

Återstart från en stark position

April-juni 2020

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 527 (783) MSEK. Minskningen för jämförbara enheter var 42 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 448 (704) MSEK. Minskningen för jämförbara enheter var 43 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till -85 (212) MSEK
- EBITDA uppgick till 327 (872) MSEK
- Cash earnings uppgick till 75 (570) MSEK
- Cash earnings per aktie uppgick till 0,42 (3,39) SEK
- Periodens resultat uppgick till -332 (760) MSEK, vari ingår orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter om -320 MSEK
- Resultat per aktie uppgick till -1,79 (4,53) SEK
- Per 30 juni uppgick likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter till 5 516 MSEK, jämfört med 4 309 MSEK per 31 mars 2020

Januari-juni 2020

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 199 (1 468) MSEK. Minskningen för jämförbara enheter var 28 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 009 (1 287) MSEK. Minskningen för jämförbara enheter var 29 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till -65 (307) MSEK
- EBITDA uppgick till 865 (1 511) MSEK
- Cash earnings uppgick till 337 (937) MSEK
- Cash earnings per aktie uppgick till 1,85 (5,59) SEK
- Periodens resultat uppgick till -1 000 (1 167) MSEK, vari ingår orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter om -931 MSEK
- Resultat per aktie uppgick till -5,42 (6,96) SEK

Finansiellt sammandrag

Belopp i MSEK	Apr-jun			Jan-jun			Helår
	2020	2019	Δ%	2020	2019	Δ%	2019
Intäkter Fastighetsförvaltning	527	783	-33	1 199	1 468	-18	3 129
Driftnetto Fastighetsförvaltning	448	704	-36	1 009	1 287	-22	2 764
Driftnetto Operatörsverksamhet	-85	212	n.a.	-65	307	n.a.	625
EBITDA	327	872	-63	865	1 511	-43	3 231
Periodens/årets resultat	-332	760	n.a.	-1 000	1 167	n.a.	2 700
Resultat per aktie, SEK ¹⁾	-1,79	4,53	n.a.	-5,42	6,96	n.a.	15,91
Cash earnings	75	570	-87	337	937	-64	2 177
Cash earnings per aktie, SEK ¹⁾	0,42	3,39	-88	1,85	5,59	-67	12,84
Nyckeldata							
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	—	62 259	57 618	8	63 469
Räntebärande nettoskuld, MSEK	—	—	—	29 878	28 248	6	29 191
Belåningsgrad netto, %	—	—	—	48,0	49,0	n.a.	46,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	4,4	n.a.	1,9	3,8	n.a.	4,0
EPRA NAV per aktie, SEK ¹⁾	—	—	—	177,32	173,83	2	186,40
WAULT (Förvaltningsfastigheter), år	—	—	—	15,2	15,5	n.a.	15,6
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	84	1 050	-92	309	905	-66	924

¹⁾ Beräknat på totalt antal aktier för balansposter och viktat antal aktier för resultatposter. För uppgift om antal aktier se sidan 17.
Se not 3 på sidan 24 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar. För fullständiga definitioner se sidan 26.

VD har ordet

Återhämtningen har inletts

Ett historiskt svagt kvartal, men återhämtning påbörjad

Som väntat var det andra kvartalet mycket svagt för hotellmarknaden med april som historisk botten. Hotellmarknaden har därefter återhämtat sig i linje med Pandex förväntningar.

Huvuddelen av Pandex intäkter i kvartalet bestod av kontrakterade minimihyror och fasta hyror, samtidigt som koncernens kostnader var i paritet med dessa intäkter. Intäkter från omsättningsbaserade hyresavtal och egen drift ökade gradvis från april och framåt. Pandex totala intäkter och driftnetto minskade i det andra kvartalet med 59 respektive 60 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Per 30 juni var cirka 77 procent av hotellen i Pandex portfölj öppna och ytterligare hotell har därefter öppnat, bland annat i Storbritannien.

En tydlig spelidé i ett svårt läge

Som vi tidigare beskrivit arbetar Pandex med tre områden i det svåra läge som covid-19 skapat:

Respond – Åtgärder för att motverka den akuta krisen

Restart – Planera för återhämtning

Reinvent – Skapa insikt om hur hotellmarknaden kommer att förändras

Pandex fokus ligger fortfarande mest på frågor kopplade till den akuta krisen, det vill säga *Respond*, med följande prioriteringar:

- *Cash is king!* Pandex har under kvartalet ytterligare stärkt sin likviditet och hade per 30 juni 5 516 MSEK i likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter
- *Cut the losses!* Pandex kostnader är i nivå med kontrakterade minimihyror och fasta hyror, som uppgår till cirka 2 000 MSEK per år, samtidigt som ett växande antal omsättningsbaserade hyresavtal har börjat bidra positivt till både intäkter och resultat
- *Stay alive, stay open!* Pandex har hållit så många hotell som möjligt öppna genom krisen. Per 30 juni var cirka 77 procent av hotellen öppna och ytterligare hotell har därefter öppnat
- *Protect the assets!* Pandex är redo att försvara värdet i hotellfastigheterna och ta över driften av hotellen när så krävs
- *Active leadership!* Ett öppet, aktivt och närvarande ledarskap är särskilt viktigt i det svåra läge som covid-19 innebär

Marknadsutveckling väl i linje med förväntningarna

Inom ramen för *Restart* började vi tidigt teckna olika scenarier för hur en möjlig återhämtning i hotellmarknaden skulle kunna se ut.

Hotellmarknadens utveckling följer väl den marknadsutblick vi gav i samband med delårsrapporten för det första kvartalet. Inhemsk efterfrågan från fritidssegmentet har till och med överträffat Pandex förväntningar, vilket innebär att beläggningen i hotellmarknaden i Europa, under det andra halvåret, har förutsättningar att bli ytterligare något starkare än vår tidigare bedömning.

Hotellmarknadens fortsatta återhämtning förutsätter fortsatt nedtrappade restriktioner, minskad smittspridning, ökad ekonomisk aktivitet och återöppning av stängda hotell.

I detta tidiga skede drivs efterfrågan till 90 – 95 procent av inhemskt fritids- och affärsresande. I steg två kommer internationellt resande och i steg tre grupper och möten.

Ekonomi-, mellanklass- och resorthotell i regionala centralorter och attraktiva fritidsdestinationer – enkla att nå med bil eller tåg – är tillsammans med lägenhetshotell vinnare. Premiumhotell och stora möteshotell med en internationell profil är förlorare.

Priset är relativt stabilt per segment, men snittpriset faller på grund av mixeffekter, framförallt förklarar av en lägre andel internationellt resande och möten.

Återhämtning förväntas ske i tre faser

Pandex ser en återhämtning i tre faser. Den första fasen är redan passerad, men den är ändå viktig att beskriva eftersom den utgör botten från vilken hotellmarknaden nu återhämtar sig.

Fas 1 – Botten (april – maj)

- Total nedstängning av de flesta länder
- Efterfrågebotten i slutet av april
- Svag återhämtning med start i maj
- Beläggningsgrad i Europa cirka 5 – 25 procent

Fas 2 – Sommar (maj – augusti)

- Nedtrappade restriktioner med start i maj – juni öppnade för nationellt resande och i vissa fall även internationellt resande
- Inhemskt fritidsresande ökade tämligen omedelbart
- Hotell i öppningsfas, men många fortfarande stängda i stora städer
- Visst inhemskt affärsresande och internationellt fritidsresande, men restriktioner och flygkapacitet begränsar
- Hotell öppnar successivt, men vissa hotell i stora städer fortfarande stängda
- Indikativ beläggningsgrad i Europa cirka 10 – 45 procent
- Inga kompressionsnätter* och begränsad flygkapacitet

Fas 3 – Höst och vinter (september – december)

- Fortsatt nedtrappade restriktioner, minskad smittspridning och ökad ekonomisk aktivitet
- De flesta hotell är öppna
- Fortsatt ökad efterfrågan från inhemska fritidsresenärer med stöd av förlängd semestersäsong
- Ökad efterfrågan från affärsresenärer, först från mindre företag och därefter från större företag
- Möten och internationellt resande ökar långsamt från låg nivå
- Ökade intäkter från mat och dryck (F&B), från låg nivå
- Indikativ beläggningsgrad i Europa cirka 25 – 55 procent
- Fåtal kompressionsnätter och ökad flygkapacitet

I det första kvartalet 2021 bör beläggningsgraden i Europa kunna stiga ytterligare några procentenheter till cirka 30 – 60 procent, med stöd av en ökad internationell efterfrågan och en försiktig ökning för möten.

Restriktioner styr mer än förändrade beteenden

I *Reinvent* pågår arbetet med att analysera och värdera effekterna av möjliga strukturella förändringar i hotellmarknaden. Att människor just nu reser mindre är framförallt en effekt av myndighetsrestriktioner. Vissa beteendeförändringar kan naturligtvis inte uteslutas, men när restriktioner trappas ned och aktivitetsnivån i samhället normaliseras kommer med all sannolikhet också resandet att göra det. I Kina, som ligger cirka två månader före Europa, har många stora regionala marknader redan idag en beläggningsgrad på över 50 procent, vilket speglar både individers och företags vilja och behov av att resa.

Fortsatt förbättring andra halvåret

Hotellmarknadens återhämtning har så här långt varit något starkare än Pandex förväntningar, vilket stärker marknadsutblicken ytterligare något inför det andra halvåret. Återhämtningen är dock bräcklig och en andravåg av smittspridning är alltså den största risken. Pandex bedömer att kontrakterade minimihyror och fasta hyror kommer att utgöra majoriteten av intäkterna även under det tredje kvartalet. Till det kommer ett visst ökat bidrag från omsättningsbaserade hyresavtal utan garanterade minimihyror samt intäkter från egen drift.

Anders Nissen, VD

* När beläggningsgraden på en marknad överstiger 90 procent

Sammanfattning av covid-19-effekter för Pandox

Affärssegment Fastighetsförvaltning

Pandox följer och utvärderar affärsläget löpande och har en nära dialog med hyresgäster i affärssegmentet Fastighetsförvaltning avseende resultatutveckling och likviditet för respektive part.

Vissa lättnader i restriktioner med påverkan på hotellmarknaden har i slutet av kvartalet gjorts på vissa av Pandox nyckelmarknader. I Storbritannien genomfördes dock lättnader av större betydelse för hotellverksamhet först den 4 juli, det vill säga efter det andra kvartalets slut. Per 30 juni var cirka 75 procent av hotellfastigheterna i affärssegmentet öppna och ytterligare hotell har därefter öppnat.

Kontrakterade minimihyror med garanti plus fasta hyror uppgår enligt avtal till motsvarande cirka 2 000 MSEK mätt i årstakt, vilket också förväntas motsvara merparten av Pandox totala intäkter i det tredje kvartalet.

Överenskommelser med hyresgäster om temporära förändringar i betalningsvillkor sker när så är möjligt och lämpligt. Hyror har under det andra kvartalet inkommit enligt nya temporära betalningsvillkor. Inga rabatter på hotellhyror har gjorts.

Hyresgäster har utnyttjat statliga stödregler som gör det möjligt att skjuta upp hyresbetalningen under en viss tid (se avsnittet om "Statliga stödprogram" nedan). Förändrade betalningsvillkor har temporärt medfört ökade kundfordringar.

Den 1 april 2020 tog Pandox över driften av två hotell i centrala Köpenhamn. Övertagandena är i linje med företagets strategi att säkerställa hotellfastigheternas värde och långsiktiga utvecklingspotential. Hotellen omklassificerades från affärssegmentet Fastighetsförvaltning till affärssegmentet Operatörsverksamhet per samma datum.

För mer information, se sidan 5, 6, 7, 22 och 23.

Affärssegment Operatörsverksamhet

De kostnadsbesparingar som genomfördes i affärssegmentet Operatörsverksamhet i slutet av det första kvartalet, i form av minskad bemanning och samordning av drift mellan hotellen, har haft full effekt genom hela det andra kvartalet. Pandox har tagit del av statliga stödprogram på respektive marknad.

För mer information, se sidan 5, 6, 7, 22 och 23.

Löpande resultatnivå

Vid utgången av det andra kvartalet var Pandox totala kostnader i paritet med intäkterna från kontrakterade minimihyror och fasta hyror. Intäkter från omsättningsbaserade hyresavtal utan minimihyra i Norden har gradvis ökat i det andra kvartalet och förväntas öka ytterligare i det tredje kvartalet. När efterfrågan och beläggning ökar i affärssegmentet Operatörsverksamhet kommer också kostnaderna att öka i takt med att hotellen åter bemannas upp.

För mer information, se sidan 5, 6 och 7.

Investeringar

Planerade investeringar under 2020 har utökats till motsvarande cirka 850 MSEK, till vilket kommer underhåll om cirka 50 MSEK. Möjliga praktiska begränsningar på grund av covid-19 på flertalet av Pandox marknader innebär fortsatt en risk för att den planerade investeringsvolymen inte kan realiseras fullt ut 2020.

För mer information, se sidan 8.

Värdering av hotellfastigheter

Pandox har vid utgången av det andra kvartalet 2020 värderat hotellfastigheterna enligt samma metod och modell som använts sedan börsnoteringen 2015. Värderingsmodellen är en accepterad och beprövad kassaflödesmodell, där de framtida kassaflöden som hotellfastigheterna förväntas generera, diskonteras med direktavkastningskrav som erhålls från externa fastighetsvärderare.

På grund av materiell osäkerhet om de bestående effekterna av covid-19 på samhällsekonomin i stort, försvåras bedömningarna av framtida kassaflöden och direktavkastningskrav för Pandox hotellfastigheter.

Effekter på direktavkastningskrav har i det andra kvartalet inte kunnat fastslås på grund av otillräcklig evidens i transaktionsmarknaden för hotellfastigheter.

I det andra kvartalet har Pandox internvärderat hotellfastighetsportföljen i sin helhet. På grund av covid-19 har inga bekräftande externa värderingar genomförts. Pandox uppfattning är att den samlade

bedömningen – i detta skede – av effekterna av covid-19 på enskilda hotellfastigheter bäst kunnat göras av företaget självt baserat på lång erfarenhet, djup kunskap och ett starkt nätverk på den europeiska hotellfastighetsmarknaden.

I det andra kvartalet uppgick de realiserade värdeförändringarna till -320 MSEK för Förvaltningsfastigheter respektive -282 MSEK för Rörelsefastigheter, som en effekt av lägre förväntade kassaflöden under 2020 och 2021 på grund av covid-19. Realiserade värdeförändringar för Rörelsefastigheter redovisas enligt IFRS endast i informationssyfte och ingår i EPRA NAV.

Värderingseffekterna kommer att följas noga i takt med att covid-19-situationen klarnar och direktavkastningskrav och framtida kassaflöden kan uppskattas med större precision.

För mer information, se sidan 8 och 20.

Finansiering

Pandox har en stark finansiell ställning. Per 30 juni 2020 uppgick belåningsgraden netto till 48,0 procent och likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 5 516 MSEK.

Därutöver finns andra kreditfaciliteter som fullt ut täcker emitterad volym under Pandox företagscertifikatprogram, där 210 MSEK hade emitterats per 30 juni 2020.

Pandox skuldfinansiering består uteslutande av kreditfaciliteter från elva nordiska och internationella banker i huvudsak mot säkerhet i fastighet. Kreditfaciliteter med en löptid mindre än 1 år uppgår till 4 724 MSEK, varav huvuddelen förfaller i slutet av 2020.

I det andra kvartalet har likviditeten ytterligare förstärkts genom nyfinansiering av tidigare slutförda förvärv till ett belopp om motsvarande cirka 1 665 MSEK med en löptid på 4 år. Därutöver förlängdes en kreditfacilitet om cirka 1 500 MSEK, med förfall 2020, med ytterligare 1 år. Refinansiering av resterande krediter med förfall 2020 förväntas slutföras under det tredje kvartalet 2020.

Pandox finansiella kovenanter utgörs på koncernnivå av:

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

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

För mer information, se sidan 9 och 10.

Statliga stödprogram

Pandox är verksam i 15 länder, inräknat delmarknaderna England, Skottland, Wales och Nordirland. De statliga stödprogram som lanserats skiljer sig avsevärt från land till land. Stödet är i huvudsak inriktat mot permitteringsstöd och långivning till företag med olika grad av statliga garantier.

I vissa länder finns program som täcker en direkt andel av företagets fasta kostnader. Något generellt hyresstöd för fastighetsägare finns inte. Däremot kan hyresgäster i Tyskland och Storbritannien välja att under en period skjuta på hyresbetalningen under det andra kvartalet samt kapitalisera och betala sina hyror i efterskott över en längre period.

Pandox har tagit del av stödprogram inom Operatörsverksamhet i Belgien, Tyskland, Nederländerna, Danmark och Kanada.

Stödpaketet är begränsade i tid och det är oklart hur många som kommer att förlängas, samt hur eventuellt förlängda paket kommer att utformas.

Skattemässiga åtgärder

För att hantera den finansiella effekten för Pandox med anledning av covid-19 har vissa skatteåtgärder vidtagits, till exempel korrigeringar av preliminära skattebetalningar, uppskjutande av momsbetalningar och fastighetssskatt. Pandox har intagit en försiktig position avseende vissa stöd som medför en extra kostnad, till exempel kostnadsränta och uppskjutna skattebetalningar, för att på så vis minska engångseffekten när covid-19-krisen är över och åtgärds paketet slutar gälla. Pandox följer kontinuerligt alla nya skatteincitament som presenteras i de jurisdiktioner där företaget är verksamt och kommer att agera när så bedöms lämpligt.

Hotellmarknadens utveckling april-juni 2020

På grund av att fullständig marknadsdata ännu inte publicerats för det andra kvartalet 2020 avser RevPAR-tillväxt för internationella marknader perioden april-maj 2020, dvs del av rapportperiod. RevPAR-tillväxt för nordiska marknader avser perioden april-juni dvs fullständig rapportperiod.

Restriktioner som infördes i det första kvartalet...

När WHO den 11 mars förkunnade att covid-19 var en pandemi infördes en lång rad restriktioner i många länder. De avsåg bland annat inrikes- och utrikesresande, riktlinjer för vissa affärs- och mötesverksamheter samt social distansering med målet att hindra en alltför snabb spridning av viruset och undvika en överbelastning av sjukvården.

Vissa länder, som exempelvis Spanien, Tyskland, Belgien, Norge och Finland, valde att relativt snabbt införa hårda restriktioner med nedstängningar, medan Storbritannien (initialt) och Sverige valde en annan väg och lade mer ansvar på individen. Oavsett omfattningen av restriktioner har alla hotellmarknader påverkats i betydande grad av covid-19 och dess följeffekter.

...gav en historiskt låg efterfrågan i det andra kvartalet

Mot bakgrund av omfattande restriktioner på samtliga Pandox nyckelmarknader inleddes det andra kvartalet med en historiskt låg efterfrågan på samtliga delmarknader. Från en beläggingsgrad* på cirka 10 procent i april har hotellmarknaden i Europa gradvis återhämtat sig till drygt 25 procents beläggingsgrad i den sista veckan i juni. Återhämtningen förklaras av lättade restriktioner, ökad ekonomisk aktivitet och en ökad efterfrågan från framförallt fritidsresenärer.

Länder som tidigt införde lättnader i restriktioner befinner sig nu i en fas av ökad efterfrågan och återöppningar av hotell. Exempel på länder med en positiv utveckling är Tyskland, Nederländerna och Österrike. På vissa viktiga marknader, som Storbritannien och Irland, har dock i princip all hotellverksamhet varit stängd under det andra kvartalet. Återöppning skedde först den 4 juli.

Utvecklingen i Norden** följde i stora drag samma mönster som i Europa under det andra kvartalet. Beläggingsgraden bottnade ut i mitten av april på drygt 12 procent för att sedan gradvis förbättras under den senare delen av kvartalet. Beläggingsgraden i Norden uppgick till cirka 40 procent under den sista veckan i juni (cirka 30 procent för totala marknaden inklusive stängda hotell) framförallt drivet av lokal och regional efterfrågan med fokus på ekonomi- och mellanklasshotell i regionala centralorter och fritidsdestinationer.

Återhämtning i linje med tidigare krisförlopp

Utvecklingen i Europa följer så här långt relativt väl det mönster vi sett i Kina, som ligger cirka två månader före Europa i sin återhämtning. Vissa paralleller kan också dras till tidigare kriser och virusutbrott, vilka visar att inhemsk fritidsefterfrågan normalt återhämtar sig först, följt av inhemsk affärssefterfrågan. Marknader med ett större beroende av internationella inresor med flyg har vanligen en längre återhämtningsperiod. Grupp- och mötessefterfrågan bedöms återvända först i takt med att restriktioner för möten avvecklas och den ekonomiska aktivitetsnivån ökar ytterligare.

Pandox trendspaning

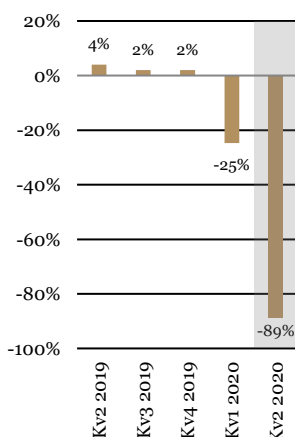
- Marknader med tydlig lokal och/eller regional efterfrågan vänder upp snabbast
- Hotell som enkelt nås med bil och tåg har historiskt sett återhämtat sig fortare
- Destinationer med ett starkt fritidserbjudande attraktivast i tidig fas, till exempel kustorter i Tyskland och Nederländerna
- Hotell i ekonomi- och mellanprissegmenten har visat högst motståndskraft och är också först ut i återöppningsfasen
- Premiumhotell och hotell med stor mötesverksamhet som är beroende av internationell efterfrågan kommer ha en länge återhämtningsperiod
- Marknader med stora kapacitetstillkott är särskilt sårbara i återhämtningsfasen

* STR baserat på öppna hotell

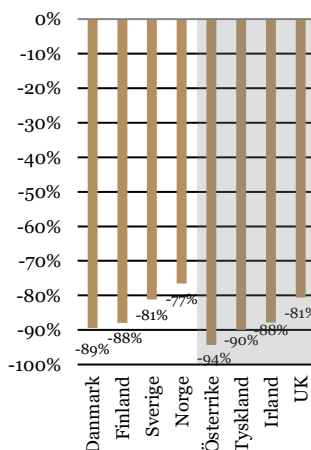
** Benchmarking Alliance baserat på öppna hotell

April-juni 2020

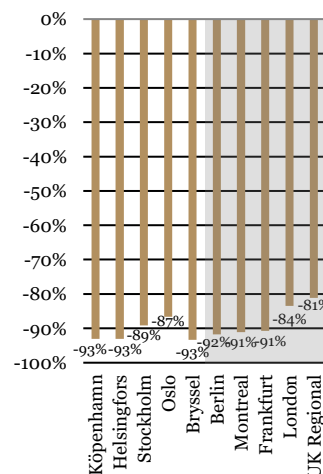
Europa
RevPAR-tillväxt y/y



Länder
RevPAR-tillväxt y/y



Nyckelmarknader
RevPAR-tillväxt y/y



Källa: STR Global, Benchmarking Alliance. Avrundade siffror.

Avser genomsnittlig tillväxt för öppna hotell för perioden april-maj 2020

Finansiell utveckling april-juni 2020

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2019 för balansposter om inget annat anges.

Nettoomsättning

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 527 (783) MSEK, en minskning med 33 procent. Nedgången begränsades av intäkter från kontrakterade minimihyror och fasta hyror. För jämförbara enheter minskade intäkterna med 42 procent justerat för valutakurseffekter. Minskningen förklaras av låg efterfrågan på grund av covid-19 och omfattande myndighetsrestriktioner, som begränsat möjligheterna att bedriva hotellverksamhet. Till exempel Storbritannien var till stora delar stängt under det andra kvartalet.

Hotellmarknaden i Europa bottnade i april/maj för att därefter återhämta sig något i takt med nedtrappade restriktioner.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 74 (673) MSEK, en minskning med 89 procent. För jämförbara enheter minskade både intäkter och RevPAR med 92 procent, justerat för valutakurseffekter.

Även här är minskningen en konsekvens av låg efterfrågan på grund av covid-19. Det relativt stora intäktsbortfallet jämfört Fastighetsförvaltning förklaras av dels en högre direkt marknadsexponering, dels en högre andel stora möteshotell i internationella marknader, framförallt Bryssel. Nedgången begränsades dock av vissa temporära korttidsavtal som gav god beläggning för Pandox två hotell i Montreal.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 601 (1 456) MSEK. För jämförbara enheter minskade nettoomsättningen med 66 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 448 (704) MSEK, en minskning med 36 procent. För jämförbara enheter minskade driftnetto med 43 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till -85 (212) MSEK, i sin helhet förklarat av omfattande samhällsåtgärder på grund av covid-19. De kostnadsbesparingar, i form av minskad bemanning och ökad samordning av drift mellan hotellen, som Pandox genomförde i slutet av det första kvartalet, hade full effekt genom hela det andra kvartalet. Pandox har i kvartalet tagit del av statliga stödprogram på respektive marknad, motsvarande cirka 60 MSEK, huvudsakligen i form av lönestöd för permitterad personal.

Totalt driftnetto uppgick till 363 (916) MSEK, en minskning med 60 procent.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -42 (-48) MSEK.

EBITDA

EBITDA uppgick till 327 (872) MSEK, en minskning med 63 procent.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -219 (-206) MSEK, varav -16 (-13) MSEK utgörs av avskrivningar av aktiverade uppläggningskostnader för lån.

De finansiella intäkterna uppgick till -1 (4) MSEK.

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

Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 22 (598) MSEK, en minskning med 73 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till -320 (509) MSEK och förklaras av lägre förväntade framtida kassaflöden 2020 och 2021.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -22 (-133) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -11 (-75) MSEK, vilket framförallt förklaras av koncernutjämning. Att aktuell skatt utgår trots ett negativt resultat förklaras av att full koncernutjämning, exempelvis över landsgränserna, inte är möjlig. Uppskjuten skatt uppgick till -1 (-140) MSEK. Se vidare sidan 10 och avsnittet "Uppskjuten skatt".

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -332 (760) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -330 (759) MSEK, vilket motsvarar -1,79 (4,53) SEK per aktie.

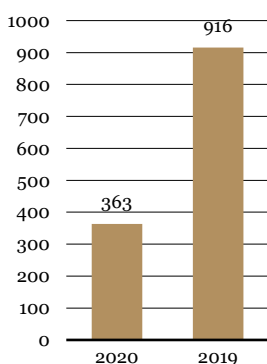
Cash earnings

Total cash earnings uppgick till 75 (570) MSEK, en minskning med 94 procent.

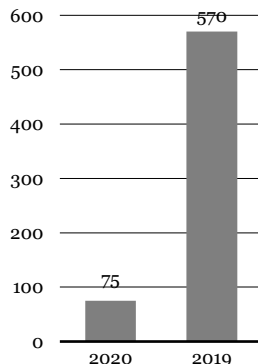
Se sidan 24 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar.

April-juni 2020

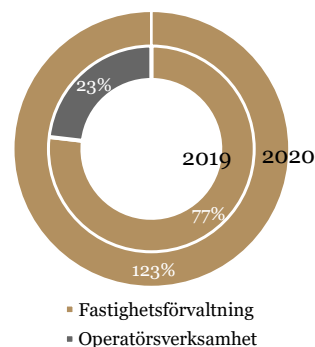
Totalt driftnetto, MSEK



Total cash earnings, MSEK



Driftnetto per affärssegment, %



Finansiell utveckling januari-juni 2020

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2019 för balansposter om inget annat anges.

Nettoomsättning

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 199 (1 468) MSEK, en minskning med 18 procent. För jämförbara enheter minskade intäkterna med 28 procent justerat för valutakurseffekter. Minskningen förklaras av låg efterfrågan – från och med mars – på grund av covid-19 och omfattande myndighetsrestriktioner, som begränsade möjligheterna att bedriva hotellverksamhet. Till exempel Storbritannien var till stora delar stängt under det andra kvartalet. De negativa covid-19-effekterna balanserades till viss del upp av en stabilt positiv marknadsutveckling i januari och februari samt intäkter från kontrakterade minimihyror och fasta hyror.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 493 (1 179) MSEK, en minskning med 58 procent. För jämförbara enheter minskade intäkter och RevPAR med 63 respektive 66 procent, justerat för valutakurseffekter.

Även här är minskningen en konsekvens av låg efterfrågan på grund av covid-19. Det relativt stora intäktsbortfallet jämfört med Fastighetsförvaltning förklaras av dels en högre direkt marknadsexponering, dels en högre andel stora möteshotell i internationella marknader, framförallt Bryssel. Nedgången begränsades dock av vissa temporära korttidsavtal som gav god beläggning för Pandox två hotell i Montreal i det andra kvartalet.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 692 (2 647) MSEK. För jämförbara enheter minskade nettoomsättningen med 44 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 009 (1 287) MSEK, en minskning med 22 procent. För jämförbara enheter minskade driftnettet med 29 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till -65 (307) MSEK. Minskningen förklaras i sin helhet av covid-19. Kostnadsbesparingar, i form av minskad bemanning och ökad samordning av drift mellan hotellen, hade full effekt genom hela det andra kvartalet.

Pandox har tagit del av statliga stödprogram på respektive marknad, motsvarande cirka 65 MSEK under perioden, huvudsakligen i form av lönestöd för permitterad personal.

Totalt driftnetto uppgick till 944 (1 594) MSEK, en minskning med 41 procent.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -89 (-91) MSEK.

EBITDA

EBITDA uppgick till 865 (1 511) MSEK, en minskning med 43 procent.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -447 (-413) MSEK, varav -33 (-27) MSEK utgörs av avskrivningar av aktiverade uppläggningskostnader för lån.

De finansiella intäkterna uppgick till 1 (6) MSEK.

Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar uppgick till -44 (-40) MSEK.

Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 251 (962) MSEK, en minskning med 74 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till -931 (640) MSEK och förklaras av lägre förväntade framtida kassaflöden 2020 och 2021.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -381 (-272) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -38 (-121) MSEK, vilket framförallt förklaras av koncernutjämning. Att aktuell skatt utgår trots ett negativt resultat förklaras av att full koncernutjämning, exempelvis över landsgränserna, inte är möjlig. Uppskjuten skatt uppgick till 99 (-43) MSEK. Se vidare sidan 10 och avsnittet "Uppskjuten skatt".

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -1 000 (1 167) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -997 (1 166) MSEK, vilket motsvarar -5,42 (6,96) SEK per aktie.

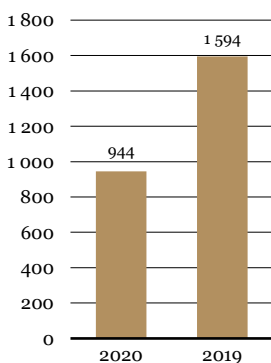
Cash earnings

Total cash earnings uppgick till 337 (937) MSEK, en minskning med 66 procent.

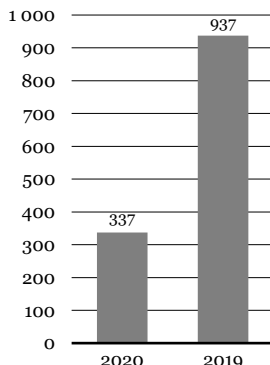
Se sidan 24 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar.

Januari-juni 2020

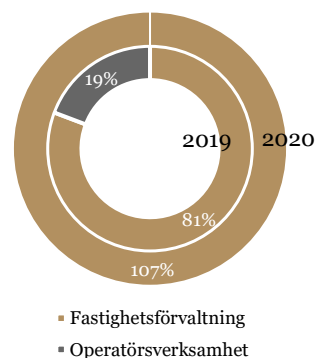
Totalt driftnetto, MSEK



Total cash earnings, MSEK



Driftnetto per affärssegment, %



Segmentrapportering april-juni 2020

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2019 för balansposter om inget annat anges.

Fastighetsförvaltning

Belopp i MSEK	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2020	2019	2020	2019	2019
Hysesintäkter	502	772	1 142	1 413	3 017
Övriga fastighetsintäkter	25	11	57	55	112
Kostnader, exkl. fastighetsadministration	-47	-46	-115	-121	-247
Driftnetto, före fastighetsadministration	480	737	1 084	1 347	2 882
Fastighetsadministration	-32	-33	-75	-60	-118
Bruttoresultat	448	704	1 009	1 287	2 764
Driftnetto, efter fastighetsadministration	448	704	1 009	1 287	2 764

April-juni 2020

Hysesintäkter och övriga fastighetsintäkter uppgick till 527 (783) MSEK. Minskningen är en konsekvens av låg efterfrågan och stängda hotell på grund av covid-19. Marknaden bottnade i april/maj och har därefter återhämtat sig något i takt med nedtrappade restriktioner. Nedgången i hyresintäkter begränsades till viss del av att en betydande andel av Pandox hyresavtal har kontrakterade minimihyror och fasta hyror. Beläggingsgraden på Pandox nyckelmarknader har totalt sett varit låg, men med stora variationer mellan marknader och segment. Beläggingsgraden i Pandox hotellfastighetsportfölj har under kvartalet varierat mellan 0 – 40 procent.

I slutet av juni noterades en tydlig förbättring i beläggingsgrad, drivet av lättade restriktioner och ökad ekonomisk aktivitet med ökad efterfrågan från framförallt inhemskt fritidsresande på flera marknader.

Driftnettot uppgick till 448 (704) MSEK, en minskning med 36 procent.

För jämförbara enheter minskade intäkterna med 42 procent medan driftnettot minskade med 43 procent, justerat för valutakurseffekter.

Enskilda hotellmarknader med en relativt sett starkare hyresutveckling var regionala städer i Finland, Norge, Sverige och Tyskland.

Hotell i citylägen i stora städer såg generellt en mycket svag utveckling.

Operatörsverksamhet

Belopp i MSEK	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2020	2019	2020	2019	2019
Intäkter	74	673	493	1 179	2 424
Kostnader	-216	-508	-672	-966	-1 993
Bruttoresultat	-142	165	-179	213	431
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	57	47	114	94	194
Driftnetto	-85	212	-65	307	625

April-juni 2020

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 74 (673) MSEK, en minskning med 89 procent. Minskningen är en konsekvens av låg efterfrågan och stängda hotell på grund av covid-19. Det relativt stora intäktsbortfallet jämfört Fastighetsförvaltning förklaras dels av att Pandox i Operatörsverksamhet har full exponering mot hotellens omsättning, dels av en högre andel stora möteshotell i internationella marknader, i synnerhet Bryssel. Nedgången motverkades dock av vissa temporära korttidsavtal i Montreal.

Hotel Twentyseven och Hotel Mayfair i Köpenhamn omklassificerades till Operatörsverksamhet från Fastighetsförvaltning den 1 april 2020.

För jämförbara enheter minskade intäkter och RevPAR med 92 procent vardera, justerat för valutakurseffekter.

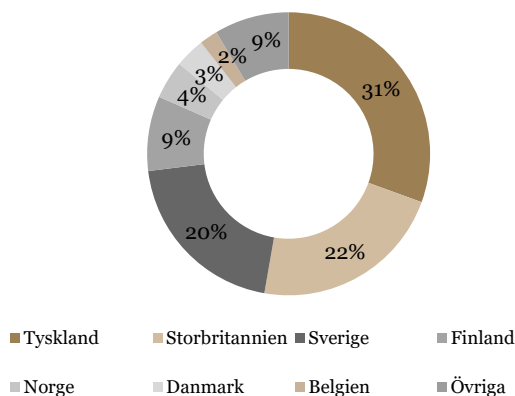
Driftnettot uppgick till -85 (212) MSEK.

De besparingsåtgärder, i form av minskad bemanning och ökad samordning av drift mellan hotellen, som vidtogs i slutet av första kvartalet, hade full effekt genom hela det andra kvartalet.

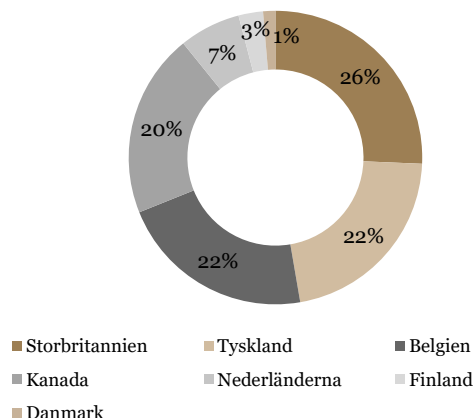
Pandox har tagit del av statliga stödprogram på respektive marknad, motsvarande cirka 60 MSEK under perioden april – juni, huvudsakligen i form av lönestöd för permitterad personal.

April-juni 2020

Intäkter per land, Fastighetsförvaltning



Intäkter per land, Operatörsverksamhet



Fastighetsportfölj

Siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2019 för balansposter såvida inget annat anges.

Värdeförändring fastigheter

Vid utgången av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 62 259 (63 469) MSEK, varav 52 287 (53 697) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 9 972 (9 772) MSEK för Rörelsefastigheter. Vid samma tidpunkt hade Rörelsefastigheter ett redovisat värde på 7 584 (6 857) MSEK.

Vid utgången av perioden hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 15,2 år (15,6).

Den 1 april 2020 tog Pandox över driften av Hotel Mayfair och Hotel Twentyseven i Köpenhamn, vilka samtidigt omklassificerades från Fastighetsförvaltning till Operatörsverksamhet.

Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

	Belopp i MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari, 2020)	53 697
+ Förvärv ¹⁾	704
+ Investeringar i befintlig portfölj	329
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar ²⁾	-739
+/- Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar i totalresultatet	—
+/- Värdeförändring orealiserad	-931
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	-773
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (30 juni, 2020)	52 287

Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	Belopp i MSEK
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (1 januari, 2020)	9 772
+ Förvärv ³⁾	-11
+ Investeringar i befintlig portfölj	183
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar ²⁾	739
+/- Värdeförändring orealiserad	-629
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	-82
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (30 juni, 2020)	9 972

¹⁾ Avser förvärv av en hotellfastighet i Tyskland om 649 MSEK, förvärv av kompletterande lokaler till Jurys Inn Cardiff, samt justeringar av tidigare genomförda förvärv.

²⁾ Avser omklassificering av två hotellfastigheter i Danmark från Fastighetsförvaltning till Operatörsverksamhet.

³⁾ Avser justering Novotel Hannover (-9 MSEK) samt Novotel Den Haag World Forum (-2 MSEK).

Investeringar

Under perioden januari-juni 2020 uppgick investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar, exklusive förvärv, till 515 (318) MSEK, varav 329 (225) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 183 (89) MSEK för Rörelsefastigheter samt 3 (4) MSEK för huvudkontoret.

Vid utgången av andra kvartalet 2020 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 950 MSEK, varav cirka 350 MSEK förväntas genomföras under andra halvåret 2020.

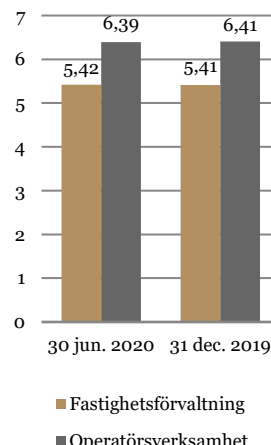
Därutöver tillkommer cirka 50 MSEK i underhåll.

Större projekt utgörs av Crowne Plaza Brussels Le Palace, Scandic Luleå, Hotel Berlin Berlin, Airport Bonus Inn Vantaa, Hotel Pullman Stuttgart Fontana, Dorint Parkhotel Bad Neuenahr, Jurys Inn Oxford, Jurys Inn Inverness, The Midland Manchester, Quality Park Södertälje, Hilton Garden Inn Heathrow Airport, NH Brussels Bloom, samt investeringsprogrammet för gröna investeringar.

Finansiella effekter i MSEK av förändringar i vissa nyckelparametrar per den 30 juni 2020

Förvaltningsfastigheter, påverkan verkligt värde	Förändring	Värdeeffekt
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-4 418 / +5 316
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 376
Driftnetto	+/- 1%	+/- 548
Förvaltningsfastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/- 1%	+/- 26
Rörelsefastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/- 1%	+/- 23
Finansiell känslighetsanalys, resultateffekt	Förändring	Resultat före värdeförändringar
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning förändrat ränteläge	+/- 1%	-/+ 115
Räntekostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå	+/- 1%	-/+ 322
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	-/+ 997

Genomsnittligt direktavkastningskrav, %
(30 juni 2020)



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.

Pandox har vid utgången av det andra kvartalet 2020 värderat hotellfastigheterna enligt samma metod och modell som använts sedan börsnoteringen 2015. På grund av materiell osäkerhet om de bestående effekterna av covid-19 på samhällsekonomin i stort, försvaras bedömningarna av framtida kassaflöden och direktavkastningskrav för Pandox hotellfastigheter. Effekter på direktavkastningskrav har i det andra kvartalet inte kunnat fastslås på grund av otillräcklig evidens i transaktionsmarknaden för hotellfastigheter. I det andra kvartalet har Pandox internvärderat hotellfastighetsportföljen i sin helhet. På grund av covid-19 har inga bekräftande externa värderingar genomförts. Pandox uppfattning är att den samlade bedömningen – i detta skede – av effekterna av covid-19 på enskilda hotellfastigheter bäst kunnat göras av företaget självt baserat på lång erfarenhet, djup kunskap och ett starkt nätverk på den europeiska hotellfastighetsmarknaden. I det andra kvartalet har hotellfastigheternas marknadsvärde justerats ned som en effekt av lägre förväntade kassaflöden under 2020 och 2021 som en direkt effekt av covid-19. Värderingseffekterna kommer att fortsätta följas nog i takt med att covid-19-situationen klarnar och direktavkastningskrav och framtida kassaflöden kan uppskattas med större precision.

Finansiering

Siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2019 för balansposter såvida inget annat anges.

Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden netto till 48,0 (46,0) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 25 001 (26 350) MSEK. EPRA NAV (substansvärde) uppgick till 32 600 (34 270) MSEK, motsvarande 177,32 (186,40) SEK per aktie. Likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 5 516 (4 215) MSEK. Därutöver finns ytterligare kreditfaciliteter som, vid varje givet tillfälle, fullt ut täcker emitterad volym under Pandox företagscertifikatprogram.

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen, exklusive uppläggningskostnader för lån, till 32 175 (29 824) MSEK. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 3 218 (3 583) MSEK.

Vid utgången av perioden uppgick emitterad volym under företagscertifikatsprogrammet till 210 (1 688) MSEK i olika löptider mellan 1 och 12 månader.

I det andra kvartalet har likviditeten ytterligare förstärkts genom nyfinansiering av tidigare slutförda förvärv till ett belopp om motsvarande cirka 1 665 MSEK med en löptid på 4 år. Därutöver har en kreditfacilitet om cirka 1 500 MSEK med förfall 2020 förlängts med ytterligare 1 år. Refinansiering av resterande krediter med förfall 2020 förväntas slutföras under det tredje kvartalet 2020.

Pandox finansiella kovenanter utgörs på koncernnivå av:

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

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

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,1 (3,8) år och den genomsnittliga räntan, som motsvarar räntenivån vid periodens slut, var 2,4 (2,6) procent, inklusive effekter av räntederivat, men exklusive uppläggningskostnaderna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,9 (3,3) år. Lånen säkerställs av en kombination av fastighetspanter och aktiepanter.

Förfallstruktur kreditfaciliteter 30 juni 2020

Förfall (MSEK)	Kreditlimiter ¹⁾
<1 år	4 724
1-2 år	1 993
2-3 år	9 769
3-4 år	15 611
4-5 år	1 107
>5 år	2 189
Summa	35 394

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 2020

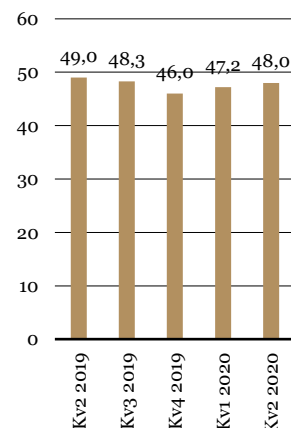
	SEK	DKK	EUR ³⁾	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa
Summa kreditlimiter, MSEK ¹⁾	10 366	1 993	15 591	482	524	1 173	5 265	35 394
Summa räntebärande skulder, MSEK ¹⁾	6 983	1 993	15 777	482	502	1 173	5 265	32 175
Andel skuld i valuta, %	21,7	6,2	49,0	1,5	1,6	3,6	16,4	100
Genomsnittlig ränta, % ²⁾	2,8	2,1	2,1	0,8	2,8	2,0	3,1	2,4
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,4	0,7	3,4	0,2	0,1	2,3	3,6	3,1
Verkligt värde fastigheter, MSEK ¹⁾	14 730	3 548	28 951	812	1 243	3 115	9 860	62 259

¹⁾ Omräknat till MSEK.

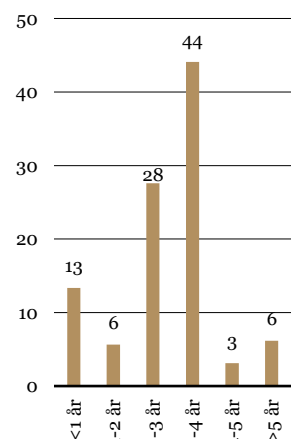
²⁾ Genomsnittlig ränta inklusive bankens marginal.

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

Belåningsgrad netto per kvartal, %



Förfall kreditfaciliteter per år, %



För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framförallt ränteswappar. I slutet av perioden uppgick räntederivaten brutto till 24 690 MSEK och räntederivaten netto till 19 731 MSEK, vilket även utgör den räntesäkrade delen av Pandox låneportfölj. Cirka 56 procent av Pandox låneportfölj var därmed säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år.

Förfallostruktur avseende räntebindning 30 juni 2020

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		
	Belopp ¹⁾	Andel, %	Volym	Andel, %	Genomsnittsränta derivat, %
< 1 år	14 154	44	1 709	9	1,2
1–2 år	3 704	12	3 704	19	1,5
2–3 år	5 607	17	5 607	28	1,2
3–4 år	-2 480	-8	-2 480	-13	0,7
4–5 år	300	1	431	2	-0,1
> 5 år	10 891	34	10 760	55	0,6
Summa	32 175	100	19 731	100	1,0

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 -958 (-577) MSEK.

Uppskjuten skatt

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 570 (383) MSEK. Dessa utgörs främst av redovisat värde av skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren och temporära värderingsskillnader för räntederivat. De uppskjutna skatteskulderna uppgick till 4 458 (4 552) MSEK, vilka främst avser temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde avseende Förvaltningsfastigheter, samt temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde avseende Rörelsefastigheter.

Övrig information

Väsentliga händelser under och efter perioden

29 april 2020	Delårsrapport januari-mars 2020
3 april 2020	Pandox årsstämma 2020
1 april 2020	Pandox tar över driften av två hotell i Köpenhamn

För fullständiga pressmeddelanden se www.pandox.se.

Personal

Vid utgången av perioden hade Pandox motsvarande 802 (1 308) heltidsanställda, baserat på antal arbetade timmar omvandlat till heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 754 (1 269) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 48 (39) inom segmentet Fastighetsförvaltning samt central administration.

Gröna investeringar

Pandox gröna investeringsprogram om 8 MEUR ligger fast, men tidsramen för slutförandet har förlängts från 2023 till 2024 på grund av praktiska förutsättningar hänförliga till covid-19. Investeringsprogrammet innefattar energi- och vattenreducerade projekt samt teknikininstallationer. Investeringsprogrammet förväntas generera en genomsnittlig avkastning om cirka 20 procent.

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 2020 till 78 (66) MSEK och periodens resultat uppgick till -457 (1 694) MSEK.

Vid utgången av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 8 633 (9 089) MSEK och den externa räntebärande skulden till 6 034 (6 305) MSEK, varav 4 650 (3 427) MSEK i form av långfristig skuld.

Transaktioner med närstående

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

Eiendomsspar AS äger 5,1 procent av 22 hotellfastigheter i Tyskland och 9,9 procent av ytterligare en hotellfastighet i Tyskland, vilka förvärvades av Pandox under 2015, 2016 och 2019.

Pandox har ett förvaltningsavtal avseende Pelican Bay Lucaya Resort på Bahamas, som ägs av närstående till Helene Sundt AS respektive CGS Holding AS. Under det första halvåret 2020 uppgick intäkter från Pelican Bay Lucaya till 0,4 (0,5) 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 17–18.

Antal aktier

Vid utgången av perioden uppgick det totala antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier. För det andra kvartalet 2020 uppgick det viktade antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 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 ränteswappavtal för att säkra räntenivån på en viss andel av skuldportföljen.

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

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

Pandox finansiella risker och riskhantering beskrivs på sidorna 130–133 i årsredovisningen för 2019.

Risk- och osäkerhetsfaktorer

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

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

Pandox riskarbete beskrivs på sidorna 84–88 i avsnittet "Risker och riskhantering" i årsredovisningen för 2019.

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

Utöver de effekter av covid-19 som beskrivs på sidan 3 har inga väsentliga förändringar i Pandox bedömning av risker skett efter publiceringen av årsredovisningen 2019.

Säsongsbundenhet

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

Uttalanden om framtiden

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

Giltig lydelse

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



Lobby, Scandic Kramer, Malmö, 113 rum

Presentation av delårsrapporten

Pandox presenterar delårsrapporten för investerare, analytiker och media via en webbsänd telefonkonferens den 15 juli kl. 09:00 CEST. Presentationen innehåller också en extern genomgång av hotellmarknaden.

- Delårsrapport och affärsläge
Anders Nissen VD, Liia Nõu CFO
- Hotellmarknaden
Robin Rossmann, Managing Director International STR, Johan Johander, Partner and Head of Research, Benchmarking Alliance

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

För att följa telefonkonferensen online, gå till <https://edge.media-server.com/mmc/p/iduduai4>. Här kan du även ställa skriftliga frågor.

För att delta i konferensen per telefon, vänligen ring in på något av nedanstående telefonnummer i god tid före konferensstart.

Standard International: +44 (0) 2071 928338
SE LocalCall: +46 (0) 856 618 467
SE Tollfree: 200125160
UK LocalCall: +44 (0) 8444819752
UK Tollfree: 8002796619
US LocalCall: +1 6467413167
Conference ID: 9443567

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

Kontaktpersoner

För ytterligare information vänligen kontakta:

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

Liia Nõu, CFO
+46 (0) 702 37 44 04

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

Denna information är sådan information som Pandox AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 15 juli 2020 kl. 07:00 CEST.

Finansiell kalender

Delårsrapport januari-september 2020	23 oktober 2020
Bokslutskommuniké 2020	11 februari 2021
Årsstämma 2021	12 april 2021
Delårsrapport januari-mars 2021	27 april 2021
Delårsrapport januari-juni 2021	16 juli 2021

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 15 juli 2020

Christian Ringnes
Styrelseordförande

Bengt Kjell
Styrelseledamot

Jakob Iqbal
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	Apr-jun		Jan-jun		Helår
		2020	2019	2020	2019	2019
Intäkter Fastighetsförvaltning						
Hyresintäkter	2	502	772	1 142	1 413	3 017
Övriga fastighetsintäkter		25	11	57	55	112
Intäkter Operatörsverksamhet	2	74	673	493	1 179	2 424
Nettoomsättning		601	1 456	1 692	2 647	5 553
Kostnader Fastighetsförvaltning	2	-79	-79	-190	-181	-365
Kostnader Operatörsverksamhet	2	-216	-508	-672	-966	-1 993
Bruttoresultat		306	869	830	1 500	3 195
– varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	2	448	704	1 009	1 287	2 764
– varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	2	-142	165	-179	213	431
Central administration		-42	-48	-89	-91	-175
Finansiella intäkter		-1	4	1	6	1
Finansiella kostnader		-219	-206	-447	-413	-866
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	2	-22	-21	-44	-40	-81
Resultat före värdeförändringar		22	598	251	962	2 074
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter, orealiserade	2	-320	509	-931	640	1 389
Fastigheter, realiserade	2	—	1	—	1	70
Derivat, orealiserade		-22	-133	-381	-272	-39
Resultat före skatt		-320	975	-1 061	1 331	3 494
Aktuell skatt		-11	-75	-38	-121	-122
Uppskjuten skatt		-1	-140	99	-43	-672
Periodens resultat		-332	760	-1 000	1 167	2 700
<i>Poster som kan komma att omföras till resultaträkningen</i>						
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter		-386	-216	-408	179	520
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		-534	351	148	316	-474
		-920	135	-260	495	46
Periodens övrigt totalresultat		-920	135	-260	495	46
Periodens totalresultat		-1 252	895	-1 260	1 662	2 746
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat		-330	759	-997	1 166	2 706
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat		-2	1	-3	1	-6
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat		-1 236	892	-1 258	1 657	2 749
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat		-16	3	-2	5	-3
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		-1,79	4,53	-5,42	6,96	15,91

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Belopp i MSEK	Not	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Rörelsefastigheter		7 065	5 492	6 307
Inventarier/Inredning		525	505	554
Förvaltningsfastigheter		52 287	48 546	53 697
Nyttjanderätter		2 980	2 886	2 994
Uppskjuten skattefordran		570	540	383
Derivat ¹⁾		49	41	117
Andra långfristiga fordringar		36	34	34
Summa anläggningstillgångar		63 512	58 044	64 086
Omsättningstillgångar				
Varulager		13	11	14
Aktuell skattefordran		82	50	106
Kundfordringar		533	332	367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		219	229	288
Övriga fordringar		161	90	250
Likvida medel		2 298	450	632
Tillgångar som innehas för försäljning	4	—	480	—
Summa omsättningstillgångar		3 306	1 642	1 657
Summa tillgångar		66 818	59 686	65 743
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		460	419	460
Övrigt tillskjutet kapital		7 525	4 556	7 525
Reserver		5	706	258
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		17 011	16 567	18 107
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		25 001	22 248	26 350
Innehav utan bestämmande inflytande		245	165	156
Summa eget kapital		25 246	22 413	26 506
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾³⁾		26 945	21 021	23 587
Övriga långfristiga skulder		17	18	18
Långfristig leasingskuld		2 951	2 867	2 964
Derivat ¹⁾		1 007	851	694
Avsättningar		51	119	41
Uppskjuten skatteskuld		4 458	3 633	4 552
Summa långfristiga skulder		35 429	28 509	31 856
Kortfristiga skulder				
Avsättningar		106	0	97
Kortfristiga räntebärande skulder ²⁾³⁾		5 036	7 520	6 034
Kortfristig leasingskuld		30	19	30
Skatteskulder		51	169	109
Leverantörsskulder		232	260	304
Övriga kortfristiga skulder		209	182	226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		479	614	581
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	4	—	0	—
Summa kortfristiga skulder		6 143	8 764	7 381
Summa skulder		41 572	37 273	39 237
Summa eget kapital och skulder		66 818	59 686	65 743

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⁾ Upplägningskostnader om 195 MSEK har reducerat den räntebärande skulden under perioden, jämfört med 157 MSEK samma period 2019.

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

Belopp i MSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserver	Omvärderings-reserv ³⁾	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat			
Ingående eget kapital 1 januari 2019	419	4 556	46	169	16 188	21 378	160	21 538
Periodens resultat	—	—	—	—	2 706	2 706	-6	2 700
Övrigt totalresultat	—	—	43	—	—	43	3	46
Nyemission ¹⁾	41	2 969	—	—	—	3 010	—	3 010
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	—	—	-1	-1
Utdelning	—	—	—	—	-787	-787	—	-787
Utgående eget kapital 31 december 2019	460	7 525	89	169	18 107	26 350	156	26 506
Ingående eget kapital 1 januari 2020	460	7 525	89	169	18 107	26 350	156	26 506
Periodens resultat	—	—	—	—	-997	-997	-3	-1 000
Övrigt totalresultat	—	—	-261	—	—	-261	1	-260
Förskjutning innehav utan bestämmande inflytande ²⁾	—	—	8	—	-99	-91	91	—
Utgående eget kapital 30 juni 2020	460	7 525	-164	169	17 011	25 001	245	25 246

¹⁾ Nyemissionsbeloppet redovisas netto efter avdrag för transaktionskostnader om -39 MSEK.

²⁾ Omföring från moderbolagets aktieägare till innehav utan bestämmande inflytande.

³⁾ Avser verkligt värdeförändring av hotellfastigheter som omklassificerats från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning.

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

Belopp i MSEK	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2020	2019	2020	2019	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	-320	975	-1 061	1 331	3 494
Återföring av avskrivningar	57	46	115	92	195
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	—	—	—	—	-96
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	320	-509	931	-640	-1 389
Orealiserade värdeförändringar derivat	22	133	381	272	39
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	25	-12	-102	-14	84
Betald skatt	-5	-43	-66	-86	-208
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	99	590	198	955	2 119
Ökning/minskning rörelsefordringar	-204	-34	-28	222	-23
Ökning/minskning rörelseskulder	-83	-272	-130	-154	-162
Förändringar av rörelsekapital	-287	-306	-158	68	-185
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-188	284	40	1 023	1 934
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-277	-175	-515	-318	-674
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	—	—	—	—	390
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-4	-8	-693	—	-4 901
Förvärv av finansiella tillgångar	0	0	-1	-24	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-281	-183	-1 209	-343	-5 188
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Nyemission	—	—	—	—	3 049
Emissionskostnader	—	—	—	—	-39
Upptagna lån	5 238	2 987	7 508	4 885	12 565
Amortering av skuld	-3 645	-2 764	-4 779	-4 980	-11 584
Garantiutdelning minoritet	—	—	—	—	-11
Utbetald utdelning	—	-787	—	-787	-787
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 593	-564	2 729	-882	3 193
Periodens kassaflöde	1 124	-463	1 560	-202	-61
Likvida medel vid periodens början	1 220	923	632	674	674
Kursdifferens i likvida medel	-46	-10	106	-22	19
Likvida medel vid periodens slut	2 298	450	2 298	450	632
Upplysningar om betalda räntor					
Erhållen ränta uppgick till	1	0	1	0	1
Betald ränta uppgick till	-231	-191	-437	-383	-782
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-22	-21	-44	-40	-81
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	2 298	450	2 298	450	632
Likvida medel består av bankmedel.					

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

	Apr-jun		Jan-jun		Helår
Belopp i MSEK	2020	2019	2020	2019	2019
Nettoomsättning	48	39	78	66	122
Administrativa kostnader	-55	-59	-115	-113	-226
Rörelseresultat	-7	-20	-37	-47	-104
Resultat från andelar i koncernföretag	—	1 797	—	1 797	2 337
Övriga räntor och liknande resultatposter	-248	-186	-281	118	376
Derivat, orealiserade	-82	-46	-239	-201	-58
Resultat efter finansiella poster	-337	1 545	-557	1 667	2 551
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	-252
Resultat före skatt	-337	1 545	-557	1 667	2 299
Skatt på periodens resultat	7	34	—	—	—
Uppskjuten skatt	48	20	100	27	14
Periodens resultat	-282	1 599	-457	1 694	2 313

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

	2020	2019	2019
Belopp i MSEK	30 jun	30 jun	31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	19 772	17 642	21 702
Omsättningstillgångar	2 433	32	119
Summa tillgångar	22 205	17 674	21 821
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8 633	5 458	9 089
Avsättningar	155	119	137
Långfristiga skulder	7 678	5 598	3 945
Kortfristiga skulder	5 739	6 499	8 650
Summa eget kapital och skulder	22 205	17 674	21 821

Avstämning alternativa nyckeltal

	Apr-jun		Jan-jun		Helår
Per aktie, belopp i SEK ¹⁾	2020	2019	2020	2019	2019
Totalresultat per aktie, SEK					
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	-1 236	892	-1 258	1 657	2 749
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	167 499 999	183 849 999	167 499 999	170 053 287
Totalresultat per aktie, SEK	-6,72	5,32	-6,84	9,89	16,17
Cash earnings per aktie, SEK					
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	77	569	340	936	2 183
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	167 499 999	183 849 999	167 499 999	170 053 287
Cash earnings per aktie, SEK	0,42	3,39	1,85	5,59	12,84
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK					
EPRA NAV (substansvärde), MSEK	—	—	32 600	29 117	34 270
Antal aktier vid periodens slut	—	—	183 849 999	167 499 999	183 849 999
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	—	—	177,32	173,83	186,40
Utdelning per aktie, SEK					
Utdelning, MSEK	—	—	—	—	—
Antal aktier vid tillfället för utdelning	—	—	183 849 999	167 499 999	183 849 999
Utdelning per aktie, SEK ³⁾	—	—	—	—	—
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	167 499 999	183 849 999	167 499 999	170 053 287
Antal aktier vid periodens slut	183 849 999	167 499 999	183 849 999	167 499 999	183 849 999
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Antal hotell, periodens slut ²⁾	—	—	156	144	155
Antal rum, periodens slut ²⁾	—	—	35 022	32 281	34 685
WAULT, år	—	—	15,2	15,5	15,6
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	62 259	57 618	63 469
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	—	—	52 287	49 026	53 697
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	—	—	9 972	8 592	9 772
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	84	1 050	309	905	924

¹⁾ Totalt antal utestående aktier efter full utspädning uppgår till 183 849 999, varav 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier. Beräknat på totalt antal aktier för balansposter och viktat antal aktier för resultatposter. ²⁾ Pandox-ägda hotellfastigheter. ³⁾ För 2019 anges beslutad utdelning.

Avstämning alternativa nyckeltal

Belopp i MSEK	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2020	2019	2020	2019	2019
Räntebärande nettoskuld					
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	26 945	21 021	23 587
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	5 036	7 520	6 034
Uppläggningskostnader lån	—	—	195	157	202
Likvida medel	—	—	-2 298	-450	-632
Räntebärande nettoskuld	—	—	29 878	28 248	29 191
Belåningsgrad netto, %					
Räntebärande nettoskuld	—	—	29 878	28 248	29 191
Marknadsvärde fastigheter	—	—	62 259	57 618	63 469
Belåningsgrad netto, %	—	—	48,0	49,0	46,0
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före värdeförändringar	22	598	251	962	2 074
Räntekostnader	194	190	398	371	765
Avskrivningar	57	47	114	94	194
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	4,4	1,9	3,8	4,0
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %					
Genomsnittlig räntekostnad	—	—	758	742	782
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	26 945	21 021	23 587
Uppläggningskostnader lån	—	—	195	157	202
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	5 036	7 520	6 034
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %	—	—	2,4	2,6	2,6
<i>Se sidan 9-10 för en fullständig avstämning.</i>					
Investeringar, inkl. moderbolag exkl. förvärv	277	175	515	318	674
Driftnetto Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	502	772	1 142	1 413	3 017
Övriga fastighetsintäkter	25	11	57	55	112
Kostnader, exkl. fastighetsadministration	-47	-46	-115	-121	-247
Driftnetto Fastighetsförvaltning, före fastighetsadministration	480	737	1 084	1 347	2 882
Fastighetsadministration	-32	-33	-75	-60	-118
Driftnetto Fastighetsförvaltning	448	704	1 009	1 287	2 764
Driftnetto Operatörsverksamhet					
Intäkter Operatörsverksamhet	74	673	493	1 179	2 424
Kostnader Operatörsverksamhet	-216	-508	-672	-966	-1 993
Bruttoresultat	-142	165	-179	213	431
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	57	47	114	94	194
Driftnetto Operatörsverksamhet	-85	212	-65	307	625
EBITDA					
Totalt bruttoresultat, från respektive segment	306	869	830	1 500	3 195
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	57	47	114	94	194
Operatörsverksamhet	—	—	—	—	—
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-36	-44	-79	-83	-158
EBITDA	327	872	865	1 511	3 231
Cash earnings					
EBITDA	327	872	865	1 511	3 231
Plus: Finansiella intäkter	-1	4	1	6	1
Minus: Finansiella kostnader	-219	-206	-447	-413	-866
Minus: Finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar	-22	-21	-44	-40	-81
Plus/Minus: Realiserad omräkningsintäkt	1	-4	0	-6	14
banktillgodohavanden	—	—	—	—	—
Minus: Aktuell skatt	-11	-75	-38	-121	-122
Cash earnings	75	570	337	937	2 177
EPRA NAV					
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	—	—	25 001	22 248	26 350
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	—	—	2 388	2 599	2 915
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	—	—	958	810	577
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	—	—	-205	-173	-123
Plus: Uppskjuten skatteskuld	—	—	4 458	3 633	4 552
EPRA NAV	—	—	32 600	29 117	34 270
Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %					
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	—	—	29 117	25 789	27 476
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	—	—	32 600	29 117	34 270
Återlagd utdelning, innevarande år	—	—	—	787	787
Exklusive likvid nyemission	—	—	-3 010	—	-3 010
Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %	—	—	1,6	16,0	16,6

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

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

Tillväxt och lönsamhet

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

EPRA NAV (substansvärde) och eget kapital

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

Kvartalsdata

Rapport över totalresultat för koncernen i sammandrag

	2020		2019		2018			
	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep
Belopp i MSEK								
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter	502	640	784	820	772	641	704	766
Övriga fastighetsintäkter	25	32	26	31	11	44	45	44
Intäkter Operatörsverksamhet	74	419	645	600	673	506	626	531
Nettoomsättning	601	1 091	1 455	1 451	1 456	1 191	1 375	1 341
Kostnader Fastighetsförvaltning	-79	-111	-94	-90	-79	-102	-122	-112
Kostnader Operatörsverksamhet	-216	-456	-536	-491	-508	-458	-507	-429
Bruttoresultat	306	524	825	870	869	631	746	800
Central administration	-42	-47	-44	-40	-48	-43	-43	-34
Finansnetto	-220	-226	-234	-224	-202	-205	-214	-205
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-22	-22	-21	-20	-21	-19	—	—
Resultat före värdeförändringar	22	229	526	586	598	364	489	561
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-320	-611	396	353	509	131	607	376
Fastigheter, realiserade	—	—	-41	110	1	—	27	13
Derivat, orealiserade	-22	-359	444	-211	-133	-139	-147	113
Resultat före skatt	-320	-741	1 325	838	975	356	976	1 063
Aktuell skatt	-11	-27	59	-60	-75	-46	-55	-64
Uppskjuten skatt	-1	100	-93	-536	-140	97	-146	-166
Periodens resultat	-332	-668	1 291	242	760	407	775	833
Övrigt totalresultat	-920	660	-199	-250	135	360	-177	-220
Periodens totalresultat	-1 252	-8	1 092	-8	895	767	598	613

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

	2020		2019		2018			
	30-jun	31-mar	31-dec	30-sep	30-jun	31-mar	31-dec	30-sep
Belopp i MSEK								
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	59 877	62 570	60 558	56 759	54 543	54 371	52 949	50 855
Nyttjanderätter	2 980	3 101	2 994	2 868	2 886	2 838	—	—
Övriga anläggningstillgångar	85	108	151	78	75	50	43	91
Uppskjuten skattefordran	570	546	383	765	540	539	465	520
Omsättningstillgångar	1 008	893	1 025	832	1 192	657	885	1 105
Likvida medel	2 298	1 220	632	530	450	923	674	923
Summa tillgångar	66 818	68 438	65 743	61 832	59 686	59 378	55 016	53 494
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	25 246	26 498	26 506	22 405	22 413	22 305	21 538	20 950
Uppskjuten skatteskuld	4 458	4 623	4 552	4 879	3 633	3 544	3 430	3 316
Räntebärande skulder	31 981	31 882	29 621	29 158	28 541	28 266	27 917	27 461
Leasingskulder	2 981	3 102	2 994	2 869	2 886	2 838	—	—
Icke räntebärande skulder	2 152	2 333	2 070	2 521	2 213	2 425	2 131	1 767
Summa eget kapital och skulder	66 818	68 438	65 743	61 832	59 686	59 378	55 016	53 494

Nyckeltal

	2020		2019		2018			
	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep
Belopp i MSEK								
Driftnetto Fastighetsförvaltning	448	561	716	761	704	583	627	698
Driftnetto Operatörsverksamhet	-85	20	159	160	212	95	165	142
EBITDA	327	538	831	881	868	634	749	806
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	-1,79	-3,63	7,30	1,45	4,53	2,43	4,63	4,98
Cash earnings	75	262	651	581	565	362	480	537
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	0,42	1,43	3,70	3,47	3,37	2,16	2,88	3,20
RevPAR-tillväxt (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %	-92	-30	-4	4	12	9	12	6

	2020		2019		2018			
	30-jun	31-mar	31-dec	30-sep	30-jun	31-mar	31-dec	30-sep
Räntebärande nettoskuld, MSEK	29 878	30 862	29 191	28 806	28 248	27 513	27 421	26 590
Belåningsgrad fastigheter, %	48,0	47,2	46,0	48,3	49,0	48,5	49,7	49,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,4	3,9	4,2	4,4	3,3	3,8	4,1
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	62 259	65 345	63 469	59 661	57 618	56 713	55 197	53 281
EPRA NAV per aktie, SEK	177,32	186,97	186,40	184,03	173,83	170,52	164,04	158,44
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	15,2	15,3	15,6	15,5	15,5	15,8	15,7	15,3

Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandox fastighetsportfölj av 156 (144) hotellfastigheter med 35 022 (32 273) hotellrum i 15 länder, inräknat delmarknaderna England, Skottland, Wales och Nordirland.

Pandox huvudsakliga geografiska fokus är norra Europa. Tyskland (25 procent) är Pandox enskilt största geografiska marknad mätt som andel av fastighetsportföljens totala marknadsvärde följt av Sverige (24 procent), Storbritannien (15 procent), Belgien (8 procent) och Finland (6 procent).

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

Den 30 juni 2020 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 15,2 år (15,6).

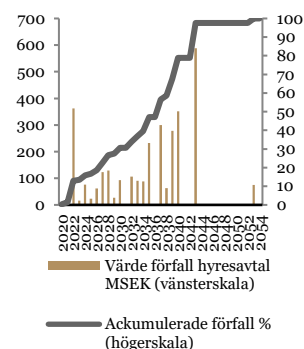
Portföljöversikt per segment och land

Fastighetsförvaltning	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Sverige	42	8 787	14 730	24	1,7
Tyskland	33	6 876	12 692	20	1,8
Storbritannien	19	4 675	9 002	14	1,9
Finland	13	2 921	4 017	6	1,4
Norge	14	2 536	3 115	5	1,2
Danmark	6	1 442	2 804	5	1,9
Österrike	2	639	1 509	2	2,4
Belgien	2	519	934	2	1,8
Irland	3	445	1 441	2	3,2
Schweiz	1	206	812	1	3,9
Nederländerna	1	189	1 231	2	6,5
Summa Fastighetsförvaltning	136	29 235	52 287	84	1,8
Operatörsverksamhet					
Belgien	7	1 955	3 560	6	1,8
Tyskland	5	1 490	3 188	5	2,1
Kanada	2	952	1 243	2	1,3
Nederländerna	1	216	356	1	1,6
Storbritannien	2	611	858	1	1,4
Danmark	2	403	744	1	1,8
Finland	1	160	23	0	0,1
Summa Operatörsverksamhet	20	5 787	9 972	16	1,7
Summa totalt	156	35 022	62 259	100	1,8

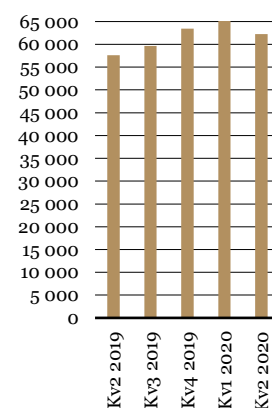
Portföljöversikt per brand/varumärke

Varumärke	Antal		I % av totalt
	Hotell	Rum	
Scandic	50	10 907	31
Jurys Inn	20	4 410	13
Leonardo	18	3 547	10
Hilton	7	2 298	7
Radisson Blu	8	2 033	6
Nordic Choice Hotels	11	1 800	5
NH	7	1 681	5
Mercure	4	760	2
Crowne Plaza	2	616	2
Dorint	5	1 085	3
Elite Hotels	2	493	1
Novotel	2	421	1
Holiday Inn	2	469	1
InterContinental	1	357	1
Maritim	1	316	1
Indigo	1	284	1
Pullman	1	252	1
Meininger	1	228	1
Best Western	1	103	0
Oberoende varumärken	12	2 962	8
Totalt	156	35 022	100

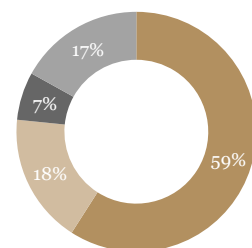
Hyresavtalens förfalloprofil (30 juni 2020)



Marknadsvärde fastigheter per kvartal, MSEK



Fördelning avtals- och driftsmodeller (30 juni 2020)



- Omsättningsbaserat med garanti
- Omsättningsbaserat utan garanti
- Fast
- Egen drift

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 2019.

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

Not 2 Rörelsesegment

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

Rörelsesegment	Fastighetsförvaltning		Operatörsverksamhet		Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster		Totalt	
	Kv 2 2020	Kv 2 2019	Kv 2 2020	Kv 2 2019	Kv 2 2020	Kv 2 2019	Kv 2 2020	Kv 2 2019
Belopp i MSEK								
Intäkter Fastighetsförvaltning	—	—	—	—	—	—	—	—
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	527	783	—	—	—	—	527	783
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	74	673	—	—	74	673
Nettoomsättning	527	783	74	673	—	—	601	1 456
Kostnader Fastighetsförvaltning	-79	-79	—	—	—	—	-79	-79
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-216	-508	—	—	-216	-508
Bruttoresultat	448	704	-142	165	—	—	306	869
Central administration	—	—	—	—	-42	-48	-42	-48
Finansiella intäkter	—	—	—	—	-1	4	-1	4
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-219	-206	-219	-206
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	—	—	-22	-21	-22	-21
Resultat före värdeförändringar	448	704	-142	165	-284	-271	22	598
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-320	509	—	—	—	—	-320	509
Fastigheter, realiserade	—	1	—	—	—	—	—	1
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	-22	-133	-22	-133
Resultat före skatt	128	1 214	-142	165	-306	-404	-320	975
Aktuell skatt	—	—	—	—	-11	-75	-11	-75
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	-1	-140	-1	-140
Periodens resultat	128	1 214	-142	165	-318	-619	-332	760

April-juni 2020

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Irland	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
– Fastighetsförvaltning	107	18	23	45	161	11	117	45	527
– Operatörsverksamhet	—	1	—	2	16	16	19	20	74
Marknadsvärde fastigheter	14 730	3 548	3 115	4 041	15 879	4 494	11 301	5 151	62 259
Investeringar fastigheter	54	8	13	46	28	62	30	33	274
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	0	—	1	3	4
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	744	—	26	1 979	2 575	899	1 361	7 584
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl. uppskjuten skatt	15 326	3 562	3 118	4 749	15 304	3 627	12 127	5 129	62 942

April-juni 2019

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Irland	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
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

Rörelsessegment

Belopp i MSEK	Fastighetsförvaltning		Operatörsverksamhet		Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster		Totalt	
	Kv 1-2 2020	Kv 1-2 2019	Kv 1-2 2020	Kv 1-2 2019	Kv 1-2 2020	Kv 1-2 2019	Kv 1-2 2020	Kv 1-2 2019
Intäkter Fastighetsförvaltning	—	—	—	—	—	—	—	—
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	1 199	1 468	—	—	—	—	1 199	1 468
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	493	1 179	—	—	493	1 179
Nettoomsättning	1 199	1 468	493	1 179	—	—	1 692	2 647
Kostnader Fastighetsförvaltning	-190	-181	—	—	—	—	-190	-181
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-672	-966	—	—	-672	-966
Bruttoresultat	1 009	1 287	-179	213	—	—	830	1 500
Central administration	—	—	—	—	-89	-91	-89	-91
Finansiella intäkter	—	—	—	—	1	6	1	6
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-447	-413	-447	-413
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	—	—	-44	-40	-44	-40
Resultat före värdeförändringar	1 009	1 287	-179	213	-579	-538	251	962
Värdeförändringar	—	—	—	—	—	—	—	—
Fastigheter, orealiserade	-931	640	—	—	—	—	-931	640
Fastigheter, realiserade	—	1	—	—	—	—	—	1
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	-381	-272	-381	-272
Resultat före skatt	78	1 928	-179	213	-960	-810	-1 061	1 331
Aktuell skatt	—	—	—	—	-38	-121	-38	-121
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	99	-43	99	-43
Periodens resultat	78	1 928	-179	213	-899	-974	-1 000	1 167

Januari-juni 2020

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Irland	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
– Fastighetsförvaltning	279	56	61	102	338	23	250	90	1 199
– Operatörsverksamhet	—	1	—	9	127	196	68	92	493
Marknadsvärde fastigheter	14 730	3 548	3 115	4 041	15 879	4 494	11 301	5 151	62 259
Investeringar i fastigheter	105	20	23	86	48	110	62	58	512
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	643	—	50	—	693
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	744	—	26	1 979	2 575	899	1 361	7 584
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl. uppskjuten skatt	15 326	3 562	3 118	4 749	15 304	3 627	12 127	5 129	62 942

Januari-juni 2019

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Irland	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 fastigheter	98	17	24	38	11	62	21	43	314
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	7	-97	—	-90
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

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

Omklassificeringar, förvärv och avyttringar

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

Not 4 Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Belopp i MSEK	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	—	480	—
Tillgångar klassificerade som innehav för försäljning	—	480	—
SKULDER			
Övriga kortfristiga skulder ¹⁾	—	0	—
Skulder klassificerade som innehav för försäljning	—	0	—

¹⁾ Avser avyttring av Hotell Hasselbacken som avträdades under 2019.

Not 5 Valutakurser

Valutakurser januari-juni

1 utländsk valuta = X SEK	Genomsnittskurs			Balansdagskurs		
	2020	2019	Δ%	2020	2019	Δ%
Euro (EUR)	10,660	10,515	1%	10,480	10,558	-1%
Brittiska pund (GBP)	12,198	12,044	1%	11,469	11,755	-2%
Danska kronor (DKK)	1,428	1,408	1%	1,406	1,415	-1%
Norska kronor (NOK)	0,995	1,080	-9%	0,960	1,089	-14%
Kanadensiska dollar (CAD)	7,095	6,978	2%	6,830	7,085	-3%
Schweizerfranc (CHF)	10,017	9,308	7%	9,811	9,510	4%

Pandox i korthet

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

Vision och affärsidé

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

Strategi och affärsmodell

Pandox strategi och affärsmodell bygger på:

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

Övergripande mål

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

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

Organisation och genomförande

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



Huvudkontor

Pandox AB (publ)
Box 15
101 20 Stockholm

Besöksadress

Vasagatan 11, plan 9
Stockholm

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

Definitioner

FINANSIELL INFORMATION

Avrundningar

Då belopp har avrundats till MSEK summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad netto, %

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

Bruttoresultat, Fastighetsförvaltning, MSEK

Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Fastighetsförvaltning.

Bruttoresultat, Operatörsverksamhet, MSEK

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

Cash earnings, MSEK

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

Driftnetto, Fastighetsförvaltning, MSEK

Driftnetto motsvaras av bruttoresultat Fastighetsförvaltning.

Driftnetto, Operatörsverksamhet, MSEK

Bruttoresultat Operatörsverksamhet plus avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet.

Driftnettomarginal, Operatörsverksamhet, %

Driftnetto Operatörsverksamhet i förhållande till totala intäkter Operatörsverksamhet.

EBITDA, MSEK

Totalt bruttoresultat minus central administration (exklusive avskrivningar).

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 leasingsskulder 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 tolv månadersperioden.

Tillväxt för jämförbara enheter justerat för valutakurseffekter

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

PER AKTIE

Cash earnings per aktie, SEK

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

Resultat per aktie, SEK

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

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.

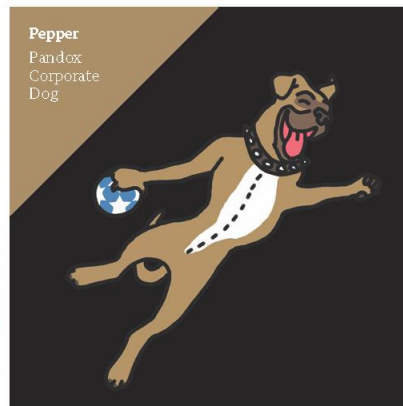
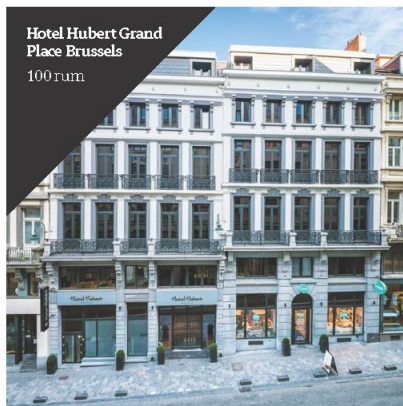
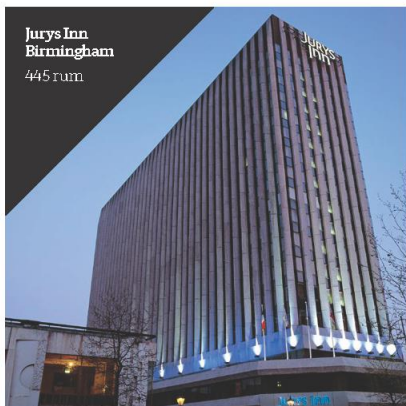
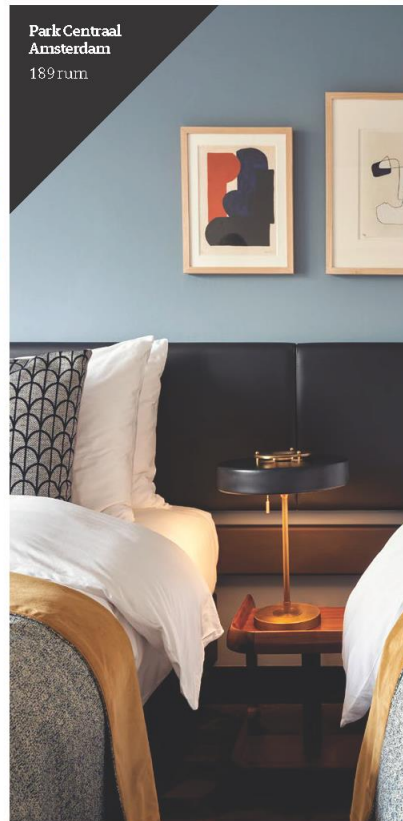
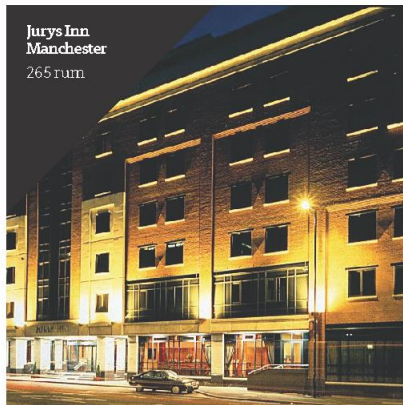
RevPAR för rörelsefastigheter (jämförbara enheter till en konstant

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.



Ett urval av Pandox hotellfastigheter