

Delårsrapport
Januari – juni 2024

Lönsam tillväxt och starkt kassaflöde

KV2

Kvartalet i korthet

April-juni 2024

- Intäkter Hyresavtal uppgick till 1 009 (942) MSEK. Ökningen för jämförbart bestånd i fast valuta var 3 procent
- Intäkter Egen drift uppgick till 857 (832) MSEK. Ökningen för jämförbart bestånd i fast valuta var 10 procent
- Driftnetto Hyresavtal uppgick till 869 (806) MSEK. Ökningen för jämförbart bestånd i fast valuta var 4 procent
- Driftnetto Egen drift uppgick till 256 (219) MSEK. Ökningen för jämförbart bestånd i fast valuta var 20 procent
- EBITDA uppgick till 1 082 (977) MSEK, en ökning med 11 procent
- Cash earnings uppgick till 560 (510) MSEK, motsvarande 3,05 (2,77) SEK per aktie
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 413 (-466) MSEK. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -8 (332) MSEK
- Periodens resultat uppgick till 710 (288) MSEK, motsvarande 3,83 (1,56) SEK per aktie
- DoubleTree by Hilton Montreal i Kanada frånträdde den 15 april

Finansiellt sammandrag

MSEK	apr-jun			jan-jun			jul '23 - jun '24	Helår
	2024	2023	Δ%	2024	2023	Δ%	R12m	2023
Total nettoomsättning	1 866	1 774	5	3 367	3 127	8	7 089	6 849
- Varav Hyresavtal	1 009	942	7	1 854	1 722	8	3 822	3 690
- Varav Egen drift	857	832	3	1 513	1 405	8	3 267	3 159
Totalt driftnetto	1 125	1 025	10	1 910	1 739	10	4 041	3 870
- Varav Hyresavtal	869	806	8	1 563	1 468	6	3 252	3 157
- Varav Egen drift	256	219	17	347	271	28	789	713
EBITDA	1 082	977	11	1 822	1 652	10	3 866	3 696
Periodens resultat	710	288	147	1 164	85	n.a	499	-580
Resultat per aktie, SEK	3,83	1,56	145	6,26	0,39	n.a	2,69	-3,18
Cash earnings	560	510	10	832	769	8	1 805	1 742
Cash earnings per aktie, SEK	3,05	2,77	10	4,53	4,18	8	9,82	9,48
Marknadsvärde fastigheter	-	-	-	70 815	72 164	-2	70 815	69 039
Investeringar	274	246	11	515	482	7	955	922
Räntebärande nettoskuld	-	-	-	32 705	33 718	-3	32 705	32 190
Belåningsgrad netto, %	-	-	-	46,2	46,7	n.a	46,2	46,6
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	-	-	-	8,5	9,6	n.a	8,5	8,7
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	-	-	-	4,1	4,3	n.a	4,1	4,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,9	n.a	2,5	2,6	n.a	2,6	2,7
EPRA NRV per aktie, SEK	-	-	-	207,70	209,86	-1	207,70	201,12

Nyckeltal, kv2 2024

TOTALT DRIFTNETTO

+10%

CASH EARNINGS PER AKTIE

+10%

BELÅNINGSGRAD NETTO

46,2%

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, R12M

2,6x

Januari-juni 2024

- Intäkter Hyresavtal uppgick till 1 854 (1 722) MSEK
- Intäkter Egen drift uppgick till 1 513 (1 405) MSEK
- Driftnetto Hyresavtal uppgick till 1 563 (1 468) MSEK
- Driftnetto Egen drift uppgick till 347 (271) MSEK
- EBITDA uppgick till 1 822 (1 652) MSEK, en ökning med 10 procent
- Cash earnings uppgick till 832 (769) MSEK, motsvarande 4,53 (4,18) SEK per aktie
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 447 (-678) MSEK och orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till 290 (-12) MSEK
- Periodens resultat uppgick till 1 164 (85) MSEK, motsvarande 6,26 (0,39) SEK per aktie
- Belåningsgraden var 46,2 procent och räntetäckningsgraden, rullande tolv månader, var 2,6 ggr

VD har ordet

En stark position på en växande hotellmarknad

En aktiv och levande hotellmarknad

Efterfrågan i hotellmarknaden var god i det andra kvartalet med en fin affärsmässig utväxling i båda affärssegmenten. Både totala intäkter och totalt driftnetto ökade med 6 procent i jämförbart bestånd i fast valuta. Affärssegmentet Egen drift utvecklades särskilt väl med en tillväxt i intäkter och driftnetto om 10 respektive 20 procent i jämförbart bestånd i fast valuta. Cash earnings ökade med 10 procent och tillväxten i EPRA NRV, mätt i årstakt, var positiv.

Hotellmarknaden utvecklades positivt med stöd av en välfylld eventkalender och ett aktivt fritidsresande, ett stabilt affärsresande samt en viss kalendereffekt jämfört med föregående år då påsken föll i april. Ett ökat internationellt inresande från USA och Asien bidrog också till tillväxten på många marknader.

Högre fastighetsvärden och ökad yieldspread

Orealiserade värdeförändringar netto för hela fastighetsportföljen var positiva förklarar av ett ökat kassaflöde. Hotellfastighetsportföljens genomsnittliga direktavkastningskrav ökade marginellt till 6,26 procent. Vår genomsnittliga utgående skuldränta minskade till 4,1 procent, vilket ytterligare förstärkte vår positiva "yieldspread" som är större än 200 baspunkter.

Den lägre skuldräntan speglar en fortsatt förbättrad finansieringsmarknad med lägre basräntor och lägre kreditmarginaler i de refinansieringar vi genomförde i kvartalet. Vi har aktiva och positiva dialoger om kommande refinansieringar och förväntar oss lägre kreditmarginaler även i dessa. Vår bedömning är att banker och andra långivares ökade riskaptit gradvis kommer leda till en ökad aktivitet på hotelltransaktionsmarknaden.

Finansiell styrka skapar möjligheter

Med en belåningsgrad om 46,2 procent, en räntebärande nettoskuld/EBITDA på 8,5 ggr och likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter om 4 137 MSEK kan vi agera snabbt när attraktiva förvärvsmöjligheter uppstår. Förvärv är ett viktigt verktyg för vår tillväxt och en prioriterad del av vår affärsstrategi. Genom förvärv skapar vi tillväxt på kort sikt och lägger grunden för värdehöjande investeringar på lång sikt.

Fortsatt positiv utblick

Vi är inne i en säsongsmässigt stark period med en välfylld eventkalender, ett aktivt inhemskt och regionalt fritidsresande samt ett ökat internationellt inresande till Europa, vilket kommer att leda till god hotellefterfrågan även i det tredje kvartalet. Vi har en fortsatt positiv syn på hotellmarknaden och vår tidigare bedömning om viss RevPAR-tillväxt i hotellmarknaden för 2024 ligger fast.



”Vi har en fortsatt positiv syn på hotellmarknaden”

Liia Nõu
vd

Resultatanalys koncern april-juni 2024

Intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 866 (1 774) MSEK, en ökning med 5 procent med stöd av en god efterfrågan i hotellmarknaden.

Driftnetto

Totalt driftnetto uppgick till 1 125 (1 025) MSEK, en ökning med 10 procent. Båda affärssegmenten bidrog till ökningen.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -48 (-53) MSEK.

Avskrivningar

Avskrivningar Egen drift uppgick till -66 (-73) MSEK. Därutöver ingår avskrivningar om -6 (-5) MSEK i administrationskostnader.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -414 (-387) MSEK. Ökningen beror främst på en högre genomsnittlig ränta.

Skatt

Aktuell skatt uppgick till -104 (-78) MSEK. Uppskjuten skatt uppgick till -188 (-13) MSEK, förklarad av värdeförändring Förvaltningsfastigheter. Se vidare Not 6 på sida 23.

Cash earnings

Cash earnings uppgick till 560 (510) MSEK. Cash earnings per aktie uppgick till 3,05 (2,77) SEK, en ökning med 10 procent.

Värdeförändringar

Värdeförändringar fastigheter uppgick till 413 (-466) MSEK, varav 431 MSEK avser realiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter och -18 (2) MSEK avser realiserade värdeförändringar Rörelsefastigheter. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -8 (332) MSEK.

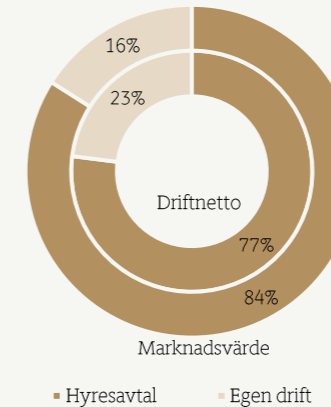
Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 710 (288) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 704 (287) MSEK, motsvarande 3,83 (1,56) SEK per aktie.

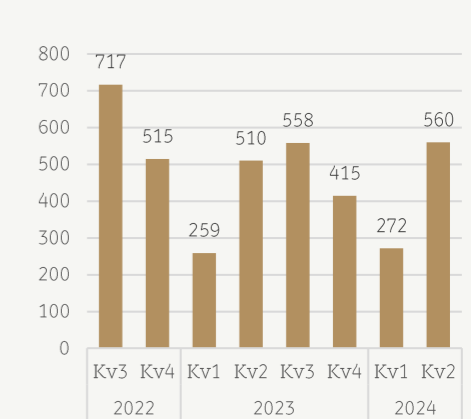
MSEK	apr-jun				jan-jun				jul '23 - jun '24	Helår
	2024	2023	Δ%	LFL%*	2024	2023	Δ%	LFL%*	R12	2023
Intäkter Hyresavtal	1 009	942	7	3	1 854	1 722	8	3	3 822	3 690
Intäkter Egen drift	857	832	3	10	1 513	1 405	8	8	3 267	3 159
Totala intäkter	1 866	1 774	5	6	3 367	3 127	8	5	7 089	6 849
Driftnetto Hyresavtal	869	806	8	4	1 563	1 468	6	3	3 252	3 157
Driftnetto Egen drift	256	219	17	20	347	271	28	21	789	713
Totalt driftnetto	1 125	1 025	10	6	1 910	1 739	10	5	4 041	3 870
Centrala administrationskostnader	-48	-53	-9		-99	-98	1		-198	-197
Avskrivningar	-66	-73	-10		-137	-141	-3		-282	-286
Finansnetto	-414	-387	7		-828	-723	15		-1 680	-1 575
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	431	-468	<i>n.a</i>		465	-878	<i>n.a</i>		36	-1 307
Aktuell skatt	-104	-78	33		-149	-143	4		-381	-375
Cash earnings	560	510	10		832	769	8		1 805	1 742
Cash earnings per aktie	3,05	2,77	10		4,53	4,18	8		9,82	9,48

*För jämförbart bestånd i fast valuta. För Hyresavtal baserat på driftnetto före kostnader för fastighetsadministration.

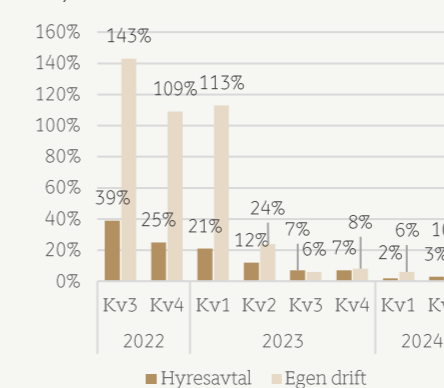
MARKNADSVÄRDE OCH DRIFTNETTO
Per segment, %



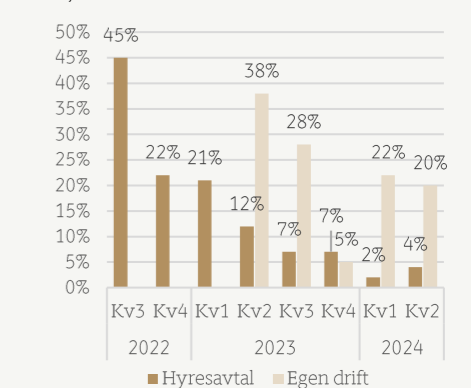
CASH EARNINGS, MSEK



TILLVÄXT I INTÄKTER, %
För jämförbart bestånd i fast valuta



TILLVÄXT I DRIFTNETTO, %
För jämförbart bestånd i fast valuta



Siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2023 för balansposter såvida inget annat anges.

Segment Hyresavtal april-juni 2024

- Valfyllt eventkalender
- Stabilt affärsresande
- Frich's Hotel Hamar öppnade

Intäkter

Hyresintäkter och Övriga fastighetsintäkter uppgick till 1 009 (942) MSEK, en ökning med 7 procent. För jämförbart bestånd i fast valuta ökade intäkterna med 3 procent.

Beläggningsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 66 (68) procent. Norge och Storbritannien var särskilt starka delmarknader i kvartalet.

Enskilda destinationer med en särskilt god utveckling var Stockholm och Malmö med stöd av Taylor Swift-konserter respektive Eurovision Song Contest 2024, samt Glasgow.

Göteborg tyngdes fortsatt av ny kapacitet och en svagare eventkalender.

Kostnader

Kostnader, inklusive fastighetsadministration, uppgick till -140 (-136) MSEK.

Driftnetto

Driftnetto uppgick till 869 (806) MSEK, en ökning med 8 procent. För jämförbart bestånd i fast valuta ökade driftnettot med 4 procent.

Driftnettomarginalen uppgick till cirka 86 procent.

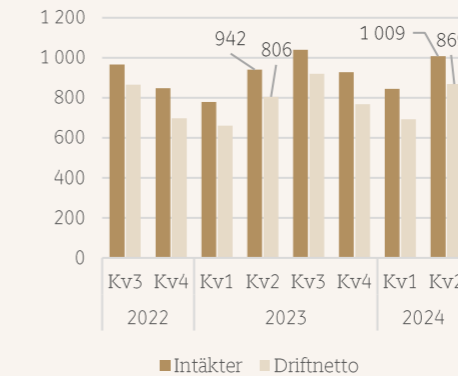
Viktigare händelser

Frich's Hotel Hamar öppnade efter renovering den 21 maj.

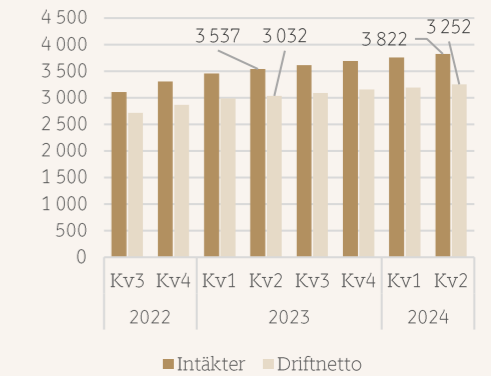
Citybox Brussels är i slutfasen av renovering och öppnar den 14 juli.

	apr-jun			jan-jun			Helår
MSEK	2024	2023	Δ%	2024	2023	Δ%	2023
Hyresintäkter	980	908	8	1 792	1 651	9	3 548
Övriga fastighetsintäkter	29	34	-15	62	71	-13	142
Kostnader, exklusive fastighetsadministration	-78	-66	18	-146	-146	0	-290
Driftnetto, före fastighetsadministration	931	876	6	1 708	1 576	8	3 400
Fastighetsadministration	-62	-70	-11	-145	-108	34	-243
Bruttoresultat	869	806	8	1 563	1 468	6	3 157
Driftnetto, efter fastighetsadministration	869	806	8	1 563	1 468	6	3 157
Driftnettomarginal, %	86%	86%	1	84%	85%	-1	86%
Intäkter jämförbart bestånd	970	942	3	1 766	1 722	3	
Varav valutaeffekt		7			14		
Driftnetto jämförbart bestånd, före fastighetsadministration	899	868	4	1 626	1 578	3	
Varav valutaeffekt		7			14		

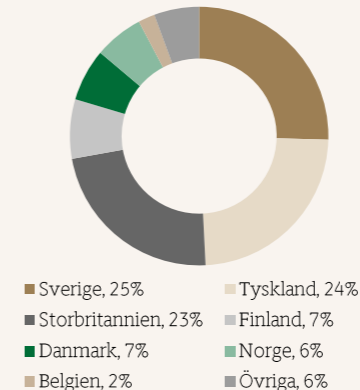
INTÄKTER OCH DRIFTNETTO, MSEK
Per kvartal



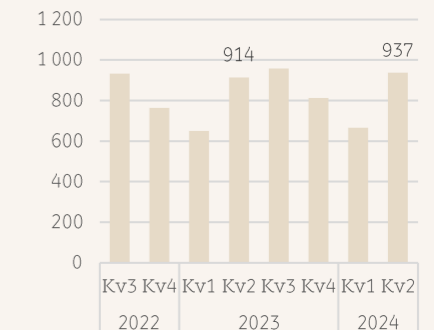
INTÄKTER OCH DRIFTNETTO, MSEK
R12m



INTÄKTER PER LAND KV2



REVPAR, SEK



Hyresavtal är kärnan i vår verksamhet. Avtalen är omsättningsbaserade med lång löptid, god garanterad miniminivå, delad risk och stabil intjäning. Garanterade hyror, det vill säga kontrakterade minimihyror plus fasta hyror, uppgår till motsvarande cirka 2 300 MSEK mätt i årstakt.

Segment Egen drift april-juni 2024

- God efterfrågan
- Förbättrad lönsamhet
- Avyttring DoubleTree by Hilton Montreal slutförd

Intäkter

Intäkter från Egen drift uppgick till 857 (832) MSEK, en ökning med 3 procent. För jämförbart bestånd i fast valuta ökade intäkter och RevPAR med 10 respektive 8 procent.

Hotellefterfrågan var god och snittpriserna ökade. Beläggningsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 74 (70) procent.

Hotell som presterade väl i kvartalet var bland annat Crowne Plaza Antwerpen och Holiday Inn Brussels Airport i Belgien. I Tyskland noterades det nyligen renoverade och ompositionerade Hotel Berlin Berlin, tillsammans med Radisson Blu Dortmund, en stark positiv effekt från Europamästerskapet i fotboll (Euro 2024) i juni.

Kostnader

Kostnader uppgick till -667 (-685) MSEK. Minskningen förklaras framförallt av avyttringen av DoubleTree by Hilton Montreal i april.

Driftnetto (EBITDA)

Driftnetto (EBITDA) uppgick till 256 (219) MSEK, motsvarande en marginal om 30 (26) procent. Förklaringen till den ökade marginalen är en högre affärsvolym, positiv mix och förbättrad produktivitet. För jämförbart bestånd i fast valuta ökade driftnettet med goda 20 procent.

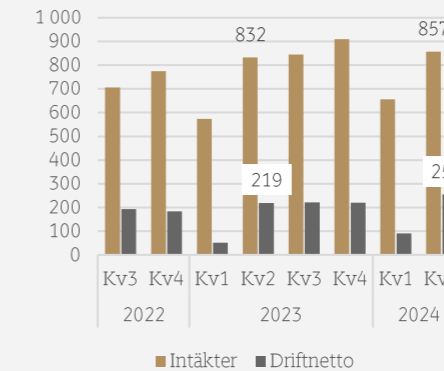
Viktigare händelser

DoubleTree by Hilton Montreal i Kanada frånträdde den 15 april.

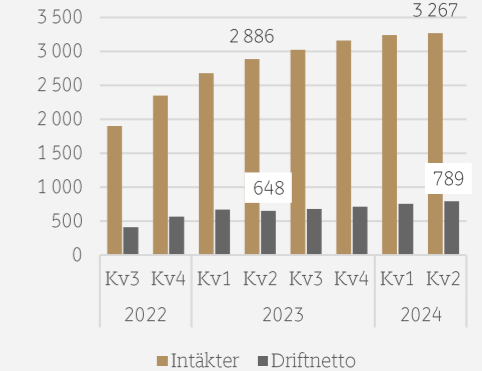
Managementavtal ingicks med Axiom Hospitality för driften av Radisson Blu Glasgow.

MSEK	apr-jun			jan-jun			Helår 2023
	2024	2023	Δ%	2024	2023	Δ%	
Intäkter	857	832	3	1 513	1 405	8	3 159
Kostnader	-667	-685	-3	-1 302	-1 273	2	-2 729
Bruttoresultat	190	147	29	211	132	n.a	430
Återläggning avskrivningar inkluderade i kostnader	66	72	-8	136	139	-2	283
Driftnetto/EBITDA	256	219	17	347	271	28	713
<i>Driftnetto/EBITDA-marginal</i>	<i>30%</i>	<i>26%</i>	<i>13</i>	<i>23%</i>	<i>19%</i>	<i>19</i>	<i>23%</i>
Intäkter jämförbart bestånd <i>Varav valutaeffekt</i>	682 6	619 6	10	1 249 13	1 155 13	8	
Driftnetto jämförbart bestånd <i>Varav valutaeffekt</i>	219 2	183 2	20	289 3	239 3	21	

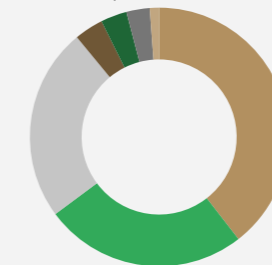
INTÄKTER OCH DRIFTNETTO
MSEK, kvartal



INTÄKTER OCH DRIFTNETTO
MSEK, R12m

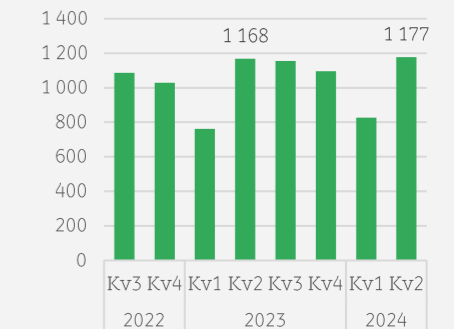


INTÄKTER PER LAND, KV2



- Belgien, 39%
- Storbritannien, 25%
- Tyskland, 24%
- Danmark, 3%
- Finland, 1%
- Kanada, 4%
- Nederländerna, 3%

REVPAR, SEK



Egen drift är hotellverksamhet vi driver i fastigheter som vi själva äger. Det är en viktig del av vår aktiva ägarmodell och ger oss värdefullt handlingsutrymme vid förvärv och ompositionering av hotellfastigheter med målet att skapa värde genom nya hyresavtal, eller realisera värde genom avyttring.

Hotellmarknadens utveckling april-juni 2024

Fortsatt optimism i turistindustrin

Hotell- och reseefterfrågan var stark och fritidsresenärer fortsatte att prioritera resor och upplevelser över annan konsumtion samtidigt som affärsresandet utvecklades väl.

Upplevelseindustrin har blivit en viktig drivkraft för hotellefterfrågan och det andra kvartalet innehöll flera stora events, som Taylor Swift och Euro 2024 i Tyskland, följt av OS i Paris senare i sommar.

Inresor till Europa från Nordamerika ökade under det första halvåret – från redan rekordhöga nivåer – samtidigt som inresor från Asien växte kraftigt. I maj redovisade London Heathrow sin starkaste 12-månaders period någonsin och utsikterna till ökade passagerarvolymerna även under sommaren är goda.

Det andra kvartalet inleddes med en positiv kalendereffekt i april där den negativa effekten från påskens infallande i mars neutraliserades. På vissa delmarknader påverkades dock affärs- och mötesefterfrågan negativt i maj på grund av vissa helgdagars infallande.

- I Europa ökade beläggningsgraden med 2 procent i april respektive maj samtidigt som snittpriserna ökade med 3 respektive 5 procent.
- Sammantaget uppgick RevPAR i Europa till 98 EUR i april (+5 procent) och maj till 114 EUR (+7 procent).

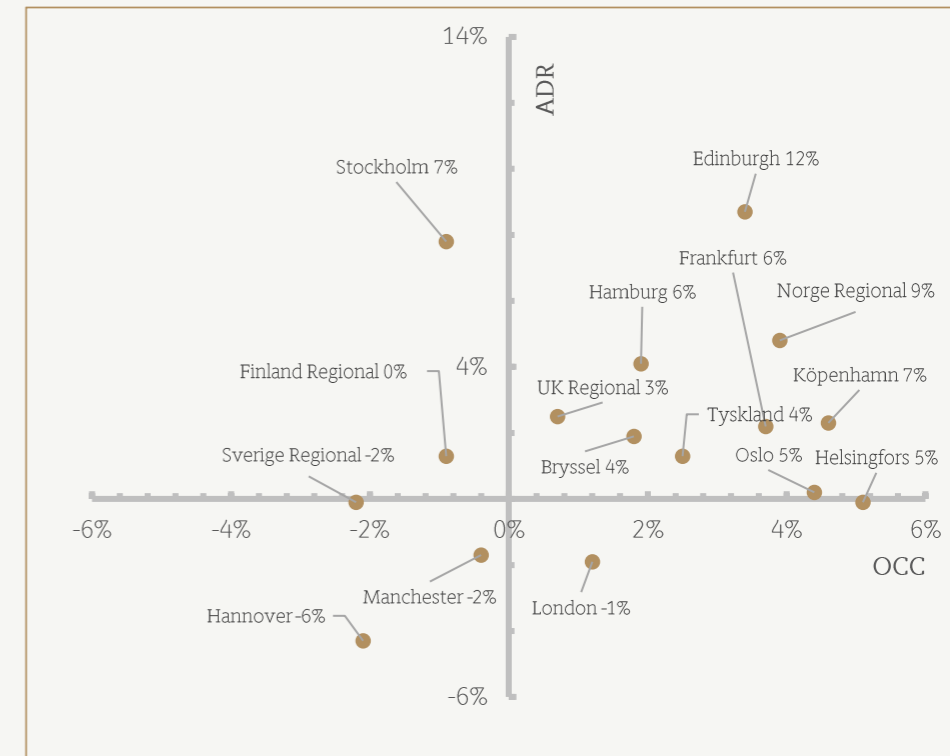
RevPAR-utveckling på Pandox marknader

- Beläggningsgraden i Norden uppgick till 64 procent, vilket var 3 procent högre än föregående år samtidigt som snittpriserna ökade med 3 procent.
- De nordiska huvudstäderna såg högre tillväxt än regionstäderna, delvis förklarad av stora evenemang där till exempel Helsingfors RevPAR ökade med 9 procent och Stockholm med 10 procent.

- Göteborg var fortsatt svagt påverkat av många nya hotellöppningar och avsaknad av stora möten och events (-22 procent i RevPAR) medan Malmö ökade med 19 procent med god draghjälp från Eurovision i maj.
- I Tyskland ökade RevPAR med 5 procent i april (viss påskeffekt) och minskade med 2 procent i maj (kalendereffekt). Juni förväntas visa god tillväxt med stöd av Euro 2024.
- UK Regional presterade väl med en RevPAR-ökning på 7 procent i maj efter en mindre tillbakagång i april om 1 procent. Snittpriset driver huvuddelen av tillväxten i marknaden.
- I Irland, som inledde året i negativ trend, vände RevPAR åter upp i maj och ökade med 4 procent.
- I Bryssel ökade RevPAR med 12 procent i april (påskeffekt) och minskade med 5 procent i maj (kalendereffekt).

Länder	Q2 2024		jan-jun 2024	
	RevPAR lokal valuta	RevPAR-tillväxt på årsbasis	RevPAR lokal valuta	RevPAR-tillväxt på årsbasis
Europa (EUR, fast valuta)	106	6%	89	6%
Sverige	843	3%	712	1%
Norge	895	10%	782	7%
Danmark	780	6%	616	4%
Finland	64	3%	61	3%
Tyskland	79	1%	69	4%
Storbritannien	94	1%	81	2%
Irland	143	-3%	115	-3%
Destinationer				
London	151	-2%	131	-1%
UK Regional	72	3%	62	3%
Frankfurt	65	8%	67	6%
Berlin	96	7%	80	6%
Bryssel	112	3%	97	4%
Stockholm	1 064	10%	855	7%
Oslo	1 075	6%	887	5%
Köpenhamn	947	8%	719	7%
Helsingfors	71	9%	60	5%

REVPARANALYS Y/Y (YTD 2024)



Diagrammet visar RevPAR-utveckling för ett urval av länder, regioner och städer jämfört med motsvarande period föregående år, baserat på marknadsdata från STR och Benchmarking Alliance. ADR/snittpris visas på den vertikala axeln och OCC/beläggningsgrad på den horisontella axeln. Diagrammets mittpunkt (origo) motsvarar ADR/snittpris och OCC/beläggningsgrad för motsvarande period föregående år. Procentsiffran anger RevPAR-förändring jämfört med motsvarande period föregående år.

Notera: Marknadsdata saknas för juni månad för länder och destinationer utanför Norden. Kv2 avser ett genomsnitt av perioden april-maj och januari-juni (YTD) avser perioden januari-maj.

Väsentliga händelser under och efter perioden

- **10 april 2024**
Kommuniké från årsstämma för Pandox Aktiebolag (publ)
- **15 april 2024**
Pandox slutför tidigare offentliggjord avyttring av DoubleTree by Hilton Montreal
- **25 april 2024**
Pandox delårsrapport januari-mars 2024



Resultatanalys koncern januari-juni 2024

Intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick till 3 367 (3 127) MSEK, en ökning med 8 procent drivet av en god efterfrågan i hotellmarknaden. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 5 procent justerat för valutakurseffekter. Intäkter från Hyresavtal uppgick till 1 854 (1 722) MSEK, en ökning med 8 procent med stöd av ökade omsättningsbaserade hyror. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 3 procent justerat för valutakurseffekter. Intäkter från Egen drift uppgick till 1 513 (1 405) MSEK, en ökning med 8 procent förklarad av god efterfrågan på samtliga marknader. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 8 procent, justerat för valutakurseffekter.

Värdeförändringar

Värdeförändringar netto fastigheter uppgick till 447 (-678) MSEK, varav realiserade värdeförändringar uppgick till 536 MSEK, justerat för -71 MSEK avseende tidigare avyttring. Ökade direktavkastningskrav påverkade negativt med -338 MSEK. Ökade kassaflöden bidrog positivt med 873 MSEK. Realiserade värdeförändringar uppgick till -18 MSEK och avser Rörelsefastigheter. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till 290 (-12) MSEK.

Resultat

Driftnetto Hyresavtal uppgick till 1 563 (1 468) MSEK, en ökning med 6 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 3 procent, justerat för valutakurseffekter. Driftnetto Egen drift uppgick till 347 (271) MSEK, en ökning med 28 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 21 procent, justerat för valutakurseffekter. Totalt driftnetto uppgick till 1 910 (1 739) MSEK, en ökning med 10 procent. För jämförbara enheter ökade totalt driftnetto med 5 procent justerat för valutakurseffekter.

Cash earnings uppgick till 832 (769) MSEK. Cash earnings per aktie uppgick till 4,53 (4,18) SEK, en ökning med 8 procent.

Periodens resultat uppgick till 1 164 (85) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 151 (71) MSEK, vilket motsvarar 6,26 (0,39) SEK per aktie.

Skatt

Den aktuella skatten uppgick till -149 (-143) MSEK. Uppskjuten skatt uppgick till -271 (139) MSEK, förklarad av värdeförändring i Förvaltningsfastigheter. Se vidare not 6 på sida 23.

Personal

Vid utgången av perioden hade Pandox motsvarande 1 479 (1 408) heltidsanställda, baserat på antal arbetade timmar omvandlat till heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 1 436 (1 358) anställda inom segmentet Egen drift och 43 (50) inom segmentet Hyresavtal samt central administration.

Fastighetsvärdering

Marknadsvärde fastigheter

Vid utgången av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett totalt marknadsvärde om 70 815 (69 039) MSEK, varav 59 271 (57 226) MSEK avsåg Förvaltningsfastigheter och 11 544 (11 813) MSEK avsåg Rörelsefastigheter.

Genomförda externa värderingar under de senaste tolv månaderna omfattar cirka 98 procent av hotellfastighetsportföljen, mätt i värde, och ligger totalt sett i linje med de interna värderingarna. I det andra kvartalet

externvärderades cirka 14 procent av portföljen, mätt i värde.

I perioden uppgick orealiserade värdeförändringar netto Förvaltningsfastigheter till 536 MSEK, varav 431 MSEK i det andra kvartalet. Ökade direktavkastningskrav om 0,04 procentenheter (varav 0,03 i kv2) påverkade negativt med -338 MSEK (varav -312 i kv2), medan ökade kassaflöden bidrog positivt med 873 MSEK (varav 742 i kv2) i perioden.

I perioden uppgick orealiserade värdeförändringar netto Rörelsefastigheter till -113 MSEK (redovisas endast i informationssyfte), varav -7 MSEK i det andra kvartalet. Justerat för DoubleTree by Hilton Montreal som avyttrades i april, ökade direktavkastningskravet med 0,03 procentenheter i det andra kvartalet i underliggande portfölj, vilket påverkade negativt med -43 MSEK medan högre kassaflöden påverkade positivt med 36 MSEK.

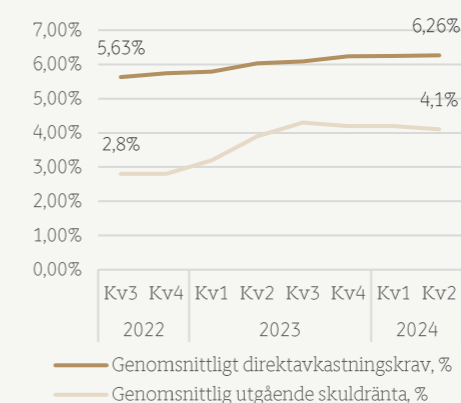
Värdeförändring fastigheter (period)

MSEK	Förvaltningsfastigheter	Rörelsefastigheter	Totalt marknadsvärde
Ingående marknadsvärde 1 januari	57 226	11 813	69 039
Förvärv	0	0	0
Avyttringar	-69	-644	-713
Investeringar	373	142	515
Orealiserad värdeförändring	536	-113	423
Valutakurspåverkan	1 205	346	1 551
Utgående marknadsvärde 30 jun	59 271	11 544	70 815
Påverkansfaktorer			
Direktavkastningskrav	-338	-11	-349
Kassaflöde	873	-102	771
Summa orealiserad värdeförändring	536	-113	423
Summa realiserad värdeförändring	-	-18	-18
Genomsnittligt direktavkastningskrav % Kv2 2024	6,13	6,90	6,26
Genomsnittligt direktavkastningskrav % Kv1 2024	6,10	6,98	6,25
Genomsnittligt direktavkastningskrav % Kv4 2023	6,09	7,02	6,24

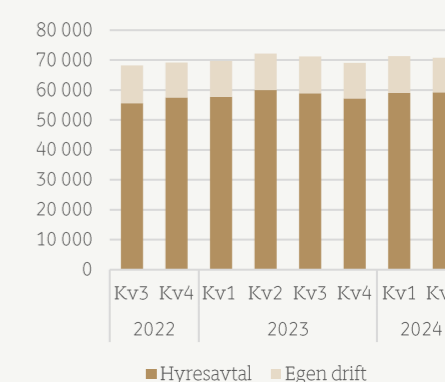
Förvärv, avyttringar och omklassificeringar

Händelse	Hotellfastighet	Datum
Avyttring Egen drift	DoubleTree by Hilton Montreal	Kv 2 2024
Förvärv Egen drift	Hilton Belfast	Kv 3 2023
Omklassificering till Hyresavtal	Hotel Mayfair, Copenhagen	Kv 1 2023
Förvärv Hyresavtal	Best Western Hotel Fridhemsplan	Kv 1 2023
Förvärv Egen drift	The Queens Hotel Leeds	Kv 1 2023
Avyttring Egen drift	InterContinental Montreal	Kv 1 2023

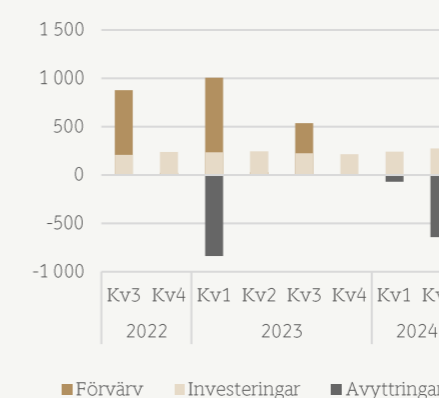
DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH SKULDRÄNTA, %



MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER, MSEK



FÖRVÄRV, INVESTERINGAR OCH AVYTTRINGAR, MSEK



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER KÄNSLIGHETSANALYS, VÄRDEEFFEKT per 30 juni, 2024

Påverkan	verkl. värde	Δ%	ΔMSEK
Direktavkastningskrav	+/- 0,5	-4 468/ +5 261	
Valutakursförändring	+/- 1	+/- 435	
Driftnetto	+/- 1	+/- 563	

Värderingarna av Rörelsefastigheterna redovisas i informationssyfte och ingår i EPRA NRV, EPRA NDV och EPRA NTA. Rörelsefastigheternas redovisade värde i "Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag" motsvarar anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar och uppgick till 8 518 (8 842) MSEK vid periodens utgång.

För mer information om fastighetsvärdering, se årsredovisning 2023 Not E.

Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandox fastighetsportfölj av 157 (158) hotellfastigheter med 35 018 (35 648) hotellrum i 11 länder.

Pandox huvudsakliga geografiska fokus är norra Europa. Tyskland (23 procent) är Pandox enskilt största geografiska marknad mätt som andel av fastighetsportföljens totala marknadsvärde, följt av Sverige (22 procent), Storbritannien (20 procent), Belgien (8 procent) och Finland (6 procent).

Cirka 85 procent av portföljens totala marknadsvärde täcks av externa hyreskontrakt. Pandox hyresgäster är välrenommerade hotelloperatörer med starka hotellvarumärken.

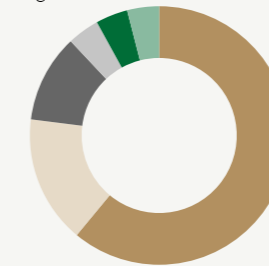
Per 30 juni 2024 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 14,6 (15,0) år.

Hyresavtal	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Sverige	42	9 107	15 809	22	1,7
Tyskland	32	6 633	13 009	18	2,0
Storbritannien	20	4 821	11 310	16	2,3
Finland	12	2 742	4 496	6	1,6
Norge	14	2 573	3 443	5	1,3
Danmark	8	1 843	4 245	6	2,3
Österrike	2	639	1 618	2	2,5
Belgien	3	765	1 473	2	1,9
Irland	3	445	1 671	2	3,8
Schweiz	1	206	912	1	4,4
Nederländerna	1	189	1 285	2	6,8
Summa Hyresavtal	138	29 963	59 271	84	2,0
Egen drift					
Belgien	7	1 968	4 439	6	2,3
Tyskland	5	1 490	3 861	5	2,6
Storbritannien	5	1 221	2 800	4	2,3
Nederländerna	1	216	415	1	1,9
Finland	1	160	30	0	0,2
Summa Egen drift	19	5 055	11 544	16	2,3
Summa totalt	157	35 018	70 815	100	2,0

Varumärke	Antal		
	Hotell	Rum	I % av totalt
Scandic	50	11 209	32
Leonardo	38	7 957	23
Hilton	9	2 447	7
Oberoende varumärken	11	2 855	8
Radisson Blu	8	2 033	6
Strawberry	11	1 949	6
NH	7	1 681	5
Dorint	4	847	2
Mercure	3	610	2
Elite Hotels	2	493	1
Holiday Inn	2	469	1
Novotel	2	421	1
Övriga	10	2 047	6
Totalt	157	35 018	100

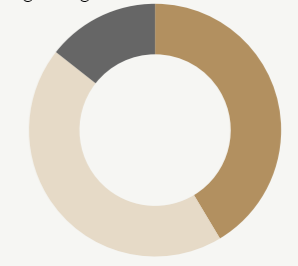
För mer information om Pandox portfölj, se www.pandox.se

ANTAL RUM
Per lägeskategori



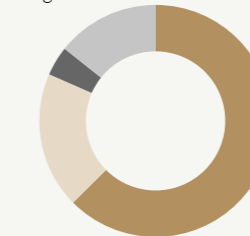
- Citycenter, 61%
- Ringled, 16%
- Flygplats, 11%
- Resort, 4%
- Konferenscenter, 4%
- Företagspark, 4%

ANTAL RUM
Per efterfrågekategori



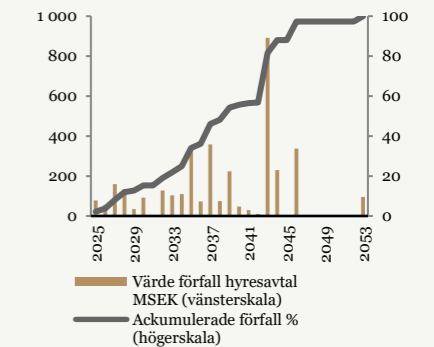
- Inhemsk, 41%
- Regional, 44%
- Internationell, 14%

ANTAL RUM
Per avtalskategori



- Omsättningsbaserat med minimihyra, 63%
- Omsättningsbaserat utan minimihyra, 19%
- Fast hyresavtal, 4%
- Egen drift, 14%

HYRESAVTALENS FÖRFALLOPROFIL,
Per 30 juni 2024



Fastighetsinvesteringar

En central del av värdeskapandet

En stor och väldiversifierad portfölj erbjuder goda möjligheter till värdeskapande och tillväxtdrivande investeringar. Pandox för en löpande dialog med varje hyresgäst om gemensamma investeringsprojekt för att ytterligare öka hotellets intäkter och lönsamhet. Till exempel nya bäddar i existerande rum, nya rum i befintliga hotellfastigheter eller nya rum genom tillbyggnad av befintliga hotellfastigheter.

Investeringar under perioden

Under perioden januari–juni 2024 uppgick investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar, exklusive förvärv, till 515 (482) MSEK, varav 373 (254) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 142 (228) MSEK för Rörelsefastigheter.

Vid utgången av det andra kvartalet 2024 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 1 365 MSEK, varav

cirka 470 MSEK förväntas genomföras under återstoden av 2024.

Underhållet uppgick under perioden januari-juni 2024 till 43 (32) MSEK.

Större pågående investeringsprojekt

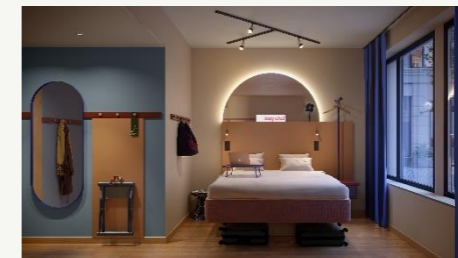
	Antal rum	Stad, land	Segment	Typ av investering	Investeringsstorlek	Status	Återstår	Färdigställt
DoubleTree by Hilton Brussels	354	Brussels, Belgium	O	O, E, P, T, H	XL	Öppet	50%	H1 2026
Radisson Blu Glasgow	247	Glasgow, UK	O	P, T, H	Medel	Öppet	40%	Kv3 2025
Hotel Mayfair	203	Copenhagen, Denmark	O (L)	O, E, P, T, H	Medel	Öppet	70%	H1 2025
Scandic Go Fridhemspan	234	Stockholm, Sweden	L	E, P, T, H	Medel	Stängt	30%	H2 2024
The Hotel Brussels	421	Brussels, Belgium	O	O, P, T, H	Mindre	Öppet	100%	Kv 1 2025
Leonardo Royal Frankfurt	449	Frankfurt, Germany	L	P, T, H	Mindre	Öppet	30%	Kv3 2024
Leonardo Royal Baden-Baden	121	Baden-Baden, Germany	L	P, T, H	Mindre	Öppet	40%	Kv2 2024
Leonardo Christchurch	182	Dublin, Ireland	L	P, T, H	Mindre	Öppet	100%	H1 2025

Affärssegment	Kategorier	Storleksintervall (MSEK):			
Hyresavtal	L	Ompositionering	O	Löpande	0-30
Egen drift	O	Expansion	E	Mindre	30-90
		Produkt	P	Medel	90-150
		Teknik	T	Stor	150-250
		Hållbarhet	H	XL	250-



Citybox Brussels

Hyresavtal med Citybox för en hotellfastighet i Bryssel som förvärvades 2022. Hotellet öppnar den 14 juli efter en genomgripande renovering. Citybox economy lifestyle-koncept passar hotellfastigheten väl och attraherar en ny typ av efterfrågan för Pandox i Bryssel.



Scandic Go Kungsholmen

Hyresavtal med Scandic för en hotellfastighet på Kungsholmen i Stockholm, som förvärvades 2023. Hotellet renoveras för närvarande och öppnar den 8 oktober. Scandic Go är Scandics nya varumärke i det växande ekonomisegmentet.

Finansiering

Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden netto till 46,2 (46,6) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 30 627 (29 573) MSEK. EPRA NRV uppgick till 38 187 (36 976) MSEK, motsvarande 207,70 (201,12) SEK per aktie. Likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 4 137 (3 146) MSEK och det finns obelånade fastigheter om totalt cirka 815 MSEK. Därutöver finns ytterligare outnyttjade kreditfaciliteter som, vid varje givet tillfälle, täcker emitterad volym under Pandox företagscertifikatprogram.

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen, exklusive uppläggningskostnader för lån, till 33 553 (32 960) MSEK. Outnyttjade kreditfaciliteter efter avdrag för företagscertifikat uppgick till 3 289 (2 378) MSEK och emitterad volym under företagscertifikatprogrammet uppgick till 1 374 (816) MSEK. Företagscertifikat används

Nyckeltal finansiering

MSEK	apr-jun		jan-jun		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Räntebärande nettoskuld	-	-	32 705	33 718	32 191
Likvida medel & outnyttjade kreditfaciliteter	-	-	4 137	3 340	3 146
Genomsnittlig räntebindningstid, år	-	-	3,3	4,3	3,9
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	-	-	2,2	2,6	2,3
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	-	-	4,1	4,3	4,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,9	2,5	2,6	2,7
Belåningsgrad netto, %	-	-	46,2	46,7	46,6
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	-	-	8,5	9,6	8,7

enbart för att optimera Pandox finansiella kostnader via räntearbitrage.

Förutom företagscertifikat består Pandox skuldfinansiering enbart av bankfinansiering med säkerhet i en kombination av fastighetspanter och aktiepanter. Pandox har en geografiskt diversifierad långivningsbestående av 14 nordiska- och internationella banker, samt AMF Tjänstepension AB.

Per 30 juni 2024 var den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,2 (2,3) år, den genomsnittliga räntebindningstiden 3,3 (3,9) år och den genomsnittliga räntenivån, inklusive effekter av räntederivat, men exklusive uppläggningskostnader, var 4,1 (4,2) procent. Denna räntenivå är också en rimlig approximation för den förväntade nivån vid utgången av tredje kvartalet 2024, givet oförändrade marknadsräntor. Vid utgången av perioden var räntetäckningsgraden (mätt på rullande tolv månader) 2,6 ggr.

Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 7 146 (5 509) MSEK. Kortfristiga kreditfaciliteter inklusive ej nyttjade krediter med en löptid på mindre än tolv månader uppgår till 7 397 MSEK, varav 4 399 MSEK förfaller i det fjärde kvartalet 2024. Skillnaden förklaras av outnyttjade kreditfaciliteter och förväntade amorteringar.

Under det första halvåret 2024 har Pandox sammanlagt genomfört refinansieringar av tidigare korta skulder motsvarande totalt cirka 6 436 MSEK, varav 3 531 MSEK i det andra kvartalet.

Hållbarhetslänkad finansiering

Pandox har under det andra kvartalet hållbarhetslänkat ytterligare banklån och total hållbarhetslänkad lånevolym uppgår per 30 juni 2024 till 5 409 MSEK. Banklånens kreditmarginal kopplas till det årliga utfallet av tre väldefinierade hållbarhetsmål inom miljö, socialt och styrning (ESG), vilka också kommer att redovisas i den årliga hållbarhetsredovisningen.

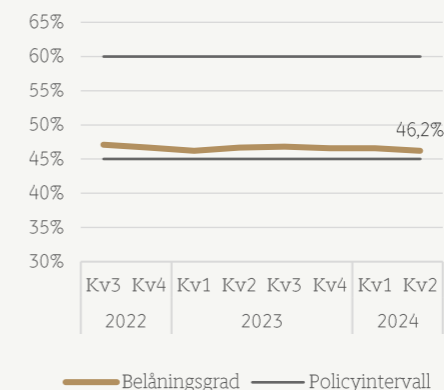
FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITFACILITETER

Förfall (MSEK)	Kreditlimiter ¹
<1 år	7 397
1-2 år	13 071
2-3 år	6 382
3-4 år	9 133
4-5 år	859
>5 år	-
Summa	36 842

¹ Exklusive kontraktuell amortering.

BELÅNINGSGRAD NETTO, %

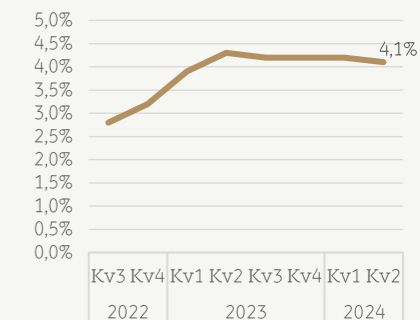
Policyintervall 45–60%



— Belåningsgrad — Policyintervall

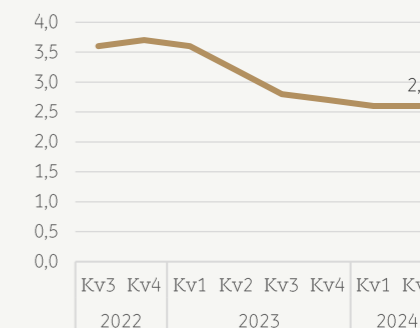
Pandox finansiella kovenanter utgörs på koncernnivå av belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

GENOMSNIITTLIG UTGÅENDE SKULDRÄNTA, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD R12m, ggr

R12m, ggr



Finansnetto

MSEK	apr-jun		jan-jun		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Ränteintäkter	7	9	12	17	31
Räntekostnader	-362	-340	-727	-630	-1 366
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	4,1	4,3	4,1	4,3	4,2
Övriga finansiella kostnader	-30	-30	-56	-58	-131
Total skuldkostnad, %	4,5	4,6	4,5	4,6	4,6
Finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar	-29	-26	-57	-52	-108
Summa finansnetto	-414	-387	-828	-723	-1 574

Kostnadsökningen jämfört med motsvarande kvartal föregående år förklaras i huvudsak av ökade räntekostnader på banklånen till följd av högre genomsnittlig ingående ränta samt en viss valutakurseffekt.

Lån i respektive valuta 30 juni 2024

	SEK	DKK	EUR ³	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa
Summa kreditlimiter, MSEK¹	10 915	2 385	15 456	533	-	1 106	6 447	36 842
Summa räntebärande skulder, MSEK¹	7 207	2 385	15 875	533	-	1 106	6 447	33 553
Andel skuld i valuta, %	21,5	7,1	47,3	1,6	-	3,3	19,2	100
Genomsnittlig utgående skuldränta, % ²	3,5	3,8	3,5	4,0	-	5,6	6,1	4,1
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,3	1,0	3,3	0,2	-	3,4	4,2	3,3
Marknadsvärde fastigheter, MSEK ¹	15 809	4 245	32 297	912	-	3 443	14 109	70 815

¹⁾ Omräknat till MSEK.

²⁾ Genomsnittlig ränta inklusive marginal och derivat, exklusive uppläggningskostnader för lån.

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

Valuta- och ränterisk

För att minska valutaexponeringen i utländska investeringar strävar Pandox efter att finansiera 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.

Pandox bankfinansiering löper med rörlig ränta. För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat.

Per 30 juni 2024 uppgick räntederivatens nominella bruttovolym till 32 404 MSEK, inklusive framtidsstartande swappar. Vid samma tidpunkt uppgick räntederivatens nominella nettovolym till 25 632 MSEK, vilket utgör den räntesäkrade delen av Pandox låneportfölj.

Cirka 71 procent av Pandox nettoskuld var säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,3 (3,9) år.

Förfallostruktur räntebindning 30 juni 2024

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		Genomsnittsränta derivat, %
	Belopp ¹	Andel, %	Volym	Andel, %	
< 1 år	10 449	31	2 528	10	0,5
1–2 år	3 159	9	3 159	12	0,8
2–3 år	2 432	7	2 432	9	0,4
3–4 år	4 386	13	4 386	17	1,5
4–5 år	6 211	19	6 211	24	1,1
> 5 år	6 917	21	6 917	27	2,0
Summa	33 553	100	25 632	100	1,3

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

Räntederivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid slutförfall har ett räntederivats marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har därmed inte påverkat eget kapital. Vid utgången av perioden uppgick marknadsvärdet netto för Pandox räntederivat till 1 345 (1 055) MSEK.

Valutakurser

	Genomsnittskurs			Balansdagskurs		
	2024	2023	Förändr %	2024	2023	Förändr %
Euro (EUR)	11,393	11,324	1%	11,360	11,792	-4%
Brittiska pund (GBP)	13,331	12,918	3%	13,421	13,720	-2%
Danska kronor (DKK)	1,528	1,521	0%	1,523	1,583	-4%
Norska kronor (NOK)	0,991	1,002	-1%	0,997	1,010	-1%
Kanadensiska dollar (CAD)	7,759	7,774	0%	7,743	8,185	-5%
Schweizerfranc (CHF)	11,849	11,488	3%	11,791	12,072	-2%

Finansiell känslighetsanalys 30 juni 2024

Påverkan resultat före värdeförändringar	MSEK	Δ
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, med derivat	-/+ 65	+/- 1%
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, utan derivat	-/+ 322	+/- 1%
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 880	+/- 1%

Hållbarhet

Utveckling under andra kvartalet 2024

Pandox Science Based Targets:

1. Uppföljning och uppköpsprocess inledd för nytt klimatomställningsprojekt i Egen drift (Scope 1 och 2). Se nedan.
2. Energikartläggning i majoriteten av fastigheterna i Storbritannien för planering av investeringsprogram (Scope 3).
3. Utestående data för Pandox tyska fastigheter har hämtats in.
4. Överenskommelse med Scandic avseende hållbara badrum där klimatavtrycket kommer beaktas mer strukturerat. Två pilotbadrum skapas på Scandic Backadal i det tredje kvartalet med förhoppning om att kunna rulla ut konceptet i samtliga cirka 600 badrum som ska renoveras i Norden till och med 2026.

Pandox har automatiserat inhämtningen av energidata i runt hälften av sina fastigheter. Syftet är att säkerställa en enklare och korrekt datainhämtning för att kunna möta rapporteringskrav, såsom CSR, som ställer höga krav på datakvaliteten.

Fokusområden

Pandox hållbarhetsarbete ska bidra till hållbara fastigheter, hållbar drift samt skapa nya affärsmöjligheter.

Bolagets övergripande hållbarhetsmål är att erbjuda sina hyresgäster resurseffektiva hotellfastigheter som bidrar till FN:s globala mål för hållbar utveckling, minskar klimatpåverkan och möjliggör en god hantering av klimatrisker.

Pandox har definierat de mest väsentliga hållbarhetsområdena och delat upp dem i fem fokusområden:

1. Miljö och klimat
2. Ansvarsfulla och rättvisa affärer
3. Nöjda och trygga gäster
4. Attraktiv och jämställd arbetsplats
5. Inkluderande lokalsamhällen

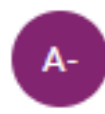
Science Based Targets initiative (SBTi)

Pandox vetenskapsbaserade klimatmål har godkänts av Science Based Targets initiative (SBTi). De innebär att Pandox till år 2030 ska minska utsläppen av växthusgaser i Egen drift (Scope 1 och 2) med 42 procent samtidigt som utsläppen i Hyresavtal (Scope 3) ska minska med 25 procent.

Större investeringar

Pandox har fattat beslut om att investera 29 MEUR i ett klimatomställningsprojekt för åtta hotellfastigheter i Egen drift. När projektet är slutfört 2027 förväntas vi nå de SBTi-validerade utsläppsmålen för Egen drift. Projektet kommer gradvis att generera kostnadsbesparingar, som vid utgången av 2027 beräknas uppgå till 3 MEUR årligen. Klimatomställningsprojektet består av utfasning av olja och gas, uppgradering eller byte av uttjänta tekniska system för energioptimering, samt förnyelsebar energi och beteendeförändring.

Erkännanden



Hållbarhetsöversikt Egen drift	2023	2022	Δ%	2021
<i>Resurseffektivitet</i>				
Total energianvändning, kWh/kvm	204	230	-11	214
Total energianvändning, kWh/gn	36	44	-18	99
Total vattenanvändning, l/gn	174	219	-21	304
Avfall per hotellgäst, kg	1,2	n.a	n.a	n.a
<i>Förnyelsebar energi</i>				
Total andel förnyelsebar energi, %	42	49	n.a	48
<i>Utsläppsreduktion</i>				
Totala utsläpp, CO2/kvm	27	23	17	23
<i>Hållbarhetscertifiering</i>				
BREEAM In Use-certifierade fastigheter på nivå Very Good, antal	13	12	8	5
Green key certifiering av driften, antal	14	16	-13	14
Totalt, Pandoxkoncernen	2023	2022	Δ%	2021
<i>Sociala nyckeltal</i>				
Medarbetarnöjdhet, %	77	77	n.a	78
<i>Leverantörsnyckeltal</i>				
Antal granskade leverantörer	37	48	-23	82
Hållbarhetsöversikt Hyresavtal	2023	2022	Δ%	2021
<i>Resurseffektivitet</i>				
Total energianvändning, kWh/kvm	218	210	4	189
Total energianvändning, kWh/gn	37	42	-12	62
Total vattenanvändning, l/gn	183	184	-1	311
<i>Förnyelsebar energi</i>				
Total andel förnyelsebar energi, %	40	39	n.a	39
<i>Utsläppsreduktion</i>				
Totala utsläpp, CO2/kvm	31	35	-11	35
Större pågående investeringsprojekt	Belopp totalt	Återstår		Slutfört
Klimatomställningsprojekt	29 MEUR	90%		2027

Förändring i tabellen ovan har 2021 som basår.

Finansiella rapporter i sammandrag

Koncernens rapport över resultat i sammandrag

	apr-jun		jan-jun		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
MSEK					
Intäkter Hyresavtal					
Hyresintäkter	980	908	1 792	1 651	3 548
Övriga fastighetsintäkter	29	34	62	71	142
Intäkter Egen drift	857	832	1 513	1 405	3 159
Nettoomsättning	1 866	1 774	3 367	3 127	6 849
Kostnader Hyresavtal	-140	-136	-291	-254	-533
Kostnader Egen drift	-667	-685	-1 302	-1 273	-2 729
Bruttoresultat	1 059	953	1 774	1 600	3 587
varav bruttoresultat Hyresavtal	869	806	1 563	1 468	3 157
varav bruttoresultat Egen drift	190	147	211	132	430
Central administration	-48	-53	-99	-98	-197
Finansiella intäkter	5	9	12	19	31
Finansiella kostnader	-390	-370	-783	-690	-1 498
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-29	-26	-57	-52	-108
Resultat före värdeförändringar	597	513	847	779	1 815
Värdeförändringar					
Värdeförändring fastigheter	413	-466	447	-678	-1 107
Värdeförändring derivat	-8	332	290	-12	-1 205
Resultat före skatt	1 002	379	1 584	89	-497
Aktuell skatt	-104	-78	-149	-143	-375
Uppskjuten skatt	-188	-13	-271	139	292
Periodens resultat	710	288	1 164	85	-580

Koncernens rapport över övrigt totalresultat i sammandrag

MSEK	apr-jun		jan-jun		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
<i>Poster som inte kan omföras till resultaträkningen, netto efter skatt</i>					
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar	-	38	-	38	39
<i>Poster som kan komma att omföras till resultaträkningen, netto efter skatt</i>					
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter	60	-242	-117	-300	26
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter	-287	1 350	759	1 578	-177
Periodens övrigt totalresultat	-227	1 146	642	1 316	-112
Periodens totalresultat	483	1 434	1 806	1 401	-692
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat	704	287	1 151	71	-585
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat	6	2	13	15	5
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat	479	1 422	1 789	1 372	-698
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat	4	12	17	29	6
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK	3,83	1,56	6,26	0,39	-3,18

I periodens övrigt totalresultat om 642 MSEK ingår skatt om -132 MSEK, varav 51 MSEK är hänförligt till aktuell skatt

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	30 jun		31 dec
	2024	2023	2023
TILLGÅNGAR			
Rörelsefastigheter	8 030	8 296	8 273
Inventarier/Inredning	498	639	580
Förvaltningsfastigheter	59 271	59 992	57 226
Nyttjanderätter	2 977	3 345	2 848
Uppskjuten skattefordran	342	269	340
Derivat ¹	1 564	2 605	1 535
Andra långfristiga fordringar	90	103	77
Summa anläggningstillgångar	72 772	75 249	70 879
Omsättningstillgångar			
Varulager	8	16	16
Aktuell skattefordran	186	181	173
Kundfordringar	477	631	445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	475	373	648
Övriga fordringar	398	132	207
Likvida medel	848	1 008	769
Tillgångar som innehas för försäljning	-	-	71
Summa omsättningstillgångar	2 392	2 341	2 329
Summa tillgångar	75 164	77 590	73 208

MSEK	30 jun		31 dec
	2024	2023	2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	460	460	460
Övrigt tillskjutet kapital	7 525	7 525	7 525
Reserver	1 843	2 620	1 205
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	20 799	21 038	20 383
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	30 627	31 643	29 573
Innehav utan bestämmande inflytande	169	231	152
Summa eget kapital	30 796	31 874	29 725
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ²	26 210	29 017	24 190
Övriga långfristiga skulder	29	2	29
Långfristig leasingskuld	2 957	3 320	2 826
Derivat ¹	219	357	479
Avsättningar	42	39	40
Uppskjuten skatteskuld	5 601	5 476	5 270
Summa långfristiga skulder	35 058	38 211	32 834
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	36	26	35
Kortfristiga räntebärande skulder ²	7 146	5 509	8 580
Kortfristig leasingskuld	30	32	30
Skatteskulder	636	461	551
Leverantörsskulder	321	405	333
Övriga kortfristiga skulder	276	213	170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	865	859	950
Summa kortfristiga skulder	9 310	7 505	10 649
Summa skulder	44 368	45 716	43 483
Summa eget kapital och skulder	75 164	77 590	73 208

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

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

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

MSEK	apr-jun		jan-jun		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	1 002	379	1 584	89	-497
Återföring av avskrivningar	67	74	137	142	286
Värdeförändring fastigheter	-413	466	-447	678	1 107
Värdeförändring derivat	8	-330	-290	13	1 205
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	6	-72	-85	-174	40
Betald skatt	-46	21	-78	-45	-178
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	624	538	821	703	1 963
Ökning/minskning rörelsefordringar	160	31	-4	361	137
Ökning/minskning rörelseskulder	-60	15	3	166	93
Förändringar av rörelsekapital	100	46	-1	527	230
Kassaflöde från den löpande verksamheten	724	584	820	1 230	2 193
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-274	-246	-515	-482	-922
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	613	-	680	897	894
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-	-15	-	-954	-1 465
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-2	-12	-2	12
Kassaflöde från investeringsverksamheten	339	-263	153	-541	-1 481
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	2 497	2 663	5 657	9 445	12 944
Amortering av skuld	-2 635	-3 592	-5 851	-10 503	-14 168
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-17
Utbetald utdelning	-735	-460	-735	-460	-460
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-873	-1 389	-929	-1 518	-1 701
Periodens kassaflöde	190	-1 068	44	-829	-989
Likvida medel vid periodens början	703	2 004	769	1 630	1 630
Kursdifferens i likvida medel	-45	72	35	207	129
Likvida medel vid periodens slut	848	1 008	848	1 008	769
Upplysningar om betalda räntor					
Erhållen ränta uppgick till	7	9	12	17	31
Betald ränta uppgick till	-372	-344	-747	-616	-1 243
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-29	-26	-57	-52	-108
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	848	1 008	848	1 008	769

Likvida medel består av bankmedel.

Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

MSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare						Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt		Omvärderings-reserv ¹	Balanserade	Summa		
		tillskjutet kapital	Omräkning s-reserver		vinstmedel inklusive periodens resultat			
Ingående eget kapital 1 jan, 2023	460	7 525	1 131	187	21 428	30 731	202	30 933
Periodens resultat	—	—	—	—	-585	-585	5	-580
Övrigt totalresultat	—	—	-152	39	—	-113	1	-112
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	—	—	-56	-56
Utdelning	—	—	—	—	-460	-460	—	-460
Utgående eget kapital 31 dec, 2023	460	7 525	979	226	20 383	29 573	152	29 725
Ingående eget kapital 1 jan, 2024	460	7 525	979	226	20 383	29 573	152	29 725
Periodens resultat	—	—	—	—	1 151	1 151	13	1 164
Övrigt totalresultat	—	—	638	—	—	638	4	642
Utdelning	—	—	—	—	-735	-735	—	-735
Utgående eget kapital 30 jun, 2024	460	7 525	1 617	226	20 799	30 627	169	30 796

¹⁾ Avser verkligt värde förändring av hotellfastigheter som omklassificerats från Egen drift till Hyresavtal.

Jämförelsetal och /-period

Siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2023 för balansposter såvida inget annat anges.

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. Derivat värderas till verkligt värde enligt Nivå 2-värdering enligt IFRS, baserat på indata som är observerbara, antingen direkt eller indirekt. De redovisade värdena för räntebärande skulder och andra finansiella instrument utgör en rimlig approximation för deras verkliga värden. Delårsrapporten omfattar sidorna 1–28 och sidan 1–14 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Pandox årsredovisning för 2023.

Not 2. Pågående tvister och försäkringsärenden

Ingen väsentlig förändring har skett i tidigare kommenterade tvister och försäkringsärenden.

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	apr-jun		jan-jun		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Nettoomsättning	32	27	61	52	112
Administrativa kostnader	-63	-66	-124	-121	-245
Rörelseresultat	-31	-39	-63	-69	-133
Resultat från andelar i koncernföretag	121	-	121	122	964
Övriga räntor och liknande resultatposter	230	809	690	1 097	1 235
Derivat, orealiserade	23	-117	167	-105	-231
Resultat efter finansiella poster	343	653	915	1 045	1 835
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	352
Resultat före skatt	343	653	915	1 045	2 187
Skatt på periodens resultat	-2	-78	-68	-93	-217
Uppskjuten skatt	-3	25	-40	17	46
Periodens resultat	338	600	807	969	2 016
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	338	600	807	969	2 016

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	30 jun		31 dec
	2024	2023	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	10	12	11
Finansiella anläggningstillgångar	21 931	21 532	22 830
Omsättningstillgångar	1 916	2 190	2 054
Summa tillgångar	23 857	23 734	24 895
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13 386	12 267	13 314
Obeskattade reserver	4	2	4
Avsättningar	83	65	69
Långfristiga skulder	8 084	7 525	7 893
Kortfristiga skulder	2 300	3 875	3 615
Summa eget kapital och skulder	23 857	23 734	24 895

Not 3. Moderbolag

Aktiviteterna inom Pandox fastighetsägande företag administreras av personal som är anställda i moderbolaget, Pandox AB (publ). Kostnaderna för dessa tjänster faktureras Pandox dotterbolag.

Not 4. Transaktioner med närstående

Moderbolaget genomför transaktioner med dotterbolag i koncernen. Sådana transaktioner omfattar i huvudsak allokering av centrala administrationskostnader samt räntor hänförliga till fordringar och skulder. Alla transaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor. Eiendomsspar AS äger 5,1 procent av 22 hotellfastigheter i Tyskland och 9,9 procent av ytterligare en hotellfastighet i Tyskland, vilka förvärvades av Pandox under 2015, 2016 och 2019. Pandox har ett förvaltningsavtal avseende Pelican Bay Lucaya Resort på Bahamas, som ägs av närstående till Helene Sundt AS respektive CGS Holding AS. Under perioden januari–juni 2024 uppgick intäkterna från Pelican Bay Lucaya till 0,6 (0,0) MSEK.

Segmentsinformation

MSEK	Kv 2 2024 (apr-jun 2024)				Kv 2 2023 (apr-jun 2023)			
	Koncern-gemensamt samt ej fördelade				Koncern-gemensamt samt ej fördelade			
	Hyresavtal	Egen drift	poster	Totalt	Hyresavtal	Egen drift	poster	Totalt
Intäkter								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter Hyresavtal	1 009	—	—	1 009	942	—	—	942
Intäkter Egen drift	—	857	—	857	—	832	—	832
Nettoomsättning	1 009	857	—	1 866	942	832	—	1 774
Kostnader Hyresavtal	-140	—	—	-140	-136	—	—	-136
Kostnader Egen drift	—	-667	—	-667	—	-685	—	-685
Bruttoresultat	869	190	—	1 059	806	147	—	953

Kv2 2024 (apr-jun 2024)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
Hyresavtal	257	66	62	75	240	21	232	56	1 009
Egen drift	—	28	—	10	208	338	217	56	857
Marknadsvärde fastigheter	15 809	4 245	3 443	4 526	16 870	5 912	15 780	4 230	70 815
Investeringar i fastigheter	85	7	25	12	0	90	21	1	241
Förvärv fastigheter	0	—	—	—	—	—	0	—	0
Värdeförändring fastigheter	223	70	47	-49	15	-28	146	-1	423
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	30	2 049	3 168	2 889	382	8 518
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 968	4 258	3 446	5 308	15 738	4 896	16 555	4 261	72 430

Kv2 2023 (apr-jun 2023)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
Hyresavtal	260	57	58	56	211	20	219	61	942
Egen drift	—	26	—	11	187	327	144	136	832
Marknadsvärde fastigheter	15 641	4 120	3 348	4 790	17 732	5 963	15 367	5 203	72 164
Investeringar i fastigheter	37	10	4	8	50	45	87	6	247
Förvärv fastigheter	1	—	—	—	—	4	24	—	29
Värdeförändring fastigheter	126	-157	1	-37	-82	5	-302	-20	-466
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	33	2 150	3 221	2 462	1 057	8 923
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	18 826	4 134	3 351	5 564	16 591	4 975	16 503	5 036	74 980

MSEK	Kv 1-2 2024 (jan-jun 2024, ackumulerade värden)				Kv 1-2 2023 (jan-jun 2023, ackumulerade värden)			
	Koncern-gemensamt samt ej fördelade				Koncern-gemensamt samt ej fördelade			
	Hyresavtal	Egen drift	poster	Totalt	Hyresavtal	Egen drift	poster	Totalt
Intäkter								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter Hyresavtal	1 854	—	—	1 854	1 722	—	—	1 722
Intäkter Egen drift	—	1 513	—	1 513	—	1 405	—	1 405
Nettoomsättning	1 854	1 513	—	3 367	1 722	1 405	—	3 127
Kostnader Hyresavtal	-291	—	—	-291	-254	—	—	-254
Kostnader Egen drift	—	-1 302	—	-1 302	—	-1 273	—	-1 273
Bruttoresultat	1 563	211	—	1 774	1 468	132	—	1 600

Kv1-Kv2 2024 (jan-jun)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
Hyresavtal	451	111	109	147	474	37	419	106	1 854
Egen drift	—	40	—	17	364	588	381	123	1 513
Marknadsvärde fastigheter	15 809	4 245	3 443	4 526	16 870	5 912	15 780	4 230	70 815
Investeringar i fastigheter	155	20	56	19	62	149	46	8	515
Förvärv fastigheter	0	—	—	—	—	—	0	—	0
Värdeförändring fastigheter	183	68	41	-56	114	-73	154	-8	423
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	30	2 049	3 168	2 889	382	8 518
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 968	4 258	3 446	5 308	15 738	4 896	16 555	4 261	72 430

Kv1-Kv2 2023 (jan-jun)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
Hyresavtal	451	102	109	147	397	33	372	111	1 722
Egen drift	—	38	—	20	310	577	238	221	1 405
Marknadsvärde fastigheter	15 641	4 120	3 348	4 790	17 732	5 963	15 367	5 203	72 164
Investeringar i fastigheter	76	30	11	13	98	111	132	11	482
Förvärv fastigheter	326	—	—	—	—	4	707	—	1 037
Värdeförändring fastigheter	-198	-129	-77	-29	-43	11	-325	112	-678
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	33	2 150	3 221	2 462	1 057	8 923
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	18 826	4 134	3 351	5 564	16 591	4 975	16 503	5 036	74 980

Not 5. Rörelsesegment

Pandox rörelsesegment utgörs av verksamhetsgrenarna Hyresavtal och Egen drift. Segment Hyresavtal förädlar och förvaltar fastigheter och tillhandahåller hotelllokaler men även andra typer av lokaler till externa kunder i anslutning till hotellfastigheten. I segment Egen drift äger Pandox hotellfastigheter samt bedriver egen hotellverksamhet. Segmentet Egen drift 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.

Alternativa nyckeltal

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. 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. Avstämning av alternativa nyckeltal finns tillgängliga på Pandox hemsida.

Fastigheterna

Fastigheterna	apr-jun		jan-jun		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Antal fastigheter	-	-	157	158	159
- varav Hyresavtal	-	-	138	139	139
- varav Egen drift	-	-	19	19	20
Antal rum	-	-	35 018	35 648	35 851
- varav Hyresavtal	-	-	29 963	30 201	30 201
- varav Egen drift	-	-	5 055	5 447	5 650
Total kvadratmeteryta	-	-	-	-	2 102 973
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	-	-	70 815	72 164	69 039
- varav Förvaltningsfastigheter	-	-	59 271	59 992	57 226
- varav Rörelsefastigheter	-	-	11 544	12 172	11 813
Totalt genomsnittligt direktavkastningskrav, %	-	-	6,26	6,03	6,24
-Förvaltningsfastigheter	-	-	6,13	5,88	6,09
-Rörelsefastigheter	-	-	6,90	6,80	7,02
Orealiserad värdeförändring fastigheter, MSEK	-	-	423	-992	-1 685
-Förvaltningsfastigheter	-	-	536	-878	-1 294
-Rörelsefastigheter	-	-	-113	-114	-391
WAULT, år	-	-	14,6	14,6	15,0

Finansiellt

Finansiellt	apr-jun		jan-jun		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Belåningsgrad netto, %	-	-	46,2	46,7	46,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,9	2,5	2,6	2,7
Räntetäckningsgrad, R12m, ggr	-	-	2,6	3,2	2,7
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	-	-	8,5	9,6	8,7

Per aktie

Per aktie	apr-jun		jan-jun		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Resultat per aktie	3,83	1,56	6,26	0,39	-3,18
Eget kapital per aktie	-	-	167,51	173,37	161,68
Cash earnings per aktie	3,05	2,77	4,53	4,18	9,48
Utdelning per aktie	-	-	-	-	4,00
Genomsnittligt antal aktier	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Antal utestående aktier vid periodens utgång	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999

EPRA

EPRA	apr-jun		jan-jun		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
EPRA earnings, MSEK	560	510	832	769	1 742
EPRA NRV, MSEK	-	-	38 187	38 583	36 976
Tillväxt EPRA NRV, %	-	-	0,9	11,6	-0,7
EPRA NTA, MSEK	-	-	38 187	38 583	36 976
EPRA NDV, MSEK	-	-	33 653	34 892	32 544
EPRA NIY, Förvaltningsfastigheter, R12, %	-	-	5,96	5,44	5,94
EPRA LTV, %	-	-	46,5	46,9	47,0
EPRA Capital Expenditure, MSEK	274	249	515	1 519	2 498
EPRA earnings (EPS) per aktie	3,05	2,77	4,53	4,18	9,48
EPRA NRV per aktie	-	-	207,70	209,86	201,12
EPRA NTA per aktie	-	-	207,70	209,86	201,12
EPRA NDV per aktie	-	-	183,05	189,78	177,01

Om EPRA

EPRA (European Public Real Estate Association) uppdrag är att främja, utveckla och representera den europeiska offentliga fastighetssektorn. EPRA har fler än 290 medlemmar, som täcker hela spektrumet av den noterade fastighetsbranschen (företag, investerare och deras intressenter) och representerar över 840 miljarder euro i fastighetstillgångar och 95% av marknadsvärdet för FTSE EPRA Nareit Europe Index. För mer information, se www.epra.com.

Kvartalsdata

Rapport över totalresultat för koncernen i sammandrag

	apr-jun 2024	jan-mar 2024	okt-dec 2023	jul-sep 2023	apr-jun 2023	jan-mar 2023	okt-dec 2022	jul-sep 2022
MSEK								
Intäkter Hyresavtal								
Hyresintäkter	980	812	895	1 002	908	743	803	886
Övriga fastighetsintäkter	29	33	33	38	34	37	45	81
Intäkter Egen drift	857	656	910	844	832	573	775	706
Nettoomsättning	1 866	1 501	1 838	1 884	1 774	1 353	1 623	1 673
Kostnader Hyresavtal	-140	-151	-159	-120	-136	-118	-150	-101
Kostnader Egen drift	-667	-635	-762	-694	-685	-588	-732	-578
Bruttoresultat	1 059	715	917	1 070	953	647	741	994
Central administration	-48	-51	-53	-46	-53	-45	-59	-28
Finansnetto	-385	-386	-376	-420	-361	-310	-289	-248
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-29	-28	-28	-28	-26	-26	-26	-24
Resultat före värdeförändringar	597	250	460	576	513	266	367	694
Värdeförändringar								
Värdeförändring fastigheter	413	34	-339	-90	-466	-212	-66	572
Värdeförändring derivat	-8	298	-1 236	43	332	-344	-59	815
Resultat före skatt	1 002	582	-1 115	529	379	-290	242	2 081
Aktuell skatt	-104	-45	-137	-95	-78	-65	-24	-48
Uppskjuten skatt	-188	-83	127	26	-13	152	-117	-346
Periodens resultat	710	454	-1 125	460	288	-203	101	1 687
Övrigt totalresultat	-227	869	-845	-583	1 146	170	308	341
Periodens totalresultat	483	1 323	-1 970	-123	1 434	-33	409	2 028
Nyckeldata								
Totalt driftnetto	1 125	785	989	1 142	1 025	714	882	1 059
-varav Hyresavtal	869	694	769	920	806	662	698	866
-varav Egen drift	256	91	220	222	219	52	184	193
EBITDA	1 082	740	942	1 102	977	675	829	1 037
Total cash earnings	560	272	415	558	510	259	515	717
Tillväxt intäkter Hyresavtal (LFL), %	3	2	7	7	12	21	25	39
Tillväxt intäkter Egen drift (LFL), %	10	6	8	6	24	113	109	143
Tillväxt driftnetto Hyresavtal (LFL), %	4	2	7	7	12	21	22	45
Tillväxt driftnetto Egen drift (LFL), %	20	22	5	28	38	n.a	n.a	n.a
RevPAR Hyresavtal, SEK	937	665	813	958	914	650	763	932
RevPAR Egen drift, SEK	1 177	827	1 096	1 156	1 168	762	1 029	1 087
Tillväxt RevPAR Hyresavtal (LFL), %	3	2	6	2	14	66	43	66
Tillväxt RevPAR Egen drift (LFL), %	8	6	7	8	26	112	113	140

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023	30 sep 2023	30 jun 2023	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022
MSEK								
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	67 799	67 651	66 079	68 210	68 927	66 550	65 552	64 712
Nyttjanderätter	2 977	2 971	2 848	2 975	3 345	3 250	3 218	3 383
Övriga anläggningstillgångar	1 654	1 723	1 612	2 600	2 708	2 274	2 462	2 544
Uppskjuten skattefordran	342	394	340	335	269	268	305	239
Omsättningstillgångar	1 544	2 350	1 560	1 454	1 333	1 287	2 050	1 964
Likvida medel	848	703	769	749	1 008	2 004	1 630	2 463
Summa tillgångar	75 164	75 792	73 208	76 323	77 590	75 633	75 217	75 305
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	30 796	31 048	29 725	31 751	31 874	30 900	30 933	30 540
Uppskjuten skatteskuld	5 601	5 487	5 270	5 470	5 476	5 359	5 538	5 287
Räntebärande skulder	33 356	33 761	32 770	33 891	34 526	34 054	33 871	34 478
Leasingskulder	2 987	2 980	2 856	2 983	3 352	3 256	3 223	3 387
Icke räntebärande skulder	2 424	2 516	2 587	2 228	2 362	2 064	1 652	1 613
Summa eget kapital och skulder	75 164	75 792	73 208	76 323	77 590	75 633	75 217	75 305
Nyckeldata								
Marknadsvärde fastigheter	70 815	71 317	69 039	71 178	72 164	69 695	69 232	68 257
-varav Förvaltningsfastigheter	59 271	59 044	57 226	58 936	59 992	57 719	57 563	55 582
-varav Rörelsefastigheter	11 544	12 273	11 813	12 242	12 172	11 976	11 669	12 675
Genomsnittligt direktavkastningskrav, Hyresavtal %	6,13	6,10	6,09	5,92	5,88	5,62	5,58	5,45
Genomsnittligt direktavkastningskrav, Egen drift %	6,90	6,98	7,02	6,95	6,80	6,59	6,50	6,43
Räntebärande nettoskuld	32 705	33 256	32 190	33 333	33 718	32 188	32 224	32 119
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	4,1	4,2	4,2	4,2	4,3	3,9	3,2	2,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,0	2,6	2,8	2,9	2,3	3,1	4,8
Räntetäckningsgrad, R12m, ggr	2,6	2,6	2,7	2,8	3,2	3,6	3,7	3,6
Belåningsgrad netto, %	46,2	46,6	46,6	46,8	46,7	46,2	46,7	47,1
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	8,5	8,8	8,7	9,3	9,6	9,2	9,8	10,7
Genomsnittlig kapitalbindning år	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	2,1	1,7	1,8
Genomsnittlig räntebindning år	3,3	3,3	3,9	4,1	4,3	2,7	2,7	2,8

Fastigheterna

	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023	30 sep 2023	30 jun 2023	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022
Antal fastigheter	157	158	159	159	158	158	157	157
-varav Hyresavtal	138	138	139	139	139	138	137	135
-varav Egen drift	19	20	20	20	19	20	20	22
Antal rum	35 018	35 613	35 851	35 851	35 648	35 586	35 490	35 490
-varav Hyresavtal	29 963	29 963	30 201	30 201	30 201	29 938	29 717	29 160
-varav Egen drift	5 055	5 650	5 650	5 650	5 447	5 648	5 773	6 330
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	70 815	71 317	69 039	71 178	72 164	69 695	69 232	68 257
-varav Förvaltningsfastigheter	59 271	59 044	57 226	58 936	59 992	57 719	57 563	55 582
-varav Rörelsefastigheter	11 544	12 273	11 813	12 242	12 172	11 976	11 669	12 675

Per aktie

SEK	apr-jun 2024	jan-mar 2024	okt-dec 2023	jul-sep 2023	apr-jun 2023	jan-mar 2023	okt-dec 2022	jul-sep 2022
B-aktiens börskurs vid periodens utgång	189,00	179,70	150,40	116,30	125,60	129,40	116,40	118,40
EPRA NRV	207,70	208,55	201,12	207,53	209,86	204,93	205,03	202,96
EPRA NTA	207,70	208,55	201,12	207,53	209,86	204,93	205,03	202,96
EPRA NDV	183,05	184,55	177,01	187,67	189,78	184,06	184,67	184,22
EPRA earnings (EPS)	3,05	1,48	2,26	3,04	2,77	1,41	2,80	3,90
Eget kapital	167,51	168,88	161,68	172,70	173,37	168,07	168,25	166,11
Periodens resultat	3,86	2,47	-6,12	2,50	1,57	-1,10	0,55	9,18
Driftnetto	6,12	4,27	5,38	6,21	5,58	3,88	4,80	5,76
Cash earnings	3,05	1,48	2,26	3,04	2,77	1,41	2,80	3,90
Genomsnittligt antal aktier, tusental	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850
Antal utestående aktier efter utspädning vid periodens utgång, tusental	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850

EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV samt Eget kapital redovisas per balansdag.

Not 6. Skatt

Aktuell skatt beräknas på periodens beskattningsbara resultat baserat på de skatteregler som är gällande i de länder där koncernen är verksam. Eftersom beskattningsbart resultat exkluderar kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla samt intäkter som inte är skattepliktiga så skiljer sig detta från resultaträkningens resultat före skatt. Aktuell skatt innefattar även justeringar avseende tidigare perioders redovisade aktuella skatt.

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 342 (340) MSEK. Dessa utgörs främst av redovisat värde av skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren.

De uppskjutna skatteskulderna uppgick till 5 601 (5 270) MSEK, vilka främst avser temporära skillnader hänförligt till verkligt värde värdering avseende Förvaltningsfastigheter, samt temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde avseende Rörelsefastigheter, samt temporära värderingsskillnader för räntederivat.

Not 7. Risk- och osäkerhetsfaktorer

Pandox allmänna syn på affärsriskerna har inte förändrats jämfört med den detaljerade redogörelse som återfinns i årsredovisningen för 2023. Det finns en risk att marknadsräntor, finansieringskostnader och direktavkastningskrav inte sjunker i den takt som marknaden förväntar sig. Det finns en osäkerhet om vilken påverkan geopolitisk oro kan få på konjunktur och därmed företagets och hushållens hotellefterfrågan.

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, Hyresavtal, MSEK

Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Hyresavtal.

Bruttoresultat, Egen drift, MSEK

Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Egen drift inklusive avskrivningar i Egen drift.

Cash earnings, MSEK

EBITDA plus finansiella intäkter, minus finansiella kostnader, minus finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, minus aktuell skatt redovisad i resultaträkningen, justerat för eventuell realiserad omräkningseffekt banktillgodohavande samt minoritetsägande.

Driftnetto, Hyresavtal, MSEK

Driftnetto motsvaras av bruttoresultat Hyresavtal.

Driftnetto, Egen drift, MSEK

Bruttoresultat Egen drift plus avskrivningar inkluderade i kostnader Egen drift.

Driftnettomarginal, Hyresavtal, %

Driftnetto Hyresavtal i förhållande till totala intäkter Hyresavtal.

Driftnettomarginal, Egen drift, %

Driftnetto Egen drift i förhållande till totala intäkter Egen drift.

EBITDA, MSEK

Totalt bruttoresultat minus central administration (exklusive avskrivningar).

EBITDA-marginal, %

EBITDA i förhållande till totala intäkter.

EPRA Earnings, MSEK

Resultat Hyresavtal och Egen drift före skatt. Återläggning av värdeförändring fastigheter, värdeförändring derivat och innehav utan bestämmande inflytande. Företagsspecifik återläggning avskrivningar Egen drift, avskrivningar centrala administrationskostnader, realiserad omräkningseffekt banktillgodohavanden minus aktuell skatt.

EPRA NRV, MSEK

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

EPRA NTA, MSEK

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

EPRA NDV, MSEK

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

EPRA LTV, %

Belåningsgrad netto justerat för netto rörelsefordringar/rörelseskulder.

EPRA NYI, %

Driftnetto Hyresavtal, före fastighetsadministration, rullande 12 månader, dividerad med marknadsvärde Förvaltningsfastigheter.

Genomsnittlig skuldränta, %

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

Investeringar, MSEK

Investeringar i anläggningstillgångar exklusive förvärv.

Räntebärande nettoskuld/EBITDA

Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång i förhållande till ackumulerat EBITDA R12.

Resultat före värdeförändringar, MSEK

Resultat före skatt plus värdeförändringar fastigheter plus värdeförändring derivat.

Räntebärande nettoskuld, MSEK

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

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Tillväxt i EPRA NRV (substansvärdestillväxt), årstakt, %

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

Tillväxt i jämförbart bestånd i fast valuta

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

Per aktie

Cash earnings per aktie, SEK

Cash earnings delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående under perioden.

Resultat per aktie, SEK

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

EPRA Earnings (EPS) per aktie

EPRA Earnings delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden.

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

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

Totalresultat per aktie, SEK

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

Utdelning per aktie, SEK

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

Viktat genomsnittligt antal aktier, före utspädning, tusental

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

Viktat genomsnittligt antal aktier, efter utspädning, tusental

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

Fastighetsinformation

Antal hotell och rum

Antal ägda hotellfastigheter och rum vid periodens utgång.

Marknadsvärde fastigheter, MSEK

Marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter plus marknadsvärdet för Rörelsefastigheter.

RevPAR Hyresavtal & Egen drift (jämförbart bestånd i fast valuta), 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 hyrts ut under hela den aktuella perioden och jämförelseperioden. Fast valutakurs definieras som valutakursen för aktuell period och jämförelseperioden räknas om till denna valutakurs.

WAULT (Förvaltningsfastigheter)

Viktad genomsnittlig återstående hyrestid till förfall för Förvaltningsfastigheter.

En renodlad hotellfastighetsägare

Pandox är ett hotellfastighetsbolag som äger, utvecklar och hyr ut hotellfastigheter till skickliga hotelloperatörer. Vi är en aktiv och engagerad ägare som sedan grundandet 1995 skapat en av de största hotellfastighetsportföljerna i Europa.



Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltning är kärnan i vår verksamhet. Affärsmodellen bygger på omsättningsbaserade hyresavtal med lång löptid, garanterad miniminivå och gemensamma incitament. Vi driver också hotellverksamhet i egen regi som en viktig del av vårt aktiva ägande.



Fastighetsutveckling

Vår portfölj erbjuder goda möjligheter till värdeskapande investeringar tillsammans med hyresgästerna. Vi gör också transformativa investeringar i Egen drift med målet att teckna nya hyresavtal.



Portföljoptimering

Portföljen utvärderas löpande för att säkerställa att varje hotellfastighets avkastningspotential är attraktiv. Förvärv lägger grunden för tillväxt och avyttringar är viktiga för att frigöra kapital till investeringar med högre avkastningsmöjligheter.



Hållbarhet

Vi vill bidra till en hållbar utveckling genom att skapa resurseffektiva fastigheter och hållbar drift, samt trygga och säkra miljöer för anställda och gäster.



Finansiell policy

Belåningsgrad

Pandox policy är en belåningsgrad om 45–60 procent, beroende på marknadsförutsättningar och rådande möjligheter. Bolaget definierar belåningsgrad som räntebärande skulder minus likvida medel i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Utdelningspolicy

Pandox policy är en utdelningsandel på 30–50 procent av cash earnings, med en genomsnittlig utdelningsandel över tid på cirka 40 procent. Framtida utdelningar, och storleken på sådana utdelningar, beror på Pandox framtida utveckling, finansiella ställning, kassaflöden och rörelsekapitalbehov.

Säsongsbundenhet

Hotellbranschen är säsongsbunden till sin natur. De perioder som bolagets fastigheter redovisar högre intäkter varierar från fastighet till fastighet, främst beroende på efterfrågans sammansättning och hotellets läge. Det andra kvartalet är normalt det starkaste drivet av hög efterfrågan och betalningsvilja från samtliga delsegment i hotellmarknaden. Eftersom större delen av de kunder som bor på Pandox-ägda eller Pandox-drivna hotell är affärsresenärer är hotellefterfrågan normalt svagast under det första kvartalet.

Aktien och ägare

Noterat på Nasdaq Stockholm

Pandox B-aktier är sedan 2015 noterade på Nasdaq Stockholms lista för stora bolag. B-aktierna omsätts också på flera alternativa marknadsplatser.

Per 30 juni 2024 var sista betalkurs för B-aktien 189,00 SEK och det synliga börsvärdet var 20 573 MSEK. Inräknat de onoterade A-aktierna till samma kurs som B-aktierna var börsvärdet 34 748 MSEK. Pandox-aktien har som högst under perioden handlats till 193,20 SEK och som lägst till 160,40 SEK. Under perioden april-juni 2024 var värdeutvecklingen för Pandoxaktien +5 procent, jämfört med OMX Stockholm Benchmark PI index +1 procent och OMX Stockholm Real Estate PI index +4 procent.

Per 30 juni 2024 har Pandox 7 300 registrerade aktieägare och antalet aktier i Pandox uppgår till 183 849 999.

Utdelningspolicy

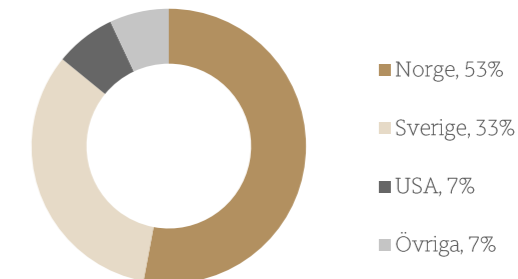
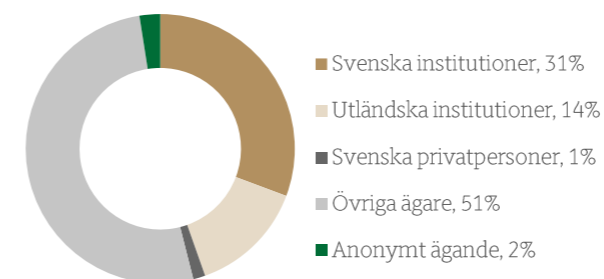
Pandox policy är en utdelningsandel på 30–50 procent av cash earnings per aktie med en genomsnittlig utdelningsandel över tid på cirka 40 procent. För 2023 beslutade årsstämman 2024 en utdelning om 4,00 (2,50) SEK per aktie, totalt cirka 735 (460) MSEK, vilket motsvarade en utdelningsandel om cirka 42 (22) procent.

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 2024 uppgick det viktade antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier.

Topp-10 ägare per 30 juni 2024

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Andel av aktiekapital (%)	Andel av röster (%)
Eiendomsspar	37 314 375	10 144 375	25,8	36,6
Helene Sundt AB	18 657 188	3 912 187	12,3	17,9
Christian Sundt AB	18 657 187	3 312 188	12,0	17,8
AMF Pension & Fonder		27 551 259	15,0	8,3
Alecta Tjänstepension		7 287 577	4,0	2,2
Länsförsäkringar Fonder		5 371 833	2,9	1,6
Vanguard		3 828 623	2,0	1,2
Fjärde AP-fonden		3 247 735	1,6	1,0
BlackRock		3 175 789	1,6	1,0
Carnegie Fonder		2 307 950	1,2	0,7
Summa 10 största ägare	74 628 750	70 139 516	78,3	88,1
Övriga ägare	371 250	38 710 483	21,7	11,9
Totalt	75 000 000	108 849 999	100	100



Styrelsens försäkran

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

Stockholm den 12 juli 2024

Christian Ringnes
Styrelseordförande

Bengt Kjell
Styrelseledamot

Jakob Iqbal
Styrelseledamot

Jon Rasmus Aurdal
Styrelseledamot

Ann-Sofi Danielsson
Styrelseledamot

Ulrika Danielsson
Styrelseledamot

Jeanette Dyhre Kvisvik
Styrelseledamot

Lia Nõu
VD

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



Denna information är sådan information som Pandox AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 12 juli 2024 kl. 07:00 CEST.

En webcast och telefonkonferens kommer att hållas den 12 juli 2024 kl. 08:30 CEST. Information finns tillgänglig på pandox.se

Kontaktpersoner

Liia Nõu, vd
+46 (8) 506 205 50

Anneli Lindblom, CFO
+46 (0) 765 93 84 00

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

Finansiell kalender

24 oktober 2024	Delårsrapport, tredje kvartalet 2024
19 november 2024	Pandox Hotel Market Day
6 februari 2025	Bokslutskommuniké 2024
29 april 2025	Delårsrapport, första kvartalet 2025