

Stark avslutning på kvartalet

Januari–mars 2022

- Intäkter Fastighetsförvaltning uppgick till 634 (554) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 13 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto Fastighetsförvaltning uppgick till 543 (462) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 13 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto Operatörsverksamhet uppgick till -49 (-80) MSEK
- EBITDA uppgick till 467 (350) MSEK, en ökning med 33 procent
- Cash earnings uppgick till 180 (85) MSEK, motsvarande 0,97 (0,49) SEK per aktie
- Orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter och derivat uppgick till 279 MSEK respektive 930 MSEK
- Periodens resultat uppgick till 1 044 (36) MSEK, motsvarande 5,67 (0,22) SEK per aktie
- Den 28 februari biföll Förvaltningsrätten Pandox talan i tidigare kommunicerad tvist med Skatteverket avseende Pandox internprissättning
- Den 31 mars ingick Pandox avtal om avyttring av Mora Hotell & Spa. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till cirka 114 MSEK före uppskjuten skatt och överstiger Pandox interna värdering. Frånträde sker omkring den 2 maj

Finansiellt sammandrag

MSEK	Jan-mar			Helår
	2022	2021	Δ%	2021
Total nettoomsättning	876	646	36	3 273
Varav Fastighetsförvaltning	634	554	14	2 422
Varav Operatörsverksamhet	242	92	163	851
Totalt driftnetto	494	382	29	2 005
Varav Fastighetsförvaltning	543	462	18	2 027
Varav Operatörsverksamhet	-49	-80	n.a	-22
EBITDA	467	350	33	1 868
Periodens/årets resultat	1 044	36	n.a	609
Resultat per aktie, SEK	5,67	0,22	n.a	3,32
Cash earnings	180	85	112	712
Cash earnings per aktie, SEK	0,97	0,49	98	3,88
Marknadsvärde fastigheter	63 808	61 161	4	62 596
Räntebärande nettoskuld	31 345	30 288	3	31 159
Belåningsgrad netto, %	49,1	49,5	n.a	49,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,6	n.a	2,1
EPRA NRV per aktie, SEK	178,31	170,38	—	173,54
WAULT (Förvaltningsfastigheter), år	13,8	14,4	n.a	14,0
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	332	100	232	291

VD har ordet

Goda förutsättningar för tillväxt

Stark återhämtning i takt med lättade restriktioner

Det första kvartalet inleddes svagt på grund av restriktioner och normal säsongvariation, men avslutades starkt när restriktionerna lättades i många länder och hotellmarknaden vann tillbaka förlorad mark från vinterns omikronrelaterade svacka. I linje med tidigare utvecklades inhemska och regionala hotellmarknader bäst, men skillnaden mot större städer minskade, vilket är ytterligare ett steg mot en normalisering av hotellmarknaden.

Den generella uppfattningen i hotellmarknaden är att vi nu gått in i en mer stabil fas, vilket lägger grunden för mer uthållig efterfrågan från både fritidsresenärer och affärsresenärer samt större möten och events.

Det mycket tragiska kriget i Ukraina har påverkat mig och mina kollegor på ett medmänskligt plan. För Pandox har det varit viktigt att bidra på de sätt vi kan. Förutom ett rent ekonomiskt bidrag till UNICEF är jag mest stolt över att vi på flera av våra hotell i Operatörsverksamhet, främst i Tyskland, erbjudit hotellrum för de människor som flytt kriget.

God tillväxt i intäkter och resultat

För jämförbara enheter ökade Pandox totala nettoomsättning och totala driftnetto med 36 procent respektive 24 procent under det första kvartalet jämfört med motsvarande period 2021. Bidragande faktorer var ett gradvist ökat resande hos såväl privatpersoner som företag samt en mycket god snittprisutveckling i flera marknader.

Jämförelseperioden 2021 var dock svag. Beläggningsgraden för jämförbara enheter i affärssegmenten Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet var cirka 40 (16) respektive 31 (11) procent i det första kvartalet. I mars uppgick beläggningsgraden för jämförbara enheter i affärssegmenten Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet till cirka 51 (18) respektive 44 (12) procent.

Starkast utveckling i Norge och Storbritannien

I takt med att kvartalet fortlöpte noterades en ökad efterfrågan på samtliga hotellmarknader, om än i skiftande tempo och från olika utgångslägen. Generellt var efterfrågan högst i inhemska och regionala städer med beläggningsgrader som på flera håll, främst i Norden och Storbritannien, låg väl i linje med 2019 års nivåer under senare delen av kvartalet. Den tyska hotellmarknaden visade goda tendenser men hölls tillbaka av restriktioner som lyftes först den 20 mars.

Särskilt positivt är att efterfrågan i många större städer, till exempel London, på allvar börjat återvända och nu befinner sig på de högsta nivåerna sedan pandemins utbrott.

Avyttring i linje med strategi

I slutet av kvartalet ingick vi avtal om avyttring av hotellfastigheten som inrymmer Mora Hotell & Spa i Mora, Sverige, till Cibola Holding AB. Avyttringen är i linje med Pandox strategi att löpande optimera portföljen med fokus på hotellfastigheter i strategiska lägen och sker till ett attraktivt pris som överstiger Pandox interna värdering.

Nästa fas i återhämtningen

Vi är i en fas med minskad osäkerhet kring covid-19 och förutsättningarna för fortsatt återhämtning i hotellmarknaden är goda. Betalningsviljan för hotellboende är hög vilket till viss del kompenserar för ett lägre internationellt resande och lägre efterfrågan på stora möten. Utblicken för mässor och möten är positiv och efterfrågan förväntas öka i det andra kvartalet och i synnerhet under det andra halvåret. Ett ökat internationellt flygburet resande förväntas också gynna mer internationella destinationer, framförallt Bryssel, vilket kommer att vara särskilt positivt för affärssegmentet Operatörsverksamhet.

Vi kan konstatera att hotellefterfrågans priselasticitet hittills varit låg, vilket beror på ett stort uppdämt resebehov efter covid-19. Möjligheterna att hantera högre kostnader genom högre rumspriser, utan att efterfrågan påverkas negativt, bedöms för närvarande vara goda. Högre rumspriser påverkar Pandox rörliga hyresintäkter i affärssegmentet Fastighetsförvaltning positivt. Högre rumspriser gör det också möjligt att kompensera för eventuell kostnadsinflation i affärssegmentet Operatörsverksamhet.

Vi bedömer att Pandox under 2022 kan uppvisa god organisk tillväxt i både intäkter och resultat.



Liia Nõu, vd

Ett ledande hotellfastighetsbolag

Pandox är en ledande hotellfastighetsägare i norra Europa med fokus på större hotell på viktiga fritids- och affärsdestinationer. Pandox hotellfastighetsportfölj omfattar 157 hotell med cirka 35 500 rum i 15 länder.



Vision och affärsidé

Pandox vision är att vara ett av de ledande hotellfastighetsbolagen i världen.

Affärsidén 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. Hållbarhet med affärsfokus
5. Geografisk diversifiering minskar svängningar
6. Egen drift minskar risk

Finansiella mål och utdelningspolicy

Beläningsgrad

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

Utdelningspolicy

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

Presentation av delårsrapporten

Pandox presenterar delårsrapporten för investerare, analytiker och media via en webbsänd telefonkonferens den 27 april kl. 08:30 CEST. Som en tjänst till Pandox intressenter sker också en extern uppdatering av hotellmarknaden.

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

För att följa webcasten, gå till <https://tv.streamfabriken.com/pandox-q1-2022>.

För att delta via telefon, vänligen använd något av nedanstående nummer:

SE: +46 8 505 583 51
UK: +44 3333 009 035
US: +1 646 722 4957

Kontaktpersoner

Liia Nõu, vd
+46 (0) 702 37 44 04

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

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

Finansiell kalender

Denna information är sådan information som Pandox AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 27 april 2022 kl. 07:00 CEST.

Delårsrapport jan–jun 2022
Delårsrapport jan–sep 2022
Bokslutskommuniké 2022

15 juli 2022
27 oktober 2022
10 februari 2023

Hotellmarknadens utveckling januari–mars 2022

Gradvist slopade restriktioner gav ökad efterfrågan

Det första kvartalet inleddes svagt med en hotellmarknad i ett säsong- och restriktionsmässigt vänteläge. De begränsningar och restriktioner som infördes under den senare hälften av det fjärde kvartalet 2021 bestod i inledningen av 2022, vilket hade en tydligt dämpande effekt på efterfrågan på samtliga Pandox marknader. I takt med att restriktionerna minskade förbättrades efterfrågan på hotellnätter och hotelltjänster. Först ut med restriktionslättnader var bland annat Storbritannien, Danmark och Norge. I Tyskland, som genomgående haft en mer restriktiv policy, dröjde dock restriktionslättnaderna till slutet av mars. Korrelationen mellan hotellefterfrågan och restriktionsläge var återigen tydlig med omedelbart förbättrad beläggning i samband med lättade restriktioner.

Successivt förbättrad beläggning

Ett inledningsvis tufft restriktionsläge i kombination med en säsongsmässigt svag efterfrågeperiod, resulterade i en beläggningsgrad på 35 procent för Europa som helhet i januari. I takt med slopade restriktioner ökade efterfrågan igen, på samma sätt som i inledningen av fjärde kvartalet 2021, främst drivet av inhemsk fritidsefterfrågan samtidigt som många företag återgick till sina fysiska kontor och blev mer rese- och mötesaktiva. Tillväxten var starkast i marknader i tidig öppningsfas med stort inslag av inhemsk efterfrågan. Likt tidigare under pandemin var tillväxten lägre i destinationer med ett större beroende av internationellt resande och/eller mötesrelaterad efterfrågan. Sammantaget uppgick beläggningsgraden i Europa* till 47 procent i det första kvartalet jämfört med 54 procent i det fjärde kvartalet 2021 och 24 procent i det första kvartalet 2021 som var starkt påverkat av pandemirestriktioner.

Tydlig återhämtning men i olika takt

I Norden** som helhet uppgick beläggningsgraden i det första kvartalet till knappt 44 procent, jämfört med 26 procent i motsvarande period 2021 och 56 procent i det fjärde kvartalet 2021.

Efterfrågan i nordiska regionsstäder utvecklades starkt under kvartalets andra hälft, jämfört med kvartalets inledning som var både säsongsmässigt svag samtidigt som coronarestriktioner fortsatt förelåg.

Sammantaget uppgick beläggningsgraden för nordiska regionsstäder till 47 procent i det första kvartalet, jämfört med 56 procent motsvarande period 2019 innan pandemin slog till. Värt att notera är att beläggningen mot slutet av det första kvartalet låg i paritet med 2019 års nivå. Snittpriserna var också goda vilket innebar att RevPAR sammantaget överträffade 2019 års nivåer för regionala städer i Norden som helhet i slutet av kvartalet.

Även de nordiska huvudstäderna uppvisade en positiv trend med ökande efterfrågan från samtliga delsegment under kvartalet. Sammantaget uppgick beläggningsgraden för de fyra huvudstäderna till 40 procent, jämfört med 65 procent motsvarande period 2019. Skillnaden förklaras bland annat av lägre efterfrågan på veckodagar relaterat till lägre affärsresande och att viss internationell efterfrågan saknades samt att efterfrågan på större möten och events var lägre. Sista veckan i mars uppvisade de nordiska huvudstäderna en beläggning på 59 procent (68 procent 2019).

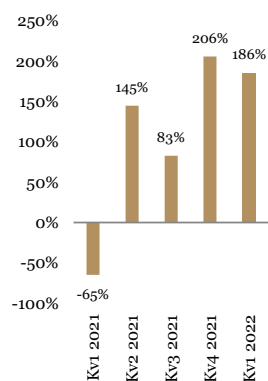
I Tyskland lättade coronarestriktionerna först i senare delen av mars. Beläggningsgraden för Tyskland** som helhet uppgick till cirka 35 procent det första kvartalet, jämfört med cirka 46 procent i det fjärde kvartalet 2021, med relativt stora skillnader mellan olika marknadens prestation beroende på sammansättningen i efterfrågan.

Storbritannien** påbörjade avvecklingen av sina coronarestriktioner redan i början av februari. Beläggningsgraden uppgick till 60 procent för landet som helhet i det första kvartalet. Beläggningsgraden i UK Regional och London var 62 respektive 56 procent och skillnaden därmed endast cirka 6 procentenheter, vilket befäster Londons attraktivitet som internationell destination. Generellt sett fortsatte snittpriserna att öka i det första kvartalet, vilket förklaras av att hotellmarknaden påbörjat resan mot en mer normal efterfrågemix och att betalningsviljan för hotellboende är hög, i synnerhet inom fritidssegmentet.

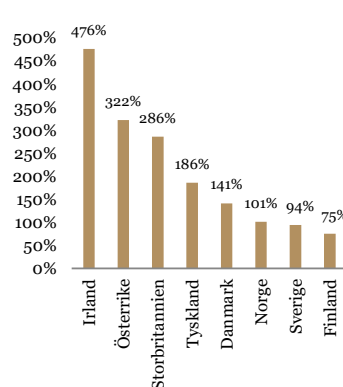
* Benchmarking Alliance baserat på öppna hotell ** STR baserat på öppna hotell

Januari–mars 2022

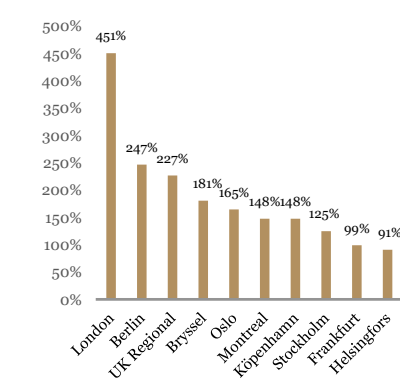
Europa
RevPAR-tillväxt y/y



Länder
RevPAR-tillväxt y/y



Nyckelmarknader
RevPAR-tillväxt y/y



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

Finansiell utveckling

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2021 för balansposter om inget annat anges.

Januari-mars 2022

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick till 876 (646) MSEK, en ökning med 36 procent. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 36 procent justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 634 (554) MSEK, en ökning med 14 procent. I jämförelseperioden ingår statliga bidrag om cirka 10 MSEK. Bidraget från omsättningsbaserade hyror ökade och uppgick till cirka 98 (31) MSEK. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 13 procent justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 242 (92) MSEK, en ökning med 163 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 164 procent och RevPAR med 232 procent, justerat för valutakurseffekter. Ett hotell höll stängt för renovering genom hela kvartalet, och ett hotell höll stängt större delen av kvartalet till följd av fackliga förhandlingar.

Driftnetto

Totalt driftnetto uppgick till 494 (382) MSEK, en ökning med 29 procent. För jämförbara enheter ökade totalt driftnetto med 24 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 543 (462) MSEK, en ökning med 18 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 13 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till -49 (-80) MSEK, vari ingår statliga bidrag om totalt motsvarande cirka 17 (44) MSEK.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -32 (-37) MSEK, varav avskrivningar uppgick till -5 (-5) MSEK.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -232 (-233) MSEK, varav -18 (-18) MSEK utgörs av avskrivningar av aktiverade uppläggningskostnader för lån.

De finansiella intäkterna uppgick till 2 (1) MSEK. Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar uppgick till -23 (-21) MSEK.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 279 (-351) MSEK, främst relaterat till lägre avkastningskrav i den svenska hotellfastighetsportföljen baserat på externa värderingar. Realiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 0 (-6) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 930 (327) MSEK, främst förklarad av högre långa marknadsräntor.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -33 (-12) MSEK. Uppskjuten skatt uppgick till -280 (55) MSEK. Se vidare not 3 på sida 19.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 1 044 (36) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 042 (41) MSEK, vilket motsvarar 5,67 (0,22) SEK per aktie.

Cash earnings

Total cash earnings uppgick till 180 (85) MSEK, en ökning med 112 procent.

Finansiering

Per 31 mars 2022 uppgick likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter till 3 548 MSEK, jämfört med 3 576 MSEK per 31 december 2021.

Kundfordringar uppskjutna hyror

Per 31 mars 2022 uppgick kundfordringar hänförliga till uppskjutna hyror under temporära betalningsvillkor till motsvarande 558 MSEK, jämfört med 590 MSEK per 31 december 2021.

Segmentrapportering januari–mars 2022

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2021 för balansposter om inget annat anges.

Fastighetsförvaltning

MSEK	Jan-mar		Helår
	2022	2021	2021
Hysesintäkter	602	515	2 279
Övriga fastighetsintäkter	32	39	143
Kostnader, exklusive fastighetsadministration	-58	-52	-218
Driftnetto, före fastighetsadministration	576	502	2 204
Fastighetsadministration	-33	-40	-177
Bruttoresultat	543	462	2 027
Driftnetto, efter fastighetsadministration	543	462	2 027

Januari–mars 2022

Hysesintäkter och Övriga fastighetsintäkter uppgick till 634 (554) MSEK, en ökning med 14 procent. I jämförelseperioden ingår statliga bidrag om cirka 10 MSEK vilka redovisas under Övriga fastighetsintäkter. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 13 procent, justerat för valutakurseffekter.

Ett förbättrat affärsläge resulterade i omsättningsbaserade hyror om 98 (31) MSEK. I kvartalet noterades marginella rörliga intäkter i 20 hyresavtal med miniminivå, varav huvuddelen i Sverige.

Indexuppräknning av minimihyror och fasta hyror gav också ett positivt bidrag.

Beläggningsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 40 (16) procent i kvartalet. Förbättringen förklaras av mildare restriktioner och uppdämt resebehov som i sin tur ledde till väsentligt högre efterfrågan inom samtliga segment.

Hotell i mindre städer i Storbritannien (Middlesbrough, Brighton och Inverness) och Tyskland (Mönchengladbach och Karlsruhe) samt destinationer med ett attraktivt fritidserbjudande utvecklades bäst i kvartalet. Hotellefterfrågan i många större städer förbättrades också.

Driftnettet uppgick till 543 (462) MSEK, en ökning med 18 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 13 procent, justerat för valutakurseffekter.

Kontrakterade minimihyror plus fasta hyror uppgår enligt avtal till drygt 1 900 MSEK mätt i årstakt.

Operatörsverksamhet

MSEK	Jan-mar		Helår
	2022	2021	2021
Intäkter	242	92	851
Kostnader	-352	-241	-1 151
Bruttoresultat	-110	-149	-300
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	61	69	278
Driftnetto	-49	-80	-22

Januari–mars 2022

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 242 (92) MSEK, en ökning med 163 procent. Intäktsökningen förklaras av samma drivkrafter som för Fastighetsförvaltning. Operatörsverksamhet har en hög exponering mot stora möteshotell i internationella städer som utvecklats relativt sett sämst under pandemin, och återhämtningen sker därmed från en låg startpunkt.

Beläggningsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 31 (11) procent i kvartalet. DoubleTree by Hilton Montreal var stängt första halvan av kvartalet på grund av fackliga förhandlingar. Pandox hotell i Nürnberg håller stängt för renovering med planerad återöppning i september 2022.

Hotell med särskilt god utveckling i kvartalet var Hotel Hubert (Bryssel, Belgien), Hotel Mayfair (Köpenhamn, Danmark), Hilton Garden Inn London Heathrow Airport (Storbritannien), och Radisson Blu Glasgow (Storbritannien). Utvecklingen förklaras främst av att restriktionerna lättades tidigare i Danmark och Storbritannien.

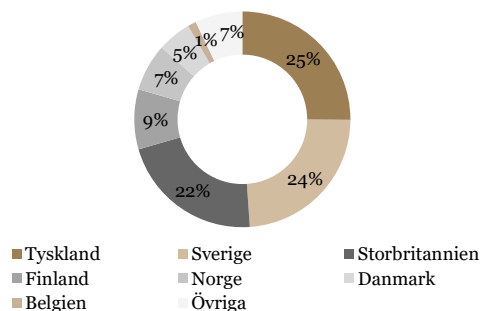
För jämförbara enheter ökade intäkter och RevPAR med 164 respektive 232 procent, justerat för valutakurseffekter.

Driftnettet uppgick till -49 (-80) MSEK.

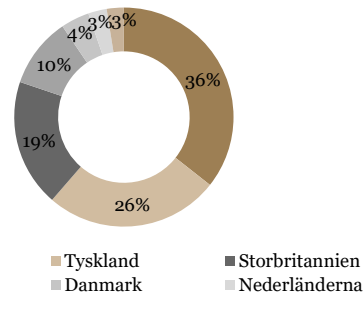
Pandox har under kvartalet tagit del av statliga bidrag om totalt motsvarande cirka 17 (44) MSEK inom Operatörsverksamhet.

Januari–mars 2022

Intäkter per land, Fastighetsförvaltning



Intäkter per land, Operatörsverksamhet



Fastighetsportfölj

Siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2021 för balansposter såvida inget annat anges.

Värdering av fastigheter

Pandox genomför interna värderingar av hotellfastigheterna varje kvartal och Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Det är Pandox interna värdering som utgör grunden för fastigheternas värdering. Därutöver görs externa värderingar av fastigheterna (se vidare Not E i Pandox Årsredovisning 2021).

Värderingarna av Rörelsefastigheterna redovisas i informationssyfte och ingår i EPRA NRV-beräkningarna. Rörelsefastigheternas redovisade värde i "Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag" motsvarar anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar och uppgick till 8 217 (8 015) MSEK vid periodens utgång.

Marknadsvärde fastigheter

Vid utgången av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 63 808 (62 596) MSEK, varav 53 000 (52 215) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 10 808 (10 380) MSEK för Rörelsefastigheter.

Genomförda externa värderingar under de senaste tolv månaderna omfattar cirka 98 procent av hotellfastigheterna, mätt i värde.

Den 31 mars ingick Pandox avtal om avyttring av hotellfastigheten som inrymmer Mora Hotell & Spa till ett underliggande fastighetsvärde om 114 MSEK (före uppskjuten skatt), vilket översteg Pandox interna värdering med cirka 14 procent. Fastigheten ingår i marknadsvärde Förvaltningsfastigheter per 31 mars 2022. Frånträde förväntas ske omkring 2 maj 2022.

Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

	MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 jan, 2022)	52 215
+ Investeringar i befintlig portfölj	88
+/- Värdeförändring orealiserad	279
+/- Valutakursförändring	418
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (31 mar, 2022)	53 000

Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	MSEK
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (1 jan, 2022)	10 380
+ Investeringar i befintlig portfölj	146
+/- Värdeförändring orealiserad	130
+/- Valutakursförändring	152
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (31 mar, 2022)	10 808

Förvärv, omklassificeringar och avyttringar

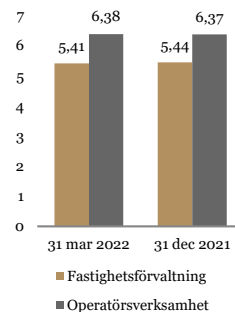
Datum	Hotellfastighet	Händelse
21 december 2021	Aparthotel Adagio Edinburgh Royal Mile	Förvärv Fastighetsförvaltning
1 oktober 2021	h27 (till Motel One Copenhagen)	Omklassificering till Fastighetsförvaltning
31 augusti 2021	Hotellfastighet i Nürnberg	Omklassificering till Operatörsverksamhet
1 april 2020	h27 (från First Hotel Twentyseven)	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

Förvaltningsfastigheter känslighetsanalys, värdeeffekt per 31 mars 2022

Påverkan verkligt värde	Förändring	MSEK
Direktavkastningskrav	+/- 0,5%	-4 483/ +5 396
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 379
Driftnetto ¹⁾	+/- 1%	+/- 395

¹⁾ Per 31 december 2019, före covid-19-pandemin, var värdet 535 MSEK.

Genomsnittligt
direktavkastningskrav, %
(31 mars 2022)



Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandox fastighetsportfölj av 157 (157) hotellfastigheter med 35 373 (35 372) hotellrum i 15 länder, inräknat delmarknaderna England, Skottland, Wales och Nordirland.

Pandox huvudsakliga geografiska fokus är norra Europa. Tyskland (24 procent) är Pandox enskilt största geografiska marknad mätt som andel av fastighetsportföljens totala marknadsvärde följt av Sverige (24 procent), Storbritannien (17 procent), Belgien (7 procent) och Finland (6 procent).

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

Per 31 mars 2022 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 13,8 (14,0) år.

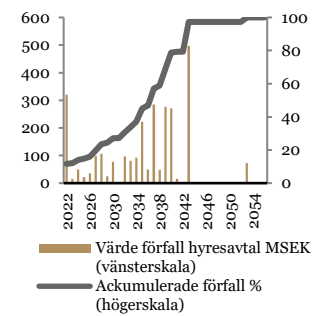
Portföljöversikt per segment och land

Fastighetsförvaltning	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Sverige	42	8 953	15 078	24	1,7
Tyskland	32	6 560	11 478	18	1,7
Storbritannien	20	4 821	10 039	16	2,1
Finland	13	2 923	3 980	6	1,4
Norge	14	2 573	3 487	5	1,4
Danmark	7	1 642	3 188	5	1,9
Österrike	2	639	1 481	2	2,3
Belgien	2	519	923	1	1,8
Irland	3	445	1 399	2	3,1
Schweiz	1	206	789	1	3,8
Nederländerna	1	189	1 159	2	6,1
Summa Fastighetsförvaltning	137	29 470	53 000	83	1,8
Operatörsverksamhet					
Belgien	7	1 955	3 755	6	1,9
Tyskland	6	1 806	4 139	6	2,3
Kanada	2	952	1 327	2	1,4
Storbritannien	2	611	815	1	1,3
Nederländerna	1	216	377	1	1,7
Danmark	1	203	371	1	1,8
Finland	1	160	24	0	0,2
Summa Operatörsverksamhet	20	5 903	10 808	17	1,8
Summa totalt	157	35 373	63 808	100	1,8

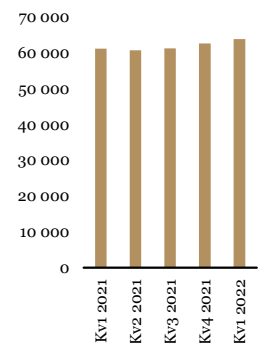
Portföljöversikt per varumärke

Varumärke	Antal		
	Hotell	Rum	I % av totalt
Scandic	50	11 024	31
Jurys Inn	20	4 410	12
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
Elite Hotels	2	492	1
Holiday Inn	2	469	1
Novotel	2	421	1
InterContinental	1	357	1
Indigo	1	284	1
Crowne Plaza	1	262	1
Pullman	1	252	1
Meininger	1	228	1
Motel One	1	200	1
Adagio	1	146	0
Best Western	1	103	0
Oberoende varumärken	12	3 080	9
Totalt	157	35 373	100

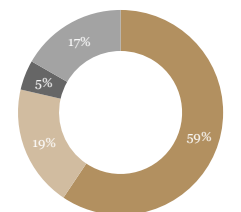
Hyresavtalens förfalloprofil (31 mars 2022)



Marknadsvärde fastigheter per kvartal, MSEK



Fördelning avtals- och driftsmodeller, antal rum % (31 mars 2022)



Investeringar och hållbarhet

Investeringar

Under perioden januari–mars 2022 uppgick investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar, exklusive förvärv, till 235 MSEK, varav 88 (153) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 146 (128) MSEK för Rörelsefastigheter samt 1 (2) MSEK för huvudkontoret.

Vid utgången av det första kvartalet 2022 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 1 250 MSEK, varav 980 MSEK förväntas genomföras under 2022. Underhåll uppgick under första kvartalet 2022 till 22 MSEK.

Exempel på större färdigställda projekt 2021–2022



The Midland Manchester
Fastighetsförvaltning
Hela hotellet samt bygg- och teknikinstallationer
Färdigställt Kv1 2022
Investering: 130 MSEK



Scandic Luleå
Fastighetsförvaltning
Tillbyggnad 117 rum, F&B, mötesdelar
Färdigställt Kv4 2021
Investering: 154 MSEK



DoubleTree by Hilton Brussels City
Operatörsverksamhet
Hela hotellet samt bygg- och teknikinstallationer
Färdigställt Kv3 2021
Investering: 255 MSEK

Hållbarhetsstrategi

Pandox hållbarhetsarbete ska bidra till hållbara fastigheter, hållbar drift samt skapa nya affärsmöjligheter. Bolagets övergripande hållbarhetsmål är att erbjuda sina hyresgäster resurseffektiva hotellfastigheter som bidrar till FN:s globala mål för hållbar utveckling, minskar klimatpåverkan och möjliggör en god hantering av klimatrisker.

Pandox hållbarhetsstrategi baseras på bolagets vision och affärsmål, dess påverkan på omvärlden när det gäller hållbarhet och klimatförändringar, samt vilka frågor som intressenterna anser är viktiga. Hänsyn har även tagits till pågående trender och de risker och möjligheter som bolaget ser.

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

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

Gröna investeringar

Pandox viktigaste bidrag till en mer hållbar utveckling ligger i framväxten av lönsamma gröna fastigheter. Målet är att skapa resurseffektiva fastigheter och drift som minskar Pandox miljö- och klimatavtryck, men också klarar klimatförändringarna i form av skyfall och ett varmare klimat.

Pandox gröna investeringsprogram inom Operatörsverksamhet om 8 MEUR, med en förväntad avkastning om cirka 20 procent, ligger fast inom planerad tidsram (2023). Syftet är att reducera klimatpåverkan genom energi- och vattenreducerade projekt samt teknikinstallationer. Målet är att minska energi-, gas -och vattenanvändningen med 35 procent, 25 procent respektive 20 procent, samt att minska CO₂-utsläppen med 20 procent.

Finansiering

Siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och års slut 2021 för balansposter såvida inget annat anges.

Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden netto till 49,1 (49,8) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 26 470 (25 213) MSEK. EPRA NRV uppgick till 32 783 (31 905) MSEK, motsvarande 178,31 (173,54) SEK per aktie. Likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 3 548 (3 576) MSEK. Därutöver finns ytterligare kreditfaciliteter som, vid varje givet tillfälle, täcker emitterad volym under Pandex företagscertifikatprogram.

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen, exklusive uppläggningskostnader för lån, till 32 821 (32 752) MSEK. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 2 070 (1 983) MSEK och emitterad volym under företagscertifikatprogrammet uppgick till 2 221 (2 191) MSEK.

Pandex har en positiv och nära dialog med sina långivare om refinansiering och nyfinansiering. I det första kvartalet har långivare gett waivers i enskilda kreditavtal.

Kortfristiga kreditfaciliteter med en löptid mindre än ett år uppgår till 11 452 MSEK, varav totalt 10 241 MSEK med förfall under fjärde kvartalet 2022 och första kvartalet 2023. Positiva dialoger om refinansiering pågår avseende samtliga dessa kreditförfall och avsikten är att refinansiera dessa i god tid innan kontraktuella förfall.

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,2 (3,3) år och den genomsnittliga räntan, som motsvarar räntenivån vid periodens slut, var 2,5 (2,5) procent, inklusive effekter av räntederivat, men exklusive uppläggningskostnader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 (2,2) år. Lånen säkerställs av en kombination av fastighetspant och aktiepant.

Förfallostruktur kreditfaciliteter 31 mars 2022

Förfall (MSEK)	Kreditlimiter ¹⁾
<1 år	11 452
1-2 år	9 834
2-3 år	3 163
3-4 år	8 944
4-5 år	1 499
>5 år	-
Summa	34 891

¹⁾Exklusive kontraktuell amortering.

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

Lån i respektive valuta 31 mars 2022

	SEK	DKK	EUR ³⁾	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa
Summa kreditlimiter, MSEK ¹⁾	10 046	1 924	14 715	475	551	1 268	5 912	34 891
Summa räntebärande skulder, MSEK ¹⁾	6 831	1 924	15 882	475	529	1 268	5 912	32 821
Andel skuld i valuta, %	20,8	5,9	48,4	1,4	1,6	3,9	18,0	100
Genomsnittlig ränta, % ²⁾	2,4	2,1	2,2	2,1	3,2	3,8	3,1	2,5
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,4	2,0	3,8	0,2	0,1	2,3	2,3	3,2
Verkligt värde fastigheter, MSEK ¹⁾	15 078	3 560	28 713	789	1 327	3 487	10 854	63 808

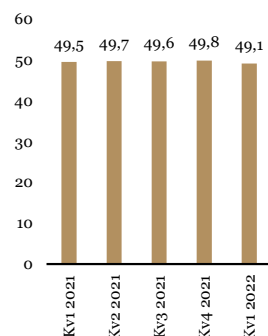
¹⁾Omräknat till MSEK

²⁾Genomsnittlig ränta inklusive bankens marginal och derivat

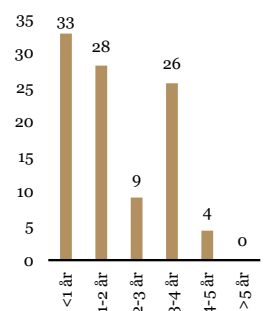
³⁾Delar av räntebärande skulden är en del av kreditutrymmet i SEK, vilket kan dras i flera valutor, däribland EUR.

För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandex resultat används räntederivat, framförallt ränteswappar. I slutet av perioden uppgick räntederivatet brutto till 27 029 MSEK och räntederivatet netto till 21 955 MSEK, vilket även utgör den räntesäkrade delen av Pandex låneportfölj. Cirka 53 procent netto av Pandex låneportfölj var därmed säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år.

Belåningsgrad netto per kvartal, %



Förfall kreditfaciliteter per år, %



Finansiella kovenanter:

Pandex finansiella kovenanter utgörs på koncernnivå av:

- Belåningsgrad, på en nivå där Pandex 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 31 mars 2022

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		Genomsnittsränta derivat, %
	Belopp ¹⁾	Andel, %	Volym	Andel, %	
< 1 år	16 344	50	5 477	25	1,1
1-2 år	-1 937	-6	-1 937	-9	0,2
2-3 år	1 930	6	1 930	9	0,1
3-4 år	1 952	6	1 952	9	-0,2
4-5 år	3 081	9	3 081	14	0,2
> 5 år	11 452	35	11 452	52	0,5
Summa	32 821	100	21 955	100	0,6

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

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

Vid utgången av perioden uppgick marknadsvärdet netto för Pandox finansiella derivat till 872 (-58) MSEK.

Finansiell känslighetsanalys

Påverkan resultat före värdet förändringar	Förändring	MSEK
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, med derivat ¹⁾	+/- 1%	-16/-142
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, utan derivat ¹⁾	+/- 1%	-233/+68
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	+/- 866

¹⁾ Resultateffekten blir asymmetrisk på grund av begränsade möjligheter för Pandox att fullt ut tillgodoräkna sig negativa marknadsräntor.

Övrig information

Väsentliga händelser under och efter perioden

12 april 2022	Kommuniké från årsstämman i Pandox
31 mars 2022	Pandox avyttrar hotellfastighet i Mora
11 mars 2022	Pandox årsredovisning 2021 har publicerats
7 mars 2022	Kallelse till årsstämma i Pandox
28 februari 2022	Dom har meddelats i tidigare kommunicerad tvist med Skatteverket avseende Pandox internprissättning
10 februari 2022	Bokslutskommuniké 2021

För fullständiga pressmeddelanden se www.pandox.se.

Pågående tvister och försäkringsärenden

Hyresgästen för Park Centraal Amsterdam har på grund av covid-19 stämt ett dotterbolag till Pandox med krav på vissa temporära justeringar i existerande hyresavtal, framförallt avseende minimihyrans nivå. Amsterdams tingsrätt har beslutat att de kommer att bevilja hyresgästen nedsättning av hyran och det pågår en domstolsprocess för att besluta om beloppet av hyresnedsättningen. Domstolens dom förväntas under andra kvartalet 2022. Utfall förväntas ej få väsentlig påverkan på koncernens resultat.

Dotterbolag till Pandox har stämt Köln Bonn Airport, som inte beviljat förlängning av en så kallad Hereditary Building Right ("HBR") 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 2021 och första kvartalet 2022.

Förvaltningsrätten i Stockholm meddelade den 28 februari dom och har bifallit Pandox AB (publ) talan i bolagets tvist med Skatteverket. Domen innebär att den beskattningshöjning som Skatteverket beslutade om 2019 undanröjs. Pandox har under prövningen i förvaltningsrätten haft anstånd med betalningen av den tillkommande skatten med anledning av osäkerheten om prövningens rättsliga utfall. Skattetvisten har gällt koncernens internprissättning.

Dorint Parkhotel Bad Neuenahr har sedan juli 2021 varit stängt på grund av omfattande skador orsakade av översvämning. Hotellfastigheten är fullvärdesförsäkrad avseende egendomsskada och avbrottsförsäkring täcker hyresintäkter under tiden för fastighetens återställande.

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

Personal

Vid utgången av perioden hade Pandox motsvarande 850 (428) heltidsanställda, baserat på antal arbetade timmar omvandlat till heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 804 (379) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 46 (49) inom segmentet Fastighetsförvaltning samt central administration.

Moderbolag

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

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–mars 2022 uppgick intäkterna från Pelican Bay Lucaya till 0,1 (0,1) MSEK.

Risk- och osäkerhetsfaktorer

Pandox allmänna syn på affärsriskerna har inte förändrats jämfört med den detaljerade redogörelse som återfinns i årsredovisningen för 2021.

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.

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 20–22.

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 första kvartalet 2022 uppgick det viktade antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier.

Stockholm den 27 april 2022

Liia Nõu, vd

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Finansiella rapporter i sammandrag

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

MSEK	Not	Jan-mar		Helår
		2022	2021	2021
Intäkter Fastighetsförvaltning				
Hysesintäkter	2	602	515	2 279
Övriga fastighetsintäkter		32	39	143
Intäkter Operatörsverksamhet	2	242	92	851
Nettoomsättning		876	646	3 273
Kostnader Fastighetsförvaltning	2	-91	-92	-395
Kostnader Operatörsverksamhet	2	-352	-241	-1 151
Bruttoresultat		433	313	1 727
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	2	543	462	2 027
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	2	-110	-149	-300
Central administration		-32	-37	-157
Finansiella intäkter		2	1	4
Finansiella kostnader		-232	-233	-944
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar		-23	-21	-88
Resultat före värdeförändringar		148	23	542
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	2	279	-351	-368
Fastigheter, realiserade	2	-	-6	-28
Derivat, orealiserade		930	327	740
Resultat före skatt		1 357	-7	886
Aktuell skatt		-33	-12	-128
Uppskjuten skatt		-280	55	-149
Periodens resultat		1 044	36	609
<i>Poster som inte kan omföras till resultaträkningen, netto efter skatt</i>				
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar		-	-	18
<i>Poster som kan komma att omföras till resultaträkningen, netto efter skatt</i>				
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter		-53	-49	-43
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		272	681	765
Periodens övrigt totalresultat		219	632	740
Periodens totalresultat		1 263	668	1 349
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat		1 042	41	610
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat		2	-5	-1
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat		1 259	660	1 337
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat		4	8	12
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		5,67	0,22	3,32

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	31 mar		31 dec
	2022	2021	2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Rörelsefastigheter	7 654	7 166	7 450
Inventarier/Inredning	579	526	581
Förvaltningsfastigheter	52 887	51 365	52 215
Uppskjutna långfristiga hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor	209	295	233
Nyttjanderätter	3 155	3 016	3 039
Uppskjuten skattefordran	55	502	249
Derivat ¹⁾	926	90	203
Andra långfristiga fordringar	91	38	86
Summa anläggningstillgångar	65 556	62 998	64 056
Omsättningstillgångar			
Varulager	13	10	12
Aktuell skattefordran	70	101	64
Kundfordringar	250	225	269
Uppskjutna kortfristiga hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor	349	271	357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	233	137	296
Övriga fordringar	160	149	154
Likvida medel	1 477	2 610	1 593
Tillgångar som innehas för försäljning	4 114	-	-
Summa omsättningstillgångar	2 666	3 503	2 745
Summa tillgångar	68 222	66 501	66 801
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	460	460	460
Övrigt tillskjutet kapital	7 525	7 525	7 525
Reserver	230	-95	13
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	18 255	16 650	17 215
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	26 470	24 540	25 213
Innehav utan bestämmande inflytande	215	216	209
Summa eget kapital	26 685	24 756	25 422
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾	21 934	28 050	27 205
Övriga långfristiga skulder	4	5	4
Långfristig leasingskuld	3 127	2 993	3 020
Derivat ¹⁾	54	561	261
Avsättningar	35	33	36
Uppskjuten skatteskuld	4 415	4 293	4 281
Summa långfristiga skulder	29 569	35 935	34 807
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	52	75	60
Kortfristiga räntebärande skulder ²⁾	10 776	4 685	5 418
Kortfristig leasingskuld	31	25	22
Skatteskulder	160	135	156
Leverantörsskulder	219	183	214
Övriga kortfristiga skulder	178	240	150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	552	467	552
Summa kortfristiga skulder	11 968	5 810	6 572
Summa skulder	41 537	41 745	41 379
Summa eget kapital och skulder	68 222	66 501	66 801

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

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

Rapport över 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 ¹⁾	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat			
Ingående eget kapital 1 jan, 2021	460	7 525	-883	169	16 609	23 880	208	24 088
Periodens resultat	—	—	—	—	610	610	-1	609
Övrigt totalresultat	—	—	709	18	—	727	13	740
Garantiutdelning minoritet	—	—	—	—	—	—	-15	-15
Förskjutning innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	-4	-4	4	—
Utgående eget kapital 31 dec, 2021	460	7 525	-174	187	17 215	25 213	209	25 422
Ingående eget kapital 1 jan, 2022	460	7 525	-174	187	17 215	25 213	209	25 422
Periodens resultat	—	—	—	—	1 042	1 042	2	1 044
Övrigt totalresultat	—	—	217	—	—	217	2	219
Förskjutning innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	-2	-2	2	—
Utgående eget kapital 31 mar, 2022	460	7 525	43	187	18 255	26 470	215	26 685

¹⁾Avser verkligt värde förändring av hotellfastigheter som omklassificerats från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning.

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

MSEK	Jan-mar		Helår
	2022	2021	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	1 357	-7	886
Återföring av avskrivningar	60	69	280
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	6	19
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-279	351	368
Orealiserade värdeförändringar derivat	-930	-327	-740
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	102	19	63
Betald skatt	-37	-	-60
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	273	111	816
Ökning/minskning rörelsefordringar	120	-147	-378
Ökning/minskning rörelseskulder	19	-46	-8
Förändringar av rörelsekapital	139	-193	-386
Kassaflöde från den löpande verksamheten	412	-82	430
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-235	-283	-990
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-	-	-482
Förvärv av finansiella tillgångar	-4	-2	-49
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-239	-285	-1 521
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	2 427	2 611	8 196
Amortering av skuld	-2 644	-2 219	-8 088
Garantiutdelning minoritet	-	-	-15
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-217	392	93
Periodens kassaflöde	-44	25	-998
Likvida medel vid periodens början	1 593	2 622	2 622
Kursdifferens i likvida medel	-73	-37	-31
Likvida medel vid periodens slut	1 477	2 610	1 593
Upplysningar om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till	1	1	4
Betald ränta uppgick till	-199	-201	-841
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-23	-21	-88
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	1 477	2 610	1 593
Likvida medel består av bankmedel.			

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	Jan-mar		Helår
	2022	2021	2021
Nettoomsättning	35	37	148
Administrativa kostnader	-31	-49	-209
Rörelseresultat	4	-12	-61
Övriga räntor och liknande resultatposter	-11	395	523
Derivat, realiserade	180	260	481
Resultat efter finansiella poster	173	643	943
Bokslutsdispositioner	-	-	172
Resultat före skatt	173	643	1 115
Skatt på periodens resultat	0	0	-1
Uppskjuten skatt	-54	-142	-226
Periodens resultat	119	501	888

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	20 130	19 756	20 085
Omsättningstillgångar	1 514	2 784	1 579
Summa tillgångar	21 644	22 540	21 664
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 611	9 105	9 490
Avsättningar	91	113	91
Långfristiga skulder	5 047	7 785	5 344
Kortfristiga skulder	6 895	5 537	6 739
Summa eget kapital och skulder	21 644	22 540	21 664

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

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

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

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

Delårsrapporten omfattar sidorna 1–24 och sidan 25 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport.

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Pandox årsredovisning för 2021.

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 första kvartalet 2022 uppgick de omsättningsbaserade intäkterna i Fastighetsförvaltning till 98 (31) MSEK.

MSEK	Kv 1 2022 (Jan-mar 2022)				Kv 1 2021 (Jan-mar 2021)			
	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	634	—	—	634	554	—	—	554
Intäkter Operatörsverksamhet	—	242	—	242	—	92	—	92
Nettoomsättning	634	242	—	876	554	92	—	646
Kostnader Fastighetsförvaltning	-91	—	—	-91	-92	—	—	-92
Kostnader Operatörsverksamhet	—	-352	—	-352	—	-241	—	-241
Bruttoresultat	543	-110	—	433	462	-149	—	313
Central administration	—	—	-32	-32	—	—	-37	-37
Finansiella intäkter	—	—	2	2	—	—	1	1
Finansiella kostnader	—	—	-232	-232	—	—	-233	-233
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	-23	-23	—	—	-21	-21
Resultat före värdeförändringar	543	-110	-285	148	462	-149	-290	23
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	279	—	—	279	-351	—	—	-351
Fastigheter, realiserade	—	—	—	—	-6	—	—	-6
Derivat, orealiserade	—	—	930	930	—	—	327	327
Resultat före skatt	822	-110	645	1 357	105	-149	37	-7
Aktuell skatt	—	—	-33	-33	—	—	-12	-12
Uppskjuten skatt	—	—	-280	-280	—	—	55	55
Periodens resultat	822	-110	332	1 044	105	-149	80	36

Q1 2022 (Jan-mar 2022)	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
-Fastighetsförvaltning	151	32	45	57	159	8	137	45	634
-Operatörsverksamhet	0	10	—	5	43	109	44	31	242
Marknadsvärde fastigheter	15 078	3 560	3 487	4 004	15 616	4 677	12 253	5 133	63 808
Investeringar i fastigheter	40	12	8	4	66	88	7	7	233
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	347	—	29	2 678	2 772	965	1 425	8 217
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	16 488	3 549	3 490	4 704	14 969	3 955	13 257	5 090	65 500

Q1 2021 (Jan-mar 2021)	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
-Fastighetsförvaltning	126	18	30	51	159	11	116	43	554
-Operatörsverksamhet	0	2	—	2	10	55	11	11	92
Marknadsvärde fastigheter	14 579	3 449	3 262	3 952	15 244	4 304	11 417	4 954	61 161
Investeringar i fastigheter	34	23	10	9	53	92	47	11	281
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	—	-6	—	-6
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	751	—	30	1 961	2 631	937	1 370	7 679
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	15 528	3 468	3 265	4 645	14 626	3 695	12 329	4 936	62 492

Not 3. Skatt

Aktuell skatt

Den aktuella skatten uppgick till -33 (-12) MSEK, vilket framförallt förklaras av högre intäkter i länder med begränsad möjlighet till koncernutjämnning. Uppskjuten skatt uppgick till -280 (55) MSEK.

Uppskjuten skatt

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 55 (249) 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 4 415 (4 281) 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.

Not 4. Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Belopp i MSEK	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheten Mora Hotell & Spa	114	—	—
Tillgångar klassificerade som innehav för försäljning	114	—	—

Not 5. Valutakurser

Valutakurser januari-mars

	Genomsnittskurs			Balansdagskurs		
	2022	2021	Förändr %	2022	2021	Förändr %
Euro (EUR)	10,483	10,118	3%	10,338	10,238	1%
Brittiska pund (GBP)	12,532	11,586	8%	12,170	11,997	1%
Danska kronor (DKK)	1,409	1,360	3%	1,390	1,377	1%
Norska kronor (NOK)	1,056	0,986	7%	1,075	1,023	5%
Kanadensiska dollar (CAD)	7,380	6,634	10%	7,410	6,923	8%
Schweizerfranc (CHF)	10,114	9,272	8%	10,032	9,259	9%

Avstämning alternativa nyckeltal

Per aktie, SEK ¹⁾	Jan-mar		Helår
	2022	2021	2021
Totalresultat per aktie, SEK			
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	1 259	660	1 337
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Totalresultat per aktie, SEK	6,85	3,59	7,27
Cash earnings per aktie, SEK			
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	178	90	713
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Cash earnings per aktie, SEK	0,97	0,49	3,88
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK			
EPRA NRV (substansvärde), MSEK	32 783	31 325	31 905
Antal aktier vid periodens slut	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK	178,31	170,38	173,54
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
Antal aktier vid periodens slut	183 849 999	183 849 999	183 849 999
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL			
Antal hotell, periodens slut ²⁾	157	156	157
Antal rum, periodens slut ²⁾	35 373	35 061	35 372
WAULT, år	13,8	14,4	14,0
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	63 808	61 161	62 596
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	53 000	51 365	52 215
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	10 808	9 797	10 380
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	332	100	291

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	Jan-mar		Helår
	2022	2021	2021
Räntebärande nettoskuld			
Långfristiga räntebärande skulder	21 934	28 050	27 205
Kortfristiga räntebärande skulder	10 776	4 685	5 418
Uppläggningskostnader lån	112	163	129
Likvida medel	-1 477	-2 610	-1 593
Räntebärande nettoskuld	31 345	30 288	31 159
Belåningsgrad netto, %			
Räntebärande nettoskuld	31 345	30 288	31 159
Marknadsvärde fastigheter	63 808	61 161	62 596
Belåningsgrad, %	49,1	49,5	49,8
Räntetäckningsgrad, ggr			
EBITDA	467	350	1 868
Minus: Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-23	-21	-88
Netto räntekostnader	202	204	831
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,6	2,1
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %			
Genomsnittlig räntekostnad	811	841	812
Långfristiga räntebärande skulder	21 934	28 050	27 205
Uppläggningskostnader lån	112	163	129
Kortfristiga räntebärande skulder	10 776	4 685	5 418
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %	2,5	2,6	2,5
Investeringar, ink. moderbolag exkl. förvärv	235	283	990
Driftnetto Fastighetsförvaltning			
Hysesintäkter	602	515	2 279
Ovriga fastighetsintäkter	32	39	143
Kostnader, exkl. fastighetsadministration	-58	-52	-218
Driftnetto, före fastighetsadministration	576	502	2 204
Fastighetsadministration	-33	-40	-177
Driftnetto Fastighetsförvaltning	543	462	2 027
Driftnetto Operatörsverksamhet			
Intäkter	242	92	851
Kostnader	-352	-241	-1 151
Bruttoresultat	-110	-149	-300
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	61	69	278
Driftnetto Operatörsverksamhet	-49	-80	-22
EBITDA			
Totalt bruttoresultat från respektive segment	433	313	1 727
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet	61	69	278
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-27	-32	-137
EBITDA	467	350	1 868
Cash earnings			
EBITDA	467	350	1 868
Plus: Finansiella intäkter	2	1	4
Minus: Finansiella kostnader	-232	-233	-944
Minus: Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-23	-21	-88
Plus/Minus: Orealiserad omräkningseffekt banktillgodohavanden	-1	0	0
Minus: Aktuell skatt	-33	-12	-128
Cash earnings	180	85	712
EPRA NRV			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	26 470	24 540	25 213
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	2 590	2 118	2 365
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	-872	471	58
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	180	-97	-12
Plus: Uppskjuten skatteskuld	4 415	4 293	4 281
EPRA NRV	32 783	31 325	31 905
Tillväxt i EPRA NRV, i årstakt, %			
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	31 325	34 375	30 813
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	32 783	31 325	31 905
Tillväxt i EPRA NRV, i årstakt, %	4,7	-8,9	3,5

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 sidorna 20–22 presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitionerna av dessa mått på sidan 24.

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 24.

Substansvärde enligt EPRA NRV, EPRA NTA och EPRA NDV

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 7 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

MSEK	31 mar 2022		31 mars 2021		31 dec 2021	
	MSEK	kr/aktie ¹⁾	MSEK	kr/aktie ¹⁾	MSEK	kr/aktie ¹⁾
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	26 470	143,98	24 540	133,48	25 213	137,14
Plus: Omvärdering av rörelsefastigheter	2 590	14,09	2 118	11,52	2 365	12,87
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	-872	-4,74	471	2,56	58	0,32
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	180	0,98	-97	-0,53	-12	-0,07
Plus: Uppskjuten skatteskuld	4 415	24,01	4 293	23,35	4 281	23,29
Substansvärde EPRA NRV	32 783	178,31	31 325	170,38	31 905	173,54
Återläggs:	—	—	—	—	—	—
Substansvärde EPRA NTA	32 783	178,31	31 325	170,38	31 905	173,54
Återläggs: derivat och uppskjuten skatt	-3 723	-20,25	-4 667	-25	-4 327	-23,53
Substansvärde EPRA NDV	29 060	158,07	26 658	145,00	27 578	150,00

¹⁾Antal aktier vid periodens slut

Belåningsgrad enligt EPRA LTV

EPRA LTV är ett nyckeltal som visar räntebärande nettoskuld i förhållande till det totala marknadsvärdet för fastighetsportföljen samt övriga tillämpliga tillgångar i syfte att skapa jämförbarhet mellan fastighetsbolag. I stort skiljer sig inte EPRA LTV mot Pandox tidigare definition av belåningsgrad, med enda skillnaden att netto rörelsefordringar och rörelseskulder inkluderas i EPRA-måttet. Då Pandox inte har intressebolag och Joint Ventures eller har en minoritetsandel som är väsentlig för verksamheten görs inga ytterligare justeringar.

MSEK	31 mar 2022			31 mar 2021			31 dec 2021		
	Hittills rapporterad belåningsgrad, %	Just.	EPRA LTV, %	Hittills rapporterad belåningsgrad, %	Just.	EPRA LTV, %	Hittills rapporterad belåningsgrad, %	Just.	EPRA LTV, %
Långfristiga räntebärande skulder	21 934	—	21 934	28 050	—	28 050	27 205	—	27 205
Kortfristiga räntebärande skulder	10 776	—	10 776	4 685	—	4 685	5 418	—	5 418
Uppläggningskostnader lån	112	—	112	163	—	163	129	—	129
Netto rörelsefordringar och rörelseskulder	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Exkludera: Likvida medel	-1 477	—	-1 477	-2 610	—	-2 610	-1 593	—	-1 593
Nettoskuld	31 345	—	31 345	30 288	—	30 288	31 159	—	31 159
Marknadsvärde fastigheter	63 808	—	63 808	61 161	—	61 161	62 596	—	62 596
Netto rörelsefordringar och rörelseskulder	—	220	220	—	113	113	—	264	264
Totalt fastigheter samt övriga tillämpliga tillgångar	63 808	220	64 028	61 161	113	61 274	62 596	264	62 860
Belåningsgrad, %	49,1%		49,0%	49,5%		49,4%	49,8%		49,6%

Kvartalsdata

Rapport över totalresultat för koncernen i sammandrag

	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun
MSEK	2022	2021	2021	2021	2021	2020	2020	2020
Intäkter fastighetsförvaltning								
Hysesintäkter	602	606	617	541	515	523	563	502
Ovriga fastighetsintäkter	32	42	35	27	39	47	67	25
Intäkter Operatörsverksamhet	242	326	287	146	92	117	169	74
Nettoomsättning	876	974	939	714	646	687	799	601
Kostnader Fastighetsförvaltning	-91	-106	-99	-98	-92	-92	-99	-79
Kostnader Operatörsverksamhet	-352	-373	-334	-203	-241	-244	-266	-216
Bruttoresultat	433	495	506	413	313	351	434	306
Central administration	-32	-52	-31	-37	-37	-41	-41	-42
Finansnetto	-230	-227	-242	-239	-232	-227	-227	-220
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-23	-21	-23	-23	-21	-21	-21	-22
Resultat före värdeförändringar	148	195	210	114	23	62	145	22
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	279	97	-9	-105	-351	-533	-315	-320
Fastigheter, realiserade	—	-16	-6	—	-6	0	0	—
Derivat, orealiserade	930	187	202	24	327	109	51	-22
Resultat före skatt	1 357	463	397	33	-7	-362	-119	-320
Aktuell skatt	-33	-78	-15	-23	-12	-2	-17	-11
Uppskjuten skatt	-280	-127	-61	-16	55	59	33	-1
Periodens resultat	1 044	258	321	-6	36	-305	-103	-332
Övrigt totalresultat	219	238	128	-258	632	-796	46	-920
Periodens totalresultat	1 263	496	449	-264	668	-1 101	-57	-1 252

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	31 mar 2022	31 dec 2021	30 sep 2021	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	61 120	60 246	58 975	58 553	59 057	57 555	59 859	59 877
Nyttjanderätter	3 155	3 039	3 009	2 975	3 016	2 926	3 071	3 051
Ovriga anläggningstillgångar	1 226	522	514	500	423	268	84	85
Uppskjuten skattefordran	55	249	488	529	502	631	559	570
Omsättningstillgångar	1 189	1 152	1 086	939	893	813	1 261	1 008
Likvida medel	1 477	1 593	1 494	2 712	2 610	2 622	2 309	2 298
Summa tillgångar	68 222	66 801	65 566	66 208	66 501	64 815	67 143	66 889
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	26 685	25 422	24 941	24 492	24 756	24 088	25 189	25 246
Uppskjuten skatteskuld	4 415	4 281	4 319	4 275	4 293	4 307	4 407	4 458
Räntebärande skulder	32 710	32 623	31 747	32 724	32 735	31 452	32 173	31 981
Leasingskulder	3 158	3 042	3 011	2 977	3 018	2 928	3 073	3 052
Icke räntebärande skulder	1 254	1 433	1 548	1 740	1 699	2 040	2 301	2 152
Summa eget kapital och skulder	68 222	66 801	65 566	66 208	66 501	64 815	67 143	66 889

Nyckeltal

	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun
MSEK	2022	2021	2021	2021	2021	2020	2020	2020
Driftnetto Fastighetsförvaltning	543	542	553	470	462	478	531	448
Driftnetto Operatörsverksamhet	-49	26	22	10	-80	-64	-39	-85
EBITDA	467	521	550	447	350	378	456	327
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,5	2,5	2,0	1,6	1,8	2,2	1,6
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	5,67	1,41	1,73	-0,04	0,22	-1,63	-0,56	-1,79
Cash earnings	180	195	270	162	85	129	194	75
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning SEK	0,97	1,07	1,45	0,88	0,49	0,73	1,06	0,42
RevPAR-tillväxt (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %	232	319	92	103	-81	-89	-81	-92
	31 mar 2022	31 dec 2021	30 sep 2021	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020
Räntebärande nettoskuld	31 345	31 159	30 387	30 159	30 288	29 007	30 056	29 878
Belåningsgrad fastigheter, %	49,1	49,8	49,6	49,7	49,5	48,7	48,5	48,0
Marknadsvärde fastigheter	63 808	62 596	61 255	60 696	61 161	59 542	62 022	62 259
EPRA NRV per aktie, SEK	178,31	173,54	171,49	168,97	170,38	167,60	175,33	177,32
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	13,8	14,0	14,2	14,1	14,4	14,6	14,9	15,2

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.

EPRA LTV, %

Belåningsgrad netto justerat för netto rörelsefordringar/rörelseskulder.

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 leasingkulder enligt IFRS 16 ingår inte.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Tillväxt i EPRA NRV (substansvärdestillväxt), årstakt, %

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

Tillväxt för jämförbara enheter justerat för valutakurseffekter

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

Per aktie

Cash earnings per aktie, SEK

EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader minus aktuell skatt, efter minoritetsandel, minus finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, justerat för eventuell 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 och rum

Antal ägda hotellfastigheter och rum 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 2019 års hyresintäktsnivå (som är en approximation för ett normalt verksamhetsår opåverkat av covid-19-pandemin).

Hotelism by Pandox

DOUBLETREE BY HILTON BRUSSELS CITY



SCANDIC PARK HELSINKI



SCANDIC LULEÅ



LEONARDO ROYAL HOTEL FRANKFURT



NHOW BRUSSELS BLOOM



PARK CENTRAAL AMSTERDAM



RADISSON BLU ARLANDIA



HOTEL BERLIN BERLIN



MOTEL ONE COPENHAGEN



SCANDIC LILLEHAMMER



NH COLLECTION SALZBURG CITY



APARTHOTEL ADAGIO EDINBURGH ROYAL MILE

