

Starkt kassaflöde och återinförd utdelning

Oktober–december 2022

- Intäkter Fastighetsförvaltning uppgick till 848 (648) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 25 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto Fastighetsförvaltning uppgick till 698 (542) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 22 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto Operatörsverksamhet uppgick till 184 (26) MSEK
- EBITDA uppgick till 829 (521) MSEK, en ökning med 59 procent
- Cash earnings uppgick till 515 (196) MSEK, motsvarande 2,80 (1,07) SEK per aktie
- Orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter och derivat uppgick till -67 (97) MSEK respektive -59 (187) MSEK. Orealiserade värdeförändringar Rörelsefastigheter uppgick till -1 (-13) MSEK (redovisas endast i informationssyfte)
- Periodens resultat uppgick till 101 (258) MSEK, motsvarande 0,66 (1,41) SEK per aktie

Januari–december 2022

- Intäkter Fastighetsförvaltning uppgick till 3 307 (2 422) MSEK, vari ingår statliga stöd om 117 (26) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 30 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto Fastighetsförvaltning uppgick till 2 868 (2 027) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 30 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto Operatörsverksamhet uppgick till 566 (-22) MSEK, vari ingår statliga stöd om 143 (185) MSEK
- EBITDA uppgick till 3 304 (1 868) MSEK, en ökning med 77 procent
- Cash earnings uppgick till 2 056 (713) MSEK, motsvarande 11,18 (3,88) SEK per aktie
- Orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter och derivat uppgick till 1 185 (-368) MSEK respektive 2 318 (740) MSEK. Orealiserade värdeförändringar Rörelsefastigheter uppgick till 331 (47) MSEK (redovisas endast i informationssyfte)
- Periodens resultat uppgick till 4 204 (609) MSEK, motsvarande 22,94 (3,32) SEK per aktie
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,50 (-) SEK per aktie, totalt cirka 460 (-) MSEK

Finansiellt sammandrag

MSEK	Okt-dec			Jan-dec		
	2022	2021	Δ%	2022	2021	Δ%
Total nettoomsättning	1 623	974	67	5 654	3 273	73
Varav Fastighetsförvaltning	848	648	31	3 307	2 422	37
Varav Operatörsverksamhet	775	326	138	2 347	851	176
Totalt driftnetto	882	568	55	3 434	2 005	71
Varav Fastighetsförvaltning	698	542	29	2 868	2 027	41
Varav Operatörsverksamhet	184	26	608	566	-22	n.a
EBITDA	829	521	59	3 304	1 868	77
Periodens/årets resultat	101	258	-61	4 204	609	590
Resultat per aktie, SEK	0,66	1,41	-53	22,94	3,32	591
Cash earnings	515	196	163	2 056	713	188
Cash earnings per aktie, SEK	2,80	1,07	163	11,18	3,88	188
Marknadsvärde fastigheter	—	—	—	69 231	62 596	11
Räntebärande nettoskuld	—	—	—	32 334	31 159	4
Belåningsgrad netto, %	—	—	—	46,7	49,8	n.a
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,5	n.a	3,7	2,1	n.a
EPRA NRV per aktie, SEK	—	—	—	205,03	173,54	—
WAULT (Förvaltningsfastigheter), år	—	—	—	15,0	14,0	n.a
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	969	455	113	811	295	175

VD har ordet

Försiktig optimism

Snabb och stark marknadsåterhämtning

Hotellmarknadens återhämtning under 2022 var både snabbare och starkare än vad vi vågade hoppas på när året började. Efter en svag start på grund av coronarestriktioner vände efterfrågan upp med kraft när dessa avvecklades. Nu, tre kvartal senare, är RevPAR i Pandox portfölj i stort sett tillbaka på nivåer före pandemin (nominellt), dock med den skillnaden att snittpriserna är högre och beläggningen något lägre. Vi kan återigen konstatera att hotellmarknaden visat prov på sin förmåga att övervinna svåra kriser.

För Pandox ledde hotellmarknadens starka återhämtning till en kraftig resultatförbättring både för helåret och det fjärde kvartalet. För jämförbara enheter ökade nettoomsättning och totalt driftnetto med 66 respektive 58 procent 2022 jämfört med 2021. För det fjärde kvartalet var ökningen 54 respektive 44 procent. Justerat för statliga stöd var vårt totala driftnetto 2022 endast något lägre än 2019.

Högre fastighetsvärdering trots stigande direktavkastningskrav

Oron på räntemarknaden har lett till högre finansieringskostnader, vilket också skapat ett visst tryck uppåt på direktavkastningskraven i hotellfastighetsmarknaden. Men kombinationen av direktavkastningskravens högre ingångsnivå och ökade kassaflöden har så här långt begränsat den negativa värdeeffekten för Pandox.

Normaliseringen av hotellmarknaden har under året reflekterats i högre värderingar av våra fastigheter. Detta till följd av ett högre förväntat kassaflöde med uthålligt högre snittpriser, som vägt tyngre än ökade direktavkastningskrav. För hela fastighetsportföljen ökade det genomsnittliga direktavkastningskravet med 0,14 procentenheter till 5,74 procent vid utgången av 2022 jämfört med samma tidpunkt 2021. Mätt från årsskiftet 2019, innan pandemin, har det genomsnittliga direktavkastningskravet ökat med 0,18 procentenheter.

Det är värt att betona att vi enbart har bankfinansiering och att vi har en god dialog med våra långgivare om kommande refinansieringar. Utvecklingen i räntemarknaden innebär dock att Pandox räntekostnader kommer att öka ytterligare under 2023.

Opportunistiska förvärv och avyttringar

Turbulensen på fastighetsmarknaden har skapat affärsmöjligheter för Pandox, som vi valt att utnyttja genom förvärv av NH Brussels Louise i Belgien och DoubleTree by Hilton Bath i Storbritannien för totalt motsvarande cirka 900 MSEK. För den förstnämnda fastigheten har vi tecknat ett nytt hyresavtal med Citybox som träder i kraft 2024 efter genomförd renovering. Den andra fastigheten är redan välinvesterad och har god potential att ta ytterligare marknadsandelar. Vi har också frigjort kapital genom avyttring av InterContinental Montreal i Kanada (per 1 februari 2023), Mora Hotell & Spa i Sverige och Scandic Kajanus i Finland för totalt motsvarande cirka 790 MSEK. Det är medel som vi bedömer kan återinvesteras i nya projekt till högre avkastning.

Ytterligare potential i vissa efterfrågesegment

Under 2022 var inhemsk fritidsefterfrågan genomgående stark samtidigt som inhemsk affärefterfrågan förbättrades väsentligt i takt med att året förlöpte. Viss internationell efterfrågan saknas dock fortfarande och det finns därmed potential till förbättring. Det gäller också större möten och mässor som tar längre tid att planera in och fylla upp. Avvecklade covid-19-restriktioner i Kina bör också kunna leda till ökat kinesiskt resande till Europa, framförallt under andra halvåret 2023. Det gynnar i synnerhet större klassiska turistmål och storstäder men också flygplatshotell vid större flygplatser.

Försiktigt positiv syn på 2023

Baserat på Pandox storlek, data, insikter och engagerade medarbetare, som drivs av att skapa värde för både Pandox och dess partners, står vi starka på hotellfastighetsmarknaden. Med övervägande rörliga intäkter, vilket normalt erbjuder ett skydd mot ökade rörelsekostnader och högre räntor, har vi en attraktiv affärsmodell. Därutöver ger vår goda finansiella ställning och starka kassaflöde oss frihet att vara opportunistiska när det gäller investeringar och förvärv. Vi är också öppna för att sälja hotellfastigheter om priset är rätt och därigenom frigöra ytterligare kapital som kan återinvesteras i nya projekt med högre potential till värdeskapande.

Vi har en försiktigt optimistisk syn på hotellmarknaden 2023 baserat på omvärldsförväntningar om att konjunkturnedgången kan bli mildare än befarat och att vi redan 2024 kan se ekonomisk tillväxt igen. Det finns fortsatt återhämtningspotential i affärsresande och internationellt resande. Den största risken är fortsatt direkta och indirekta effekter från kriget i Ukraina.

Mot bakgrund av hotellmarknadens återhämtning samt Pandox starka kassaflöde och stabila finansiella ställning, föreslår styrelsen en utdelning om 2,50 SEK per aktie, motsvarande totalt cirka 460 MSEK.



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 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 bokslutskommunikén

Pandox presenterar bokslutskommunikén 2022 för investerare, analytiker och media via en webbsänd telefonkonferens den 9 februari kl. 08:30 CET. Som en tjänst till Pandox intressenter sker också en extern uppdatering av hotellmarknaden.

För att följa webcasten, gå till <https://ir.financialhearings.com/pandox-q4-2022>

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

SE: +46 8 505 163 86
UK: +44 20 319 84884
US: +1 412 317 6300

Pinkod: 9224444#

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 9 februari 2023 kl. 07:00 CET.

Finansiell kalender

Publicering årsredovisning 2022	10 mars 2023
Årsstämma 2023	12 april 2023
Delårsrapport januari-mars 2023	26 april 2023
Delårsrapport januari-juni 2023	14 juli 2023
Delårsrapport januari-september 2023	26 oktober 2023

Hotellmarknadens utveckling oktober–december 2022

Fortsatt stark tillväxt i resande

Det andra halvåret 2022 var det första utan betydande pandemirestriktioner i Europa sedan 2019. Förutom ett ökat inhemskt och regionalt resande förbättrades det internationella resandet väsentligt. Helår 2022 uppgick det internationella resandet i Europa till cirka 80 procent av 2019 års nivå (UNWTO). För hotellmarknaden följde det fjärde kvartalet samma mönster som det tredje kvartalet, med en beläggningsgrad som var något lägre än 2019 års nivå samtidigt som snittpriset etablerade sig på betydligt högre nivåer än innan pandemin. Hotellmarknaden har nu återgått till ett nära nog normalt säsongsmönster och affärsmix, samt ur ett nominellt RevPAR-perspektiv återhämtat sig fullt ut efter pandemin.

Stark trend i både beläggning och snittpris

I Europa** uppgick beläggningsgraden till 66 procent i det fjärde kvartalet, jämfört med 70 procent i motsvarande period 2019. Allt sedan sommaren 2022 har RevPAR-tillväxten rört sig i ett positivt tvåsiffrigt territorium med ökad efterfrågan inom alla segment, drivet av ett starkt fritidsresande på högre nivåer än 2019. Affärsefterfrågan förbättrades men nådde inte upp till prepandemiska nivåer. Det finns en tendens till lägre efterfrågan på individuellt affärsresande än tidigare. I den andra vågskålen finns dock indikationer på ökad efterfrågan för företagskonferenser och företagsevents. Även om det internationella resandet ökade så saknades fortfarande långdistanstrafik från Asien, i synnerhet Kina. De nyligen lättade restriktionerna för kinesiskt utresande har ännu inte materialiserats i hotellefterfrågan. Snittprisutvecklingen i Europa var fortsatt stark, initialt drivet av uppdämd efterfrågan från fritidssegmentet, men successivt även med stöd från alla övriga delsegment i marknaden. I det fjärde kvartalet var snittpriset i Europa cirka 134 EUR (110 EUR 2019) och RevPAR var cirka 89 EUR (77 EUR 2019).

God RevPAR-utveckling i Pandox marknader

Pandox marknader utvecklades väl i det fjärde kvartalet, men med vissa skillnader förklarade av olika sammansättning i efterfrågan. I Norden* uppgick beläggningsgraden till 57 procent jämfört med 59 procent motsvarande period 2019. I likhet med tidigare presterade regionala marknader bättre än huvudstäder relativt sett. Mönstret för beläggningsgraderna var detsamma som i det tredje kvartalet med

Sverige, Norge och Danmark strax under 2019 års nivåer medan Finland hölls tillbaka av Helsingfors på grund av ett relativt stort beroende av långdistansflyg från Asien och rysk efterfrågan. Snittprisutvecklingen var starkast i Norge med en ökning på 24 procent jämfört motsvarande period 2019, följt av Sverige med 10 procent. Snittpriserna för Norden som helhet överträffade 2019 års nivå med 13 procent i det fjärde kvartalet, vilket bidrog till en RevPAR-tillväxt om 8 procent.

I Storbritannien** fortsatte den starka utvecklingen både sett till beläggningsgrader och snittpriser. Den regionala hotellmarknaden återhämtade sig snabbare under 2022 jämfört med London, som i likhet med andra storstäder i Europa såg en långsammare återhämtning. I det fjärde kvartalet var dock hotellmarknaden i London mycket stark med stöd av god internationell efterfrågan drivet av ett svagt brittiskt pund. I det fjärde kvartalet uppgick beläggningsgraden för Storbritannien som helhet till 74 procent vilket var i paritet med motsvarande period 2019, samtidigt som snittpriserna ökade med hela 21 procent. Sammantaget uppgick RevPAR för UK Regional, tillika Pandox huvudmarknad, till 62 GBP i det fjärde kvartalet (51 GBP 2019).

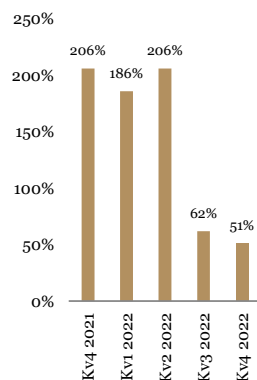
På grund av en försiktigare strategi kring restriktionslättnader tog återhämtningen i Tyskland** fart först från mitten av det andra kvartalet. Den långsiktiga trenden var fortsatt positiv i det fjärde kvartalet med en återgång till en mer normal efterfrågemit. Beläggningsgraden för Tyskland som helhet uppgick till 62 procent i det fjärde kvartalet jämfört med 72 procent motsvarande period 2019, samtidigt som snittpriserna ökade med 8 procent. Jämfört med till exempel Storbritannien är Tyskland mer beroende av mötes- och kongressrelaterad efterfrågan med större säsongsmässiga variationer.

Bryssel** som domineras av internationell efterfrågan utvecklades positivt och beläggningsgraden uppgick till 70 procent i det fjärde kvartalet. RevPAR var 104 EUR, motsvarande 5 procent högre än jämförelseperioden 2019, vilket visar att även marknader med ett högt beroende av internationella möten, delegationer och konferenser nu är tillbaka på goda nivåer.

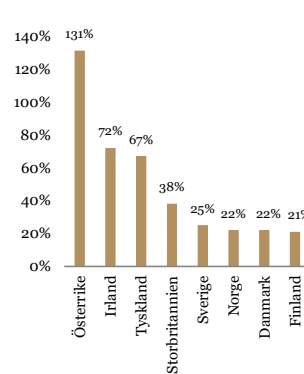
* Benchmarking Alliance baserat på öppna hotell ** STR baserat på öppna hotell

Oktober–december 2022

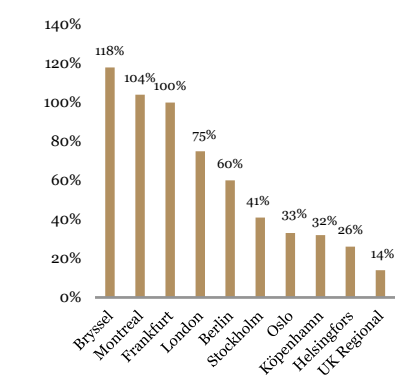
Europa
RevPAR-tillväxt y/y



Länder
RevPAR-tillväxt y/y



Nyckelmarknader
RevPAR-tillväxt y/y



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

Finansiell utveckling oktober–december 2022

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 623 (974) MSEK, en ökning med 67 procent. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 54 procent justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 848 (648) MSEK, en ökning med 31 procent. Intäktsökningen förklaras främst av ökade omsättningsbaserade hyror i de flesta länder. I jämförelsekvartalet ingår mottagna statliga stöd om 8 MSEK. Omsättningsbaserade hyror uppgick totalt till 286 (144) MSEK. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 25 procent justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 775 (326) MSEK, en ökning med 138 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 109 procent och RevPAR med 113 procent, justerat för valutakurseffekter. Ett hotell var stängt för renovering hela kvartalet.

Driftnetto

Totalt driftnetto uppgick till 882 (568) MSEK, en ökning med 55 procent. För jämförbara enheter ökade totalt driftnetto med 44 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 698 (542) MSEK, en ökning med 29 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 22 procent, justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 184 (26) MSEK. I jämförelsekvartalet ingår mottagna statliga stöd om 28 MSEK.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -59 (-52) MSEK.

Avskrivningar

Avskrivningar Operatörsverksamhet uppgick till -141 (-73) MSEK, varav -66 MSEK avser utrangering inventarier i samband med ombyggnation. Avskrivningar om -6 (-5) MSEK ingår i administrationskostnader.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -297 (-229) MSEK, varav -21 (-20) MSEK utgörs av avskrivningar av aktiverade uppläggningskostnader för lån. Ökningen förklaras huvudsakligen av högre basräntor och negativa valutakurseffekter och endast till mindre del av ökade kreditmarginaler.

De finansiella intäkterna uppgick till 8 (2) MSEK. Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar uppgick till -26 (-21) MSEK.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till -67 (97) MSEK, där ökade direktavkastningskrav motverkats av högre förväntade kassaflöden. Realiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 1 (-16) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar för Rörelsefastigheter uppgick till -1 (-13) MSEK (redovisas endast i informationssyfte).

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -59 (187) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -24 (-78) MSEK. Aktuell skatt har påverkats av utfall i diverse skatteprocesser i olika jurisdiktioner där Pandox är verksam. Uppskjuten skatt har påverkats positivt med en aktivering av underskott i Kanada, sammantaget en total effekt avseende koncerns skattekostnad om cirka -5 MSEK.

Uppskjuten skatt uppgick till -117 (-127) MSEK. Se vidare not 3 på sida 21.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 101 (258) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 121 (259) MSEK, vilket motsvarar 0,66 (1,41) SEK per aktie.

Cash earnings

Cash earnings uppgick till 515 (196) MSEK.

Finansiering

Per 31 december 2022 uppgick likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter till 4 489 MSEK, jämfört med 4 511 MSEK per 30 september 2022. Under det fjärde kvartalet har Pandox genomfört refinansieringar om 2 515 MSEK.

Kundfordringar uppskjutna hyror

Per 31 december 2022 uppgick kundfordringar hänförliga till uppskjutna hyror under temporära betalningsvillkor till motsvarande 304 MSEK, jämfört med 352 MSEK per 30 september 2022.

Finansiell utveckling januari–december 2022

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick till 5 654 (3 273) MSEK, en ökning med 73 procent. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 66 procent justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 3 307 (2 422) MSEK, en ökning med 37 procent. Omsättningsbaserade hyror uppgick totalt till 1 020 (373) MSEK. Mottagna statliga stöd uppgick till 117 (26) MSEK. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 30 procent, justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 2 347 (851) MSEK, en ökning med 176 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 162 procent och RevPAR med 175 procent, justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto

Totalt driftnetto uppgick till 3 434 (2 005) MSEK, en ökning med 71 procent. För jämförbara enheter ökade totalt driftnetto med 58 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 868 (2 027) MSEK, en ökning med 41 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 30 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 566 (-22) MSEK. Mottagna statliga stöd uppgick till 143 (185) MSEK.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -153 (-157) MSEK.

Avskrivningar

Avskrivningar Operatörsverksamhet uppgick till -330 (-278) MSEK, varav -66 MSEK avser utrangering inventarier i samband med ombyggnation. Avskrivningar om -23 (-20) MSEK ingår i administrationskostnader.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -1 022 (-944) MSEK, varav -76 (-77) MSEK utgörs av avskrivningar av aktiverade uppläggningskostnader för lån. De finansiella intäkterna uppgick till 19 (4) MSEK. Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar uppgick till -95 (-88) MSEK.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 1 185 (-368) MSEK, där högre förväntade kassaflöden med stöd av uthålligt högre snittpriser vägt tyngre än ökade direktavkastningskrav. Realiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till -5 (-28) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar för Rörelsefastigheter uppgick till 331 (47) MSEK (redovisas endast i informationssyfte).

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 2 318 (740) MSEK, främst förklarad av högre långa marknadsräntor.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -164 (-128) MSEK. Uppskjuten skatt uppgick till -983 (-149) MSEK.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 4 204 (609) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 217 (610) MSEK, vilket motsvarar 22,94 (3,32) SEK per aktie.

Cash earnings

Cash earnings uppgick till 2 056 (713) MSEK.

Segmentrapportering oktober–december 2022

Fastighetsförvaltning

MSEK	Okt-dec		Jan-dec	
	2022	2021	2022	2021
Hysesintäkter	803	606	3 052	2 279
Övriga fastighetsintäkter	45	42	255	143
Kostnader, exklusive fastighetsadministration	-63	-56	-245	-218
Driftnetto, före fastighetsadministration	785	592	3 062	2 204
Fastighetsadministration	-87	-50	-194	-177
Bruttoresultat	698	542	2 868	2 027
Driftnetto, efter fastighetsadministration	698	542	2 868	2 027

Oktober–december 2022

Hysesintäkter och Övriga fastighetsintäkter uppgick till 848 (648) MSEK, en ökning med 31 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 25 procent, justerat för valutakurseffekter.

Ett förbättrat affärsläge resulterade i omsättningsbaserade hyror om 286 (144) MSEK. Rörliga hyresintäkter genererades i 78 (av 96) hyresavtal med miniminivå.

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

Beläggningsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 62 (51) procent i kvartalet, förklarar av ett ökat resande och högre efterfrågan i samtliga segment.

I princip alla delsegment och marknader, med undantag för Helsingfors, utvecklades starkt. Särskilt god beläggning noterades i Irland och Storbritannien.

Driftnettet uppgick till 698 (542) MSEK, en ökning med 29 procent. I Fastighetsadministration ingår engångskostnader om cirka -20 MSEK. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 22 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	Okt-dec		Jan-dec	
	2022	2021	2022	2021
Intäkter	775	326	2 347	851
Kostnader	-732	-373	-2 111	-1 151
Bruttoresultat	43	-47	236	-300
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	141	73	330	278
Driftnetto	184	26	566	-22

Oktober–december 2022

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 775 (326) MSEK, en ökning med 138 procent. Intäktsökningen förklaras av stark underliggande efterfrågan inom samtliga delsegment. RevPAR-utvecklingen var särskilt stark i internationella städer som Bryssel, Montreal och Berlin.

Beläggningsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 65 (39) procent. Crowne Plaza Antwerpen, Hotel Mayfair i Köpenhamn och DoubleTree by Hilton Brussels City påverkades negativt av pågående renoveringar.

Hotell med en särskilt god utveckling var Hotel Hubert (Bryssel, Belgien), Hilton Garden Inn London Heathrow Airport (Storbritannien) och Hilton Brussels Grand Place (Belgien).

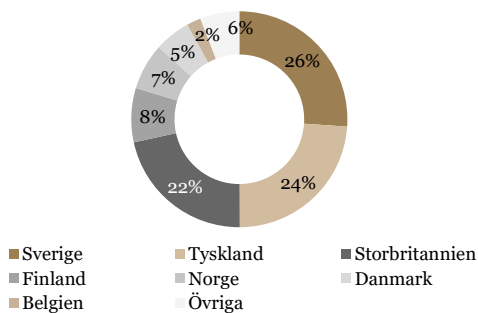
För jämförbara enheter ökade intäkter och RevPAR med 109 respektive 113 procent, justerat för valutakurseffekter.

Driftnettet uppgick till 184 (26) MSEK, motsvarande en driftnettomarginal om 24 procent. I kostnader ingår engångsposter om cirka -20 MSEK och i avskrivningar ingår utrangering inventarier om -66 MSEK i samband med ombyggnation.

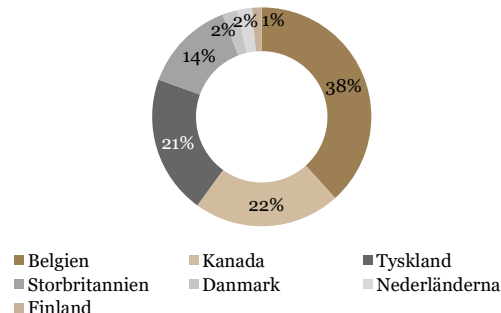
I Operatörsverksamhet har effekterna av högre energipriser hittills varit begränsade. Kostnaderna förväntas dock öka från och med det första kvartalet 2023.

Oktober–december 2022

Intäkter per land, Fastighetsförvaltning



Intäkter per land, Operatörsverksamhet



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 8 450 (8 015) MSEK vid periodens utgång. InterContinental Montreal, som per 31 december 2022 är en fastighet som innehas för försäljning, är inräknad i det redovisade värdet.

Marknadsvärde fastigheter

Vid utgången av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 69 231 (62 596) MSEK, varav 57 563 (52 215) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 11 669 (10 380) MSEK för Rörelsefastigheter.

Genomförda externa värderingar under de senaste tolv månaderna omfattar 96 procent av hotellfastigheterna, mätt i värde, och ligger i linje med de interna värderingarna. I det fjärde kvartalet externvärderades cirka 50 procent av Pandox hotellfastighetsportfölj, mätt i värde.

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till -67 MSEK, där effekten från en ökning av det genomsnittliga direktavkastningskravet med 0,13 procentenheter i stort sett vägdes upp av ökade kassaflöden till följd av hotellmarknadens starka återhämtning. Orealiserade värdeförändringar för Rörelsefastigheter uppgick till -1 (13) MSEK (redovisas endast i informationssyfte). Här ökade det genomsnittliga direktavkastningskravet med 0,07 procentenheter, vilket balanserades fullt ut av ökade kassaflöden.

Under det första kvartalet 2023 planeras externvärdering av knappt 20 procent av Pandox hotellfastighetsportfölj.

Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

	MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 jan, 2022)	52 215
+ Förvärv	365
+ Investeringar i befintlig portfölj	432
- Avyttringar	-126
+/- Omklassificeringar	878
+/- Värdeförändring orealiserad	1 185
+/- Värdeförändring realiserad	-5
+/- Valutakursförändring	2 619
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (31 dec, 2022)	57 563

Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	MSEK
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (1 jan, 2022)	10 380
+ Förvärv	537
+ Investeringar i befintlig portfölj	430
+/- Omklassificeringar	-878
+/- Värdeförändring orealiserad	331
+/- Valutakursförändring	869
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (31 dec, 2022)	11 669

Förvärv, omklassificeringar och avyttringar

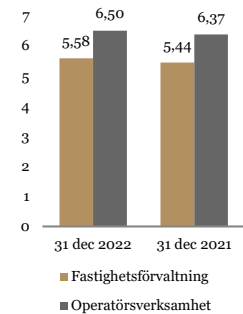
Datum	Hotellfastighet	Händelse
1 februari 2023	InterContinental Montreal	Avyttring Operatörsverksamhet
31 december 2022	Hotel Pomander	Omklassificering till Fastighetsförvaltning
31 december 2022	NH Brussels Louise	Omklassificering till Fastighetsförvaltning
30 september 2022	NH Brussels Louise	Förvärv 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

Förvaltningsfastigheter känslighetsanalys, värdeeffekt per 31 december 2022

Påverkan verkligt värde	Förändring	MSEK
Direktavkastningskrav	+/- 0,5%	-4 731/ +5 662
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 421
Driftnetto ¹⁾	+/- 1%	+/- 532

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

Genomsnittligt direktavkastningskrav, % (31 december 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 (9 procent) och Finland (7 procent).

Mer än 80 procent av portföljens totala marknadsvärde täcks av externa hyreskontrakt. Pandox hyresgäster är välrenommerade hotelloperatörer med starka hotellvarumärken.

Per 31 december 2022 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 15,0 (14,0) år.

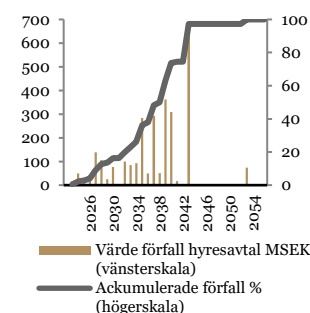
Portföljöversikt per segment och land

Fastighetsförvaltning	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Sverige	41	8 824	15 436	22	1,7
Tyskland	33	6 871	13 124	19	1,9
Storbritannien	20	4 821	10 682	15	2,2
Finland	12	2 742	4 511	7	1,6
Norge	14	2 573	3 575	5	1,4
Danmark	7	1 642	3 548	5	2,2
Österrike	2	639	1 572	2	2,5
Belgien	3	765	1 380	2	1,8
Irland	3	445	1 601	2	3,6
Schweiz	1	206	896	1	4,4
Nederländerna	1	189	1 239	2	6,6
Summa Fastighetsförvaltning	137	29 717	57 563	83	1,9
Operatörsverksamhet					
Belgien	7	1 967	4 156	6	2,1
Tyskland	5	1 490	3 840	6	2,6
Kanada	2	952	1 446	2	1,5
Storbritannien	3	787	1 358	2	1,7
Nederländerna	1	216	404	1	1,9
Danmark	1	201	438	1	2,2
Finland	1	160	26	0	0,2
Summa Operatörsverksamhet	20	5 773	11 669	17	2,0
Summa totalt	157*	35 490	69 231	100	2,0

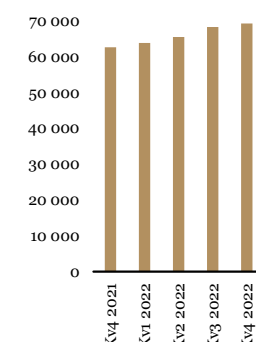
Portföljöversikt per varumärke

Varumärke	Antal		
	Hotell	Rum	I % av totalt
Scandic	49	10 853	31
Leonardo**	34	7 242	20
Hilton	9	2 840	8
Radisson Blu	8	2 033	6
NH Hotels	7	1 681	5
Nordic Choice Hotels	11	1 887	5
Dorint	5	1 085	3
Mercure	4	760	2
Jurys Inn**	4	715	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
Citybox	1	246	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

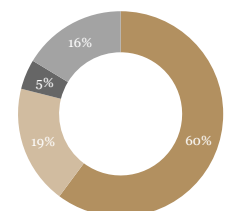
Hyresavtalens förfalloprofil (31 december 2022)



Marknadsvärde fastigheter per kvartal, MSEK



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



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

*Hotel Pomander i Nürnberg, Tyskland, och NH Brussels Louise i Belgien har omklassificerats till Fastighetsförvaltning under det fjärde kvartalet.

**16 Jurys Inn-hotell i Storbritannien har under kvartalet ändrat varumärke till Leonardo Hotels.

Investeringar och hållbarhet

Investeringar

Under perioden januari–december 2022 uppgick investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar, exklusive förvärv, till 862 (990) MSEK, varav 432 (563) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 430 (419) MSEK för Rörelsefastigheter. Underhåll uppgick under fjärde kvartalet 2022 till 47 MSEK.

Vid utgången av 2022 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 2 000 MSEK, varav cirka 1 200 MSEK förväntas genomföras under 2023.

Exempel på större pågående och färdigställda projekt



DoubleTree by Hilton Brussels City
Operatörsverksamhet
Utbyggnad om totalt 151 rum
Förväntas färdigställas 2025
Investering: cirka 35 MEUR



Leonardo Royal Hotel Birmingham
Fastighetsförvaltning
Omfattande renovering
Färdigställd kv1 2023
Investering: cirka 40 MSEK

Hållbarhetsstrategi

Science Based Targets initiative

Pandox skickade in en avsiktsförklaring till Science Based Targets initiative (SBTi) den 30 november 2022. Den 1 december 2022 delade Pandox också sina mål med SBTi. Dessa är utformade i samarbete med Svenska Miljöinstitutet för att kunna möta kraven enligt Parisavtalet. Pandox "slottid" för att få målen validerade av SBTi är den 12 juni 2023.

Fokusområden

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 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

Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden netto till 46,7 (49,8) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 30 731 (25 213) MSEK. EPRA NRV uppgick till 37 694 (31 905) MSEK, motsvarande 205,03 (173,54) SEK per aktie. Likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 4 489 (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 undantag för AMF Tjänstepension AB samt företagscertifikat. Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen, exklusive uppläggningskostnader för lån, till 33 964 (32 752) MSEK. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 2 859 (1 983) MSEK och emitterad volym under företagscertifikatprogrammet uppgick till 699 (2 191) MSEK, motsvarande cirka 2 procent av låneportföljen.

Kortfristiga kreditfaciliteter med en löptid mindre än 12 månader uppgår till 16 213 MSEK. Cirka hälften av beloppet har förfall under första halvåret 2023 och under första kvartalet förväntas 5 100 MSEK vara refinansierade, då positiva dialoger med banker är i slutfas. Under det fjärde kvartalet har Pandox genomfört refinansieringar om totalt cirka 2 515 MSEK.

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,7 (3,3) år och den genomsnittliga räntan, som motsvarar räntenivån vid periodens slut, var 3,2 (2,5) procent, inklusive effekter av räntederivat, men exklusive uppläggningskostnader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,7 (2,2) år. Lånen säkerställs av en kombination av fastighetspanter och aktiepanter.

Förfallostruktur kreditfaciliteter 31 december 2022

Förfall (MSEK)	Kreditlimiter ¹⁾
<1 år	16 213
1-2 år	5 026
2-3 år	12 788
3-4 år	2 796
4-5 år	-
>5 år	-
Summa	36 823

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 31 december 2022

	SEK	DKK	EUR ³⁾	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa
Summa kreditlimiter, MSEK ¹⁾	9 936	2 090	16 884	527	316	1 218	5 853	36 823
Summa räntebärande skulder, MSEK ¹⁾	6 628	2 090	17 356	527	293	1 218	5 853	33 964
Andel skuld i valuta, %	19,5	6,2	51,1	1,6	0,9	3,6	17,2	100
Genomsnittlig ränta, % ²⁾	3,6	3,0	2,5	3,6	7,1	5,8	4,3	3,2
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,0	1,7	3,2	0,2	0,0	2,4	1,9	2,7
Verkligt värde fastigheter, MSEK ¹⁾	15 436	3 987	31 852	896	1 446	3 575	12 040	69 231

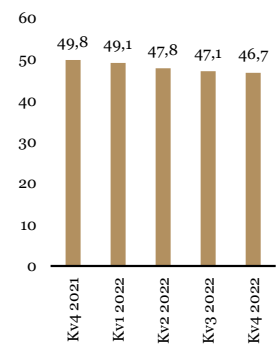
¹⁾Omräknat till MSEK

²⁾Genomsnittlig ränta inklusive bankens marginal och derivat

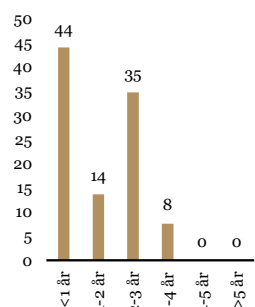
³⁾Delar av räntebärande skulden är en del av kreditutrymmet i SEK, vilket kan dras i flera valutor, däribland EUR.

För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framförallt ränteswappar. I slutet av perioden uppgick räntederivaten brutto till 25 994 MSEK och räntederivaten netto till 20 936 MSEK, vilket även utgör den räntesäkrade delen av Pandox låneportfölj. Cirka 60 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 trygghet utrymme
- Räntetäckningsgrad, på en nivå där även enbart intäkter från kontrakterade minimihyror och fasta hyror ger tillfredsställande utrymme

Förfallostruktur avseende räntebindning 31 december 2022

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		Genomsnittsränta derivat, %
	Belopp ¹⁾	Andel, %	Volym	Andel, %	
< 1 år	14 687	43	1 659	8	2,7
1-2 år	1 400	4	1 400	7	0,1
2-3 år	2 060	6	2 060	10	-0,3
3-4 år	3 577	11	3 577	17	0,2
4-5 år	3 212	9	3 212	15	0,6
> 5 år	9 029	27	9 029	43	0,5
Summa	33 964	100	20 936	100	0,5

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

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

Vid utgången av perioden uppgick marknadsvärdet netto för Pandox finansiella derivat till 2 261 (-58) MSEK.

Finansiell känslighetsanalys

Påverkan resultat före värdeförändringar	Förändring	MSEK
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, med derivat	+/- 1%	-120/+120
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, utan derivat	+/- 1%	-330/+330
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	+/- 698

Övrig information

Väsentliga händelser under och efter perioden

1 februari 2023	Avyttring av InterContinental Montreal slutförd
15 november 2022	Pandox Hotellmarknadsdag 2022
15 november 2022	Pandox tecknar nytt hyresavtal med Citybox för hotellfastighet i centrala Bryssel
27 oktober 2022	Delårsrapport januari–september 2022

För fullständiga pressmeddelanden se www.pandox.se.

Pågående tvister och försäkringsärenden

Under januari 2023 har Pandox erhållit ersättning för Dorint Parkhotel Bad Neuenahr, den fastighet som under 2021 drabbades av översvämning. Ersättningen täcker de kostnader som Pandox har haft och den skada som orsakades av översvämningen.

Ingen väsentlig förändring har skett i övriga tidigare kommenterade tvister och försäkringsärenden.

Personal

Vid utgången av perioden hade Pandox motsvarande 1 226 (676) heltidsanställda, baserat på antal arbetade timmar omvandlat till heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 1 179 (626) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 47 (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–december 2022 uppgick intäkterna från Pelican Bay Lucaya till 0,8 (0,6) 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. Det finns en osäkerhet om vilken påverkan hushållens minskade disponibla inkomst kommer att ha på hotellefterfrågan.

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 22–24.

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 fjärde 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.

Pandox årsstämma 2023

Pandox AB (publ) årsstämma 2023 hålls den 12 april 2023. Information om årsstämman och formerna för dess genomförande kommer att lämnas i kallelsen till årsstämman.

Stockholm den 9 februari 2023

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	Okt-dec		Jan-dec	
		2022	2021	2022	2021
Intäkter Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	2	803	606	3 052	2 279
Övriga fastighetsintäkter		45	42	255	143
Intäkter Operatörsverksamhet	2	775	326	2 347	851
Nettoomsättning		1 623	974	5 654	3 273
Kostnader Fastighetsförvaltning	2	-150	-106	-439	-395
Kostnader Operatörsverksamhet	2	-732	-373	-2 111	-1 151
Bruttoresultat		741	495	3 104	1 727
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	2	698	542	2 868	2 027
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	2	43	-47	236	-300
Central administration		-59	-52	-153	-157
Finansiella intäkter		8	2	19	4
Finansiella kostnader		-297	-229	-1 022	-944
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar		-26	-21	-95	-88
Resultat före värdeförändringar		367	195	1 853	542
Värdeförändringar					
Fastigheter, orealiserade	2	-67	97	1 185	-368
Fastigheter, realiserade	2	1	-16	-5	-28
Derivat, orealiserade		-59	187	2 318	740
Resultat före skatt		242	463	5 351	886
Aktuell skatt		-24	-78	-164	-128
Uppskjuten skatt		-117	-127	-983	-149
Periodens resultat		101	258	4 204	609
<i>Poster som inte kan omföras till resultaträkningen, netto efter skatt</i>					
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar		-	18	-	18
<i>Poster som kan komma att omföras till resultaträkningen, netto efter skatt</i>					
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter		-99	-	-439	-43
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		407	220	1 762	765
Periodens övrigt totalresultat		308	238	1 323	740
Periodens totalresultat		409	496	5 527	1 349
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat		121	259	4 217	610
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat		-20	-1	-13	-1
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat		425	497	5 522	1 337
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat		-16	-1	5	12
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		0,66	1,41	22,94	3,32

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	31 dec	
	2022	2021
TILLGÅNGAR		
Rörelsefastigheter	7 306	7 450
Inventarier/Inredning	683	581
Förvaltningsfastigheter	57 563	52 215
Uppskjutna långfristiga hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor	59	233
Nyttjanderätter	3 218	3 039
Uppskjuten skattefordran	305	249
Derivat ¹⁾	2 374	203
Andra långfristiga fordringar	88	86
Summa anläggningstillgångar	71 596	64 056
Omsättningstillgångar		
Varulager	17	12
Aktuell skattefordran	147	64
Kundfordringar	296	269
Uppskjutna kortfristiga hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor	245	357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	587	296
Övriga fordringar	225	154
Likvida medel	1 630	1 593
Tillgångar som innehas för försäljning	4	-
Summa omsättningstillgångar	3 621	2 745
Summa tillgångar	75 217	66 801
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	460	460
Övrigt tillskjutet kapital	7 525	7 525
Reserver	1 318	13
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	21 428	17 215
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	30 731	25 213
Innehav utan bestämmande inflytande	202	209
Summa eget kapital	30 933	25 422
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾	17 888	27 205
Övriga långfristiga skulder	3	4
Långfristig leasingskuld	3 192	3 020
Derivat ¹⁾	114	261
Avsättningar	37	36
Uppskjuten skatteskuld	5 538	4 281
Summa långfristiga skulder	26 772	34 807
Kortfristiga skulder		
Avsättningar	40	60
Kortfristiga räntebärande skulder ²⁾	15 983	5 418
Kortfristig leasingskuld	31	22
Skatteskulder	328	156
Leverantörsskulder	314	214
Övriga kortfristiga skulder	173	150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	643	552
Summa kortfristiga skulder	17 512	6 572
Summa skulder	44 284	41 379
Summa eget kapital och skulder	75 217	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	—	—	—	—	4 217	4 217	-13	4 204
Övrigt totalresultat	—	—	1 305	—	—	1 305	18	1 323
Garantiutdelning	—	—	—	—	—	—	-16	-16
Förskjutning innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	-4	-4	4	—
Utgående eget kapital 31 dec, 2022	460	7 525	1 131	187	21 428	30 731	202	30 933

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

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

MSEK	Okt-dec		Jan-dec	
	2022	2021	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	242	463	5 351	886
Återföring av avskrivningar	142	73	334	280
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0	7	5	19
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	67	-97	-1 185	368
Orealiserade värdeförändringar derivat	58	-187	-2 319	-740
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	50	27	145	63
Betald skatt	-33	-29	-86	-60
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	526	257	2 245	816
Ökning/minskning rörelsefordringar	-17	-11	-14	-378
Ökning/minskning rörelseskulder	-19	1	146	-8
Förändringar av rörelsekapital	-36	-10	132	-386
Kassaflöde från den löpande verksamheten	490	247	2 377	430
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-238	-213	-863	-990
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	0	-	124	-
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-23	-482	-901	-482
Förvärv av finansiella tillgångar	9	-8	3	-49
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-252	-703	-1 637	-1 521
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna lån	1 845	2 800	12 811	8 196
Amortering av skuld	-2 919	-2 221	-13 601	-8 088
Garantiutdelning minoritet	-16	-15	-16	-15
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 090	564	-806	93
Periodens kassaflöde	-852	108	-66	-998
Likvida medel vid periodens början	2 463	1 494	1 593	2 622
Kursdifferens i likvida medel	19	-9	104	-31
Likvida medel vid periodens slut	1 630	1 593	1 630	1 593
Upplysningar om betalda räntor				
Erhållen ränta uppgick till	12	2	19	4
Betald ränta uppgick till	-263	-209	-893	-841
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-26	-21	-95	-88
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	1 630	1 593	1 630	1 593
Likvida medel består av bankmedel.				

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	Okt-dec		Jan-dec	
	2022	2021	2022	2021
Nettoomsättning	-26	37	79	148
Administrativa kostnader	-19	-65	-130	-209
Rörelseresultat	-45	-28	-51	-61
Resultat från andelar i koncernföretag	-8	-	1 840	-
Övriga räntor och liknande resultatposter	163	203	338	523
Derivat, orealiserade	8	90	184	481
Resultat efter finansiella poster	118	265	2 311	943
Bokslutsdispositioner	24	172	24	172
Resultat före skatt	142	437	2 335	1 115
Skatt på periodens resultat	-17	-1	-17	-1
Uppskjuten skatt	5	-61	-49	-226
Periodens resultat	130	375	2 269	888
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	130	375	2 269	888

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	31 dec 2022	31 dec 2021
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar	19 037	20 085
omsättningstillgångar	3 794	1 579
Summa tillgångar	22 831	21 664
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	11 760	9 490
Avsättningar	73	91
Långfristiga skulder	7 463	5 344
Kortfristiga skulder	3 535	6 739
Summa eget kapital och skulder	22 831	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 1–27 och sidan 1–13 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 fjärde kvartalet och helåret 2022 uppgick de omsättningsbaserade intäkterna i Fastighetsförvaltning till 286 (144) MSEK respektive 1 020 (373) MSEK.

MSEK	Kv 4 2022 (Okt-dec 2022)				Kv 4 2021 (Okt-dec 2021)			
	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	848	—	—	848	648	—	—	648
Intäkter Operatörsverksamhet	—	775	—	775	—	326	—	326
Nettoomsättning	848	775	—	1 623	648	326	—	974
Kostnader Fastighetsförvaltning	-150	—	—	-150	-106	—	—	-106
Kostnader Operatörsverksamhet	—	-732	—	-732	—	-373	—	-373
Bruttoresultat	698	43	—	741	542	-47	—	495
Central administration	—	—	-59	-59	—	—	-52	-52
Finansiella intäkter	—	—	8	8	—	—	2	2
Finansiella kostnader	—	—	-297	-297	—	—	-229	-229
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	-26	-26	—	—	-21	-21
Resultat före värdeförändringar	698	43	-374	367	542	-47	-300	195
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-67	—	—	-67	97	—	—	97
Fastigheter, realiserade	1	—	—	1	-13	-3	—	-16
Derivat, orealiserade	—	—	-59	-59	—	—	187	187
Resultat före skatt	632	43	-433	242	626	-50	-113	463
Aktuell skatt	—	—	-24	-24	—	—	-78	-78
Uppskjuten skatt	—	—	-117	-117	—	—	-127	-127
Periodens resultat	632	43	-574	101	626	-50	-318	258

Q4 2022 (Okt-dec 2022)									
	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
-Fastighetsförvaltning	222	46	59	69	199	18	184	51	848
-Operatörsverksamhet	—	17	—	11	159	297	106	185	775
Marknadsvärde fastigheter	15 436	3 987	3 575	4 536	16 964	5 536	13 641	5 556	69 231
Investeringar i fastigheter	59	21	6	3	61	47	30	11	238
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	0	—	—	—	—	0
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	388	—	29	2 045	2 980	1 529	1 479	8 450
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 920	3 950	3 578	5 268	15 974	4 624	14 680	5 298	71 292

Q4 2021 (Okt-dec 2021)									
	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
-Fastighetsförvaltning	182	36	49	54	148	11	125	44	648
-Operatörsverksamhet	—	14	—	8	84	116	61	43	326
Marknadsvärde fastigheter	14 796	3 502	3 309	3 978	15 334	4 499	12 170	5 008	62 596
Investeringar i fastigheter	44	6	5	4	72	38	28	15	212
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	-16	—	—	—	—	—	—	-16
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	340	—	29	2 616	2 679	970	1 380	8 015
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	15 599	3 505	3 311	4 671	14 794	3 760	13 185	4 982	63 807

MSEK	Kv 1-4 2022 (Jan-dec 2022, ackumulerade värden)				Kv 1-4 2021 (Jan-dec 2021, ackumulerade värden)			
	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	3 307	—	—	3 307	2 422	—	—	2 422
Intäkter Operatörsverksamhet	—	2 347	—	2 347	—	851	—	851
Nettoomsättning	3 307	2 347	—	5 654	2 422	851	—	3 273
Kostnader Fastighetsförvaltning	-439	—	—	-439	-395	—	—	-395
Kostnader Operatörsverksamhet	—	-2 111	—	-2 111	—	-1 151	—	-1 151
Bruttoresultat	2 868	236	—	3 104	2 027	-300	—	1 727
Central administration	—	—	-153	-153	—	—	-157	-157
Finansiella intäkter	—	—	19	19	—	—	4	4
Finansiella kostnader	—	—	-1 022	-1 022	—	—	-944	-944
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	-95	-95	—	—	-88	-88
Resultat före värdeförändringar	2 868	236	-1 251	1 853	2 027	-300	-1 185	542
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	1 185	—	—	1 185	-368	—	—	-368
Fastigheter, realiserade	-5	—	—	-5	-18	-10	—	-28
Derivat, orealiserade	—	—	2 318	2 318	—	—	740	740
Resultat före skatt	4 048	236	1 067	5 351	1 641	-310	-445	886
Aktuell skatt	—	—	-164	-164	—	—	-128	-128
Uppskjuten skatt	—	—	-983	-983	—	—	-149	-149
Periodens resultat	4 048	236	-80	4 204	1 641	-310	-722	609

Q1-Q4 2022 (Jan-dec)	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
-Fastighetsförvaltning	860	190	249	264	802	54	697	191	3 307
-Operatörsverksamhet	1	73	—	39	516	843	306	569	2 347
Marknadsvärde fastigheter	15 436	3 987	3 575	4 536	16 964	5 536	13 641	5 556	69 231
Investeringar i fastigheter	248	48	34	14	243	179	65	32	863
Realiserad värdeförändring fastigheter	7	—	—	-12	—	—	—	—	-5
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	388	—	29	2 045	2 980	1 529	1 479	8 450
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 920	3 950	3 578	5 268	15 974	4 624	14 680	5 298	71 292

Q1-Q4 2021 (Jan-dec)	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
-Fastighetsförvaltning	610	105	165	217	623	44	484	174	2 422
-Operatörsverksamhet	1	44	—	22	212	292	143	138	851
Marknadsvärde fastigheter	14 796	3 502	3 309	3 978	15 334	4 499	12 170	5 008	62 596
Investeringar i fastigheter	173	46	35	21	241	292	102	72	982
Realiserad värdeförändring fastigheter	-6	-16	—	—	—	—	-6	—	-28
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	340	—	29	2 616	2 679	970	1 380	8 015
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	15 599	3 505	3 311	4 671	14 794	3 760	13 185	4 982	63 807

Not 3. Skatt

Uppskjuten skatt

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 305 (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 5 538 (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. Avyttringen slutfördes under det första kvartalet 2023. Värdet i tabellen nedan är fastighetens bokförda värde.

Belopp i MSEK	31 dec 2022	31 dec 2021
Tillgångar		
Operatörsfastigheten InterContinental Montreal	474	—
Tillgångar klassificerade som innehav för försäljning	474	—

Not 5. Valutakurser

Valutakurser januari-december

	Genomsnittskurs			Balansdagskurs		
	2022	2021	Förändr %	2022	2021	Förändr %
Euro (EUR)	10,632	10,145	5%	11,128	10,227	8%
Brittiska pund (GBP)	12,467	11,802	5%	12,581	12,179	3%
Danska kronor (DKK)	1,429	1,364	5%	1,496	1,375	8%
Norska kronor (NOK)	1,052	0,998	5%	1,057	1,025	3%
Kanadensiska dollar (CAD)	7,771	6,845	12%	7,706	7,064	9%
Schweizerfranc (CHF)	10,595	9,384	11%	11,291	9,854	14%

Avstämning alternativa nyckeltal

Per aktie, SEK ¹⁾	Okt-dec		Jan-dec	
	2022	2021	2022	2021
Totalresultat per aktie, SEK				
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	425	497	5 522	1 337
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Totalresultat per aktie, SEK	2,31	2,70	30,04	7,27
Cash earnings per aktie, SEK				
Cash earnings, moderbolagets andel	515	196	2 056	713
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Cash earnings per aktie, SEK	2,80	1,07	11,18	3,88
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK				
EPRA NRV (substansvärde), MSEK	-	-	37 694	31 905
Antal aktier vid periodens slut	-	-	183 849 999	183 849 999
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK	-	-	205,03	173,54
Utdelning per aktie, SEK				
Utdelning, MSEK	-	-	460	-
Antal aktier vid tillfället för utdelning	-	-	183 849 999	183 849 999
Utdelning per aktie, SEK³⁾	-	-	2,50	-
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	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
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL				
Antal hotell, periodens slut ²⁾	-	-	157	157
Antal rum, periodens slut ²⁾	-	-	35 490	35 372
WAULT, år	-	-	15,0	14,0
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	-	-	69 231	62 596
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	-	-	57 563	52 215
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	-	-	11 669	10 380
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	969	455	811	295

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 2022 anges föreslagen utdelning.

Avstämning alternativa nyckeltal

MSEK	Okt-dec		Jan-dec	
	2022	2021	2022	2021
Räntebärande nettoskuld				
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	17 888	27 205
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	15 983	5 418
Uppläggningskostnader lån	-	-	93	129
Likvida medel	-	-	-1 630	-1 593
Räntebärande nettoskuld	-	-	32 334	31 159
Belåningsgrad netto, %				
Räntebärande nettoskuld	-	-	32 334	31 159
Marknadsvärde fastigheter	-	-	69 231	62 596
Belåningsgrad, %	-	-	46,7	49,8
Räntetäckningsgrad, ggr				
EBITDA	829	521	3 304	1 868
Minus: Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-26	-21	-95	-88
Netto räntekostnader	258	200	873	831
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,5	3,7	2,1
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %				
Genomsnittlig räntekostnad	-	-	1 087	812
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	17 888	27 205
Uppläggningskostnader lån	-	-	93	129
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	15 983	5 418
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %	-	-	3,2	2,5
Investeringar, ink moderbolag, exkl förvärv	238	213	863	990
Driftnetto Fastighetsförvaltning				
Hysesintäkter	803	606	3 052	2 279
Ovriga fastighetsintäkter	45	42	255	143
Kostnader, exkl fastighetsadministration	-63	-56	-245	-218
Driftnetto, före fastighetsadministration	785	592	3 062	2 204
Fastighetsadministration	-87	-50	-194	-177
Driftnetto Fastighetsförvaltning	698	542	2 868	2 027
Driftnetto Operatörsverksamhet				
Intäkter	775	326	2 347	851
Kostnader	-732	-373	-2 111	-1 151
Bruttoresultat	43	-47	236	-300
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	141	73	330	278
Driftnetto Operatörsverksamhet	184	26	566	-22
EBITDA				
Totalt bruttoresultat från respektive segment	741	495	3 104	1 727
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet	141	73	330	278
Plus: Avskrivningar inkluderade i Central administration	6	5	23	20
Minus: Central administration	-59	-52	-153	-157
EBITDA	829	521	3 304	1 868
Cash earnings				
EBITDA	829	521	3 304	1 868
Plus: Finansiella intäkter	8	2	19	4
Minus: Finansiella kostnader	-297	-229	-1 022	-944
Minus: Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-26	-21	-95	-88
Plus/Minus: Orealiserad omräkningseffekt banktillgodohavanden	5	0	1	0
Minus: Aktuell skatt	-24	-78	-164	-128
Plus/Minus: Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat	-20	-1	-13	-1
Cash earnings, moderbolagets andel	515	196	2 056	713
EPRA NRV				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	30 731	25 213
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	-	-	3 220	2 365
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	-	-	-2 260	58
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	-	-	466	-12
Plus: Uppskjuten skatteskuld	-	-	5 538	4 281
EPRA NRV	-	-	37 694	31 905
Tillväxt i EPRA NRV, i årstakt, %				
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	-	-	31 905	30 813
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	-	-	37 694	31 905
Tillväxt i EPRA NRV, i årstakt, %	-	-	18,1	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 22–24 presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitionerna av dessa mått på sidan 26.

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 26.

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	31 dec 2022		31 dec 2021	
	MSEK	kr/aktie ¹⁾	MSEK	kr/aktie ¹⁾
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	30 731	167,15	25 213	137,14
Plus: Omvärdering av rörelsefastigheter	3 220	17,51	2 365	12,87
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	-2 260	-12,29	58	0,32
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	466	2,53	-12	-0,06
Plus: Uppskjuten skatteskuld	5 538	30,12	4 281	23,29
Substansvärde EPRA NRV	37 694	205,03	31 905	173,54
Återläggs:	—	—	—	—
Substansvärde EPRA NTA	37 694	205,03	31 905	173,54
Återläggs: derivat och uppskjuten skatt	-3 744	-20,36	-4 327	-23,54
Substansvärde EPRA NDV	33 951	184,67	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. Justering jämfört med hittills rapporterad belåningsgrad avser nettot av följande kortfristiga rörelseposter: Skattefordran, kundfordringar, uppskjutna hyresfordringar, övriga fordringar, avsättningar, skatteskulder, leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder.

MSEK	31 dec 2022			31 dec 2021		
	Hittills rapporterad belåningsgrad, %	Just.	Belåningsgrad, %, EPRA	Hittills rapporterad belåningsgrad, %	Just.	Belåningsgrad, %, EPRA
Långfristiga räntebärande skulder	17 888	—	17 888	27 205	—	27 205
Kortfristiga räntebärande skulder	15 983	—	15 983	5 418	—	5 418
Upplägningskostnader lån	93	—	93	129	—	129
Netto rörelsefordringar och rörelseskulder	—	—	—	—	—	—
Exkludera: Likvida medel	-1 630	—	-1 630	-1 593	—	-1 593
Nettoskuld	32 334	—	32 334	31 159	—	31 159
Marknadsvärde fastigheter	69 231	—	69 231	62 596	—	62 596
Netto rörelsefordringar och rörelseskulder	—	58	58	—	264	264
Totalt fastigheter samt övriga tillämpliga tillgångar	69 231	58	69 289	62 596	264	62 860
Belåningsgrad, %	46,7%		46,7%	49,8%		49,6%

Kvartalsdata

Rapport över totalresultat för koncernen i sammandrag

	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar
MSEK	2022	2022	2022	2022	2021	2021	2021	2021
Intäkter fastighetsförvaltning								
Hysesintäkter	803	886	761	602	606	617	541	515
Ovriga fastighetsintäkter	45	81	97	32	42	35	27	39
Intäkter Operatörsverksamhet	775	706	624	242	326	287	146	92
Nettoomsättning	1 623	1 673	1 482	876	974	939	714	646
Kostnader Fastighetsförvaltning	-150	-101	-97	-91	-106	-99	-98	-92
Kostnader Operatörsverksamhet	-732	-578	-449	-352	-373	-334	-203	-241
Bruttoresultat	741	994	936	433	495	506	413	313
Central administration	-59	-28	-34	-32	-52	-31	-37	-37
Finansnetto	-289	-248	-236	-230	-227	-242	-239	-232
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-26	-24	-22	-23	-21	-23	-23	-21
Resultat före värdeförändringar	367	694	644	148	195	210	114	23
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-67	585	388	279	97	-9	-105	-351
Fastigheter, realiserade	1	-13	7	—	-16	-6	—	-6
Derivat, orealiserade	-59	815	632	930	187	202	24	327
Resultat före skatt	242	2 081	1 671	1 357	463	397	33	-7
Aktuell skatt	-24	-48	-59	-33	-78	-15	-23	-12
Uppskjuten skatt	-117	-346	-240	-280	-127	-61	-16	55
Periodens resultat	101	1 687	1 372	1 044	258	321	-6	36
Ovrigt totalresultat	308	341	455	219	238	128	-258	632
Periodens totalresultat	409	2 028	1 827	1 263	496	449	-264	668

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022	31 mar 2022	31 dec 2021	30 sep 2021	30 jun 2021	31 mar 2021
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	65 552	64 712	62 832	61 120	60 246	58 975	58 553	59 057
Nyttjanderätter	3 218	3 383	3 222	3 155	3 039	3 009	2 975	3 016
Ovriga anläggningstillgångar	2 521	2 649	1 878	1 226	522	514	500	423
Uppskjuten skattefordran	305	239	262	55	249	488	529	502
Ormsättningstillgångar	1 991	1 859	1 267	1 189	1 152	1 086	939	893
Likvida medel	1 630	2 463	1 873	1 477	1 593	1 494	2 712	2 610
Summa tillgångar	75 217	75 305	71 334	68 222	66 801	65 566	66 208	66 501
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	30 933	30 540	28 512	26 685	25 422	24 941	24 492	24 756
Uppskjuten skatteskuld	5 538	5 287	4 918	4 415	4 281	4 319	4 275	4 293
Räntebärande skulder	33 871	34 478	33 242	32 710	32 623	31 747	32 724	32 735
Leasingskulder	3 223	3 387	3 226	3 158	3 042	3 011	2 977	3 018
Icke räntebärande skulder	1 652	1 613	1 436	1 254	1 433	1 548	1 740	1 699
Summa eget kapital och skulder	75 217	75 305	71 334	68 222	66 801	65 566	66 208	66 501

Nyckeltal

	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar
MSEK	2022	2022	2022	2022	2021	2021	2021	2021
Driftnetto Fastighetsförvaltning	698	866	761	543	542	553	470	462
Driftnetto Operatörsverksamhet	184	193	238	-49	26	22	10	-80
EBITDA	829	1 037	970	467	521	550	447	350
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	4,8	4,7	2,2	2,5	2,5	2,0	1,6
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	0,66	9,16	7,45	5,67	1,41	1,73	-0,04	0,22
Cash earnings	515	717	645	178	196	266	161	90
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	2,80	3,90	3,51	0,97	1,07	1,45	0,88	0,49
RevPAR-tillväxt (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %	113	140	370	232	319	92	103	-81
	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022	31 mar 2022	31 dec 2021	30 sep 2021	30 jun 2021	31 mar 2021
Räntebärande nettoskuld	32 334	32 119	31 472	31 345	31 159	30 387	30 159	30 288
Belåningsgrad fastigheter, %	46,7	47,1	47,8	49,1	49,8	49,6	49,7	49,5
Marknadsvärde fastigheter	69 231	68 257	65 804	63 808	62 596	61 255	60 696	61 161
EPRA NRV per aktie, SEK	205,03	202,96	190,37	178,31	173,54	171,49	168,97	170,38
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	15,0	15,2	15,4	13,8	14,0	14,2	14,1	14,4

Definitioner

Finansiell information

Avrundningar

Då belopp har avrundats till MSEK summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad netto, %

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

Bruttoresultat, Fastighetsförvaltning, MSEK

Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Fastighetsförvaltning.

Bruttoresultat, Operatörsverksamhet, MSEK

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

Cash earnings, MSEK

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

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

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

Per aktie

Cash earnings per aktie, SEK

Cash earnings 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

