Pandox™

Delårsrapport
Januari-juni 2019

Lönsam diversifiering

April-juni 2019

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 783 (791) MSEK. Minskningen förklaras av förändrad redovisning fastighetsskatt om 30 MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 0,4 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 704 (664) MSEK, 689 MSEK exklusive effekter av IFRS 16. Ökningen för jämförbara enheter var 0,3 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till 212 (167) MSEK, 206 MSEK exklusive effekter av IFRS 16. Ökningen för jämförbara enheter var 16,8 procent justerat för valutakurseffekter
- Kalendereffekter uppskattas ha påverkat intäktstillväxten negativt med 2-3 procent i jämförbar portfölj
- EBITDA uppgick till 868 (794) MSEK, 847 MSEK exklusive effekter av IFRS 16
- Cash earnings uppgick till 565 (537) MSEK
- Cash earnings per aktie uppgick till 3,37 (3,19) SEK
- Periodens resultat uppgick till 760 (763) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 4,53 (4,53) SEK

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Pandox slutförde förvärv av tre hotellfastigheter i Tyskland den 1 juli

Januari-juni 2019

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 468 (1 412) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 0,8 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 287 (1 192) MSEK, 1 258 MSEK exklusive effekter av IFRS 16. Ökningen för jämförbara enheter var 0,7 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till 307 (233) MSEK, 296 MSEK exklusive effekter av IFRS 16. Ökningen för jämförbara enheter var 16,9 procent justerat för valutakurseffekter
- EBITDA uppgick till 1 502 (1 354) MSEK, 1 462 MSEK exklusive effekter av IFRS 16
- Cash earnings uppgick till 928 (873) MSEK
- Cash earnings per aktie uppgick till 5,53 (5,18) SEK
- Periodens resultat uppgick till 1 167 (1 215) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 6,96 (7,22) SEK

Finansiellt sammandrag

Belopp i MSEK	Kvartal 2			Jan-jun			Helår
	2019	2018	Δ%	2019	2018	Δ%	2018
Intäkter Fastighetsförvaltning	783	791	*-1*	1 468	1 412	*4*	2 971
Driftnetto Fastighetsförvaltning	704	664	*6*	1 287	1 192	*8*	2 517
Driftnetto Operatörsverksamhet	212	167	*27*	307	233	*32*	540
EBITDA	868	794	*9*	1 502	1 354	*11*	2 909
Periodens/årets resultat	760	763	*0*	1 167	1 215	*-4*	2 823
Resultat per aktie, SEK [1]	4,53	4,53	*0*	6,96	7,22	*-4*	16,83
Cash earnings	565	537	*5*	928	873	*6*	1 890
Cash earnings per aktie, SEK [1]	3,37	3,19	*5*	5,53	5,18	*7*	11,26
Nyckeldata							
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	—	57 618	53 064	*9*	55 197
Räntebärande nettoskuld, MSEK	—	—	—	28 248	26 844	*5*	27 421
Belåningsgrad netto, %	—	—	—	49,0	50,6	*n.a.*	49,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,2	*n.a.*	3,8	3,7	*n.a.*	3,8
EPRA NAV per aktie, SEK [1]	—	—	—	173,83	153,97	*13*	164,04
WAULT (Förvaltningsfastigheter), år	—	—	—	15,5	15,3	*n.a.*	15,7
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	1 034	926	*12*	890	805	*11*	865

[1] Beräknat på totalt antal aktier för balansposter och viktat antal aktier för resultatposter. För uppgift om antal aktier se sidan 16.
Se not 5 på sidan 24 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar. För fullständiga definitioner se sidan 26.
För effekter av införande av IFRS 16, se *Not 2 Övergång till IFRS 16 Leasing (s20-21)*, *Avstämning alternativa nyckeltal (s16-17)* och *Definitioner (s26)*.

VD har ordet

Diversifiering skapar nya möjligheter

Stabil underliggande tillväxt

För det andra kvartalet 2019 redovisade Pandox en tillväxt i totalt driftnetto på 10 procent och en tillväxt i substansvärde, mätt i årstakt, på 16 procent. Drivkrafterna bakom tillväxten var återigen kompletterande förvärv, en god utveckling i Bryssel och positiva valutakurseffekter.

Fördelarna med en väldiversifierad portfölj var tydliga i kvartalet där bättre marknader mer än väl kompenserade för sämre marknader.

För jämförbara enheter ökade totala intäkter och totalt driftnetto med 3,9 respektive 3,3 procent, justerat för valutakurseffekter, trots en negativ kalendereffekt hänförlig till påskens infallande på 2-3 procent.

I Fastighetsförvaltning ökade hyresintäkter och driftnetto för jämförbara enheter med 0,4 respektive 0,3 procent, justerat för valutakurseffekter. I likhet med det första kvartalet 2019 begränsades tillväxten av renoveringseffekter i egen portfölj. Däröver påverkade utmanande jämförelsetal på vissa nyckelmarknader negativt.

Underliggande efterfrågan var fortsatt positiv i det andra kvartalet, men utbudsökningar resulterade i negativ RevPAR-tillväxt framförallt i Köpenhamn, Oslo och London Heathrow.

För jämförbara enheter växte Pandox hyresportfölj i Storbritannien med drygt 4 procent, justerat för valutakurseffekter. Exklusive London Heathrow, var tillväxten drygt 5 procent.

Operatörsverksamhet såg god tillväxt och lönsamheten stärktes. Intäkter och driftnetto för jämförbara enheter ökade med 8,6 respektive 16,8 procent, justerat för valutakurseffekter. Drivkrafterna var framförallt en fortsatt stark utveckling i Bryssel och Berlin med god efterfrågan, produktivitet och lönsamhet. Men även övriga hotell i Tyskland och Montreal utvecklades väl.

Många fördelar med ökad diversifiering

Fördelarna med en större och mer diversifierad portfölj visar sig på flera olika sätt. Dels balanseras efterfrågefluktuationer ut mer effektivt, dels ger närvaron på fler marknader upphov till nya affärsmöjligheter. Pandox avtal om förvärv av tre hotellfastigheter i Erfurt, Augsburg och Dortmund i kvartalet är ett bra exempel.

Genom förvärvet, som slutfördes den 1 juli, lade Pandox två nya växande städer med inhemsk efterfrågan i Tyskland till portföljen. Vi adderade också ytterligare en hotellfastighet i Dortmund till Radisson Blu Dortmund som vi redan äger och driver. Dessutom knöt vi en ny hyresgäst (HR Group) och ytterligare ett nytt varumärke (Dorint Hotels & Resorts) till oss. Köpeskillingen uppgick till 103 MEUR och hotellens förväntade bidrag till hyresintäkter och driftnetto 2019 förväntas uppgå till cirka 6,0 MEUR respektive 5,8 MEUR, mätt i årstakt. Den initiala direktavkastningen uppgår till 5,7 procent.

Efter genomfört förvärv har Pandox totalt 29 hotell med cirka 6 300 rum i Tyskland som är Europas största hotellmarknad.

Under kvartalet tecknades också avtal om avyttring av hotellbyggnaden för Hotell Hasselbacken i Stockholm. Köpeskillingen uppgick till 480 MSEK och hotellets hyresintäkter uppgick under 2018 till cirka 20 MSEK.

Förutsättningarna för tillväxt 2019 består

Pandox bedömning är fortsatt att hotellkonjunkturen har potential att växa men att den är i en mognadsfas med avtagande tillväxt. 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 med bidrag från de förvärv som Pandox genomfört 2018 och 2019, finns förutsättningar för tillväxt innevarande år.

”I det andra kvartalet redovisar Pandox en tillväxt i totalt driftnetto på 10 procent och en tillväxt i substansvärde, mätt i årstakt, på 16 procent. Den goda utvecklingen är ett resultat av lönsam diversifiering”

Anders Nissen, VD

April-juni 2019 (förändring jämfört med motsvarande period föregående år)

10%

Tillväxt i totalt driftnetto

Justerat för IFRS 16 var tillväxt i totalt driftnetto 8 procent. Se definitioner på s26.

16%

Tillväxt i substansvärde

I årstakt. Se definitioner på s26.

5%

Tillväxt i total cash earnings

Se definitioner på s26.

Hotellmarknadens utveckling april-juni 2019

På grund av att fullständig marknadsdata ännu inte publicerats för det andra kvartalet 2019 avser RevPAR-tillväxt för internationella marknader perioden april-maj 2019, dvs del av rapportperiod. RevPAR-tillväxt för nordiska marknader avser perioden april-juni dvs fullständig rapportperiod.

Fortsatt god efterfrågan i resemarknaden

Trenden från det första kvartalet 2019 med lägre tillväxt i både internationella ankomster och ekonomisk aktivitet fortsatte även under årets andra kvartal. Efterfrågan i hotellmarknaden utvecklades väl om än till en lägre tillväxttakt. Lägre global handelsaktivitet och svagare indikatorer från framförallt tillverkningsindustrin var dämpande faktorer.

United Nations World Tourism Organization (UNWTO) redovisade en tillväxt för internationell passagerartrafik på 4 procent för Europa respektive globalt första kvartalet 2019 vilket var i linje med organisationens helårsprognos.

En kalendereffekt på grund av påskens infallande bedöms ha påverkat marknadstillväxten negativt i Pandox portfölj med 2-3 procent i det andra kvartalet.

Blandad RevPAR-utveckling i Norden

RevPAR utvecklades överlag positivt i Norden med hänsyn taget till den negativa kalendereffekten. RevPAR minskade marginellt i Sverige medan Norge och Finland ökade med drygt 1 respektive 3 procent. I Danmark påverkades hotellmarknaden negativt av inflödet av nya hotell och RevPAR minskade med 8 procent i kvartalet. Efterfrågesituationen i de nordiska länderna var totalt sett fortsatt god med cirka 3 procent tillväxt i Sverige, Norge och Danmark och närmare 5 procent i Finland.

RevPAR i Stockholm minskade med 2 procent i huvudsak förklarat av en negativ påskeffekt. Efterfrågesituationen var fortsatt god. I Göteborg ökade RevPAR med drygt 3 procent medan Malmö såg en minskning med 7 procent på grund av ett svagt maj och nytillkommen hotellkapacitet.

I Oslo ökade efterfrågan på hotellrum med 6 procent i kvartalet med ett positivt bidrag från en god kongresskalender. Ett ökat hotellutbud - cirka 12 procent i perioden - och en negativ effekt av påskens infallande, ledde till en minskning av RevPAR med 4 procent.

I Köpenhamn var ökningen av nya hotellrum kännbar och både beläggning och snittpriser minskade. Sammantaget minskade RevPAR med 10 procent i kvartalet.

I Helsingfors ökade RevPAR med knappt 3 procent framförallt drivet av förbättrade snittpriser.

Överlag stabilt i Tyskland

Tyskland hade, i likhet med flera andra marknader i Europa, en stark maj månad på grund av flera affärsdagar, vilket tillsammans med en starkare mäss- och kongresskalender påverkade utfallet positivt. För Tyskland ökade RevPAR med drygt 8 procent perioden april-maj. Delmarknader med speciellt god utveckling noterades i München, Frankfurt, Hannover och Berlin. Baserat på en lägre aktivitetsnivå i juni är det rimligt att anta en svagare tillväxt för kvartalet som helhet.

Ökat utbud gav viss nedgång i Storbritannien

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

Under perioden april-maj minskade RevPAR i UK Regional med drygt 1 procent. Efterfrågan låg stabilt på ca 2 procents ökningstakt samtidigt som utbudet ökade i något högre takt vilket totalt sett pressade RevPAR.

Hotellmarknader som påverkades negativt av ny hotellkapacitet var bland annat Glasgow, Liverpool, Heathrow Airport, Manchester och Belfast där RevPAR minskade i april-maj. Dessa marknader är dock expansiva destinationer och attraktiva hotellmarknader med god underliggande efterfrågan.

I London ökade RevPAR marginellt april-maj.

Den irländska hotellmarknaden, som befinner sig på en hög absolut nivå, såg en viss tillbakagång i kvartalet och RevPAR minskade med knappt 2 procent april-maj. I Dublin minskade RevPAR med ca 4 procent delvis på grund av ett ökat hotellutbud i staden.

Fortsatt stark utveckling i Bryssel

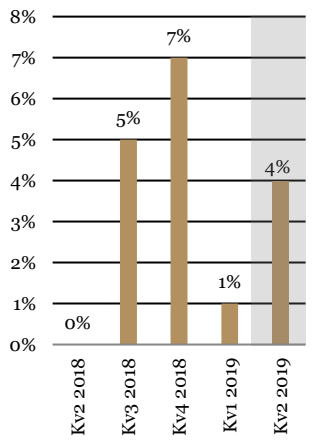
Den starka utvecklingen i Bryssel fortsatte och RevPAR ökade med cirka 6 procent i kvartalet. Affärs- och mötessegmenten har burit huvuddelen av tillväxten hittills men under de senaste kvartalen har även efterfrågan från fritidssegmentet vuxit sig allt starkare. Hotellmarknaden i Bryssel har även gynnats ett begränsat inflöde av nya hotellrum, vilket bidragit till förbättrade beläggningstal och skapat utrymme för ökade snittpriser.

Accelererande tillväxt i Montreal

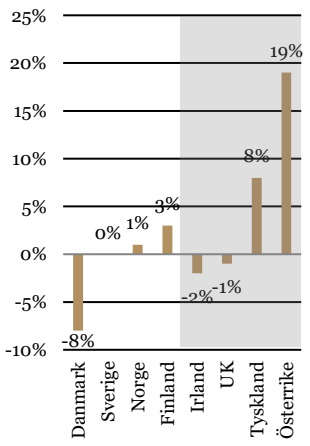
Efter en mjukare start i Montreal tog tillväxten fart i det andra kvartalet och RevPAR ökade med 15 procent under perioden april-maj.

April-juni 2019

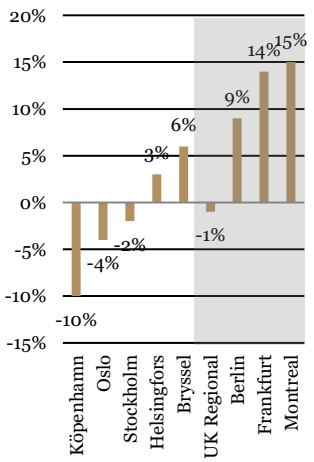
Europa
RevPAR-tillväxt y/y



Länder
RevPAR-tillväxt y/y



Nyckelmarknader
RevPAR-tillväxt y/y



Källa: STR Global, Benchmarking Alliance. Avrundade siffror.

Avser genomsnittlig tillväxt för perioderna april och maj 2019

Finansiell utveckling april-juni 2019

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2018 för balansposter om inget annat anges. IFRS 16 tillämpas från den 1 januari 2019.

Nettoomsättning

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 783 (791) MSEK.

Ändrad redovisning av fastighetsskatt i Storbritannien och Irland minskade övriga fastighetsintäkter med 30 MSEK i det andra kvartalet, varav hälften avser det första kvartalet. Ändringen medför en minskning av övriga fastighetsintäkter om cirka 60 MSEK på årsbasis jämfört med 2018. Skälet är att fastighetsskatten betalas direkt av hyresgästen. Ändringen har ingen resultatpåverkan.

Justerat för redovisningsändringen ökade intäkterna med 3 procent jämfört med motsvarande period föregående år, förklarat av förvärv, positiva valutakurseffekter samt viss marknadstillväxt.

För jämförbara enheter ökade intäkterna med 0,4 procent justerat för valutakurseffekter, inräknat en negativ kalendereffekt hänförlig till påskens infallande.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 673 (565) MSEK. Det var en ökning med 19 procent med stöd av en genomgående god utveckling för hotellen i portföljen, positiva valutakurseffekter samt förvärv. För jämförbara enheter ökade intäkter och RevPAR med 8,6 respektive 11,7 procent, justerat för valutakurseffekter.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 456 (1 356) MSEK. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 3,9 procent justerat för valutakurseffekter.

En kalendereffekt hänförlig till påskens infallande uppskattas ha påverkat tillväxten negativt med 2-3 procent för jämförbar portfölj i kvartalet.

Driftnetto

Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 704 (664) MSEK, en ökning med 6 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var driftnettot 689 MSEK. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 0,3 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till 212 (167) MSEK, en ökning med 27 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var driftnettot 210 MSEK. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 16,8 procent justerat för valutakurseffekter.

Totalt driftnetto uppgick till 916 (831) MSEK, en ökning med 10 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var totalt driftnetto 895 MSEK.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -48 (-37) MSEK. Ökningen förklaras av ett nytt incitamentsprogram och kostnader hänförliga till verksamhetens tillväxt, geografiska expansion och ökade komplexitet.

EBITDA

EBITDA uppgick till 868 (794) MSEK, en ökning med 9 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var EBITDA 847 MSEK.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -206 (-198) MSEK, varav -13 (-8) utgörs av aktiverade uppläggningskostnader för lån.

Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar hänförliga till införande av IFRS 16 uppgick till MSEK -21.

De finansiella intäkterna uppgick till 4 (0) MSEK.

Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 598 (558) MSEK, en ökning med 7 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 509 (297) MSEK och förklaras av en kombination av lägre direktavkastningskrav och högre kassaflöden i jämförbar portfölj.

Realiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 1 (13) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -133 (-24) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -75 (-60) MSEK.

Uppskjuten skatt uppgick till -140 (-21) MSEK.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 760 (763) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 759 (760) MSEK, vilket motsvarar 4,53 (4,53) SEK per aktie.

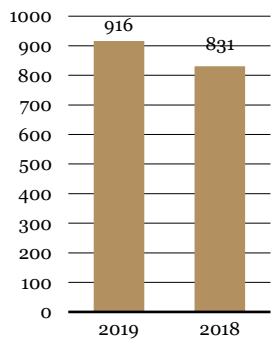
Cash earnings

Total cash earnings uppgick till 565 (537) MSEK, en ökning med 5 procent.

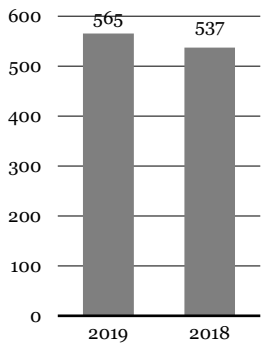
Se sidan 24 för sammanställning av omklassificieringar, förvärv och avyttringar.

April-juni 2019

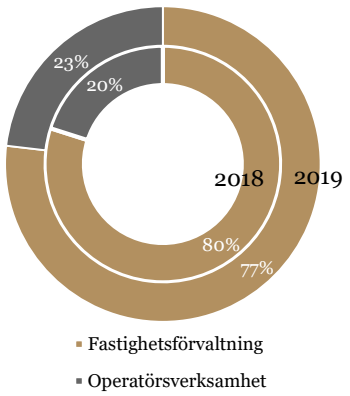
Totalt driftnetto, MSEK



Total cash earnings, MSEK



Driftnetto per affärssegment, %



Finansiell utveckling januari-juni 2019

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2018 för balansposter om inget annat anges. IFRS 16 tillämpas från den 1 januari 2019.

Nettoomsättning

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 468 (1 412) MSEK.

Ändrad redovisning av fastighetsskatt i Storbritannien och Irland minskade övriga fastighetsintäkter med 30 MSEK i perioden. Ändringen medför en minskning av övriga fastighetsintäkter om cirka 60 MSEK på årsbasis jämfört med 2018. Skälet är att fastighetsskatten betalas direkt av hyresgästen. Ändringen har ingen resultatpåverkan.

Justerat för redovisningsändringen ökade intäkterna med 6 procent jämfört med motsvarande period föregående år, förklarat av förvärv, positiva valutakurseffekter samt viss marknadstillväxt.

För jämförbara enheter ökade intäkterna med 0,8 procent justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 1 179 (996) MSEK. Det var en ökning med 18 procent med stöd av en god utveckling i Bryssel och gradvisa förbättringar på övriga marknader, positiva valutakurseffekter samt förvärv. För jämförbara enheter ökade intäkter och RevPAR med 8,1 respektive 10,6 procent, justerat för valutakurseffekter.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 2 647 (2 408) MSEK. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 3,9 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto

Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 287 (1 192) MSEK, en ökning med 8 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var driftnettot 1 258 MSEK. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 0,7 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till 307 (233) MSEK, en ökning med 32 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var driftnettot 296 MSEK. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 16,9 procent justerat för valutakurseffekter.

Totalt driftnetto uppgick till 1 594 (1 425) MSEK, en ökning med 12 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var totalt driftnetto 1 554 MSEK.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -91 (-71) MSEK. Ökningen förklaras av ett nytt incitamentsprogram och kostnader hänförliga till verksamhetens tillväxt, geografiska expansion och ökade komplexitet.

EBITDA

EBITDA uppgick till 1 502 (1 354) MSEK, en ökning med 11 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var EBITDA 1 462 MSEK.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -413 (-385) MSEK, varav -27 (-15) utgörs av aktiverade uppläggningskostnader för lån.

Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar hänförliga till införande av IFRS 16 uppgick till MSEK -40.

De finansiella intäkterna uppgick till 6 (1) MSEK.

Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 962 (893) MSEK, en ökning med 8 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 640 (445) MSEK och förklaras av en kombination av lägre direktavkastningskrav och högre kassaflöden i jämförbar portfölj. Realiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 1 (27) MSEK

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -272 (59) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -121 (-97) MSEK.

Uppskjuten skatt uppgick till -43 (-112) MSEK.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 1 167 (1 215) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 166 (1 210) MSEK, vilket motsvarar 6,96 (7,22) SEK per aktie.

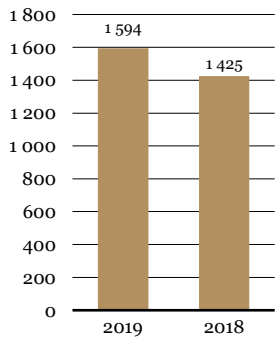
Cash earnings

Total cash earnings uppgick till 928 (873) MSEK, en ökning med 6 procent.

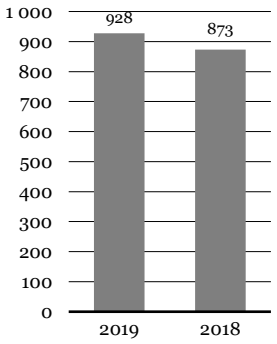
Se sidan 24 för sammanställning av omklassificieringar, förvärv och avyttringar.

Januari-juni 2019

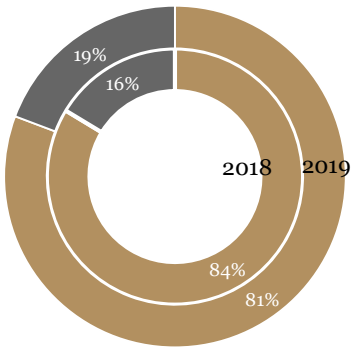
Totalt driftnetto, MSEK



Total cash earnings, MSEK



Driftnetto per affärssegment, %



Segmentrapportering april-juni 2019

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2018 för balansposter om inget annat anges. IFRS 16 tillämpas från den 1 januari 2019.

Fastighetsförvaltning

	Kvartal 2		Jan-jun		Helår
Belopp i MSEK	2019	2018	2019	2018	2018
Hyresintäkter	772	739	1 413	1 339	2 809
Övriga fastighetsintäkter	11	52	55	73	162
Kostnader, exkl. fastighetsadministration	-46	-105	-121	-173	-338
Driftnetto, före fastighetsadministration	737	686	1 347	1 239	2 633
Fastighetsadministration	-33	-22	-60	-47	-116
Bruttoresultat	704	664	1 287	1 192	2 517
Driftnetto, efter fastighetsadministration	704	664	1 287	1 192	2 517

Hyresintäkter och övriga fastighetsintäkter uppgick till 783 (791) MSEK.

Justerat för redovisningsändringen hänförlig till fastighetsskatt i Storbritannien och Irland (se Finansiell utveckling april-juni på sidan 4) ökade intäkterna med 3 procent jämfört med motsvarande period föregående år, förklarat av förvärv, positiva valutakurseffekter samt viss marknadstillväxt.

Driftnetto uppgick till 704 (664) MSEK, en ökning med 6 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var driftnettot 689 MSEK.

För jämförbara enheter ökade hyresintäkter och driftnetto med 0,4 respektive 0,3 procent justerat för valutakurseffekter, trots en negativ kalendereffekt hänförlig till påskens infallande.

Tillväxten i jämförbar portfölj var positiv i Storbritannien, Norge, Tyskland och Österrike och negativ i Danmark, Finland och Irland.

Enskilda städer med en särskilt god hyresutveckling var Wolfsburg, Köln, Belfast, Bryssel, Bergen, Jönköping, Luleå, Sheffield och Brighton.

I Storbritannien uppgick tillväxten i jämförbar portfölj till cirka 4 procent.

I Stockholm minskade hyresintäkterna med närmare 4 procent i kvartalet. I Köpenhamn var minskningen drygt 5 procent.

Intäkterna påverkades negativt av att cirka 1 000 hotellrum netto omfattades av olika former av renoveringar i kvartalet, däribland Park Hotel Amsterdam, Radisson Blu Basel, Jurys Inn Croydon, Scandic Kolding, Scandic Rosendahl och Vildmarkshotellet Kolmården.

Operatörsverksamhet

	Kvartal 2		Jan-jun		Helår
Belopp i MSEK	2019	2018	2019	2018	2018
Intäkter	673	565	1 179	996	2 153
Kostnader	-508	-436	-966	-840	-1 776
Bruttoresultat	165	129	213	156	377
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	47	38	94	77	163
Driftnetto	212	167	307	233	540

Intäkterna från Operatörsverksamhet uppgick till 673 (565) MSEK, en ökning med 19 procent, med stöd av en god utveckling i Bryssel och Berlin samt förbättringar på övriga marknader. Förvärv och positiva valutakurseffekter bidrog också till resultatökningen.

Driftnetto uppgick till 212 (167) MSEK, en ökning med 27 procent med stöd av god tillväxt och lönsamhet samt bidrag från förvärv av Radisson Blu Glasgow.

Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var driftnettot 206 MSEK.

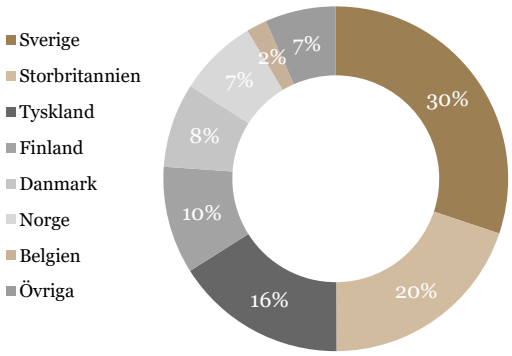
Driftnettomarginalen uppgick till 31,5 (29,6) procent, vilket speglar en fördelaktig affärsmix och hög produktivitet.

För jämförbara enheter ökade intäkter och driftnetto, justerat för valutakurseffekter, med 8,6 respektive 16,8 procent.

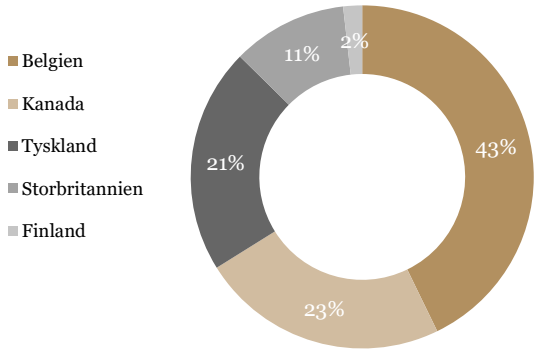
För jämförbara enheter ökade RevPAR med 11,7 procent, justerat för valutakurseffekter.

April-juni 2019

Intäkter per land, Fastighetsförvaltning



Intäkter per land, Operatörsverksamhet



Fastighetsportfölj

Siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2018 för balansposter såvida inget annat anges. IFRS 16 tillämpas från den 1 januari 2019.

Värdeförändring fastigheter

Vid utgången av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 57 618 (55 197) MSEK, varav 49 026 (47 139) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 8 592 (8 058) MSEK för Rörelsefastigheter. Vid samma tidpunkt hade Rörelsefastigheter ett redovisat värde på 5 994 (5 809) MSEK.

Vid utgången av perioden hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 15,5 år (15,7).

Under kvartalet ingicks avtal om förvärv av tre hotellfastigheter i Tyskland om 103 MEUR och avyttring av hotellbyggnaden för Hotell Hasselbacken i Stockholm om 480 MSEK. Hotellfastigheterna i Tyskland tillträddes den 1 juli 2019 medan Hotell Hasselbacken förväntas avträdas den 2 september 2019.

Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

	Belopp i MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari, 2019)	47 139
+ Förvärv [2]	-65
+ Investeringar i befintlig portfölj	225
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar	—
+/- Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar i totalresultatet	—
+/- Värdeförändring orealiserad	640
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	1 087
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (30 juni, 2019) [3]	49 026

Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	Belopp i MSEK
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (1 januari, 2019)	8 058
+ Förvärv [1]	-25
+ Investeringar i befintlig portfölj	89
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar	—
+/- Värdeförändring orealiserad	181
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	289
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (30 juni, 2019)	8 592

[1] Avser justering Radisson Blu Glasgow (4 MSEK), Hilton Grand Place (7 MSEK) och Hilton Garden Inn (-36 MSEK).
[2] Avser justering the Midland Manchester (8 MSEK) och Jurys Inn-portföljen (-73 MSEK)
[3] Motsvarar värdet av Förvaltningsfastigheter och Tillgångar som innehas för försäljning i balansräkningen

Investeringar

Under perioden januari-juni 2019 uppgick investeringar i befintlig portfölj, exklusive förvärv, till 318 (293) MSEK, varav 225 (162) MSEK avsåg Förvaltningsfastigheter och 89 (131) MSEK Rörelsefastigheter samt 4 (1) MSEK avser huvudkontoret.

Vid utgången av perioden uppgick beslutade investeringar för framtida projekt till motsvarande cirka 1 270 MSEK, varav större projekt utgörs av Crowne Plaza Brussels, Hilton Brussels City, DoubleTree by Hilton Montreal, Scandic Luleå, Hotel Berlin Berlin, The Midland Manchester, Airport Bonus Inn Vantaa, Hilton Garden Inn London Heathrow Airport, NH Brussels Bloom, Clarion Collection Arcticus Harstad och det gemensamma investeringsprogrammet med Scandic Hotels Group för 19 hotellfastigheter i Norden.

Finansiella effekter i MSEK av förändringar i vissa nyckelparametrar per den 30 juni 2019

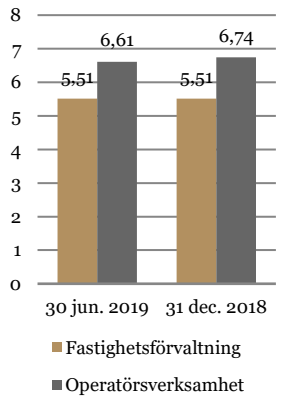
Förvaltningsfastigheter, påverkan verkligt värde	Förändring	Värdeeffekt
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-4 081 / +4 897
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 339
Driftnetto	+/- 1%	+/- 470

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%	+/- 20

Finansiell känslighetsanalys, resultateffekt	Förändring	Resultat före värdeförändringar
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning förändrat ränteläge	+/- 1%	-/+ 111
Räntekostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå	+/- 1%	-/+ 287
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	-/+ 749

Genomsnittligt direktavkastningskrav, %
(30 juni 2019)



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 hotellets affärsplan, vilken uppdateras minst två gånger per år, och tar bland annat hänsyn till utvecklingen inom de underliggande operatörsaktiviteterna, marknadsutvecklingen, avtalsläget, drifts- och underhållsfrågor och investeringar som syftar till att maximera hotellfastighetens kassaflöde och avkastning på lång sikt.

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

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 andra kvartalet har Pandox externvärderat cirka 20 procent 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 varumärke se sidan 19.

Finansiering

Siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2018 för balansposter såvida inget annat anges. IFRS 16 tillämpas från den 1 januari 2019.

Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden netto till 49,0 (49,7) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 22 248 (21 378) MSEK. EPRA NAV (substansvärde) uppgick till 29 117 (27 476) MSEK, motsvarande 173,83 (164,04) SEK per aktie. Likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 3 532 (2 500) MSEK.

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen, exklusive uppläggningskostnader för lån, till 28 698 (28 095) MSEK. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 3 082 (1 826) MSEK.

Vid utgången av perioden uppgick emitterad volym under det tidigare upprättade företagscertifikatsprogrammet till 1 600 (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 ej utnyttjade kreditfaciliteter.

Under kvartalet har Pandox refinansierat Hotell Berlin, Berlin till ett lånebelopp om 90 MEUR till 7 års löptid.

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,7 (3,0) år och den genomsnittliga räntan, som motsvarar räntenivån vid periodens slut, var 2,6 (2,6) procent, inklusive effekter av räntederivat, men exklusive de periodiserade uppläggningskostnaderna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,7 (3,1) år. Lånen säkerställs av en kombination av fastighetspanter och aktiepanter.

Förfallostruktur kreditfaciliteter 30 juni 2019

Förfall (MSEK)	Kreditlimiter [1]
2019	6 164
2020	5 612
2021	3 758
2022	2 504
2023	11 507
2024 och senare	2 235
Summa	31 780

[1] Exklusive kontraktuell amortering.

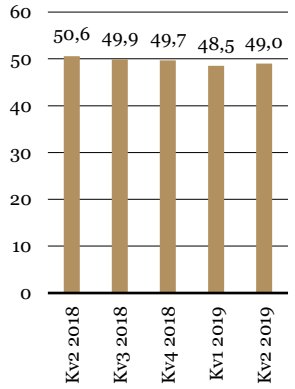
För att minska valutaexponeringen i utländska investeringar strävar Pandox efter att finansiera den tillämpliga delen av investeringen i lokal valuta. Eget kapital säkras normalt inte eftersom Pandox strategi är att ha ett långsiktigt perspektiv på sina investeringar. Valutaexponeringen är i huvudsak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

Lån i respektive valuta 30 juni 2019

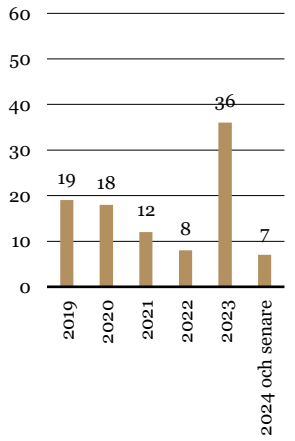
	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa
Summa kreditlimiter, MSEK [1]	10 043	1 870	12 002	477	551	1 362	5 475	31 780
Summa räntebärande skulder, MSEK [1]	6 982	1 870	12 002	477	530	1 362	5 475	28 698
Andel skuld i valuta, %	24,3	6,5	41,8	1,7	1,8	4,7	19,1	100
Genomsnittlig ränta, % [2]	2,8	2,2	2,3	0,8	3,0	2,9	3,2	2,6
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,4	1,3	2,4	0,2	0,1	2,2	4,3	2,7
Verkligt värde fastigheter, MSEK [1]	15 151	3 707	23 035	713	1 407	3 481	10 124	57 618

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

Belåningsgrad per kvartal, %



Förfall kreditfaciliteter per år, %



För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framförallt ränteswapar. I slutet av perioden uppgick räntederivaten brutto till 22 350 MSEK och räntederivaten netto till 17 261 MSEK, vilket även utgör den räntesäkrade delen av Pandox låneportfölj. Cirka 52 procent av Pandox låneportfölj var därmed säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år.

Förfallostruktur avseende räntebindning 30 juni 2019

	Total räntebindning		Räntebindning derivat		
Löptid (MSEK)	Belopp [1]	Andel, %	Volym	Andel, %	Genomsnittsränta derivat, %
< 1 år	13 891	48	2 455	14	2,2
1–2 år	1 715	6	1 715	10	1,2
2–3 år	3 719	13	3 719	22	1,5
3–4 år	5 709	20	5 709	33	1,2
4–5 år	-2 545	-9	-2 545	-15	0,7
> 5 år	6 208	22	6 208	36	1,2
Summa	28 698	100	17 261	100	1,5

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

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

Vid utgången av perioden uppgick marknadsvärdet netto för Pandox finansiella derivat till -810 (-538) MSEK.

Uppskjuten skatt

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 540 (465) 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 3 633 (3 430) MSEK, vilka främst avser temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde Förvaltningsfastigheter, samt temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde Rörelsefastigheter.

Övrig information

Viktigare pressmeddelanden under perioden

19 juni 2019	Pandox ingår avtal om avyttring av hotellbyggnad i Stockholm
18 juni 2019	Pandox ingår avtal om förvärv av tre hotellfastigheter i Tyskland för 103 MEUR
10 maj 2019	Pandox verkställande direktör Anders Nissen har förvärvat syntetiska optioner av Pandox huvudägare
9 maj 2019	Pandox justerar utdelningspolicy
26 april 2019	Delårsrapport januari-mars 2019
10 april 2019	Kommuniké från årsstämman 2019

För fullständiga pressmeddelanden se www.pandox.se.

Väsentliga händelser efter perioden

1 juli 2019	Pandox slutför förvärv av tre hotellfastigheter i Tyskland

Personal

Vid utgången av perioden hade Pandox motsvarande 1 308 (1 120) heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 1 269 (1 082) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 39 (38) 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-juni 2019 till 66 (43) MSEK och periodens resultat uppgick till 1 694 (756) MSEK.

Vid utgången av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 5 458 (4 553) MSEK och den externa räntebärande skulden till 7 117 (7 098) MSEK, varav 3 360 (4 305) 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 andra kvartalet uppgick intäkter för de nio förvaltningsavtalen till 1,0 (1,3) MSEK samt intäkter från Pelican Bay Lucaya till 0,1 (0,4) 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 på sidorna 16–17.

Antal aktier

Vid utgången av perioden uppgick det totala antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 92 499 999 B-aktier. För det andra kvartalet 2019 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 förfallodatum 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 136–140 i årsredovisningen för 2018.

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 94–98 i avsnittet risker och riskhantering i årsredovisningen för 2018.

Inga väsentliga förändringar i Pandox bedömning av risker har skett efter publiceringen av årsredovisningen 2018.

Säsongsbundenhet

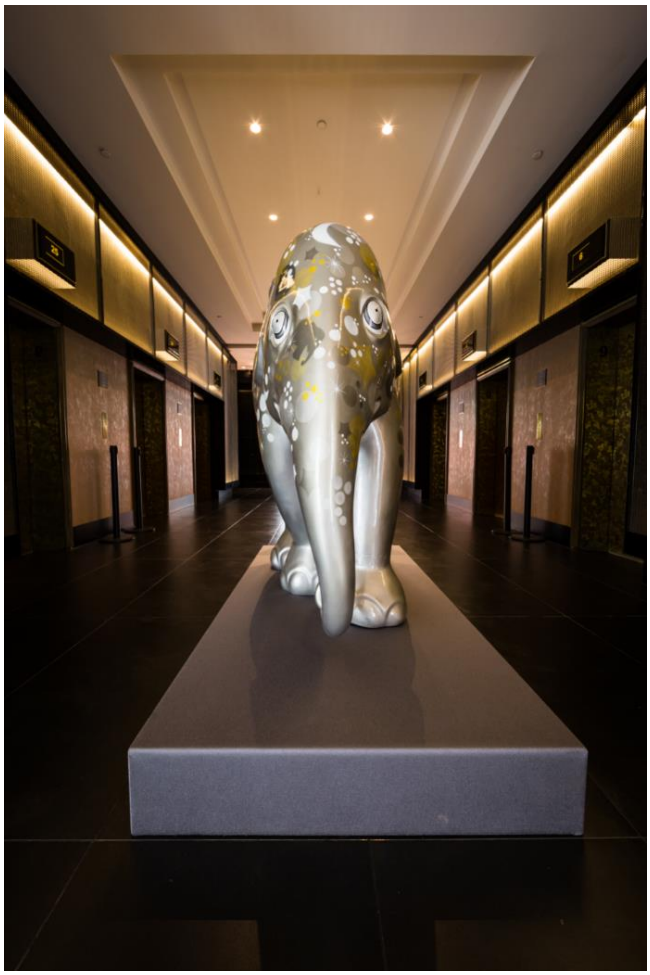
Hotellbranschen är säsongsbunden till sin natur. De perioder som bolagets fastigheter redovisar högre intäkter varierar från fastighet till fastighet, främst beroende på läge och kundbas. Eftersom större delen av de kunder som bor på Pandox-ägda eller Pandox-drivna hotell är affärsresenärer, har bolagets 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.



"The Elephant Parade"
The Hotel Brussels, 420 rum

Presentation av delårsrapporten

Pandox presenterar delårsrapporten för institutionella investerare, analytiker och media via en webbsänd telefonkonferens den 12 juli kl. 08:30 CEST.

För att följa presentationen online gå till https://edge.media-server.com/m6/p/cm3fbns9. För att delta i telefonkonferensen och ställa frågor, vänligen ring in på något av nedanstående telefonnummer cirka tio minuter före presentationsstart. Presentationsmaterialet görs tillgängligt på www.pandox.se cirka kl. 08:00 CEST.

Standard International: +44 (0) 2071 928000
SE LocalCall: +46 (0) 850 692 180
SE Tollfree: 0200125581
UK LocalCall: +44 (0) 8445 718892
UK Tollfree: 08003767922
US LocalCall: + 1 631-510-7495
Conference ID: 6088424

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

Kontaktpersoner

För ytterligare information vänligen kontakta:

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

Liia Nõu, CFO
+46 (0) 702 37 44 04

Anders Berg, 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 och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 12 juli 2019 kl. 07:00 CEST.

Finansiell kalender

Delårsrapport kv 2 2019	12 juli 2019
Delårsrapport kv 3 2019	24 oktober 2019
Bokslutskommuniké 2019	12 februari 2020

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

Styrelsens försäkran

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

Stockholm den 12 juli 2019

Christian Ringnes
Styrelseordförande

Bengt Kjell
Styrelseledamot

Leiv Askvig
Styrelseledamot

Jon Rasmus Aurdal
Styrelseledamot

Ann-Sofi Danielsson
Styrelseledamot

Jeanette Dyhre Kvisvik
Styrelseledamot

Anders Nissen
VD

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

Finansiella rapporter i sammandrag

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	Not	Kvartal 2 2019	Kvartal 2 2018	Jan-jun 2019	Jan-jun 2018	Helår 2018
Intäkter Fastighetsförvaltning						
Hyresintäkter	3	772	739	1 413	1 339	2 809
Övriga fastighetsintäkter		11	52	55	73	162
Intäkter Operatörsverksamhet	3	673	565	1 179	996	2 153
Nettoomsättning		**1 456**	**1 356**	**2 647**	**2 408**	**5 124**
Kostnader Fastighetsförvaltning	3	-79	-127	-181	-220	-454
Kostnader Operatörsverksamhet	3	-508	-436	-966	-840	-1 776
Bruttoresultat		**869**	**793**	**1 500**	**1 348**	**2 894**
– varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	3	704	664	1 287	1 192	2 517
– varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	3	165	129	213	156	377
Central administration		-48	-37	-91	-71	-148
Finansiella intäkter		4	0	6	1	1
Finansiella kostnader		-206	-198	-413	-385	-804
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	2	-21	—	-40	—	—
Resultat före värdeförändringar		**598**	**558**	**962**	**893**	**1 943**
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	3	509	297	640	445	1 428
Fastigheter, realiserade	3	1	13	1	27	67
Derivat, orealiserade		-133	-24	-272	59	25
Resultat före skatt		**975**	**844**	**1 331**	**1 424**	**3 463**
Aktuell skatt		-75	-60	-121	-97	-216
Uppskjuten skatt		-140	-21	-43	-112	-424
Periodens resultat		**760**	**763**	**1 167**	**1 215**	**2 823**
Övrigt totalresultat						
Poster som inte kan omföras till periodens resultat						
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar [1]		—	—	—	117	117
Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till periodens resultat		—	—	—	-35	-35
		—	—	—	82	82
Poster som kan komma att omföras till periodens resultat						
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter		-216	4	179	192	67
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		351	130	316	588	316
		135	134	495	780	383
Periodens övrigt totalresultat		**135**	**134**	**495**	**862**	**465**
Periodens totalresultat		**895**	**897**	**1 662**	**2 077**	**3 288**
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat		759	760	1 166	1 210	2 820
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat		1	3	1	5	3
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat		892	892	1 657	2 062	3 278
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat		3	5	5	15	10
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		4,53	4,53	6,96	7,22	16,83

[1] Avser verkligt värdeförändring av hotellfastigheter som omklassificerats från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning.

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Belopp i MSEK	Not	2019 30 jun	2018 30 jun	2018 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Rörelsefastigheter		5 492	4 920	5 326
Inventarier/Inredning		505	411	484
Förvaltningsfastigheter		48 546	45 458	47 139
Nyttjanderätter	2	2 784	—	—
Uppskjuten skattefordran		540	561	465
Derivat[1)]		41	15	12
Andra långfristiga fordringar		34	21	31
Summa anläggningstillgångar		**57 942**	**51 386**	**53 457**
Omsättningstillgångar				
Varulager		11	10	10
Aktuell skattefordran		50	41	29
Kundfordringar		332	204	326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		229	269	305
Övriga fordringar		90	285	215
Likvida medel		450	678	674
Tillgångar som innehas för försäljning	4	480	1 733	—
Summa omsättningstillgångar		**1 642**	**3 220**	**1 559**
Summa tillgångar		**59 584**	**54 606**	**55 016**
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		419	419	419
Övrigt tillskjutet kapital		4 556	4 556	4 556
Reserver		706	609	215
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		16 567	14 587	16 188
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**22 248**	**20 171**	**21 378**
Innehav utan bestämmande inflytande		165	176	160
Summa eget kapital		**22 413**	**20 347**	**21 538**
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder [2)3)]		19 421	25 737	19 469
Övriga långfristiga skulder		18	180	18
Långfristig leasingskuld	2	2 765	—	—
Derivat [1)]		851	518	550
Avsättningar		119	117	100
Uppskjuten skatteskuld		3 633	3 237	3 430
Summa långfristiga skulder		**26 807**	**29 789**	**23 567**
Kortfristiga skulder				
Avsättningar		0	27	1
Kortfristiga räntebärande skulder [2)3)]		9 120	1 714	8 448
Kortfristig leasingskuld	2	19	—	—
Skatteskulder		169	139	109
Leverantörsskulder		260	226	286
Övriga kortfristiga skulder		182	477	411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		614	440	656
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	4	0	1 447	—
Summa kortfristiga skulder		**10 364**	**4 470**	**9 911**
Summa skulder		**37 171**	**34 259**	**33 478**
Summa eget kapital och skulder		**59 584**	**54 606**	**55 016**

[1)] Derivaten värderas till verkligt värde enligt Nivå 2-värdering enligt IFRS, baserat på indata som är observerbara, antingen direkt eller indirekt.
[2)] De redovisade värdena för räntebärande skulder och andra finansiella instrument utgör en rimlig approximation för deras verkliga värden.
[3)] Uppläggningskostnader om cirka 157 (71) MSEK har reducerat den räntebärande skulden för kv2.

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare							
Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserver	Omvärderings-reserv [3]	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2018	419	4 557	-330	87	14 112	18 845	182	19 027
Periodens resultat Kv 1-2 2018	—	—	—	—	1 210	1 210	5	1 215
Övrigt totalresultat Kv 1-2 2018	—	—	770	82	—	852	10	862
Nyemission [1]	—	-1	—	—	—	-1	—	-1
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande [2]	—	—	—	—	2	2	-21	-19
Utdelning april 2018	—	—	—	—	-737	-737	—	-737
Utgående eget kapital 30 juni 2018	419	4 556	440	169	14 587	20 171	176	20 347
Periodens resultat Kv 3-4 2018	—	—	—	—	1 610	1 610	-2	1 608
Övrigt totalresultat Kv 3-4 2018	—	—	-394	—	—	-394	-3	-397
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande [2]	—	—	—	—	-9	-9	-11	-20
Utgående eget kapital 31 december 2018	419	4 556	46	169	16 188	21 378	160	21 538
Ingående eget kapital 1 januari 2019	419	4 556	46	169	16 188	21 378	160	21 538
Periodens resultat Kv 1-2	—	—	—	—	1 166	1 166	1	1 167
Övrigt totalresultat Kv 1-2	—	—	491	—	—	491	4	495
Utdelning	—	—	—	—	-787	-787	—	-787
Utgående eget kapital 30 juni 2019	419	4 556	537	169	16 567	22 248	165	22 413

[1] Nyemissionsbeloppet avser transaktionskostnader om 1 MSEK 2018.
[2] Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande i Österrike och Tyskland samt garantiutdelning till minoritet.
[3] Avser verkligt värdeförändring av hotellfastigheter som omklassificerats från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning.

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

	Kvartal 2		Jan-jun		Helår
Belopp i MSEK	2019	2018	2019	2018	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	975	844	1 331	1 424	3 463
Återföring av avskrivningar	46	38	92	77	163
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	—	-13	—	-27	-66
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-509	-297	-640	-445	-1 429
Orealiserade värdeförändringar derivat	133	24	272	-59	-24
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-12	-10	-14	22	46
Betald skatt	-43	-19	-86	-41	-178
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	590	567	955	951	1 975
Ökning/minskning rörelsefordringar	-34	-274	222	-275	-243
Ökning/minskning rörelseskulder	-272	178	-154	169	-22
Förändringar av rörelsekapital	-306	-96	68	-106	-265
Kassaflöde från den löpande verksamheten	284	471	1 023	845	1 710
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	—	-28	—	-28	-29
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-175	-122	-318	-293	-720
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	—	—	—	—	286
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-8	-3	-24	-6	-1 725
Förvärv av finansiella tillgångar	0	—	-1	—	-11
Avyttring av finansiella tillgångar	—	-1	—	4	9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-183	-154	-343	-323	-2 190
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Emissionskostnader	—	—	—	-1	-1
Upptagna lån	2 987	1 540	4 885	1 540	7 164
Amortering av skuld	-2 764	-1 149	-4 980	-1 645	-6 258
Garantiutdelning minoritet	—	—	—	—	-10
Utbetald utdelning	-787	-737	-787	-737	-737
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-564	-346	-882	-843	158
Periodens kassaflöde	-463	-29	-202	-321	-322
Likvida medel vid periodens början	923	708	674	999	999
Kursdifferens i likvida medel	-10	-1	-22	0	-3
Likvida medel vid periodens slut	450	678	450	678	674
Upplysningar om betalda räntor					
Erhållen ränta uppgick till	0	0	0	1	1
Betald ränta uppgick till	-191	-226	-383	-371	-723
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	450	678	450	678	674
Likvida medel består av bankmedel.					

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

Belopp i MSEK	Kvartal 2 2019	Kvartal 2 2018	Jan-jun 2019	Jan-jun 2018	Helår 2018
Nettoomsättning	39	31	66	43	106
Administrativa kostnader	-59	-47	-113	-91	-190
Rörelseresultat	-20	-16	-47	-48	-84
Resultat från andelar i koncernföretag	1 797	502	1 797	756	760
Övriga räntor och liknande resultatposter [1]	-232	-137	-83	51	-93
Resultat efter finansiella poster	1 545	349	1 667	759	583
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	145
Resultat före skatt	1 545	349	1 667	759	728
Skatt på periodens resultat	34	13	—	6	—
Uppskjuten skatt	20	16	27	-9	6
Periodens resultat	1 599	378	1 694	756	734

[1] Varav -46 (-14) MSEK avser orealiserade värdeförändringar på räntederivat i kv 2.

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

Belopp i MSEK	2019 30 jun	2018 30 jun	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	17 642	17 492	17 266
Omsättningstillgångar	32	112	130
Summa tillgångar	17 674	17 604	17 396
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 458	4 603	4 553
Avsättningar	119	90	100
Långfristiga skulder	3 998	6 921	4 727
Kortfristiga skulder	8 099	5 990	8 016
Summa eget kapital och skulder	17 674	17 604	17 396

Avstämning alternativa nyckeltal

Per aktie, belopp i SEK [1]	Kvartal 2 2019	Kvartal 2 2018	Jan-jun 2019	Jan-jun 2018	Helår 2018
Totalresultat per aktie, SEK					
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	892	892	1 657	2 062	3 278
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	167 499 999	167 499 999	167 499 999	167 499 999	167 499 999
Totalresultat per aktie, SEK	5,32	5,33	9,89	12,31	19,57
Cash earnings per aktie, SEK					
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	564	533	927	868	1 887
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	167 499 999	167 499 999	167 499 999	167 499 999	167 499 999
Cash earnings per aktie, SEK	3,37	3,19	5,53	5,18	11,26
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK					
EPRA NAV (substansvärde), MSEK	—	—	29 117	25 789	27 476
Antal aktier vid periodens slut	—	—	167 499 999	167 499 999	167 499 999
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	—	—	173,83	153,97	164,04
Utdelning per aktie, SEK					
Utdelning, MSEK	—	—	—	—	787
Antal aktier vid tillfället för utdelning	167 499 999	167 499 999	167 499 999	167 499 999	167 499 999
Utdelning per aktie, SEK [3]	—	—	—	—	4,70
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	167 499 999	167 499 999	167 499 999	167 499 999	167 499 999
Antal aktier vid periodens slut	167 499 999	167 499 999	167 499 999	167 499 999	167 499 999
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Antal hotell, periodens slut [2]	—	—	144	143	144
Antal rum, periodens slut [2]	—	—	32 281	31 656	32 268
WAULT, år	—	—	15,5	15,3	15,7
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	57 618	53 064	55 197
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	—	—	49 026	45 744	47 139
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	—	—	8 592	7 320	8 058
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	1 034	926	890	805	865

[1] 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. [2] Pandox-ägda hotellfastigheter. [3] För 2018 anges beslutad utdelning.

Avstämning alternativa nyckeltal

Belopp i MSEK	Kvartal 2 2019	Kvartal 2 2018	Jan-jun 2019	Jan-jun 2018	Helår 2018
Räntebärande nettoskuld					
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	19 421	25 737	19 469
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	9 120	1 714	8 448
Uppläggningskostnader lån	—	—	157	71	178
Likvida medel	—	—	-450	-678	-674
Räntebärande nettoskuld	—	—	28 248	26 844	27 421
Belåningsgrad netto, %					
Räntebärande nettoskuld	—	—	28 248	26 844	27 421
Marknadsvärde fastigheter	—	—	57 618	53 064	55 197
Belåningsgrad netto, %	—	—	49,0	50,6	49,7
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före värdeförändringar	598	558	962	893	1 943
Räntekostnader	190	185	371	360	746
Avskrivningar	47	38	94	77	163
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,2	3,8	3,7	3,8
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %					
Genomsnittlig räntekostnad	—	—	742	741	725
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	19 421	25 737	19 469
Uppläggningskostnader lån	—	—	157	71	178
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	9 120	1 714	8 448
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %	—	—	2,6	2,7	2,6
Se sidan 7-8 för en fullständig avstämning.					
Investeringar, inkl. moderbolag exkl. förvärv	175	122	318	293	720
Driftnetto Fastighetsförvaltning					
Hyresintäkter	772	739	1 413	1 339	2 809
Övriga fastighetsintäkter	11	52	55	73	162
Kostnader, exkl fastighetsadministration	-46	-105	-121	-173	-338
Driftnetto Fastighetsförvaltning, före fastighetsadministration	737	686	1 347	1 239	2 633
Fastighetsadministration	-33	-22	-60	-47	-116
Driftnetto Fastighetsförvaltning	704	664	1 287	1 192	2 517
Driftnetto Operatörsverksamhet					
Intäkter Operatörsverksamhet	673	565	1 179	996	2 153
Kostnader Operatörsverksamhet	-508	-436	-966	-840	-1 776
Bruttoresultat	165	129	213	156	377
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	47	38	94	77	163
Driftnetto Operatörsverksamhet	212	167	307	233	540
EBITDA					
Totalt bruttoresultat, från respektive segment	869	793	1 500	1 348	2 894
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet	47	38	94	77	163
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-48	-37	-92	-71	-148
EBITDA	868	794	1 502	1 354	2 909
Cash earnings					
EBITDA	868	794	1 502	1 354	2 909
Plus: Finansiella intäkter	4	0	6	1	1
Minus: Finansiella kostnader	-206	-198	-413	-385	-804
Minus: Finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar	-21	—	-40	—	—
Minus: Orealiserad omräkningsintäkt banktillgodohavanden	-4	1	-6	—	—
Minus: Aktuell skatt	-75	-60	-121	-97	-216
Cash earnings	565	537	928	873	1 890
EPRA NAV					
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	—	—	22 248	20 171	21 378
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	—	—	2 599	1 989	2 249
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	—	—	810	503	538
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	—	—	-173	-111	-118
Plus: Uppskjuten skatteskuld	—	—	3 633	3 237	3 430
EPRA NAV	—	—	29 117	25 789	27 476
Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %					
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	—	—	25 789	20 877	24 211
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	—	—	29 117	25 789	27 476
Återlagd utdelning, innevarande år	—	—	787	737	737
Exklusive likvid nyemission	—	—	—	-1 462	0
Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %	—	—	16,0	20,1	16,5

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 26.

Finansiell risk

1

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

Tillväxt och lönsamhet

2

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

EPRA NAV (substansvärde) och eget kapital

3

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

Kvartalsdata

Rapport över totalresultat för koncernen i sammandrag	2019		2018				2017	
Belopp i MSEK	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv1	Kv 4	Kv 3
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter	772	641	704	766	739	600	549	569
Övriga fastighetsintäkter	11	44	45	44	52	21	22	20
Intäkter Operatörsverksamhet	673	506	626	531	565	431	528	463
Nettoomsättning	**1 456**	**1 191**	**1 375**	**1 341**	**1 356**	**1 052**	**1 099**	**1 052**
Kostnader Fastighetsförvaltning	-79	-102	-122	-112	-127	-93	-82	-78
Kostnader Operatörsverksamhet	-508	-458	-507	-429	-436	-404	-429	-373
Bruttoresultat	**869**	**631**	**746**	**800**	**793**	**555**	**589**	**601**
Central administration	-48	-43	-43	-34	-37	-34	-37	-30
Finansnetto	-202	-205	-214	-205	-198	-186	-126	-132
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-21	-19	—	—	—	—	—	—
Resultat före värdeförändringar	**598**	**364**	**489**	**561**	**558**	**335**	**426**	**439**
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	509	131	607	376	297	148	490	194
Fastigheter, realiserade	1	—	27	13	13	14	289	—
Derivat, orealiserade	-133	-139	-147	113	-24	83	7	18
Resultat före skatt	**975**	**356**	**976**	**1 063**	**844**	**580**	**1 212**	**651**
Aktuell skatt	-75	-46	-55	-64	-60	-37	11	-16
Uppskjuten skatt	-140	97	-146	-166	-21	-91	-40	-84
Periodens resultat	**760**	**407**	**775**	**833**	**763**	**452**	**1 183**	**551**
Övrigt totalresultat	135	360	-177	-220	134	728	-196	-1
Periodens totalresultat	**895**	**767**	**598**	**613**	**897**	**1 180**	**986**	**550**

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag	2019		2018				2017	
Belopp i MSEK	30-jun	31-mar	31-dec	30-sep	30-jun	31-mar	31-dec	30-sep
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	54 543	54 371	52 949	50 855	50 789	49 944	48 217	39 202
Nyttjanderätter	2 784	2 738	—	—	—	—	—	—
Övriga anläggningstillgångar	75	50	43	91	36	59	37	51
Uppskjuten skattefordran	540	539	465	520	561	469	613	665
Omsättningstillgångar	1 192	657	885	1 105	2 542	2 262	1 871	772
Likvida medel	450	923	674	923	678	708	999	484
Summa tillgångar	**59 584**	**59 278**	**55 016**	**53 494**	**54 606**	**53 442**	**51 737**	**41 174**
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	22 413	22 305	21 538	20 950	20 347	20 206	19 027	16 586
Uppskjuten skatteskuld	3 633	3 544	3 430	3 316	3 237	3 153	3 026	2 911
Räntebärande skulder	28 541	28 266	27 917	27 461	27 451	26 792	26 298	20 034
Leasingskulder	2 784	2 738	—	—	—	—	—	—
Icke räntebärande skulder	2 213	2 425	2 131	1 767	3 571	3 292	3 386	1 643
Summa eget kapital och skulder	**59 584**	**59 278**	**55 016**	**53 494**	**54 606**	**53 442**	**51 737**	**41 174**

Nyckeltal	2019		2018				2017	
Belopp i MSEK	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv1	Kv 4	Kv 3
Driftnetto Fastighetsförvaltning	704	583	627	698	664	528	490	511
Driftnetto Operatörsverksamhet	212	95	165	142	167	66	144	129
EBITDA	868	634	749	806	794	560	597	610
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	4,53	2,43	4,63	4,98	4,53	2,69	7,47	3,47
Cash earnings	565	362	480	537	536	336	482	462
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	3,37	2,16	2,88	3,20	3,18	2,00	3,06	2,91
RevPAR-tillväxt (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %	12	9	12	6	4	4	11	12

	2019		2018				2017	
	30-jun	31-mar	31-dec	30-sep	30-jun	31-mar	31-dec	30-sep
Räntebärande nettoskuld, MSEK	28 248	27 513	27 421	26 590	26 844	26 151	25 474	19 550
Belåningsgrad fastigheter, %	49,0	48,5	49,7	49,9	50,6	50,2	50,8	47,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	3,3	3,8	4,1	4,2	3,1	4,5	4,9
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	57 618	56 713	55 197	53 281	53 064	52 120	50 121	40 951
EPRA NAV per aktie, SEK	173,83	170,52	164,04	158,44	153,97	151,81	144,54	136,47
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	15,5	15,8	15,7	15,3	15,3	15,6	15,6	13,8

Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandox fastighetsportfölj av 144 (144) hotellfastigheter med 32 281 (32 268) hotellrum i femton länder, inräknat delmarknaderna England, Skottland, Wales och Nordirland.

Pandox huvudsakliga geografiska fokus är norra Europa. Sverige (26 procent) är Pandox enskilt största geografiska marknad mätt som andel av fastighetsportföljens totala marknadsvärde följt av Storbritannien (18 procent), Tyskland (18 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 30 juni 2019 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 15,5 år (15,7).

Portföljöversikt per segment och land

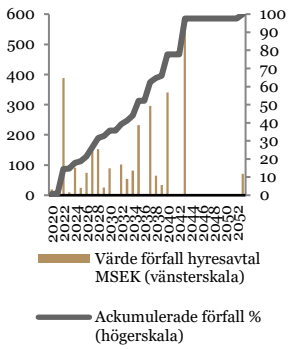
	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
Fastighetsförvaltning	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Sverige	43	8 885	15 151	26	1,7
Tyskland	22	4 463	7 706	13	1,7
Storbritannien	19	4 675	9 202	16	2,0
Finland	13	2 921	4 065	7	1,4
Norge	14	2 535	3 481	6	1,4
Danmark	8	1 845	3 707	6	2,0
Österrike	2	639	1 462	3	2,3
Belgien	2	519	882	2	1,7
Irland	3	445	1 541	3	3,5
Schweiz	1	206	713	1	3,5
Nederländerna	1	189	1 116	2	5,9
Summa Fastighetsförvaltning	128	27 322	49 026	85	1,8
Operatörsverksamhet					
Belgien	7	1 955	3 625	6	1,9
Tyskland	4	1 285	2 617	5	2,0
Kanada	2	952	1 407	2	1,5
Storbritannien	2	611	922	2	1,5
Finland	1	156	21	0	0,1
Summa Operatörsverksamhet	16	4 959	8 592	15	1,7
Summa totalt	144	32 281	57 618	100	1,8

Not: Inräknat förvärvet av tre hotellfastigheter i Tyskland, som slutfördes den 1 juli 2019, äger Pandox 147 hotellfastigheter med totalt 32 846 rum.

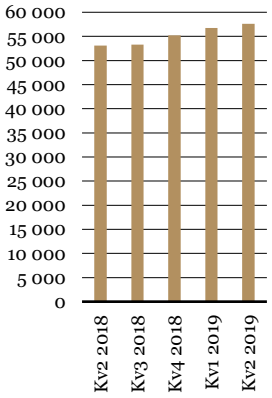
Portföljöversikt per brand/varumärke

	Antal		
Varumärke	Hotell	Rum	I % av totalt
Scandic	50	10 891	34
Jurys Inn	20	4 410	14
Leonardo	18	3 547	11
Hilton	8	2 582	8
Radisson Blu	8	2 033	6
Nordic Choice Hotels	11	1 800	6
NH	7	1 681	5
Crowne Plaza	2	616	2
Elite Hotels	2	493	2
Holiday Inn	2	469	1
First Hotels	2	403	1
InterContinental	1	357	1
Meininger	1	228	1
Best Western	1	103	0
Oberoende varumärken	11	2 668	8
Totalt	144	32 281	100

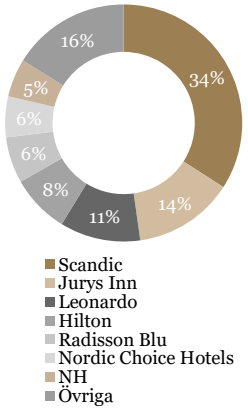
Hyresavtalens förfalloprofil
(30 juni 2019)



Marknadsvärde fastigheter per kvartal, MSEK



Rum per operatör/varumärke
(30 juni 2019)



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 1–24 och sidorna 25–27 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport.

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Pandox årsredovisning för 2018.

Pandox tillämpar IFRS 16 Leasing från 1 januari 2019 med prospektiv tillämpning.

Not 2 Övergång till IFRS 16 Leasing

Pandox tillämpar IFRS 16 från 1 januari 2019 med prospektiv tillämpning. Övergångseffekter per den 1 januari 2019 presenteras i Årsredovisningen 2018.

Pandox har hyresåtaganden för tomträtter eller annan hyrd mark, lokaler och fordon. Totalt uppgår dessa odiskonterade åtaganden till 2 784 MSEK utifrån nu gällande avtal. Av dessa åtaganden avser 2 602 MSEK hyra av mark (tomträtter eller annan hyrd mark).

I Sverige infördes tomträtter och kvarstår som ett komplement till äganderätten till en fastighet. Det är bara stat och kommun i Sverige som får upplåta en tomträtt. Innehavaren av en tomträtt har en rätt att använda marken på mycket lång tid och i vissa beskrivningar från kommuner anges ”i princip evig tid”. Genom detta ska det diskonterade värdet av tomträttsavgälder i Sverige redovisas, enligt IFRS 16, som en evig nyttjanderättstillgång och leasingskuld i balansräkningen. Den erlagda tomträttsavgälden redovisas till fullo som en finansiell kostnad mot att tidigare ha redovisats som en rörelsekostnad.

Pandox har tomträtts- eller andra hyresavtal för mark i andra länder än Sverige. Dessa avtal är strukturerade på olika sätt, men förlängs vanligtvis. Andra klausuler finns att säkerställa att marken kan användas efter hyrestiden eller att ersättning utgår för den hotellbyggnad som är uppförd på marken i fråga. Pandox erfarenhet är att dessa avtal förlängs och utifrån det bedöms att dessa avtal förlängs och hanteras på samma sätt som svenska tomträtter.

Lokaler (främst Pandox AB:s lokaler och några våningsplan som hyrs i The Hotel Brussels) och fordon (tjänstebilar) redovisas till diskonterade värden i balansräkningen som en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld. I resultaträkningen skrivs nyttjanderättstillgången av över avtalstiden och betalning som sker till hyresvärd/leasinggivare redovisas dels som amortering på leasingskulden, dels som räntekostnad i resultaträkningen.

Pandox har valt att i samband med övergången till IFRS 16 inkludera tre nya balansposter i balansräkningen: nyttjanderättstillgång samt långfristig leasingskuld och kortfristig leasingskuld. I resultaträkningen redovisas den finansiella komponenten i finansnettot på en ny rad “Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar”. För beräkning av nyttjanderättstillgången och leasingskulden tillämpar Pandox en bedömd finansieringskostnad i lokal valuta utifrån de olika leasingavtalens löptider.

Förutom ovanstående effekter av övergången till IFRS 16 påverkar införandet nyckeltal. Definitionerna av räntebärande nettoskuld och cash earnings har från 1 januari 2019 förtydligats för jämförbarhet med tidigare perioder.

På nästa sida följer tabeller som beskriver skillnad i resultat och finansiell ställning vid tillämpande respektive ej tillämpande av IFRS 16.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag	Jan-jun 2019		
Belopp i MSEK	IFRS 16	Ex IFRS 16	Effekt IFRS 16
Nettoomsättning	2 647	2 647	—
Kostnader	-1 147	-1 185	38
Bruttoresultat	1 500	1 462	38
Central administration	-91	-92	1
Finansiella intäkter / kostnader	-447	-407	-40
Resultat före värdeförändringar	962	963	-1
Värdeförändringar	369	369	0
Resultat före skatt	1 331	1 332	-1
Aktuell skatt	-164	-164	0
Periodens resultat	1 167	1 167	-1
Periodens övrigt totalresultat	495	495	—
Periodens totalresultat	1 662	1 662	-1

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag	30 jun 2019		
Belopp i MSEK	IFRS 16	Ex IFRS 16	Effekt IFRS 16
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	57 942	55 158	2 784
Omsättningstillgångar	1 642	1 642	—
Summa tillgångar	59 584	56 800	2 784
EGET KAPITAL			
Eget kapital	22 413	22 413	0
SKULDER			
Långfristiga skulder	26 807	24 042	2 765
Kortfristiga skulder	10 364	10 345	19
Summa eget kapital och skulder	59 584	56 800	2 784

Avstämning alternativa nyckeltal	30 jun 2019		
Belopp i MSEK	IFRS 16	Ex IFRS 16	Effekt IFRS 16
Driftnetto			
Fastighetsförvaltning	1 287	1 258	29
Operatörsverksamhet	307	296	11
EBITDA	1 502	1 462	40

Not 3 Rörelsesegment

Pandox rörelsesegment utgörs av verksamhetsgrenarna Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet. Segment Fastighetsförvaltning förädlar och förvaltar fastigheter och tillhandahåller hotellokaler men även andra typer av lokaler till externa kunder i anslutning till hotellfastigheten. 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 hänförbara till ett specifikt segment eller är gemensamt för de två segmenten samt finansiella kostnader hänförliga till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16. Segmenten är framtagna utifrån den rapportering som sker internt till företagsledning avseende utfall och ställning. Segmentsrapporteringen är uppställd utifrån de redovisningsprinciper som årsredovisningen i övrigt och summan av segmenten är lika med beloppen i koncernen. Scandic Hotels Group och Fattal Hotels Group är hyresgäster som, var för sig, står för mer än 10 procent av intäkterna.

Rörelsesegment	Fastighetsförvaltning		Operatörsverksamhet		Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster		Totalt	
Belopp i MSEK	Kv 2 2019	Kv 2 2018	Kv 2 2019	Kv 2 2018	Kv 2 2019	Kv 2 2018	Kv 2 2019	Kv 2 2018
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	783	791	—	—	—	—	783	791
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	673	565	—	—	673	565
Nettoomsättning	**783**	**791**	**673**	**565**	**—**	**—**	**1 456**	**1 356**
Kostnader Fastighetsförvaltning	-79	-127	—	—	—	—	-79	-127
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-508	-436	—	—	-508	-436
Bruttoresultat	**704**	**664**	**165**	**129**	**—**	**—**	**869**	**793**
Central administration	—	—	—	—	-48	-37	-48	-37
Finansiella intäkter	—	—	—	—	4	0	4	0
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-206	-198	-206	-198
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	—	—	-21	—	-21	—
Resultat före värdeförändringar	**704**	**664**	**165**	**129**	**-271**	**-235**	**598**	**558**
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	509	297	—	—	—	—	509	297
Fastigheter, realiserade	1	13	—	—	—	—	1	13
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	-133	-24	-133	-24
Resultat före skatt	**1 214**	**974**	**165**	**129**	**-404**	**-259**	**975**	**844**
Aktuell skatt	—	—	—	—	-75	-60	-75	-60
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	-140	-21	-140	-21
Periodens resultat	**1 214**	**974**	**165**	**129**	**-619**	**-339**	**760**	**763**

Kv 2 2019

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
– Fastighetsförvaltning	236	62	58	79	126	15	155	52	783
– Operatörsverksamhet	—	—	—	12	143	288	73	157	673
Marknadsvärde fastigheter	15 151	3 707	3 481	4 086	10 323	4 507	11 666	4 697	57 618
Investeringar fastigheter	58	4	10	19	5	30	16	29	171
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	0	—	-106	—	-106
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	27	1 524	2 528	890	1 025	5 994
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl. uppskjuten skatt	22 021	2 094	2 138	3 572	8 086	3 228	11 927	4 335	57 402

Kv 2 2018

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
– Fastighetsförvaltning	242	61	55	78	118	14	174	49	791
– Operatörsverksamhet	—	—	—	11	127	260	35	132	565
Marknadsvärde fastigheter	14 868	3 589	3 412	3 884	9 424	4 106	9 365	4 416	53 064
Investeringar fastigheter	50	6	9	5	19	21	—	12	122
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	1	—	2	10	13
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	27	1 506	2 428	406	964	5 331
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl. uppskjuten skatt	19 347	2 121	2 250	3 084	7 564	3 115	9 345	3 999	50 825

Rörelsesegment

Belopp i MSEK	Fastighetsförvaltning		Operatörsverksamhet		Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster		Totalt	
	Kv 1-2 2019	Kv 1-2 2018	Kv 1-2 2019	Kv 1-2 2018	Kv 1-2 2019	Kv 1-2 2018	Kv 1-2 2019	Kv 1-2 2018
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	1 468	1 412	—	—	—	—	1 468	1 412
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	1 179	996	—	—	1 179	996
Nettoomsättning	1 468	1 412	1 179	996	—	—	2 647	2 408
Kostnader Fastighetsförvaltning	-181	-220	—	—	—	—	-181	-220
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-966	-840	—	—	-966	-840
Bruttoresultat	1 287	1 192	213	156	—	—	1 500	1 348
Central administration	—	—	—	—	-91	-71	-91	-71
Finansiella intäkter	—	—	—	—	6	1	6	1
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-413	-385	-413	-385
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	—	—	-40	—	-40	—
Resultat före värdeförändringar	1 287	1 192	213	156	-538	-455	962	893
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	640	445	—	—	—	—	640	445
Fastigheter, realiserade	1	27	—	—	—	—	1	27
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	-272	59	-272	59
Resultat före skatt	1 928	1 664	213	156	-810	-396	1 331	1 424
Aktuell skatt	—	—	—	—	-121	-97	-121	-97
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	-43	-112	-43	-112
Periodens resultat	1 928	1 664	213	156	-974	-604	1 167	1 215

Kv 1-2 2019

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
– Fastighetsförvaltning	436	111	104	137	243	27	316	94	1 468
– Operatörsverksamhet	—	—	—	21	256	538	135	229	1 179
Marknadsvärde fastigheter	15 151	3 707	3 481	4 086	10 323	4 507	11 666	4 697	57 618
Investeringar i fastigheter	98	17	24	38	11	62	21	43	314
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	7	-97	—	-90
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	27	1 524	2 528	890	1 025	5 994
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl. uppskjuten skatt	22 021	2 094	2 138	3 572	8 086	3 228	11 927	4 335	57 402

Kv 1-2 2018

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
– Fastighetsförvaltning	444	104	98	137	227	21	288	93	1 412
– Operatörsverksamhet	—	—	—	18	228	489	64	197	996
Marknadsvärde fastigheter	14 868	3 589	3 412	3 884	9 424	4 106	9 365	4 416	53 064
Investeringar fastigheter	89	21	32	15	35	45	—	56	293
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	2	—	2	11	15
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	27	1 506	2 428	406	964	5 331
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl. uppskjuten skatt	19 347	2 121	2 250	3 084	7 564	3 115	9 345	3 999	50 825

Not 4 Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Tillgångar och skulder som innehas för försäljning Belopp i MSEK	2019 30 jun		2018 30 jun		2018 31 dec
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	480	3)	286	2)	—
Operatörsverksamheter Vesway	—		1 406	1)	—
Övriga rörelsetillgångar	—		41	1)	—
Tillgångar klassificerade som innehav för försäljning	480		1 734		—
SKULDER					
Övriga kortfristiga skulder	0	3)	1 447	1)	—
Skulder klassificerade som innehav för försäljning	0		1 447		—

1) Avser 120 MGBP köpeskilling som erlagts av förvärvare i samband med genomförande av förvärv av Vesway hänförligt till Jurys Inn. Reglerat under kv3 2018.
2) Avser Scandic Ferrum. Reglerat under kv4 2018.
3) Avser Hotell Hasselbacken som förväntas avträdas den 2 september 2019

Not 5 Omklassificeringar, förvärv och avyttringar baserat på datum för tillträde respektive avträde

Omklassificieringar, förvärv och avyttringar

Datum	Hotellfastighet	Händelse
1 juli 2019	Tre hotellfastigheter i Tyskland	Förvärv Fastighetsförvaltning
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

Not 6 Valutakurser

Valutakurser januari-juni	Genomsnittskurs			Balansdagskurs		
1 utländsk valuta = X SEK	2019	2018	Δ%	2019	2018	Δ%
Euro (EUR)	10,515	10,145	4%	10,558	10,421	1%
Brittiska pund (GBP)	12,044	11,529	4%	11,755	11,752	0%
Danska kronor (DKK)	1,408	1,362	3%	1,415	1,398	1%
Norska kronor (NOK)	1,080	1,057	2%	1,089	1,100	-1%
Kanadensiska dollar (CAD)	6,978	6,563	6%	7,085	6,776	4%
Schweizerfranc (CHF)	9,308	8,672	7%	9,510	9,006	5%

Pandox i korthet

Pandox är en ledande hotellfastighetsägare i norra Europa med fokus på större hotell på viktiga fritids- och affärsdestinationer. Pandox hotellfastighetsportfölj omfattar 147 hotell med cirka 32 800 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 finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, minus aktuell skatt, minus eventuell orealiserad omräkningsintäkt banktillgodohavanden.

Driftnetto, Fastighetsförvaltning, MSEK
Driftnetto motsvaras av bruttoresultat Fastighetsförvaltning.

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

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

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

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

Investeringar, exkl förvärv, MSEK
Investeringar i anläggningstillgångar exklusive förvärv.

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

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

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

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

PER AKTIE

Cash earnings per aktie, SEK
EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader minus aktuell skatt, efter minoritetsandel, minus finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, minus orealiserad omräkningsintäkt banktillgodohavanden, 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

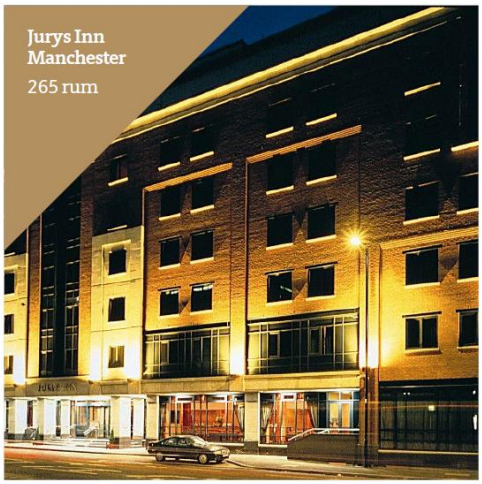
Antal hotell
Antal ägda hotellfastigheter vid periodens utgång.

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.



Jurys Inn Manchester
265 rum

Scandic Copenhagen
486 rum

Leonardo Wolfsburg City Centre
343 rum

InterContinental Montreal
357 rum

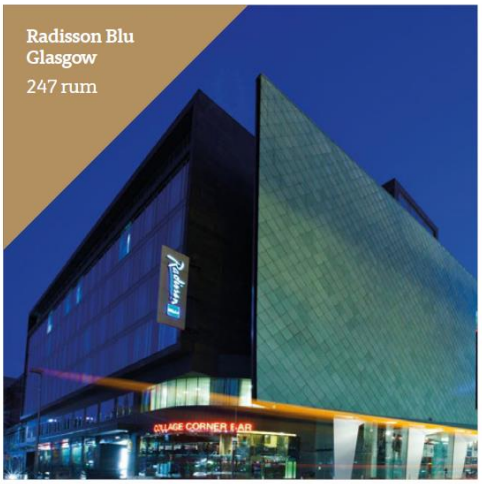
Park Hotel Amsterdam
189 rum

Comfort Børsparken, Oslo
248 rum

Check in ... några av Pandox hotellfastigheter

Radisson Blu Basel
206 rum

NH Vienna Airport
499 rum



Radisson Blu Glasgow
247 rum

Hotel Hubert Grand Place Brussels
100 rum

Jurys Inn Birmingham
445 rum

Pepper
Pandox Corporate Dog