

Stark återhämtning under kvartalet

Juli-september 2021

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 652 (630) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 11 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 553 (531) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 15 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 22 (-39) MSEK
- EBITDA uppgick till 550 (456) MSEK
- Cash earnings uppgick till 270 (194) MSEK
- Cash earnings per aktie uppgick till 1,45 (1,06) SEK
- Periodens resultat uppgick till 321 (-103) MSEK, vari ingår orealiserade värdeförändringar avseende Förvaltningsfastigheter om -9 MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 1,73 (-0,56) SEK
- Per 30 september 2021 uppgick likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter till 4 202 MSEK, jämfört med 4 377 MSEK per 30 juni 2021
- Den 23 augusti utsåg Pandox styrelse Liia Nõu till vd. Liia Nõu har varit Pandox CFO sedan 2007 och tillförordnad vd sedan den 21 maj 2021
- Per 31 augusti omklassificerades Maritim Hotel Nürnberg till Operatörsverksamhet

Januari-september 2021

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 774 (1 829) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 2 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 485 (1 540) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 3 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till -48 (-104) MSEK
- EBITDA uppgick till 1 347 (1 321) MSEK
- Cash earnings uppgick till 517 (531) MSEK
- Cash earnings per aktie uppgick till 2,81 (2,91) SEK
- Periodens resultat uppgick till 351 (-1 103) MSEK, vari ingår orealiserade värdeförändringar avseende Förvaltningsfastigheter om -465 MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 1,91 (-5,98) SEK

Finansiellt sammandrag

MSEK	Jul-sep			Jan-sep			Helår 2020
	2021	2020	Δ%	2021	2020	Δ%	
Intäkter Fastighetsförvaltning	652	630	3	1 774	1 829	-3	2 399
Driftnetto Fastighetsförvaltning	553	531	4	1 485	1 540	-4	2 018
Driftnetto Operatörsverksamhet	22	-39	n.a	-48	-104	n.a	-168
EBITDA	550	456	21	1 347	1 321	2	1 699
Periodens/årets resultat	321	-103	n.a	351	-1 103	n.a	-1 408
Resultat per aktie, SEK ¹⁾	1,73	-0,56	n.a	1,91	-5,98	n.a	-7,61
Cash earnings	270	194	39	517	531	-3	660
Cash earnings per aktie, SEK ¹⁾	1,45	1,06	37	2,81	2,91	-3	3,64
Nyckeldata							
Marknadsvärde fastigheter	—	—	—	61 255	62 022	-1	59 542
Räntebärande nettoskuld	—	—	—	30 387	30 056	1	29 007
Belåningsgrad netto, %	—	—	—	49,6	48,5	n.a	48,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,2	n.a	2,0	2,1	n.a	2,0
EPRA NRV per aktie, SEK ¹⁾	—	—	—	171,49	175,33	—	167,60
WAULT (Förvaltningsfastigheter), år	—	—	—	14,2	14,9	n.a	14,6
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	400	208	92	228	268	-15	226

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.

VD har ordet

På fastare grund

God återhämtning i intäkter och resultat

Hotellefterfrågan ökade på samtliga Pandox marknader i det tredje kvartalet med stöd av ett starkt inhemskt fritidsresande och ett ökat affärsresande. De underliggande drivkrafterna bakom efterfrågeökningen var en hög ekonomisk aktivitetsnivå, utvecklade myndighetsrestriktioner och en ökad vaccinationsgrad.

Sammantaget ökade Pandox totala intäkter och driftnetto med 18 respektive 17 procent jämfört med tredje kvartalet 2020. För jämförbara enheter var ökningen 25 respektive 24 procent justerat för valutakurseffekter. Huvuddelen av Pandox intäkter utgjordes av kontrakterade minimihyror och fasta hyror i Fastighetsförvaltning. Bidraget från omsättningsbaserade hyror och intäkter från Operatörsverksamhet ökade i takt med att beläggningsgraden stärktes.

Beläggningsgraden för jämförbara enheter i affärssegmenten Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet uppgick till cirka 55 (37) respektive 39 (22) procent i det tredje kvartalet.

Aktivt ägande och stark finansiell ställning

Pandox är en aktiv hotellfastighetsägare som rör sig över hela värdekedjan. I linje med det aktiva ägandet tog Pandox den 31 augusti över driften av tidigare Maritim Hotel Nürnberg då hyresavtalet löpte ut. Ett renoveringsprogram om cirka 20 MEUR för att uppgradera och ompositionera hotellet med avsikt att skapa betydande värdetillväxt har nu påbörjats. Ett ytterligare exempel är h27 i Köpenhamn, ett hotell som Pandox renoverat och ompositionerat i egen regi, och som per 1 oktober hyrts ut till Motel One under ett nytt attraktivt omsättningsbaserat hyresavtal med garanterad minimihyra. Sammantaget visar dessa exempel hur vår affärsmodell kan skapa värde även under en pandemi.

Pandox finansiella ställning är fortsatt stark med en beläningsgrad om 49,6 procent och likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter om 4 202 MSEK per 30 september 2021. Refinansieringar om motsvarande 1 920 MSEK genomfördes i kvartalet och återstående förfall 2021 förväntas refinansieras i närtid.

En hotellmarknad på fastare grund

Hotellmarknaden i inhemska och regionala städer utvecklades bäst även i det tredje kvartalet. Sett till länder var Storbritannien åter den klarast lysande stjärnan men de nordiska länderna, särskilt Danmark, utvecklades också väl och beläggningsgraden i nordiska regionstäder närmade sig 2019 års nivåer*. Mot slutet av kvartalet var beläggningsgraden i danska regionstäder till och med högre än motsvarande period 2019. Utvecklingen i Tyskland var också positiv men landets mer försiktiga hållning rörande restriktioner begränsade ökningen i efterfrågan jämfört med många andra länder. Attraktiva fritidsdestinationer som till exempel Lübeck noterade dock rekordhög efterfrågan.

Under oktober har fritidsefterfrågan i hotellmarknaden som helhet, framförallt på helger, legat kvar på goda nivåer samtidigt som affärs efterfrågan på veckodagar ökat ytterligare. En viktig förklaring är den påbörjade återöppningen av arbetsplatser och kontor samt att publik- och deltagarbegränsningar för idrottsevenemang, möten och events mildrats eller helt tagits bort, vilket är särskilt positivt för större städer. Totalt sett vilar nu hotellmarknaden på en fastare grund.



Fasindelad återhämtning med olika utvecklingsnivåer

Som vi tidigare beskrivit förväntar sig Pandox 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. Inhemskt 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 ett ökat inslag av "Nivå 4" i form av inhemskt affärsresande. I takt med att allt fler företag nu på allvar återöppnar sina kontor och gradvis minskar interna reserestriktioner finns förutsättningar för en fortsatt återhämtning i affärsresandet. Det förfaller också som att den konservativa syn många företag hade på sitt framtida resande när pandemin rasade som värst, nu börjar bli mer nyanserad med ett ökat behov av fysiska möten igen.

Förbättrade förutsättningar för tillväxt

Efterfrågan i hotellmarknaden är väldigt beroende av graden av restriktioner. De restriktionslättnader som genomfördes i det andra kvartalet och som utökades i det tredje kvartalet har lett till en tydligt ökad hotellefterfrågan på samtliga Pandox marknader. Hur eventuella säsongsmässiga variationer i virus spridning och nya virusmutationer kan förväntas påverka restriktioner och hotellefterfrågan är svårt att värdera.

Den positiva utvecklingen i hotellmarknaden visar att det finns ett stort uppdämt resebehov, som snabbt konverteras till efterfrågan när restriktioner minskar och förutsättningar för resande förbättras. Betalningsviljan för hotellboende är hög, vilket illustreras av snittprisutvecklingen i attraktiva fritidsdestinationer i det tredje kvartalet, där RevPAR i vissa fall var väsentligen högre jämfört med motsvarande kvartal 2019.

Den ekonomiska aktivitetsnivån på Pandox marknader är god och hushållens ekonomi är stark. Vaccinationsgraden är hög och många restriktioner med påverkan på resande, möten och events har väsentligen mildrats eller utvecklats helt i de flesta länder. Företag har också påbörjat en återgång till sina fysiska kontor, vilket lägger grunden för fler möten och ett ökat inhemskt affärsresande parallellt med ett fortsatt aktivt inhemskt fritidsresande.

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. Rörliga intäkter i hyresavtal med minimihyror genereras endast i begränsad utsträckning 2021. Givet en fortsatt återhämtning i hotellefterfrågan förväntas rörliga intäkter materialiseras i merparten av hyresavtalen med minimihyror 2022.

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.

Liia Nõu, vd och tf. CFO

* Benchmarking Alliance baserat på öppna hotell

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.

Kontrakterade minimihyror med garanti plus fasta hyror uppgår enligt avtal till drygt 1 900 MSEK mätt i årstakt, vilket också förväntas utgöra huvuddelen av Pandox intäkter i det fjärde kvartalet 2021.

Överenskommelser med hyresgäster om temporära förändringar i betalningsvillkor sker när så är möjligt och lämpligt. Hyror har under det tredje kvartalet inkommit enligt ursprungliga och temporära betalningsvillkor. Inga rabatter på hotellhyror har givits. Per 30 september 2021 uppgick kundfordringar hänförliga till uppskjutna hyror under temporära betalningsvillkor till motsvarande 649 MSEK, jämfört med 640 MSEK per 30 juni 2021. Återbetalning av uppskjutna hyror förväntas påbörjas under fjärde kvartalet 2021.

Pandox har tagit del av statliga bidrag i Sverige, Finland och Danmark om totalt motsvarande 7 MSEK i det tredje kvartalet (2 MSEK i det andra kvartalet 2021), vilket intäktsförts under Övriga fastighetsintäkter.

För mer information, se sidan 6, 7 och 25.

Affärssegment Operatörsverksamhet

Pandox har tagit del av stödprogram inom Operatörsverksamhet i Belgien, Tyskland, Kanada, Storbritannien och Nederländerna om motsvarande cirka 15 MSEK i det tredje kvartalet (98 MSEK i det andra kvartalet 2021), varav huvuddelen avser tidigare resultatperioder, vilket redovisas som en kostnadsreduktion inom Kostnader Operatörsverksamhet.

Därutöver har cirka 10 MSEK (26 MSEK i det andra 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 6, 7 och 25.

Löpande resultatnivå

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

För mer information, se sidan 6 och 7.

Investeringar

Återstående planerade investeringar under 2021 uppgår till motsvarande cirka 230 MSEK.

För mer information, se sidan 9.

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 i informations syfte och dessa ingår i EPRA NRV-beräkningarna.

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 vart 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 tredje 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 hög, men har minskat genom ökad vaccinationsgrad, avvecklade myndighetsrestriktioner och kraften i hotellmarknadens återhämtning. Det finns fortsatt en viss osäkerhet om eventuella långsiktiga bestående effekter av covid-19 på hotellmarknaden i stort.

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 avvikelser 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 129 externa värderingar genomförts under de senaste tolv månaderna. Det är Pandox långvärdare 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 83 procent av fastigheterna och ligger sammantaget cirka 5 procent under Pandox interna värderingar – inom ett intervall om cirka +7 till cirka -15 procent per land/region. 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.

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 23 för information om fastigheternas marknadsvärde per land.

Pandox har under det tredje kvartalet genomfört 25 externa värderingar (13 i Sverige, 5 i Finland, 4 i Norge och 3 i Tyskland), vilka sammantaget ligger cirka 3 procent över Pandox interna värderingar – inom ett intervall om cirka +8 till cirka +1 procent per land.

I det tredje kvartalet uppgick de orealiserade värdeförändringarna till -9 MSEK för Förvaltningsfastigheter. De orealiserade värdeförändringarna för Rörelsefastigheter uppgick till 57 MSEK.

Sedan covid-19-pandemins start i det första kvartalet 2020 har de orealiserade värdeförändringarna uppgått till sammanlagt -2 244 MSEK för Förvaltningsfastigheter och -954 MSEK för Rörelsefastigheter, motsvarande en samlad minskning med -5,0 procent, huvudsakligen förklarad av lägre förväntade kassaflöden.

För mer information, se sidan 9, 23 och 25.

Finansiering

Pandox har en stark finansiell ställning. Per 30 september 2021 uppgick belåningsgraden netto till 49,6 procent och likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 4 202 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 3 909 MSEK, varav 2 307 MSEK med förfall i december 2021. Under kvartalet har Pandox genomfört refinansieringar om motsvarande cirka 1 920 MSEK och återstående förfall 2021 förväntas refinansieras i närtid.

Pandox finansiella kovenanter utgörs på koncernnivå av:

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

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

För mer information, se sidan 10 och 11.

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 2021 som vid olika tidpunkter har förlängts och löper nu till och med 31 december 2021.

Under det tredje 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 nio månaderna 2021, uppgående till motsvarande cirka 80 MSEK skjutits upp. Cirka hälften av det uppskjutna beloppet förväntas betalas under 2021 och resterande under det första kvartalet 2022.

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 juli–september 2021

Förbättrade förutsättningar i hotellmarknaden

Hotellefterfrågan ökade på samtliga Pandox marknader i det tredje kvartalet i takt med ett successivt förbättrat restriktionsläge. Sedan Storbritannien återöppnade samhället den 17 maj och helt slopade sina inhemska coronarestriktioner den 19 juli, har övriga länder där Pandox är verksamt följt efter i olika takt. Sammantaget har nu huvuddelen av restriktionerna med påverkan på resande, möten och events helt, eller åtminstone till väsentliga delar, avvecklats. Olika begränsningar och hinder för internationellt resande kvarstår dock men även här har förbättringar skett. När det gäller den viktiga transatlantiska flygtrafiken mellan EU/Storbritannien och USA planeras lättnader ske i början av november.

Ett bättre restriktionsläge i kombination med en hög ekonomisk aktivitet och hushållens starka ekonomi lyfte beläggningsgraden i Europa till cirka 59 procent* i det tredje kvartalet. Det var det starkaste kvartalet sedan pandemin bröt ut och beläggningsgraden var nästan dubbelt så hög som i det andra kvartalet 2021.

En hotellmarknad på fastare grund

Efterfrågan drevs till stora delar av inhemsk turism, ”hemester”, under sommarmånaderna juli och augusti, men med den viktiga skillnaden att restriktionsläget till följd av vaccinationsprogram var klart bättre jämfört med 2020. Oavsett land var starka inhemska fritidsdestinationer vinnare och betalningsviljan dessutom hög för attraktivt hotellboende, vilket resulterade i en god snittprisutveckling. Stora städer med ett stort beroende av stora events och/eller internationell efterfrågan utvecklades relativt sett sämre. Beläggningsgraderna förbättrades dock väsentligt i absoluta tal.

Starten på affärssäsongen i september var positiv då fler företag påbörjade en återgång till sina fysiska kontor. En markant ökning av efterfrågan på hotellnätter och möteslokaler noterades på veckodagarna jämfört med innan sommaren, inte minst i stora städer. På många marknader har fritidsefterfrågan under veckosluten dessutom legat kvar på goda nivåer även efter sommaren.

I slutet av kvartalet, och framförallt i oktober, har publik- och deltagarbegränsningar för bland annat kultur- och idrottsevenemang mildrats ytterligare. Tillsammans med ett förväntat ökat internationellt resande, om än från låga nivåer, finns goda förutsättningar för ytterligare återhämtning i större städer. Totalt sett viljar nu hotellmarknaden på en fastare grund.

Goda beläggningsgrader

Restriktioner bestämde även i det tredje kvartalet nivån på efterfrågan i stora delar i hotellmarknaden. Oavsett land och marknad var utvecklingen likartad mellan regionstäder och större städer.

I Storbritannien, som var först ut i återöppningen i mitten av maj, fortsatte återhämtningen att vara stark, särskilt i UK Regional där beläggningsgraden var goda cirka 74 procent* i kvartalet, drivet av inhemsk affärs- och fritidsrelaterad efterfrågan. En positiv utveckling noterades även i London med en beläggningsgrad om cirka 56 procent*, trots en fortsatt svag internationell efterfrågan.

Utvecklingen i Tyskland var också positiv om än något avvaktande, på grund av en mer försiktig hållning rörande restriktioner. Beläggningsgraden uppgick dock till cirka 53 procent** i kvartalet för landet som helhet, med fickor av mycket stark tillväxt och beläggning i attraktiva fritidsdestinationer.

I Norden uppgick beläggningsgraden sammantaget till 60 procent*** i tredje kvartalet jämfört med 35 procent*** i det andra kvartalet. Mönstret med en högre efterfrågan i regionstäder jämfört med stora städer bestod, där regionstädernas beläggningsgrad var 67 procent*** jämfört med huvudstädernas 52 procent***. Skillnaden förklaras fortsatt av att de sistnämnda destinationerna har ett större beroende av möten och internationell efterfrågan.

Pandox trendspaning för återhämtning

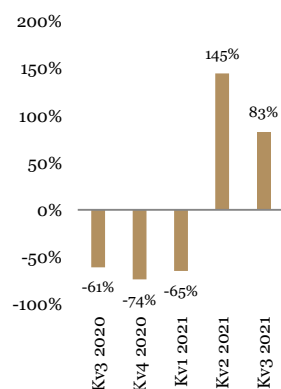
- Efterfrågan beror på graden av restriktioner
- Fritidssegmentet återhämtar sig först och hotell och destinationer med ett starkt fritidserbjudande är mest attraktiva i tidig fas
- Hotell som gäster kan nå med bil och tåg har en fördel
- Marknader med hög inhemsk efterfrågan vänder upp först
- Potential 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
- God ekonomisk aktivitet och hushållens ökade sparande har skapat förutsättningar för ytterligare ökad efterfrågan när restriktioner väl avvecklats
- Uppdämt resebehov för både privatpersoner och företag

* STR baserat på öppna hotell ** Fairmas baserat på öppna hotell

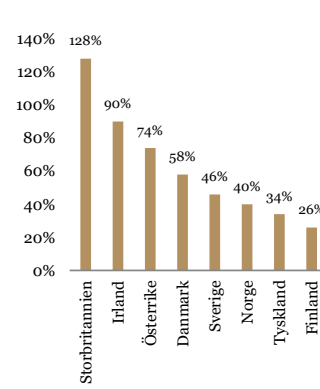
*** Benchmarking Alliance baserat på öppna hotell

Juli–september 2021

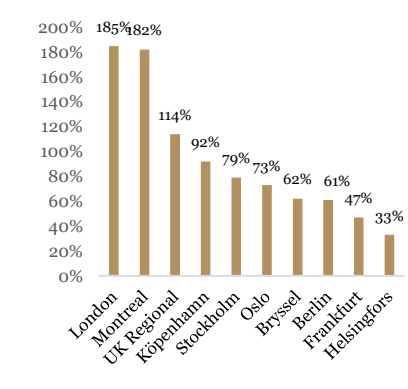
Europa
RevPAR-tillväxt y/y



Länder
RevPAR-tillväxt y/y



Nyckelmarknader
RevPAR-tillväxt y/y



Källa: STR, Benchmarking Alliance. Baserat på öppna hotell. Avrundade siffror.

Finansiell utveckling juli–september 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 652 (630) MSEK, en ökning med 3 procent. Majoriteten av Padox intäkter utgjordes av kontrakterade minimihyror och fasta hyror i Fastighetsförvaltning, men bidraget från omsättningsbaserade hyror var väsentligt större än tidigare under året och uppgick till cirka 147 MSEK. Ökningen förklaras av lättade restriktioner på samtliga marknader med god fritidsefterfrågan och ett, från låga nivåer, ökat affärsresande. I intäkterna ingår en engångsintäkt för statliga bidrag motsvarande 7 MSEK. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 11 procent justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 287 (169) MSEK, en ökning med 70 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 75 procent och RevPAR med 92 procent, justerat för valutakurseffekter. Intäktsökningen förklaras av samma drivkrafter som för Fastighetsförvaltning, men skedde från en lägre nivå, vilket beror på att Operatörsverksamhet har hög exponering mot stora möteshotell i internationella marknader, framförallt Bryssel, som haft en relativt sett sämre utveckling i pandemin. Två hotell var stängda för renovering större delen av kvartalet.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 939 (799) MSEK. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 25 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 553 (531) MSEK, en ökning med 4 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 15 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 22 (-39) MSEK. Padox har under kvartalet tagit del av statliga bidrag om totalt motsvarande cirka 15 MSEK inom Operatörsverksamhet, vilket avser tidigare resultatperioder. Därutöver har cirka 10 MSEK överförts direkt från myndigheter till Padox anställda i form av lönestöd för permitterad personal. Dessa ingår således inte i Padox redovisade siffror. Läs mer på sida 3 och avsnittet ”Operatörsverksamhet”.

Totalt driftnetto uppgick till 575 (492) MSEK, en ökning med 17 procent.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -31 (-41) MSEK, varav avskrivningar -5 (-5) MSEK.

EBITDA

EBITDA uppgick till 550 (456) MSEK, en ökning med 21 procent.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -243 (-227) MSEK, varav -21 (-17) MSEK utgörs av avskrivningar av aktiverade uppläggningskostnader för lån.

De finansiella intäkterna uppgick till 1 (0) MSEK. Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar uppgick till -23 (-21) MSEK.

Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 210 (145) MSEK, en ökning med 45 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till -9 (-315) MSEK. Realiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till -6 (0) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 202 (51) MSEK, främst förklarad av förändrade långa marknadsräntor. Se vidare sidan 10–11.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -15 (-17) MSEK, vilket framförallt förklaras av koncernutjämning. Uppskjuten skatt uppgick till -61 (33) MSEK. Se vidare sidan 11 och avsnittet ”Uppskjuten skatt”.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 321 (-103) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 317 (-102) MSEK, vilket motsvarar 1,73 (-0,56) SEK per aktie.

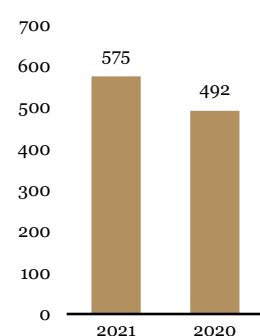
Cash earnings

Total cash earnings uppgick till 270 (194) MSEK, en ökning med 39 procent.

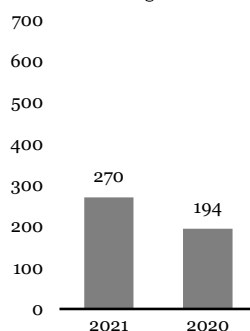
Se sidan 27 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar

Juli–september 2021

Totalt driftnetto, MSEK



Total cash earnings, MSEK



Finansiell utveckling januari–september 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 1 774 (1 829) MSEK, en minskning med 3 procent. Huvuddelen av intäkterna utgjordes av minimihyror och fasta hyror men bidraget från omsättningsbaserade hyror ökade successivt under perioden. I intäkterna ingår en engångsintäkt för statliga bidrag motsvarande 18 MSEK. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 2 procent justerat för valutakurseffekter.

Ett svagt första halvår orsakat av restriktioner följdes av ett väsentligt starkare tredje kvartal drivet av ett klart förbättrat efterfrågeläge i samband med lättade restriktioner.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 525 (662) MSEK, en minskning med 21 procent. För jämförbara enheter minskade intäkterna med 20 procent och RevPAR med 15 procent, justerat för valutakurseffekter.

Det relativt sett större 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. Två hotell var också stängda för renovering större delen av tredje kvartalet.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 2 299 (2 491) MSEK. För jämförbara enheter minskade nettoomsättningen med 4 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 485 (1 540) MSEK, en minskning med 4 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettoet med 3 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till -48 (-104) MSEK. Pandox har under perioden tagit del av statliga bidrag om totalt motsvarande cirka 156 MSEK inom Operatörsverksamhet, varav huvuddelen avser 2020. Därutöver har cirka 69 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 3 och avsnittet "Operatörsverksamhet".

Totalt driftnetto uppgick till 1 437 (1 436) MSEK.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -105 (-130) MSEK, varav avskrivningar -15 (-15) MSEK.

EBITDA

EBITDA uppgick till 1 347 (1 321) MSEK, en ökning med 2 procent.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -715 (-674) MSEK, varav -57 (-50) MSEK utgörs av avskrivningar av aktiverade uppläggningskostnader för lån.

De finansiella intäkterna uppgick till 2 (1) MSEK.

Finansiella kostnader avseende nyttjanderättsstillgångar uppgick till -67 (-65) MSEK.

Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 347 (396) MSEK, en minskning med 12 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till -465 (-1 246) MSEK, varav huvuddelen förklaras av minskade kassaflöden. Realiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till -12 (0) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 553 (-330) MSEK, främst förklarad av förändrade långa marknadsräntor. Se vidare sidan 10–11.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -50 (-55) MSEK, vilket framförallt förklaras av koncernutjämning. Uppskjuten skatt uppgick till -22 (132) MSEK. Se vidare sidan 10 och avsnittet "Uppskjuten skatt".

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 351 (-1 103) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 351 (-1 099) MSEK, vilket motsvarar 1,91 (-5,98) SEK per aktie.

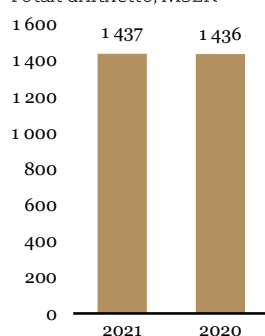
Cash earnings

Total cash earnings uppgick till 517 (531) MSEK, en minskning med 3 procent.

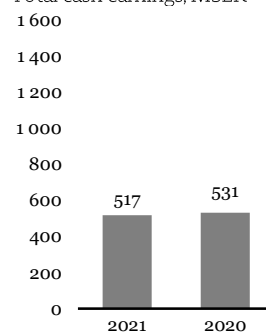
Se sidan 27 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar

Januari–september 2021

Totalt driftnetto, MSEK



Total cash earnings, MSEK



Segmentrapportering juli–september 2021

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

Fastighetsförvaltning

MSEK	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2021	2020	2021	2020	2020
Hyresintäkter	617	563	1 673	1 705	2 228
Övriga fastighetsintäkter	35	67	101	124	171
Kostnader, exklusive fastighetsadministration	-53	-65	-162	-180	-215
Driftnetto, före fastighetsadministration	599	565	1 612	1 649	2 184
Fastighetsadministration	-46	-34	-127	-109	-166
Bruttoresultat	553	531	1 485	1 540	2 018
Driftnetto, efter fastighetsadministration	553	531	1 485	1 540	2 018

Juli–september 2021

Hyresintäkter och Övriga fastighetsintäkter uppgick till 652 (630) MSEK, varav 7 MSEK avser statliga bidrag, vilka redovisas under Övriga fastighetsintäkter. Majoriteten av Pandox intäkter utgjordes av kontrakterade minimihyror och fasta hyror, men ett successivt förbättrat affärsförhållande ledde också till ett ökat bidrag från rent omsättningsbaserade hyror. I kvartalet noterades marginella rörliga intäkter i elva hyresavtal med miniminivå, varav huvuddelen i Sverige, jämfört med två hyresavtal i det andra kvartalet.

Beläggingsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 55 procent i kvartalet, jämfört med cirka 37 procent under motsvarande kvartal 2020. Förbättringen förklaras av hög ekonomisk aktivitet, lättade restriktioner och en ökad vaccinationsgrad.

Hotell i mindre städer med huvudsakligen lokal efterfrågan, eller destinationer med ett attraktivt fritidserbjudande, såsom Erfurt (Tyskland), Molde (Norge), Sundsvall (Sverige) och Brighton (Storbritannien) hade den starkaste utvecklingen i kvartalet. Väghotellen utvecklades fortsatt starkt. Mot slutet av kvartalet noterades en ökad affärs efterfrågan och en ökad efterfrågan på möten.

Driftnettet uppgick till 553 (531) MSEK, en ökning med 4 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 11 procent medan driftnettet ökade med 15 procent, justerat för valutakurseffekter.

Operatörsverksamhet

MSEK	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2021	2020	2021	2020	2020
Intäkter	287	169	525	662	779
Kostnader	-334	-266	-778	-938	-1 182
Bruttoresultat	-47	-97	-253	-276	-403
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	69	58	205	172	235
Driftnetto	22	-39	-48	-104	-168

Juli–september 2021

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 287 (169) MSEK, en ökning med 70 procent. Intäktsökningen förklaras av samma drivkrafter som för Fastighetsförvaltning samt att Pandox i Operatörsverksamhet har full och direkt resultatexponering. Beläggingsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 39 procent i kvartalet, trots att Holiday Inn Brussels Airport och DoubleTree by Hilton Brussels City, tidigare Crowne Plaza – Le Palace, varit stängda för renovering. Beläggingsgraden för jämförbara hotell under motsvarande kvartal 2020 uppgick till 22 procent.

Hotell med särskilt god utveckling i kvartalet var Holiday Inn Lübeck (Tyskland) och Novotel Den Haag World Forum (Nederländerna).

Till skillnad från Fastighetsförvaltning har hotellen i Operatörsverksamhet större exponering mot internationellt resande och stora möten. Per 31 augusti omklassificerades Maritim Hotel Nürnberg till Operatörsverksamhet. Hotellet är sedan dess stängt för renovering med planerad återöppning sent 2022.

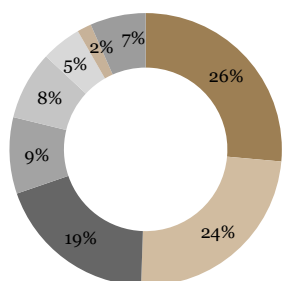
För jämförbara enheter ökade intäkter och RevPAR med 75 respektive 92 procent, justerat för valutakurseffekter.

Driftnettet uppgick till 22 (-39) MSEK.

Pandox har under kvartalet tagit del av statliga bidrag om totalt motsvarande cirka 15 MSEK inom Operatörsverksamhet, varav huvuddelen avser tidigare resultatperioder. Därutöver har cirka 10 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 3 och avsnittet "Operatörsverksamhet".

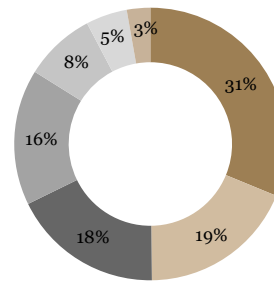
Juli–september 2021

Intäkter per land, Fastighetsförvaltning



■ Sverige ■ Tyskland ■ Storbritannien ■ Finland
■ Norge ■ Danmark ■ Belgien ■ Övriga

Intäkter per land, Operatörsverksamhet



■ Tyskland ■ Kanada ■ Belgien ■ Storbritannien
■ Danmark ■ Nederländerna ■ Finland

Fastighetsportfölj

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

Värdeförändring fastigheter

Vid utgången av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 61 255 (59 542) MSEK, varav 50 627 (50 181) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 10 628 (9 361) MSEK för Rörelsefastigheter. Vid samma tidpunkt hade Rörelsefastigheter ett redovisat värde på 8 333 (7 363) MSEK.

Vid utgången av perioden hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 14,2 (14,6) år.

Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

	MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 jan, 2021)	50 181
+ Förvärv	—
+ Investeringar i befintlig portfölj	448
- Avyttringar ¹⁾	-6
+/- Omklassificeringar ²⁾	-569
+/- Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar i totalresultatet	—
+/- Värdeförändring orealiserad	-465
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	1 038
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (30 sep, 2021)	50 627

Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	MSEK
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (1 jan, 2021)	9 361
+ Förvärv	—
+ Investeringar i befintlig portfölj	323
- Avyttringar ³⁾	-6
+/- Omklassificeringar ²⁾	569
+/- Värdeförändring orealiserad	60
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	321
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (30 sep, 2021)	10 628

¹⁾Nedskrivning utvecklingskostnader

²⁾Maritim Hotel Nürnberg har omklassificerats från Fastighetsförvaltning till Operatörsverksamhet

³⁾Utrangering inventarier

Investeringar

Under perioden januari-september 2021 uppgick investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar, exklusive förvärv, till 777 (694) MSEK, varav 448 (414) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 323 (274) MSEK för Rörelsefastigheter samt 6 (6) MSEK för huvudkontoret.

Vid utgången av det tredje kvartalet 2021 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 720 MSEK, varav 230 MSEK förväntas genomföras under 2021. Hittills under 2021 har totala investeringar samt underhåll uppgått till cirka 770 MSEK respektive 33 MSEK.

Större pågående och framtida projekt utgörs av Hilton Brussels Grand Place, Holiday Inn Brussels Airport, hotellfastighet i Nürnberg (tidigare Maritim Hotel Nürnberg), Hotel Berlin Berlin, Pullman Stuttgart Fontana, Mercure München Neuperlach, Dorint Parkhotel Bad Neuenahr, NH Frankfurt Airport, NH Munich Airport, NH Salzburg, The Midland Manchester, Jurys Inn Birmingham, Quality Borås, Scandic Park Stockholm, samt investeringsprogrammet för gröna investeringar.

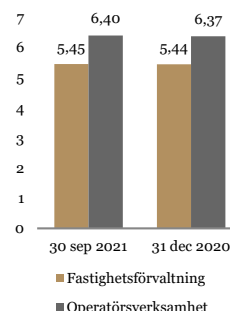
Finansiella effekter i MSEK av förändringar i vissa nyckelparametrar per den 30 september 2021.

Förvaltningsfastigheter, påverkan verkligt värde	Förändring	Värdeeffekt
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-4 255 / +5 114
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 360
Driftnetto ¹⁾	+/- 1%	+/- 390 (540)
Förvaltningsfastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris ¹⁾)	+/- 1%	+/- 3 (26)
Rörelsefastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris ¹⁾)	+/- 1%	+/- 7 (22)
Finansiell känslighetsanalys, resultatseffekt	Förändring	Resultat före värdeförändringar
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, med derivat ²⁾	+/- 1%	+16/-201
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, utan derivat ²⁾	+/- 1%	-221/+17
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	+/- 1 046

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 september 2021)



Fastighetsvärdering

Se sidan 3 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 49,6 (48,7) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 24 720 (23 880) MSEK. EPRA NRV uppgick till 31 529 (30 813) MSEK, motsvarande 171,49 (167,60) SEK per aktie. Likvida medel plus utnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 4 202 (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 31 881 (31 629) MSEK. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 2 708 (2 599) MSEK och emitterad volym under företagscertifikatprogrammet uppgick till 1 054 (0) 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 tredje kvartalet har långivare gett waivers i enskilda kreditavtal.

Kortfristiga kreditfaciliteter med en löptid mindre än ett år uppgår till 3 909 MSEK, varav 2 307 MSEK med förfall i december 2021. Pandox har samtliga kortfristiga kreditfaciliteter hos nordiska relationsbanker. Refinansieringar om motsvarande 1 920 MSEK genomfördes i kvartalet och återstående förfall 2021 förväntas refinansieras i närtid.

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,5 (2,8) år och den genomsnittliga räntan, som motsvarar räntenivån vid periodens slut, var 2,5 (2,6) procent, inklusive effekter av räntederivat, men exklusive uppläggningskostnaderna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,2 (2,8) år. Lånen säkerställs av en kombination av fastighetspanter och aktiepanter.

Förfallostruktur kreditfaciliteter 30 september 2021

Förfall (MSEK)	Kreditlimiter ¹⁾
<1 år	3 909
1-2 år	11 163
2-3 år	8 595
3-4 år	9 423
4-5 år	866
>5 år	633
Summa	34 589

¹⁾Exklusive kontraktuell amortering.

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

Lån i respektive valuta 30 september 2021

	SEK	DKK	EUR ³⁾	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa
Summa kreditlimiter, MSEK ¹⁾	10 350	1 908	14 846	450	518	1 195	5 322	34 589
Summa räntebärande skulder, MSEK ¹⁾	6 829	1 908	15 680	450	497	1 195	5 322	31 881
Andel skuld i valuta, %	21,4	6,0	49,2	1,4	1,6	3,7	16,7	100
Genomsnittlig ränta, % ²⁾	2,7	2,0	2,4	2,1	2,8	2,7	3,0	2,5
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,8	2,4	4,1	0,2	0,1	2,3	2,8	3,5
Verkligt värde fastigheter, MSEK ¹⁾	14 665	3 466	28 055	741	1 262	3 221	9 844	61 255

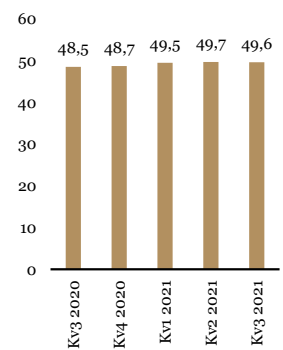
¹⁾Omräknat till MSEK.

²⁾Genomsnittlig ränta inklusive bankens marginal och derivat

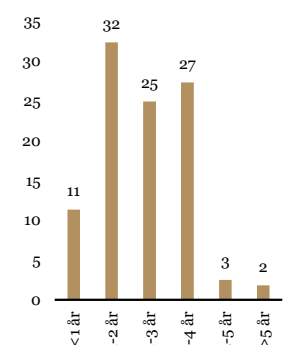
³⁾Delar av räntebärande skulden är en del av kreditutrymmet i SEK, vilket kan dras i flera valutor, däribland EUR.

För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framförallt ränteswappar. I slutet av perioden uppgick räntederivat brutto till 28 898 MSEK och räntederivat netto till 23 897 MSEK, vilket även utgör den räntesäkrade delen av Pandox låneportfölj. Cirka 68 procent netto av Pandox låneportfölj var därmed säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år.

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

Förfallostruktur avseende räntebindning 30 september 2021

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		Genomsnittsränta derivat, %
	Belopp ¹⁾	Andel, %	Volym	Andel, %	
< 1 år	11 144	35	3 160	13	1,1
1-2 år	2 554	8	2 554	11	1,8
2-3 år	1 250	4	1 250	5	0,2
3-4 år	2 083	7	2 083	9	-0,2
4-5 år	2 111	7	2 111	9	-0,1
> 5 år	12 739	40	12 739	53	0,5
Summa	31 881	100	23 897	100	0,6

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 upplöst 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 -245 (-798) MSEK.

Uppskjuten skatt

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 488 (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 4 319 (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

20 oktober 2021	Anneli Lindblom ny CFO för Pandox
20 september 2021	Valberedning inför årsstämman 2022
9 september 2021	Save the date – Pandox Hotellmarknadsdag 2021
1 september 2021	Pandox tecknar nytt hyresavtal med Motel One för h27 i centrala Köpenhamn
31 augusti 2021	Pandox tar över driften av hotellfastighet i Nürnberg och gör omfattande investering
23 augusti 2021	Liia Nõu utsedd till ny vd för Pandox
16 juli 2021	Delårsrapport januari–juni 2021

För fullständiga pressmeddelanden se www.pandox.se.

Pågående tvister och försäkringsärenden

Hyresgästen för Park Centrala Amsterdam har lämnat in en stämningsansökan 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 stämningsansökan 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 kompensation, till bolagets fördel som goda. Inga hyresintäkter har bokförts under perioden januari–september 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 senast under det första kvartalet 2022. 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.

Dorint Parkhotel Bad Neuenahr har sedan juli månad varit stängd på grund av omfattande skador orsakade av översvämning. Hotellfastigheten är fullvärdesförsäkrad avseende egendomsskada och avbrottsförsäkring täcker hyresintäkter under tiden för fastighetens återställande.

Maritim Hotel Nürnberg hävdar rätt till hyressänkning för perioden 2020–2021. Domstolsprocess pågår.

Personal

Vid utgången av perioden hade Pandox motsvarande 604 (700) heltidsanställda, baserat på antal arbetade timmar omvandlat till heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 556 (653) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 48 (47) 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 teknikintensiva 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–september 2021 till 111 (116) MSEK och periodens resultat uppgick till 513 (-459) MSEK.

Vid utgången av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 9 116 (8 603) MSEK och den externa räntebärande skulden till 7 769 (4 804) MSEK, varav 5 741 (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–september 2021 uppgick intäkterna från Pelican Bay Lucaya till 0,4 (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. Pandox bedömning är att covid-19-pandemin är av övergående karaktär med begränsad effekt på det långsiktiga direktavkastningskravet. Se sida 3–4 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 3–4 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 resultatet 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 DoubleTree by Hilton Brussels City, 354 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 tredje 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 27 oktober kl. 08:30 CEST. Som en tjänst till Pandox intressenter sker också en extern uppdatering av hotellmarknaden.

- Delårsrapport och affärsläge
Liia Nõu, vd och tf. CFO
Anders Berg, SVP Head of Communications & IR
- Hotellmarknaden (extern uppdatering, skild från Pandox)
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/ogntomb8>. 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/8672407>

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

Kontaktpersoner

För ytterligare information vänligen kontakta:

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

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

Denna information är sådan information som Pandox AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 27 oktober 2021 kl. 07:00 CEST.

Finansiell kalender

Pandox Hotel Market Day 2021	23 november 2021
Bokslutskommuniké 2021	10 februari 2022
Årsstämma 2022	12 april 2022
Delårsrapport januari-mars 2022	27 april 2022
Delårsrapport januari-juni 2022	15 juli 2022

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

Stockholm den 27 oktober 2021

Liia Nõu, vd

Revisorns granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Pandox AB (556030–7885) per 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 27 oktober 2021

PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Finansiella rapporter i sammandrag

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

MSEK	Not	Jul-sep		Jan-sep		Helår
		2021	2020	2021	2020	2020
Intäkter Fastighetsförvaltning						
Hysesintäkter	2	617	563	1 673	1 705	2 228
Övriga fastighetsintäkter		35	67	101	124	171
Intäkter Operatörsverksamhet	2	287	169	525	662	779
Nettoomsättning		939	799	2 299	2 491	3 178
Kostnader Fastighetsförvaltning	2	-99	-99	-289	-289	-381
Kostnader Operatörsverksamhet	2	-334	-266	-778	-938	-1 182
Bruttoresultat		506	434	1 232	1 264	1 615
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	2	553	531	1 485	1 540	2 018
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	2	-47	-97	-253	-276	-403
Central administration		-31	-41	-105	-130	-171
Finansiella intäkter		1	0	2	1	2
Finansiella kostnader		-243	-227	-715	-674	-902
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar		-23	-21	-67	-65	-86
Resultat före värdeförändringar		210	145	347	396	458
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	2	-9	-315	-465	-1 246	-1 779
Fastigheter, realiserade	2	-6	0	-12	0	0
Derivat, orealiserade		202	51	553	-330	-221
Resultat före skatt		397	-119	423	-1 180	-1 542
Aktuell skatt		-15	-17	-50	-55	-57
Uppskjuten skatt		-61	33	-22	132	191
Periodens resultat		321	-103	351	-1 103	-1 408
<i>Poster som inte kan omföras till resultaträkningen, netto efter skatt¹⁾</i>						
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter		-31	-22	-43	-103	86
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		159	68	545	-111	-1 096
Periodens övrigt totalresultat		128	46	502	-214	-1 010
Periodens totalresultat		449	-57	853	-1 317	-2 418
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat		317	-102	351	-1 099	-1 399
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat		4	-1	0	-4	-9
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat		442	-57	840	-1 315	-2 379
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat		7	1	13	-2	-39
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		1,73	-0,56	1,91	-5,98	-7,61

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

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	30 sep		31 dec
	2021	2020	2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Rörelsefastigheter	7 830	7 148	6 872
Inventarier/Inredning	518	503	502
Förvaltningsfastigheter	50 627	52 208	50 181
Uppskjutna långfristiga hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor	312	-	189
Nyttjanderätter	3 009	3 071	2 926
Uppskjuten skattefordran	488	559	631
Derivat ¹⁾	124	47	43
Andra långfristiga fordringar	78	37	36
Summa anläggningstillgångar	62 986	63 573	61 380
Omsättningstillgångar			
Varulager	11	12	9
Aktuell skattefordran	99	96	95
Kundfordringar	219	773	180
Uppskjutna kortfristiga hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor	337	-	250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	277	182	110
Övriga fordringar	143	198	169
Likvida medel	1 494	2 309	2 622
Summa omsättningstillgångar	2 580	3 570	3 435
Summa tillgångar	65 566	67 143	64 815
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	460	460	460
Övrigt tillskjutet kapital	7 525	7 525	7 525
Reserver	-225	50	-714
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	16 960	16 909	16 609
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	24 720	24 944	23 880
Innehav utan bestämmande inflytande	221	245	208
Summa eget kapital	24 941	25 189	24 088
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾³⁾	27 689	30 110	26 034
Övriga långfristiga skulder	4	17	5
Långfristig leasingskuld	2 988	3 043	2 901
Derivat ¹⁾	369	953	841
Avsättningar	36	57	32
Uppskjuten skatteskuld	4 319	4 407	4 307
Summa långfristiga skulder	35 405	38 587	34 120
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	82	110	139
Kortfristiga räntebärande skulder ²⁾³⁾	4 058	2 063	5 418
Kortfristig leasingskuld	23	30	27
Skatteskulder	141	106	118
Leverantörsskulder	201	227	179
Övriga kortfristiga skulder	213	333	265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	502	498	461
Summa kortfristiga skulder	5 220	3 367	6 607
Summa skulder	40 625	41 954	40 727
Summa eget kapital och skulder	65 566	67 143	64 815

¹⁾Derivatet 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 134 MSEK har reducerat den räntebärande skulden, jämfört med 192 MSEK samma period 2020.

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

MSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserver	Omvärderings-reserv ²⁾	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat			
Ingående eget kapital 1 jan, 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 jan, 2021	460	7 525	-883	169	16 609	23 880	208	24 088
Periodens resultat	—	—	—	—	351	351	0	351
Övrigt totalresultat	—	—	489	—	—	489	13	502
Utgående eget kapital 30 sep, 2021	460	7 525	-394	169	16 960	24 720	221	24 941

¹⁾Omföring från moderbolagets aktieägare till innehav utan bestämmande inflytande

²⁾Avser verkligt värde förändring av hotellfastigheter som omklassificerats från Operatörsverksamhet till fastighetsförvaltning.

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

MSEK	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2021	2020	2021	2020	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	397	-119	423	-1 180	-1 542
Återföring av avskrivningar	70	59	207	174	238
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	6	-	12	-	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	9	315	465	1 246	1 779
Orealiserade värdeförändringar derivat	-202	-52	-553	329	221
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	47	9	36	-93	-38
Betald skatt	-26	24	-31	-42	-45
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	301	236	559	434	613
Ökning/minskning rörelsefordringar	-91	-232	-367	-260	-36
Ökning/minskning rörelseskulder	-24	138	-9	8	-117
Förändringar av rörelsekapital	-115	-94	-376	-252	-153
Kassaflöde från den löpande verksamheten	186	142	183	182	460
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-205	-179	-777	-694	-907
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-	-	-	-693	-689
Förvärv av finansiella tillgångar	-23	-2	-41	-3	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-228	-181	-818	-1 390	-1 598
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	1 057	1 172	5 396	8 680	9 755
Amortering av skuld	-2 225	-1 128	-5 867	-5 907	-6 664
Garantiutdelning minoritet	-	-	-	-	-20
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 168	44	-471	2 773	3 071
Periodens kassaflöde	-1 210	5	-1 106	1 565	1 933
Likvida medel vid periodens början	2 712	2 298	2 622	632	632
Kursdifferens i likvida medel	-8	6	-22	112	57
Likvida medel vid periodens slut	1 494	2 309	1 494	2 309	2 622
Upplysningar om betalda räntor					
Erhållen ränta uppgick till	1	0	2	1	2
Betald ränta uppgick till	-216	-191	-632	-628	-819
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-23	-21	-67	-65	-86
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	1 494	2 309	1 494	2 309	2 622
Likvida medel består av bankmedel.					

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2021	2020	2021	2020	2020
Nettoomsättning	37	38	111	116	150
Administrativa kostnader	-44	-51	-144	-166	-219
Rörelseresultat	-7	-13	-33	-50	-69
Övriga räntor och liknande resultatposter	13	18	320	-263	-383
Derivat, orealiserade	98	7	391	-232	-188
Resultat efter finansiella poster	104	12	678	-545	-640
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	1
Resultat före skatt	104	12	678	-545	-639
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	-40	-14	-165	86	153
Periodens resultat	64	-2	513	-459	-486

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar	19 788	19 885	19 443
Omsättningstillgångar	1 544	2 254	2 621
Summa tillgångar	21 332	22 139	22 064
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 116	8 631	8 603
Avsättningar	121	174	168
Långfristiga skulder	8 587	7 926	5 866
Kortfristiga skulder	3 508	5 408	7 427
Summa eget kapital och skulder	21 332	22 139	22 064

Avstämning alternativa nyckeltal

Per aktie, SEK ¹⁾	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2021	2020	2021	2020	2020
Totalresultat per aktie, SEK					
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	442	-57	840	-1 315	-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	2,40	-0,31	4,57	-7,15	-12,94
Cash earnings per aktie, SEK					
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	266	195	517	535	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	1,45	1,06	2,81	2,91	3,64
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK					
EPRA NRV (substansvärde), MSEK	-	-	31 529	32 234	30 813
Antal aktier vid periodens slut	-	-	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK	-	-	171,49	175,33	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, SEK³⁾	-	-	-	-	-
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⁾	-	-	35 226	35 059	35 060
WAULT, år	-	-	14,2	14,9	14,6
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	-	-	61 255	62 022	59 542
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	-	-	50 627	52 208	50 181
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	-	-	10 628	9 814	9 361
RevPAR (rörelsefastigheter) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	400	208	228	268	226

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 2021 anges beslutad utdelning.

Avstämning alternativa nyckeltal

MSEK	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2021	2020	2021	2020	2020
Räntebärande nettoskuld					
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	27 689	30 110	26 034
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	4 058	2 063	5 418
Uppläggningskostnader lån	-	-	134	192	177
Likvida medel	-	-	-1 494	-2 309	-2 622
Räntebärande nettoskuld	-	-	30 387	30 056	29 007
Belåningsgrad netto, %					
Räntebärande nettoskuld	-	-	30 387	30 056	29 007
Marknadsvärde fastigheter	-	-	61 255	62 022	59 542
Belåningsgrad, %	-	-	49,6	48,5	48,7
Räntetäckningsgrad, ggr					
EBIDTA	550	456	1 347	1 321	1 699
Minus: Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-23	-21	-67	-65	-86
Netto räntekostnader	213	197	631	594	793
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,2	2,0	2,1	2,0
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %					
Genomsnittlig räntekostnad	-	-	803	766	811
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	27 689	30 110	26 034
Uppläggningskostnader lån	-	-	134	192	177
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	4 058	2 063	5 418
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %	-	-	2,5	2,4	2,6
Investeringar, ink moderbolag exkl. förvärv	205	179	777	694	907
Driftnetto Fastighetsförvaltning					
Hyresintäkter	617	563	1 673	1 705	2 228
Ovriga fastighetsintäkter	35	67	101	124	171
Kostnader, exkl fastighetsadministration	-53	-65	-162	-180	-215
Driftnetto, före fastighetsadministration	599	565	1 612	1 649	2 184
Fastighetsadministration	-46	-34	-127	-109	-166
Driftnetto Fastighetsförvaltning	553	531	1 485	1 540	2 018
Driftnetto Operatörsverksamhet					
Intäkter	287	169	525	662	779
Kostnader	-334	-266	-778	-938	-1 182
Bruttoresultat	-47	-97	-253	-276	-403
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	69	58	205	172	235
Driftnetto Operatörsverksamhet	22	-39	-48	-104	-168
EBITDA					
Totalt bruttoresultat från respektive segment	506	434	1 232	1 264	1 615
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader					
Operatörsverksamhet	69	58	205	172	235
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-25	-36	-90	-115	-151
EBITDA	550	456	1 347	1 321	1 699
Cash earnings					
EBITDA	550	456	1 347	1 321	1 699
Plus: Finansiella intäkter	1	0	2	1	2
Minus: Finansiella kostnader	-243	-227	-715	-674	-902
Minus: Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-23	-21	-67	-65	-86
Plus/Minus: Orealiserad omräkningsseffekt banktillgodohavanden	0	3	0	3	4
Minus: Aktuell skatt	-15	-17	-50	-55	-57
Cash earnings	270	194	517	531	660
EPRA NRV					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	24 720	24 944	23 880
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	-	-	2 295	2 171	1 998
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	-	-	245	906	798
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	-	-	-50	-194	-171
Plus: Uppskjuten skatteskuld	-	-	4 319	4 407	4 307
EPRA NRV	-	-	31 529	32 234	30 813
Tillväxt i EPRA NRV, i årstakt, %					
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	-	-	32 234	30 825	34 270
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	-	-	31 529	32 234	30 813
Exklusive likvid nyemission	-	-	-	-3 010	-
Tillväxt i EPRA NRV, i årstakt, %	-	-	-2,2	-5,2	-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 29.

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 generellt 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 3 och 9 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 sep 2021		30 sep 2020		31 dec 2020	
	MSEK	kr/aktie ¹⁾	MSEK	kr/aktie ¹⁾	MSEK	kr/aktie ¹⁾
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	24 720	134,46	24 944	135,68	23 880	129,89
Plus: Omvärdering av rörelsefastigheter	2 295	12,48	2 171	11,81	1 998	10,87
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	245	1,33	906	4,93	798	4,34
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	-50	-0,27	-194	-1,05	-171	-0,93
Plus: Uppskjuten skatteskuld	4 319	23,49	4 407	23,97	4 307	23,43
Substansvärde EPRA NRV, MSEK	31 529	171,49	32 234	175,33	30 813	167,60
Återläggs:	—	—	—	—	—	—
Substansvärde EPRA NTA, MSEK	31 529	171,49	32 234	175,33	30 813	167,60
Återläggs: derivat och uppskjuten skatt	-4 514	-24,55	-5 119	-27,84	-4 934	-26,84
Substansvärde EPRA NDV, MSEK	27 015	146,94	27 115	147,48	25 878	140,76

¹⁾Antal aktier vid periodens slut

Kvartalsdata

Rapport över totalresultat för koncernen i sammandrag

	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec
MSEK	2021	2021	2021	2020	2020	2020	2020	2019
Intäkter fastighetsförvaltning								
Hysesintäkter	617	541	515	523	563	502	640	784
Övriga fastighetsintäkter	35	27	39	47	67	25	32	26
Intäkter Operatörsverksamhet	287	146	92	117	169	74	419	645
Nettoomsättning	939	714	646	687	799	601	1 091	1 455
Kostnader Fastighetsförvaltning	-99	-98	-92	-92	-99	-79	-111	-94
Kostnader Operatörsverksamhet	-334	-203	-241	-244	-266	-216	-456	-536
Bruttoresultat	506	413	313	351	434	306	524	825
Central administration	-31	-37	-37	-41	-41	-42	-47	-44
Finansnetto	-242	-239	-232	-227	-227	-220	-226	-234
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-23	-23	-21	-21	-21	-22	-22	-21
Resultat före värdeförändringar	210	114	23	62	145	22	229	526
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-9	-105	-351	-533	-315	-320	-611	396
Fastigheter, realiserade	-6	—	-6	0	0	—	—	-41
Derivat, orealiserade	202	24	327	109	51	-22	-359	444
Resultat före skatt	397	33	-7	-362	-119	-320	-741	1 325
Aktuell skatt	-15	-23	-12	-2	-17	-11	-27	59
Uppskjuten skatt	-61	-16	55	59	33	-1	100	-93
Periodens resultat	321	-6	36	-305	-103	-332	-668	1 291
Övrigt totalresultat	128	-258	632	-796	46	-920	660	-199
Periodens totalresultat	449	-264	668	-1 101	-57	-1 252	-8	1 092

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	30 sep 2021	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020	31 mar 2020	31 dec 2019
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	58 975	58 553	59 057	57 555	59 859	59 877	62 570	60 558
Nyttjanderätter	3 009	2 975	3 016	2 926	3 071	3 051	3 176	3 064
Övriga anläggningstillgångar	514	500	423	268	84	85	108	151
Uppskjuten skattefordran	488	529	502	631	559	570	546	383
Omsättningstillgångar	1 086	939	893	813	1 261	1 008	893	1 025
Likvida medel	1 494	2 712	2 610	2 622	2 309	2 298	1 220	632
Summa tillgångar	65 566	66 208	66 501	64 815	67 143	66 889	68 513	65 813
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	24 941	24 492	24 756	24 088	25 189	25 246	26 498	26 506
Uppskjuten skatteskuld	4 319	4 275	4 293	4 307	4 407	4 458	4 623	4 552
Räntebärande skulder	31 747	32 724	32 735	31 452	32 173	31 981	31 882	29 621
Leasingskulder	3 011	2 977	3 018	2 928	3 073	3 052	3 177	3 064
Icke räntebärande skulder	1 548	1 740	1 699	2 040	2 301	2 152	2 333	2 070
Summa eget kapital och skulder	65 566	66 208	66 501	64 815	67 143	66 889	68 513	65 813

Nyckeltal

	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec
MSEK	2021	2021	2021	2020	2020	2020	2020	2019
Driftnetto Fastighetsförvaltning	553	470	462	478	531	448	561	716
Driftnetto Operatörsverksamhet	22	10	-80	-64	-39	-85	20	159
EBITDA	550	447	350	378	456	327	538	834
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,0	1,6	1,8	2,2	1,6	2,6	4,2
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	1,73	-0,04	0,22	-1,63	-0,56	-1,79	-3,63	7,30
Cash earnings	270	162	85	129	194	75	262	654
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	1,45	0,88	0,49	0,73	1,06	0,42	1,43	3,72
RevPAR-tillväxt (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %	92	103	-81	-89	-81	-92	-30	-4
	30 sep 2021	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020	31 mar 2020	31 dec 2019
Räntebärande nettoskuld	30 387	30 159	30 288	29 007	30 056	29 878	30 862	29 191
Belåningsgrad fastigheter, %	49,6	49,7	49,5	48,7	48,5	48,0	47,2	46,0
Marknadsvärde fastigheter	61 255	60 696	61 161	59 542	62 022	62 259	65 345	63 469
EPRA NRV per aktie, SEK	171,49	168,97	170,38	167,60	175,33	177,32	186,97	186,40
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	14,2	14,1	14,4	14,6	14,9	15,2	15,3	15,6

Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandox fastighetsportfölj av 156 (156) hotellfastigheter med 35 226 (35 059) hotellrum i 15 länder, inräknat delmarknaderna England, Skottland, Wales och Nordirland.

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

135* av hotellfastigheterna hyrs ut till externa parter, vilket innebär att 83 procent av portföljens marknadsvärde täcks av externa hyreskontrakt. Pandox hyresgäster är välnummerade hotelloperatörer med starka hotellvarumärken.

Per 30 september 2021 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 14,2 (14,6) år.

Portföljöversikt per segment och land

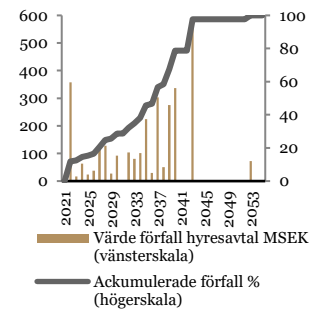
Fastighetsförvaltning	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Sverige	42	8 953	14 665	24	1,6
Tyskland	32	6 560	11 426	19	1,7
Storbritannien	19	4 675	9 050	15	1,9
Finland	13	2 922	3 916	6	1,3
Norge	14	2 573	3 221	5	1,3
Danmark	6	1 442	2 682	4	1,9
Österrike	2	639	1 459	2	2,3
Belgien	2	519	913	1	1,8
Irland	3	445	1 387	2	3,1
Schweiz	1	206	741	1	3,6
Nederländerna	1	189	1 168	2	6,2
Summa Fastighetsförvaltning	135	29 123	50 627	83	1,7
Operatörsverksamhet					
Belgien	7	1 955	3 556	6	1,8
Tyskland	6	1 806	3 861	6	2,1
Kanada	2	952	1 262	2	1,3
Storbritannien	2	611	794	1	1,3
Danmark	2	403	785	1	1,9
Nederländerna	1	216	346	1	1,6
Finland	1	160	24	0	0,2
Summa Operatörsverksamhet	21	6 103	10 628	17	1,7
Summa totalt	156	35 226	61 255	100	1,7

Portföljöversikt per varumärke

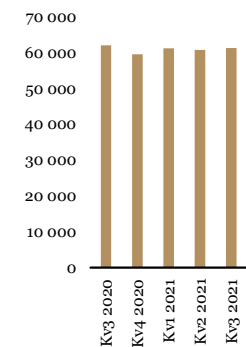
Varumärke	Antal		
	Hotell	Rum	I % av totalt
Scandic	50	11 024	31
Jurys Inn	20	4 410	13
Leonardo	18	3 547	10
Hilton	8	2 652	7
Radisson Blu	8	2 033	6
Nordic Choice Hotels	11	1 887	5
NH	7	1 681	5
Dorint	5	1 085	3
Mercure	4	760	2
Crowne Plaza	1	262	1
Elite Hotels	2	492	1
Holiday Inn	2	469	1
Novotel	2	421	1
InterContinental	1	357	1
Indigo	1	284	1
Pullman	1	252	1
Meininger	1	228	1
Best Western	1	103	0
Oberoende varumärken	13	3 279	8
Totalt	156	35 226	100

*Per 1 oktober 2021 omklassificerades h27 i centrala Köpenhamn från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning.

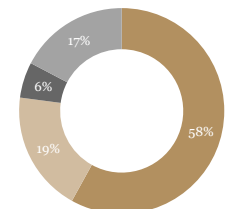
Hyresavtalens förfalloprofil (30 september 2021)



Marknadsvärde fastigheter per kvartal, MSEK



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



- Omsättningsbaserade hyresavtal med minimihyra
- Omsättningsbaserade hyresavtal utan minimihyra
- Fast hyra
- Egen drift

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

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

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

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Padox 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 tredje kvartalet och de första nio månaderna 2021 uppgick de omsättningsbaserade intäkterna i Fastighetsförvaltning till 147 MSEK respektive 229 MSEK.

MSEK	Kv 3 2021 (Jul-sep 2021)				Kv 3 2020 (Jul-sep 2020)			
	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	652	—	—	652	630	—	—	630
Intäkter Operatörsverksamhet	—	287	—	287	—	169	—	169
Nettoomsättning	652	287	—	939	630	169	—	799
Kostnader Fastighetsförvaltning	-99	—	—	-99	-99	—	—	-99
Kostnader Operatörsverksamhet	—	-334	—	-334	—	-266	—	-266
Bruttoresultat	553	-47	—	506	531	-97	—	434
Central administration	—	—	-31	-31	—	—	-41	-41
Finansiella intäkter	—	—	1	1	—	—	0	0
Finansiella kostnader	—	—	-243	-243	—	—	-227	-227
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	-23	-23	—	—	-21	-21
Resultat före värdeförändringar	553	-47	-296	210	531	-97	-289	145
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-9	—	—	-9	-315	—	—	-315
Fastigheter, realiserade	-6	—	—	-6	0	—	—	0
Derivat, orealiserade	—	—	202	202	—	—	51	51
Resultat före skatt	538	-47	-94	397	216	-97	-238	-119
Aktuell skatt	—	—	-15	-15	—	—	-17	-17
Uppskjuten skatt	—	—	-61	-61	—	—	33	33
Periodens resultat	538	-47	-170	321	216	-97	-222	-103

Q3 2021 (Jul-sep 2021)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
-Fastighetsförvaltning	172	31	53	59	157	11	125	43	652
-Operatörsverksamhet	—	24	—	8	90	52	46	68	287
Marknadsvärde fastigheter	14 665	3 466	3 221	3 940	15 286	4 469	11 231	4 977	61 255
Investeringar i fastigheter	95	17	19	8	115	162	26	46	490
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Realiserad värdeförändring fastigheter	-6	—	—	—	—	—	—	—	-6
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	752	—	29	2 591	2 671	931	1 358	8 333
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	15 706	3 447	3 224	4 631	14 626	3 754	12 177	4 945	62 510

Q3 2020 (Jul-sep 2020)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
-Fastighetsförvaltning	142	23	77	52	164	11	117	44	630
-Operatörsverksamhet	—	5	—	5	58	36	37	28	169
Marknadsvärde fastigheter	14 696	3 554	3 090	4 046	15 885	4 366	11 251	5 134	62 022
Investeringar i fastigheter	28	7	7	21	25	49	28	11	176
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	10	—	-1	—	9
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	751	—	26	1 999	2 617	908	1 342	7 643
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	15 307	3 570	3 093	4 758	15 332	3 731	12 106	5 117	63 014

MSEK	Kv 1-3 2021 (Jan-sep 2021, ackumulerade värden)				Kv 1-3 2020 (Jan-sep 2020, ackumulerade värden)			
	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hysesintäkter samt övriga fastighetsintäkter	1 774	—	—	1 774	1 829	—	—	1 829
Intäkter Operatörsverksamhet	—	525	—	525	—	662	—	662
Nettoomsättning	1 774	525	—	2 299	1 829	662	—	2 491
Kostnader Fastighetsförvaltning	-289	—	—	-289	-289	—	—	-289
Kostnader Operatörsverksamhet	—	-778	—	-778	—	-938	—	-938
Bruttoresultat	1 485	-253	—	1 232	1 540	-276	—	1 264
Central administration	—	—	-105	-105	—	—	-130	-130
Finansiella intäkter	—	—	2	2	—	—	1	1
Finansiella kostnader	—	—	-715	-715	—	—	-674	-674
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättsstillgångar	—	—	-67	-67	—	—	-65	-65
Resultat före värdeförändringar	1 485	-253	-885	347	1 540	-276	-868	396
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-465	—	—	-465	-1 246	—	—	-1 246
Fastigheter, realiserade	-12	—	—	-12	0	—	—	0
Derivat, orealiserade	—	—	553	553	—	—	-330	-330
Resultat före skatt	1 008	-253	-332	423	294	-276	-1 198	-1 180
Aktuell skatt	—	—	-50	-50	—	—	-55	-55
Uppskjuten skatt	—	—	-22	-22	—	—	132	132
Periodens resultat	1 008	-253	-404	351	294	-276	-1 121	-1 103

Q1-Q3 2021 (Jan-sep)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
-Fastighetsförvaltning	428	69	117	162	475	33	360	130	1 774
-Operatörsverksamhet	—	30	—	14	128	176	82	95	525
Marknadsvärde fastigheter	14 665	3 466	3 221	3 940	15 286	4 469	11 231	4 977	61 255
Investeringar i fastigheter	129	40	30	17	169	254	74	57	771
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Realiserad värdeförändring fastigheter	-6	—	—	—	—	—	-6	—	-12
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	752	—	29	2 591	2 671	931	1 358	8 333
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	15 706	3 447	3 224	4 631	14 626	3 754	12 177	4 945	62 510

Q1-Q3 2020 (Jan-sep)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Total
Nettoomsättning									
-Fastighetsförvaltning	420	79	138	154	502	35	367	134	1 829
-Operatörsverksamhet	—	6	—	14	185	231	105	121	662
Marknadsvärde fastigheter	14 696	3 554	3 090	4 046	15 885	4 366	11 251	5 134	62 022
Investeringar i fastigheter	133	27	30	107	72	159	90	70	688
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	647	—	46	—	693
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	751	—	26	1 999	2 617	908	1 342	7 643
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	15 307	3 570	3 093	4 758	15 332	3 731	12 106	5 117	63 014

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

Datum	Hotellfastighet	Händelse
1 oktober 2021	h27	Omklassificering till Fastighetsförvaltning
31 augusti 2021	Hotellfastighet i Nürnberg	Omklassificering till Operatörsverksamhet
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-september

	Genomsnittskurs			Balansdagskurs		
	2021	2020	Förändr %	2021	2020	Förändr %
Euro (EUR)	10,152	10,557	-4%	10,201	10,541	-3%
Brittiska pund (GBP)	11,758	11,938	-2%	11,810	11,520	2%
Danska kronor (DKK)	1,365	1,415	-4%	1,372	1,416	-3%
Norska kronor (NOK)	0,992	0,987	1%	1,001	0,951	5%
Kanadensiska dollar (CAD)	6,784	6,942	-2%	6,910	6,708	4%
Schweizerfranc (CHF)	9,311	9,885	-6%	9,411	9,751	-3%

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 hög kvalitet med hållbart avtryck
5. Geografisk diversifiering minskar svängningar
6. Egen drift minskar risk

Övergripande mål

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

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

Organisation och genomförande

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



Huvudkontor

Pandox AB (publ)
Box 15
101 20 Stockholm

Besöksadress

Vasagatan 11, plan 9
Stockholm

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

Definitioner

Finansiell information

Avrundningar

Då belopp har avrundats till MSEK summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad netto, %

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

Bruttoresultat, Fastighetsförvaltning, MSEK

Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Fastighetsförvaltning.

Bruttoresultat, Operatörsverksamhet, MSEK

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

Cash earnings, MSEK

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

Driftnetto, Fastighetsförvaltning, MSEK

Driftnetto motsvaras av bruttoresultat Fastighetsförvaltning.

Driftnetto, Operatörsverksamhet, MSEK

Bruttoresultat Operatörsverksamhet plus avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet.

Driftnettomarginal, Operatörsverksamhet, %

Driftnetto Operatörsverksamhet i förhållande till totala intäkter Operatörsverksamhet.

EBITDA, MSEK

Totalt bruttoresultat minus central administration (exklusive avskrivningar).

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 leasingsskulder enligt IFRS 16 ingår inte.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

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

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

Per aktie

Cash earnings per aktie, SEK

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

Resultat per aktie, SEK

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

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

