
Delårsrapport

Januari–juni 2015



Delårsrapport

Januari–juni 2015

Fortsatt god utveckling för Pandox

Kvartalet April – Juni 2015

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 388,1 (380,2) MSEK. Avyttringen av 15 hotellfastigheter i april 2014 påverkar jämförelsen med en månad. Ökningen var 6,7 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 311,5 (308,3) MSEK, en ökning med 1,0 procent. Ökningen var 6,3 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 145,7 (117,5) MSEK, en ökning med 24,0 procent. Ökningen var 24,5 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- EBITDA uppgick till 438,1 (409,2) MSEK, en ökning med 7,1 procent.
- Periodens resultat uppgick till 651,2 (537,1) MSEK.
- Cash earnings uppgick till 318,5 (271,1) MSEK, en ökning med 47,4 MSEK.

Delårsperioden Januari – Juni 2015

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 720,0 (738,8) MSEK. Avyttringen av 15 hotellfastigheter i april 2014 påverkar jämförelsen med fyra månader. Ökningen var 5,5 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Totalt driftnetto uppgick till 767,7 (737,0) MSEK, en ökning med 4,2 procent.
- EBITDA uppgick till 727,5 (705,5) MSEK, en ökning med 3,1 procent.
- Periodens resultat uppgick till 1 025,2 (888,4) MSEK.
- Cash earnings uppgick till 489,3 (419,8) MSEK, en ökning med 69,5 MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 27 327 (26 504) MSEK.
- Substansvärdet (EPRA NAV) per aktie var 99,23 (92,11) SEK.
- Pandox ser fortsatt tillväxt i cash earnings 2015 jämfört med 2014 (Not 1).

Sammandrag (MSEK)*	Kv 2 2015	Kv 2 2014	Förändr i %	6 mån 2015	6 mån 2014	Förändr i %	Helår 2014
Intäkter Fastighetsförvaltning	388,1	380,2	2,1	720,0	738,8	-2,5	1 477,3
Driftnetto Fastighetsförvaltning (Not 2,3)	311,5	308,3	1,0	571,5	586,3	-2,5	1 185,7
Driftnetto Operatörsverksamhet (Not 3)	145,7	117,5	24,0	196,2	150,7	30,2	320,2
EBITDA	438,1	409,2	7,1	727,5	705,5	3,1	1 424,5
Periodens/årets resultat	651,2	537,1	21,2	1 025,2	888,4	15,4	1 252,7
Resultat per aktie, SEK (Not 4)	4,34	3,58	21,2	6,83	5,92	15,4	8,35
Cash earnings, MSEK	318,5	271,1	17,5	489,3	419,8	16,6	872,5
Cash earnings per aktie, SEK (Not 4)	2,12	1,81	17,5	3,26	2,80	16,6	5,82
Nyckeldata							
Räntebärande nettoskuld, MSEK				12 558	12 626	-0,5	12 587
Soliditet, %				40,0	38,6	n.m.	38,1
Belåningsgrad fastigheter, %				46,9	51,1	n.m.	48,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	2,9	n.m.	3,2	2,5	n.m.	2,6
Marknadsvärde fastigheter, MSEK				27 327	25 362	7,7	26 504
EPRA NAV per aktie, SEK (Not 4)				99,23	85,92	15,5	92,11
WAULT (förvaltningsfastigheter), år				8,9	8,8	n.m.	9,0
RevPAR (rörelsefastigheter) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs	808	737	9,6	692	629	10,0	645

(Not 1) Utsikter redovisas på sidan 19. (Not 2) Siffror för jämförbar period påverkas av avyttringen av 15 förvaltningsfastigheter i april 2014, samt omklassificering av Urban House Copenhagen från Fastighetsförvaltning till Operatörsverksamhet. (Not 3) Siffror för aktuell period påverkas av omklassificering av Mr Chip Hotel Kista samt Radisson Blu Lillehammer Hotel i juni 2015. (Not 4) Retroaktivt justerat för genomförd aktiesplit i maj 2015. Totalt antal utestående aktier, efter full utspädning, uppgår till 150 000 000.

* Jämförbara siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2014 för balansposter såvida inget annat anges. För fullständiga definitioner se sidorna 28, 29 samt 36.

VD har ordet

Fortsatt god utveckling för Pandox

Pandox resultat för det andra kvartalet speglar en stabil ekonomisk utveckling och en förbättrad efterfrågan i hotellmarknaden med högre hyresintäkter inom fastighetsförvaltning, en god utveckling för operatörsverksamheten samt lägre finansieringskostnader. Både hyresintäkter och cash earnings ökade såväl aggregerat som för jämförbara enheter jämfört med föregående år, trots avyttringen av 15 hotellfastigheter i april 2014. Det andra kvartalet är normalt sett ett säsongsmässigt starkare kvartal, men resultatet var ytterligare något bättre än förväntat. Det visar att Pandox har en portfölj av hög kvalitet samt att vår strategi och affärsmodell skapar starka kassaflöden och stödjer våra tidigare lämnade utsikter.

Långa hyresavtal med starka hyresgäster ger stabila intäkter

Pandox har långa hyresavtal med välkända hotelloperatörer, vilket ger stabila intäkter, lägre investeringar och minskade risker för bolaget. Cirka 80 procent av vårt driftnetto genereras av hotell som är uthyrda till starka operatörer och varumärken. Tillsammans med våra partners skapar vi ömsesidigt värde genom produktutvecklingsprojekt och renoveringar, där vi delar både på investeringarna och de framtida finansiella fördelarna med investeringarna. En viktig del av vår strategi är att skapa förutsättningar för god tillväxt och bidra till portföljens kvalitet och värdetillväxt över tid. Ett bra exempel är hyresavtalen för Park Avenue i Göteborg och Stora Hotellet i Jönköping som Pandox och Elite Hotels förnyade och förlängde tidigare i maj. Båda avtalen är 15 år långa och omfattar gemensamma utvecklings- och uppgraderingsprogram med målet att öka hotellens konkurrenskraft och fastigheternas värde ytterligare.

Hotellmarknadens omstrukturering har lett till övertaganden

Som en följd av hotellmarknadens omstrukturering har vi under en period haft ett antal hyresavtal som övergått från fastighetsförvaltning till operatörsverksamhet, bland annat Mr Chip Hotel i Kista, Radisson Blu Lillehammer Hotel, Hotel Fagernes samt Hotel Prince Philip i Skärholmen. Pandox har i dessa fall valt att ta över driften för att säkerställa fastigheternas värde och framtida värdetillväxt. Tillsammans med nyligen övertagna Grand Hotel Oslo har dessa verksamheter god utvecklingspotential.

Pandox åter på börsen

Pandox är sedan den 18 juni åter ett börsnoterat företag och jag vill hälsa alla nya aktieägare varmt välkomna. Vi är naturligtvis mycket glada över det goda mottagande Pandox fått och vi känner ett ansvar att förvalta förtroendet på ett bra sätt. Som de flesta av er vet så var Pandox börsnoterat under perioden 1997 till 2004 då våra nuvarande huvudägare förvärvade företaget. Kärnan i Pandox verksamhet är fortfarande densamma men vi är i dag i alla avseenden ett bättre och starkare företag. Vår affärsmodell är väl beprövad, vår portfölj är större och stabilare och vi har visat att vi kan skapa god avkastning för våra ägare i skiftande ekonomiska klimat. Det tänker vi fortsätta med.

Vi ser positivt på framtiden

Baserat på de fortsatta förbättringarna i den ekonomiska omvärlden och en positiv trend på resemarknaden, Pandox starka marknadsposition och portfölj som gynnas av ökad aktivitet i operatörsledet, såväl som låga marknadsräntor, upprepar vi våra utsikter från det första kvartalet om att kunna öka cash earnings ytterligare 2015 jämfört med 2014.



Anders Nissen

VD

Ett fastighetsbolag specialiserat på hotell

En aktiv hotellfastighetsägare

Pandox är ett av Europas ledande hotellfastighetsbolag, med ett geografiskt fokus på norra Europa. Pandox strategi går ut på att äga stora hotellfastigheter i övre mellan- till högprissegmentet med strategiska lägen på viktiga fritids- och företagsdestinationer. Pandox är en aktiv ägare med en affärsmodell som har sin utgångspunkt i att ingå långa hyresavtal med marknadens bästa operatörer. Om dessa förutsättningar saknas har Pandox en lång erfarenhet av att driva verksamheterna i egen regi. Detta skapar affärsmöjligheter över hela hotellvärdekedjan.

Långa hyresavtal med välkända hyresgäster

Vid utgången av andra kvartalet 2015 bestod Pandox hotellfastighetsportfölj av 104 hotell med sammanlagt 21 969 hotellrum i åtta länder med ett marknadsvärde på mer än 27,3 miljarder SEK. Av de 104 hotellen var 87 uthyrda genom långtidskontrakt till välkända hyresgäster med etablerade varumärken som ger stabila inkomster, lägre investeringskostnad och minskade risker för bolaget. Förvaltningsfastigheter hade en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 8,9 år. De andra 17 hotellfastigheterna ägs och drivs av Pandox.

Därutöver har Pandox förvaltningsavtal för 9 hotell och driver ytterligare ett hotell under ett långsiktigt hyresavtal.

Värde drivande faktorer för Pandox

- Portfölj av hög kvalitet med stora premiumhotellfastigheter belägna i strategiska orter.
- Geografisk spridning vilket ger möjligheter till konjunkturell riskspridning.
- Stabila inkomster från välrenommerade hyresgäster med långa kontrakt.
- Fokus på stabila ekonomier och förmåga att fånga marknadens tillväxt.
- Stark organisk tillväxt från renovering och ompositionering av hotell.
- Attraktiv avkastning, stabil kassaflödesgenerering och potential för lägre räntekostnader.
- Aktivt ägande skapar värden och valmöjligheter.

Pandox finansiella mål

- Utdelningspolicy – Pandox målsättning är en utdelningsandel på 40–60 procent av cash earnings¹, med en genomsnittlig utdelningsandel över tid på cirka 50 procent. Framtida utdelningar, och storleken på sådana utdelningar, beror på Pandox framtida utveckling, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov, investeringsplaner och andra faktorer.
- Kapitalstruktur – Pandox målsättning är en belåningsgrad (loan-to-value²) på 45–60 procent, beroende på marknadsutvecklingen och rådande möjligheter.

¹Definieras som EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader och aktuell skatt.

²Definieras som räntebärandeskulder dividerat med summan av marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter.

Hotellmarknadens utveckling

Tillväxtutsikterna fortsatt positiva

Den globala återhämtningen fortsätter sin positiva trend i en lågräntemiljö, dock kvarstår stora skillnader i tillväxtförutsättningar mellan regioner och länder. Återhämtningen gynnas av låga räntor och lägre oljepris och då framför allt i mogna ekonomier som exempelvis USA. Konjunkturutsikterna för euroområdet är bättre än på länge där en expansiv penningpolitik och en svag euro gynnar bland annat konsumtionen. Stora strukturella problem kvarstår dock och Greklands framtid i eurosamarbetet är fortsatt oklart. I Norden utvecklas svensk ekonomi positivt på bred front och dansk ekonomi är inne i en stabil och positiv trend. Finland påverkas fortfarande negativt av bland annat svag inhemsk efterfrågan och Norge möter viss ekonomisk motvind framförallt på grund av ett lågt oljepris.

Fortsatt positiv utveckling på viktiga hotellmarknader

RevPAR-utveckling kvartalsvis förändring (i lokal valuta)

	År 2012	År 2013	År 2014	Kv1 2014	Kv2 2014	Kv3 2014	Kv4 2014	Kv1 2015	Kv2 2015
USA	7%	5%	8%	6%	8%	8%	9%	8%	7%
New York ¹	6%	4%	3%	-1%	5%	4%	1%	-4%	-2%
Montreal	-2%	6%	10%	5%	7%	17%	7%	8%	9%
Europa	5%	2%	6%	6%	4%	5%	7%	6%	6%
London ¹	2%	1%	3%	7%	1%	2%	4%	2%	-2%
Bryssel	-2%	2%	3%	5%	4%	3%	1%	2%	8%
Berlin	9%	0%	5%	2%	1%	10%	5%	5%	15%
Stockholm	-5%	0%	2%	4%	0%	3%	1%	5%	-3%
Oslo	-3%	4%	1%	7%	-5%	3%	0%	2%	14%
Helsingfors	4%	-5%	2%	2%	0%	4%	3%	-1%	-3%
Köpenhamn	5%	6%	4%	13%	2%	3%	1%	8%	10%

Källa: STR (USA, Canada, Europe, Finland), Benchmarking Alliance (Sweden, Norway, Denmark).

¹Pandox har ingen direkt affärsexponering mot dessa marknader men de är viktiga för bedömningen av den globala hotellmarknaden.

USA:s hotellmarknad fortsätter sin starka trend

I USA uppgick tillväxten för andra kvartalets RevPAR (intäkt per tillgängligt rum) till 7 procent. Den starka trenden som den amerikanska marknaden haft sedan 2011 håller i sig och bedömarna räknar med en tillväxt i RevPAR på 7 procent både för innevarande år och för 2016, delvis som en följd av förväntat begränsat kapacitetstillskott i landet. För lönsamheten i branschen innebär det tvåsiffriga tillväxttal vilket bland annat bidragit till ökat intresse för hotellfastighetsbranschen och en snabb utveckling på transaktionsmarknaden. En starkare dollar och ökat kapacitetstillskott bidrog till att RevPAR backade med 2 procent i New York under kvartalet. En starkare dollar och förbättrad konjunkturutveckling i USA förväntas därtill ge positiva effekter på amerikaners resande ut ur landet vilket är viktigt för nyckelmarknader i exempelvis Kanada och Europa.

Positiv utveckling i Europa och Norden

Hotellmarknaderna i Europa såg en generellt sett positiv utveckling för kvartalet med en RevPAR-tillväxt på 6 procent. Tillväxten är till relativt lika delar driven av högre beläggning och förbättrade snittpriser. Städer som hade starkast utveckling inkluderade bland annat Madrid, Dublin och Milano, samtliga städer i krisstämplade s.k. PIIGS-länder. På hotellmarknaden i Norden fortsätter Köpenhamn uppvisa en god tillväxt både genom ökad efterfrågan och snittprisförbättring. Stockholm ligger sammantaget i paritet med förra året efter juni, efterfrågan ökar medan snittpriset halkar efter, delvis som en effekt av ett segmentsskifte mot större andel fritidsresenärer. Oslos RevPAR ökade med 14 procent andra kvartalet huvudsakligen som en följd av en stark junimånad. Helsingforsmarknaden präglas av svag inhemsk konsumtion och färre besökare från den ryska marknaden vilket resulterade i en tillbakagång i RevPAR under det andra kvartalet med 3 procent.

Finansiell utveckling april–juni 2015

Jämförbara siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och års slut 2014 för balansposter såvida inget annat anges.

Nettoomsättning

Intäkterna från Fastighetsförvaltning uppgick till 388,1 (380,2) MSEK, en ökning på 2,1 procent. Detta till följd av en god underliggande hotellmarknad och en stark portfölj som mer än väl kompenseras för avyttringen av 15 förvaltningsfastigheter i april förra året samt omklassificeringar av Mr Chip Hotel Kista samt Radisson Blu Lillehammer Hotel till Rörelsefastigheter i juni 2015. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkterna med 6,7 procent. Den goda trenden drivs av högre ekonomisk aktivitet på flertalet av våra marknader och en ökad efterfrågan på hotellrum och tjänster, nya hyresavtal med bättre villkor samt nyrenoverade hotell.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 608,9 (447,8) MSEK, en ökning med 36,0 procent, inklusive intäkter från Grand Hotel Oslo för fyra månader samt intäkter från omklassificering av Mr Chip Hotel Kista och Radisson Blu Lillehammer Hotel för en månad. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkterna med 8,6 procent och RevPAR med 9,6 procent, med stöd av en starkare marknad samt nyligen renoverade och ompositionerade hotell som tagit marknadsandelar.

Koncernens nettoomsättning uppgick till totalt 997,0 (828,0) MSEK, en ökning med 20,4 procent. Justerat för valutaeffekter och jämförbara enheter steg omsättningen med 7,8 procent.

Driftnetto

Driftnettot från Fastighetsförvaltning, vilket motsvarar bruttoresultatet, uppgick till 311,5 (308,3) MSEK, en ökning med 1,0 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter steg driftnettot med 6,3 procent. Ökningen förklaras av bättre villkor på hotellmarknaden, högre hyror samt att renoverade hotellfastigheter tagit marknadsandelar. Jämförelsebasen för Fastighetsförvaltning påverkades av avyttringen av 15 förvaltningsfastigheter i april 2014 samt omklassificeringar som beskrivs ovan.

Driftnettot från Operatörsverksamhet, vilket motsvarar bruttoresultat plus avskrivningar som ingår i kostnader operatörsverksamhet, uppgick till 145,7 (117,5) MSEK, en ökning med 24,0 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettot med 24,5 procent. Ökningen förklaras främst av ökad efterfrågan på marknaden i allmänhet, att renoverade och ompositionerade hotell tagit marknadsandelar samt ett visst bidrag i bruttoresultat från omklassificerade verksamheter.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till –19,2 (–16,7) MSEK. Ökningen speglar i huvudsak en förstärkning av koncerngemensamma funktioner.

EBITDA

EBITDA (bruttoresultat plus avskrivningar som ingår i kostnader för Operatörsverksamheten, minus centrala administrationskostnader exklusive avskrivningar) uppgick till 438,1 MSEK (409,2), en ökning med 7,1 procent, vilket förklaras av förbättrade underliggande driftnetton för både Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till –114,9 (–142,8) MSEK, en minskning med 27,9 MSEK, vilket förklaras av återbetalning av räntebärande skulder efter avyttringen av 15 förvaltningsfastigheter i april förra året, samt lägre räntor. De finansiella intäkterna uppgick till 0,5 (1,4) MSEK.

Resultat före värdeförändringar

Resultatet före värdeförändringar uppgick till 293,3 (240,4) MSEK, en ökning med 22,0 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 307,6 (98,1) MSEK. Ökningen förklaras av en kombination av lägre avkastningskrav på flera marknader, vilket resulterade i lägre direktavkastningskrav och därmed lägre diskonteringsräntor vid värdering av Förvaltningsfastigheter, samt starka underliggande kassaflöden i Pandox fastighetsportfölj. Realiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 7,7 MSEK och förklaras av slutavräkning av köpeskilling för avyttringen Hilton London Docklands i april 2014.

Värdeförändringar på derivat uppgick till 215,8 (-180,6) MSEK, efter en uppgång i marknadsräntan jämfört med den fasta räntan på ränteswappar.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -5,2 (3,3) MSEK. Aktuell skatt är låg till följd av betydande uppskjutna skattefordringar hänförliga till underskottsavdrag, aktuell skatt förväntas bli låg för helåret. Uppskjuten skattekostnad uppgick till -168,0 (85,2) MSEK. Föregående år var redovisad skattekostnad positiv beroende på fastighetsförsäljningar.

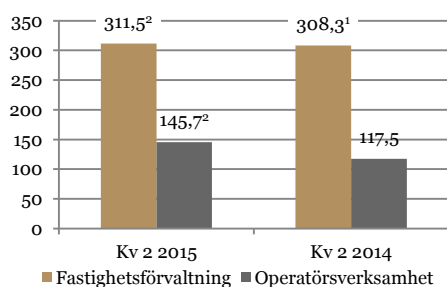
Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 651,2 (537,1) MSEK, vilket motsvarar 4,34 (3,58) SEK per aktie efter full utspädning.

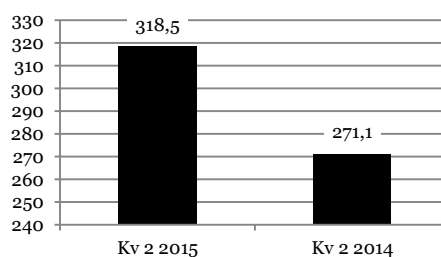
Cash earnings

Cash earnings uppgick till 318,5 (271,1) MSEK, en ökning med 17,5 procent trots avyttringen av 15 hotellfastigheter i april 2014.

Driftnetto, MSEK



Cash earnings, MSEK



¹ Siffror för jämförbar period påverkas av avyttringen av 15 förvaltningsfastigheter i april 2014, samt omklassificering av Omena Hotel Copenhagen (nu Urban House Copenhagen) från Förvaltningsfastigheter till Rörelsefastigheter.

² Siffror påverkas av omklassificering av Mr Chip Hotel samt Radisson Blu Lillehammer Hotel till Rörelsefastigheter i juni 2015

Finansiell utveckling januari–juni 2015

Jämförbara siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och års slut 2014 för balansposter såvida inget annat anges.

Nettoomsättning

Intäkterna från Fastighetsförvaltning uppgick till 720,0 (738,8) MSEK, vilket motsvarar en minskning på 2,5 procent till följd av avyttringen av 15 hotellfastigheter i april 2014 som påverkar jämförelseperioden med fyra månader samt omklassificeringar av Mr Chip Hotel Kista samt Radisson Blu Lillehammer Hotel i juni 2015. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkterna med 5,5 procent.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 975,6 (752,2) MSEK, en ökning med 29,7 procent, inklusive intäkter från Grand Hotel Oslo för fyra månader samt intäkter från omklassificering av Mr Chip Hotel Kista och Radisson Blu Lillehammer Hotel för en månad. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkterna med 8,7 procent och RevPAR med 10,0 procent.

Koncernens nettoomsättning uppgick till totalt 1 695,6 (1 491,0) MSEK, en ökning med 13,7 procent. Justerat för valutaeffekter och jämförbara enheter steg omsättningen med 7,2 procent.

Driftnetto

Driftnettet från Fastighetsförvaltning, vilket motsvarar bruttoresultatet, uppgick till 571,5 (586,3) MSEK, en minskning med 2,5 procent, vilket förklaras av avyttringen av 15 hotellfastigheter i april 2014 samt omklassificeringen av Mr Chip Hotel Kista och Radisson Blu Lillehammer Hotel i juni 2015. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter steg driftnettet med 5,6 procent, vilket speglar en god underliggande resultatutveckling i hyresportföljen.

Driftnettet från Operatörsverksamhet, vilket motsvarar bruttoresultat plus avskrivningar som ingår i kostnader operatörsverksamhet, uppgick till 196,2 (150,7) MSEK, en ökning med 30,2 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettet med 26,8 procent. Ökningen förklaras främst av ökad efterfrågan på marknaden i allmänhet, att renoverade och ompositionerade hotell tagit marknadsandelar samt ett visst bidrag i bruttoresultat från omklassificerade verksamheter.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till –40,5 (–31,8) MSEK. Ökningen speglar en förstärkning av koncerngemensamma funktioner och vissa kostnader av engångskaraktär på cirka 4 MSEK hänförliga till Pandox 20-årsjubileum.

EBITDA

EBITDA (bruttoresultat plus avskrivningar som ingår i kostnader för Operatörsverksamheten, minus centrala administrationskostnader exklusive avskrivningar) uppgick till 727,5 (705,5) MSEK, en ökning med 3,1 procent, vilket förklaras av förbättrade underliggande driftnetton för både Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet. Jämförelsebasen påverkades av avyttringen av 15 förvaltningsfastigheter i april 2014 med fyra månader.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till –229,5 (–287,7) MSEK, en minskning med 58,2 MSEK och förklaras av återbetalning av räntebärande skulder efter avyttringen av 15 förvaltningsfastigheter i april förra året, samt lägre räntor. De finansiella intäkterna uppgick till 1,2 (2,6) MSEK.

Resultat före värdeförändringar

Resultatet före värdeförändringar uppgick till 436,7 (368,3) MSEK, en ökning med 18,6 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 670,7 (578,0) MSEK för Förvaltningsfastigheter. Ökningen förklaras av en kombination av lägre avkastningskrav på flera marknader, vilket resulterade i lägre direktavkastningskrav och därmed lägre diskonteringsräntor vid värdering av Förvaltningsfastigheter, samt starka underliggande kassaflöden i Pandox fastighetsportfölj.

Realiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 7,7 MSEK och förklaras av slutavräkning av köpeskilling för avyttringen Hilton London Docklands i april 2014.

Värdeförändringar på derivat uppgick till 182,7 (-343,6) MSEK, efter en uppgång i marknadsräntan under det andra kvartalet.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -9,9 (-0,6) MSEK. Aktuell skatt är låg till följd av betydande uppskjutna skattefordringar hänförliga till underskottsavdrag, aktuell skatt förväntas bli låg för helåret. Uppskjuten skattekostnad uppgick till -262,7 (-4,4) MSEK.

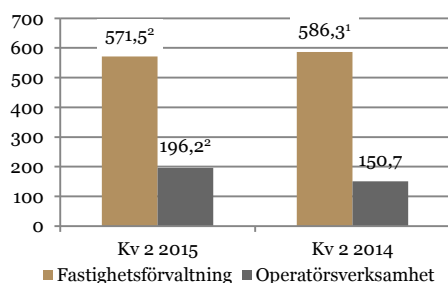
Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 1 025,2 MSEK (888,4), vilket motsvarar 6,83 (5,92) SEK per aktie efter full utspädning.

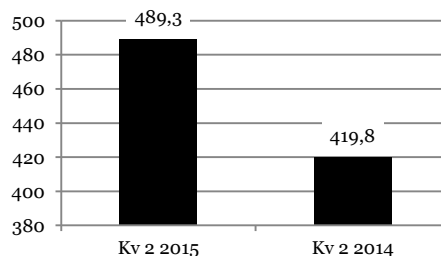
Cash earnings

Cash earnings uppgick till 489,3 (419,8) MSEK, en ökning med 16,6 procent trots avyttringen av 15 hotellfastigheter i april 2014.

Driftnetto, MSEK



Cash earnings, MSEK



¹ Siffror för jämförbar period påverkas av avyttringen av 15 förvaltningsfastigheter i april 2014, samt omklassificering av Omena Hotel Copenhagen (nu Urban House Copenhagen) från Förvaltningsfastigheter till Rörelsefastigheter.

² Siffror påverkas av omklassificering av Mr Chip Hotel samt Radisson Blu Lillehammer Hotel till Rörelsefastigheter i juni 2015

Segmentrapportering

Pandox verksamhet är indelad i Fastighetsförvaltning, som består av 87 Förvaltningsfastigheter som genom långtidskontrakt hyrs ut till marknadsledande regionala och internationella hotelloperatörer, och Operatörsverksamhet, som består av 17 egenägda Rörelsefastigheter i vilka Pandox bedriver hotelloperatörsverksamhet.

Varje segment delas i sin tur in i fem geografiska områden: Sverige, Norge, Finland, Danmark och Internationellt. För en fullständig segmentrapportering, se sidan 31.

Därutöver har Pandox externa förvaltningsavtal för nio hotell, varav åtta (i Oslo) redovisas under Fastighetsförvaltning, och ett förvaltningsavtal (Pelican Bay Resort på Bahamas) redovisas under Operatörsverksamhet. I det andra kvartalet uppgick intäkter och EBITDA från de åtta externa förvaltningsavtalen i Oslo till 0,7 (0) MSEK respektive 0,4 (0) MSEK.

Vidare driver Pandox Grand Hotel Oslo under ett långsiktigt hyresavtal med en extern närstående fastighetsägare, vilket redovisas under Operatörsverksamhet.

Segmentsammanfattning

MSEK	Kv 2 2015	Kv 2 2014	6 mån 2015	6 mån 2014	Helår 2014
Totalt bruttoresultat	426,9	398,5	705,5	685,2	1 396,9
– varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	311,5	308,3	571,5	586,3	1 185,7
– varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	115,4	90,2	134,0	98,9	211,2
Driftnetto Fastighetsförvaltning					
– Driftnetto motsvarar bruttoresultat	311,5	308,3	571,5	586,3	1 185,7
Driftnetto Operatörsverksamhet					
– Bruttoresultat	115,4	90,2	134,0	98,9	211,2
– Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader, Operatörsverksamhet ¹	30,3	27,3	62,2	51,8	109,0
– Driftnetto Operatörsverksamhet	145,7	117,5	196,2	150,7	320,2
Totalt driftnetto	457,2	425,8	767,7	737,0	1 505,9
Central administration, exklusive avskrivningar ¹	-19,1	-16,6	-40,2	-31,5	-81,4
EBITDA	438,1	409,2	727,5	705,5	1 424,5

¹ Totala avskrivningar Operatörsverksamhet och central administration uppgår till 30,4 MSEK (kv 2 2015), 27,3 MSEK (kv 2 2014), 62,5 MSEK (6 mån 2015), 52,0 MSEK (6 mån 2014) och 109,6 MSEK (2014)

Den 30 juni 2015 hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på sammanlagt 27 327 (26 504) MSEK.

Fastighetsförvaltning

Förvaltningsfastigheter: 21 100 MSEK motsvarande 77 procent av fastigheternas totala marknadsvärde

Driftnetto Fastighetsförvaltning

MSEK	Kv 2 2015	Kv 2 2014	6 mån 2015	6 mån 2014	Helår 2014
Hysesintäkter	371,9	366,5	690,8	710,9	1 417,8
Övriga fastighetsintäkter	16,2	13,7	29,2	27,9	59,5
Kostnader, exklusive fastighetsadministration	-61,0	-56,7	-116,6	-120,9	-228,5
Driftnetto, före fastighetsadministration	327,1	323,5	603,3	618,0	1 248,8
Fastighetsadministration	-15,6	-15,2	-31,8	-31,7	-63,1
Bruttoresultat	311,5	308,3	571,5	586,3	1 185,7
Driftnetto, efter fastighetsadministration	311,5	308,3	571,5	586,3	1 185,7

Hysesintäkter och övriga fastighetsintäkter uppgick till 388,1 (380,2) MSEK och driftnettet uppgick till 311,5 (308,3) MSEK. Driftnetto före fastighetsadministration uppgick till 327,1 (323,5) MSEK.

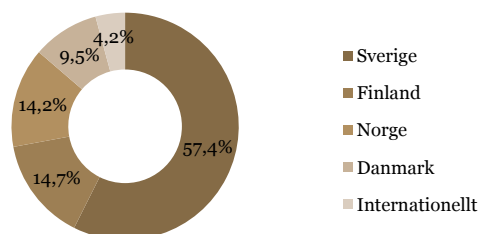
Jämförelsen påverkas av avyttringen av 14 förvaltningsfastigheter i Norden till Fastighets AB Balder och Hilton London Docklands till H.I.G. Capital, samt omklassificering av Urban House Copenhagen i april 2014. Därutöver har Mr Chip Hotel och Radisson Blu Lillehammer Hotel omklassificerats till Rörelsefastigheter i juni 2015.

Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade de totala hyresintäkterna med 7,7 procent, till följd av underliggande tillväxt på hotellmarknaden, nya hyresavtal med bättre villkor och att nyrenoverade hotell tar marknadsandelar, framförallt inom det gemensamma utvecklingsprogrammet med Scandic (Shark-projektet).

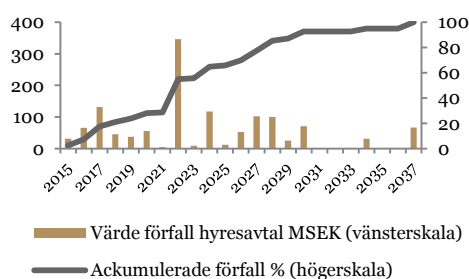
Det redovisade driftnettet efter fastighetsadministration ökade med 1,0 procent. Justerat för valutakurseffekter och för jämförbara enheter, ökade driftnettet med 6,3 procent, främst till följd av högre hyresintäkter.

Förvaltningsfastigheter omfattar 87 fastigheter vilka redovisas till marknadsvärde. Den 30 juni 2015 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 8,9 år (31 december 2014: 9,0, 31 mars 2015: 8,7). Ökningen jämfört med det första kvartalet förklaras framförallt av förnyade och förlängda hyresavtal med Elite Hotels avseende Park Avenue i Göteborg och Stora Hotellet i Jönköping samt omklassificeringarna i det andra kvartalet. Hyresavtalens förfalloprofil är total sett väl spridd. År 2022 förfaller relativt många hyresavtal, vilket främst avser hyresavtalen från Norgani.

Hyresintäkter per land (januari - juni 2015)



Hyresavtalens förfalloprofil (30 juni 2015)¹



¹ Pandox hyresavtal är i huvudsak kopplade till hotellintäkter och omfattar normalt en minimihyresnivå som erbjuder operationell uppsida samt skydd i händelse av en sämre utveckling för hotelloperatören.

Operatörsverksamhet

Rörelsefastigheter: 6 227 MSEK motsvarande 23 procent av fastigheternas totala marknadsvärde

Driftnetto Operatörsverksamhet

MSEK	Kv 2 2015	Kv 2 2014	6 mån 2015	6 mån 2014	Helår 2014
Intäkter	608,9	447,8	975,6	752,2	1 598,3
Kostnader	-493,5	-357,6	-841,6	-653,3	-1 387,1
Bruttoresultat	115,4	90,2	134,0	98,9	211,2
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	30,3	27,3	62,2	51,8	109,0
Driftnetto	145,7	117,5	196,2	150,7	320,2

Intäkterna från Operatörsverksamhet uppgick till 608,9 (447,8) MSEK, en ökning med 36,0 procent, och driftnettot uppgick till 145,7 (117,5) MSEK, en ökning med 24,0 procent. Grand Hotel Oslo, som Pandox driver genom ett långsiktigt hyresavtal med en extern närstående fastighetsägare sedan den 1 mars 2015, ingår med fyra månader och Mr Chip Hotel Kista samt Radisson Blu Lillehammer Hotel ingår med en månad. Intäkterna för Grand Hotel Oslo uppgick till 87,6 (o) MSEK.

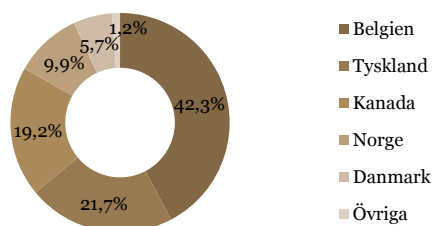
Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkterna med 8,6 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettot med 24,5 procent.

De ökade intäkterna förklaras av Grand Hotel Oslo och en starkare internationell hotellmarknad och renoverade hotell som kommer tillbaka till marknaden, medan driftnettot gynnades av en högre aktivitetsnivå främst beroende på ökad efterfrågan och beläggning. Driftnettot påverkades även positivt av produktivitetsvinster inom hotellverksamheten och en fortsatt god utveckling av The Hotel Brussels, Radisson Blu Bremen, Radisson Blu Dortmund och First Copenhagen.

Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade RevPAR med 9,6 procent, främst beroende på förbättrad beläggning men även på grund av förbättrade snittpriser per rum.

Rörelsefastigheterna omfattar 17 ägda hotellfastigheter i vilka Pandox bedriver hotelloperatörsverksamhet, vilka redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Intäkter per land (januari - juni 2015)



Fastighetsportfölj

I slutet av perioden bestod Padox fastighetsportfölj av 104 (31 december 2014: 104) hotellfastigheter med 21 969 (31 december 2014: 21 969) hotellrum i åtta länder. Bolagets huvudsakliga geografiska fokus, som utgör cirka 77 procent av portföljen mätt i marknadsvärde, är Norden. Av de helägda hotellfastigheterna hyrs 87 ut till extern part, vilket innebär att cirka 77 procent av portföljens marknadsvärde täcks av externa hyreskontrakt. Dessa redovisas under segmentet Fastighetsförvaltning. De återstående ägda 17 hotellen drivs av Padox och redovisas under segmentet Operatörsverksamhet.

Portföljoversikt per segment och land

Fastighetsförvaltning Förvaltningsfastigheter	Antal hotell	Antal rum	Fastighetsvärde (MSEK)	Fastighetsvärde i % av total	Värde per rum (MSEK)
Sverige	51	9 714	12 684	46,4%	1,3
Norge	13	2 200	2 437	8,9%	1,1
Finland	13	2 913	3 011	11,0%	1,0
Danmark	7	1 405	1 985	7,3%	1,4
Internationellt	3	510	983	3,6%	1,9
Summa Förvaltningsfastigheter	87	16 742	21 100	77,2%	1,3
Operatörsverksamhet					
Rörelsefastigheter					
Sverige	1	150	169	0,6%	1,1
Norge	1	303	219	0,8%	0,7
Finland	1	151	43	0,2%	0,3
Danmark	2	440	586	2,1%	1,3
Internationellt	12	4 183	5 210	19,1%	1,2
Summa Rörelsefastigheter	17	5 227	6 227	22,8%	1,2
Totalt ägda fastigheter	104	21 969	27 327	100,0%	1,2

Större delen av Padox hyresgästbas utgörs av välenommerade hotelloperatörer med starka hotellvarumärken på respektive marknad. Hyresgästerna är dels hotelloperatörer som inriktar sig på Norden, t.ex. Scandic (den största hotelloperatören i Norden med mer än 200 hotell), Nordic Choice och den svenska hotelloperatören Elite Hotels, dels mer globalt inriktade operatörer, t.ex. Rezidor (en del av Carlson-Rezidor-koncernen) och Hilton.

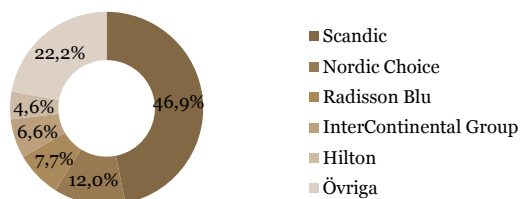
Padox portföljoversikt per brand/varumärke

Varumärke	Antal hotell	Antal rum	Länder
Scandic	50	10 311	SE, NO, FI, DK, BE
Nordic Choice brands*	16	2 630	SE, NO
Radisson Blu	7	1 693	SE, NO, CH, DE
InterContinental brands**	5	1 442	BE, DE, CAN
Hilton	4	1 001	SE, FI, BE
First Hotels	6	882	SE, DK
Hyatt	1	605	CAN
Elite	2	452	SE
Best Western	3	355	SE, FI
Rantasipi	1	137	FI
Oberoende brands	9	2 461	SE, FI, DK, BE, DE
Totalt	104	21 969	8

* Nordic Choices brands omfattar: Comfort Hotel, Quality Hotel, Quality Hotel & Resort, Clarion Hotel och Clarion Collection.

** InterContinental brands omfattar: Crowne Plaza, Holiday Inn och InterContinental.

Rum per varumärke/brand (30 juni 2015)



Pandox egna varumärken (30 juni 2015)



Värdoförändring fastigheter

I slutet av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 27 327 (26 504) MSEK, varav 21 100 (20 843) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 6 227 (5 661) MSEK för Rörelsefastigheter. Marknadsvärdet för Rörelsefastigheter redovisas endast i informationssyfte.

I det andra kvartalet har två fastigheter (Mr Chip Hotel och Radisson Blu Lillehammer Hotel) omklassificerats från Förvaltningsfastigheter till Rörelsefastigheter till ett totalt belopp om 401,1 MSEK.

Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I slutet av perioden hade Rörelsefastigheter ett redovisat värde på 5 070 (4 858) MSEK. Ökningen är i huvudsak ett resultat av omklassificeringen av Mr Chip Hotel Kista och Radisson Blu Lillehammer Hotel.

Värdoförändring Förvaltningsfastigheter

	MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari, 2015)	20 843,3
+ Förvärv	—
+ Investeringar i befintlig portfölj	96,5
– Avyttringar ¹	-7,7
+/- Omklassificeringar	-401,1
+/- Värdoförändring orealiserad	670,7
+/- Värdoförändring realiserad ¹	7,7
+/- Valutakursförändring	-109,7
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (30 juni, 2015)	21 099,7

Värdoförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	MSEK
Rörelsefastigheter, ingående balans (1 januari, 2015)	5 660,5
+ Förvärv	—
+ Investeringar i befintlig portfölj	69,2
– Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar	401,1
+/- Värdoförändring orealiserad	260,6
+/- Värdoförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	-164,4
Rörelsefastigheter, utgående balans (30 juni, 2015)	6 227,0

¹ Avser slutavräkning Hilton London Docklands som avyttrades i april 2014.

Direktavkastningskrav

I slutet av perioden uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet för Pandox Förvaltningsfastigheter till 5,9 procent (31 december 2014: 6,1) och för Rörelsefastigheter till 7,5 procent (31 december 2014: 7,9).

Investeringar

Under delårsperioden uppgick investeringar i befintlig portfölj, exklusive förvärv, till 165,7 (290,9) MSEK, varav 96,5 (222,4) MSEK avsåg Förvaltningsfastigheter och 69,2 (68,5) MSEK Rörelsefastigheter. De minskade investeringarna beror främst på att Shark-projektet tillsammans med Scandic är på väg att avslutas, men också att flera andra stora projekt slutförts under 2014.

Vid utgången av perioden uppgick beslutade investeringar för framtida projekt till motsvarande cirka 565 MSEK. Pågående större investeringsprojekt omfattar Hilton Helsinki Strand, Quality Ekoxen Linköping, InterContinental Montreal och Radisson Blu Lillehammer.

Inga förvärv eller avyttringar genomfördes under perioden.

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. Marknadsvärdet för Rörelsefastigheter redovisas endast i informationssyfte.

Alla fastigheter värderas dessutom av externa professionella fastighetsvärderare som är oberoende av Pandox, och dessa antaganden och värderingar utgör viktiga faktorer vid fastställandet av den interna värderingen.

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.

I det andra kvartalet har Pandox externvärderat en fjärdedel av portföljen. De externa värderingarna ligger väl i linje med och bekräftar Pandox interna värderingar.

Känslighetsanalys

Förvaltningsfastigheter och Rörelsefastigheter redovisas till marknadsvärde respektive anskaffningsvärde, och värdeförändringar när det gäller Förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen.

Känsligheten för förändringar i vissa nyckelparametrar, per den 30 juni 2015, redovisas nedan:

Känslighetsanalys (MSEK)

Förvaltningsfastigheter, påverkan verkligt värde	Förändring	Värdeeffekt
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-1 637 / +1 938
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 84
Driftnetto	+/- 1%	+/- 196
Förvaltningsfastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/- 1%	+/- 10
Rörelsefastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/- 1%	+/- 17
Finansiell känslighetsanalys, resultateffekt	Förändring	Resultat före värdeförändringar
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning förändrat ränteläge	+/- 1%	-/+ 34
Räntekostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå	+/- 1%	-/+ 128
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	-/+ 453

Finansiering

Jämförbara siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och års slut 2014 för balansposter såvida inget annat anges.

Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av delårsperioden uppgick belåningsgraden till 46,9 (48,7) procent. Eget kapital uppgick till 11 084,1 (10 401,5) MSEK, och substansvärdet (NAV) definierat enligt EPRA till 14 884 (13 816) MSEK. EPRA NAV per aktie var 99,23 (92,11) SEK. Utdelning per aktie i maj 2015 var 1,00 SEK. Likvida medel, inklusive långfristiga kreditfaciliteter, uppgick till 1 675,6 (1 901,2) MSEK.

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen till 12 821,5 (12 908,1) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,5 (3,8) år och den genomsnittliga räntan, som motsvarar räntenivån vid periodens slut, var 3,3 (3,6) procent, inklusive effekter av ränteswappar. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 3,5 (4,6) år. Lånen säkerställs av en kombination av fastighetspanter och aktiepanter.

Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 1 412,4 (1 580,5) MSEK.

För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox intäkter används räntederivat, framförallt ränteswappar. I slutet av perioden hade Pandox ränteswappar till ett belopp av 9 680,7 MSEK, varav cirka 67 procent av Pandox låneportfölj var säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år.

Räntebindning

(MSEK)	Räntebindning				Derivat		Genomsnittsränta derivat ¹
	Krediter	Derivat	Belopp	Andel	Volym	Andel	
< 1 år	12 821,5	-8 580,8	4 240,7	33,1%	1 099,9	11,4%	3,4%
1-2 år	—	917,0	917,0	7,2%	917,0	9,5%	3,2%
2-3 år	—	981,7	981,7	7,7%	981,7	10,1%	3,9%
3-4 år	—	720,6	720,6	5,6%	720,6	7,4%	2,9%
4-5 år	—	1 089,2	1 089,2	8,5%	1 089,2	11,3%	3,1%
> 5 år	—	4 872,3	4 872,3	38,0%	4 872,3	50,3%	2,2%
Totalt/netto/snitt	12 821,5	0,0	12 821,5	100%	9 680,7	100%	2,8%

¹ Exklusive marginal i lånekontrakt.

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 omräkningsvalutaeffekter.

Ränteförfallostruktur i respektive valuta

Förfall (MSEK) ¹	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	Totalt	Andel %	Ränta % ²
2015	1 103,3	535,6	1 131,3	239,2	232,6	748,6	3 990,7	31,1	4,8
2016	380,0	—	460,9	—	—	247,8	1 088,7	8,5	3,2
2017	200,0	—	248,9	—	219,8	182,6	851,3	6,6	3,4
2018	250,0	—	230,4	—	—	208,7	689,1	5,4	3,1
2019	125,0	—	115,2	—	—	—	240,2	1,9	2,4
2020 och senare	3 600,0	642,5	1 719,0	—	—	—	5 961,5	46,5	2,4
Totalt	5 658,3	1 178,0	3 905,7	239,2	452,4	1 387,8	12 821,5	100,0	3,3
Andel, %	44,1	9,2	30,5	1,9	3,5	10,8	100,0	—	—
Genomsnittlig ränta %	3,5	2,6	3,2	0,6	3,5	4,2	3,3	—	—
Genomsnittlig räntebindningstid år	4,5	3,7	3,3	0,1	1,1	1,0	3,5	—	—
Verkligt värde fastigheter	12 852,5	2 570,6	7 733,3	734,6	780,2	2 655,6	27 326,8	—	—

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

Den 30 juni 2015 uppgick marknadsvärdet för Padox finansiella derivat till -717,2 (-899,8) MSEK, vilket kan förklaras av en minskning i marknadsräntan i förhållande till den fasta räntan i ränteswapavtalen. Stigande marknadsräntor under perioden ledde till en omvärdering som påverkade resultatet med 182,7 (-343,6) MSEK.

Förfallostruktur finansiella skulder

Förfall (MSEK)	Kapitalbindning ²	Ränta, lån ¹	Nettoränta, ränteswappar, negativt värde ¹	Totalt
2015	1 110,3	18,8	31,6	50,4
2016	935,7	10,6	38,7	49,3
2017	219,8	3,2	34,2	37,4
2018	3 228,3	28,3	22,9	51,2
2019	5 995,6	86,8	9,2	96,0
2020 och senare	1 331,8	18,3	157,5	175,8
Totalt	12 821,5	165,9	294,1	460,1

¹ Beräkning baserad på utgående balans per 30 juni, 2015, och aktuella räntor per samma datum och en implicerad årlig räntekostnad för de olika förfalloperioderna.

² Exklusive löpande amortering.

Av förfall 2015 om 1 110,3 MSEK, har lån till ett belopp om 925,9 MSEK refinansierats på 3 år i juli, dvs efter periodens utgång. För resterande lån med förfall 2015 (184,4 MSEK) har refinansieringsprocessen inletts och de nuvarande långivarna har uttryckt intresse att kvarstå som långgivare.

Uppskjuten skatt

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 804,8 (923,4) MSEK. Dessa utgör skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren, samt temporära värderingsskillnader för räntederivat.

De uppskjutna skatteskulderna uppgick till 2 146,8 (1 993,0) MSEK. Ökningen är primärt hänförlig till ett ökat marknadsvärde för Förvaltningsfastigheter.

Padox har inga utestående skatteärenden.

Övrig information

Viktiga händelser under perioden

Börsnotering av Pandox

Den 26 maj 2015 offentliggjorde styrelsen för och ägarna i Pandox AB avsikten att genomföra en ägarspridning genom försäljning av befintliga aktier samt notera bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm.

Erbjudandet riktade sig till allmänheten i Sverige samt svenska och internationella institutionella investerare. Priset i erbjudandet fastställdes till 106 kronor per aktie. Erbjudandet omfattade totalt 60 000 000 B-aktier, varav 7 826 086 aktier i form av en övertilldelningsoption. Övertilldelningsoptionen utnyttjades i sin helhet den 2 juli 2015. Det totala värdet av erbjudandet, inklusive övertilldelningsoptionen, uppgick till 6 360 MSEK.

Handel i Pandox aktie på Nasdaq Stockholm startade den 18 juni 2015 under kortnamnet PNDX B. Per den 30 juni 2015 var sista betalkurs för B-aktien 110,50 kronor och börsvärdet var 16 575 MSEK.

Per den 30 juni 2015 hade Pandox drygt 4 200 aktieägare. Ägarfördelningen per den 30 juni 2015 presenteras nedan.

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Kapital %	Röster %	Datum
SU-ES AB	74 628 750	14 628 750	59,5%	79,5%	2015-06-30
AMF Försäkring & Fonder		12 727 164	8,5%	4,2%	2015-06-30
Swedbank Robur fonder		10 500 000	7,0%	3,5%	2015-06-30
Länsförsäkringar Fondförvaltning		3 783 000	2,5%	1,3%	2015-06-30
SHB fonder		2 785 701	1,9%	0,9%	2015-06-30
Alecta		2 287 000	1,5%	0,8%	2015-06-30
Catella fonder		2 181 500	1,5%	0,7%	2015-06-30
Tredje AP-fonden		1 127 600	0,8%	0,4%	2015-06-30
AFA Försäkring		1 000 000	0,7%	0,3%	2015-06-30
Henderson fonder		995 000	0,7%	0,3%	2015-06-30
Blåkllockevägen 4 AS (Anders Nissen)	371 250	371 250	0,5%	0,5%	2015-06-30
Zenit Fond		700 000	0,5%	0,2%	2015-06-30
BlackRock Inc.		641 872	0,4%	0,2%	2015-06-30
Enter fonder		596 700	0,4%	0,2%	2015-06-30
Fidelity fonder		488 700	0,3%	0,2%	2015-06-30
Summa 15 ägare	75 000 000	54 814 237	86,5%	93,3%	
Övriga utländska ägare		12 684 268	8,5%	4,2%	
Övriga svenska ägare		7 501 495	5,0%	2,5%	
Summa	75 000 000	75 000 000	100,0%	100,0%	

Källa: Euroclear, Holdings

Viktiga händelser efter perioden

Utnyttjande av övertilldelningsoption

Den 2 juli meddelades att övertilldelningsoptionen avseende 7 826 086 B-aktier utnyttjats, att inga prisstabiliseringsåtgärder genomförts sedan noteringen samt att man beslutat avsluta stabiliseringsperioden.

Förlikning med Nordic Choice

Den 3 juli meddelades att Pandox och Tribe Invest AS (konkursbo) har ingått ett förlikningsavtal med Nordic Choice Hospitality Group AS i tvist hänförlig till krav avseende framtida hyresbetalningar enligt hyresavtal med lång löptid mot en hyresgäst som försattes i konkurs år 2013. Enligt förlikningsavtalet och avtalet med konkursboet kommer Pandox att uppbära ersättning motsvarande åtminstone 60 MSEK, vilket kommer att redovisas som övrig intäkt Fastighetsförvaltning i det tredje kvartalet 2015.

Övertagande av driften av Quality Hotel Prince Philip

Den 10 augusti meddelade Pandox att man kommer att ta över driften av Quality Hotel Prince Philip i Skärholmen, Sverige, från den 1 september 2015. Hotellet har 208 rum och ingår för närvarande i Förvaltningsfastigheter.

Utsikter

Baserat på de fortsatta förbättringarna i den allmänna ekonomin och en positiv trend på resemarknaden, Pandox starka marknadsställning och portfölj, som gynnas av ökad operatörsaktivitet, såväl som låga marknadsräntor, förväntar vi oss att kunna öka cash earnings, exklusive engångsintäkter, ytterligare 2015 jämfört med 2014. Detta stöds av utvecklingen under det första halvåret 2015, då Pandox cash earnings ökade med 69,5 MSEK jämfört med det första halvåret 2014, trots avyttringen av 15 hotellfastigheter i april 2014.

Personal

Den 30 juni 2015 hade Pandox 1 697 (1 588) anställda. Av det totala antalet anställda var 1 670 (1 560) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 27 (28) inom segmentet Fastighetsförvaltning samt central administration.

Moderbolag

Aktiviteterna inom Pandox fastighetsägande företag administreras av personal som är anställda i moderbolaget, Pandox AB (publ). Kostnaderna för dessa tjänster faktureras Pandox dotterbolag. Faktureringen uppgick under delårsperioden till 32,5 (19,6) MSEK, och resultatet för perioden uppgick till 524,9 (778,3) MSEK.

I slutet av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 2 795,1 (2 420,3) MSEK och den räntebärande skulden till 4 683,3 (4 591,9) MSEK, varav 3 702,1 (3 654,8) 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 räntekostnader hänförliga till fordringar och skulder. Alla transaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor.

Pandox har ingått nio förvaltningsavtal avseende åtta hotell i Oslo och Pelican Bay Lucaya Resort på Bahamas, vilka ägs av Eiendomsspar AS, dotterbolag till Eiendomsspar AS samt närstående till Helene Sundt AS respektive CGS Holding AS. I det andra kvartalet uppgick intäkterna för förvaltningsavtalen till 1,0 (0) MSEK. Per den 1 mars, 2015, så driver Pandox hotelloperatörsverksamhet för Grand Hotel Oslo under ett långsiktigt hyresavtal med fastighetsägaren Eiendomsspar AB. I det andra kvartalet uppgick hyreskostnaden för Grand Hotel Oslo till 20,7 (0) MSEK.

Redovisningsprinciper

Pandox 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.

Moderbolagets övergång till RFR2 har inte resulterat i några materiella effekter. Skillnaderna mellan Koncernens och Moderbolagets redovisningsprinciper beskrivs i detalj på sidan 35.

Redovisningsprinciperna och beräkningsmetoderna har förändrats jämfört med föregående års årsredovisning efter övergången från svenska redovisningsprinciper (GAAP) till IFRS.

Effekterna av övergången till IFRS beskrivs i prospektet som publicerades i anslutning till det publika erbjudandet att förvärva B-aktier i företaget. Prospektet beskriver också de redovisningsprinciper som tillämpats vid framtagandet av de finansiella rapporterna.

Antal aktier

Vid utgången av perioden uppgick det totala antalet aktier, före och efter utspädning, till 75 000 000 A-aktier och 75 000 000 B-aktier. För en rättvisande jämförelse används detta antal aktier även vid beräkning av historiska nyckeltal.

Finansiell riskhantering

Padox strävar efter att uppnå lägsta möjliga finansieringskostnader samtidigt som man begränsar ränte-, valuta- och låneriskerna.

Padox strävar efter att hantera risken för att förändrade räntor ska påverka Padox resultat negativt. Padox mål är att hantera ränteeponeringen så att ökade kostnader till följd av rimliga ränteförändringar kompenseras av högre intäkter. Padox strävar efter att uppnå målet genom att ha en låneportfölj med varierande förfalldatum och löptider med fast ränta.

Padox har även utvecklat och implementerat system och rutiner i syfte att stödja kontinuerlig uppföljning och rapportering av ränteeponering. Padox ingår ränteswapavtal för att säkra vissa perioder till fast ränta.

Padox balansräkning och resultaträkning är exponerade mot förändringar i värdet på den svenska kronan, eftersom vissa av koncernens tillgångar är noterade i utländsk valuta. Padox strävar efter att säkra en del av exponeringen genom lån i lokal valuta där koncernen har sina tillgångar.

Padox strävar efter att hantera risken att det kan vara svårt att få tillgång till extern finansiering. Padox strävar efter att där så är möjligt centralisera alla lån till moderbolaget för att uppnå flexibilitet och administrativa fördelar. Padox mål är att ingå långfristiga ramavtal som möjliggör lån med olika löptid.

Riskfaktorer

Padox verksamhet och marknad är utsatta för vissa risker som ligger helt eller delvis utanför Padox kontroll och som kan påverka Padox verksamhet, finansiella ställning och verksamhetsresultat. Dessa direkta och indirekta risker är desamma för Koncernen och Moderbolaget, med den skillnaden att Moderbolaget inte har ett direkt eget engagemang i hotelloperatörsverksamheten. Riskerna är desamma både på kort och lång sikt.

Riskfaktorer innefattar bland annat följande sektorrisker och verksamhetsrisker: (1) Värdet på Padox tillgångar är utsatt för makroekonomiska fluktuationer och likviditeten på fastighetsmarknaden kan minska. (2) Padox är utsatt för risker i verksamheten när det gäller att ompositionera och omvandla hotellfastigheter. (3) Padox kostnader för att underhålla och förbättra sina existerande fastigheter kan bli högre än estimerat. (4) Padox kan misslyckas med att identifiera och förvärva lämpliga hotellfastigheter. (5) Padox kan från tid till annan förvärva nya hotellfastigheter, vilket är förenat med risker. (6) Padox kan i framtiden misslyckas med att behålla och rekrytera nyckelpersonal. (7) Padox är beroende av utomstående hotelloperatörers renommé, varumärke, förmåga att framgångsrikt bedriva sina verksamheter och finansiella ställning. (8) Padox är exponerat för miljörisker. (9) Padox är exponerat för fluktuerande räntenivåer. (10) Padox är exponerat för risken att inte kunna refinansiera sina låneavtal när de förfaller till betalning. (11) Padox är utsatt för vissa risker som är vanligt förekommande inom hotellbranschen vilka ligger utanför Bolagets kontroll. (12) Hotellbranschen präglas av intensiv konkurrens och Padox kan bli oförmöget att konkurrera effektivt i framtiden. (13) Nya affärsmodeller kan komma att påverka hotellbranschen. (14) Framväxten av internetbaserade resebyråer (Online Travel Agencies, "OTA:s"), kan ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet och lönsamhet.

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 intäkter historiskt sett varit högre under andra och fjärde kvartalet än första och tredje kvartalet. Tidpunkten för semestrar och stora evenemang kan också påverka bolagets kvartalsresultat.

Bolagsinformation

Pandox AB (publ) är ett svenskt aktiebolag (organisationsnummer 556030-7885) med säte i Stockholm. Pandox bildades 1995 och företagens B-aktier är sedan den 18 juni 2015 noterade på Nasdaq Stockholm.

Uttalanden om framtiden

Den här rapporten innehåller uttalanden om framtiden. Sådana uttalanden är förknippade med risker och osäkerhet. Den faktiska utvecklingen och resultaten kan avvika betydligt från de förväntningar vi ger uttryck för här, på grund av olika faktorer som till stor del ligger utanför Pandox AB:s (publ) 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.

Finansiell kalender

Delårsrapport kvartal 3, juli–september	5 november 2015
Pandox Hotel Market Day	24 november 2015
Delårsrapport kvartal 4, oktober–december samt bokslutskommuniké 2015	18 februari 2016

Mer information om Pandox och vår finansiella kalender finns på www.pandox.se.

Presentation av delårsrapporten

Pandox presenterar delårsrapporten för institutionella investerare, analytiker och media på Hilton Stockholm Slussen, den 20 augusti kl. 09:00 CEST.

För att följa presentationen online gå till <http://media.fronto.com/cloud/pandox/150820>. För att delta i telefonkonferensen och ställa frågor, vänligen ring in på något av nedanstående telefonnummer cirka tio minuter före presentationsstart. Presentationsmaterialet görs tillgängligt på www.pandox.se kl 08:00 CEST.

SE: +46 (0)8 5052 0114
UK: +44 (0)207 1620 177
US: +1 334 323 6203
Access Code: 954521

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

Kontaktinformation

För ytterligare information vänligen kontakta:

Anders Nissen

VD
+46 (0)708 46 02 02

Liia Nõu

CFO
+46 (0)702 37 44 04

Thomas Backteman

Chef, Investor Relations
+46 (0)708 31 11 66

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, 19 augusti 2015

Christian Ringnes
Styrelseordförande

Leiv Askvig
Styrelseledamot

Olaf Gauslå
Styrelseledamot

Bengt Kjell
Styrelseledamot

Christian Sundt
Styrelseledamot

Helene Sundt
Styrelseledamot

Mats Wäppling
Styrelseledamot

Anders Nissen
VD

Pandox AB (publ) är skyldigt att offentliggöra denna information enligt lagen om handel med finansiella instrument och/eller lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 20 augusti 2015 klockan 07:00 CEST.

Finansiella rapporter i sammandrag

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen i sammandrag

MSEK	Not	Kv 2 2015	Kv 2 2014	6 mån 2015	6 mån 2014	Helår 2014
Intäkter fastighetsförvaltning						
Hyresintäkter	1	371,9	366,5	690,8	710,9	1 417,8
Övriga fastighetsintäkter		16,2	13,7	29,2	27,9	59,5
Intäkter operatörsverksamhet	1	608,9	447,8	975,6	752,2	1 598,3
Nettoomsättning		997,0	828,0	1 695,6	1 491,0	3 075,6
Kostnader fastighetsförvaltning	1	-76,6	-71,9	-148,5	-152,5	-291,6
Kostnader operatörsverksamhet	1	-493,5	-357,6	-841,6	-653,3	-1 387,1
Bruttoresultat		426,9	398,5	705,5	685,2	1 396,9
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	1	311,5	308,3	571,5	586,3	1 185,7
- varav bruttoresultat operatörsverksamhet	1	115,4	90,2	134,0	98,9	211,2
Central administration		-19,2	-16,7	-40,5	-31,8	-82,0
Finansiella intäkter		0,5	1,4	1,2	2,6	4,8
Finansiella kostnader		-114,9	-142,8	-229,5	-287,7	-540,9
Resultat före värdeförändringar		293,3	240,4	436,7	368,3	778,8
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter, orealiserade	1	307,6	98,1	670,7	578,0	906,3
Fastigheter, realiserade	1	7,7	290,7	7,7	290,7	290,7
Derivat, orealiserade		215,8	-180,6	182,7	-343,6	-622,0
Resultat före skatt		824,4	448,6	1 297,8	893,4	1 353,8
Aktuell skatt		-5,2	3,3	-9,9	-0,6	-15,9
Uppskjuten skatt		-168,0	85,2	-262,7	-4,4	-85,2
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		651,2	537,1	1 025,2	888,4	1 252,7
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som har eller kan komma att omföras till periodens resultat</i>						
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		-62,2	-94,8	-192,6	28,3	-2,7
Periodens övrigt totalresultat		-62,2	-94,8	-192,6	28,3	-2,7
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		589,0	442,3	832,6	916,7	1 250,0
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		4,34	3,58	6,83	5,92	8,35
Totalresultat per aktie före och efter utspädning, SEK		3,93	2,95	5,55	6,11	8,33

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	30-jun-15	30-jun-14	31-dec-14
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Rörelsefastigheter ^{3,4}	4 652,3	3 966,9	4 135,1
Inventarier/Inredning ⁴	418,1	678,5	722,6
Förvaltningsfastigheter ³	21 099,7	20 270,4	20 843,3
Uppskjuten skattefordran	804,8	905,2	923,4
Andra långfristiga fordringar	27,0	25,0	26,3
Summa anläggningstillgångar	27 001,9	25 846,0	26 650,7
Omsättningstillgångar			
Varulager	14,7	9,2	10,8
Aktuell skattefordran	45,5	24,1	44,3
Kundfordringar	193,0	173,0	152,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	144,3	74,3	96,8
Övriga fordringar	17,8	59,8	10,5
Likvida medel	263,2	341,4	320,7
Summa omsättningstillgångar	678,5	681,8	636,0
Totala tillgångar	27 680,4	26 527,8	27 286,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	375,0	375,0	375,0
Övrigt tillskjutet kapital	2 138,4	2 138,4	2 138,4
Reserver	-309,1	-85,5	-116,5
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	8 879,8	7 815,1	8 004,6
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 084,1	10 243,0	10 401,5
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ¹	11 449,9	12 858,4	11 785,7
Derivat ²	717,2	621,4	899,8
Avsättningar	35,5	53,8	53,8
Uppskjuten skatteskuld	2 146,8	1 769,1	1 993,0
Summa långfristiga skulder	14 349,4	15 302,7	14 732,3
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	18,3	12,0	12,0
Kortfristiga räntebärande skulder ¹	1 371,6	108,8	1 122,4
Skatteskulder	3,1	0,0	18,7
Leverantörsskulder	192,7	113,0	189,3
Skulder koncernföretag	—	32,9	207,7
Övriga kortfristiga skulder	135,7	148,0	166,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	525,5	567,4	436,7
Summa kortfristiga skulder	2 246,9	982,1	2 152,9
Summa skulder	16 596,3	16 284,8	16 885,2
Summa eget kapital och skulder	27 680,4	26 527,8	27 286,7

¹ De redovisade värdena för räntebärande skulder och andra finansiella instrument utgör en rimlig approximation för deras verkliga värden.

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

³ Förändringen är i huvudsak ett resultat av omklassificeringen av Mr Chip Hotel och Radisson Blu Lillehammer Hotel.

⁴ Varav 262 MSEK omklassificering från inventarier till Rörelsefastigheter.

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkning reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2014	375,0	2 138,4	-113,8	8 029,2	10 428,8
Periodens resultat	—	—	—	888,4	888,4
Övrigt totalresultat	—	—	28,3	—	28,3
Periodens totalresultat	—	—	28,3	888,4	916,7
Utdelning	—	—	—	-1 102,5	-1 102,5
Koncernbidrag	—	—	—	—	—
Utgående balans per 30 juni 2014	375,0	2 138,4	-85,5	7 815,1	10 243,0
Periodens resultat	—	—	—	1 252,7	1 252,7
Övrigt totalresultat	—	—	-2,7	—	-2,7
Periodens totalresultat	—	—	-2,7	1 252,7	1 250,0
Utdelning	—	—	—	-1 102,5	-1 102,5
Koncernbidrag	—	—	—	-174,8	-174,8
Utgående balans per 31 december 2014	375,0	2 138,4	-116,5	8 004,6	10 401,5
Ingående eget kapital 1 januari 2015	375,0	2 138,4	-116,5	8 004,6	10 401,5
Periodens resultat	—	—	—	1 025,2	1 025,2
Övrigt totalresultat	—	—	-192,6	—	-192,6
Periodens totalresultat	—	—	-192,6	1 025,2	832,6
Utdelning	—	—	—	-150,0	-150,0
Koncernbidrag	—	—	—	—	—
Utgående balans per 30 juni 2015	375,0	2 138,4	-309,1	8 879,8	11 084,1

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

MSEK	Kv 2 2015	Kv 2 2014	6 mån 2015	6 mån 2014	Helår 2014
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	824,4	448,6	1 297,8	893,4	1 353,8
Återföring av avskrivningar	30,4	27,5	62,5	52,1	109,6
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-7,7	-290,7	-7,7	-290,7	-290,7
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-307,6	-98,1	-670,7	-578,0	-906,3
Orealiserade värdeförändringar derivat	-215,8	180,6	-182,7	343,6	622,0
Betald skatt	-5,2	3,3	-9,9	-0,6	-7,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	318,5	271,2	489,3	419,8	881,1
Ökning/minskning rörelsefordringar	-112,0	-81,9	-100,2	-37,6	-12,5
Ökning/minskning rörelseskulder	-159,4	-143,2	-192,0	-134,6	12,0
Förändringar av rörelsekapital	-271,4	-225,1	-292,2	-172,2	-0,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	47,1	46,1	197,1	247,6	880,6
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-79,5	-131,9	-165,7	-290,9	-527,5
Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	—	2 606,8	—	2 606,8	2 606,8
Förvärv av dotterbolag	-7,6	—	-7,6	—	—
Förvärv av finansiella tillgångar	-0,5	—	-0,8	-1,1	-2,2
Avyttring av finansiella tillgångar	1,1	0,8	2,6	23,1	24,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-86,5	2 475,7	-171,5	2 337,9	2 101,2
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Koncernbidrag till moderbolagets aktieägare	—	—	—	—	-174,8
Upptagna lån	150,0	—	150,0	—	421,8
Amortering av skuld	-71,6	-1 730,3	-79,6	-1 736,9	-2 386,9
Utbetald utdelning	-150,0	-1 102,5	-150,0	-1 102,5	-1 102,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-71,6	-2 832,8	-79,6	-2 839,4	-3 242,4
Periodens kassaflöde	-111,0	-311,0	-54,0	-253,9	-260,6
Likvida medel vid årets början	377,6	646,5	320,7	588,6	588,6
Kursdifferens i likvida medel	-3,4	5,9	-3,5	6,7	-7,3
Likvida medel vid periodens slut	263,2	341,4	263,2	341,4	320,7
Upplýsningar om betalda räntor					
Erhållen ränta uppgick till	0,5	1,4	1,2	2,6	4,8
Betald ränta uppgick till	-111,0	-140,2	-224,9	-283,4	-521,9
Upplýsningar om likvida medel vid periodens slut					
Likvida medel består av bankmedel.	241,4	341,4	263,2	341,4	320,7

Vissa definitioner och nyckeltal

	Kv 2 2015	Kv2 2014	6 mån 2015	6 mån 2014	Helår 2014
Driftnetto (MSEK)					
FASTIGHETSFÖRVALTNING					
Förvaltningsfastigheter					
Hysesintäkter	371,9	366,5	690,8	710,9	1 417,8
Övriga fastighetsintäkter	16,2	13,7	29,2	27,9	59,5
Kostnader, exkl fastighetsadministration	-61,0	-56,7	-116,6	-120,9	-228,5
Driftnetto, före fastighetsadministration	327,1	323,5	603,3	618,0	1 248,8
Fastighetsadministration	-15,6	-15,2	-31,8	-31,7	-63,1
Driftnetto efter fastighetsadministration motsvarar bruttoresultat Fastighetsförvaltning	311,5	308,3	571,5	586,3	1 185,7
OPERATÖRSVERKSAMHET					
Rörelsefastigheter					
Intäkter	608,9	447,8	975,6	752,2	1 598,3
Kostnader	-493,5	-357,6	-841,6	-653,3	-1 387,1
Bruttoresultat	115,4	90,2	134,0	98,9	211,2
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	30,3	27,3	62,2	51,8	109,0
Driftnetto	145,7	117,5	196,2	150,7	320,2
EBITDA-avstämning (MSEK)					
Bruttoresultat	426,9	398,5	705,5	685,2	1 396,9
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet	30,3	27,3	62,2	51,8	109,0
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-19,1	-16,6	-40,2	-31,5	-81,4
EBITDA	438,1	409,2	727,5	705,5	1 424,5
Cash earnings (MSEK)					
EBITDA	438,1	409,2	727,5	705,5	1 424,5
Plus: Finansiella intäkter	0,5	1,4	1,2	2,6	4,8
Minus: Finansiella kostnader	-114,9	-142,8	-229,5	-287,7	-540,9
Minus: Aktuell skatt	-5,2	3,3	-9,9	-0,6	-15,9
Cash earnings	318,5	271,1	489,3	419,8	872,5
Substansvärde EPRA NAV (MSEK)					
Eget kapital enligt finansiella rapporter för koncernen			11 084,1	10 243,0	10 401,5
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter			1 157,0	445,6	803,3
Plus: Verkligt värde finansiella derivat			717,2	621,4	899,8
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat			-157,8	-136,7	-218,8
Plus: Uppskjuten skatteskuld, fastigheter			2 083,8	1 715,0	1 930,0
EPRA NAV			14 884,3	12 888,3	13 815,8

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	Kv 2 2015	Kv 2 2014	6 mån 2015	6 mån 2014	Helår 2014
Avkastning på eget kapital, %	6,1	5,2	9,5	8,6	12,0
Soliditet, %			40,0	38,6	38,1
Belåningsgrad, %			46,9	51,1	48,7
Räntetäckningsgrad	3,8	2,9	3,2	2,5	2,6
Genomsnittlig skuldränta, %			-3,3	-3,7	-3,6
Räntebärande nettoskuld, MSEK			12 558	12 626	12 587
Investeringar, exklusive förvärv, MSEK	79,5	131,9	165,7	290,9	527,5
Aktierelaterade nyckeltal¹					
Resultat per aktie, SEK	4,34	3,58	6,83	5,92	8,35
Cash earnings per aktie, SEK	2,12	1,81	3,26	2,80	5,82
Eget kapital per aktie, SEK			73,89	68,29	69,30
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK			99,23	85,92	92,11
Utdelning per aktie, SEK ³					6,90
Viktat genomsnittligt antal aktier, efter utspädning, tusental ¹	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal hotell, periodens slut ²			104	119	104
Antal rum, periodens slut ²			21 969	24 780	21 969
WAULT, år			8,9	8,8	9,0
Totalt marknadsvärde fastigheter, MSEK			27 327	25 362	26 504
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK			21 100	20 125	20 843
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK			6 227	5 091	5 660
RevPAR (rörelsefastigheter) för jämförbara enheter till fast växelkurs, SEK	808	737	692	629	645

¹ Retroaktivt justerat för aktiesplit i maj 2015. Totalt antal utestående aktier efter full utspädning uppgår till 150 000 000, varav 75 000 000 A-aktier och 75 000 000 B-aktier. För jämförbarheten har totala antalet aktier används för beräkning av nyckeltalen.

² Pandox ägda hotellfastigheter.

³ För 2014 anges ordinarie utdelning samt beslutad extra utdelning utbetald under 2014.

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	Kv2 2015	Kv 2 2014	6 mån 2015	6 mån 2014	Helår 2014
Administrativa kostnader	-29,5	-21,9	-56,2	-44,6	-95,6
Övriga intäkter	22,2	10,3	36,2	24,2	55,6
Rörelseresultat	-7,3	-11,6	-20,0	-20,4	-40,0
Ränteintäkter	5,2	7,0	9,4	13,8	105,5
Räntekostnader	-46,7	-56,2	-92,5	-114,0	-226,2
Erhållen utdelning	635,6	715,4	635,6	798,8	1 264,7
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	—	—	—	—	-465,9
Övriga finansiella intäkter och kostnader	7,9	-26,2	-7,6	-36,1	-39,6
Resultat efter finansiella poster	594,7	628,4	524,9	642,1	598,5
Intäkter av engångskaraktär ¹	—	136,2	—	136,2	136,2
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	—
Resultat före skatt	594,7	764,6	524,9	778,3	734,7
Aktuell skatt	—	—	—	—	—
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	—
Periodens resultat	594,7	764,6	524,9	778,3	734,7

¹ Hänförligt i huvudsak till avyttringen av 14 förvaltningsfastigheter till Fastighets AB Balder i april 2014.

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	30-jun-15	30-jun-14	31-dec-14
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	0,6	1,2	0,9
Finansiella anläggningstillgångar	10 232,6	11 302,1	10 769,8
Omsättningstillgångar	91,6	446,5	155,6
Summa tillgångar	10 324,8	11 749,8	10 926,3
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 795,1	2 443,3	2 420,3
Avsättningar	6,6	5,5	5,8
Långfristiga skulder	3 702,1	4 580,7	3 654,8
Kortfristiga skulder	3 821,0	4 720,3	4 845,4
Summa eget kapital och skulder	10 324,8	11 749,8	10 926,3

Noter

Not 1 Rörelsesegment

Pandox rörelsesegment utgörs av de olika verksamhetsgrenarna Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet. Segmentet Fastighetsförvaltning förädlar och förvaltar fastigheter och tillhandahåller hotelllokaler men även andra typer av lokaler till externa kunder i anslutning till hotellfastigheten. Segmentet Fastighetsförvaltning inkluderar även åtta förvaltningsavtal för externt ägda hotellfastigheter. Operatörsverksamheten äger hotellfastigheter samt bedriver egen hotellverksamhet. Segmentet Operatörsverksamhet innefattar även ett hotell med ett långsiktigt hyresavtal som Pandox driver, samt ett förvaltningsavtal på ytterligare ett externt ägd hotellfastighet. Ej fördelade poster är eventuella poster som inte är hänförliga till ett specifikt segment eller är gemensamt för alla. 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. Väsentliga transaktioner mellan segmenten utgörs av interna lån som belöper med ränta. Det förekommer inte någon internförsäljning mellan segmenten. Scandic Hotels och Nordic Choice Hotels är kunder som står för mer än 10 procent av intäkterna. Ackumulerat 2015 uppgick hyresintäkterna från Scandic Hotels till 381,1 (377,7) MSEK och hyresintäkterna från Nordic Choice Hotels uppgick till 90,9 (92,2), MSEK vilket motsvarar 57,2 (55,2) respektive 13,6 (13,5) procent av hotellhyresintäkterna.

Kv 1-2 2015	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster	Totalt
Intäkter fastighetsförvaltningsverksamhet				
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	720,0	—	—	720,0
Intäkter operatörsverksamhet	0,0	975,6	—	975,6
Nettoomsättning	720,0	975,6	—	1 695,6
Kostnader fastighetsförvaltning	-148,5	0,0	—	-148,5
Kostnader operatörsverksamhet	0,0	-841,6	—	-841,6
Bruttoresultat	571,5	134,0	—	705,5
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftnetto)	571,5	—	—	571,5
– varav bruttoresultat operatörsverksamhet	—	134,0	—	134,0
Central administration	—	—	-40,5	-40,5
Finansiella intäkter	—	—	1,2	1,2
Finansiella kostnader	—	—	-229,5	-229,5
Resultat före värdeförändringar	571,5	134,0	-268,8	436,7
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	670,7	—	—	670,7
Fastigheter, realiserade	7,7	—	—	7,7
Derivat, orealiserade	—	—	182,7	182,7
Resultat före skatt	1 249,9	134,0	-86,1	1 297,8
Aktuell skatt	—	—	-9,9	-9,9
Uppskjuten skatt	—	—	-262,7	-262,7
Periodens resultat	1 249,9	134,0	-358,7	1 025,2

Kv 1-2 2015	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Internationellt	Totalt
Geografisk marknad						
Nettoomsättning						
– Fastighetsförvaltning	418,6	66,0	99,1	107,0	29,3	720,0
– Operatörsverksamhet	1,6	56,0	96,0	11,1	810,9	975,6
Marknadsvärde fastigheter	12 852,6	2 570,6	2 655,6	3 054,0	6 194,1	27 326,9
Investeringar i fastigheter	57,4	25,9	11,7	28,5	42,2	165,7

Not 1 forts.

Kv 2 2015	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster	Totalt
Intäkter fastighetsförvaltningsverksamhet				
Hysesintäkter samt övriga fastighetsintäkter	388,1	—	—	388,1
Intäkter operatörsverksamhet	—	608,9	—	608,9
Nettoomsättning	388,1	608,9	—	997,0
Kostnader fastighetsförvaltning	-76,6	—	—	-76,6
Kostnader operatörsverksamhet	—	-493,5	—	-493,5
Bruttoresultat	311,5	115,4	—	426,9
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftnetto)	311,5	—	—	311,5
– varav bruttoresultat operatörsverksamhet	—	115,4	—	115,4
Central administration	—	—	-19,2	-19,2
Finansiella intäkter	—	—	0,5	0,5
Finansiella kostnader	—	—	-114,9	-114,9
Resultat före värdeförändringar	311,5	115,4	-133,6	293,3
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	307,6	—	—	307,6
Fastigheter, realiserade	7,7	—	—	7,7
Derivat, orealiserade	—	—	215,8	215,8
Resultat före skatt	626,8	115,4	82,2	824,4
Aktuell skatt	—	—	-5,2	-5,2
Uppskjuten skatt	—	—	-168,0	-168,0
Periodens resultat	626,8	115,4	-91,0	651,2

Kv 2 2015	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Internationellt	Totalt
Geografisk marknad						
Nettoomsättning						
– Fastighetsförvaltning	225,6	36,7	53,3	57,7	14,8	388,1
– Operatörsverksamhet	1,6	36,8	96,0	6,2	468,3	608,9
Marknadsvärde fastigheter	12 852,6	2 570,6	2 655,6	3 054,0	6 194,1	27 326,9
Investeringar i fastigheter	29,7	7,1	10,4	16,1	16,2	79,5

Kv 1-2 2014	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster	Totalt
Intäkter fastighetsförvaltningsverksamhet				
Hysesintäkter samt övriga fastighetsintäkter	738,8	—	—	738,8
Intäkter operatörsverksamhet	—	752,2	—	752,2
Nettoomsättning	738,8	752,2	—	1 491,0
Kostnader fastighetsförvaltning	-152,5	—	—	-152,5
Kostnader operatörsverksamhet	—	-653,3	—	-653,3
Bruttoresultat	586,3	98,9	—	685,2
<i>– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftnetto)</i>	<i>586,3</i>	<i>—</i>	<i>—</i>	<i>586,3</i>
<i>– varav bruttoresultat operatörsverksamhet</i>	<i>—</i>	<i>98,9</i>	<i>—</i>	<i>98,9</i>
Central administration	—	—	-31,8	-31,8
Finansiella intäkter	—	—	2,6	2,6
Finansiella kostnader	—	—	-287,7	-287,7
Resultat före värdeförändringar	586,3	98,9	-316,9	368,3
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	578,0	—	—	578,0
Fastigheter, realiserade	290,7	—	—	290,7
Derivat, orealiserade	—	—	-343,6	-343,6
Resultat före skatt	1 455,0	98,9	-660,5	893,4
Aktuell skatt	—	—	-0,6	-0,6
Uppskjuten skatt	—	—	-4,4	-4,4
Periodens resultat	1 455,0	98,9	-665,5	888,4

Kv 1-2 2014	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Internationellt	Totalt
Geografisk marknad						
Nettoomsättning						
– Fastighetsförvaltning	440,3	72,3	93,3	96,1	36,8	738,8
– Operatörsverksamhet	—	40,7	—	12,3	699,2	752,2
Marknadsvärde fastigheter	11 989,0	2 381,6	2 733,5	2 993,6	5 264,1	25 361,8
Investeringar i fastigheter	101,4	12,6	11,6	71,7	93,6	290,9

Kv 2 2014	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster	Totalt
Intäkter fastighetsförvaltningsverksamhet				
Hysesintäkter samt övriga fastighetsintäkter	380,2	—	—	380,2
Intäkter operatörsverksamhet	—	447,8	—	447,8
Nettoomsättning	380,2	447,8	—	828,0
Kostnader fastighetsförvaltning	-71,9	—	—	-71,9
Kostnader operatörsverksamhet	—	-357,6	—	-357,6
Bruttoresultat	308,3	90,2	—	398,5
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftnetto)	308,3	—	—	308,3
- varav bruttoresultat operatörsverksamhet	—	90,2	—	90,2
Central administration	—	—	-16,7	-16,7
Finansiella intäkter	—	—	1,4	1,4
Finansiella kostnader	—	—	-142,8	-142,8
Resultat före värdeförändringar	308,3	90,2	-158,1	240,4
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	98,1	—	—	98,1
Fastigheter, realiserade	290,7	—	—	290,7
Derivat, orealiserade	—	—	-180,6	-180,6
Resultat före skatt	697,1	90,2	-338,7	448,6
Aktuell skatt	—	—	3,3	3,3
Uppskjuten skatt	—	—	85,2	85,2
Periodens resultat	697,1	90,2	-250,2	537,1

Kv 2 2014	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Internationellt	Totalt
Geografisk marknad						
Nettoomsättning						
- Fastighetsförvaltning	220,7	45,0	49,2	49,8	15,5	380,2
- Operatörsverksamhet	—	28,0	—	6,6	413,2	447,8
Marknadsvärde fastigheter	11 989,0	2 381,6	2 733,5	2 993,6	5 264,1	25 361,8
Investeringar i fastigheter	38,0	4,0	4,3	41,5	44,1	131,9

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

För moderbolaget redovisas i delårsrapporten en resultaträkning och balansräkning i enlighet med 9 kap. ÅRL. Dessa är uppställda enligt uppställningsscheman i ÅRL. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik i balansräkningen.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. I koncernredovisningen redovisas transaktionsutgifter hänförliga till dotterföretag direkt i resultatet när dessa uppkommer.

Villkorade köpeskillningar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillingen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran läggs på/reducerar anskaffningsvärdet. I koncernredovisningen redovisas villkorade köpeskillningar till verkligt värde med värdeförändringar över resultatet.

Finansiella instrument och säkringsredovisning

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument och säkringsredovisning i IAS 39 i moderbolaget som juridisk person.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfallodagen (överkurs respektive underkurs).

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsräntan när säkringsförhållandet inleddes. Eventuell betald premie för swapavtalet periodiseras som ränta över avtalets löptid.

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter.

Rörelsesegmentrapportering

Moderbolaget redovisar inte segment enligt samma fördelning och samma omfattning som koncernen, utan upplyser om nettoomsättningens fördelning på moderbolagets verksamhetsgrenar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Leasade tillgångar

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition. Koncernbidrag gjorda eller erhållna till eller från SU-ES AB redovisas direkt mot eget kapital som gjord utdelning eller erhållet koncernbidrag återspeglande transaktionens ekonomiska innebörd.

Definitioner

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till totala tillgångar.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Räntetäckningsgrad

Resultat före värdeförändringar plus finansiella kostnader och avskrivningar, delat med finansiella kostnader.

Genomsnittlig skuldränta, %

Genomsnittlig räntekostnad i förhållande till räntebärande skulder.

Räntebärande nettoskuld, MSEK

Räntebärande skulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar som likställs med likvida medel.

Investeringar, exklusive förvärv, MSEK

Investeringar i anläggningstillgångar exklusive förvärv.

Bruttoresultat, Fastighetsförvaltning, MSEK

Intäkter minus direkt relaterade kostnader för fastighetsförvaltning.

Bruttoresultat, Operatörsverksamhet, MSEK

Intäkter minus direkt relaterade kostnader för operatörsverksamheten samt avskrivningar på anläggningstillgångar exklusive förvärv.

Driftnetto Fastighetsförvaltning, MSEK

Driftnetto motsvaras av bruttoresultat fastighetsförvaltning. Se sidan 28 för en fullständig redogörelse.

Driftnetto Operatörsverksamhet, MSEK

Bruttoresultat operatörsverksamhet plus avskrivningar inkluderade i kostnader operatörsverksamhet. Se sidan 28 för en fullständig redogörelse

EBITDA, MSEK

Totalt driftnetto minus central administration (exklusive avskrivning). Se sidan 28 för en fullständig redogörelse.

Resultat per aktie, SEK

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

Cash earnings, MSEK

EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader minus aktuell skatt. Se sidan 28 för en fullständig redogörelse.

Cash earnings per aktie, SEK

EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader minus aktuell skatt, delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier.

Eget kapital per aktie, SEK

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

Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK

Redovisat eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, inklusive återläggning av derivat och uppskjuten skatt samt omvärdering av Rörelsefastigheter, delat med det totala antalet utestående aktier efter utspädning vid periodens utgång. Se sidan 28 för en fullständig redogörelse.

Utdelning per aktie, SEK

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

Viktat genomsnittligt antal aktier, före utspädning

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

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

Antal hotell

Antal ägda hotellfastigheter, vid periodens utgång.

Antal rum

Antal rum i ägda hotellfastigheter, vid periodens utgång.

WAULT (förvaltningsfastigheter)

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

Marknadsvärde fastigheter, MSEK

Marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter plus marknadsvärdet för Rörelsefastigheter.

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

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