
Delårsrapport

Januari–mars 2016



Delårsrapport

Januari– mars 2016

God underliggande tillväxt

Kvartalet januari – mars 2016

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 386 (332) MSEK. Ökningen var 1 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 320 (260) MSEK. Ökningen var 1 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 54 (51) MSEK. Minskningen var 0,5 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Den negativa effekten på driftnetto från Operatörsverksamhet, hänförligt till terrordåden i Bryssel, uppskattas till cirka 7 MSEK i det första kvartalet och cirka 40 MSEK för helåret 2016, effekten i det första kvartalet inräknad.
- EBITDA uppgick till 350 (290) MSEK.
- Periodens resultat uppgick till 376 (374) MSEK.
- Cash earnings uppgick till 235 (171) MSEK.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut.

Sammandrag (MSEK)*	Kv 1 2016	Kv 1 2015	Förändr i %	Helår 2015
Intäkter Fastighetsförvaltning (Not 1,2)	386	332	16	1 543
Driftnetto Fastighetsförvaltning (Not 1,2)	320	260	23	1 280
Driftnetto Operatörsverksamhet (Not 2)	54	51	6	416
EBITDA (Not 1)	350	290	21	1 603
Periodens/årets resultat (Not 1,3)	376	374	0	2 131
Resultat per aktie, SEK (Not 1,3,4)	2,49	2,49	0	14,21
Cash earnings (Not 1,3)	235	171	37	1 130
Cash earnings per aktie, SEK (Not 1,3,4)	1,57	1,14	37	7,53
<i>Nyckeldata</i>				
Räntebärande nettoskuld, MSEK	14 399	12 444	16	15 376
Soliditet, %	39,7	38,7	n.m.	38,6
Belåningsgrad fastigheter, %	48,6	47,5	n.m.	49,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,5	n.m.	3,6
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	31 322	26 996	16	31 437
EPRA NAV per aktie, SEK (Not 4)	112,16	96,25	16,53	107,71
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	11,3	8,7	n.m.	11,2
RevPAR (rörelsefastigheter) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	547	540	1	668

(Not 1) För helår 2015 ingår engångsintäkt om 60 MSEK i kv 3. (Not 2) Omklassificering av Mr Chip Hotel Kista i juni 2015, Lillehammer Hotel i juni 2015, BEST WESTERN PLUS Hotel Prince Philip i oktober 2015, samt Thon Hotel Fagernes i januari 2016 till Operatörsverksamhet. (Not 3) För helår 2015 ingår extra skattekostnad om -29 MSEK i kv 4 samt kompensation skattekostnad om 19 MSEK i kv 3. (Not 4) Totalt antal utestående aktier, före och efter full utspädning, uppgår till 150 000 000.

*Jämförbara siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2015 för balansposter såvida inget annat anges. För fullständiga definitioner se sidorna 21 och 27.

VD har ordet

God underliggande tillväxt

Pandox redovisar en god underliggande tillväxt och en stabil resultatutveckling i det första kvartalet. Driftnetto ökade med 1 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter, trots att påsken i år inföll i mars och det första kvartalet därmed har en affärsresevecka mindre än föregående år, samt en negativ effekt från de tragiska terrordåden i Bryssel i slutet av mars. Drivkrafterna var en fortsatt positiv utveckling på hotellmarknaden och renoverade hotell som återgått till full kapacitet och vunnit marknadsandelar. Fastighetsförvaltning gynnades av stigande efterfrågan och högre snittpriser. Pandox förvärv och samarbete med Leonardo Hotels i Tyskland utvecklades enligt plan och hotellet hade en god resultatutveckling i kvartalet. Operatörsverksamhet påverkades negativt av påsken och av terrordåden i Bryssel.

Negativa effekter från terrordåden i Bryssel

Vid tidpunkten för terrordåden i Bryssel den 22 mars hade bokningsläget justerats till ett mer normalt mönster och intäkterna för de hotell som Pandox driver i egen regi i Bryssel hade ökat med cirka två procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Terrordåden inträffade i slutet av kvartalet, vilket begränsade de negativa effekterna på intäkter och driftnetto för Operatörsverksamhet till cirka 11 MSEK respektive cirka 7 MSEK i det första kvartalet. Inräknat utfallet i det första kvartalet beräknas den totala negativa effekten i driftnetto för helåret 2016 uppgå till cirka 40 MSEK. Huvuddelen av återstående effekt förväntas belasta det andra kvartalet 2016.

Stabil marknadstutveckling i Europa

Tillväxten på huvuddelen av Pandox nyckelmarknader var positiv i det första kvartalet, trots en negativ kalendereffekt. Den europeiska hotellmarknaden är generellt stabil men vissa externa analyser pekar på att den internationella inresemarknaden kan mattas något på grund av det upplevda säkerhetsläget Europa. Vi har dock inte sett detta materialiseras. Pandox goda geografiska diversifiering är i det sammanhanget en styrka. Efterfrågan på inhemska och regionala marknader var fortsatt god och stabila ökningar i RevPAR noterades på de flesta av Pandox nyckelmarknader, som till exempel Berlin med 6 procent, Helsingfors med 6 procent, Montreal med 5 procent samt Stockholm med 4 procent. RevPAR-ökningen i kvartalet förklaras av en kombination av ökad beläggning och stigande snittpriser. Sett till Pandox enskilt viktigaste marknader är Bryssel av naturliga skäl för närvarande den svagaste. Det är dock en marknad med goda förutsättningar för en stabil återhämtning.

Omstruktureringen av den nordiska hotellmarknaden skapar möjligheter

Som ett led i omstruktureringen och konsolideringen av den nordiska hotellmarknaden har Pandox i sin operatörsverksamhet på relativt kort tid tagit över driften av fyra hotell i Norge och Sverige, samt ingått avtal om övertagande av ytterligare två hotell. Dessa övertaganden är en naturlig del av Pandox strategi att vara aktiv och ta den position i värdekedjan som gynnar bolaget mest när förutsättningar för en lönsam hyresrelation saknas. Med djup kunskap om både hotell drift och hotellfastigheter kan Pandox välja att driva hotellrörelsen i egen regi och därigenom säkerställa hotellfastigheternas kvalitet och långsiktiga värdetillväxt.

För att ett övertaget hotell skall nå sin fulla potential krävs i de allra flesta fall en vitalisering av verksamheten genom en kombination av insatser och investeringar i till exempel varumärke, ledning/organisation och produktutveckling. Det är en förbättringsprocess som normalt tar cirka 18 månader innan den ger fullt resultat. De senaste övertagna hotellet drivs redan nu under egna och externa varumärken som bättre matchar efterfrågan och hotellens önskade marknadsposition. I Norge drivs till exempel Fagernes, och Kristiansand (från 28 maj 2016) under varumärket Thon Hotels och Hotel Prince Philip i Sverige under varumärket Best Western PLUS.

Samtliga hotell är bra exempel på Pandox förmåga att utnyttja möjligheter över hela värdekedjan och därigenom skapa tillväxtpöjligheter samt minimera riskerna. Genom att ta över och utveckla underpresterande hotell lägger Pandox grunden för en högre riskjusterad avkastning över tid.

En stark position på en växande hotellmarknad

Med en geografiskt väldiversifierad hotellfastighetsportfölj av hög kvalitet har Pandox en stark position på en växande hotellmarknad, vilket skapar förutsättningar för god långsiktig tillväxt i cash earnings.

37%

Tillväxt i
cash earnings

85%

Av driftnettot
från långa
hyreskontrakt

”Drivkrafterna var en fortsatt positiv utveckling på hotellmarknaden och renoverade hotell som återgått till full kapacitet och vunnit marknadsandelar.



Anders Nissen
VD
Pandox AB (publ)

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 verksamhet i egen regi, vilket skapar affärsmöjligheter över hela hotellvärdekedjan.

Långa hyresavtal med välkända hyresgäster

Vid utgången av första kvartalet 2016 bestod Pandox hotellfastighetsportfölj av 113 hotell med sammanlagt 24 225 hotellrum i åtta länder med ett marknadsvärde på 31 322 MSEK. Av de 113 hotellen var 94 uthyrda genom långtidskontrakt till välkända hyresgäster med etablerade varumärken som ger stabila intäkter, lägre investeringskostnader och minskade risker för bolaget. Förvaltningsfastigheter hade en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 11,3 år. De övriga 19 hotellfastigheterna ägs och drivs av Pandox.

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

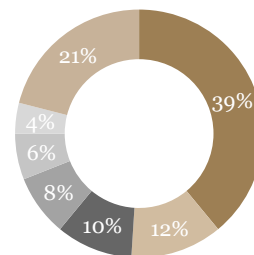
Värde drivande faktorer för Pandox

- Portfölj av hög kvalitet med stora premiumhotellfastigheter belägna i strategiska orter.
- Geografisk spridning vilket ger möjligheter till konjunkturell riskspridning.
- Stabila intäkter från välrenommerade hyresgäster med långa kontrakt.
- Fokus på stabila ekonomier och förmåga att fånga marknadens tillväxt.
- Organisk tillväxt från renovering och ompositionering av hotell.
- Attraktiv avkastning och stabil kassaflödesgenerering.
- Aktivt ägande som 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. För 2015 föreslås en utdelning på 3,80 kronor per aktie, motsvarande drygt 50 procent av cash earnings.
- Kapitalstruktur – Pandox målsättning är en belåningsgrad (loan-to-value²) på 45–60 procent, beroende på marknadsutvecklingen och rådande möjligheter. Vid utgången av det första kvartalet var belåningsgraden 48,6 procent.

Rum per operatör/varumärke
31 mars, 2016



■ Scandic
■ Leonardo
■ Nordic Choice
■ InterContinental Group
■ Radisson Blu
■ Hilton
■ Övriga

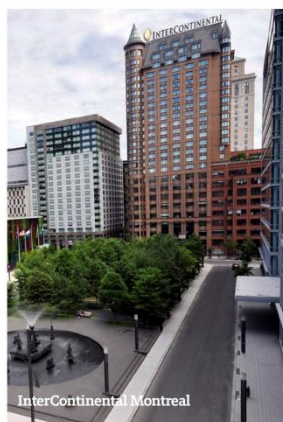
¹ Definieras som EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader och aktuell skatt.

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

Värdeskapande affärsmodell



Vi äger och hyr ut
hotellfastigheter



Vi äger och
driver hotell



Vi förvaltar andras
hotellfastigheter



Hotellmarknadens utveckling januari-mars 2016

Tillväxtutsikterna fortsatt positiva

Trots makroekonomiska utmaningar är utvecklingen i Europa relativt god med tillväxt i samtliga stora ekonomier inom EU. Den amerikanska ekonomin närmar sig full sysselsättning vilket förväntas driva löneutvecklingen och därmed inflationen samt penningpolitiken i riktning mot mer normaliserade räntenivåer. I Norden visar Sverige en stark tillväxt medan en mer måttlig tillväxttakt präglar grannländerna.

Fortsatt positiv utveckling på viktiga hotellmarknader

RevPAR-utveckling kvartalsvis förändring (i lokal valuta)

	År 2013	År 2014	År 2015	Kv1 2015	Kv2 2015	Kv3 2015	Kv4 2015	Kv1 2016
USA	5%	8%	6%	8%	7%	6%	5%	3%
New York ¹	4%	3%	-2%	-4%	-2%	1%	-2%	-1%
Montreal	6%	10%	7%	8%	9%	5%	6%	5%
Europa	2%	6%	7%	6%	6%	10%	6%	3%
London ¹	1%	3%	2%	2%	-2%	5%	1%	-4%
Bryssel	2%	3%	2%	2%	8%	13%	-10%	-8%
Berlin	0%	5%	8%	5%	15%	7%	7%	6%
Stockholm	0%	2%	9%	6%	-3%	23%	11%	4%
Oslo	4%	1%	8%	1%	14%	10%	7%	2%
Helsingfors	-5%	2%	2%	-1%	-3%	6%	6%	6%
Köpenhamn	6%	4%	11%	9%	10%	12%	14%	3%

Källa: STR (USA, Kanada, Europa, Finland), Benchmarking Alliance (Sverige, Norge, Danmark).

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

Tillväxten bestod på hotellmarknaderna i Nordamerika

I USA och Kanada upp gick tillväxten i RevPAR (intäkt per tillgängligt rum) i kvartalet till 3 procent respektive 2 procent. I USA drev snittpriserna tillväxten medan beläggningen var oförändrad. New York påverkades bland annat av en stark dollar och ett betydande kapacitetstillkott, vilket gav en negativ RevPAR-utveckling i kvartalet. Sammantaget fortsatte den amerikanska hotellmarknaden att växa om än i en lägre takt. Marknaden i Montreal gynnades av en stark amerikansk dollar och en fortsatt god efterfrågan i mötes- och konferenssegmenten. Montreals attraktivitet som destination för både affärs- och fritidsresenärer har förstärkts genom ökad marknadsföring och infrastrukturinvesteringar, vilket gynnat den lokala hotellmarknaden. Sammantaget växte RevPAR med 5 procent i kvartalet huvudsakligen drivet av förbättringar i både efterfrågan och snittpris per rum.

Hotellmarknaden i Europa visade fortsatt tillväxt

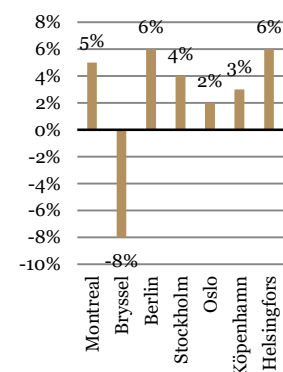
Hotellmarknaderna i Europa utvecklades positivt i kvartalet trots att påsken i år inföll i mars. För Europa som helhet ökade RevPAR med 3 procent där framförallt södra och östra Europa uppvisade den starkaste tillväxten. Terrordåden i Bryssel den 22 mars fick en mycket negativ effekt på Bryssels hotellmarknad, med en nedgång i RevPAR i mars och det första kvartalet på -19 respektive -8 procent. Terrordåden har bidragit till en viss negativ effekt på resandet från internationella inresemarknader till Europa. Effekten på länder och regionala städer som anses säkrare är begränsad. Berlin såg en ökning i RevPAR med 6 procent i kvartalet och den tyska marknaden som helhet växte 3 procent. I London minskade RevPAR med -4 procent huvudsakligen som en följd av betydande kapacitetstillkott.

Den nordiska hotellmarknaden uppvisade generellt sett ett starkt kvartal med stabil tillväxt i flertalet storstäder och regionala orter trots påskeffekten. Tillväxten drevs både av förbättrade snittpriser och av ökad efterfrågan. I Stockholm ökade RevPAR med 4 procent i en miljö av god ekonomisk aktivitet. Tillväxten i Köpenhamn var 3 procent, till lika delar drivet av efterfrågan och snittpris. Hotellmarknaderna i Norge gynnades av en relativt stark privat konsumtion och en svag norsk krona, där RevPAR i Oslo ökade med 2 procent. Helsingfors, som avslutade 2015 med två positiva kvartal, visade återigen god tillväxt med en ökning på 6 procent i kvartalet drivet av förbättrad beläggning.

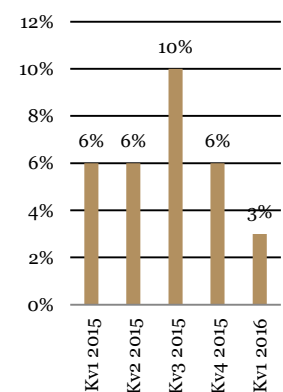
3%

Tillväxt RevPAR i Europa Kv 1

Överlag god utveckling på viktiga marknader
RevPar-tillväxt Kv1 2016



God tillväxt i Europa
RevPAR-tillväxt per kvartal



Finansiell utveckling januari-mars 2016

Jämförbara siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2015 för balansposter såvida inget annat anges.

Nettoomsättning

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 386 (332) MSEK, en ökning med 16 procent inklusive intäkter från de förvärvade 18 tyska hotellen hela kvartalet. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkterna med 1 procent, trots att påsken i år inföll i mars och att det första kvartalet därmed hade en affärsresevecka mindre jämfört med motsvarande period föregående år.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 442 (367) MSEK, en ökning med 20 procent, inklusive intäkter från Thon Hotel Fagernes hela kvartalet. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkterna med 4 procent och RevPAR med 1 procent, trots kalendereffekter och effekten av terrordåden i Bryssel.

Bortsett från Bryssel så gynnades båda affärssegmenten av en god hotellmarknad med ökade marknadsandelar för renoverade och ompositionerade hotell.

Koncernens nettoomsättning uppgick till totalt 828 (699) MSEK, en ökning med 18 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter steg omsättningen med 3 procent.

Driftnetto

Driftnettot från Fastighetsförvaltning, vilket motsvarar bruttoresultatet, uppgick till 320 (260) MSEK, en ökning med 23 procent inklusive förvärv och omklassificeringar. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettot med 1 procent trots en negativ kalendereffekt. Ökningen förklaras av renoverade hotell som återgått till full kapacitet och vunnit marknadsandelar.

Driftnettot från Operatörsverksamhet, vilket motsvarar bruttoresultat plus avskrivningar som ingår i kostnader operatörsverksamhet, uppgick till 54 (51) MSEK, en ökning med 6 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter minskade driftnettot med 0,5 procent. Minskningen förklaras framförallt av Bryssel, kalendereffekt och Grand Hotel Oslo som är under renovering.

Terrordåden i Bryssel i slutet av mars hade en negativ effekt på driftnettot motsvarande cirka 7 MSEK i kvartalet.

Totalt driftnetto uppgick till 374 (311) MSEK, en ökning med 20 procent.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -24 (-21) MSEK.

EBITDA

EBITDA (bruttoresultat plus avskrivningar som ingår i kostnader för Operatörsverksamheten, minus centrala administrationskostnader exklusive avskrivningar) uppgick till 350 (290) MSEK, en ökning med 21 procent, vilket förklaras av högre driftnetton för både Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet.

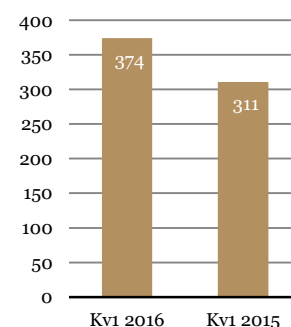
Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -114 (-115) MSEK, en minskning med 1 MSEK. De finansiella intäkterna uppgick till 0 (1) MSEK.

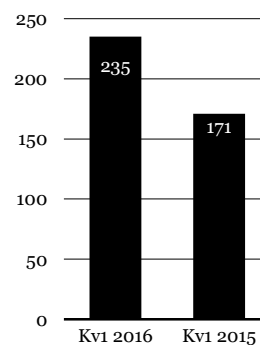
23%

**Tillväxt driftnetto
Fastighets-
förvaltning**

Totalt driftnetto, MSEK
(januari-mars 2016)¹



Cash earnings, MSEK
(januari-mars 2016)¹



¹ 18 hotellfastigheter i Tyskland ingår från den 1 januari 2016.

Resultat före värdeförändringar

Resultatet före värdeförändringar uppgick till 200 (144) MSEK, en ökning med 39 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 200 (363) MSEK och förklaras i huvudsak av lägre avkastningskrav och därmed lägre diskonteringsräntor vid värdering av Förvaltningsfastigheter, samt i viss mån underliggande kassaflöden i Pandox fastighetsportfölj. Realiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 159 MSEK och förklaras av avyttringen av åtta hotellfastigheter i Sverige som slutfördes den 31 mars 2016.

Värdeförändringar på derivat uppgick till -124 (-33) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -1 (-5) MSEK. Uppskjuten skattkostnad uppgick till -58 (-95) MSEK.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 376 (374) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 374 (374) MSEK, vilket motsvarar 2,49 (2,49) SEK per aktie efter full utspädning.

Cash earnings

Cash earnings uppgick till 235 (171) MSEK, en ökning med 37 procent.



Scandic Grand Marina, Helsingfors

Segmentrapportering januari-mars 2016

Segmentsammanfattning

MSEK	Kv 1 2016	Kv 1 2015	Helår 2015
Totalt bruttoresultat	338	279	1 559
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	320	260	1 280
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	18	19	279
Driftnetto Fastighetsförvaltning			
- Driftnetto motsvarar bruttoresultat	320	260	1 280
Driftnetto Operatörsverksamhet			
- Bruttoresultat	18	19	279
- Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader, Operatörsverksamhet ¹	36	32	137
- Driftnetto Operatörsverksamhet	54	51	416
Totalt driftnetto	374	311	1 696
Central administration, exklusive avskrivningar ¹	-24	-21	-93
EBITDA	350	290	1 603

¹ Totala avskrivningar Operatörsverksamhet och central administration uppgår till 36 MSEK (kv 1 2016), 32 MSEK (kv 1 2015), 138 MSEK (helår 2015).

Fastighetsförvaltning

Förvaltningsfastigheter: 24 673 MSEK motsvarande 79 procent av fastigheternas totala marknadsvärde

Driftnetto Fastighetsförvaltning

MSEK	Kv 1 2016	Kv 1 2015	Helår 2015
Hysesintäkter	374	319	1 431
Övriga fastighetsintäkter	12	13	112
Kostnader, exklusive fastighetsadministration	-48	-56	-197
Driftnetto, före fastighetsadministration	338	276	1 346
Fastighetsadministration	-18	-16	-66
Bruttoresultat	320	260	1 280
Driftnetto, efter fastighetsadministration	320	260	1 280

Hysesintäkter och övriga fastighetsintäkter uppgick till 386 (332) MSEK och driftnettot uppgick till 320 (260) MSEK. Driftnetto före fastighetsadministration uppgick till 338 (276) MSEK.

Jämförelsen påverkas av driftsövertagande och omklassificering av Mr Chip Hotel (1 juni 2015), Lillehammer Hotel (1 juni 2015), Best Western PLUS Hotel Prince Philip (1 oktober 2015) och Thon Hotel Fagernes (1 januari 2016) till Rörelsefastigheter samt förvärv. De sedan årsskiftet konsoliderade 18 hotellfastigheterna i Tyskland har utvecklats enligt plan.

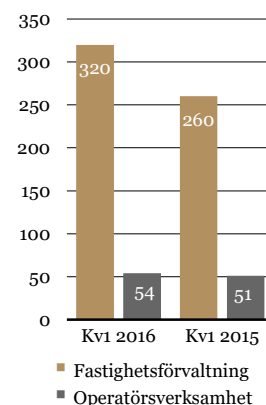
Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade de totala hyresintäkterna med 1 procent, med stöd av hotellmarknadens tillväxt, stigande efterfrågan och högre snittpriser.

Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettot med 1 procent, framförallt till följd av högre hyresintäkter och en begränsad ökning av kostnader för fastighetsadministration.

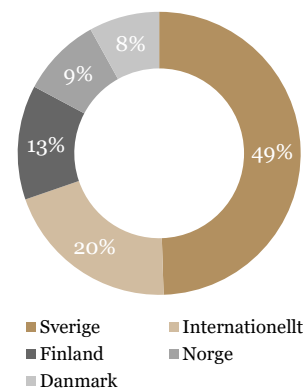
Den 31 mars 2016 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 11,3 år (31 december 2015: 11,2). Hyresavtalens förfalloprofil är totalt sett väldigt diversifierad.

I kvartalet uppgick intäkter från de åtta externa förvaltningsavtalen i Oslo till 0,7 (0) MSEK.

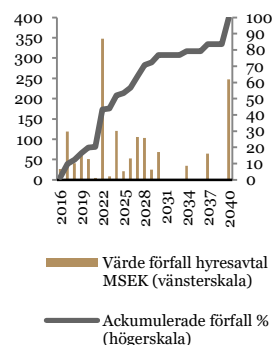
Driftnetto per segment, MSEK (januari-mars 2016)



Intäkter per land Fastighetsförvaltning % (januari-mars 2016)



Hyresavtalens förfalloprofil (31 mars 2016)



Operatörsverksamhet

Rörelsefastigheter: 6 649 MSEK motsvarande 21 procent av fastigheternas totala marknadsvärde

Driftnetto Operatörsverksamhet

MSEK	Kv 1 2016	Kv 1 2015	Helår 2015
Intäkter	442	367	2 046
Kostnader	-424	-348	-1 767
Bruttoresultat	18	19	279
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	36	32	137
Driftnetto	54	51	416

Intäkterna från Operatörsverksamhet uppgick till 442 (367) MSEK och driftnettet uppgick till 54 (51) MSEK, en ökning med 20 respektive 6 procent. Thon Hotel Fagernes ingår hela perioden. Driftnettomarginalen uppgick till 12,2 (13,9) procent.

Ökningen i kvartalet begränsades av en negativ effekt på intäkter och driftnetto om cirka 11 MSEK respektive cirka 7 MSEK jämfört med motsvarande period föregående år, hänförligt till terrordåden i Bryssel den 22 mars. Inräknat utfallet i det första kvartalet beräknas den totala negativa effekten på driftnettet för helåret 2016 uppgå till cirka 40 MSEK. Huvuddelen av återstående effekt förväntas belasta det andra kvartalet 2016.

Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkterna med 4 procent – Bryssel- och kalendereffekt inkluderad – och driftnettet minskade marginellt med 0,5 procent.

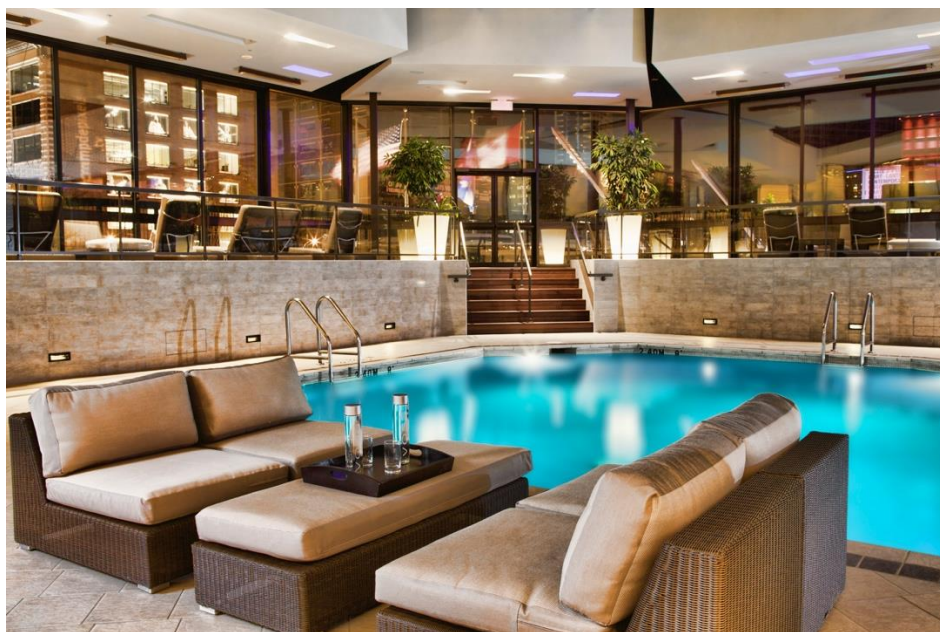
De ökade intäkterna förklaras av underliggande tillväxt, Grand Hotel Oslo och en stabil återhämtning i Bryssel fram till tidpunkten för terrordåden. Minskningen i driftnetto förklaras av händelserna i Bryssel samt Grand Hotel Oslo som redovisar ett negativt resultat och inte ingick i jämförelsebasen 2015. Produktivitetsvinster, en högre aktivitetsnivå i hotellportföljen samt ett visst bidrag i bruttoresultat från nyligen driftsovertagna hotell bidrog positivt.

Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade RevPAR med 1 procent, främst beroende på förbättrad beläggning men också med stöd av förbättrade snittpriser per rum.

Intäkterna från Grand Hotel Oslo, som är en ren operatörsverksamhet utan fastighetsägande med en lägre verksamhetsmarginal, uppgick till 24 (0) MSEK och driftnetto till -8 (0) MSEK. Hotellet är för närvarande under renovering.

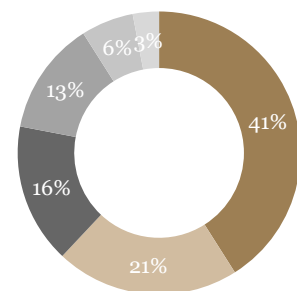
Justerat för Grand Hotel Oslo var driftnettomarginalen för Operatörsverksamhet 14,8 (13,9) procent.

I kvartalet uppgick intäkter från förvaltning av Pelican Bay Lucaya till 0,2 (0) MSEK.



Hyatt Regency, Montreal

Intäkter per land
Operatörsverksamhet, %
(januari– mars 2016)



■ Belgien ■ Tyskland
■ Kanada ■ Norge
■ Danmark ■ Övriga

Pandox egna varumärken
(31 mars 2016)



The Hotel.
BRUSSELS



Hotel Berlin, Berlin
Stay individual.

hotelbloom!
Brussels

 HOTELLI KORPILAMPI



Fastighetsportfölj

Värdeförändring fastigheter

I slutet av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 31 322 (31 437) MSEK, varav 24 673 (25 062) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 6 649 (6 375) MSEK för Rörelsefastigheter. Marknadsvärdet för Rörelsefastigheter redovisas endast i informationssyfte.

Driftsövertagande och omklassificering av Thon Hotel Fagernes genomfördes den 1 januari 2016 och avyttring av åtta hotellfastigheter i Sverige slutfördes den 31 mars 2016.

Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Vid utgången av perioden hade Rörelsefastigheter ett redovisat värde på 5 325 (5 128) MSEK. Ökningen är i huvudsak ett resultat av omklassificeringen av Thon Hotel Fagernes samt valutaförändringar.

Värdeförändring Förvaltningsfastigheter	MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari, 2016)	25 062
+ Förvärv	—
+ Investeringar i befintlig portfölj	53
- Avyttringar ¹	-887
+/- Omklassificeringar	-72
+/- Värdeförändring orealiserad	200
+/- Värdeförändring realiserad ²	159
+/- Valutakursförändring	158
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (31 mars, 2016)	24 673

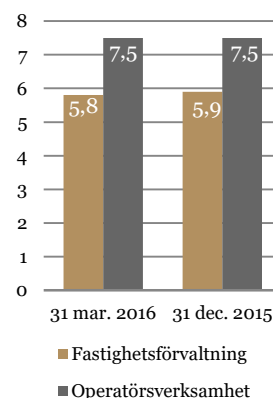
Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte	MSEK
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (1 januari, 2016)	6 375
+ Förvärv	—
+ Investeringar i befintlig portfölj	31
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar	72
+/- Värdeförändring orealiserad	76
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	95
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (31 mars, 2016)	6 649

^{1,2} Avser avyttring av åtta förvaltningsfastigheter den 31 mars 2016

För en översikt av fastighetsportföljens sammansättning per segment, geografi och varumärke se sidan 23.

Genomsnittligt direktavkastningskrav, %
(31 mars 2016)



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 deras 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 förstakvartalet har Pandox externvärderat en fjärdedel av portföljen. De externa värderingarna ligger väl i linje med och bekräftar Pandox interna värderingar.

Investeringar

Under delårsperioden uppgick investeringar i befintlig portfölj, exklusive förvärv, till 84 (86) MSEK, varav 53 (40) MSEK avsåg Förvaltningsfastigheter och 31 (46) MSEK Rörelsefastigheter.

Vid utgången av perioden uppgick beslutade investeringar för framtida projekt till motsvarande cirka 695 MSEK. Större investeringsprojekt omfattar Leonardo Wolfsburg City, Hotel Berlin, Berlin, Mr Chip Hotel Kista, Elite Park Avenue Göteborg, Elite Stora Hotellet i Jönköping, Quality Ekoxen Linköping, Lillehammer Hotel samt InterContinental Montreal.

Förvärv och avyttringar

Avyttringen av åtta förvaltningsfastigheter i Sverige slutfördes den 31 mars 2016.

Känslighetsanalys (MSEK)

Finansiella effekter av förändringar i vissa nyckelparametrar per den 31 mars 2016:

Förvaltningsfastigheter, påverkan verkligt värde	Förändring	Värdeeffekt
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-1 961 / +2 331
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 121
Driftnetto	+/- 1%	+/- 233
Förvaltningsfastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/- 1%	+/- 14
Rörelsefastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/- 1%	+/- 18
Finansiell känslighetsanalys, resultateffekt	Förändring	Resultat före värdeförändringar
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning förändrat ränteläge	+/- 1%	-/+ 63
Räntekostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå	+/- 1%	-/+ 152
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	-/+ 394

Finansiering

Jämförbara siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2015 för balansposter såvida inget annat anges.

Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av delårsperioden uppgick belåningsgraden till 48,6 (49,5) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 12 597 (12 092) MSEK, och substansvärdet (NAV) definierat enligt EPRA till 16 825 (16 156) MSEK. EPRA NAV per aktie var 112,2 (107,7) SEK. Likvida medel, inklusive outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter, uppgick till 2 978 (1 561) MSEK.

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen till 15 219 (15 546) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,5 (2,6) år och den genomsnittliga räntan, som motsvarar räntenivån vid periodens slut, var 2,8 (2,8) procent, inklusive effekter av ränteswappar. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 3,3 (3,4) år. Lånen säkerställs av en kombination av fastighetspanter och aktiepanter.

Outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter uppgick till 2 158 (1 391) MSEK.

För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Padox intäkter används räntederivat, framförallt ränteswappar. I slutet av perioden hade Padox ränteswappar till ett belopp av 8 524 MSEK, varav cirka 51 procent av Padox låneportfölj var säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år.

Räntefälllostruktur

(MSEK)	Räntebindning				Derivat		
	Krediter	Derivat	Belopp	Andel	Volym	Andel	Genomsnittsränta derivat ¹
< 1 år	15 219	-7 700	7 519	49,4%	824	9,7%	3,4%
1-2 år	—	817	817	5,4%	817	9,6%	3,7%
2-3 år	—	792	792	5,2%	792	9,3%	3,1%
3-4 år	—	250	250	1,6%	250	2,9%	3,0%
4-5 år	—	1 750	1 750	11,5%	1 750	20,5%	2,7%
> 5 år	—	4 091	4 091	26,9%	4 091	48,0%	2,3%
Totalt/netto/snitt	15 219	0	15 219	100%	8 524	100%	2,7%

¹ Exklusive marginal i lånekontrakt.

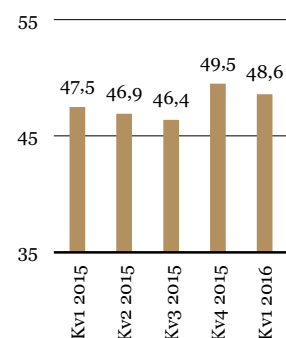
För att minska valutaexponeringen i utländska investeringar strävar Padox efter att finansiera den tillämpliga delen av investeringen i lokal valuta. Eget kapital säkras normalt inte eftersom Padox strategi är att ha ett långsiktigt perspektiv på sina investeringar. Valutaexponeringen är i huvudsak av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

Räntefälllostruktur i respektive valuta

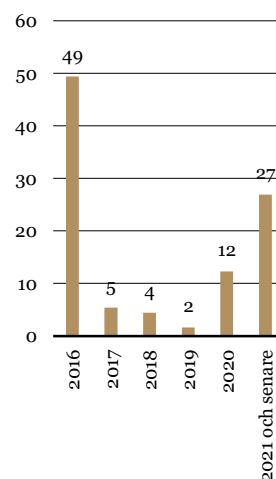
Förfall (MSEK) ¹	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	Totalt	Andel %	Ränta % ²
2016	946	533	4 671	213	220	936	7 519	49,4	2,9
2017	200	—	249	—	196	172	817	5,4	3,5
2018	250	—	231	—	—	196	677	4,4	3,1
2019	125	—	115	—	—	—	240	1,6	2,5
2020	900	149	826	—	—	—	1 875	12,3	2,8
2021 och senare	2 700	495	896	—	—	—	4 091	26,9	2,3
Totalt	5 121	1 177	6 988	213	416	1 304	15 219	100,0	2,8
Andel förfall i valuta, %	33,6	7,7	45,9	1,4	2,7	8,6	100	—	—
Genomsnittlig ränta %	3,3	2,1	2,4	0,8	3,5	3,6	2,8	—	—
Genomsnittlig räntebindningstid år	4,3	3,3	1,6	0,1	0,7	0,6	2,5	—	—
Verkligt värde fastigheter	12 879	2 704	11 450	706	841	2 742	31 322	—	—

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

Belåningsgrad per kvartal, %



Räntefälllostruktur per år, %



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

Den 31 mars 2016 uppgick marknadsvärdet för Pandox finansiella derivat till -821 (-703) MSEK. Förändringen förklaras i huvudsak av en nedgång i marknadsräntan i förhållande till den fasta räntan i ränteswaptalen.

Förfallostruktur finansiella skulder

Förfall (MSEK)	Kapitalbindning ²	Ränta, lån ¹	Nettoränta, ränteswappar, negativt värde ¹	Totalt
2016	936	9	31	40
2017	246	3	29	32
2018	4 705	40	15	55
2019	5 779	75	5	80
2020	2 276	34	58	92
2021 och senare	1 277	18	102	120
Totalt	15 219	179	240	419

¹Beräkning baserad på utgående balans per 31 mars, 2016, och aktuella räntor per samma datum och en implicerad årlig räntekostnad för de olika förfalloperioderna.

² Exklusive löpande amortering.

Av förfall 2016 om 936 MSEK, har avtal träffats om refinansiering avseende 140 MSEK på fyra år med utbetalning i maj 2016 med utökat lånebelopp till 230 MSEK. För resterande lån med förfall 2016 (796 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 829 (800) MSEK. Dessa utgör skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren, samt temporära värderingsskillnader för räntederivat.

De uppskjutna skatteskulderna uppgick till 2 274 (2 281) MSEK.

Övrig information

Pressmeddelanden under perioden

31 mars 2016	Pandox har slutfört avyttring av 8 hotellfastigheter
30 mars 2016	Kallelse till årsstämma
18 februari 2016	Bokslutskommuniké 2015
16 februari 2016	Pandox avyttrar 8 hotell i Sverige för 850 MSEK
11 februari 2016	Pandox tar över driften av Quality Hotel & Resort Hafjell
4 februari 2016	Pandox tar över driften av Quality Hotel & Resort Kristiansand
21 januari 2016	Pandox bjuder in till kapitalmarknadsdag i Bryssel

Pressmeddelanden efter perioden

8 april 2016	Pandox publicerar årsredovisningen 2015
1 april 2016	Pandox tidigarelägger publicering av delårsrapport med en dag

För fullständiga pressmeddelanden se www.pandox.se

Väsentliga händelser efter perioden

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut.

Personal

Den 31 mars 2016 hade Pandox motsvarande 1 667 (1 624) heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 1 634 (1 595) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 33 (29) inom segmentet Fastighetsförvaltning samt central administration.

Moderbolag

Aktiviteterna inom Pandox fastighetsägande företag administreras av personal som är anställda i moderbolaget, Pandox AB (publ). Kostnaderna för dessa tjänster faktureras Pandox dotterbolag. Faktureringen uppgick under perioden januari-mars 2016 till 15 (14) MSEK, och resultatet uppgick till -54 (-70) MSEK.

I slutet av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 2 787 (2 841) MSEK och den räntebärande skulden till 5 007 (5 810) MSEK, varav 3 996 (4 087) 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 nio förvaltningsavtal avseende åtta hotell i Oslo samt 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 första kvartalet uppgick intäkterna för förvaltningsavtalen till 1 (0) MSEK. Från den 1 mars 2015 driver Pandox hotelloperatörsverksamhet för Grand Hotel Oslo under ett långsiktigt hyresavtal med fastighetsägaren Eiendomsspar AS. I det första kvartalet uppgick hyreskostnaden för Grand Hotel Oslo till 6 (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.

Skillnaderna mellan Koncernens och Moderbolagets redovisningsprinciper beskrivs i detalj på sidan 26.

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

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

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

Pandox har även utvecklat och implementerat system och rutiner i syfte att stödja kontinuerlig uppföljning och rapportering av räntexponering. Pandox ingår ränteswapavtal för att säkra räntenivån på en viss andel av skuldportföljen.

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

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

Riskfaktorer

Pandox verksamhet och marknad är utsatta för vissa risker som ligger helt eller delvis utanför Pandox kontroll och som kan påverka Pandox 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 på lång sikt.

Riskfaktorer innefattar bland annat följande sektorrisker och verksamhetsrisker: (1) Värdet på Pandox tillgångar är utsatt för makroekonomiska fluktuationer och likviditeten på fastighetsmarknaden kan minska. (2) Pandox är utsatt för risker i verksamheten när det gäller att ompositionera och omvandla hotellfastigheter. (3) Pandox kostnader för att underhålla och förbättra sina existerande fastigheter kan bli högre än estimerat. (4) Pandox kan misslyckas med att identifiera och förvärva lämpliga hotellfastigheter. (5) Pandox kan från tid till annan förvärva nya hotellfastigheter, vilket är förenat med risker. (6) Pandox kan i framtiden misslyckas med att behålla och rekrytera nyckelpersonal. (7) Pandox är beroende av utomstående hotelloperatörens renommé, varumärke, förmåga att framgångsrikt bedriva sina verksamheter och finansiella ställning. (8) Pandox är exponerat för miljörisker. (9) Pandox är exponerat för fluktuerande räntenivåer. (10) Pandox är exponerat för risken att inte kunna refinansiera sina låneavtal när de förfaller till betalning. (11) Pandox är utsatt för vissa risker som är vanligt förekommande inom hotellbranschen vilka ligger utanför Bolagets kontroll. (12) Hotellbranschen präglas av intensiv konkurrens och Pandox 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 totala intäkter historiskt sett varit högre under framförallt det andra 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 företags 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

Årsstämma 2016	3 maj 2016
Kapitalmarknadsdag i Bryssel	24 maj 2016
Delårsrapport kvartal 2, april-juni 2016	18 augusti 2016
Delårsrapport kvartal 3, juli-september 2016	10 november 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 via en webbsänd telefonkonferens den 3 maj kl. 09:00 CEST.

För att följa presentationen online gå till <http://media.fronto.com/cloud/pandox/160503>. För att delta i telefonkonferensen och ställa frågor, vänligen ring in på något av nedanstående telefonnummer cirka tio minuter före presentationsstart. Presentationsmaterialet görs tillgängligt på www.pandox.se cirka kl 08:00 CEST.

SE: +46 (0)8 503 36 434
UK LocalCall: 08444933800
US LocalCall: 16315107498
Conference ID: 83218808

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

Lia Nõu

CFO
+46 (0) 702 37 44 04

Camilla Weiner

Head of Investor Relations
+46 (0) 707 52 08 57

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

Stockholm, 2 maj 2016

Christian Ringnes
Styrelseordförande

Leiv Askvig
Styrelseledamot

Olaf Gauslå
Styrelseledamot

Bengt Kjell
Styrelseledamot

Ann-Sofi Danielsson
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 3 maj 2016 klockan 07:00 CEST.

Finansiella rapporter i sammandrag

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen i sammandrag

MSEK	Not	Kv 1 2016	Kv 1 2015	Helår 2015
Intäkter fastighetsförvaltning				
Hyresintäkter	1	374	319	1 431
Övriga fastighetsintäkter		12	13	112
Intäkter operatörsverksamhet	1	442	367	2 046
Nettoomsättning		828	699	3 589
Kostnader fastighetsförvaltning	1	-66	-72	-263
Kostnader operatörsverksamhet	1	-424	-348	-1 767
Bruttoresultat		338	279	1 559
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	1	320	260	1 280
- varav bruttoresultat operatörsverksamhet	1	18	19	279
Central administration		-24	-21	-94
Finansiella intäkter		0	1	3
Finansiella kostnader		-114	-115	-441
Resultat före värdeförändringar		200	144	1 027
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	1	200	363	1 387
Fastigheter, realiserade	1	159	—	12
Derivat, orealiserade		-124	-33	203
Resultat före skatt		435	474	2 629
Aktuell skatt		-1	-5	-35
Uppskjuten skatt		-58	-95	-463
Periodens resultat		376	374	2 131
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som har eller kan komma att omföras till periodens resultat</i>				
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		131	-130	-287
Omräkningsdifferenser vid realisation av utländska verksamheter		—	—	-4
Periodens övrigt totalresultat		131	-130	-291
Periodens totalresultat		507	244	1 840
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat		374	374	2 131
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat		2	—	—
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat		505	244	1 840
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat		2	—	—
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		2,49	2,49	14,21
Totalresultat per aktie före och efter utspädning, SEK		3,36	1,63	12,27

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	31-mar-16	31-mar-15	31-dec-15
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Rörelsefastigheter	4 960	4 001	4 747
Inventarier/Inredning	365	707	381
Förvaltningsfastigheter	24 673	21 233	24 335
Uppskjuten skattefordran	829	898	800
Andra långfristiga fordringar	20	28	25
Summa anläggningstillgångar	30 847	26 867	30 288
Omsättningstillgångar			
Varulager	15	10	14
Aktuell skattefordran	65	42	64
Kundfordringar	141	115	173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114	75	109
Övriga fordringar	10	12	70
Likvida medel	820	378	170
Tillgångar som innehas för försäljning ³	—	—	732
Summa omsättningstillgångar	1 165	632	1 332
Totala tillgångar	32 012	27 499	31 620
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	375	375	375
Övrigt tillskjutet kapital	2 138	2 138	2 138
Reserver	-277	-247	-408
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	10 361	8 380	9 987
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	12 597	10 646	12 092
Innehav utan bestämmande inflytande	125	—	123
Summa eget kapital	12 722	10 646	12 215
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ¹	14 001	11 599	13 720
Derivat ²	821	933	703
Avsättningar	71	42	56
Uppskjuten skatteskuld	2 274	2 074	2 281
Summa långfristiga skulder	17 167	14 648	16 760
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	10	12	12
Kortfristiga räntebärande skulder ¹	1 218	1 222	1 826
Skatteskulder	6	17	2
Leverantörsskulder	163	143	212
Skulder koncernföretag	—	158	—
Övriga kortfristiga skulder	181	150	99
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	545	503	482
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning ³	—	—	12
Summa kortfristiga skulder	2 123	2 205	2 645
Summa skulder	19 290	16 853	19 405
Summa eget kapital och skulder	32 012	27 499	31 620

¹De redovisade värdena för räntebärande skulder och andra finansiella instrument utgör en rimlig approximation för deras verkliga värden. ²Derivat värderas till verkligt värde enligt Nivå 2-värdering enligt IFRS, baserat på indata som är observerbara, antingen direkt eller indirekt. ³Hänförligt till avyttring av åtta förvaltningsfastigheter i Sverige 31 mars 2016, varav 728 MSEK utgör bokfört värde fastigheter och 4 MSEK utgör övriga tillgångar.

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

MSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkning reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat			
Ingående eget kapital 1 januari 2015	375	2 138	-117	8 006	10 402	—	10 402
Periodens resultat	—	—	—	374	374	—	374
Övrigt totalresultat	—	—	-130	—	-130	—	-130
Periodens totalresultat	—	—	-130	374	244	—	244
Utgående eget kapital per 31 mar 2015	375	2 138	-247	8 380	10 646	—	10 646
Periodens resultat kvartal 2-4 2015	—	—	—	1 757	1 757	—	1 757
Övrigt totalresultat kvartal 2-4 2015	—	—	-161	—	-161	—	-161
Årets totalresultat kvartal 2-4 2015	—	—	-291	2 131	1 840	—	1 840
Utdelning	—	—	—	-150	-150	—	-150
Förändringar avseende innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	—	123	123
Utgående eget kapital per 31 december 2015	375	2 138	-408	9 987	12 092	123	12 215
Ingående eget kapital 1 januari 2016	375	2 138	-408	9 987	12 092	123	12 215
Periodens resultat	—	—	—	374	374	2	376
Övrigt totalresultat	—	—	131	—	131	0	131
Periodens totalresultat	—	—	131	374	505	2	507
Utgående eget kapital per 31 mars 2016	375	2 138	-277	10 361	12 597	125	12 722

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

MSEK	Kv 1 2016	Kv 1 2015	Helår 2015
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	435	473	2 629
Återföring av avskrivningar	36	32	137
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-159	—	-12
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-200	-363	-1 387
Orealiserade värdeförändringar derivat	124	33	-203
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	—	—	12
Betald skatt	-1	-4	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	235	171	1 170
Ökning/minskning rörelsefordringar	38	12	-119
Ökning/minskning rörelsekskulder	69	-33	-187
Förändringar av rörelsekapital	107	-21	-306
Kassaflöde från den löpande verksamheten	342	150	864
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-84	-86	-392
Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	843	—	124
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	—	—	-3 720
Förvärv av finansiella tillgångar	-6	0	-1
Avyttring av finansiella tillgångar	12	1	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	765	-85	-3 986
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	1 185	—	3 899
Amortering av skuld	-1 645	-8	-887
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	—	—	123
Utbetald utdelning	—	—	-150
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-460	-8	2 985
Periodens kassaflöde	647	57	-137
Likvida medel vid periodens början	170	321	321
Kursdifferens i likvida medel	3	0	-14
Likvida medel vid periodens slut	820	378	170
Upplysningar om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till	0	1	3
Betald ränta uppgick till	-112	-114	-430
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	820	378	170
Likvida medel består av bankmedel.			

Vissa definitioner och nyckeltal

	Kv 1 2016	Kv 1 2015	Helår 2015
Driftnetto (MSEK)			
FASTIGHETSFÖRVALTNING			
Förvaltningsfastigheter			
Hysesintäkter	374	319	1 431
Övriga fastighetsintäkter	12	13	112
Kostnader, exkl fastighetsadministration	-48	-56	-197
Driftnetto, före fastighetsadministration	338	276	1 346
Fastighetsadministration	-18	-16	-66
Driftnetto efter fastighetsadministration motsvarar bruttoresultat Fastighetsförvaltning	320	260	1 280
OPERATÖRSVERKSAMHET			
Rörelsefastigheter			
Intäkter	442	367	2 046
Kostnader	-424	-348	-1 767
Bruttoresultat	18	19	279
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	36	32	137
Driftnetto	54	51	416
EBITDA-avstämning (MSEK)			
Bruttoresultat	338	279	1 559
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet	36	32	137
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-24	-21	-93
EBITDA	350	290	1 603
Cash earnings (MSEK)			
EBITDA	350	290	1 603
Plus: Finansiella intäkter	0	1	3
Minus: Finansiella kostnader	-114	-115	-441
Minus: Aktuell skatt	-1	-5	-35
Cash earnings	235	171	1 130
Substansvärde EPRA NAV (MSEK)			
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	12 597	10 646	12 092
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	1 324	1 054	1 248
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	821	933	703
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	-191	-205	-168
Plus: Uppskjuten skatteskuld, fastigheter	2 274	2 011	2 281
EPRA NAV	16 825	14 439	16 156
Finansiella nyckeltal	Kv 1 2016	Kv 1 2015	Helår 2015
Avkastning på eget kapital, %	3,0	3,6	18,9
Soliditet, %	39,7	38,7	38,6
Belåningsgrad, %	48,6	47,5	49,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,5	3,6
Genomsnittlig skuldränta vid periodens slut, %	-2,8	-3,4	-2,8
Räntebärande nettoskuld, MSEK	14 399	12 444	15 376
Investeringar, exklusive förvärv, MSEK	84	86	392
Aktierelaterade nyckeltal¹			
Resultat per aktie, SEK	2,49	2,49	14,21
Cash earnings per aktie, SEK	1,57	1,14	7,53
Eget kapital per aktie, SEK	83,98	70,97	80,61
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	112,16	96,25	107,71
Utdelning per aktie, SEK ³	—	—	3,80
Viktat genomsnittligt antal aktier, efter utspädning, tusental ¹	150 000	150 000	150 000
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Antal hotell, periodens slut ²	113	104	121
Antal rum, periodens slut ²	24 225	21 969	25 190
WAULT, år	11,3	8,7	11,2
Totalt marknadsvärde fastigheter, MSEK	31 322	26 996	31 437
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	24 673	21 233	25 062
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	6 649	5 763	6 375
RevPAR (rörelsefastigheter) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	547	540	668

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 2015 anges föreslagen utdelning.

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	Kv 1 2016	Kv 1 2015	Helår 2015
Nettoomsättning	15	14	56
Administrativa kostnader	-33	-27	-123
Övriga intäkter	—	—	9
Rörelseresultat	-18	-13	-58
Resultat från andelar i koncernföretag	—	0	669
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	4	65
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-47	-61	-211
Resultat efter finansiella poster	-54	-70	465
Bokslutsdispositioner	—	—	106
Resultat före skatt	-54	-70	571
Skatt på periodens resultat	—	—	—
Periodens resultat	-54	-70	571

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	31-mar-16	31-mar-15	31-dec-15
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	0	1	0
Finansiella anläggningstillgångar	11 355	10 768	11 775
Omsättningstillgångar	206	162	112
Summa tillgångar	11 561	10 931	11 887
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 787	2 336	2 841
Avsättningar	33	6	30
Långfristiga skulder	3 996	3 610	4 087
Kortfristiga skulder	4 745	4 979	4 929
Summa eget kapital och skulder	11 561	10 931	11 887

Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Padox fastighetsportfölj av 113 (31 december 2015: 121) hotellfastigheter med 24 225 (31 december 2015: 25 190) hotellrum i åtta länder. Bolagets huvudsakliga geografiska fokus, som utgör cirka 68 procent mätt i marknadsvärde, är Norden. Av de helägda hotellfastigheterna hyrs 94 ut till extern part, vilket innebär att cirka 79 procent av portföljens marknadsvärde täcks av externa hyreskontrakt. Dessa redovisas under Fastighetsförvaltning. De återstående 19 hotellen ägs och drivs av Padox samt redovisas under segmentet Operatörsverksamhet.

Portföljöversikt per segment och land

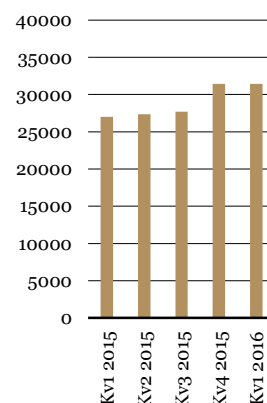
Fastighetsförvaltning	Antal hotell	Antal rum	Fastighetsvärde (MSEK)	Fastighetsvärde i % av total	Värde per rum (MSEK)
Förvaltningsfastigheter					
Sverige	42	8 554	12 584	40,2%	1,5
Norge	12	2 061	2 423	7,7%	1,2
Finland	13	2 911	3 020	9,6%	1,0
Danmark	7	1 405	2 103	6,7%	1,5
Internationellt	20	3 721	4 543	14,5%	1,2
Summa	94	18 652	24 673	78,8%	1,3
Operatörsverksamhet					
Rörelsefastigheter					
Sverige	2	358	295	0,9%	0,8
Norge	2	441	319	1,0%	0,7
Finland	1	151	42	0,1%	0,3
Danmark	2	440	601	1,9%	1,4
Internationellt	12	4 183	5 392	17,2%	1,3
Summa	19	5 573	6 649	21,2%	1,2
Totalt ägda fastigheter	113	24 225	31 322	100%	1,3

Större delen av Padox hyresgästbas utgörs av välnummerade hotelloperatörer med starka hotellvarumärken. Hyresgästerna är dels hotelloperatörer som inriktar sig på Norden, t.ex. Scandic (den största hotelloperatören i Norden med mer än 200 hotell) och Nordic Choice, dels operatörer inriktade på andra regioner samt globala marknader, t.ex. Fattal (Leonardo), Rezidor (Radisson Blu) och Hilton.

Padox portföljöversikt per brand/varumärke

Varumärke	Antal hotell	Antal rum	Länder
Scandic	44	9 449	SE, NO, FI, DK, BE
Leonardo	16	2 921	DE
Nordic Choice	15	2 334	SE, NO
Radisson Blu	6	1 390	SE, NO, CH, DE
Hilton	4	1 001	SE, FI, BE
Holiday Inn	4	963	BE, DE
First Hotels	4	621	SE, DK
Crowne Plaza	2	616	BE
Hyatt	1	607	CAN
Best Western	3	563	SE, FI
Elite	2	452	SE
InterContinental	1	357	CAN
Thon	1	138	NO
Rantasipi	1	135	FI
Oberoende varumärken	9	2 678	SE, NO, FI, DK, BE, DE
Totalt	113	24 225	8

Marknadsvärde fastigheter per kvartal, MSEK



Noter

Not 1 Rörelsesegment

Pandox rörelsesegment utgörs av verksamhetsgrenarna Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet. Segment Fastighetsförvaltning förädlar och förvaltar fastigheter och tillhandahåller hotelllokaler men även andra typer av lokaler till externa kunder i anslutning till hotellfastigheten. Segment Fastighetsförvaltning inkluderar också åtta förvaltningsavtal för externt ägda hotellfastigheter. Operatörsverksamheten äger hotellfastigheter samt bedriver egen hotellverksamhet. Segmentet Operatörsverksamhet innefattar också ett hotell med ett långsiktigt hyresavtal som Pandox driver, samt ett förvaltningsavtal på ytterligare en externt ägd hotellfastighet. Ej fördelade poster är poster som inte är hänförliga till ett specifikt segment eller är gemensamt för 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 Leonardo Hotels är kunder som står för mer än 10 procent av intäkterna.

Kv 1 2016	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster	Totalt
Intäkter				
fastighetsförvaltningsverksamhet				
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	386	—	—	386
Intäkter operatörsverksamhet	—	442	—	442
Nettoomsättning	386	442	—	828
Kostnader fastighetsförvaltning	-66	—	—	-66
Kostnader operatörsverksamhet	—	-424	—	-424
Bruttoresultat	320	18	—	338
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	320	—	—	320
- varav bruttoresultat operatörsverksamhet	—	18	—	18
Central administration	—	—	-24	-24
Finansiella intäkter	—	—	0	0
Finansiella kostnader	—	—	-114	-114
Resultat före värdeförändringar	320	18	-138	200
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	200	—	—	200
Fastigheter, realiserade	159	—	—	159
Derivat, orealiserade	—	—	-124	-124
Resultat före skatt	679	18	-262	435
Aktuell skatt	—	—	-1	-1
Uppskjuten skatt	—	—	-58	-58
Periodens resultat	679	18	-321	376

Kv 1 2016	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Internationellt	Totalt
Geografisk marknad						
Nettoomsättning						
- Fastighetsförvaltning	190	31	35	50	80	386
- Operatörsverksamhet	9	25	60	6	342	442
Marknadsvärde fastigheter	12 879	2 704	2 742	3 062	9 935	31 322
Investeringar fastigheter	30	21	6	0	27	84
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—
Realiserad värdeförändring fastigheter	159	—	—	—	—	159

Not 1 forts.

Kv 1 2015	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster	Totalt
Intäkter				
fastighetsförvaltningsverksamhet				
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	332	—	—	332
Intäkter operatörsverksamhet	—	367	—	367
Nettoomsättning	332	367	—	699
Kostnader				
fastighetsförvaltning	-72	—	—	-72
operatörsverksamhet	—	-348	—	-348
Bruttoresultat	260	19	—	279
<i>- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning</i>	<i>260</i>	<i>—</i>	<i>—</i>	<i>260</i>
<i>- varav bruttoresultat operatörsverksamhet</i>	<i>—</i>	<i>19</i>	<i>—</i>	<i>19</i>
Central administration	—	—	-21	-21
Finansiella intäkter	—	—	1	1
Finansiella kostnader	—	—	-115	-115
Resultat före värdeförändringar	260	19	-135	144
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	363	—	—	363
Fastigheter, realiserade	—	—	—	—
Derivat, orealiserade	—	—	-33	-33
Resultat före skatt	623	19	-168	474
Aktuell skatt	—	—	-5	-5
Uppskjuten skatt	—	—	-95	-95
Periodens resultat	623	19	-268	374

Kv 1 2015	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Internationellt	Totalt
Geografisk marknad						
Nettoomsättning						
- Fastighetsförvaltning	193	29	46	49	15	332
- Operatörsverksamhet	—	19	—	5	343	367
Marknadsvärde fastigheter	12 573	2 549	2 740	3 084	6 050	26 996
Investeringar fastigheter	28	19	1	12	26	86
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	—

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

Värdet på aktier i dotterföretag prövas om en indikation om ett nedskrivningsbehov föreligger.

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.

Anticiperade utdelningar

Anticiperad 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 som moderbolag erhåller från eller lämnar till dotterbolag redovisas som bokslutsdisposition i Resultaträkning för moderbolaget.

Definitioner

FINANSIELL INFORMATION

Avrundningar

Då belopp har avrundats till MSEK summerar inte alltid tabellerna.

Avkastning på eget kapital, %

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

Soliditet, %

Redovisat eget kapital 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, exkl 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 inklusive avskrivningar på anläggningstillgångar i Operatörsverksamheten.

Driftnetto, Fastighetsförvaltning, MSEK

Driftnetto motsvaras av bruttoresultat fastighetsförvaltning.

Driftnetto, Operatörsverksamhet, MSEK

Bruttoresultat Operatörsverksamhet plus avskrivningar inkluderade i kostnader operatörsverksamhet.

EBITDA, MSEK

Totalt driftnetto minus central administration (exklusive avskrivningar).

Cash earnings, MSEK

EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader minus aktuell skatt.

PER AKTIE

Resultat per aktie, SEK

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

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 antalet utestående aktier vid periodens utgång.

Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK

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

Utdelning per aktie, SEK

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

Viktat genomsnittligt antal aktier, före utspädning, tusental

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

Viktat genomsnittligt antal aktier, efter utspädning, tusental

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

FASTIGHETSINFORMATION

Antal hotell

Antal ägda hotellfastigheter vid periodens utgång.

Antal rum

Antal rum i ägda hotellfastigheter vid periodens utgång.

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), SEK

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



Pandox AB (publ) | Reg. Nr 556030-7885
Postadress | Pandox AB | Box 15 | 101 20 Stockholm
Besöksadress | Vasagatan 11 | 9 trappor | Stockholm
Tel 08-506 205 50 | www.pandox.com

