån den rapportering som sker internt till företagsledning avseende utfall och ställning. Segmentsrapporteringen är uppställd utifrån de redovisningsprinciper som årsredovisningen i övrigt och summan av segmenten är lika med beloppen i koncernen. Scandic Hotels Group och Fattal Hotels Group är hyresgäster som, var för sig, står för mer än 10 procent av intäkterna.

Rörelsesegment	Fastighetsförvaltning		Operatörsverksamhet		Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster		Totalt	
	Kv 4 2018	Kv 4 2017	Kv 4 2018	Kv 4 2017	Kv 4 2018	Kv 4 2017	Kv 4 2018	Kv 4 2017
<b>Belopp i MSEK</b>								
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	749	571	—	—	—	—	749	571
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	626	528	—	—	626	528
<b>Nettoomsättning</b>	<b>749</b>	<b>571</b>	<b>626</b>	<b>528</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1 375</b>	<b>1 099</b>
Kostnader Fastighetsförvaltning	-122	-82	—	—	—	—	-122	-82
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-507	-429	—	—	-507	-429
<b>Bruttoresultat</b>	<b>627</b>	<b>490</b>	<b>119</b>	<b>99</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>746</b>	<b>589</b>
Central administration	—	—	—	—	-43	-37	-43	-37
Finansiella intäkter	—	—	—	—	0	14	0	14
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-214	-140	-214	-140
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>627</b>	<b>490</b>	<b>119</b>	<b>99</b>	<b>-257</b>	<b>-163</b>	<b>489</b>	<b>426</b>
<i>Värdeförändringar</i>								
Fastigheter, orealiserade	607	490	—	—	—	—	607	490
Fastigheter, realiserade	27	6	—	283	—	—	27	289
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	-147	7	-147	7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 261</b>	<b>986</b>	<b>119</b>	<b>382</b>	<b>-404</b>	<b>-156</b>	<b>976</b>	<b>1 212</b>
Aktuell skatt	—	—	—	—	-55	11	-55	11
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	-146	-40	-146	-40
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 261</b>	<b>986</b>	<b>119</b>	<b>382</b>	<b>-605</b>	<b>-185</b>	<b>775</b>	<b>1 183</b>

## Kv 4 2018

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien	Övriga	Totalt
<b>Nettoomsättning</b>									
– Fastighetsförvaltning	224	53	49	74	121	15	166	47	749
– Operatörsverksamhet	—	—	—	8	139	294	58	127	626
Marknadsvärde fastigheter	14 940	3 495	3 223	3 943	9 872	4 225	11 028	4 471	55 197
Investeringar fastigheter	59	4	13	11	9	56	66	42	260
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	1	—	1 716	—	1 717
Realiserad värdeförändring fastigheter	14	—	—	—	—	—	—	—	14
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	26	1 492	2 444	888	959	5 809
Totala anläggningsstillgångar till redovisat värde exkl. uppskjuten skatt	20 407	2 090	2 100	3 039	7 443	3 132	10 840	3 941	52 992

## Kv 4 2017

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien	Övriga	Totalt
<b>Nettoomsättning</b>									
– Fastighetsförvaltning	224	47	44	69	119	2	23	44	571
– Operatörsverksamhet	—	—	—	7	121	282	1	117	528
Marknadsvärde fastigheter	14 539	3 345	3 037	3 553	8 825	3 795	8 847	4 180	50 121
Investeringar fastigheter	59	6	9	13	72	39	0	16	213
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	7 576	109	7 685
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	6	—	—	283	—	—	289
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	26	1 411	2 945	388	898	5 668
Totala anläggningsstillgångar till redovisat värde exkl. uppskjuten skatt	18 546	2 032	2 030	2 916	7 168	2 945	8 853	3 764	48 254

## Rörelsesegment

Belopp i MSEK	Fastighetsförvaltning		Operatörsverksamhet		Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster		Totalt	
	Kv 1-4 2018	Kv 1-4 2017	Kv 1-4 2018	Kv 1-4 2017	Kv 1-4 2018	Kv 1-4 2017	Kv 1-4 2018	Kv 1-4 2017
<b>Intäkter Fastighetsförvaltning</b>								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	2 971	2 202	—	—	—	—	2 971	2 202
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	2 153	2 067	—	—	2 153	2 067
<b>Nettoomsättning</b>	<b>2 971</b>	<b>2 202</b>	<b>2 153</b>	<b>2 067</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>5 124</b>	<b>4 269</b>
<b>Kostnader Fastighetsförvaltning</b>	<b>-454</b>	<b>-321</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>-454</b>	<b>-321</b>
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-1 776	-1 743	—	—	-1 776	-1 743
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2 517</b>	<b>1 882</b>	<b>377</b>	<b>324</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>2 894</b>	<b>2 206</b>
Central administration	—	—	—	—	-148	-124	-148	-124
Finansiella intäkter	—	—	—	—	1	15	1	15
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-804	-534	-804	-534
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>2 517</b>	<b>1 882</b>	<b>377</b>	<b>324</b>	<b>-951</b>	<b>-644</b>	<b>1 943</b>	<b>1 563</b>
<i>Värdeförändringar</i>								
Fastigheter, orealiserade	1 428	1 625	—	—	—	—	1 428	1 625
Fastigheter, realiserade	67	6	—	283	—	—	67	289
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	25	173	25	173
<b>Resultat före skatt</b>	<b>4 012</b>	<b>3 796</b>	<b>377</b>	<b>324</b>	<b>-926</b>	<b>-471</b>	<b>3 463</b>	<b>3 650</b>
Aktuell skatt	—	—	—	—	-216	-73	-216	-73
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	-424	-429	-424	-429
<b>Periodens resultat</b>	<b>4 012</b>	<b>3 796</b>	<b>377</b>	<b>324</b>	<b>-1 566</b>	<b>-973</b>	<b>2 823</b>	<b>3 148</b>

## Kv 1-4 2018

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien	Övriga	Totalt
<b>Nettoomsättning</b>									
– Fastighetsförvaltning	910	229	212	294	469	46	627	184	2 971
– Operatörsverksamhet	—	—	—	37	501	985	160	470	2 153
Marknadsvärde fastigheter	14 940	3 495	3 223	3 943	9 872	4 225	11 028	4 471	55 197
Investeringar i fastigheter	199	29	53	31	69	141	66	132	720
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	7	—	1 718	—	1 725
Realiserad värdeförändring fastigheter	14	—	—	—	—	—	—	—	14
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	26	1 492	2 444	888	959	5 809
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl. uppskjuten skatt	20 407	2 090	2 100	3 039	7 443	3 132	10 840	3 941	52 992

## Kv 1-4 2017

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien	Övriga	Totalt
<b>Nettoomsättning</b>									
– Fastighetsförvaltning	888	201	184	277	441	6	27	179	2 202
– Operatörsverksamhet	23	22	119	31	455	943	1	473	2 067
Marknadsvärde fastigheter	14 539	3 345	3 037	3 553	8 825	3 795	8 847	4 180	50 121
Investeringar fastigheter	212	23	91	25	185	92	—	87	714
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	324	8 399	109	8 832
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	6	—	—	283	—	—	289
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	26	1 411	2 945	388	898	5 668
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl. uppskjuten skatt	18 546	2 032	2 030	2 916	7 168	2 945	8 853	3 764	48 254

## Not 3 Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Tillgångar och skulder som innehas för försäljning	2018	2017
Belopp i MSEK	31 dec	31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	—	—
Operatörsverksamheter Vesway <sup>1)</sup>	—	1 326
Övriga rörelsetillgångar <sup>1)</sup>	—	41
<b>Tillgångar klassificerade som innehav för försäljning</b>	<b>—</b>	<b>1 367</b>
<b>SKULDER</b>		
Övriga kortfristiga skulder <sup>1)</sup>	—	1 367
<b>Skulder klassificerade som innehav för försäljning</b>	<b>—</b>	<b>1 367</b>

<sup>1)</sup> Avser 120 MGBP köpeskilling som erlagts av förvärvare i samband med genomförande av förvärv av Vesway hänförligt till Jurys Inn. Reglerat under kv 3 2018.

## Not 4 Omklassificeringar, förvärv och avyttringar baserat på datum för tillträde respektive avträde

### Omklassificeringar, förvärv och avyttringar

Datum	Hotellfastighet	Händelse
3 december 2018	Scandic Ferrum	Avyttring Fastighetsförvaltning
1 november 2018	The Midland Manchester	Förvärv Fastighetsförvaltning
31 oktober 2018	Radisson Blu Glasgow	Förvärv Operatörsverksamhet
1 februari 2018	NH Brussels Bloom	Omklassificering till Fastighetsförvaltning
1 februari 2018	NH Brussels EU Berlaymont	Omklassificering till Fastighetsförvaltning
29 december 2017	Butiksfastighet i Bryssel	Avyttring Operatörsverksamhet
20 december 2017	20 hotellfastigheter i Storbritannien och Irland	Förvärv Fastighetsförvaltning
20 december 2017	Hilton Garden Inn London Heathrow	Förvärv Operatörsverksamhet
1 december 2017	Hotel Hubert Grand Place Brussels	Omklassificering till Operatörsverksamhet
31 augusti 2017	Hilton London Heathrow Airport	Förvärv Fastighetsförvaltning
1 juni 2017	Scandic Skärholmen	Omklassificering till Fastighetsförvaltning
1 juni 2017	Scandic Hafjell	Omklassificering till Fastighetsförvaltning
29 maj 2017	Hotel Berlaymont Brussels	Förvärv Operatörsverksamhet
1 maj 2017	Scandic Lillehammer	Omklassificering till Fastighetsförvaltning
1 maj 2017	Scandic Sluseholmen	Omklassificering till Fastighetsförvaltning
25 april 2017	Grand Hotel Oslo	Avyttring Operatörsverksamhet
11 april 2017	Scandic Kista Stockholm	Omklassificering till Fastighetsförvaltning
4 april 2017	Scandic Valdres	Omklassificering till Fastighetsförvaltning
4 april 2017	Scandic Sørlandet	Omklassificering till Fastighetsförvaltning
1 januari 2017	Urban House Copenhagen by Meininger	Omklassificering till Fastighetsförvaltning

## Not 5 Valutakurser

### Valutakurser januari-december

1 SEK = X utländsk valuta	Genomsnittskurs			Balansdagskurs		
	2018	2017	Δ%	2018	2017	Δ%
Euro (EUR)	10,257	9,633	6%	10,275	9,850	4%
Brittiska pund (GBP)	11,593	10,990	5%	11,348	11,105	2%
Danska kronor (DKK)	1,376	1,295	6%	1,376	1,323	4%
Norska kronor (NOK)	1,069	1,035	3%	1,024	1,001	2%
Kanadensiska dollar (CAD)	6,710	6,579	2%	6,592	6,564	0%
Schweizerfranc (CHF)	8,883	8,669	2%	9,099	8,428	8%

# Pandox i korthet

Pandox är en ledande hotellfastighetsägare i norra Europa med fokus på större hotell på viktiga fritids- och affärsdestinationer. Pandox hotellfastighetsportfölj omfattar 144 hotell med cirka 32 300 rum i 15 länder. Pandox verksamhet är organiserad i Fastighetsförvaltning, som omfattar hotellfastigheter med långa hyresavtal med marknadsledande regionala hotelloperatörer och ledande internationella 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 när det gäller specialistkompetens för aktivt ägande, förvaltning och utveckling av hotellfastigheter samt drift av hotell. 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. Därutöver förvaltar också Pandox ett mindre antal hotellfastigheter för andra ägares räkning.



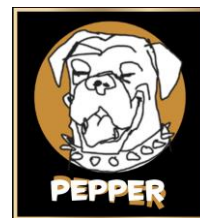
## Huvudkontor

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 aktuell skatt.

### Driftnetto, Fastighetsförvaltning, MSEK

Driftnetto motsvaras av bruttoresultat Fastighetsförvaltning.

### Driftnetto, Operatörsverksamhet, MSEK

Bruttoresultat Operatörsverksamhet plus avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet.

### Driftnettomarginal, Operatörsverksamhet, %

Driftnetto Operatörsverksamhet i förhållande till totala intäkter Operatörsverksamhet.

### EBITDA, MSEK

Totalt bruttoresultat minus central administration (exklusive avskrivningar).

### Genomsnittlig skuldränta, %

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

### Investeringar, exkl förvärv, MSEK

Investeringar i anläggningstillgångar exklusive förvärv.

### Räntebärande nettoskuld, MSEK

Räntebärande skulder, inklusive uppläggningskostnader för lån, minus likvida medel och kortfristiga placeringar som likställs med likvida medel.

### Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före värdeförändringar plus räntekostnader och avskrivningar, delat med räntekostnader.

### Soliditet, %

Redovisat eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

### Tillväxt i EPRA NAV (substansvärdestillväxt), årstakt, %

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

### Tillväxt för jämförbara enheter justerat för valutakurseffekter

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, delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier.

### Eget kapital per aktie, SEK

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

### Resultat per aktie, SEK

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

### Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK

Redovisat eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, inklusive återföring av derivat, uppskjuten skattefordran derivat, uppskjuten skatteskuld fastigheter samt omvärdering av Rörelsefastigheter, delat med det totala antalet utestående aktier efter utspädning vid periodens utgång.

### Totalresultat per aktie, SEK

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

### Utdelning per aktie, SEK

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

### Viktat genomsnittligt antal aktier, före utspädning, tusental

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

### Viktat genomsnittligt antal aktier, efter utspädning, tusental

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

## FASTIGHETSINFORMATION

### Antal hotell

Antal ägda hotellfastigheter vid periodens utgång.

### Antal rum

Antal rum i ägda hotellfastigheter vid periodens utgång.

### Marknadsvärde fastigheter, MSEK

Marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter plus marknadsvärdet för Rörelsefastigheter.

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

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

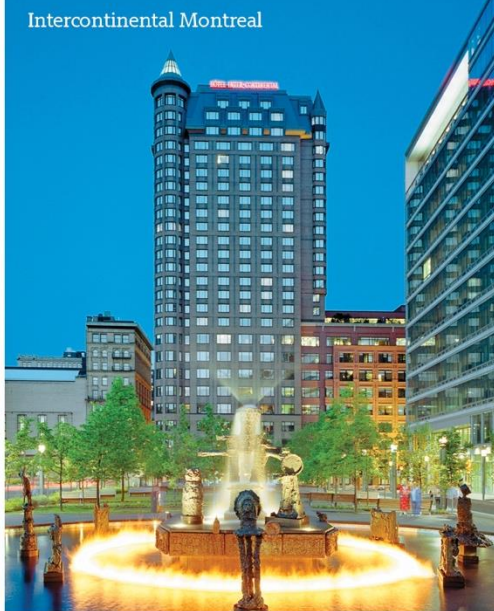
### WAULT (Förvaltningsfastigheter)

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





NH Vienna Airport



Intercontinental Montreal



The Hotel Brussels

Ett axplock ur Pandox hotellfastighetsportfölj.



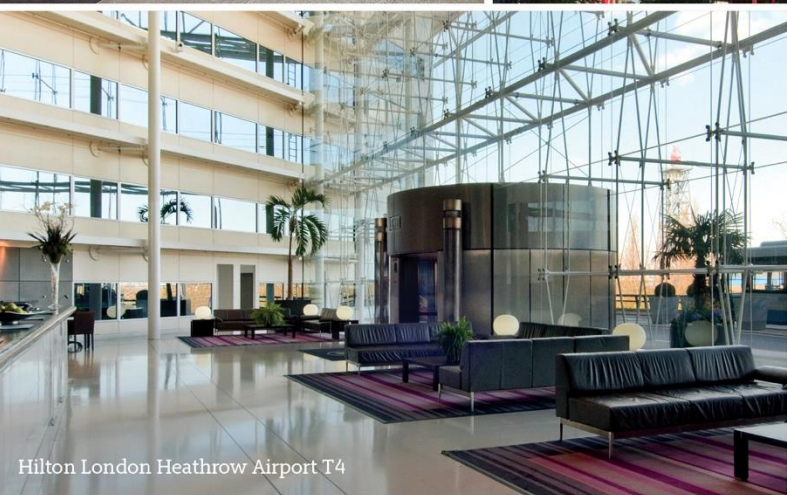
Park Hotel Amsterdam



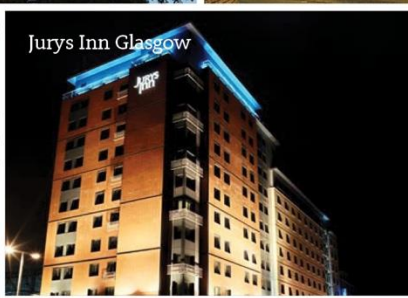
Leonardo Royal Frankfurt



Jurys Inn Manchester



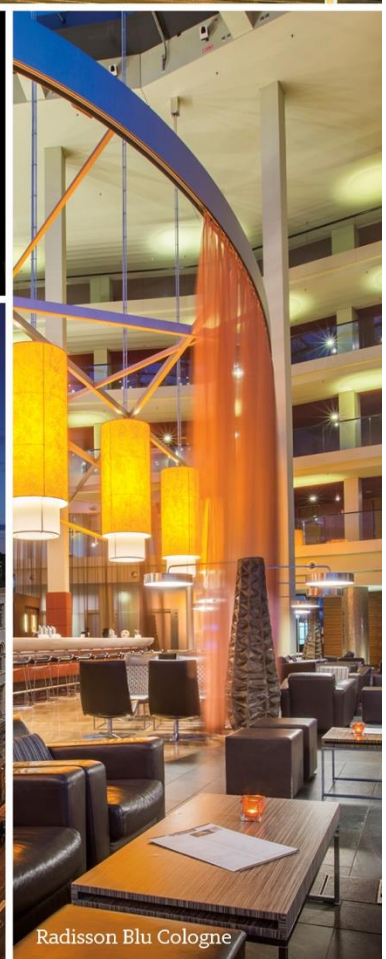
Hilton London Heathrow Airport T4



Jurys Inn Glasgow



Urban House Copenhagen by Meininger



Radisson Blu Cologne



Scandic Park Helsinki