

Ett starkt resultat i en stark hotellmarknad

Juli–september 2022

- Intäkter Fastighetsförvaltning uppgick till 967 (652) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 39 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto Fastighetsförvaltning uppgick till 866 (553) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 45 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto Operatörsverksamhet uppgick till 193 (22) MSEK
- Statliga stöd om 48 (7) MSEK ingår i intäkter Fastighetsförvaltning och 37 (15) MSEK i driftnetto Operatörsverksamhet. Ytterligare stöd avseende covid-19 kommer inte att erhållas
- EBITDA uppgick till 1 037 (550) MSEK, en ökning med 89 procent
- Cash earnings uppgick till 720 (270) MSEK, motsvarande 3,90 (1,45) SEK per aktie
- Orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter och derivat uppgick till 585 (-9) MSEK respektive 815 (202) MSEK. Orealiserade värdeförändringar Rörelsefastigheter uppgick till -49 (57) MSEK (redovisas endast i informationssyfte)
- Periodens resultat uppgick till 1 687 (321) MSEK, motsvarande 9,16 (1,73) SEK per aktie
- Under det tredje kvartalet har Pandox förvärvat NH Brussels Louise för 35 MEUR och DoubleTree by Hilton Bath för 40 MGBP samt tecknat avtal om avyttring av InterContinental Montreal för 80 MCAD. Därutöver har Scandic Kajanus avyttrats för 1,7 MEUR

Januari–september 2022

- Intäkter Fastighetsförvaltning uppgick till 2 459 (1 774) MSEK, vari ingår statliga stöd om 116 (18) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 31 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto Fastighetsförvaltning uppgick till 2 170 (1 485) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 33 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto Operatörsverksamhet uppgick till 382 (-48) MSEK, vari ingår statliga stöd om 141 (156) MSEK
- EBITDA uppgick till 2 476 (1 347) MSEK, en ökning med 84 procent
- Cash earnings uppgick till 1 549 (517) MSEK, motsvarande 8,39 (2,81) SEK per aktie
- Orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter och derivat uppgick till 1 252 (-465) MSEK respektive 2 377 (553) MSEK. Orealiserade värdeförändringar Rörelsefastigheter uppgick till 332 (60) MSEK (redovisas endast i informationssyfte)
- Periodens resultat uppgick till 4 103 (351) MSEK, motsvarande 22,28 (1,91) SEK per aktie

Finansiellt sammandrag

MSEK	Jul-sep			Jan-sep			Helår
	2022	2021	Δ%	2022	2021	Δ%	
Total nettoomsättning	1 673	939	78	4 031	2 299	75	3 273
Varav Fastighetsförvaltning	967	652	48	2 459	1 774	39	2 422
Varav Operatörsverksamhet	706	287	146	1 572	525	199	851
Totalt driftnetto	1 059	575	84	2 552	1 437	78	2 005
Varav Fastighetsförvaltning	866	553	57	2 170	1 485	46	2 027
Varav Operatörsverksamhet	193	22	777	382	-48	n.a	-22
EBITDA	1 037	550	89	2 476	1 347	84	1 868
Periodens/årets resultat	1 687	321	426	4 103	351	1 069	609
Resultat per aktie, SEK	9,16	1,73	428	22,28	1,91	1 067	3,32
Cash earnings	720	270	167	1 549	517	200	712
Cash earnings per aktie, SEK	3,90	1,45	170	8,39	2,81	198	3,88
Marknadsvärde fastigheter	—	—	—	68 257	61 255	11	62 596
Räntebärande nettoskuld	—	—	—	32 119	30 387	6	31 159
Belåningsgrad netto, %	—	—	—	47,1	49,6	n.a	49,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	2,5	n.a	3,9	2,0	n.a	2,1
EPRA NRV per aktie, SEK	—	—	—	202,96	171,49	—	173,54
WAULT (Förvaltningsfastigheter), år	—	—	—	15,2	14,2	n.a	14,0
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	1 024	427	140	752	240	213	293

VD har ordet

Vårt hittills starkaste kvartal

Stark tillväxt i restriktionsfritt kvartal

Det tredje kvartalet 2022 var det första kvartalet sedan 2019 utan betydande pandemirestriktioner. Hotellmarknaden har nu återgått till ett mer eller mindre normalt säsongsmönster och en normal affärsmix. RevPAR är tillbaka på förpandemisk nivå framförallt drivet av ett högre snittpris. För de första nio månaderna 2022 var RevPAR i Europa cirka 1 procent* högre än motsvarande period 2019, med ett snittpris som var cirka 16 procent högre och en beläggningsgrad som var cirka 5 procentenheter lägre än 2019. Hotellefterfrågan är brett förankrad och affärs- och gruppresandet har ökat.

Den starka marknadsåterhämtningen växlade ut i stark tillväxt och lönsamhet för Pandox. För jämförbara enheter ökade nettoomsättning och driftnetto med 78 respektive 84 procent i det tredje kvartalet jämfört med motsvarande period 2021. Omsättningsbaserade hyror ökade till cirka 378 (147) MSEK.

Stark finansiell ställning

Den finansiella utvecklingen var genomgående stark med ökat driftnetto, positiva realiserade värdeförändringar för fastigheter och derivat samt positiva valutakurseffekter.

De realiserade värdeförändringarna på fastigheter i kvartalet förklaras av starkare kassaflöden som en effekt av hotellmarknadens återhämtning, vilket mer än väl kompenserade för ökade direktavkastningskrav. Det finns en risk att högre finansieringskostnader kommer leda till högre direktavkastningskrav, men detta har ännu inte gett avtryck i transaktionsmarknaden för hotellfastigheter.

Trots erlagd köpeskilling för två förvärv om motsvarande cirka 878 MSEK sjönk belåningsgraden till 47,1 procent. Det är värt att betona att Pandox enbart har bankfinansiering och att vi har en god dialog med våra långivare om kommande refinansieringar. Den senaste tidens utveckling i räntemarknaden betyder att Pandox räntekostnader kommer att öka gradvis under 2023.

Uppskjutna hyror minskade till 352 MSEK i det tredje kvartalet jämfört med 537 MSEK i det andra kvartalet. Merparten av hyresavtalen har nu återgått till fakturering i förskott enligt ursprungliga villkor.

Hög affärsaktivitet

Basen i Pandox strategi är aktivt ägande och långsiktig utveckling av hotellfastigheter. Vi ser också möjligheter att utmana oss själva när det gäller enskilda hotellfastigheters plats i portföljen. Vi är inte främmande för att avyttra hotellfastigheter när priset är rätt. Avtalet om försäljning av InterContinental Montreal i Kanada för 80 MCAD är ett bra exempel där vi återinvesterar kapitalet i lönsam tillväxt i Europa.

När det gäller förvärv ser vi för närvarande störst möjligheter i Operatörsverksamhet och vi har i det tredje kvartalet slutfört förvärv av NH Brussels Louise i Belgien och DoubleTree by Hilton Bath i Storbritannien. Hotellet i Bath är fullinvesterat med god potential att optimera driften och ta ytterligare marknadsandelar. För NH Brussels Louise utvärderar vi för närvarande lämpliga alternativ för hur hotellet bäst kan positioneras och nå sin fulla potential. I båda dessa fall ser vi en stabiliserad direktavkastning som väl förväntas kompensera för marknadens ökade direktavkastningskrav. Generellt utvärderar vi löpande förändringar i kostnadsnivån i våra investeringar för att säkerställa rätt prioriteringar och en god avkastning.

Bra utgångsläge i en mer osäker tid

Vår bedömning är att de pandemirelaterade finansiella effekterna nu är över och att hotellmarknaden mer eller mindre har återgått till ett nytt normalläge. RevPAR är på samma nivå eller högre än 2019 på de flesta marknader och efterfrågemixen är relativt balanserad. Långväga internationellt resande och större möten och kongresser har dock fortfarande en bit kvar upp till 2019 års nivåer. Stigande inflation och högre energipriser har så här långt inte satt något tydligt negativt avtryck i hotellefterfrågan.

I Fastighetsförvaltning är det hyresgästerna som själva bär kostnaderna för energi och högre energipriser har därför ingen direkt påverkan på Pandox. I Operatörsverksamhet har effekterna av högre energipriser hittills varit begränsade, men de förväntas öka från och med det första kvartalet 2023.

Med övervägande rörliga intäkter, vilket normalt erbjuder ett skydd mot både ökade kostnader och högre räntor, har Pandox en stark position. Vår goda finansiella ställning och starka kassaflöde ger oss frihet att vara opportunistiska när det gäller investeringar och förvärv. Vi är öppna för att sälja hotellfastigheter om priset är rätt och därigenom frigöra ytterligare kapital som kan återinvesteras i nya projekt med hög potential till värdeskapande.



Liia Nõu, vd

* Källa: STR

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 och delade investeringar
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 oktober kl. 08:30 CEST. Som en tjänst till Pandox intressenter sker också en extern uppdatering av hotellmarknaden.

För att följa webcasten, gå till <https://ir.financialhearings.com/pandox-q3-2022>

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

SE: +46 8 566 427 03
UK: +44 333 300 90 30
US: +1 646 722 49 02

Kontaktpersoner

Liia Nõu, vd
+46 (8) 506 205 50

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

Anders Berg, 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 2022 kl. 07:00 CEST.

Finansiell kalender

Pandox Hotellmarknadsdag 2022	15 november 2022
Bokslutskommuniké 2022	10 februari 2023
Årsstämma 2023	12 april 2023
Delårsrapport januari-mars 2023	26 april 2023

Hotellmarknadens utveckling juli–september 2022

Normalisering av hotellmarknaden

Det tredje kvartalet 2022 var det första kvartalet sedan fjärde kvartalet 2019 utan betydande pandemirestriktioner. Generellt sett var beläggningsgraden i det tredje kvartalet endast något under 2019 års nivåer medan snittpriset var högre. Hotellmarknaderna har nu återgått till ett nära nog normalt säsongsmönster och normal affärsmix samt ur ett RevPAR-perspektiv återhämtat sig fullt ut jämfört med innan pandemin.

God beläggning och stark snittprisutveckling

Beläggningsgraden för Europa** uppgick till 75 procent under det tredje kvartalet, att jämföra med 46 och 70 procent i första respektive andra kvartalet. Den goda utvecklingen drevs främst av en stark och delvis uppdamd efterfrågan från fritidssegmentet under helger och under semesterperioden. Hemestertrenden bestod och i jämförelse med 2021 noterades även väsentligt högre beläggningsgrad för storstäder, vilket förklaras av betydligt innehållsrikare evenemangskalendrar. Efterfrågan från affärs- respektive mötessegmenten förbättrades successivt i det tredje kvartalet och antog mer normala nivåer i flertalet marknader mot slutet av perioden. Det för hotellnäringsen viktiga intra-europeiska resandet normaliserades samtidigt som internationella ankomster till Europa kraftigt förbättrades. Dock saknades fortsatt delar av det internationella affärs- och fritidsresandet (exempelvis långdistans från Asien) vilket tillsammans med viss avsaknad av stora möten/grupper/konferenser innebar att beläggningsgraden inte fullt ut nådde upp till 2019 års nivå om 79 procent. Snittprisutvecklingen var fortsatt stark, initialt drivet av uppdamd efterfrågan från fritidssegmentet, men successivt även i alla delsegment i marknaden. I det tredje kvartalet var snittpriset i Europa cirka 150 EUR (122 EUR 2019) och RevPAR cirka 112 EUR mot 96 EUR 2019.

Stark RevPAR-utveckling i Pandox marknader

Samtliga Pandox marknader utvecklades starkt under kvartalet men med vissa skillnader på grund av olika sammansättning i efterfrågan. I Norden* uppgick beläggningsgraden till 70 procent jämfört med drygt 72 procent motsvarande period 2019 där regionsstäder fortsatt presterade bättre än huvudstäderna i relativa termer.

Beläggningsgraden i Sverige, Norge och Danmark var nära 2019 års nivåer medan Finland genom Helsingfors släpade efter. Skälen är ett relativt stort beroende av långdistansflyg från Asien och rysk efterfrågan. Samtliga större städer i Norden, Helsingfors undantaget, noterade en stark snittprisutveckling. Norge var ledande med en snittprisökning om 29 procent jämfört med motsvarande period 2019, följt av Sverige med 17 procent. Snittpriserna för Norden som helhet överträffade 2019 års nivå med 17 procent i det tredje kvartalet, vilket bidrog till en RevPAR-tillväxt om 13 procent jämfört med 2019.

Likt övriga marknader gynnades Storbritannien** av en stark fritidsefterfrågan och hög betalningsvilja under sommarmånaderna. I det tredje kvartalet var beläggningsgraden för landet som helhet 81 procent jämfört med 84 procent motsvarande period 2019. Beläggningsgraden för UK Regional låg i linje med 2019 års nivå på 81 procent medan London med en beläggning på 81 procent var 7 procentenheter lägre samma period, det vill säga ett liknande mönster som i andra länder där regionala städer var relativt starkare än storstäderna. Sammantaget uppgick RevPAR för UK Regional till 77 GBP i det tredje kvartalet (64 GBP 2019).

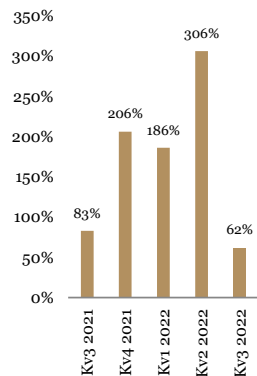
Efter en försiktigare strategi kring restriktionslättnader tog återhämtningen i Tyskland** fart först från mitten av det andra kvartalet. Beläggningsgraden för Tyskland som helhet uppgick till 70 procent i det tredje kvartalet jämfört med 76 procent motsvarande period 2019, medan snittpriserna ökade med goda 15 procent och RevPAR ökade med 6 procent. Likt övriga länder återgick även Tyskland till en mer normal efterfrågemix vilket var en viktig milstolpe då den tyska hotellmarknaden relativt sett är mer beroende av mötes- och kongressrelaterad efterfrågan.

Även den internationellt dominerade hotellmarknaden i Bryssel** utvecklades positivt och beläggningsgraden ökade till 69 procent i det tredje kvartalet jämfört med 66 procent i det andra kvartalet. Sammantaget uppgick RevPAR till 84 EUR jämfört med 83 EUR i 2019 vilket visade på att även en marknad med ett högt beroende av internationella gäster, möten, delegationer och konferenser, hade en god återhämtning.

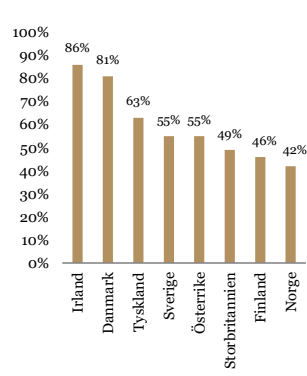
* Benchmarking Alliance baserat på öppna hotell ** STR baserat på öppna hotell

Juli–september 2022

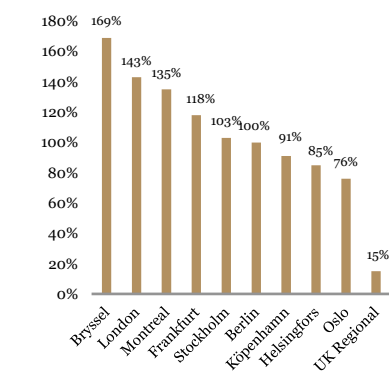
Europa
RevPAR-tillväxt y/y



Länder
RevPAR-tillväxt y/y



Nyckelmarknader
RevPAR-tillväxt y/y



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

Finansiell utveckling juli–september 2022

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 673 (939) MSEK, en ökning med 78 procent. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 72 procent justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 967 (652) MSEK, en ökning med 48 procent, främst förklarad av ökade omsättningsbaserade hyror i de flesta länder. Omsättningsbaserade hyror uppgick totalt till 378 (147) MSEK. I kvartalet mottog Padox statliga stöd i Fastighetsförvaltning om 48 (7) MSEK, som huvudsakligen avser tidigare verksamhetsår*. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 39 procent justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 706 (287) MSEK, en ökning med 146 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 143 procent och RevPAR med 140 procent, justerat för valutakurseffekter. Ett hotell var stängt för renovering hela kvartalet.

Driftnetto

Totalt driftnetto uppgick till 1 059 (575) MSEK, en ökning med 84 procent. För jämförbara enheter ökade totalt driftnetto med 74 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 866 (553) MSEK, en ökning med 57 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 45 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 193 (22) MSEK. I kvartalet mottog Padox statliga stöd i Operatörsverksamhet om 37 (15) MSEK, som huvudsakligen avser tidigare verksamhetsår*.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -28 (-31) MSEK, varav avskrivningar uppgick till -5 (-5) MSEK.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -249 (-243) MSEK, varav -19 (-21) MSEK utgörs av avskrivningar av aktiverade uppläggningskostnader för lån.

De finansiella intäkterna uppgick till 1 (1) MSEK. Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar uppgick till -24 (-23) MSEK.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 585 (-9) MSEK, främst förklarad av ett högre förväntat kassaflöde. Realiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till -13 (-6) MSEK. Orealiserade värdeförändringar för Rörelsefastigheter uppgick till -49 (57) MSEK (redovisas endast i informationssyfte).

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 815 (202) MSEK, främst förklarad av högre långa marknadsräntor.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -48 (-15) MSEK. Uppskjuten skatt uppgick till -346 (-61) MSEK. Se vidare not 3 på sida 22.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 1 687 (321) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 684 (317) MSEK, vilket motsvarar 9,16 (1,73) SEK per aktie.

Cash earnings

Cash earnings uppgick till 720 (270) MSEK.

Finansiering

Per 30 september 2022 uppgick likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter till 4 511 MSEK, jämfört med 4 091 MSEK per 30 juni 2022.

Kundfordringar uppskjutna hyror

Per 30 september 2022 uppgick kundfordringar hänförliga till uppskjutna hyror under temporära betalningsvillkor till motsvarande 352 MSEK, jämfört med 537 MSEK per 30 juni 2022.

* I kvartalet har samtliga utestående statliga stöd hänförliga till covid-19 erhållits. Padox bedömning är att inga hinder föreligger för moderbolagets möjlighet att lämna utdelning för verksamhetsåret 2022 om styrelsen så föreslår.

Finansiell utveckling januari–september 2022

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick till 4 031 (2 299) MSEK, en ökning med 75 procent. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 71 procent justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 459 (1 774) MSEK, en ökning med 39 procent. Mottagna statliga stöd uppgick till 116 (18) MSEK. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 31 procent, justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 1 572 (525) MSEK, en ökning med 199 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 196 procent och RevPAR med 214 procent, justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto

Totalt driftnetto uppgick till 2 552 (1 437) MSEK, en ökning med 78 procent. För jämförbara enheter ökade totalt driftnetto med 63 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 170 (1 485) MSEK, en ökning med 46 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 33 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 382 (-48) MSEK. Mottagna statliga stöd uppgick till 141 (156) MSEK.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -94 (-105) MSEK, varav avskrivningar uppgick till -16 (-15) MSEK.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -725 (-715) MSEK, varav -55 (-57) MSEK utgörs av avskrivningar av aktiverade uppläggningskostnader för lån. De finansiella intäkterna uppgick till 11 (2) MSEK. Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar uppgick till -69 (-67) MSEK.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 1 252 (-465) MSEK, främst förklarad av ett högre förväntat kassaflöde. Realiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till -6 (-12) MSEK. Orealiserade värdeförändringar för Rörelsefastigheter uppgick till 332 (60) MSEK (redovisas endast i informations syfte).

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 2 377 (553) MSEK, främst förklarad av högre långa marknadsräntor.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -140 (-50) MSEK. Uppskjuten skatt uppgick till -866 (-22) MSEK.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 4 103 (351) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 096 (351) MSEK, vilket motsvarar 22,28 (1,91) SEK per aktie.

Cash earnings

Cash earnings uppgick till 1 549 (517) MSEK.

Segmentrapportering juli–september 2022

Fastighetsförvaltning

MSEK	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Hysesintäkter	886	617	2 249	1 673	2 279
Övriga fastighetsintäkter	81	35	210	101	143
Kostnader, exklusive fastighetsadministration	-65	-53	-180	-162	-218
Driftnetto, före fastighetsadministration	902	599	2 279	1 612	2 204
Fastighetsadministration	-36	-46	-109	-127	-177
Bruttoresultat	866	553	2 170	1 485	2 027
Driftnetto, efter fastighetsadministration	866	553	2 170	1 485	2 027

Juli–september 2022

Hysesintäkter och Övriga fastighetsintäkter uppgick till 967 (652) MSEK, en ökning med 48 procent. I kvartalet har Pandox mottagit statliga stöd om 48 (7) MSEK avseende tidigare verksamhetsår. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 39 procent, justerat för valutakurseffekter.

Ett förbättrat affärsläge resulterade i omsättningsbaserade hyror om 378 (147) MSEK. Rörliga intäkter genererades i 73 (av 96) hyresavtal med miniminivå.

Kontrakterade minimihyror plus fasta hyror uppgår enligt avtal till cirka 2 000 MSEK mätt i årstakt.

Belägningsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 73 (55) procent i kvartalet. Ökningen förklarades av en fortsatt normalisering av resande som ledde till högre efterfrågan inom samtliga segment.

Hotellefterfrågan i större städer, till exempel Bryssel, Amsterdam och Dublin, såg den starkaste relativa förbättringen under det tredje kvartalet. Hotell i mindre och regionala städer fortsatte att utvecklas väl.

Driftnettet uppgick till 866 (553) MSEK, en ökning med 57 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 45 procent, justerat för valutakurseffekter.

I Fastighetsförvaltning är det hyresgästerna som själva bär kostnaderna för energi och högre energipriser har därför ingen direkt påverkan på Pandox.

Operatörsverksamhet

MSEK	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Intäkter	706	287	1 572	525	851
Kostnader	-578	-334	-1 379	-778	-1 151
Bruttoresultat	128	-47	193	-253	-300
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	65	69	189	205	278
Driftnetto	193	22	382	-48	-22

Juli–september 2022

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 706 (287) MSEK, en ökning med 146 procent. Intäktsökningen förklaras av en stark RevPAR-utveckling i större städer såsom Bryssel, Montreal och Berlin.

Belägningsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 72 (39) procent. Hotel Pomander i Nürnberg är stängt för renovering och återöppning förväntas ske under första halvåret 2023.

Hotell med en särskilt god utveckling var Hotel Hubert (Bryssel, Belgien), Novotel den Haag (Nederländerna), Hotel Mayfair (Köpenhamn, Danmark), Hilton Garden Inn London Heathrow Airport (Storbritannien) och Radisson Blu Glasgow (Storbritannien).

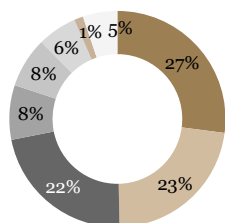
För jämförbara enheter ökade intäkter och RevPAR med 143 respektive 140 procent, justerat för valutakurseffekter.

Driftnettet uppgick till 193 (22) MSEK, inräknat statliga stöd om totalt motsvarande cirka 37 (15) MSEK.

I Operatörsverksamhet har effekterna av högre energipriser hittills varit begränsade. Kostnaderna förväntas dock öka från och med det första kvartalet 2023.

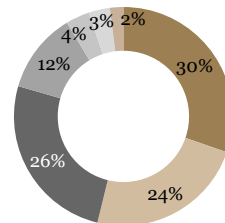
Juli–september 2022

Intäkter per land, Fastighetsförvaltning



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

Intäkter per land, Operatörsverksamhet



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

Fastighetsportfölj

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 i jämförande syfte (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 9 116 (8 015) MSEK vid periodens utgång.

Marknadsvärde fastigheter

Vid utgången av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 68 257 (62 596) MSEK, varav 55 582 (52 215) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 12 675 (10 380) MSEK för Rörelsefastigheter.

Genomförda externa värderingar under de senaste tolv månaderna omfattar 97 procent av hotellfastigheterna, mätt i värde, och ligger i linje med de interna värderingarna. I det tredje kvartalet externvärderades cirka 17 procent av Pandox hotellfastighetsportfölj medan cirka 50 procent internvärderades. Den totala orealiserade värdeförändringen om 536 MSEK (netto) i det tredje kvartalet är i allt väsentligt ett resultat av hotellmarknadens kraftfulla återhämtning och därmed ökade kassaflöden. Direktavkastningskravet ökade med 0,04 procentenheter för Fastighetsförvaltning och 0,05 procentenheter för Operatörsverksamhet i det tredje kvartalet, vilket sammantaget reducerade värdeuppskrivningen med drygt 400 MSEK. På grund av låg aktivitet på transaktionsmarknaden har evidens om ökade avkastningskrav ännu inte materialiserats. Under det fjärde kvartalet planeras externvärdering av knappt 60 procent av Pandox hotellfastighetsportfölj.

Den 23 september 2022 tillträdde DoubleTree by Hilton Bath med transaktionsvärde 40 MGBP. Den 30 september 2022 tillträdde NH Brussels Louise med transaktionsvärde 35 MEUR. Den 23 september 2022 tecknades avtal om avyttring av InterContinental Montreal för 80 MCAD, som förväntas slutföras i det första kvartalet 2023.

Den 29 juli 2022 avyttrades Scandic Kajanus för cirka 1,7 MEUR.

Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

	MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 jan, 2022)	52 215
+ Investeringar i befintlig portfölj	306
- Avyttringar	-127
+/- Värdeförändring orealiserad	1 252
+/- Värdeförändring realiserad	-6
+/- Valutakursförändring	1 942
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (30 sep, 2022)	55 582

Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	MSEK
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (1 jan, 2022)	10 380
+ Förvärv	878
+ Investeringar i befintlig portfölj	318
+/- Värdeförändring orealiserad	332
+/- Valutakursförändring	767
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (30 sep, 2022)	12 675

Förvärv, omklassificeringar och avyttringar

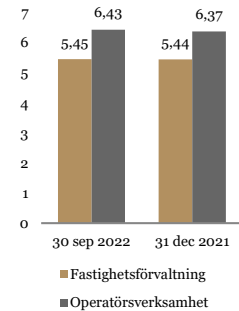
Datum	Hotellfastighet	Händelse
Kv 1 2023 (förväntat)	InterContinental Montreal	Avyttring Operatörsverksamhet
30 september 2022	NH Brussels Louise	Förvärv Operatörsverksamhet
23 september 2022	DoubleTree by Hilton Bath	Förvärv Operatörsverksamhet
29 juli 2022	Scandic Kajanus	Avyttring Fastighetsförvaltning
2 maj 2022	Mora Hotell & Spa	Avyttring Fastighetsförvaltning
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

Förvaltningsfastigheter känslighetsanalys, värdeeffekt per 30 september 2022

Påverkan verkligt värde	Förändring	MSEK
Direktavkastningskrav	+/- 0,5%	-4 668/ +5 611
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 403
Driftnetto ¹⁾	+/- 1%	+/- 515

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

Genomsnittligt
direktavkastningskrav, %
(30 september 2022)



Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandox fastighetsportfölj av 157 (157) hotellfastigheter med 35 490 (35 372) 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 (22 procent), Storbritannien (17 procent), Belgien (8 procent) och Finland (6 procent).

135 av hotellfastigheterna hyrs ut till externa parter, vilket innebär att 81 procent av portföljens totala marknadsvärde täcks av externa hyreskontrakt. Pandox hyresgäster är välnummerade hotelloperatörer med starka hotellvarumärken.

Per 30 september 2022 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 15,2 (14,0) år.

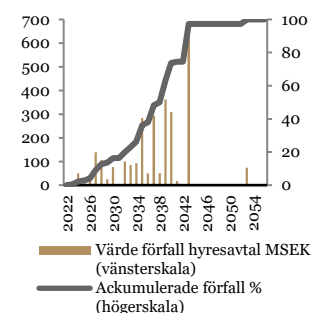
Portföljöversikt per segment och land

Fastighetsförvaltning	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Sverige	41	8 824	15 327	22	1,7
Tyskland	32	6 560	12 151	18	1,9
Storbritannien	20	4 821	10 495	15	2,2
Finland	12	2 742	4 408	6	1,6
Norge	14	2 573	3 529	5	1,4
Danmark	7	1 642	3 460	5	2,1
Österrike	2	639	1 539	2	2,4
Belgien	2	519	974	1	1,9
Irland	3	445	1 563	2	3,5
Schweiz	1	206	913	1	4,4
Nederländerna	1	189	1 224	2	6,5
Summa Fastighetsförvaltning	135	29 160	55 582	81	1,9
Operatörsverksamhet					
Belgien	8	2 213	4 404	7	2,0
Tyskland	6	1 801	4 588	7	2,5
Kanada	2	952	1 531	2	1,6
Storbritannien	3	787	1 329	2	1,7
Nederländerna	1	216	396	1	1,8
Danmark	1	201	403	1	2,0
Finland	1	160	25	0	0,2
Summa Operatörsverksamhet	22	6 330	12 675	19	2,0
Summa totalt	157	35 490	68 257	100	1,9

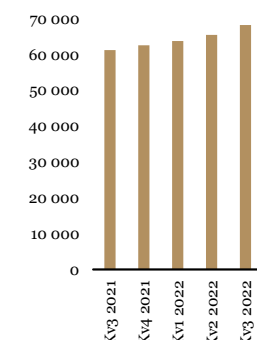
Portföljöversikt per varumärke

Varumärke	Antal		
	Hotell	Rum	I % av totalt
Scandic	49	10 853	31
Jurys Inn	20	4 410	12
Leonardo	18	3 547	10
Hilton	9	2 840	8
Radisson Blu	8	2 033	6
NH Hotels	8	1 927	5
Nordic Choice Hotels	11	1 887	5
Dorint	5	1 085	3
Mercure	4	760	2
Elite Hotels	2	493	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	11	2 933	8
Totalt	157	35 490	100

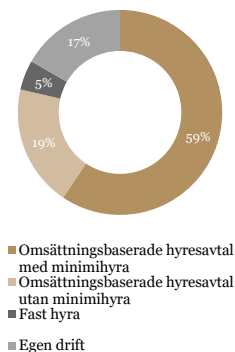
Hyresavtalens förfalloprofil (30 september 2022)



Marknadsvärde fastigheter per kvartal, MSEK



Fördelning avtals- och driftsmodeller, antal rum % (30 september 2022)



Investeringar och hållbarhet

Investeringar

Under perioden januari–september 2022 uppgick investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar, exklusive förvärv, till 625 (777) MSEK, varav 306 (448) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 318 (323) MSEK för Rörelsefastigheter.

Vid utgången av det tredje kvartalet 2022 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 1 300 MSEK, varav cirka 290 MSEK förväntas genomföras under återstoden av 2022. Underhåll uppgick under tredje kvartalet 2022 till 39 MSEK.

Exempel på större pågående och färdigställda projekt



Scandic Park
Fastighetsförvaltning
Renovering publika ytor
Investering: cirka 19 MSEK
Färdigställt: kv3 2022



Hotel Pomander
Operatörsverksamhet
Totalrenovering
Investering: cirka 230 MSEK
Förväntas färdigställas under första halvåret 2023



Jurys Inn Birmingham
Fastighetsförvaltning
Omfattande renovering
Förväntas färdigställas i kv1 2023
Investering: cirka 3,3 MGBP

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, förväntas slutföras 2023. Syftet är att reducera klimatpåverkan genom energi- och vattenreducerade projekt samt teknikininstallationer. 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

Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden netto till 47,1 (49,8) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 30 308 (25 213) MSEK. EPRA NRV uppgick till 37 314 (31 905) MSEK, motsvarande 202,96 (173,54) SEK per aktie. Likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 4 511 (3 576) MSEK. Därutöver finns ytterligare outnyttjade kreditfaciliteter som, vid varje givet tillfälle, täcker emitterad volym under Pandox företagscertifikatprogram. Företagscertifikat används för att optimera Pandox finansiella kostnader via räntearbitrage.

Räntebärande skulder

All Pandox skuldfinansiering är med banker med undantag för AMF Tjänstepension AB samt företagscertifikat (se ovan). Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen, exklusive uppläggningskostnader för lån, till 34 583 (32 752) MSEK. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 2 048 (1 983) MSEK och emitterad volym under företagscertifikatprogrammet uppgick till 932 (2 191) MSEK, motsvarade cirka 3 procent av låneportföljen.

Kortfristiga kreditfaciliteter med en löptid mindre än ett år uppgår till 12 730 MSEK, varav totalt 9 162 MSEK med förfall under första halvåret 2023. Positiva dialoger om refinansiering pågår avseende samtliga dessa kreditförfall och avsikten är att refinansiera i god tid innan kontraktuella förfall. I det tredje kvartalet har långivare gett waivers i enskilda kreditavtal.

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,8 (3,3) år och den genomsnittliga räntan, som motsvarar räntenivån vid periodens slut, var 2,8 (2,5) procent, inklusive effekter av räntederivat, men exklusive uppläggningskostnader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,8 (2,2) år. Lånen säkerställs av en kombination av fastighetspanter och aktiepanter.

Förfallostruktur kreditfaciliteter 30 september 2022

Förfall (MSEK)	Kreditlimiter ¹⁾
<1 år	12 730
1-2 år	9 380
2-3 år	3 460
3-4 år	10 441
4-5 år	620
>5 år	-
Summa	36 631

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 2022

	SEK	DKK	EUR ³⁾	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa
Summa kreditlimiter, MSEK ¹⁾	9 260	2 055	16 498	534	600	1 216	6 467	36 631
Summa räntebärande skulder, MSEK ¹⁾	6 749	2 055	16 986	534	576	1 216	6 467	34 583
Andel skuld i valuta, %	19,5	5,9	49,1	1,5	1,7	3,5	18,7	100
Genomsnittlig ränta, % ²⁾	3,4	2,4	1,9	2,9	6,4	5,1	3,8	2,8
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,1	1,8	3,3	0,2	0,1	2,4	1,8	2,8
Verkligt värde fastigheter, MSEK ¹⁾	15 327	3 863	31 271	913	1 531	3 529	11 824	68 257

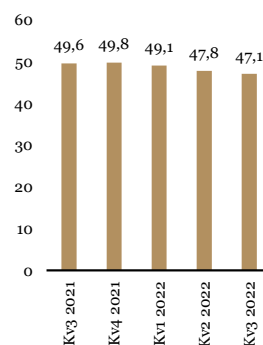
¹⁾Omräknat till MSEK

²⁾Genomsnittlig ränta inklusive bankens marginal och derivat

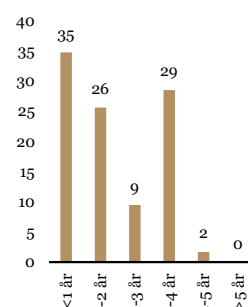
³⁾Delar av räntebärande skulden är en del av kreditutrymmet i SEK, vilket kan dras i flera valutor, däribland EUR.

För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framförallt ränteswappar. I slutet av perioden uppgick räntederivatet brutto till 26 838 MSEK och räntederivatet netto till 21 794 MSEK, vilket även utgör den räntesäkrade delen av Pandox låneportfölj. Cirka 59 procent netto av Pandox låneportfölj var 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 2022

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		
	Belopp ¹⁾	Andel, %	Volym	Andel, %	Genomsnittsränta derivat, %
< 1 år	15 554	45	2 766	13	1,7
1-2 år	1 250	4	1 250	6	0,2
2-3 år	2 181	6	2 181	10	-0,2
3-4 år	2 212	6	2 212	10	-0,1
4-5 år	2 834	8	2 834	13	0,3
> 5 år	10 551	31	10 551	48	0,6
Summa	34 583	100	21 794	100	0,5

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 2 319 (-58) MSEK.

Finansiell känslighetsanalys

Påverkan resultat före värdet förändringar	Förändring	MSEK
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, med derivat ¹⁾	+/- 1%	-108/+4
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, utan derivat ¹⁾	+/- 1%	-326/+247
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	+/- 725

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

23 september 2022	Pandox förvärvar hotell i Storbritannien för 40 MGBP
23 september 2022	Pandox ingår avtal om försäljning av InterContinental Montreal för 80 MCAD
14 september 2022	Valberedning inför årsstämman 2023
1 augusti 2022	Pandox förvärvar NH Brussels Louise för 35 MEUR
15 juli 2022	Delårsrapport januari–juni 2022

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 i en dom i juni 2022 beviljat hyresgästen hyresnedsättning för 2020 och 2021. Beloppet bedöms inte ha väsentlig påverkan på koncernens helårsresultat. Pandox har överklagat tingsrättens beslut.

I övrigt har ingen väsentlig förändring skett i tidigare kommenterade tvister och försäkringsärenden.

Personal

Vid utgången av perioden hade Pandox motsvarande 1 171 (603) heltidsanställda, baserat på antal arbetade timmar omvandlat till heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 1 125 (556) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 46 (48) 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–september 2022 uppgick intäkterna från Pelican Bay Lucaya till 0,6 (0,4) MSEK.

Risk- och osäkerhetsfaktorer

Pandox allmänna syn på affärsriskerna har inte förändrats jämfört med den detaljerade redogörelse som återfinns i årsredovisningen för 2021. Marknadsräntorna har stigit kraftigt. Det finns en risk att högre finansieringskostnader kommer att leda till högre direktavkastningskrav, men detta har ännu inte gett avtryck i hotellfastighetsmarknaden. Det finns en osäkerhet om vilken påverkan hushållens minskade disponibla inkomst kommer att ha på hotelefterfrågan.

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 23–25.

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

Jämförelsetal och /-period

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

Stockholm den 27 oktober 2022

Liia Nõu, vd

Revisorns granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Padox AB (556030–7885) per 30 september 2022 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 2022

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
		2022	2021	2022	2021	2021
Intäkter Fastighetsförvaltning						
Hysesintäkter	2	886	617	2 249	1 673	2 279
Övriga fastighetsintäkter		81	35	210	101	143
Intäkter Operatörsverksamhet	2	706	287	1 572	525	851
Nettoomsättning		1 673	939	4 031	2 299	3 273
Kostnader Fastighetsförvaltning	2	-101	-99	-289	-289	-395
Kostnader Operatörsverksamhet	2	-578	-334	-1 379	-778	-1 151
Bruttoresultat		994	506	2 363	1 232	1 727
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	2	866	553	2 170	1 485	2 027
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	2	128	-47	193	-253	-300
Central administration		-28	-31	-94	-105	-157
Finansiella intäkter		1	1	11	2	4
Finansiella kostnader		-249	-243	-725	-715	-944
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar		-24	-23	-69	-67	-88
Resultat före värdeförändringar		694	210	1 486	347	542
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	2	585	-9	1 252	-465	-368
Fastigheter, realiserade	2	-13	-6	-6	-12	-28
Derivat, orealiserade		815	202	2 377	553	740
Resultat före skatt		2 081	397	5 109	423	886
Aktuell skatt		-48	-15	-140	-50	-128
Uppskjuten skatt		-346	-61	-866	-22	-149
Periodens resultat		1 687	321	4 103	351	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		-142	-31	-340	-43	-43
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		483	159	1 355	545	765
Periodens övrigt totalresultat		341	128	1 015	502	740
Periodens totalresultat		2 028	449	5 118	853	1 349
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat		1 684	317	4 096	351	610
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat		3	4	7	0	-1
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat		2 020	442	5 097	840	1 337
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat		8	7	21	13	12
Resultat per aktie före och efter utspädning SEK		9,16	1,73	22,28	1,91	3,32

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	30 sep		31 dec
	2022	2021	2021
TILLGÅNGAR			
Rörelsefastigheter	8 551	7 830	7 450
Inventarier/Inredning	579	518	581
Förvaltningsfastigheter	55 582	50 627	52 215
Uppskjutna långfristiga hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor	105	312	233
Nyttjanderätter	3 383	3 009	3 039
Uppskjuten skattefordran	239	488	249
Derivat ¹⁾	2 448	124	203
Andra långfristiga fordringar	96	78	86
Summa anläggningstillgångar	70 983	62 986	64 056
Omsättningstillgångar			
Varulager	15	11	12
Aktuell skattefordran	58	99	64
Kundfordringar	331	219	269
Uppskjutna kortfristiga hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor	247	337	357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	434	277	296
Övriga fordringar	273	143	154
Likvida medel	2 463	1 494	1 593
Tillgångar som innehas för försäljning	4	501	-
Summa omsättningstillgångar	4 322	2 580	2 745
Summa tillgångar	75 305	65 566	66 801
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	460	460	460
Övrigt tillskjutet kapital	7 525	7 525	7 525
Reserver	1 014	-225	13
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	21 309	16 960	17 215
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	30 308	24 720	25 213
Innehav utan bestämmande inflytande	232	221	209
Summa eget kapital	30 540	24 941	25 422
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾	22 206	27 689	27 205
Övriga långfristiga skulder	3	4	4
Långfristig leasingskuld	3 356	2 988	3 020
Derivat ¹⁾	129	369	261
Avsättningar	41	36	36
Uppskjuten skatteskuld	5 287	4 319	4 281
Summa långfristiga skulder	31 022	35 405	34 807
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	39	82	60
Kortfristiga räntebärande skulder ²⁾	12 272	4 058	5 418
Kortfristig leasingskuld	31	23	22
Skatteskulder	246	141	156
Leverantörsskulder	279	201	214
Övriga kortfristiga skulder	219	213	150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	657	502	552
Summa kortfristiga skulder	13 743	5 220	6 572
Summa skulder	44 765	40 625	41 379
Summa eget kapital och skulder	75 305	65 566	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	—	—	—	—	4 096	4 096	7	4 103
Övrigt totalresultat	—	—	1 001	—	—	1 001	14	1 015
Förskjutning innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	-2	-2	2	—
Utgående eget kapital 30 sep, 2022	460	7 525	827	187	21 309	30 308	232	30 540

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

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

MSEK	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	2 081	397	5 109	423	886
Återföring av avskrivningar	67	70	192	207	280
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	12	6	5	12	19
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-585	9	-1 252	465	368
Orealiserade värdeförändringar derivat	-815	-202	-2 377	-553	-740
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	83	47	95	36	63
Betald skatt	-8	-26	-53	-31	-60
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	835	301	1 719	559	816
Ökning/minskning rörelsefordringar	1	-91	3	-367	-378
Ökning/minskning rörelseskulder	79	-24	165	-9	-8
Förändringar av rörelsekapital	80	-115	168	-376	-386
Kassaflöde från den löpande verksamheten	915	186	1 887	183	430
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-208	-205	-625	-777	-990
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	18	-	123	-	-
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-878	-	-878	-	-482
Förvärv av finansiella tillgångar	9	-23	-6	-41	-49
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 059	-228	-1 386	-818	-1 521
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	5 880	1 057	10 966	5 396	8 196
Amortering av skuld	-5 172	-2 225	-10 682	-5 867	-8 088
Garantiutdelning minoritet	-	-	-	-	-15
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	708	-1 168	284	-471	93
Periodens kassaflöde	564	-1 210	785	-1 106	-998
Likvida medel vid periodens början	1 873	2 712	1 593	2 622	2 622
Kursdifferens i likvida medel	26	-8	85	-22	-31
Likvida medel vid periodens slut	2 463	1 494	2 463	1 494	1 593
Upplysningar om betalda räntor					
Erhållen ränta uppgick till	4	1	7	2	4
Betald ränta uppgick till	-217	-216	-630	-632	-841
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-24	-23	-69	-67	-88
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	2 463	1 494	2 463	1 494	1 593
Likvida medel består av bankmedel.					

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Nettoomsättning	37	37	105	111	148
Administrativa kostnader	-39	-44	-111	-144	-209
Rörelseresultat	-2	-7	-6	-33	-61
Resultat från andelar i koncernföretag	1 848	-	1 848	-	-
Övriga räntor och liknande resultatposter	35	13	175	320	523
Derivat, orealiserade	2	98	176	391	481
Resultat efter finansiella poster	1 883	104	2 193	678	943
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	172
Resultat före skatt	1 883	104	2 193	678	1 115
Skatt på periodens resultat	10	0	0	0	-1
Uppskjuten skatt	-8	-40	-54	-165	-226
Periodens resultat	1 885	64	2 139	513	888

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	20 238	19 788	20 085
Omsättningstillgångar	4 085	1 544	1 579
Summa tillgångar	24 323	21 332	21 664
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11 630	9 116	9 490
Avsättningar	79	121	91
Långfristiga skulder	5 464	8 587	5 344
Kortfristiga skulder	7 150	3 508	6 739
Summa eget kapital och skulder	24 323	21 332	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 1–28 och sidan 1–14 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 tredje kvartalet och de första nio månaderna 2022 uppgick de omsättningsbaserade intäkterna i Fastighetsförvaltning till 378 (147) MSEK respektive 734 (229) MSEK.

MSEK	Kv 3 2022 (Jul-sep 2022)				Kv 3 2021 (Jul-sep 2021)			
	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	967	—	—	967	652	—	—	652
Intäkter Operatörsverksamhet	—	706	—	706	—	287	—	287
Nettoomsättning	967	706	—	1 673	652	287	—	939
Kostnader Fastighetsförvaltning	-101	—	—	-101	-99	—	—	-99
Kostnader Operatörsverksamhet	—	-578	—	-578	—	-334	—	-334
Bruttoresultat	866	128	—	994	553	-47	—	506
Central administration	—	—	-28	-28	—	—	-31	-31
Finansiella intäkter	—	—	1	1	—	—	1	1
Finansiella kostnader	—	—	-249	-249	—	—	-243	-243
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	-24	-24	—	—	-23	-23
Resultat före värdeförändringar	866	128	-300	694	553	-47	-296	210
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	585	—	—	585	-9	—	—	-9
Fastigheter, realiserade	-13	—	—	-13	-6	—	—	-6
Derivat, orealiserade	—	—	815	815	—	—	202	202
Resultat före skatt	1 438	128	515	2 081	538	-47	-94	397
Aktuell skatt	—	—	-48	-48	—	—	-15	-15
Uppskjuten skatt	—	—	-346	-346	—	—	-61	-61
Periodens resultat	1 438	128	121	1 687	538	-47	-170	321

Q3 2022 (Jul-sep 2022)									
	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
-Fastighetsförvaltning	262	57	79	73	219	13	215	50	968
-Operatörsverksamhet	0	25	—	14	166	214	84	202	705
Marknadsvärde fastigheter	15 327	3 863	3 529	4 433	16 739	5 377	13 387	5 602	68 257
Investeringar i fastigheter	104	6	3	3	55	19	16	3	209
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	-12	—	—	—	—	-12
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	373	—	29	2 902	3 297	1 481	1 535	9 616
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 924	3 846	3 532	5 303	15 819	4 540	14 395	5 448	70 807

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
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

MSEK	Kv 1-3 2022 (Jan-sep 2022, ackumulerade värden)				Kv 1-3 2021 (Jan-sep 2021, ackumulerade värden)			
	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hysesintäkter samt övriga fastighetsintäkter	2 459	—	—	2 459	1 774	—	—	1 774
Intäkter Operatörsverksamhet	—	1 572	—	1 572	—	525	—	525
Nettoomsättning	2 459	1 572	—	4 031	1 774	525	—	2 299
Kostnader Fastighetsförvaltning	-289	—	—	-289	-289	—	—	-289
Kostnader Operatörsverksamhet	—	-1 379	—	-1 379	—	-778	—	-778
Bruttoresultat	2 170	193	—	2 363	1 485	-253	—	1 232
Central administration	—	—	-94	-94	—	—	-105	-105
Finansiella intäkter	—	—	11	11	—	—	2	2
Finansiella kostnader	—	—	-725	-725	—	—	-715	-715
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	-69	-69	—	—	-67	-67
Resultat före värdeförändringar	2 170	193	-877	1 486	1 485	-253	-885	347
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	1 252	—	—	1 252	-465	—	—	-465
Fastigheter, realiserade	-6	—	—	-6	-12	—	—	-12
Derivat, orealiserade	—	—	2 377	2 377	—	—	553	553
Resultat före skatt	3 416	193	1 500	5 109	1 008	-253	-332	423
Aktuell skatt	—	—	-140	-140	—	—	-50	-50
Uppskjuten skatt	—	—	-866	-866	—	—	-22	-22
Periodens resultat	3 416	193	494	4 103	1 008	-253	-404	351

Q1-Q3 2022 (Jan-sep)									
	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
-Fastighetsförvaltning	638	144	190	196	601	36	512	141	2 459
-Operatörsverksamhet	1	56	—	28	357	546	200	384	1 572
Marknadsvärde fastigheter	15 327	3 863	3 529	4 433	16 739	5 377	13 387	5 602	68 257
Investeringar i fastigheter	189	27	28	11	182	132	35	20	624
Realiserad värdeförändring fastigheter	7	—	—	-12	—	—	—	—	-5
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	373	—	29	2 902	3 297	1 481	1 535	9 616
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 924	3 846	3 532	5 303	15 819	4 540	14 395	5 448	70 807

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
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

Not 3. Skatt

Uppskjuten skatt

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 239 (249) MSEK. Dessa utgörs främst av redovisat värde av skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren.

De uppskjutna skatteskulderna uppgick till 5 287 (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, samt temporära värderingsskillnader för räntederivat.

Not 4. Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Den 23 september 2022 ingick Padox avtal om avyttring av InterContinental Montreal i Kanada. Försäljningen avser både hotellfastighet och hotelldrift med ett totalt transaktionsvärde om cirka 80 MCAD, motsvarande cirka 660 MSEK. Avyttringen förväntas slutföras under det första kvartalet 2023. Värdet i tabellen nedan är fastighetens anskaffningsvärde.

Belopp i MSEK	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Tillgångar			
Operatörsfastigheten InterContinental Montreal	501	—	—
Tillgångar klassificerade som innehav för försäljning	501	—	—

Not 5. Valutakurser

Valutakurser januari-september

	Genomsnittskurs			Balansdagskurs		
	2022	2021	Förändr %	2022	2021	Förändr %
Euro (EUR)	10,529	10,152	4%	10,918	10,201	7%
Brittiska pund (GBP)	12,431	11,758	5%	12,407	11,810	5%
Danska kronor (DKK)	1,415	1,365	4%	1,468	1,372	7%
Norska kronor (NOK)	1,052	0,992	6%	1,043	1,001	4%
Kanadensiska dollar (CAD)	7,728	6,784	12%	8,128	6,910	16%
Schweizerfranc (CHF)	10,417	9,311	11%	11,379	9,411	18%

Avstämning alternativa nyckeltal

Per aktie, SEK ¹⁾	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Totalresultat per aktie, SEK					
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	2 020	442	5 097	840	1 337
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	10,99	2,40	27,72	4,57	7,27
Cash earnings per aktie, SEK					
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	717	266	1 542	517	713
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	3,90	1,45	8,39	2,81	3,88
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK					
EPRA NRV (substansvärde), MSEK	-	-	37 314	31 529	31 905
Antal aktier vid periodens slut	-	-	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK	-	-	202,96	171,49	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	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⁾	-	-	157	156	157
Antal rum, periodens slut ²⁾	-	-	35 490	35 226	35 372
WAULT, år	-	-	15,2	14,2	14,0
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	-	-	68 257	61 255	62 596
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	-	-	55 582	50 627	52 215
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	-	-	12 675	10 628	10 380
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	1 024	427	752	240	293

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
	2022	2021	2022	2021	2021
Räntebärande nettoskuld					
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	22 206	27 689	27 205
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	12 272	4 058	5 418
Uppläggningskostnader lån	-	-	104	134	129
Likvida medel	-	-	-2 463	-1 494	-1 593
Räntebärande nettoskuld	-	-	32 119	30 387	31 159
Belåningsgrad netto, %					
Räntebärande nettoskuld	-	-	32 119	30 387	31 159
Marknadsvärde fastigheter	-	-	68 257	61 255	62 596
Belåningsgrad, %	-	-	47,1	49,6	49,8
Räntetäckningsgrad, ggr					
EBITDA	1 037	550	2 476	1 347	1 868
Minus: Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-24	-23	-69	-67	-88
Netto räntekostnader	213	213	615	631	831
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	2,5	3,9	2,0	2,1
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %					
Genomsnittlig räntekostnad	-	-	965	803	812
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	22 206	27 689	27 205
Uppläggningskostnader lån	-	-	104	134	129
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	12 272	4 058	5 418
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %	-	-	2,8	2,5	2,5
Investeringar, ink. moderbolag, exkl. förvärv	208	205	625	777	990
Driftnetto Fastighetsförvaltning					
Hyresintäkter	886	617	2 249	1 673	2 279
Ovriga fastighetsintäkter	81	35	210	101	143
Kostnader, exkl fastighetsadministration	-65	-53	-180	-162	-218
Driftnetto, före fastighetsadministration	902	599	2 279	1 612	2 204
Fastighetsadministration	-36	-46	-109	-127	-177
Driftnetto Fastighetsförvaltning	866	553	2 170	1 485	2 027
Driftnetto Operatörsverksamhet					
Intäkter	706	287	1 572	525	851
Kostnader	-578	-334	-1 379	-778	-1 151
Bruttoresultat	128	-47	193	-253	-300
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	65	69	189	205	278
Driftnetto Operatörsverksamhet	193	22	382	-48	-22
EBITDA					
Totalt bruttoresultat från respektive segment	994	506	2 363	1 232	1 727
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader					
Operatörsverksamhet	65	69	189	205	278
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-22	-25	-76	-90	-137
EBITDA	1 037	550	2 476	1 347	1 868
Cash earnings					
EBITDA	1 037	550	2 476	1 347	1 868
Plus: Finansiella intäkter	1	1	11	2	4
Minus: Finansiella kostnader	-249	-243	-725	-715	-944
Minus: Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-24	-23	-69	-67	-88
Plus/Minus: Orealiserad omräkningseffekt banktillgodohavanden	3	0	-4	0	0
Minus: Aktuell skatt	-48	-15	-140	-50	-128
Cash earnings	720	270	1 549	517	712
EPRA NRV					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	30 308	24 720	25 213
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	-	-	3 560	2 295	2 365
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	-	-	-2 319	245	58
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	-	-	478	-50	-12
Plus: Uppskjuten skatteskuld	-	-	5 287	4 319	4 281
EPRA NRV	-	-	37 314	31 529	31 905
Tillväxt i EPRA NRV, i årstakt, %					
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	-	-	31 529	32 234	30 813
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	-	-	37 314	31 529	31 905
Tillväxt i EPRA NRV, i årstakt, %	-	-	18,3	-2,2	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 23–25 presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitionerna av dessa mått på sidan 27.

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 aktieägars 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 27.

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 8 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	30 sep 2022		30 sep 2021		31 Dec 2021	
	MSEK	kr/aktie ¹⁾	MSEK	kr/aktie ¹⁾	MSEK	kr/aktie ¹⁾
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	30 308	164,85	24 720	134,46	25 213	137,14
Plus: Omvärdering av rörelsefastigheter	3 560	19,36	2 295	12,48	2 365	12,87
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	-2 319	-12,61	245	1,33	58	0,32
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	478	2,60	-50	-0,27	-12	-0,07
Plus: Uppskjuten skatteskuld	5 287	28,76	4 319	23,49	4 281	23,29
Substansvärde EPRA NRV	37 314	202,96	31 529	171,49	31 905	173,54
Återläggs:	—	—	—	—	—	—
Substansvärde EPRA NTA	37 314	202,96	31 529	171,49	31 905	173,54
Återläggs: derivat och uppskjuten skatt	-3 446	-18,74	-4 514	-24,55	-4 327	-23,53
Substansvärde EPRA NDV	33 869	184,22	27 015	146,94	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	30 sep 2022			30 sep 2021			31 dec 2021		
	Hittills rapporterad belåningsgrad, %	Just.	Belåningsgrad, %, EPRA	Hittills rapporterad belåningsgrad, %	Just.	Belåningsgrad, %, EPRA	Hittills rapporterad belåningsgrad, %	Just.	Belåningsgrad, %, EPRA
Långfristiga räntebärande skulder	22 206	—	22 206	27 689	—	27 689	27 205	—	27 205
Kortfristiga räntebärande skulder	12 272	—	12 272	4 058	—	4 058	5 418	—	5 418
Uppläggningskostnader lån	104	—	104	134	—	134	129	—	129
Netto rörelsefordringar och rörelseskulder	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Exkludera: Likvida medel	-2 463	—	-2 463	-1 494	—	-1 494	-1 593	—	-1 593
Nettoskuld	32 119	—	32 119	30 387	—	30 387	31 159	—	31 159
Marknadsvärde fastigheter	68 257	—	68 257	61 255	—	61 255	62 596	—	62 596
Netto rörelsefordringar och rörelseskulder	—	126	126	—	161	161	—	264	264
Totalt fastigheter samt övriga tillämpliga tillgångar	68 257	126	68 383	61 255	161	61 416	62 596	264	62 860
Belåningsgrad, %	47,1%		47,0%	49,6%		49,5%	49,8%		49,6%

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	2022	2022	2022	2021	2021	2021	2021	2020
Intäkter fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter	886	761	602	606	617	541	515	523
Ovriga fastighetsintäkter	81	97	32	42	35	27	39	47
Intäkter Operatörsverksamhet	706	624	242	326	287	146	92	117
Nettoomsättning	1 673	1 482	876	974	939	714	646	687
Kostnader Fastighetsförvaltning	-101	-97	-91	-106	-99	-98	-92	-92
Kostnader Operatörsverksamhet	-578	-449	-352	-373	-334	-203	-241	-244
Bruttoresultat	994	936	433	495	506	413	313	351
Central administration	-28	-34	-32	-52	-31	-37	-37	-41
Finansnetto	-248	-236	-230	-227	-242	-239	-232	-227
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-24	-22	-23	-21	-23	-23	-21	-21
Resultat före värdeförändringar	694	644	148	195	210	114	23	62
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	585	388	279	97	-9	-105	-351	-533
Fastigheter, realiserade	-13	7	—	-16	-6	—	-6	-
Derivat, orealiserade	815	632	930	187	202	24	327	109
Resultat före skatt	2 081	1 671	1 357	463	397	33	-7	-362
Aktuell skatt	-48	-59	-33	-78	-15	-23	-12	-2
Uppskjuten skatt	-346	-240	-280	-127	-61	-16	55	59
Periodens resultat	1 687	1 372	1 044	258	321	-6	36	-305
Ovrigt totalresultat	341	455	219	238	128	-258	632	-796
Periodens totalresultat	2 028	1 827	1 263	496	449	-264	668	-1 101

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	30 sep 2022	30 jun 2022	31 mar 2022	31 dec 2021	30 sep 2021	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	64 712	62 832	61 120	60 246	58 975	58 553	59 057	57 555
Nyttjanderätter	3 383	3 222	3 155	3 039	3 009	2 975	3 016	2 926
Ovriga anläggningstillgångar	2 649	1 878	1 226	522	514	500	423	268
Uppskjuten skattefordran	239	262	55	249	488	529	502	631
Omsättningstillgångar	1 859	1 267	1 189	1 152	1 086	939	893	813
Likvida medel	2 463	1 873	1 477	1 593	1 494	2 712	2 610	2 622
Summa tillgångar	75 305	71 334	68 222	66 801	65 566	66 208	66 501	64 815
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	30 540	28 512	26 685	25 422	24 941	24 492	24 756	24 088
Uppskjuten skatteskuld	5 287	4 918	4 415	4 281	4 319	4 275	4 293	4 307
Räntebärande skulder	34 478	33 242	32 710	32 623	31 747	32 724	32 735	31 452
Leasingskulder	3 387	3 226	3 158	3 042	3 011	2 977	3 018	2 928
Icke räntebärande skulder	1 613	1 436	1 254	1 433	1 548	1 740	1 699	2 040
Summa eget kapital och skulder	75 305	71 334	68 222	66 801	65 566	66 208	66 501	64 815

Nyckeltal

	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec
MSEK	2022	2022	2022	2021	2021	2021	2021	2020
Driftnetto Fastighetsförvaltning	866	761	543	542	553	470	462	478
Driftnetto Operatörsverksamhet	193	238	-49	26	22	10	-80	-64
EBITDA	1 037	970	467	521	550	447	350	378
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	4,7	2,2	2,5	2,5	2,0	1,6	1,8
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	9,16	7,45	5,67	1,41	1,73	-0,04	0,22	-1,63
Cash earnings	720	647	180	195	270	162	85	129
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	3,90	3,51	0,97	1,07	1,45	0,88	0,49	0,73
RevPAR-tillväxt (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %	140	370	232	319	92	103	-81	-89
	30 sep 2022	30 jun 2022	31 mar 2022	31 dec 2021	30 sep 2021	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020
Räntebärande nettoskuld	32 119	31 472	31 345	31 159	30 387	30 159	30 288	29 007
Belåningsgrad fastigheter, %	47,1	47,8	49,1	49,8	49,6	49,7	49,5	48,7
Marknadsvärde fastigheter	68 257	65 804	63 808	62 596	61 255	60 696	61 161	59 542
EPRA NRV per aktie, SEK	202,96	190,37	178,31	173,54	171,49	168,97	170,38	167,60
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	15,2	15,4	13,8	14,0	14,2	14,1	14,4	14,6

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



354 RUM

NHOW BRUSSELS BLOOM



305 RUM

MOTEL ONE COPENHAGEN



200 RUM

SCANDIC PARK HELSINKI



523 RUM

PARK CENTRAAL AMSTERDAM



189 RUM

SCANDIC LILLEHAMMER



303 RUM

SCANDIC LULEÅ



273 RUM

RADISSON BLU ARLANDIA



342 RUM

NH COLLECTION SALZBURG CITY



140 RUM

LEONARDO ROYAL HOTEL FRANKFURT



449 RUM

HOTEL BERLIN BERLIN



701 RUM

APARTHOTEL ADAGIO EDINBURGH ROYAL MILE



146 RUM