

Försiktig optimism

April-juni 2021

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 568 (527) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 12 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnettet från Fastighetsförvaltning uppgick till 470 (448) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 11 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnettet från Operatörsverksamhet uppgick till 10 (-85) MSEK
- EBITDA uppgick till 447 (327) MSEK
- Cash earnings uppgick till 162 (75) MSEK
- Cash earnings per aktie uppgick till 0,88 (0,42) SEK
- Periodens resultat uppgick till -6 (-332) MSEK, vari ingår orealiserade värdeförändringar avseende Förvaltningsfastigheter om -105 MSEK
- Resultat per aktie uppgick till -0,04 (-1,79) SEK
- Per 30 juni 2021 uppgick likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter till 4 377 MSEK, jämfört med 4 689 MSEK per 31 mars 2021
- Den 21 maj 2021 meddelades att styrelsen utsett CFO, Liia Nõu, till tillförordnad vd då vd Anders Nissen genomgick medicinsk behandling
- Den 30 maj 2021 meddelades att vd Anders Nissen tragiskt gått bort efter en kort tids sjukdom

Januari-juni 2021

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 122 (1 199) MSEK. Minskningen för jämförbara enheter var 3 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnettet från Fastighetsförvaltning uppgick till 932 (1 009) MSEK. Minskningen för jämförbara enheter var 3 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnettet från Operatörsverksamhet uppgick till -70 (-65) MSEK
- EBITDA uppgick till 797 (865) MSEK
- Cash earnings uppgick till 247 (337) MSEK
- Cash earnings per aktie uppgick till 1,37 (1,85) SEK
- Periodens resultat uppgick till 30 (-1 000) MSEK, vari ingår orealiserade värdeförändringar avseende Förvaltningsfastigheter om -456 MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 0,18 (-5,42) SEK

Finansiellt sammandrag

Belopp i MSEK	Apr-jun			Jan-jun			Helår
	2021	2020	Δ%	2021	2020	Δ%	2020
Intäkter Fastighetsförvaltning	568	527	8	1 122	1 199	-6	2 399
Driftnetto Fastighetsförvaltning	470	448	5	932	1 009	-8	2 018
Driftnetto Operatörsverksamhet	10	-85	n.a.	-70	-65	n.a.	-168
EBITDA	447	327	37	797	865	-8	1 699
Periodens/årets resultat	-6	-332	n.a.	30	-1 000	n.a.	-1 408
Resultat per aktie, SEK ¹⁾	-0,04	-1,79	n.a.	0,18	-5,42	n.a.	-7,61
Cash earnings	162	75	116	247	337	-27	660
Cash earnings per aktie, SEK ¹⁾	0,88	0,42	109	1,37	1,85	-26	3,64
Nyckeldata							
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	—	60 696	62 259	-3	59 542
Räntebärande nettoskuld, MSEK	—	—	—	30 159	29 878	1	29 007
Belåningsgrad netto, %	—	—	—	49,7	48,0	n.a.	48,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,6	n.a.	1,8	2,1	n.a.	2,0
EPRA NRV per aktie, SEK ¹⁾	—	—	—	168,97	177,32	-5	167,60
WAULT (Förvaltningsfastigheter), år	—	—	—	14,1	15,2	n.a.	14,6
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	181	89	103	140	298	-53	225

¹⁾ Beräknat på totalt antal aktier för balansposter och viktat antal aktier för resultatposter. För uppgift om antal aktier se sidan 19.
 Se not 3 på sidan 27 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar. För fullständiga definitioner se sidan 29.

Till minne av Anders Nissen



Det andra kvartalet har präglats av vår vd Anders Nissens tragiska bortgång. Förlusten av Anders är omätbar på många plan.

Anders hade ett stort hjärta och ett genuint intresse för att få människorna omkring honom att växa. Han var orädd, ärlig och en stor källa till inspiration för alla han träffade. Vi har förlorat en exceptionell ledare, en nära kollega och framför allt en kär vän.

Anders Nissen har varit vd för Pandox sedan 1995 och företaget har under Anders ledning utvecklats till ett av de ledande hotellfastighetsbolagen i Europa. Vi kommer att fortsätta att bygga vidare på detta fantastiska företag till kärt minne av Anders.

VD har ordet

Positiva marknadssignaler

Sorg och beslutsamhet

Jag har haft förmånen att ha arbetat tillsammans med Anders Nissen i över 14 år som CFO för Pandox. Det gör sorgen efter Anders extra kännbar. Jag har respekt för uppdraget som tillförordnad vd och är väldigt motiverad att fortsätta utveckla detta starka företag. Tillsammans med en sammansvetsad organisation med kompetenta, initiativrika medarbetare samt en tydlig spelidé känner jag - trots den svåra situationen - optimism inför framtiden.

Vi arbetar strukturerat inom tre områden i det svåra läge som covid-19 skapat:

Respond – Åtgärder för att motverka den akuta krisen

Restart – Planera för återhämtning

Reinvent – Skapa insikt om hur hotellmarknaden kommer att förändras

Efterlängtd tillväxt och stark finansiell ställning

Hotellefterfrågan ökade på samtliga marknader i det andra kvartalet, men utvecklingen i april och maj var fortsatt svag på grund av omfattande restriktioner och en fördröjd återöppning på många marknader. Med stöd av en stark återhämtning i Storbritannien och en förbättring på övriga marknader, framförallt i juni, visade emellertid Pandox båda affärssegment positiv tillväxt i kvartalet. Sammantaget ökade Pandox totala intäkter och driftnetto med 19 respektive 32 procent jämfört med andra kvartalet 2020. För jämförbara enheter var ökningen 25 respektive 39 procent justerat för valutakurseffekter. Jämförelsekvartalet var dock mycket svagt.

Majoriteten av Pandox intäkter utgjordes av kontrakterade minimihyror och fasta hyror i Fastighetsförvaltning. En successiv ökning av beläggningsgraden i kvartalet gav därutöver ett ökat bidrag från rena omsättningsbaserade hyror i Norden och intäkter från Operatörsverksamhet.

Pandox finansiella ställning är fortsatt stark med en belämningsgrad om 49,7 procent och likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter om 4 377 MSEK per 30 juni 2021.

Ökad hotellefterfrågan och stigande beläggningsgrad

Samtliga Pandox verksamhetsländer visade positiv RevPAR-tillväxt i det andra kvartalet, vilket dels förklaras av ökad efterfrågan till följd av minskade restriktioner, dels ett svagt jämförelsekvartal. Beläggningsgraden var fortsatt högre i regionstäderna än i större internationella städer. Mot slutet av kvartalet noterades dock tydliga tecken på förbättrad efterfrågan även i större städer.

Sett till enskilda länder var Storbritannien den tydligaste ljuspunkten i kvartalet. Hotellefterfrågan stärktes väsentligt efter genomförda restriktionslättnader den 17 maj. Vid månadsskiftet juni/juli var beläggningsgraden* för UK Regional cirka 67 procent och för London cirka 45 procent. Positivt är att planerna för en fullständig återöppning den 19 juli ligger fast.

Tyskland har en mer försiktig återöppningsstrategi och restriktionerna är mer omfattande än i Storbritannien. Trots detta noterades en relativt stark efterfrågeökning i juni, dock från en lägre startnivå än i Storbritannien. I månadsskiftet juni/juli var beläggningsgraden** cirka 37 procent för Tyskland som helhet jämfört med cirka 15 procent i maj.

Hotellefterfrågan förbättrades också i samtliga nordiska länder i kvartalet. I månadsskiftet juni/juli var beläggningsgraden*** cirka 50 procent för Norden som helhet och cirka 60 procent för nordiska regionstäderna.

Fasindelad återhämtning med olika utvecklingsnivåer

Pandox förväntar sig att hotellmarknadens återhämtning – förutsatt minskade restriktioner och ökad ekonomisk aktivitet – sker i faser med sex utvecklingsnivåer där olika marknadssegment stegvis bygger upp efterfrågan i hotellmarknaden:

1. Städer och länder öppnar upp och restriktioner lättar gradvis
2. Hotell öppnar
3. Inhemsk fritidsresande med växande högbetalande segment
4. Inhemskt affärsresande
5. Möten och internationellt resande
6. Gruppresor

Respektive steg medverkar till att beläggningen stiger och intäkterna ökar, vilket i sin tur skapar förutsättningar för högre snittpriser och ökade intäkter per rum.

Hotellmarknaden befinner sig för närvarande i "Nivå 3" med vissa inslag av "Nivå 4" i enskilda marknader med en större andel tillverkningsrelaterat (blue collar) affärsresande. Baserat på Pandox egen analys av företagskunder i Operatörsverksamhet förväntas en försiktig återgång till ett mer tjänsterelaterat (white collar) affärsresande i september/oktober innevarande år. Det som framförallt styr företagets beslut är smittspridning, restriktioner och vaccinationsgrad. Internetsökningar för flyg och hotellboende under affärsdagar i september/oktober har ökat och Pandox hotell i Operatörsverksamhet får successivt fler förfrågningar på mindre möten. En indikativ slutsats i analysen är att det är möjligt att affärsresenärer kommer att göra färre resor, men att de i gengäld kommer att stanna borta fler nätter än tidigare.

Goda underliggande tillväxtförutsättningar

Efterfrågan i hotellmarknaden är helt beroende av graden av restriktioner. De restriktionslättnader som genomförts i det andra kvartalet har lett till väsentligt högre hotellefterfrågan. Hur nya virusmutationer kan förväntas påverka restriktioner och hotellefterfrågan är svårt att värdera. EU-kommissionen har meddelat att man har levererat tillräckligt med doser för att fullt vaccinera 70 procent av den vuxna befolkningen i EU innan juli månads utgång. Man har också bekräftat målet att leverera tillräckligt med vaccin för att kunna vaccinera 100 procent av den vuxna befolkningen vid utgången av september.

Den ekonomiska återhämtningen på Pandox marknader är för närvarande stark, vilket tillsammans med en ökad vaccinationsgrad och minskade restriktioner skapar goda underliggande tillväxtförutsättningar i hotellmarknaden. Utvecklingen i Europa och på andra större hotellmarknader, som till exempel USA, visar att det finns ett stort uppdämt resebehov, som snabbt konverteras till efterfrågan när restriktioner minskar och förutsättningar för resande förbättras.

Pandox har en attraktiv position med cirka 80 procent av totalt antal rum i regionala och inhemska städer och har därmed en hög exponering mot inhemsk efterfrågan, som leder hotellmarknadens återhämtning.

För närvarande gäller att kontrakterade minimihyror och fasta hyror förväntas utgöra majoriteten av Pandox totala intäkter.

När efterfrågan i hotellmarknaden ökar kommer intäktsökningen, som en konsekvens av driftsmodell och avtalsmix, inledningsvis att vara tydligast i Operatörsverksamhet som helhet och i Fastighetsförvaltning i Norden.

På grund av hyresavtalens utformning, förväntas rörliga intäkter i hyresavtal med minimihyror materialiseras endast i begränsad utsträckning 2021.

Lia Nõu, CFO och tf. VD

Källa: *STR, **Fairmas och ***Benchmarking Alliance. Avrundade siffror.

Sammanfattning av covid-19-effekter för Pandox

Affärssegment Fastighetsförvaltning

Pandox följer och utvärderar affärsläget löpande och har en nära dialog med hyresgäster i affärssegmentet Fastighetsförvaltning avseende respektive parts affärsituation.

Per 30 juni 2021 höll cirka 97 procent av hotellfastigheterna i affärssegmentet öppet, mätt i antal rum.

Kontrakterade minimihyror med garanti plus fasta hyror uppgår enligt avtal till motsvarande knappt 2 000 MSEK mätt i årstakt, vilket också förväntas utgöra huvuddelen av Pandox intäkter i det tredje kvartalet 2021.

Överenskommelser med hyresgäster om temporära förändringar i betalningsvillkor sker när så är möjligt och lämpligt. Hyror har under det andra kvartalet inkommit enligt ursprungliga och nya temporära betalningsvillkor. Inga rabatter på hotellhyror har givits. Per 30 juni 2021 uppgick kundfordringar hänförliga till uppskjutna hyror under nya temporära betalningsvillkor till motsvarande 640 MSEK, jämfört med 566 MSEK per 31 mars 2021.

Pandox har tagit del av statliga bidrag i Sverige, Finland och Danmark om totalt motsvarande 2 MSEK i det andra kvartalet (10 MSEK i det första kvartalet 2021), vilket intäktsförts under Övriga fastighetsintäkter.

För mer information, se sidan 7, 8 och 25.

Affärssegment Operatörsverksamhet

Pandox har tagit del av stödprogram inom Operatörsverksamhet i Belgien, Tyskland, Kanada, Storbritannien och Nederländerna om motsvarande cirka 98 MSEK i det andra kvartalet (44 MSEK i det första kvartalet 2021), varav huvuddelen avser tidigare resultatperioder, vilket redovisas som en kostnadsreduktion inom Kostnader Operatörsverksamhet.

Därutöver har cirka 26 MSEK (33 MSEK i det första kvartalet 2021) överförts direkt från myndigheter till Pandox anställda i form av lönestöd för permitterad personal. Dessa ingår således inte i Pandox redovisade siffror.

För mer information, se sidan 7, 8 och 25.

Löpande resultatnivå

Vid utgången av det andra kvartalet var Pandox totala kostnader i paritet med intäkterna från kontrakterade minimihyror och fasta hyror.

För mer information, se sidan 7 och 8.

Investeringar

Planerade investeringar under 2021 uppgår till motsvarande cirka 1 100 MSEK, till vilket kommer underhåll om cirka 45 MSEK. Möjliga praktiska begränsningar på grund av covid-19 innebär en risk för att den planerade investeringsvolymen inte kan realiseras fullt ut 2021.

För mer information, se sidan 10.

Värdering av hotellfastigheter

Pandox genomför interna värderingar av sin hotellfastighetsportfölj och Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandard IAS 40. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar. För Rörelsefastigheter redovisas interna värderingar endast i informationssyfte vilka ingår i EPRA NRV.

Värderingsmodellen består av en accepterad och beprövad kassaflödesmodell, där framtida kassaflöden som hotellfastigheterna förväntas generera diskonteras med marknadens avkastningskrav. 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 normalt sett 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 den mån att skillnader mot internt utförd värdering analyseras för att på så vis utmana den interna värderingen.

Pandox har en robust värderingsprocess och en konsekvent värderingsansats. Pandox har vid utgången av det andra kvartalet värderat hotellfastigheterna enligt samma metod och vedertagna

kassaflödesmodell som använts sedan börsnoteringen 2015 efter godkänd granskning av börsrevisorn.

Pandox har hanterat osäkerheter hänförliga till covid-19-pandemin främst genom de kassaflödesprognoser som ligger till grund för värderingarna. Osäkerheten om pandemins påverkan på framtida kassaflöden är fortsatt hög. Dels på grund av osäkerhet kring vaccinationstakt, smittspridning och myndighetsrestriktioner. Dels på grund av osäkerhet om eventuella bestående effekter av covid-19 på samhällsekonomi och på hotellmarknaden på längre sikt.

Pandemins effekter på direktavkastningskrav kan ännu inte med rimlig säkerhet fastslås framförallt på grund av att vägledande evidens i transaktionsmarknaden för värdering av hotellfastigheter är otillräcklig. Under normala omständigheter tenderar Pandox bedömda avkastningskrav vara mycket lika de som erhålls från externa fastighetsvärderare. Dessa tar i sin tur utgångspunkt i marknadens direktavkastningskrav som i mån av tillgång härletts ur transaktioner av jämförbara hotellfastigheter. Den komplexitet som covid-19-pandemin gett upphov till har dock skapat en högre osäkerhet om framtiden och därmed gett upphov till ett större mått av uppskattningar och bedömningar även gällande marknadens direktavkastningskrav. Den högre graden av bedömning av direktavkastningskravet som därigenom uppstått, har skapat en större avvikelse mellan Pandox direktavkastningskrav och vissa direktavkastningskrav som de externa värderarna använt i sina beräkningar. Pandox hantering av komplexiteten och nödvändiga överväganden har löpande diskuterats och analyserats internt inom företaget samt i Pandox revisionsutskott, finansutskott och styrelse. Pandox bedömning är att covid-19-pandemin är av övergående karaktär med begränsad effekt på det långsiktiga direktavkastningskravet.

Pandox följer noga parametrar som påverkar värderingarna. I takt med att effekterna av covid-19 klarnar förväntas direktavkastningskrav och framtida kassaflöden att kunna uppskattas med större precision. Som referenspunkt för Pandox interna värderingar har 112 externa värderingar genomförts under de senaste tolv månaderna. Pandox har under det andra kvartalet genomfört 22 externa värderingar i Norden och Schweiz och tagit del av 21 tidigare genomförda externa värderingar i Storbritannien och Irland. Det är Pandox långivare som bestämmer, eller i vissa fall medverkar i beslut om, vilken extern värderare som ska användas och vilka hotellfastigheter som ska värderas och när det ska ske.

De externa värderingarna uppvisar stor spridning både inom och mellan marknader, vilket speglar en fortsatt stor osäkerhet och skiftande externa värderingsansatser. Genomförda externa värderingar under de senaste tolv månaderna omfattar cirka 72 procent av fastigheterna och ligger sammantaget cirka 6 procent under Pandox interna värderingar – inom ett intervall om cirka +6 till cirka -15 procent per land. Hotellfastigheter i Norden uppvisar genomgående en lägre differens och spridning mellan Pandox och de externa värderarnas värderingar, medan hotellfastigheter utanför Norden uppvisar en större differens.

De 22 externa värderingar (9 i Sverige, 8 i Norge, 4 i Finland och 1 i Schweiz) som genomförts i det andra kvartalet ligger sammantaget cirka 2 procent över Pandox interna värderingar – inom ett intervall om cirka +6 till cirka -2 procent per land.

Värderingsskillnaden för hotellfastigheter utanför Norden förklaras i huvudsak av att de externa värderingarna genomfördes i en särskilt utmanande period i pandemin där de externa värderarna höjde direktavkastningskravet på hotellfastigheter baserat på antagandet om långtgående och bestående negativa effekter från covid-19. Se sidan 22 för information om fastigheternas marknadsvärde per land.

I det andra kvartalet uppgick de orealiserade värdeförändringarna till -105 MSEK för Förvaltningsfastigheter, huvudsakligen som en effekt av lägre förväntade kassaflöden grund av covid-19. De orealiserade värdeförändringarna för Rörelsefastigheter uppgick till -4 MSEK.

Sedan covid-19-pandemins start i det första kvartalet 2020 har de orealiserade värdeförändringarna uppgått till sammanlagt -2 235 MSEK för Fastighetsförvaltning och -1 011 MSEK för Rörelsefastigheter, motsvarande en samlad minskning med -5,1 procent, huvudsakligen förklarad av lägre förväntade kassaflöden.

För mer information, se sidan 10, 23 och 25.

Finansiering

Pandox har en stark finansiell ställning. Per 30 juni 2021 uppgick belåningsgraden netto till 49,7 procent och likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 4 377 MSEK.

Pandox skuldfinansiering består uteslutande av kreditfaciliteter från elva nordiska och internationella banker i huvudsak mot säkerhet i fastighet. Kreditfaciliteter med en löptid mindre än ett år uppgår till 5 832 MSEK, varav 3 787 MSEK med förfall i december 2021. Under kvartalet har Pandox genomfört refinansieringar om motsvarande cirka 867 MSEK. Konstruktiva diskussioner om ytterligare refinansiering pågår.

Pandox finansiella kovenanter utgörs på koncernnivå av:

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

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

För mer information, se sidan 11 och 12.

Statliga stödprogram för hyresgäster och anställda

I vissa länder finns program som täcker en direkt andel av företagets fasta kostnader. Något generellt hyresstöd för fastighetsägare finns inte. Hyresgäster i Tyskland och Storbritannien har sedan pandemins början kunnat skjuta på hyresbetalningar samt kapitalisera och betala dessa i efterskott över en längre period. Denna möjlighet har förlängts till 25 mars 2022 i Storbritannien men har utgått i Tyskland. Tyskland införde intäktsstöd för bolag som blivit drabbade av restriktioner avseende november och december 2020. Detta övergick till stöd för fasta kostnader avseende de första sex månaderna 2021 och löpte till och med 30 juni 2021.

Under det andra kvartalet var det, förutom nämnda stöd för fasta kostnader i Tyskland, främst permitteringsstöd i Pandox olika marknader som fortfarande var tillgängliga och kunde utnyttjas.

Pandox har för avsikt att under 2021 ansöka om ytterligare statliga bidrag avseende tidigare kostnader, vilka kommer att redovisas när belopp är kända.

Skattemässiga åtgärder

För att hantera den finansiella effekten för Pandox med anledning av covid-19 har vissa skatteåtgärder vidtagits, till exempel korrigeringar av preliminära skattebetalningar, uppskjutande av momsbetalningar och fastighetsskatt. Exempelvis har skattebetalningar, huvudsakligen rörande moms för 2020 samt för första sex månaderna 2021, uppgående till motsvarande cirka 87 MSEK skjutits upp. Majoriteten av beloppet förväntas betalas under 2021.

Pandox har intagit en försiktig position avseende vissa stöd som kan medföra en extra kostnad, för att på så vis minska engångseffekten när covid-19-krisen är över och åtgärds paketet slutar gälla. Pandox följer kontinuerligt alla nya skatteincitament som presenteras i de jurisdiktioner där företaget är verksamt och kommer att agera när så bedöms lämpligt.

Hotellmarknadens utveckling april-juni 2021

På grund av att fullständig marknadsdata ännu inte publicerats för det andra kvartalet 2021 avser RevPAR-tillväxt för internationella marknader perioden april-maj 2021, dvs del av rapportperiod. RevPAR-tillväxt för nordiska marknader avser perioden april-juni, dvs fullständig rapportperiod.

Återhämtning från låg nivå

Det andra kvartalet inleddes på samma låga nivå som det första kvartalet avslutades. Efterfrågan i hotellmarknaden var mycket låg i april och större delen av maj, men förbättrades gradvis i takt med ökad vaccinationsgrad, minskad smittspridning och successivt minskade restriktioner. Den 17 maj lättade Storbritannien, som första land i Europa, på många av de restriktioner som hållit tillbaka efterfrågan i hotellmarknaden, vilket omgående hade en positiv effekt på beläggningsgraden framförallt i Regional UK.

Samtliga länder där Pandox är verksamt har därefter följt Storbritanniens exempel och lättat på vissa restriktioner, framför allt under juni månad, och förutsättningarna för inhemskt resande har förbättrats. Ytterligare lättnader förväntas ske under sommaren. Återöppningsplanerna skiftar dock mellan länder både i tid och omfattning där spridningen av Deltavarianten är en viktig faktor. Storbritannien står dock fast vid sin plan om en fullständig återöppning den 19 juli, vilket är mycket positivt för landets hotellmarknad. Olika typer av begränsningar och hinder för internationellt resande kvarstår dock i många fall.

Gradvis ökning i beläggningsgrad

I det andra kvartalet bestod total hotellefterfrågan huvudsakligen av affärsresor och nödvändig karaktär under veckodagarna samt individuell fritidsefterfrågan av tillåten karaktär under veckosluten. I Europa* som helhet uppgick beläggningsgraden till 26 procent i april och 32 procent i maj med en förväntan om en fortsatt förbättring under juni. Generellt sett presterade inhemska och regionala marknader bättre än städer med ett större beroende av internationell efterfrågan. Internationell efterfrågan var fortsatt dämpad, men såg en ökning från låg nivå i takt med att kvartalet förlöpte.

Restriktioner bestämde även i det andra kvartalet nivån på efterfrågan i hotellmarknaden. I Regional UK*, som hade en beläggningsgrad på cirka 30 procent i det första kvartalet, ökade beläggningsgraden till cirka 40 procent omedelbart efter beskedet om landets öppningsplan den 17 maj, för att därefter stiga till över 60 procent veckorna därefter. En positiv tendens noterades också i London* där beläggningsgraden steg till cirka 40 procent. En liknande utveckling noterades i Tyskland**, om än i försiktigare takt, där landet som helhet noterade en beläggningsgrad på drygt 35 procent sista veckan i juni.

I Norden*** uppgick beläggningsgraden sammanlagt till cirka 35 procent i kvartalet, en förbättring från cirka 26 procent i det första kvartalet. Mönstret med en högre efterfrågan i regionstäder jämfört med stora städer bestod. Regionstädernas*** beläggningsgrad var drygt 40 procent jämfört med huvudstädernas*** cirka 30 procent. Skillnaden förklaras fortsatt av att de sistnämnda destinationerna har ett större beroende av möten och internationell efterfrågan.

Fortsatt stark återhämtning i USA

De starkaste och mest intressanta signalerna från en marknad i återhämtning kommer från USA. Den sista veckan i juni uppgick beläggningsgraden* till cirka 70 procent, vilket endast var cirka 7 procentenheter lägre än motsvarande period 2019 och den högsta nivån sedan covid-19-pandemin startade. Nivån är hög med tanke på att internationell efterfrågan fortfarande är låg, att många stora företag fortfarande begränsas av reserestriktioner och att den för USA så viktiga mötes- och eventmarknaden ännu inte har kommit igång. Drivkraften bakom den starka utvecklingen är framförallt inhemsk fritidsefterfrågan i populära resortdestinationer. Likt Europa är marknadsförutsättningarna fortsatt utmanande i större städer, framförallt när det gäller stora möteshotell. Återhämtningen i USA är kraftfull och följer förväntade mönster med tydliga skillnader mellan olika delmarknader, bland annat förklarad av beroendet av internationell efterfrågan, geografiskt läge, effekter av myndighetsrestriktioner, näringslivets sammansättning och destinationens attraktivitet för fritidsresenärer.

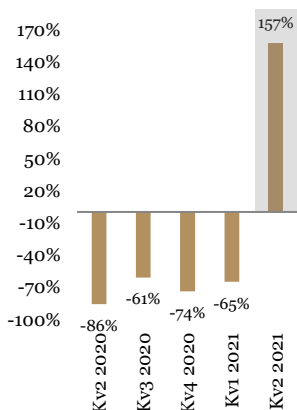
Pandox trendspaning för återhämtning

- Efterfrågan beror på graden av restriktioner
- Fritidssegmentet återhämtar sig först och hotell och destinationer med ett starkt fritidserbjudande är mest attraktiva i tidig fas
- Hotell som gäster kan nå med bil och tåg har en fördel
- Marknader med hög inhemsk efterfrågan vänder upp först
- Potential för ökad inhemsk och regional turism så länge internationella reserestriktioner föreligger
- För hotell med en stor mötesverksamhet och ett stort beroende av internationell efterfrågan tar återhämtningen längre tid
- Hushållens ökade sparande har skapat förutsättningar för ytterligare ökad efterfrågan när restriktioner väl avvecklas
- Människor som befunnit sig i lockdown kommer att resa mycket och gärna när tillfälle ges

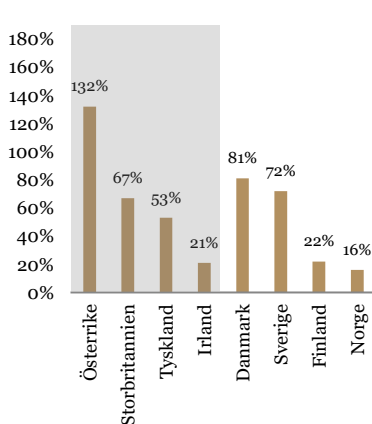
* STR baserat på öppna hotell ** Fairmas baserat på öppna hotell
*** Benchmarking Alliance baserat på öppna hotell

April-juni 2021

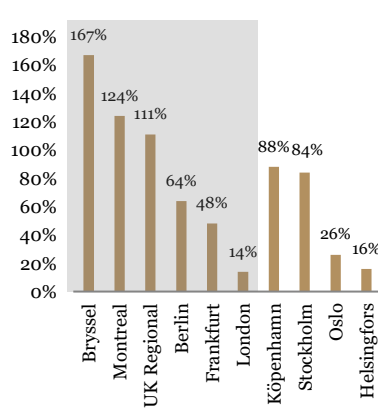
Europa
RevPAR-tillväxt y/y



Länder
RevPAR-tillväxt y/y



Nyckelmarknader
RevPAR-tillväxt y/y



Avser genomsnittlig tillväxt för öppna hotell för perioden april-maj 2021.

Källa: STR (uppskattat på månadsdata baserat på april och maj), Benchmarking Alliance. Baserat på öppna hotell. Avrundade siffror.

Finansiell utveckling april–juni 2021

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2020 för balansposter om inget annat anges.

Nettoomsättning

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 568 (527) MSEK, en ökning med 8 procent. Majoriteten av Pandox intäkter utgjordes av kontrakterade minimihyror och fasta hyror i Fastighetsförvaltning, men en successiv ökning av beläggningsgraden ledde också till ett ökat bidrag från omsättningsbaserade hyror. Ökningen skedde från låga nivåer förklarad av ett relativt sett bättre restriktionsläge. I intäkterna ingår en engångsintäkt för statliga bidrag motsvarande 2 MSEK. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 12 procent justerat för valutakurseffekter.

Efterfrågan bestod huvudsakligen av fritidsresande. Mot slutet av kvartalet noterades också ett ökat affärsresande.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 146 (74) MSEK, en ökning med 97 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 126 procent och RevPAR med 103 procent, justerat för valutakurseffekter. Intäktsökningen förklaras av samma drivkrafter som för Fastighetsförvaltning samt att Pandox i Operatörsverksamhet har full resultatexponering och att efterfrågan snabbare får genomslag i intäkter.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 714 (601) MSEK. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 25 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 470 (448) MSEK, en ökning med 5 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 11 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 10 (-85) MSEK. Pandox har under kvartalet tagit del av statliga bidrag om totalt motsvarande cirka 98 MSEK inom Operatörsverksamhet, varav huvuddelen avser tidigare resultatperioder. Därutöver har cirka 26 MSEK överförts direkt från myndigheter till Pandox anställda i form av lönestöd för permitterad personal. Dessa ingår således inte i Pandox redovisade siffror. Läs mer på sida 4 och avsnittet "Operatörsverksamhet".

Totalt driftnetto uppgick till 480 (363) MSEK, en ökning med 32 procent.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -37 (-42) MSEK, varav avskrivningar -5 (-5) MSEK.

EBITDA

EBITDA uppgick till 447 (327) MSEK, en ökning med 37 procent.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -239 (-219) MSEK, varav -19 (-16) MSEK utgörs av avskrivningar av aktiverade uppläggningskostnader för lån.

De finansiella intäkterna uppgick till 0 (-1) MSEK.

Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar uppgick till -23 (-22) MSEK.

Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 114 (22) MSEK.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till -105 (-320) MSEK, varav huvuddelen förklaras av minskade kassaflöden.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 24 (-22) MSEK. Se vidare sidan 11–12.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -23 (-11) MSEK, vilket framförallt förklaras av koncernutjämning. Uppskjuten skatt uppgick till -16 (-1) MSEK. Se vidare sidan 12 och avsnittet "Uppskjuten skatt".

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -6 (-332) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -7 (-330) MSEK, vilket motsvarar -0,04 (-1,79) SEK per aktie.

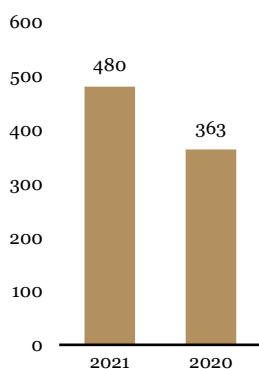
Cash earnings

Total cash earnings uppgick till 162 (75) MSEK, en ökning med 116 procent.

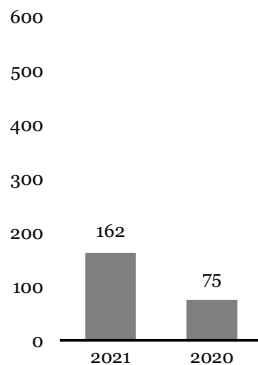
Se sidan 27 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar.

April–juni 2021

Totalt driftnetto, MSEK



Total cash earnings, MSEK



Finansiell utveckling januari–juni 2021

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2020 för balansposter om inget annat anges.

Nettoomsättning

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 122 (1 199) MSEK, en minskning med 6 procent. Nedgången mildrades av intäkter från kontrakterade minimihyror och fasta hyror. I intäkterna ingår en engångsintäkt för statliga bidrag motsvarande 12 MSEK. För jämförbara enheter minskade intäkterna med 3 procent justerat för valutakurseffekter. Minskningen jämfört med motsvarande period föregående år förklaras av effekter relaterade till covid-19, där ett något bättre andra kvartal inte fullt ut kunde kompensera för ett mycket svagt första kvartal.

Efterfrågan bestod huvudsakligen av nödvändigt affärsresande och vissa inslag av fritidsresande på marknader där det var tillåtet. Från mitten av maj började restriktionerna sakta lätta, vilket ledde till en gradvist ökad efterfrågan framförallt från fritidssegmentet.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 238 (493) MSEK, en minskning med 52 procent. För jämförbara enheter minskade intäkterna med 50 procent och RevPAR med 53 procent, justerat för valutakurseffekter.

Minskningen förklaras av samma covid-19-relaterade effekter som påverkade affärssegmentet Fastighetsförvaltning. Det relativt stora intäktsbortfallet jämfört med Fastighetsförvaltning beror dels på att Pandox som operatör av hotellverksamheten har full resultatexponering och dels av en hög andel stora möteshotell i internationella marknader, framförallt Bryssel.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 360 (1 692) MSEK. För jämförbara enheter minskade nettoomsättningen med 17 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 932 (1 009) MSEK, en minskning med 8 procent. För jämförbara enheter minskade driftnettet med 3 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till -70 (-65) MSEK.

Pandox har under perioden tagit del av statliga bidrag om totalt motsvarande cirka 142 MSEK inom Operatörsverksamhet, varav huvuddelen avser tidigare resultatperioder. Därutöver har cirka 59 MSEK överförts direkt från myndigheter till Pandox anställda i form av lönestöd för permitterad personal. Dessa ingår således inte i Pandox redovisade siffror. Läs mer på sida 4 och avsnittet ”Operatörsverksamhet”.

Totalt driftnetto uppgick till 862 (944) MSEK, en minskning med 9 procent.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -74 (-89) MSEK, varav avskrivningar -10 (-10) MSEK.

EBITDA

EBITDA uppgick till 797 (865) MSEK, en minskning med 8 procent.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -472 (-447) MSEK, varav -37 (-33) MSEK utgörs av avskrivningar av aktiverade uppläggningskostnader för lån.

De finansiella intäkterna uppgick till 1 (1) MSEK.

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

Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 137 (251) MSEK, en minskning med 45 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till -456 (-931) MSEK, varav huvuddelen förklaras av minskade kassaflöden.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 351 (-381) MSEK. Se vidare sidan 11–12.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -35 (-38) MSEK, vilket framförallt förklaras av koncernutjämning. Uppskjuten skatt uppgick till 39 (99) MSEK. Se vidare sidan 11 och avsnittet ”Uppskjuten skatt”.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 30 (-1 000) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 34 (-997) MSEK, vilket motsvarar 0,18 (-5,42) SEK per aktie.

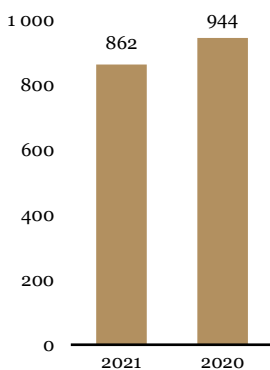
Cash earnings

Total cash earnings uppgick till 247 (337) MSEK, en minskning med 27 procent.

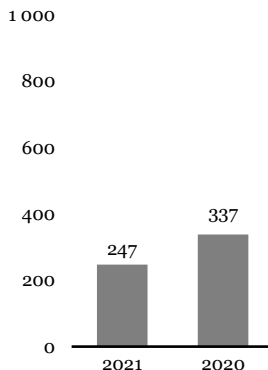
Se sidan 27 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar.

Januari–juni 2021

Totalt driftnetto, MSEK



Total cash earnings, MSEK



Segmentrapportering april–juni 2021

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2020 för balansposter om inget annat anges.

Fastighetsförvaltning

Belopp i MSEK	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2021	2020	2021	2020	2020
Hysesintäkter	541	502	1 056	1 142	2 228
Övriga fastighetsintäkter	27	25	66	57	171
Kostnader, exkl. fastighetsadministration	-57	-47	-109	-115	-215
Driftnetto, före fastighetsadministration	511	480	1 013	1 084	2 184
Fastighetsadministration	-41	-32	-81	-75	-166
Bruttoresultat	470	448	932	1 009	2 018
Driftnetto, efter fastighetsadministration	470	448	932	1 009	2 018

April–juni 2021

Hysesintäkter och Övriga fastighetsintäkter uppgick till 568 (527) MSEK, varav 2 MSEK avser statliga bidrag, vilka redovisas under Övriga fastighetsintäkter. Majoriteten av Pandox intäkter utgjordes av kontrakterade minimihyror och fasta hyror, men ett successivt förbättrat affärsläge ledde också till ett ökat bidrag från rent omsättningsbaserade hyror. I kvartalet noterades endast marginella rörliga intäkter i två hyresavtal med miniminivå.

Beläggingsgraden för öppna hotell uppgick till cirka 29 procent i kvartalet, jämfört med cirka 10 procent under motsvarande kvartal 2020. Förbättringen speglar ett relativt sett bättre restriktionsläge och därmed ökad hotellefterfrågan.

Väghotell och enskilda hotell med långtidskontrakt, till exempel karantän eller försvar, hade den starkaste utvecklingen i kvartalet. Mot slutet av perioden noterades också ökad beläggning på attraktiva fritidsdestinationer, som till exempel Fagernes (Norge), Erfurt (Tyskland) och Brighton (Storbritannien).

I likhet med tidigare noterades en högre beläggingsgrad i många inhemska och regionala städer med övervägande inhemsk efterfrågan jämfört med större städer av internationell karaktär.

Driftnettet uppgick till 470 (448) MSEK, en ökning med 5 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 12 procent medan driftnettet ökade med 11 procent, justerat för valutakurseffekter.

Operatörsverksamhet

Belopp i MSEK	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2021	2020	2021	2020	2020
Intäkter	146	74	238	493	779
Kostnader	-203	-216	-444	-672	-1 182
Bruttoresultat	-57	-142	-206	-179	-403
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	67	57	136	114	235
Driftnetto	10	-85	-70	-65	-168

April–juni 2021

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 146 (74) MSEK, en ökning med 97 procent. Intäktsökningen förklaras av samma drivkrafter som för Fastighetsförvaltning samt att Pandox i Operatörsverksamhet har full och direkt resultatexponering. Efterfrågan bestod i huvudsak av ramavtal med statliga myndigheter och långa avtal med företag med behov av covid-19-säkra övergångsrum, till exempel inom försvar och offshore. Mot slutet av kvartalet noterades en efterfrågeökning inom både fritids- och affärssegmentet drivet av minskade restriktioner.

Förbättringen skedde från låga jämförbara nivåer i det andra kvartalet 2020, som var starkt påverkat av restriktioner i framförallt Belgien och Tyskland.

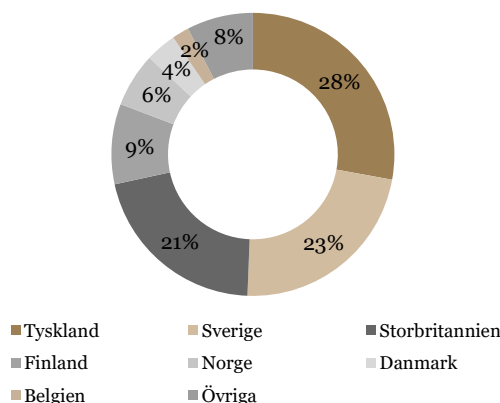
För jämförbara enheter ökade intäkter och RevPAR med 126 respektive 103 procent, justerat för valutakurseffekter.

Driftnettet uppgick till 10 (-85) MSEK.

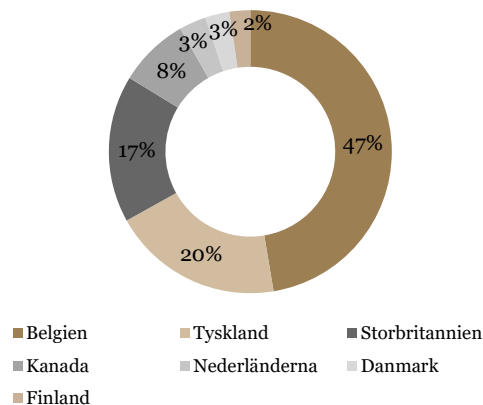
Pandox har under kvartalet tagit del av statliga bidrag om totalt motsvarande cirka 98 MSEK inom Operatörsverksamhet, varav huvuddelen avser tidigare resultatperioder. Därutöver har cirka 26 MSEK överförts direkt från myndigheter till Pandox anställda i form av lönestöd för permitterad personal. Dessa ingår således inte i Pandox redovisade siffror. Läs mer på sida 4 och avsnittet "Operatörsverksamhet".

April–juni 2021

Intäkter per land, Fastighetsförvaltning



Intäkter per land, Operatörsverksamhet



Fastighetsportfölj

Siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2020 för balansposter såvida inget anges.

Värdeförändring fastigheter

Vid utgången av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 60 696 (59 542) MSEK, varav 50 915 (50 181) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 9 781 (9 361) MSEK för Rörelsefastigheter. Vid samma tidpunkt hade Rörelsefastigheter ett redovisat värde på 7 623 (7 363) MSEK.

Vid utgången av perioden hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 14,1 (14,6) år.

Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

	Belopp i MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari, 2021)	50 181
+ Förvärv	—
+ Investeringar i befintlig portfölj	340
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar	—
+/- Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar i totalresultatet	—
+/- Värdeförändring orealiserad	-456
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	850
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (30 juni, 2021)	50 915

Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	Belopp i MSEK
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (1 januari, 2021)	9 361
+ Förvärv	—
+ Investeringar i befintlig portfölj	226
- Avyttringar ¹⁾	-6
+/- Omklassificeringar	—
+/- Värdeförändring orealiserad	3
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	197
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (30 juni, 2021)	9 781

¹⁾ Utrangering inventarier

Investeringar

Under perioden januari-juni 2021 uppgick investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar, exklusive förvärv, till 572 (515) MSEK, varav 340 (329) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 226 (183) MSEK för Rörelsefastigheter samt 6 (3) MSEK för huvudkontoret.

Vid utgången av det andra kvartalet 2021 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 1 150 MSEK, varav cirka 1 100 MSEK förväntas genomföras under 2021. Därutöver tillkommer cirka 45 MSEK i underhåll.

Större projekt utgörs av Crowne Plaza Brussels Le Palace, NH Brussels Bloom, Hilton Brussels Grand Place, Holiday Inn Brussels Airport, Doubletree by Hilton Montreal, Hotel Berlin Berlin, Hotel Pullman Stuttgart Fontana, Mercure Hotel München, Dorint Parkhotel Bad Neuenahr, Holiday Inn Lübeck, NH Frankfurt Airport, NH München Airport, The Midland Manchester, Scandic Luleå, Quality Park Södertälje, Vildmarkshotellet, Quality Borås, Scandic Park Stockholm, h27 samt investeringsprogrammet för gröna investeringar.

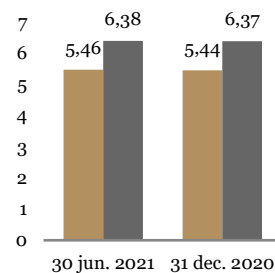
Finansiella effekter i MSEK av förändringar i vissa nyckelparametrar per den 30 juni 2021

Förvaltningsfastigheter, påverkan verkligt värde	Förändring	Värdeeffekt
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-4 270 / +5 130
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 363
Driftnetto ¹⁾	+/- 1%	+/- 389 (536)
Förvaltningsfastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris) ¹⁾	+/- 1%	+/- 3 (25)
Rörelsefastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris) ¹⁾	+/- 1%	+/- 7 (23)
Finansiell känslighetsanalys, resultateffekt	Förändring	Resultat före värdeförändringar
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, med derivat ²⁾	+/- 1%	+9/-205
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, utan derivat ²⁾	+/- 1%	-236/+21
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	+/- 1 105

¹⁾ Det lägre värdet avser utfall 2020 och det högre värdet inom parentes avser normalår "pre-covid-19".

²⁾ Resultateffekten blir asymmetrisk på grund av begränsade möjligheter för Pandox att fullt ut tillgodoräkna sig negativa marknadsräntor.

Genomsnittligt direktavkastningskrav, %
(30 juni 2021)



Fastighetsvärdering

Se sidan 4 och avsnittet "Värdering av hotellfastigheter".

Finansiering

Siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2020 för balansposter såvida inget annat anges.

Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden netto till 49,7 (48,7) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 24 278 (23 880) MSEK. EPRA NRV uppgick till 31 065 (30 813) MSEK, motsvarande 168,97 (167,60) SEK per aktie. Likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 4 377 (5 221) MSEK. Därutöver finns ytterligare kreditfaciliteter som, vid varje givet tillfälle, fullt ut täcker emitterad volym under Pandox företagscertifikatprogram.

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen, exklusive uppläggningskostnader för lån, till 32 871 (31 629) MSEK. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 1 665 (2 599) MSEK och emitterad volym under företagscertifikatprogrammet uppgick till 647 (1 688) MSEK.

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

Kortfristiga kreditfaciliteter med en löptid mindre än ett år uppgår till 5 832 MSEK, varav 3 787 MSEK med förfall i december 2021. Pandox har samtliga kortfristiga kreditfaciliteter hos nordiska relationsbanker och konstruktiva diskussioner om refinansiering pågår. Under det andra kvartalet har Pandox genomfört refinansieringar om motsvarande cirka 867 MSEK.

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

Förfallostruktur kreditfaciliteter 30 juni 2021

Förfall (MSEK)	Kreditlimiter ¹⁾
<1 år	5 832
1-2 år	9 404
2-3 år	7 866
3-4 år	9 365
4-5 år	1 435
>5 år	634
Summa	34 536

¹⁾ Exklusive kontraktuell amortering.

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

Lån i respektive valuta 30 juni 2021

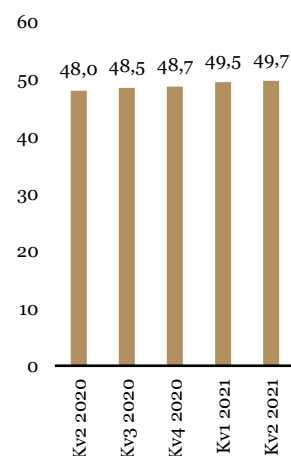
	SEK	DKK	EUR ³⁾	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa
Summa kreditlimiter, MSEK ¹⁾	10 220	1 896	14 950	444	516	1 187	5 322	34 536
Summa räntebärande skulder, MSEK ¹⁾	7 979	1 896	15 547	444	496	1 187	5 322	32 871
Andel skuld i valuta, %	24,3	5,8	47,3	1,4	1,5	3,6	16,2	100
Genomsnittlig ränta, % ²⁾	2,9	2,0	2,4	0,9	2,8	2,4	3,0	2,6
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,4	2,5	4,4	0,2	0,1	2,3	3,0	3,6
Verkligt värde fastigheter, MSEK ¹⁾	14 610	3 408	27 696	727	1 256	3 196	9 803	60 696

¹⁾ Omräknat till MSEK.

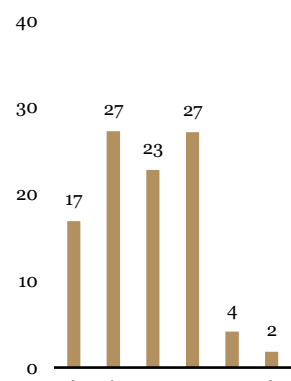
²⁾ Genomsnittlig ränta inklusive bankens marginal.

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

Belåningsgrad netto per kvartal, %



Förfall kreditfaciliteter per år, %



Finansiella kovenanter

Pandox finansiella kovenanter utgörs på koncernnivå av:

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

För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framförallt ränteswappar. I slutet av perioden uppgick räntederivaten brutto till 29 765 MSEK och räntederivaten netto till 24 771 MSEK, vilket även utgör den räntesäkrade delen av Pandox låneportfölj. Cirka 70 procent netto av Pandox låneportfölj var därmed säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år.

Förfallostruktur avseende räntebindning 30 juni 2021

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		Genomsnittsränta derivat, %
	Belopp ¹⁾	Andel, %	Volym	Andel, %	
< 1 år	11 729	36	3 630	15	1,6
1-2 år	5 544	17	5 544	22	1,2
2-3 år	-1 247	-4	-1 247	-5	1,3
3-4 år	1 946	6	1 946	8	-0,2
4-5 år	1 951	6	1 951	8	-0,1
> 5 år	12 949	39	12 949	52	0,5
Summa	32 871	100	24 771	100	0,7

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

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

Vid utgången av perioden uppgick marknadsvärdet netto för Pandox finansiella derivat till -447 (-798) MSEK.

Uppskjuten skatt

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 529 (631) MSEK. Dessa utgörs främst av redovisat värde av skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren och temporära värderingsskillnader för räntederivat.

De uppskjutna skatteskulderna uppgick till 4 275 (4 307) MSEK, vilka främst avser temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde avseende Förvaltningsfastigheter, samt temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde avseende Rörelsefastigheter.

Övrig information

Väsentliga händelser under och efter perioden

30 maj 2021	Pandox vd Anders Nissen har avlidit
21 maj 2021	Pandox CFO Liia Nõu utses till tf. vid då Anders Nissen genomgår medicinsk behandling
27 april 2021	Delårsrapport januari-mars 2021
12 april 2021	Kommuniké från årsstämman 2021

För fullständiga pressmeddelanden se www.pandox.se.

Pågående tvister

Hyresgästen för Park Centraal Amsterdam har lämnat in en stämningansökan mot dotterbolag till Pandox med krav på vissa temporära justeringar i existerande hyresavtal, framförallt avseende minimihyrans nivå. Domstolsprocess pågår.

Dotterbolag till Pandox har lämnat in en stämningansökan mot Köln Bonn Airport, som inte beviljat förlängning av en så kallad Heritage building right ("tomträtt") för hotellfastigheten Leonardo Hotel Köln Bonn Airport med 177 rum. Domstolsprocess pågår och Pandox bedömer möjligheterna till beslut, alternativt kompensations, till bolagets fördel som goda. Inga hyresintäkter har bokförts under perioden januari-juni 2021.

Som Pandox tidigare kommunicerat har företaget mottagit ett beslut från Skatteverket avseende koncernens internprissättning. Pandox har överklagat till Förvaltningsrätten och avvaktar ett avgörande som förväntas komma under 2021. Pandox vidhåller sin uppfattning att bolaget har följt gällande rätt. Pandox internprissättning skiljer sig inte från branschen i övrigt. Skatteverket är dock av uppfattningen att vinstallokeringen inte ska ske till det land där fastigheterna ligger och verksamheten bedrivs, utan i moderbolagets land, det vill säga Sverige. Pandox står fast vid att koncernens bolag följer och har följt gällande rätt för internprissättning och beskattning i de länder där koncernens bolag är verksamma. Pandox har beviljats anstånd från Skatteverket med anledning av osäkerheten kring utgången av ärendet. Pandox bedömer möjligheterna till beslut till bolagets fördel i högre instans som goda. Muntlig förhandling förväntas ske i slutet av 2021.

Personal

Vid utgången av perioden hade Pandox motsvarande 503 (802) heltidsanställda, baserat på antal arbetade timmar omvandlat till heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 454 (754) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 49 (48) inom segmentet Fastighetsförvaltning samt central administration.

Gröna investeringar

Pandox gröna investeringsprogram om 8 MEUR ligger fast inom planerad tidsram (2023). Investeringsprogrammet innefattar energi- och vattenreducerade projekt samt teknikinstallationer. Syftet är att reducera klimatpåverkan och samtidigt generera en genomsnittlig avkastning om cirka 20 procent. På grund av covid-19 har de större och mer tekniktensiva investeringarna tagit längre tid att genomföra, vilket medför att besparingarna från programmet kommer att materialiseras tydligare först under andra halvåret 2021.

Moderbolag

Aktiviteterna inom Pandox fastighetsägande företag administreras av personal som är anställda i moderbolaget, Pandox AB (publ). Kostnaderna för dessa tjänster faktureras Pandox dotterbolag. Faktureringen uppgick under perioden januari-juni 2021 till 74 (78) MSEK och periodens resultat uppgick till 449 (-457) MSEK. Vid utgången av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 9 052 (8 603) MSEK och den externa räntebärande skulden till 7 361 (4 804) MSEK, varav 4 293 (3 294) MSEK i form av långfristig skuld.

Transaktioner med närstående

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

Eiendomsspar AS äger 5,1 procent av 22 hotellfastigheter i Tyskland och 9,9 procent av ytterligare en hotellfastighet i Tyskland, vilka förvärvades av Pandox under 2015, 2016 och 2019. Pandox har ett förvaltningsavtal avseende Pelican Bay Lucaya Resort på Bahamas, som ägs av närstående till Helene Sundt AS respektive CGS Holding AS. Under perioden januari-juni 2021 uppgick intäkterna från Pelican Bay Lucaya till 0,1 (0,4) MSEK.

Finansiell riskhantering

Pandox strävar efter lägsta möjliga finansieringskostnad och samtidigt begränsa företagets ränte-, valuta- och likviditetsrisker. Pandox utgångspunkt är att ökade finansieringskostnader till följd av rimliga ränteförändringar ofta kompenseras av högre rörelseintäkter genom en ökad ekonomisk aktivitet. Pandox har därutöver en låneportfölj med varierande förfalldatum och löptider med fast ränta där företaget ingår ränteswappavtal för att säkra räntenivån på en viss andel av skuldportföljen.

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

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

Pandox finansiella risker och riskhantering beskrivs på sidorna 133–136 i årsredovisningen för 2020.

Risk- och osäkerhetsfaktorer

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

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

Pandox riskarbete beskrivs på sidorna 84–89 i avsnittet "Risker och riskhantering" i årsredovisningen för 2020. På sidan 88 i årsredovisningen för 2020 anges att Pandox alltid använder det direktavkastningskrav som ges av externa värderare. Den komplexitet som covid-19-pandemin gett upphov till har skapat en högre osäkerhet om framtiden och därmed gett upphov till ett större mått av uppskattningar och bedömningar även gällande marknadens avkastningskrav, vilket innebär att Pandox direktavkastningskrav kan avvika från externa värderares. Pandox bedömning är att covid-19-pandemin är av övergående karaktär med begränsad effekt på det långsiktiga direktavkastningskravet. Se sidan 4–5 och avsnittet "Värdering av hotellfastigheter" för mer information.

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

Utöver de effekter av covid-19 som beskrivs ovan och på sida 4–5 har inga väsentliga förändringar i Pandox bedömning av risker skett efter publiceringen av årsredovisningen 2020.

Säsongsbundenhet

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

Uttalanden om framtiden

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

Giltig lydelse

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



Lobby på h27, Köpenhamn, 200 rum

Alternativa nyckeltal

Pandox tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och Årsredovisningslagen. Avstämning av alternativa nyckeltal finns på sidorna 19–20.

Antal aktier

Vid utgången av perioden uppgick det totala antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier. För det andra kvartalet 2021 uppgick det viktade antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier.

Presentation av delårsrapporten

Pandox presenterar delårsrapporten för investerare, analytiker och media via en webbsänd telefonkonferens den 16 juli kl. 08:30 CEST. Presentationen innehåller också en extern genomgång av hotellmarknaden.

- Delårsrapport och affärsläge
Liia Nõu CFO och tf. VD
Anders Berg SVP Head of Communications & IR
- Hotellmarknaden
Robin Rossmann, Managing Director International STR

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

För att följa webcasten, gå till <https://edge.media-server.com/mmc/p/5u3xqrxq>. Här kan du även ställa skriftliga frågor.

För att delta i konferensen per telefon, vänligen anmäl dig via denna länk för åtkomst till telefonnummer:
<http://emea.directeventreg.com/registration/2766747>.

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

Kontaktpersoner

För ytterligare information vänligen kontakta:

Liia Nõu, CFO och tf. VD
+46 (0) 702 37 44 04

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

Denna information är sådan information som Pandox AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 16 juli 2021 kl. 07:00 CEST.

Finansiell kalender

Delårsrapport januari-september 2021	27 oktober 2021
Bokslutskommuniké 2021	10 februari 2022
Delårsrapport januari-mars 2022	27 april 2022
Delårsrapport januari-juni 2022	15 juli 2022

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

Styrelsens försäkran

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

Stockholm den 16 juli 2021

Christian Ringnes
Styrelseordförande

Bengt Kjell
Styrelseledamot

Jakob Iqbal
Styrelseledamot

Jon Rasmus Aurdal
Styrelseledamot

Ann-Sofi Danielsson
Styrelseledamot

Jeanette Dyhre Kvisvik
Styrelseledamot

Liia Nõu
tf. VD

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

Finansiella rapporter i sammandrag

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	Not	Apr-jun		Jan-jun		Helår
		2021	2020	2021	2020	2020
Intäkter Fastighetsförvaltning						
Hyresintäkter	2	541	502	1 056	1 142	2 228
Övriga fastighetsintäkter		27	25	66	57	171
Intäkter Operatörsverksamhet	2	146	74	238	493	779
Nettoomsättning		714	601	1 360	1 692	3 178
Kostnader Fastighetsförvaltning	2	-98	-79	-190	-190	-381
Kostnader Operatörsverksamhet	2	-203	-216	-444	-672	-1 182
Bruttoresultat		413	306	726	830	1 615
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	2	470	448	932	1 009	2 018
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	2	-57	-142	-206	-179	-403
Central administration		-37	-42	-74	-89	-171
Finansiella intäkter		0	-1	1	1	2
Finansiella kostnader		-239	-219	-472	-447	-902
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar		-23	-22	-44	-44	-86
Resultat före värdeförändringar		114	22	137	251	458
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter, orealiserade	2	-105	-320	-456	-931	-1 779
Fastigheter, realiserade	2	—	—	-6	—	0
Derivat, orealiserade		24	-22	351	-381	-221
Resultat före skatt		33	-320	26	-1 061	-1 542
Aktuell skatt		-23	-11	-35	-38	-57
Uppskjuten skatt		-16	-1	39	99	191
Periodens resultat		-6	-332	30	-1 000	-1 408
<i>Poster som kan komma att omföras till resultaträkningen, netto efter skatt¹⁾</i>						
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter		37	272	-12	-81	86
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		-295	-1 192	386	-179	-1 096
		-258	-920	374	-260	-1 010
Periodens övrigt totalresultat		-258	-920	374	-260	-1 010
Periodens totalresultat		-264	-1 252	404	-1 260	-2 418
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat		-7	-330	34	-997	-1 399
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat		1	-2	-4	-3	-9
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat		-262	-1 236	398	-1 258	-2 379
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat		-2	-16	6	-2	-39
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		-0,04	-1,79	0,18	-5,42	-7,61

¹⁾ Under kv2 2021 har omfördelning skett mellan nettoinvesteringssäkring och omräkningsdifferenser, vilket inte påverkat Övrigt totalresultat. Jämförelsesiffror har räknats om.

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Belopp i MSEK	2021	2020	2020
	30 jun	30 jun	31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Rörelsefastigheter	7 109	7 065	6 872
Inventarier/Inredning	529	525	502
Förvaltningsfastigheter	50 915	52 287	50 181
Uppskjutna långfristiga hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor	364	—	189
Nyttjanderätter	2 975	3 051	2 926
Uppskjuten skattefordran	529	570	631
Derivat ¹⁾	82	49	43
Andra långfristiga fordringar	54	36	36
Summa anläggningstillgångar	62 557	63 583	61 380
Omsättningstillgångar			
Varulager	11	13	9
Aktuell skattefordran	100	82	95
Kundfordringar	222	533	180
Uppskjutna kortfristiga hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor	276	—	250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164	219	110
Övriga fordringar	166	161	169
Likvida medel	2 712	2 298	2 622
Summa omsättningstillgångar	3 651	3 306	3 435
Summa tillgångar	66 208	66 889	64 815
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	460	460	460
Övrigt tillskjutet kapital	7 525	7 525	7 525
Reserver	-350	5	-714
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	16 643	17 011	16 609
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	24 278	25 001	23 880
Innehav utan bestämmande inflytande	214	245	208
Summa eget kapital	24 492	25 246	24 088
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾³⁾	26 895	26 945	26 034
Övriga långfristiga skulder	5	17	5
Långfristig leasingsskuld	2 956	3 022	2 901
Derivat ¹⁾	529	1 007	841
Avsättningar	34	51	32
Uppskjuten skatteskuld	4 275	4 458	4 307
Summa långfristiga skulder	34 694	35 500	34 120
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	79	106	139
Kortfristiga räntebärande skulder ²⁾³⁾	5 829	5 036	5 418
Kortfristig leasingsskuld	21	30	27
Skatteskulder	153	51	118
Leverantörsskulder	196	232	179
Övriga kortfristiga skulder	249	209	265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	495	479	461
Summa kortfristiga skulder	7 022	6 143	6 607
Summa skulder	41 716	41 643	40 727
Summa eget kapital och skulder	66 208	66 889	64 815

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

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

³⁾ Uppläggningskostnader om 147 MSEK har reducerat den räntebärande skulden under perioden, jämfört med 195 MSEK samma period 2020.

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

Belopp i MSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserver	Omvärderings- reserv ²⁾					
Ingående eget kapital 1 januari 2020	460	7 525	89	169	18 107	26 350	156	26 506	
Periodens resultat	—	—	—	—	-1 399	-1 399	-9	-1 408	
Övrigt totalresultat	—	—	-980	—	—	-980	-30	-1 010	
Förskjutning innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾	—	—	8	—	-99	-91	91	—	
Utgående eget kapital 31 december 2020	460	7 525	-883	169	16 609	23 880	208	24 088	
Ingående eget kapital 1 januari 2021	460	7 525	-883	169	16 609	23 880	208	24 088	
Periodens resultat	—	—	—	—	34	34	-4	30	
Övrigt totalresultat	—	—	364	—	—	364	10	374	
Utgående eget kapital 30 juni 2021	460	7 525	-519	169	16 643	24 278	214	24 492	

¹⁾ Omföring från moderbolagets aktieägare till innehav utan bestämmande inflytande.

²⁾ Avser verkligt värdeförändring av hotellfastigheter som omklassificerats från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning.

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

Belopp i MSEK	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2021	2020	2021	2020	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	33	-320	26	-1 061	-1 542
Återföring av avskrivningar	68	57	137	115	238
Realiserade värdeförändringar	0	—	6	—	—
Orealiserade värdeförändringar	105	320	456	931	1 779
Orealiserade värdeförändringar derivat	-24	22	-351	381	221
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-30	25	-11	-102	-38
Betald skatt	-5	-5	-5	-66	-45
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	147	99	258	198	613
Ökning/minskning rörelsefordringar	-129	-204	-276	-28	-36
Ökning/minskning rörelseskulder	61	-83	15	-130	-117
Förändringar av rörelsekapital	-68	-287	-261	-158	-153
Kassaflöde från den löpande verksamheten	79	-188	-3	40	460
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-289	-277	-572	-515	-907
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	—	-4	—	-693	-689
Förvärv av finansiella tillgångar	-16	0	-18	-1	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-305	-281	-590	-1 209	-1 598
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	1 728	5 238	4 339	7 508	9 755
Amortering av skuld	-1 423	-3 645	-3 642	-4 779	-6 664
Garantiutdelning minoritet	—	—	—	—	-20
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	305	1 593	697	2 729	3 071
Periodens kassaflöde	79	1 124	104	1 560	1 933
Likvida medel vid periodens början	2 610	1 220	2 622	632	632
Kursdifferens i likvida medel	22	-46	-15	106	57
Likvida medel vid periodens slut	2 712	2 298	2 712	2 298	2 622
Upplysningar om betalda räntor					
Erhållen ränta uppgick till	0	1	1	1	2
Betald ränta uppgick till	-215	-231	-416	-437	-819
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-23	-22	-44	-44	-86
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	2 712	2 298	2 712	2 298	2 622
Likvida medel består av bankmedel.					

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2021	2020	2021	2020	2020
Belopp i MSEK					
Nettoomsättning	37	48	74	78	150
Administrativa kostnader	-51	-55	-100	-115	-219
Rörelseresultat	-14	-7	-26	-37	-69
Övriga räntor och liknande resultatposter	-88	-248	307	-281	-383
Derivat, orealiserade	33	-82	293	-239	-188
Resultat efter finansiella poster	-69	-337	574	-557	-640
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	1
Resultat före skatt	-69	-337	574	-557	-639
Skatt på periodens resultat	0	7	0	—	0
Uppskjuten skatt	17	48	-125	100	153
Periodens resultat	-52	-282	449	-457	-486

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

	2021	2020	2020
	30 jun	30 jun	31 dec
Belopp i MSEK			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	19 712	19 772	19 443
Omsättningstillgångar	2 660	2 433	2 621
Summa tillgångar	22 372	22 205	22 064
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 052	8 633	8 603
Avsättningar	109	155	168
Långfristiga skulder	6 917	7 678	5 866
Kortfristiga skulder	6 294	5 739	7 427
Summa eget kapital och skulder	22 372	22 205	22 064

Avstämning alternativa nyckeltal

	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2021	2020	2021	2020	2020
Per aktie, belopp i SEK ¹⁾					
Totalresultat per aktie, SEK					
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	-262	-1 236	398	-1 258	-2 379
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Totalresultat per aktie, SEK	-1,43	-6,72	2,16	-6,84	-12,94
Cash earnings per aktie, SEK					
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	161	77	251	340	669
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Cash earnings per aktie, SEK	0,88	0,42	1,37	1,85	3,64
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK					
EPRA NRV (substansvärde), MSEK	—	—	31 065	32 600	30 813
Antal aktier vid periodens slut	—	—	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK	—	—	168,97	177,32	167,60
Utdelning per aktie, SEK					
Utdelning, MSEK	—	—	—	—	—
Antal aktier vid tillfället för utdelning	—	—	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Utdelning per aktie, SEK ³⁾	—	—	—	—	—
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Antal aktier vid periodens slut	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Antal hotell, periodens slut ²⁾	—	—	156	156	156
Antal rum, periodens slut ²⁾	—	—	35 180	35 022	35 060
WAULT, år	—	—	14,1	15,2	14,6
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	60 696	62 259	59 542
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	—	—	50 915	52 287	50 181
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	—	—	9 781	9 972	9 361
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	181	89	140	298	225

¹⁾ Totalt antal utestående aktier efter full utspädning uppgår till 183 849 999, varav 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier. Beräknat på totalt antal aktier för balansposter och viktat antal aktier för resultatposter. ²⁾ Pandox-ägda hotellfastigheter. ³⁾ För 2020 anges beslutad utdelning.

Avstämning alternativa nyckeltal

Belopp i MSEK	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2021	2020	2021	2020	2020
Räntebärande nettoskuld					
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	26 895	26 945	26 034
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	5 829	5 036	5 418
Uppläggningskostnader lån	—	—	147	195	177
Likvida medel	—	—	-2 712	-2 298	-2 622
Räntebärande nettoskuld	—	—	30 159	29 878	29 007
Belåningsgrad netto, %					
Räntebärande nettoskuld	—	—	30 159	29 878	29 007
Marknadsvärde fastigheter	—	—	60 696	62 259	59 542
Belåningsgrad netto, %	—	—	49,7	48,0	48,7
Räntetäckningsgrad, ggr					
EBITDA	447	327	797	865	1 699
Minus: Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-23	-22	-44	-44	-86
Netto räntekostnader	214	193	418	397	793
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,6	1,8	2,1	2,0
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %					
Genomsnittlig räntekostnad	—	—	844	758	811
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	26 895	26 945	26 034
Uppläggningskostnader lån	—	—	147	195	177
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	5 829	5 036	5 418
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %	—	—	2,6	2,4	2,6
<i>Se sidan 11–12 för en fullständig avstämning.</i>					
Investeringar, inkl. moderbolag exkl. förvärv	289	277	572	515	907
Driftnetto Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	541	502	1 056	1 142	2 228
Övriga fastighetsintäkter	27	25	66	57	171
Kostnader, exkl. fastighetsadministration	-57	-47	-109	-115	-215
Driftnetto Fastighetsförvaltning, före fastighetsadministration	511	480	1 013	1 084	2 184
Fastighetsadministration	-41	-32	-81	-75	-166
Driftnetto Fastighetsförvaltning	470	448	932	1 009	2 018
Driftnetto Operatörsverksamhet					
Intäkter Operatörsverksamhet	146	74	238	493	779
Kostnader Operatörsverksamhet	-203	-216	-444	-672	-1 182
Bruttoresultat	-57	-142	-206	-179	-403
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	67	57	136	114	235
Driftnetto Operatörsverksamhet	10	-85	-70	-65	-168
EBITDA					
Totalt bruttoresultat, från respektive segment	413	306	726	830	1 615
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	67	57	136	114	235
Operatörsverksamhet	—	—	—	—	—
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-33	-36	-65	-79	-151
EBITDA	447	327	797	865	1 699
Cash earnings					
EBITDA	447	327	797	865	1 699
Plus: Finansiella intäkter	0	-1	1	1	2
Minus: Finansiella kostnader	-239	-219	-472	-447	-902
Minus: Finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar	-23	-22	-44	-44	-86
Plus/Minus: Orealiserad omräkningseffekt banktillgodohavanden	0	1	0	0	4
Minus: Aktuell skatt	-23	-11	-35	-38	-57
Cash earnings	162	75	247	337	660
EPRA NRV					
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	—	—	24 278	25 001	23 880
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	—	—	2 158	2 388	1 998
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	—	—	447	958	798
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	—	—	-92	-205	-171
Plus: Uppskjuten skatteskuld	—	—	4 275	4 458	4 307
EPRA NRV	—	—	31 065	32 600	30 813
Tillväxt i EPRA NRV, i årstakt, %					
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	—	—	32 600	29 117	34 270
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	—	—	31 065	32 600	30 813
Återlagd utdelning, innevarande år	—	—	—	—	—
Exklusive likvid nyemission	—	—	—	-3 010	—
Tillväxt i EPRA NRV, i årstakt, %	—	—	-4,7	1,6	-10,1

Om nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Flera beskrivningar och analyser i denna delårsrapport presenterar utveckling och status på finansiella och aktierelaterade nyckeltal som inte definieras enligt IFRS (International Financial Reporting Standards). Vidstående alternativa finansiella nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. På sida 19 och 20 presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitionerna av dessa mått på sidan 29.

Finansiell risk

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

Tillväxt och lönsamhet

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

EPRA NRV (substansvärde) och eget kapital

Substansvärdet (EPRA NRV) är det samlade kapital Pandox förvaltar för sina aktieägares räkning. Pandox mäter långsiktigt substansvärde med utgångspunkt från balansräkningen justerat för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, som derivat och uppskjuten skatteskuld. Marknadsvärdet för Rörelsefastigheter ingår också i beräkningen. Se vidare sida 21.

Substansvärde enligt EPRA NRV, EPRA NTA och EPRA NDV

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Substansvärdet kan beräknas på olika sätt där framför allt tidsperspektivet och portföljens omsättningshastighet påverkar. Pandox har generell ett industriellt och långsiktigt investeringsperspektiv.

Från 31 december 2020 redovisar Pandox nyckeltalen EPRA NRV (Net reinstatement value), EPRA NTA (Net tangible assets) samt EPRA NDV (Net disposal value). Se sidan 29 för definitioner.

EPRA NRV är det långsiktiga substansvärdet och utgår från balansräkningen med justering av poster som ej innebär en utbetalning i närtid, såsom goodwill, finansiella derivat, uppskjuten skatteskuld samt övervärde Rörelsefastigheter (se sidan 10, Fastighetsvärdering, för mer information). EPRA NTA är detsamma som långsiktigt substansvärde med skillnaden att goodwill, som inte är hänförligt till uppskjuten skatt, skall återläggas samt att uppskjuten skatt kan marknadsvärderas med hänsyn till hur bolaget de senare åren genomfört fastighetstransaktioner. Då Pandox inte har någon goodwill, har ett långsiktigt investeringsperspektiv, samt inte redovisar bedömd verklig uppskjuten skatt medför det att värdet för NRV och NTA i Pandox fall blir detsamma. EPRA NDV är substansvärdet enligt eget kapital i balansräkningen med justering av goodwill (Pandox har ingen goodwill) och övervärde Rörelsefastigheter.

Substansvärde	30 jun 2021		30 jun 2020		31 dec 2020	
	MSEK	SEK/aktie ¹⁾	MSEK	SEK/aktie ¹⁾	MSEK	SEK/aktie ¹⁾
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	24 278	132,05	25 001	135,99	23 880	129,89
Plus: Örnvärdering av Rörelsefastigheter	2 158	11,74	2 388	12,99	1 998	10,87
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	447	2,43	958	5,21	798	4,34
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	-92	-0,50	-205	-1,12	-171	-0,93
Plus: Uppskjuten skatteskuld	4 275	23,25	4 458	24,25	4 307	23,43
Substansvärde, EPRA NRV	31 065	168,97	32 600	177,32	30 813	167,60
Återläggs:	—	—	—	—	—	—
Substansvärde, EPRA NTA	31 065	168,97	32 600	177,32	30 813	167,60
Återläggs: derivat och uppskjuten skatt	-4 630	-25,18	-5 211	-28,34	-4 934	-26,84
Substansvärde, EPRA NDV	26 436	143,79	27 389	148,97	25 878	140,76

¹⁾ Antal aktier vid periodens slut.

Kvartalsdata

Rapport över totalresultat för koncernen i sammandrag		2021		2020			2019	
Belopp i MSEK	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter	541	515	523	563	502	640	784	820
Övriga fastighetsintäkter	27	39	47	67	25	32	26	31
Intäkter Operatörsverksamhet	146	92	117	169	74	419	645	600
Nettoomsättning	714	646	687	799	601	1 091	1 455	1 451
Kostnader Fastighetsförvaltning	-98	-92	-92	-99	-79	-111	-94	-90
Kostnader Operatörsverksamhet	-203	-241	-244	-266	-216	-456	-536	-491
Bruttoresultat	413	313	351	434	306	524	825	870
Central administration	-37	-37	-41	-41	-42	-47	-44	-40
Finansnetto	-239	-232	-227	-227	-220	-226	-234	-224
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-23	-21	-21	-21	-22	-22	-21	-20
Resultat före värdeförändringar	114	23	62	145	22	229	526	586
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-105	-351	-533	-315	-320	-611	396	353
Fastigheter, realiserade	—	-6	0	0	—	—	-41	110
Derivat, orealiserade	24	327	109	51	-22	-359	444	-211
Resultat före skatt	33	-7	-362	-119	-320	-741	1 325	838
Aktuell skatt	-23	-12	-2	-17	-11	-27	59	-60
Uppskjuten skatt	-16	55	59	33	-1	100	-93	-536
Periodens resultat	-6	36	-305	-103	-332	-668	1 291	242
Övrigt totalresultat	-258	632	-796	46	-920	660	-199	-250
Periodens totalresultat	-264	668	-1 101	-57	-1 252	-8	1 092	-8
Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag		2021		2020			2019	
Belopp i MSEK	30-jun	31-mar	31-dec	30-sep	30-jun	31-mar	31-dec	30-sep
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	58 553	59 057	57 555	59 859	59 877	62 570	60 558	56 759
Nyttjanderätter	2 975	3 016	2 926	3 071	3 051	3 176	3 064	2 940
Övriga anläggningstillgångar	500	423	268	84	85	108	151	78
Uppskjuten skattefordran	529	502	631	559	570	546	383	765
Omsättningstillgångar	939	893	813	1 261	1 008	893	1 025	832
Likvida medel	2 712	2 610	2 622	2 309	2 298	1 220	632	530
Summa tillgångar	66 208	66 501	64 815	67 143	66 889	68 513	65 813	61 904
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	24 492	24 756	24 088	25 189	25 246	26 498	26 506	22 405
Uppskjuten skatteskuld	4 275	4 293	4 307	4 407	4 458	4 623	4 552	4 879
Räntebärande skulder	32 724	32 735	31 452	32 173	31 981	31 882	29 621	29 158
Leasingskulder	2 977	3 018	2 928	3 073	3 052	3 177	3 064	2 941
Icke räntebärande skulder	1 740	1 699	2 040	2 301	2 152	2 333	2 070	2 521
Summa eget kapital och skulder	66 208	66 501	64 815	67 143	66 889	68 513	65 813	61 904
Nyckeltal		2021		2020			2019	
Belopp i MSEK	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep
Driftnetto Fastighetsförvaltning	470	462	478	531	448	561	716	761
Driftnetto Operatörsverksamhet	10	-80	-64	-39	-85	20	159	160
EBITDA	447	350	378	456	327	538	834	886
Räntetekningsgrad, ggr	2,0	1,6	1,8	2,2	1,6	2,6	4,2	4,5
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	-0,04	0,22	-1,63	-0,56	-1,79	-3,63	7,30	1,45
Cash earnings	162	85	129	194	75	262	654	586
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	0,88	0,49	0,73	1,06	0,42	1,43	3,72	3,51
RevPAR-tillväxt (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %	103	-81	-89	-81	-92	-30	-4	4
	2021		2020			2019		
	30-jun	31-mar	31-dec	30-sep	30-jun	31-mar	31-dec	30-sep
Räntebärande nettoskuld, MSEK	30 159	30 288	29 007	30 056	29 878	30 862	29 191	28 806
Belåningsgrad fastigheter, %	49,7	49,5	48,7	48,5	48,0	47,2	46,0	48,3
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	60 696	61 161	59 542	62 022	62 259	65 345	63 469	59 661
EPRA NRV per aktie, SEK	168,97	170,38	167,60	175,33	177,32	186,97	186,40	184,03
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	14,1	14,4	14,6	14,9	15,2	15,3	15,6	15,5

Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandex fastighetsportfölj av 156 (156) hotellfastigheter med 35 180 (35 060) hotellrum i 15 länder, inräknat delmarknaderna England, Skottland, Wales och Nordirland.

Pandex huvudsakliga geografiska fokus är norra Europa. Tyskland (25 procent) är Pandex enskilt största geografiska marknad mätt som andel av fastighetsportföljens totala marknadsvärde följt av Sverige (24 procent), Storbritannien (16 procent), Belgien (7 procent) och Finland (6 procent).

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

Per 30 juni 2021 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 14,1 (14,6) år.

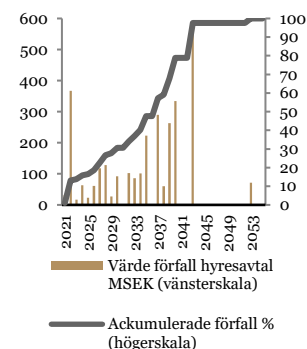
Portföljöversikt per segment och land

Fastighetsförvaltning	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Sverige	42	8 907	14 610	24,1	1,6
Tyskland	33	6 876	11 934	19,7	1,7
Storbritannien	19	4 675	9 016	14,9	1,9
Finland	13	2 922	3 886	6,4	1,3
Norge	14	2 573	3 196	5,3	1,2
Danmark	6	1 442	2 663	4,4	1,8
Österrike	2	639	1 443	2,4	2,3
Belgien	2	519	906	1,5	1,7
Irland	3	445	1 377	2,3	3,1
Schweiz	1	206	727	1,2	3,5
Nederländerna	1	189	1 159	1,9	6,1
Summa Fastighetsförvaltning	136	29 393	50 915	84	1,7
Operatörsverksamhet					
Belgien	7	1 955	3 466	5,7	1,8
Tyskland	5	1 490	3 159	5,2	2,1
Kanada	2	952	1 256	2,1	1,3
Storbritannien	2	611	787	1,3	1,3
Danmark	2	403	746	1,2	1,9
Nederländerna	1	216	343	0,6	1,6
Finland	1	160	24	0,0	0,2
Summa Operatörsverksamhet	20	5 787	9 781	16	1,7
Summa totalt	156	35 180	60 696	100	1,7

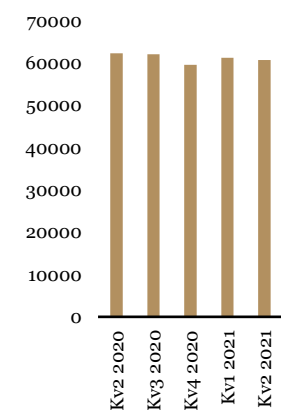
Portföljöversikt per varumärke

Varumärke	Antal		I % av totalt
	Hotell	Rum	
Scandic	50	11 027	31
Jurys Inn	20	4 410	13
Leonardo	18	3 547	10
Hilton	7	2 298	7
Radisson Blu	8	2 033	6
Nordic Choice Hotels	11	1 837	5
NH	7	1 681	5
Dorint	5	1 085	3
Mercure	4	760	2
Crowne Plaza	2	616	2
Elite Hotels	2	493	1
Holiday Inn	2	469	1
Novotel	2	421	1
InterContinental	1	357	1
Maritim	1	316	1
Indigo	1	284	1
Pullman	1	252	1
Meininger	1	228	1
Best Western	1	103	0
Oberoende varumärken	12	2 963	8
Totalt	156	35 180	100

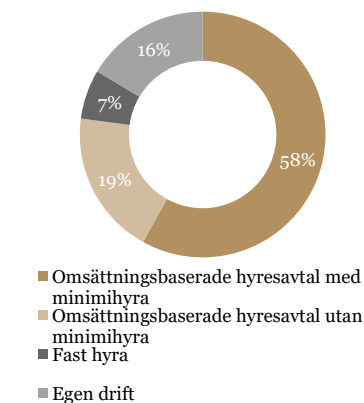
Hyresavtalens förfalloprofil (30 juni 2021)



Marknadsvärde fastigheter per kvartal, MSEK



Fördelning avtals- och driftsmodeller, antal rum % (30 juni 2021)



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Pandox AB följer International Financial Reporting Standards (IFRS) - och tolkningarna (IFRIC) - så som de antagits av EU. Den här delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 "Delårsrapportering" samt "Årsredovisningslagen".

Moderbolagets delårsrapport har upprättats i enlighet med kapitel 9 Delårsrapport i Årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR2 "Redovisning för juridiska personer". Enligt RFR2 ska en juridisk enhets moderbolag tillämpa alla IFRS-principer och tolkningar som EU antagit, inom den ram som definieras av Årsredovisningslagen, och ta hänsyn till kopplingen mellan redovisning och beskattning.

Nyttjanderätter och långfristig leasingkulld har justerat jämförelsesiffrorna retroaktivt avseende två tomträtter.

Delårsrapporten omfattar sidorna 1–27 och sidorna 28–30 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport.

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Pandox årsredovisning för 2020.

Not 2 Rörelsesegment

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

För det andra kvartalet och de första sex månaderna 2021 uppgick de omsättningsbaserade intäkterna i Fastighetsförvaltning till 51 MSEK respektive 82 MSEK.

Rörelsesegment	Fastighetsförvaltning		Operatörsverksamhet		Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster		Totalt	
	Kv 2 2021	Kv 2 2020	Kv 2 2021	Kv 2 2020	Kv 2 2021	Kv 2 2020	Kv 2 2021	Kv 2 2020
Belopp i MSEK								
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	568	527	—	—	—	—	568	527
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	146	74	—	—	146	74
Nettoomsättning	568	527	146	74	—	—	714	601
Kostnader Fastighetsförvaltning	-98	-79	—	—	—	—	-98	-79
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-203	-216	—	—	-203	-216
Bruttoresultat	470	448	-57	-142	—	—	413	306
Central administration	—	—	—	—	-37	-42	-37	-42
Finansiella intäkter	—	—	—	—	0	-1	0	-1
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-239	-219	-239	-219
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	—	—	-23	-22	-23	-22
Resultat före värdeförändringar	470	448	-57	-142	-299	-284	114	22
<i>Värdeförändringar</i>								
Fastigheter, orealiserade	-105	-320	—	—	—	—	-105	-320
Fastigheter, realiserade	—	—	—	—	—	—	—	0
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	24	-22	24	-22
Resultat före skatt	365	128	-57	-142	-275	-306	33	-320
Aktuell skatt	—	—	—	—	-23	-11	-23	-11
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	-16	-1	-16	-1
Periodens resultat	365	128	-57	-142	-314	-318	-6	-332

April-juni 2021

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Irland	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
- Fastighetsförvaltning	129	20	35	52	158	11	119	43	568
- Operatörsverksamhet	0	4	0	3	28	69	24	16	146
Marknadsvärde fastigheter	14 610	3 408	3 196	3 910	15 093	4 371	11 180	4 928	60 696
Investeringar fastigheter	42	12	13	3	66	91	21	37	285
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	748	—	29	1 942	2 617	929	1 357	7 623
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl. uppskjuten skatt	15 624	3 423	3 199	4 596	14 460	3 694	12 128	4 904	62 028

April-juni 2020

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

Rörelsesegment

Belopp i MSEK	Fastighetsförvaltning		Operatörsverksamhet		Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster		Totalt	
	Kv 1-2 2021	Kv 1-2 2020	Kv 1-2 2021	Kv 1-2 2020	Kv 1-2 2021	Kv 1-2 2020	Kv 1-2 2021	Kv 1-2 2020
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	1 122	1 199	—	—	—	—	1 122	1 199
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	238	493	—	—	238	493
Nettoomsättning	1 122	1 199	238	493	—	—	1 360	1 692
Kostnader Fastighetsförvaltning	-190	-190	—	—	—	—	-190	-190
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-444	-672	—	—	-444	-672
Bruttoresultat	932	1 009	-206	-179	—	—	726	830
Central administration	—	—	—	—	-74	-89	-74	-89
Finansiella intäkter	—	—	—	—	1	1	1	1
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-472	-447	-472	-447
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	—	—	-44	-44	-44	-44
Resultat före värdeförändringar	932	1 009	-206	-179	-589	-579	137	251
<i>Värdeförändringar</i>								
Fastigheter, orealiserade	-456	-931	—	—	—	—	-456	-931
Fastigheter, realiserade	-6	—	—	—	—	—	-6	0
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	351	-381	351	-381
Resultat före skatt	470	78	-206	-179	-238	-960	26	-1 061
Aktuell skatt	—	—	—	—	-35	-38	-35	-38
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	39	99	39	99
Periodens resultat	470	78	-206	-179	-234	-899	30	-1 000

Januari-juni 2021

Belopp i MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Irland	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
– Fastighetsförvaltning	256	38	64	103	317	22	235	86	1 122
– Operatörsverksamhet	0	6	0	6	39	124	36	27	238
Marknadsvärde fastigheter	14 610	3 408	3 196	3 910	15 093	4 371	11 180	4 928	60 696
Investeringar i fastigheter	76	34	24	12	119	183	68	49	566
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	—	-6	—	-6
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	748	—	29	1 942	2 617	929	1 357	7 623
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl. uppskjuten skatt	15 624	3 423	3 199	4 596	14 460	3 694	12 128	4 904	62 028

Januari-juni 2020

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

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

Omklassificeringar, förvärv och avyttringar

Datum	Hotellfastighet	Händelse
1 april 2020	h27	Omklassificering till Operatörsverksamhet
1 april 2020	Hotel Mayfair	Omklassificering till Operatörsverksamhet
31 mars 2020	Kontorsfastighet tillhörande Jurys Inn Cardiff	Förvärv Fastighetsförvaltning
31 januari 2020	Maritim Hotel Nürnberg	Förvärv Fastighetsförvaltning
11 december 2019	Sju hotellfastigheter i Tyskland	Förvärv Fastighetsförvaltning
3 december 2019	Två hotell i Tyskland och Nederländerna	Förvärv Operatörsverksamhet
2 september 2019	Hotell Hasselbacken	Avyttring Fastighetsförvaltning
1 juli 2019	Tre hotellfastigheter i Tyskland	Förvärv Fastighetsförvaltning

Not 4 Valutakurser

Valutakurser januari-juni

1 utländsk valuta = X SEK	Genomsnittskurs			Balansdagskurs		
	2021	2020	Δ%	2021	2020	Δ%
Euro (EUR)	10,128	10,660	-5%	10,125	10,480	-4%
Brittiska pund (GBP)	11,672	12,198	-5%	11,766	11,469	3%
Danska kronor (DKK)	1,362	1,428	-5%	1,362	1,406	-3%
Norska kronor (NOK)	0,996	0,995	0%	0,994	0,960	3%
Kanadensiska dollar (CAD)	6,740	7,095	-5%	6,865	6,830	2%
Schweizerfranc (CHF)	9,254	10,017	-8%	9,230	9,811	-5%

Pandox i korthet

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

Vision och affärsidé

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

Strategi och affärsmodell

Pandox strategi och affärsmodell bygger på:

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

Övergripande mål

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

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

Organisation och genomförande

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



Huvudkontor

Pandox AB (publ)
Box 15
101 20 Stockholm

Besöksadress

Vasagatan 11, plan 9
Stockholm

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

Definitioner

FINANSIELL INFORMATION

Avrundningar

Då belopp har avrundats till MSEK summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad netto, %

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

Bruttoresultat, Fastighetsförvaltning, MSEK

Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Fastighetsförvaltning.

Bruttoresultat, Operatörsverksamhet, MSEK

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

Cash earnings, MSEK

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

Driftnetto, Fastighetsförvaltning, MSEK

Driftnetto motsvaras av bruttoresultat Fastighetsförvaltning.

Driftnetto, Operatörsverksamhet, MSEK

Bruttoresultat Operatörsverksamhet plus avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet.

Driftnettomarginal, Operatörsverksamhet, %

Driftnetto Operatörsverksamhet i förhållande till totala intäkter Operatörsverksamhet.

EBITDA, MSEK

Totalt bruttoresultat minus central administration (exklusive avskrivningar).

EPRA NRV, MSEK

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

EPRA NTA, MSEK

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

EPRA NDV, MSEK

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

Genomsnittlig skuldränta, %

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

Investeringar, exkl förvärv, MSEK

Investeringar i anläggningstillgångar exklusive förvärv.

Räntebärande nettoskuld, MSEK

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

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Tillväxt i EPRA NRV (substansvärdestillväxt), årstakt, %

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

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

PER AKTIE

Cash earnings per aktie, SEK

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

Resultat per aktie, SEK

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

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

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

Totalresultat per aktie, SEK

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

Utdelning per aktie, SEK

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

Viktat genomsnittligt antal aktier, före utspädning, tusental

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

Viktat genomsnittligt antal aktier, efter utspädning, tusental

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

FASTIGHETSINFORMATION

Antal hotell

Antal ägda hotellfastigheter vid periodens utgång.

Antal rum

Antal rum i ägda hotellfastigheter vid periodens utgång.

Marknadsvärde fastigheter, MSEK

Marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter plus marknadsvärdet för Rörelsefastigheter.

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

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

WAULT (Förvaltningsfastigheter)

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



Hotel NH Brussels Bloom
305 rum



Hotel Mayfair
203 rum



Scandic Kuopio
137 rum



InterContinental Montreal
357 rum



Park Centraal Amsterdam
189 rum



Comfort Hotel Bergen
159 rum



Elite Stora Hotellet Jönköping
167 rum



Radisson Blu Hotel, Basel
206 rum



Hotel NH Vienna Airport
499 rum



Dorint Hotel am Dom Erfurt
160 rum



The Midland Hotel Manchester
312 rum



Jurys Inn Dublin Christchurch
182 rum

Belgien / Danmark / Finland / Kanada / Nederländerna / Norge
Sverige / Schweiz / Österrike / Tyskland / Storbritannien / Irland

