

## Rekordstarkt driftnetto men högre räntekostnader

### Juli-september 2023

- Intäkter Fastighetsförvaltning uppgick till 1 040 (967) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 7 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto Fastighetsförvaltning uppgick till 920 (866) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 7 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto Operatörsverksamhet uppgick till 222 (193) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 28 procent justerat för valutakurseffekter
- EBITDA uppgick till 1 102 (1 037) MSEK, en ökning med 6 procent
- Cash earnings uppgick till 558 (717) MSEK, motsvarande 3,04 (3,90) SEK per aktie
- I jämförelsekvartalet ingår statliga stöd i Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet om 48 MSEK respektive 37 MSEK. Justerat för dessa ökade EBITDA med 16 procent medan cash earnings minskade med 12 procent
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till -90 (572) MSEK. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till 43 (815) MSEK
- Periodens resultat uppgick till 460 (1 687) MSEK, motsvarande 2,48 (9,16) SEK per aktie
- Under det tredje kvartalet förvärvades och tillträdades Hilton Belfast

### Januari-september 2023

- Intäkter Fastighetsförvaltning uppgick till 2 762 (2 459) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 12 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto Fastighetsförvaltning uppgick till 2 388 (2 170) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 12 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto Operatörsverksamhet uppgick till 493 (382) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 89 procent justerat för valutakurseffekter
- EBITDA uppgick till 2 754 (2 476) MSEK, en ökning med 11 procent
- Cash earnings uppgick till 1 327 (1 542) MSEK, motsvarande 7,22 (8,39) SEK per aktie
- I jämförelseperioden ingår statliga stöd i Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet om 116 MSEK respektive 141 MSEK. Justerat för dessa ökade EBITDA och cash earnings med 24 respektive 3 procent
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till -768 (1 246) MSEK, varav -971 MSEK orealiserat och 203 MSEK realiserat. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till 31 (2 377) MSEK
- Periodens resultat uppgick till 545 (4 103) MSEK, motsvarande 2,87 (22,28) SEK per aktie
- Belåningsgraden uppgick till 46,8 procent och räntetäckningsgraden, rullande tolv månader, var 2,8 ggr

### Finansiellt sammandrag

MSEK	Jul-sep			Jan-sep			Helår 2022
	2023	2022	Δ%	2023	2022	Δ%	
Total nettoomsättning	1 884	1 673	13	5 011	4 031	24	5 654
Varav Fastighetsförvaltning	1 040	967	8	2 762	2 459	12	3 307
Varav Operatörsverksamhet	844	706	20	2 249	1 572	43	2 347
Totalt driftnetto	1 142	1 059	8	2 881	2 552	13	3 434
Varav Fastighetsförvaltning	920	866	6	2 388	2 170	10	2 868
Varav Operatörsverksamhet	222	193	15	493	382	29	566
EBITDA	1 102	1 037	6	2 754	2 476	11	3 304
Periodens resultat	460	1 687	-73	545	4 103	-87	4 204
Resultat per aktie, SEK	2,48	9,16	-73	2,87	22,28	-87	22,94
Cash earnings	558	717	-22	1 327	1 542	-14	2 056
Cash earnings per aktie, SEK	3,04	3,90	-22	7,22	8,39	-14	11,18
Marknadsvärde fastigheter	—	—	—	71 177	68 257	4	69 231
Räntebärande nettoskuld	—	—	—	33 333	32 119	4	32 334
Belåningsgrad netto, %	—	—	—	46,8	47,1	n.a	46,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	4,8	n.a	2,7	3,9	n.a	3,7
EPRA NRV per aktie, SEK	—	—	—	207,53	200,23	—	205,03
WAULT (Förvaltningsfastigheter), år	—	—	—	14,4	15,2	n.a	15,0
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	1 137	1 057	8	1 022	783	31	839

# VD har ordet

## Vi lägger grund för värdetillväxt

### Stabilt resultat i en solid hotellmarknad

Under det tredje kvartalet var efterfrågan i hotellmarknaden god. Vi har nu nått en stabiliserad nivå baserat på aktuell sammansättning i efterfrågan och säsongmönster, där dock internationellt resande och större möten och konferenser inte återhämtat fullt ut jämfört med 2019. Fritidsefterfrågan var god sommarmånaderna och affärs efterfrågan utvecklades väl efter semesterperioden. Hushållen har fortsatt prioriterat upplevelser och resande trots högre levnadsomkostnader, samtidigt som företag generellt sett har fortsatt öka sitt resande. Sett till enskilda hotellmarknader utvecklades Storbritannien och Irland särskilt starkt, framförallt drivet av en mycket stark snittprisutveckling.

I det tredje kvartalet ökade Padox totala intäkter och driftnetto med 7 respektive 10 procent, för jämförbara enheter justerat för valutakurseffekter. I absoluta tal var intäkter och driftnetto de högsta någonsin drivet av en god operationell utveckling för både Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet, men på grund av framförallt snabbt och kraftigt stigande marknadsräntor och därmed högre finansiella kostnader, minskade cash earnings med 22 procent. Justerat för pandemirelaterade statliga stöd om totalt 85 MSEK, för åren 2020–2021, som slutreglerades i det tredje kvartalet 2022, minskade cash earnings med 12 procent.

Givet vår räntebindning om drygt 70 procent och antagandet att marknadsräntorna planar ut, förbättras förutsättningarna för tillväxt i cash earnings 2024.

### Ökad tillväxtpotential efter investeringar

Vi fortsätter att fokusera på långsiktig värdeskapande genom utveckling av vår befintliga portfölj. Padox har en betydande verktygslåda för värdeskapande där vi arbetar aktivt tillsammans med våra hyresgäster för att utveckla hotellprodukterna och öka värdet i hotellfastigheterna. Under årets första nio månader har vi investerat cirka 730 MSEK i olika värdehöjande och kassaflödesdrivande projekt. Det är en styrka att kunna investera även i en mer osäker omvärld.

Bland de större pågående investeringarna vill jag lyfta fram konceptrenoveringen för Citybox i Bryssel där vi konverterar ett traditionellt affärshotell till en urban lifestyle-produkt. Utbyggnaden av DoubleTree by Hilton Brussels City är också ett spännande projekt där vi bygger ut hotellet med 150 rum och skapar Bryssels största hotell och stadens modernaste mötesprodukt. Andra exempel är Scandic Go Fridhemsplan där vi tecknat ett nytt hyresavtal med Scandic och nu ompositionerar hotellet mot ekonomisegmentet, samt Radisson Blu Glasgow som genomgår en omfattande modernisering av hotellprodukten. Under året har vi också slutfört större renoveringar av Pullman Stuttgart Fontana och Quality Grand Borås samt Hotel Ponderer i Nürnberg som nu öppnat efter två års omfattande renovering. De nya hotellprodukterna är mycket konkurrenskraftiga och har stor tillväxtpotential i sina respektive marknader. De färdigställda och pågående projekten kommer att bidra positivt till vår resultat- och värdetillväxt successivt under 2024 och 2025, med full effekt motsvarande cirka 300 MSEK i årligt driftnetto 2026. Därutöver har vi i kvartalet fattat beslut om ett omfattande klimatomställningsprojekt för åtta hotellfastigheter i Operatörsverksamhet för motsvarande 29 MEUR. Projektet löper över tre år och beräknas generera kostnadsbesparingar om cirka 3 MEUR per år när det är slutfört.

### Betydande värdeskapande vid nya hyresavtal

Vårt senaste hyresavtal med Strawberry är ett bra exempel på vårt värdeskapande vid renovering och tecknande av nya hyresavtal. Avtalet, som ingicks efter kvartalets slut, avser Hotel Mayfair i centrala Köpenhamn som kommer att ompositioneras till varumärket Hobo. Intresset för att teckna hyresavtal för hotellet var stort från både nordiska och internationella hotelloperatörer.

Uthyrningen är i linje med vår strategi för aktivt värdeskapande. Det är också en milstolpe i en process som började redan 2020 då vi tog över driften av hotellet och påbörjade en renovering, som förväntas vara klar under andra halvåret 2024 då det nya hyresavtalet träder i kraft.

Hyresgästen är stark, villkoren är attraktiva med god garanterad miniminivå och kommer att resultera i en betydande värdeökning för hotellfastigheten.

### Fortsatt god finansiell handlingsfrihet

Vi har ett högt förtroende hos våra relationsbanker och vår refinansieringsrisk är låg. Andelen kreditfaciliteter med en löptid kortare än ett år uppgår till cirka 22 procent, varav huvuddelen förfaller under det andra och tredje kvartalet 2024. Vi har löpande och positiva dialoger med långivare om refinansiering. Vid utgången av kvartalet uppgick vår belåningsgrad till 46,8 procent, vilket är i den lägre delen av vårt intervall, och vår räntetäckningsgrad mätt på rullande tolv månader var 2,8 ggr.

Under de första nio månaderna uppgick orealiserade värdeförändringar netto för hela fastighetsportföljen till -1 306 MSEK. Hotellmarknadens goda utveckling har växlat ut i högre kassaflöden i hotellfastigheterna som till cirka två tredjedelar har motverkat den negativa effekten av högre direktavkastningskrav. Genom vår internationella exponering hade vi också en positiv valutaeffekt i fastighetsvärdet om 1 781 MSEK i perioden.

Padox strategi är att skapa värde genom tillväxt i kassaflöde drivet av omsättningsbaserade hyresintäkter, effektiv egen drift och projektutveckling i det befintliga fastighetsbeståndet, kombinerat med optimering av fastighetsportföljen både genom förvärv och avyttringar. Generellt går transaktionsmarknaden för hotellfastigheter på sparlåga med relativt stor skillnad i prisförväntan mellan köpare och säljare. Det finns dock fickor av möjligheter som vi utnyttjar när priset är rätt, både som köpare och säljare. Vi har under året gjort tre förvärv, varav det senaste var Hilton Belfast inklusive drift, som vi tillträdde i juli. Hotellet är välinvesterat med ett starkt läge i centrala Belfast. Avyttringar är ett viktigt verktyg som gör det möjligt att omallokera kapital till investeringar med högre avkastningspotential. Ett exempel är Intercontinental Montreal som vi avyttrade tidigare i år i linje med fastighetsvärderingen före pandemin.

### Positiv utblick

I det fjärde kvartalet förväntar vi oss en fortsatt stabil efterfrågan i hotellmarknaden och ett normalt säsongsmönster. Efterfrågan minskar normalt under andra halvan av december för att åter öka från mitten av januari. För 2024 förväntar vi oss en viss RevPAR-tillväxt i hotellmarknaden med stöd av en stark eventkalender i Tyskland med fotbolls-EM i juni-juli och stabila marknadsförutsättningar i övriga marknader. Hotellefterfrågan är beroende av ekonomisk aktivitet och den största risken är geopolitiska följd effekter på konjunktur och resande.



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 159 hotell med cirka 35 800 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 januari-september 2023 för investerare, analytiker och media via en webbsänd telefonkonferens den 26 oktober kl. 08:30 CEST. Som en tjänst till Pandox intressenter sker också en extern uppdatering av hotellmarknaden.

Om du önskar delta via webcasten, gå in på följande länk:  
<https://ir.financialhearings.com/pandox-q3-report-2023>

Om du önskar delta via telefonkonferens registrerar du dig via följande länk:  
<https://conference.financialhearings.com/teleconference/?id=5009236>

## 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

## Finansiell kalender

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 26 oktober 2023 kl. 07:00 CEST.

Hotellmarknadsdag 2023  
Bokslutskommuniké 2023  
Årsstämma 2024  
Delårsrapport januari-mars 2024  
Delårsrapport januari-juni 2024

21 november 2023  
8 februari 2024  
10 april 2024  
25 april 2024  
12 juli 2024

# Hotellmarknadens utveckling juli–september 2023

## Positivt kvartal för europeisk hotellmarknad

Efterfrågan och betalningsviljan för hotellövernattningar var fortsatt god i det tredje kvartalet. Sommarmånaderna juli och augusti som har ett säsongsmässigt större inslag av fritidsefterfrågan, utvecklades väl trots hushållens mer utmanande ekonomiska omgivning med ökade levnadsomkostnader och ett högre ränteläge. Trenden där fritidsresenärer prioriterar resor och upplevelser över annan konsumtion, delvis med stöd av ett högt sparande under coronaåren, var tydlig även i det tredje kvartalet.

Den inhemska europeiska flygburna turismen i Europa har nu passerat 2019 års nivå. Internationella ankomster till Europa har dock inte återhämtat sig fullt ut och bedöms, trots en stark utveckling under sommaren, för helåret 2023 vara cirka 10 procent\* under 2019 års nivå. Gapet mot 2019 års nivå förväntas\* dock stängas under 2024 med hjälp av fortsatt god tillväxt för internationellt resande. För hotellmarknaden som helhet bedöms riskerna för privatresenärers resekonsumtion kunna motverkas av ett förbättrat affärs- och mötessegment samt ett växande internationellt resande kommande kvartal. I jämförelse med föregående år möter hotellmarknaden nu allt starkare jämförelsetal, i synnerhet när det gäller beläggningsgraden. Ökade snittpriser kommer därför att driva merparten av tillväxten framöver.

## Stabil beläggningsutveckling, goda snittpriser\*\*

Det tredje kvartalet 2023 följde i huvudsak samma mönster som i det andra kvartalet med viss beläggningsstillväxt medan genomsnittliga rumspriser utvecklades starkt jämfört med 2022, samtidigt som säsongmönstret var normalt.

- Beläggningsgraden i Europa uppgick till 76 procent i kvartalet, att jämföra med 75 procent föregående år (jfr 2019: 79 procent).
- Snittprisutvecklingen var fortsatt stark med en ökning på 9 procent i kvartalet jämfört med föregående år (jfr 2019: +36 procent).
- Sammantaget uppgick RevPAR i Europa till 121 EUR i kvartalet, en ökning med drygt 10 procent mot föregående år (jfr 2019: +30 procent).
- God internationell efterfrågan från USA med stöd av en stark dollarkurs. Asiatiskt inresande var fortfarande relativt lågt.

## Positiv RevPAR-utveckling i Pandox marknader\*\*

Trots ett starkt jämförelsekvartal 2022 utvecklades Pandox marknader väl i det tredje kvartalet.

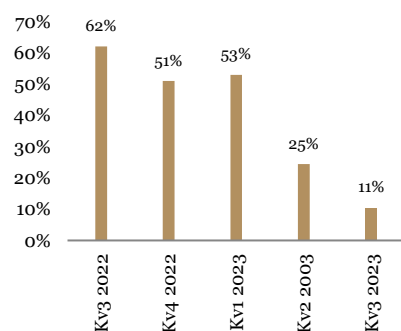
- Beläggningsgraden i Norden uppgick till 72 procent, vilket var i paritet med motsvarande period föregående år (jfr 2019: 75 procent).

- Snittpris för Norden som helhet överträffade både föregående år och 2019 års nivå med 3 respektive 20 procent.
- I Norden uppvisade Danmark och Norge den starkaste snittprisökningen, 7 respektive 5 procent jämfört med 2022 (jfr 2019: +15 respektive +36 procent).
- Utvecklingen var sammantaget positiv för de nordiska huvudstäderna med en RevPAR-tillväxt om 6 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Helsingfors är alltså den trögaste marknaden, vilket förklaras dels av ny hotellkapacitet, dels av lägre efterfrågan jämfört med de övriga nordiska huvudstäderna.
- Köpenhamn var stark med rekordefterfrågan på hotellövernattningar, 25 procent över 2019 års nivå. Samtidigt har cirka 4 300 hotellrum tillkommit i marknaden varför tillväxten i RevPAR endast var 3 procent högre än 2019 års nivå. Jämfört med motsvarande kvartal 2022 ökade dock RevPAR med goda 12 procent.
- I Tyskland har mäss- och kongressrelaterad efterfrågan förbättrats under årets första tre kvartal, dock med ett totalt deltagarantal som ligger under 2019 års nivå. Tyskland som helhet visade en blygsam RevPAR-tillväxt på 1 procent i kvartalet. Den lägre siffran kan delvis förklaras av ett minskat inhemskt resande under sommaren till förmån för ett ökat utlandsresande samt en kalendereffekt av mässor- och kongresser mellan åren i vissa marknader.
- Irland och UK Regional (ex-London) uppvisade fortsatt starka tal jämfört med 2022. För kvartalet ökade RevPAR för Irland och UK Regional med 8 respektive 9 procent med snittpris som huvudsaklig tillväxtmotor. Starkast beläggningsstillväxt hittills i år har London och Edinburgh haft, vilket är ett bevis på att internationell efterfrågan med kraft kommit tillbaka i dessa marknader.
- Med stöd av ökat internationellt resande och stöd från viktig amerikansk efterfrågan, noterades en fortsatt god utveckling i Bryssel i kvartalet med en RevPAR-tillväxt på 19 procent jämfört med 2022.

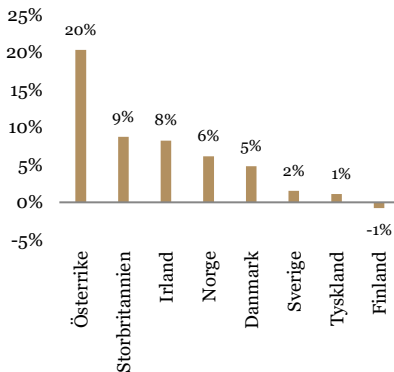
\* Tourism/Oxford Economics \*\* Baserat på öppna hotell: Benchmarking Alliance (nordiska marknader), STR (övriga)

## Juli–september 2023

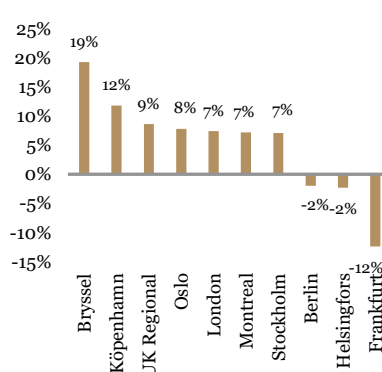
Europa  
RevPAR-tillväxt y/y



Länder  
RevPAR-tillväxt y/y



Nyckelmarknader  
RevPAR-tillväxt y/y



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

# Finansiell utveckling juli–september 2023

## Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 884 (1 673) MSEK, en ökning med 13 procent drivet av god efterfrågan i hotellmarknaden. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 7 procent justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 040 (967) MSEK, en ökning med 8 procent med stöd av ökade omsättningsbaserade hyror, vilka uppgick till totalt 421 (378) MSEK. Justerat för mottagna statliga stöd om 48 MSEK i Övriga fastighetsintäkter i jämförelsekvartalet, hänförliga till år 2020–2021, var ökningen 13 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 7 procent justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 844 (706) MSEK, en ökning med 20 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 6 procent och RevPAR med 8 procent, justerat för valutakurseffekter.

## Driftnetto

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 920 (866) MSEK, en ökning med 6 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 7 procent, justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 222 (193) MSEK, en ökning med 15 procent. Justerat för mottagna statliga stöd om 37 MSEK som kostnadsreduktion i jämförelsekvartalet, hänförliga till år 2020–2021, var ökningen 42 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettet från Operatörsverksamhet med 28 procent, justerat för valutakurseffekter.

Totalt driftnetto uppgick till 1 142 (1 059) MSEK, en ökning med 8 procent. Justerat för mottagna statliga stöd i jämförelsekvartalet, var ökningen 17 procent. För jämförbara enheter ökade totalt driftnetto med 10 procent justerat för valutakurseffekter.

## Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -46 (-28) MSEK, där jämförelsekvartalet påverkades av kostnadsreducerande engångsposter och nuvarande nivå är mer normal givet verksamhetens nuvarande struktur.

## Avskrivningar

Avskrivningar Operatörsverksamhet uppgick till -72 (-65) MSEK. Avskrivningar om -6 (-6) MSEK ingår i administrationskostnader.

## Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -427 (-249) MSEK, varav -24 (-19) MSEK utgörs av periodisering avskrivningar av aktiverade uppläggningskostnader för lån. Ökningen förklaras huvudsakligen av en högre räntebärande nettoskuld, högre marknadsräntor och negativa valutakurseffekter och till mindre del av ökade kreditmarginaler.

De finansiella intäkterna uppgick till 7 (1) MSEK. Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar uppgick till -28 (-24) MSEK.

## Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till -93 (585) MSEK. De ökade direktavkastningskraven påverkade negativt med -403 MSEK samtidigt som hotellmarknadens fortsatta goda snittprisutveckling bidrog med ökade kassaflöden om 310 MSEK genom Pandox omsättningsbaserade hyresavtal. Sammantaget motsvarade detta en obetydlig procentuell värdenedgång i kvartalet. Realiserade värdeförändringar uppgick till 3 (-13) MSEK. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till 43 (815) MSEK.

## Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -95 (-48) MSEK. Ökningen av aktuell skatt mot föregående år förklaras av ett högre resultat före skatt i Sverige och Norge, där Pandox inte har några skattemässiga underskott kvar att nyttja. Det rådande ränteläget medför även en högre skattekostnad på grund av gällande begränsningsreglerna för avdragsgill ränta inom koncernen.

Uppskjuten skatt uppgick till 26 (-346) MSEK, förklarad av värdeförändring i Förvaltningsfastigheter och aktivering av tidigare års underskottsavdrag. Se vidare not 3 på sida 22.

## Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 460 (1 687) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 456 (1 684) MSEK, vilket motsvarar 2,48 (9,16) SEK per aktie.

## Cash earnings

Cash earnings uppgick till 558 (717) MSEK, en minskning med 22 procent. Justerat för mottagna statliga stöd om totalt 85 MSEK i jämförelsekvartalet minskade cash earnings med 12 procent.

## Finansiering

Per 30 september 2023 uppgick likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter till 2 988 MSEK, jämfört med 3 340 MSEK per 30 juni 2023.

# Finansiell utveckling januari–september 2023

## Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick till 5 011 (4 031) MSEK, en ökning med 24 procent. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 20 procent justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 762 (2 459) MSEK, en ökning med 12 procent med stöd av ökade omsättningsbaserade hyror, vilka uppgick till totalt 950 (734) MSEK. Justerat för mottagna statliga stöd om 116 MSEK i Övriga fastighetsintäkter i jämförelseperioden, hänförliga till år 2020–2021, var ökningen 18 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 12 procent justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 2 249 (1 572) MSEK, en ökning med 43 procent. För jämförbara enheter ökade både intäkter och RevPAR med 31 procent, justerat för valutakurseffekter.

## Driftnetto

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 388 (2 170) MSEK, en ökning med 10 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 12 procent, justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 493 (382) MSEK, en ökning med 29 procent. Justerat för mottagna statliga stöd om 141 MSEK som kostnadsreduktion i jämförelseperioden, hänförliga till år 2020–2021, var ökningen 158 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettet från Operatörsverksamhet med 89 procent, justerat för valutakurseffekter.

Totalt driftnetto uppgick till 2 881 (2 552) MSEK, en ökning med 13 procent. Justerat för mottagna statliga stöd i jämförbar period, var ökningen 26 procent. För jämförbara enheter ökade totalt driftnetto med 19 procent justerat för valutakurseffekter.

## Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -144 (-94) MSEK, där jämförelseperioden påverkades av kostnadsreducerande engångsposter och nuvarande nivå är mer normal givet verksamhetens nuvarande struktur.

## Avskrivningar

Avskrivningar Operatörsverksamhet uppgick till -211 (-189) MSEK. Avskrivningar om -17 (-17) MSEK ingår i administrationskostnader.

## Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -1 117 (-725) MSEK, varav -68 (-55) MSEK utgörs av periodisering avskrivningar av aktiverade uppläggningskostnader för lån. Ökningen förklaras huvudsakligen av en högre räntebärande nettoskuld, högre marknadsräntor och negativa valutakurseffekter och till mindre del av ökade kreditmarginaler.

De finansiella intäkterna uppgick till 26 (11) MSEK. Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar uppgick till -80 (-69) MSEK.

## Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till -971 (1 252) MSEK. De ökade direktavkastningskraven påverkade negativt med -3 044 MSEK samtidigt som hotellmarknadens fortsatta goda snittprisutveckling bidrog med ökade kassaflöden om 2 073 MSEK genom Pandox omsättningsbaserade hyresavtal. Sammantaget motsvarade detta en värdenedgång om 1,7 procent under perioden.

Realiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 203 (-6) MSEK, varav två tredjedelar avser reavinst vid försäljning av InterContinental Montreal och resterande del avser nettot av utrangering och försäkringsersättning för Dorint Parkhotel Bad Neuenahr.

Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till 31 (2 377) MSEK.

## Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -238 (-140) MSEK. Ökningen av aktuell skatt mot föregående år förklaras av ett högre resultat före skatt i Sverige och Norge, där Pandox inte har några skattemässiga underskott kvar att nyttja. Det rådande ränteläget medför även en högre skattekostnad på grund av gällande begränsningsreglerna för avdragsgill ränta inom koncernen.

Uppskjuten skatt uppgick till 165 (-866) MSEK, förklarar av värdeförändring i Förvaltningsfastigheter. Se vidare not 3 på sida 22.

## Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 545 (4 103) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 527 (4 096) MSEK, vilket motsvarar 2,87 (22,28) SEK per aktie.

## Cash earnings

Cash earnings uppgick till 1 327 (1 542) MSEK, en minskning med 7 procent. Justerat för mottagna statliga stöd om totalt 258 MSEK i jämförbar period, ökade cash earnings med 3 procent.

# Segmentrapportering juli–september 2023

## Fastighetsförvaltning

MSEK	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Hysesintäkter	1 002	886	2 653	2 249	3 052
Övriga fastighetsintäkter	38	81	109	210	255
Kostnader, exklusive fastighetsadministration	-69	-65	-215	-182	-245
<b>Driftnetto, före fastighetsadministration</b>	<b>971</b>	<b>902</b>	<b>2 547</b>	<b>2 277</b>	<b>3 062</b>
Fastighetsadministration	-51	-36	-159	-107	-194
<b>Bruttoresultat</b>	<b>920</b>	<b>866</b>	<b>2 388</b>	<b>2 170</b>	<b>2 868</b>
<b>Driftnetto, efter fastighetsadministration</b>	<b>920</b>	<b>866</b>	<b>2 388</b>	<b>2 170</b>	<b>2 868</b>

### Juli–september 2023

Hysesintäkter och Övriga fastighetsintäkter uppgick till 1 040 (967) MSEK, en ökning med 8 procent. Justerat för mottagna statliga stöd om 48 MSEK i Övriga fastighetsintäkter i jämförelsekvartalet, hänförliga till år 2020–2021, var ökningen 13 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 7 procent, justerat för valutakurseffekter.

Omsättningsbaserad hyra uppgick till 421 (378) MSEK.

Beläggingsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 73 (73) procent i kvartalet.

Kontrakterade minimihyror plus fasta hyror uppgår enligt avtal till cirka 2 100 MSEK mätt i årstakt.

Storbritannien och Irland var särskilt starka marknader i kvartalet.

Enskilda destinationer med en särskilt god utveckling var Bryssel, Köln, Inverness och Salzburg.

Driftnettet uppgick till 920 (866) MSEK, en ökning med 6 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 7 procent, justerat för valutakurseffekter.

## Operatörsverksamhet

MSEK	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Intäkter	844	706	2 249	1 572	2 347
Kostnader	-694	-578	-1 967	-1 379	-2 111
<b>Bruttoresultat</b>	<b>150</b>	<b>128</b>	<b>282</b>	<b>193</b>	<b>236</b>
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	72	65	211	189	330
<b>Driftnetto</b>	<b>222</b>	<b>193</b>	<b>493</b>	<b>382</b>	<b>566</b>

### Juli–september 2023

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 844 (706) MSEK, en ökning med 20 procent. För jämförbara enheter ökade intäkter och RevPAR med 6 respektive 8 procent, justerat för valutakurseffekter.

Hotellefterfrågan var stabil, medan snittprisutvecklingen var fortsatt stark.

Beläggingsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 70 (71) procent och snittprisutvecklingen var god.

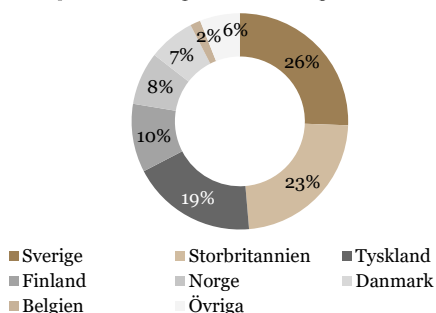
De hotell som presterade bäst i kvartalet var Hotel Mayfair (Köpenhamn, Danmark), Hotel Hubert (Bryssel, Belgien), Hilton Garden Inn London Heathrow Airport (Heathrow, Storbritannien) och Novotel Den Haag (Haag, Nederländerna).

Driftnettet uppgick till 222 (193) MSEK, motsvarande en driftnettomarginal om cirka 26 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 28 procent, justerat för valutakurseffekter.

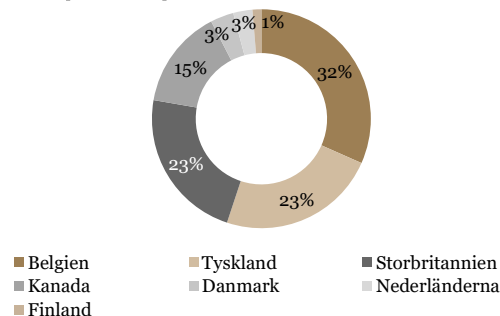
I jämförelsekvartalet ingår mottagna statliga stöd som kostnadsreduktion, hänförliga till år 2020–2021, om 37 MSEK.

## Juli–september 2023

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 och kvalitetssäkrande syfte (se vidare Not E i Pandox Årsredovisning 2022).

Genomförda externa värderingar under de senaste tolv månaderna omfattar cirka 96 procent av hotellfastighetsportföljen, mätt i värde, och ligger i linje med de interna värderingarna. I det tredje kvartalet externvärderades cirka 14 procent av portföljen, mätt i värde.

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 9 261 (8 450) MSEK vid periodens utgång.

## Marknadsvärde fastigheter

Vid utgången av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett totalt marknadsvärde om 71 177 (69 231) MSEK, varav 58 936 (57 563) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 12 242 (11 669) MSEK för Rörelsefastigheter.

För årets första nio månader uppgick orealiserade värdeförändringar netto Förvaltningsfastigheter till -971 MSEK. Ökade direktavkastningskrav om 0,34 procentenheter påverkade negativt med -3 044 MSEK medan hotellmarknadens fortsatta goda snittprisutveckling bidrog med ökade kassaflöden om 2 073 MSEK genom Pandox omsättningsbaserade hyresavtal.

Orealiserade värdeförändringar netto Rörelsefastigheter uppgick till -335 MSEK (redovisas endast i informationssyfte). Ökade direktavkastningskrav om 0,45 procentenheter påverkade negativt med -461 MSEK och ökade kassaflöden påverkade positivt med 126 MSEK.

### Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

	MSEK
<b>Marknadsvärde vid årets början (1 jan, 2023)</b>	<b>57 563</b>
+ Förvärv	330
+ Investeringar	377
+/- Omklassificeringar	467
+/- Värdeförändring	-971
+/- Utrangeringar	-228
+/- Valutakursförändring	1 398
<b>Marknadsvärde vid periodens slut (30 sep, 2023)</b>	<b>58 936</b>

### Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	MSEK
<b>Marknadsvärde vid årets början (1 jan, 2023)</b>	<b>11 669</b>
+ Förvärv	1 242
+ Investeringar	351
- Avyttringar	-616
+/- Omklassificeringar	-467
+/- Värdeförändring	-330
+/- Valutakursförändring	393
<b>Marknadsvärde vid periodens slut (30 sep, 2023)</b>	<b>12 242</b>

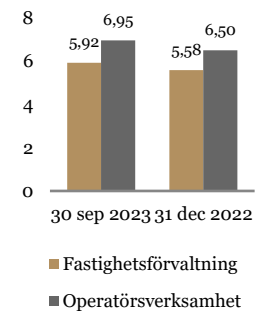
### Förvaltningsfastigheter känslighetsanalys, värdeeffekt per 30 september 2023

Påverkan verkligt värde	Förändring	MSEK
Direktavkastningskrav	+/- 0,5%	-4 593/ +5 441
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 433
Driftnetto	+/- 1%	+/- 550

### Förvärv, omklassificeringar och avyttringar

Datum	Hotellfastighet	Händelse
Kv 3 2023	Förvärv Hilton Belfast	Förvärv Operatörsverksamhet
Kv 2 2023	Hotel Mayfair, Copenhagen	Omklassificering till Fastighetsförvaltning
Kv 1 2023	Best Western Hotel Fridhemsplan	Förvärv Fastighetsförvaltning
Kv 1 2023	The Queens Hotel Leeds	Förvärv Operatörsverksamhet
Kv 1 2023	InterContinental Montreal	Avyttring Operatörsverksamhet
Kv 4 2022	Hotel Pomander	Omklassificering till Fastighetsförvaltning
Kv 4 2022	NH Brussels Louise	Omklassificering till Fastighetsförvaltning
Kv 3 2022	NH Brussels Louise	Förvärv Operatörsverksamhet
Kv 3 2022	DoubleTree by Hilton Bath	Förvärv Operatörsverksamhet
Kv 3 2022	Scandic Kajanus	Avyttring Fastighetsförvaltning

Genomsnittligt direktavkastningskrav, %  
(30 september 2023)





# Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandex fastighetsportfölj av 159 (157) hotellfastigheter med 35 851 (35 490) hotellrum i 15 länder, inräknat delmarknaderna England, Skottland, Wales och Nordirland.

Pandex huvudsakliga geografiska fokus är norra Europa. Tyskland (25 procent) är Pandex enskilt största geografiska marknad mätt som andel av fastighetsportföljens totala marknadsvärde, följt av Sverige (22 procent), Storbritannien (20 procent), Belgien (8 procent) och Finland (7 procent).

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

Per 30 september 2023 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 14,4 (15,0) år.

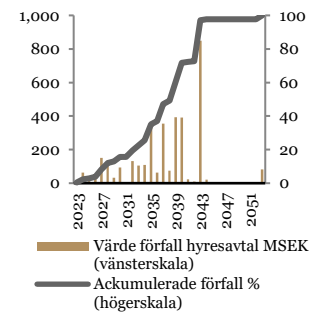
Portföljöversikt per segment och land

Fastighetsförvaltning	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Sverige	42	9 107	15 591	22	1,7
Tyskland	33	6 871	13 302	19	1,9
Storbritannien	20	4 821	11 084	16	2,3
Finland	12	2 742	4 644	7	1,7
Norge	14	2 573	3 376	5	1,3
Danmark	8	1 843	4 006	6	2,2
Österrike	2	639	1 609	2	2,5
Belgien	3	765	1 452	2	1,9
Irland	3	445	1 655	2	3,7
Schweiz	1	206	953	1	4,6
Nederländerna	1	189	1 263	2	6,7
<b>Summa Fastighetsförvaltning</b>	<b>139</b>	<b>30 201</b>	<b>58 936</b>	<b>83</b>	<b>2,0</b>
<b>Operatörsverksamhet</b>					
Belgien	7	1 968	4 356	6	2,2
Tyskland	5	1 490	3 947	6	2,6
Storbritannien	5	1 221	2 794	4	2,3
Kanada	1	595	695	1	1,2
Nederländerna	1	216	422	1	2,0
Finland	1	160	29	0	0,2
<b>Summa Operatörsverksamhet</b>	<b>20</b>	<b>5 650</b>	<b>12 242</b>	<b>17</b>	<b>2,2</b>
<b>Summa totalt</b>	<b>159</b>	<b>35 851</b>	<b>71 177</b>	<b>100</b>	<b>2,0</b>

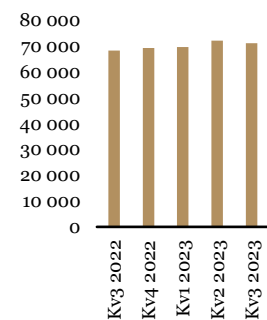
Portföljöversikt per varumärke

Varumärke	Antal		
	Hotell	Rum	I % av totalt
Scandic	49	10 853	30
Leonardo**	38	7 957	22
Hilton	10	3 042	8
Radisson Blu	8	2 033	6
Strawberry*	11	1 949	5
NH	7	1 681	5
Dorint	5	1 085	3
Mercure	3	610	2
Elite Hotels	2	493	1
Holiday Inn	2	469	1
Novotel	2	421	1
Best Western	2	324	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
Vienna House Easy	1	150	0
Adagio	1	146	0
Oberoende varumärken	12	3 166	9
<b>Totalt</b>	<b>159</b>	<b>35 851</b>	<b>100</b>

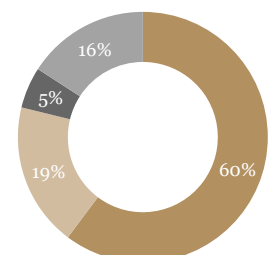
## Hyresavtalens förfalloprofil (30 september 2023)



## Marknadsvärde fastigheter per kvartal, MSEK



## Fördelning avtals- och driftsmodeller, antal rum % (30 september 2023)



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

\*Varumärkesbyte från Nordic Choice  
 \*\*20 Jurys Inn-hotell i Storbritannien har under 2022–2023 bytt varumärke till Leonardo Hotels.

# Investeringar och hållbarhet

## Investeringar

Under perioden januari–september 2023 uppgick investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar, exklusive förvärv, till 728 (625) MSEK, varav 377 (306) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 351 (318) MSEK för Rörelsefastigheter.

Vid utgången av det tredje kvartalet 2023 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 1 800 MSEK, varav cirka 350 MSEK förväntas genomföras under återstoden av 2023.

Underhållet uppgick under tredje kvartalet 2023 till 47 (39) MSEK.

Exempel på större pågående och färdigställda projekt



Radisson Blu Glasgow  
Operatörsverksamhet  
Omfattande renovering  
Förväntas färdigställas 2024  
Investering: cirka 14 MGBP



Quality Hotel Grand, Borås  
Fastighetsförvaltning  
Omfattande renovering  
Färdigställd kv2 2023  
Investering: cirka 140 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. Validering av målen av SBTi pågår.

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 affärs mål, 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 har i kvartalet fattat beslut om ett omfattande klimatomställningsprojekt för åtta hotellfastigheter i Operatörsverksamhet för motsvarande 29 MEUR. Projektet löper över tre år och innebär att Pandox förväntas uppfylla utsläppsmålen, som för närvarande granskas av SBTi, för Operatörsverksamhet. Därutöver förväntas projektet generera kostnadsbesparingar om cirka 3 MEUR per år när det är slutfört.

Klimatomställningsprojektet består av utfasning av olja och gas, uppgradering eller byte av uttjänta tekniska system för energioptimering, samt förnyelsebar energi och beteendeförändring. Därutöver löper Pandox gröna investeringsprogram inom Operatörsverksamhet som tidigare. Investeringen uppgår till 8 MEUR, med en förväntad totalavkastning om cirka 20 procent, och 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 CO<sub>2</sub>-utsläppen med 20 procent.

# Finansiering

## Sammandrag

- Per 30 september 2023 var den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,4 (1,7) år, den genomsnittliga räntenivån 4,2 (3,2) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden 4,1 (2,7) år
- Under 2023 har Pandox refinansierat skulder med löptid kortare än tolv månader om totalt motsvarande cirka 13 778 MSEK, varav merparten med internationella banker, till fem års löptid
- Per 30 september 2023 uppgick andelen kreditfaciliteter med en löptid kortare än tolv månader till 22 procent, jämfört med 44 procent vid årsskiftet
- Per 30 september 2023 var cirka 76 procent av Pandox räntebärande nettoskuld säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år och den genomsnittliga fasta räntan på Pandox räntederivat uppgick till 1,2 (0,5) procent

## Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden netto till 46,8 (46,7) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 31 523 (30 731) MSEK. EPRA NRV uppgick till 38 154 (37 694) MSEK, motsvarande 207,53 (205,03) SEK per aktie. Likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 2 988 (4 489) MSEK och det finns flera helt obelånade fastigheter om totalt cirka 3 300 MSEK. Därutöver finns ytterligare outnyttjade kreditfaciliteter som, vid varje givet tillfälle, täcker emitterad volym under Pandox företagscertifikatprogram.

## Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen, exklusive uppläggningskostnader för lån, till 34 082 (33 964) MSEK. Outnyttjade kreditfaciliteter efter avdrag för företagscertifikat uppgick till 2 240 (2 859) MSEK och emitterad volym under företagscertifikatprogrammet uppgick till 656 (699) MSEK. Företagscertifikat används enbart för att optimera Pandox finansiella kostnader via räntearbitrage.

Förutom företagscertifikat består Pandox skuldfinansiering enbart av bankfinansiering med säkerhet i en kombination av fastighetspanter och aktiepanter. Pandox har en geografiskt diversifierad långivbarbas bestående av 14 nordiska- och internationella banker, samt AMF Tjänstepension AB.

Per 30 september 2023 var den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,4 (1,7) år och den genomsnittliga räntenivån, inklusive effekter av räntederivat, men exklusive uppläggningskostnader, var 4,2 (3,2) procent. Denna räntenivå är också en rimlig approximation för den förväntade nivån vid årets slut, givet oförändrade marknadsräntor. Ökningen i den genomsnittliga räntenivån förklaras i huvudsak av högre marknadsräntor. Vid utgången av perioden var räntetäckningsgraden (mätt på rullande tolv månader) 2,8 ggr.

Kortfristiga kreditfaciliteter med en löptid på mindre än tolv månader uppgår till 8 028 MSEK, varav 5 168 MSEK förfaller under andra eller tredje kvartalet 2024.

Under 2023 har Pandox sammanlagt genomfört refinansieringar av tidigare korta skulder motsvarande totalt cirka 13 778 MSEK, varav den absoluta merparten med internationella banker, på fem års löptid.

Förfallstruktur kreditfaciliteter 30 september 2023

Förfall (MSEK)	Kreditlimiter <sup>1)</sup>
<1 år	8 028
1-2 år	5 515
2-3 år	12 982
3-4 år	634
4-5 år	9 162
>5 år	-
<b>Summa</b>	<b>36 322</b>

<sup>1)</sup>Exklusive kontraktuell amortering.

Lån i respektive valuta 30 september 2023

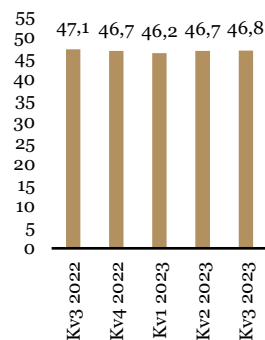
	SEK	DKK	EUR <sup>3)</sup>	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa
<b>Summa kreditlimiter, MSEK<sup>1)</sup></b>	<b>9 250</b>	<b>2 132</b>	<b>16 189</b>	<b>547</b>	<b>-</b>	<b>1 161</b>	<b>7 043</b>	<b>36 322</b>
<b>Summa räntebärande skulder, MSEK<sup>1)</sup></b>	<b>6 623</b>	<b>2 132</b>	<b>16 576</b>	<b>547</b>	<b>-</b>	<b>1 161</b>	<b>7 043</b>	<b>34 082</b>
Andel skuld i valuta, %	19,4	6,3	48,6	1,6	-	3,4	20,7	100
Genomsnittlig ränta, % <sup>2)</sup>	4,0	3,9	3,6	4,4	-	5,6	6,3	4,2
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,8	1,4	4,0	0,2	-	4,8	4,5	4,1
Verkligt värde fastigheter, MSEK <sup>1)</sup>	15 591	4 006	32 678	953	695	3 376	13 878	71 177

<sup>1)</sup>Omräknat till MSEK

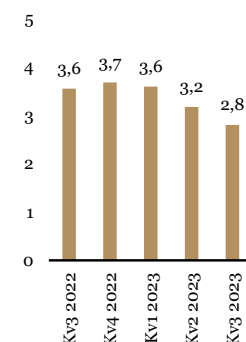
<sup>2)</sup>Genomsnittlig ränta inklusive marginal och derivat, exklusive uppläggningskostnader för lån.

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

## Belåningsgrad netto, %



## Räntetäckningsgrad (R12M), ggr



## Finansiella kovenanter:

Pandox finansiella kovenanter utgörs på koncernnivå av belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

## Valuta- och ränterisk

För att minska valutaexponeringen i utländska investeringar strävar Pandox efter att finansiera 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.

Pandox bankfinansiering löper med rörlig ränta. För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat.

Per 30 september 2023 uppgick räntederivatens nominella bruttovolym till 32 751 MSEK, inklusive framtidsstartande swappar. Vid samma tidpunkt uppgick räntederivatens nominella nettovolym till 25 201 MSEK, vilket utgör den räntesäkrade delen av Pandox låneportfölj.

Cirka 76 procent av Pandox nettoskuld var säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 4,1 (2,7) år.

### Förfallostruktur avseende räntebindning 30 september 2023

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		
	Belopp <sup>1)</sup>	Andel, %	Volym	Andel, %	Genomsnittsränta derivat, %
< 1 år	8 881	26	-	-	-
1-2 år	1 580	5	1 580	6	-0,3
2-3 år	2 291	7	2 291	9	-0,1
3-4 år	2 939	9	2 939	12	0,4
4-5 år	6 664	20	6 664	26	1,5
> 5 år	11 728	34	11 728	47	1,8
Summa	34 082	100	25 201	100	1,2

<sup>1)</sup>Andel av kredit som har en räntebindning som förfaller under perioden.

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

Vid utgången av perioden uppgick marknadsvärdet netto för Pandox räntederivat till 2 292 (2 261) MSEK.

### Finansiell känslighetsanalys 30 september 2023

Påverkan resultat före värdeförändringar	Förändring	MSEK
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, med derivat	+/- 1%	-/+81
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, utan derivat	+/- 1%	-/+333
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	+/- 1 068

# Övrig information

## Väsentliga händelser under och efter perioden

9 oktober 2023	Pandox tecknar hyresavtal för Hotel Mayfair
12 september 2023	Valberedning inför årsstämman 2024
20 juli 2023	Pandox förvärvar Hilton Belfast
14 juli 2023	Delårsrapport januari-juni 2023
3 juli 2023	Pandox tecknar nytt hyresavtal med Scandic

För fullständiga pressmeddelanden se [www.pandox.se](http://www.pandox.se).

## Pågående tvister och försäkringsärenden

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

## Personal

Vid utgången av perioden hade Pandox motsvarande 1 382 (1 171) heltidsanställda, baserat på antal arbetade timmar omvandlat till heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 1 333 (1 125) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 49 (46) 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 2023 uppgick intäkterna från Pelican Bay Lucaya till 0,0 (0,6) MSEK.

## Risk- och osäkerhetsfaktorer

Pandox allmänna syn på affärsriskerna har inte förändrats jämfört med den detaljerade redogörelse som återfinns i årsredovisningen för 2022. Det finns en risk att högre finansieringskostnader kommer att leda till fortsatt högre direktavkastningskrav. Det finns en osäkerhet om vilken påverkan geopolitisk oro och 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 efterfrågans sammansättning och hotellets läge. Det andra kvartalet är normalt det starkaste drivet av hög efterfrågan och betalningsvilja från samtliga delsegment i hotellmarknaden. Eftersom större delen av de kunder som bor på Pandox-ägda eller Pandox-drivna hotell är affärsresenärer är hotellefterfrågan normalt svagast under det första kvartalet.

## 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 2023 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 2022 för balansposter såvida inget annat anges.

**Stockholm den 26 oktober 2023**

**Liia Nõu, vd**

# Revisorns granskningsrapport

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Pandox AB (556030–7885) per 30 september 2023 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 26 oktober 2023

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
		2023	2022	2023	2022	2022
Intäkter Fastighetsförvaltning						
Hysesintäkter	2	1 002	886	2 653	2 249	3 052
Övriga fastighetsintäkter		38	81	109	210	255
Intäkter Operatörsverksamhet	2	844	706	2 249	1 572	2 347
<b>Nettoomsättning</b>		<b>1 884</b>	<b>1 673</b>	<b>5 011</b>	<b>4 031</b>	<b>5 654</b>
Kostnader Fastighetsförvaltning	2	-120	-101	-374	-289	-439
Kostnader Operatörsverksamhet	2	-694	-578	-1 967	-1 379	-2 111
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1 070</b>	<b>994</b>	<b>2 670</b>	<b>2 363</b>	<b>3 104</b>
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	2	920	866	2 388	2 170	2 868
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	2	150	128	282	193	236
Central administration		-46	-28	-144	-94	-153
Finansiella intäkter		7	1	26	11	19
Finansiella kostnader		-427	-249	-1 117	-725	-1 022
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar		-28	-24	-80	-69	-95
<b>Resultat före värdeförändringar</b>		<b>576</b>	<b>694</b>	<b>1 355</b>	<b>1 486</b>	<b>1 853</b>
Värdeförändringar						
Värdeförändring fastigheter	2	-90	572	-768	1 246	1 180
Värdeförändring derivat		43	815	31	2 377	2 318
<b>Resultat före skatt</b>		<b>529</b>	<b>2 081</b>	<b>618</b>	<b>5 109</b>	<b>5 351</b>
Aktuell skatt		-95	-48	-238	-140	-164
Uppskjuten skatt		26	-346	165	-866	-983
<b>Periodens resultat</b>		<b>460</b>	<b>1 687</b>	<b>545</b>	<b>4 103</b>	<b>4 204</b>
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar		1	-	39	-	-
<i>Poster som kan komma att omföras till resultaträkningen, netto efter skatt</i>						
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter		152	-142	-148	-340	-439
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		-736	483	842	1 355	1 762
<b>Periodens övrigt totalresultat <sup>1)</sup></b>		<b>-583</b>	<b>341</b>	<b>733</b>	<b>1 015</b>	<b>1 323</b>
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>-123</b>	<b>2 028</b>	<b>1 278</b>	<b>5 118</b>	<b>5 527</b>
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat		456	1 684	527	4 096	4 217
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat		3	3	18	7	-13
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat		-120	2 020	1 252	5 097	5 522
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat		-3	8	26	21	5
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		2,48	9,16	2,87	22,28	22,94

<sup>1)</sup>I Periodens övrigt totalresultat om 733 MSEK ingår skatt om 151 MSEK, varav 77 MSEK är hänförligt till aktuell skatt.

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	30 sep		31 dec
	2023	2022	2022
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Rörelsefastigheter	8 654	8 551	7 306
Inventarier/Inredning	620	579	683
Förvaltningsfastigheter	58 936	55 582	57 563
Nyttjanderätter	2 975	3 383	3 218
Uppskjuten skattefordran	335	239	305
Derivat <sup>1)</sup>	2 522	2 448	2 374
Andra långfristiga fordringar	78	96	88
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>74 120</b>	<b>70 878</b>	<b>71 537</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager	16	15	17
Aktuell skattefordran	182	58	147
Kundfordringar	537	683	600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	565	434	587
Övriga fordringar	154	273	225
Likvida medel	749	2 463	1 630
Tillgångar som innehas för försäljning	-	501	474
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 203</b>	<b>4 427</b>	<b>3 680</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>76 323</b>	<b>75 305</b>	<b>75 217</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	460	460	460
Övrigt tillskjutet kapital	7 525	7 525	7 525
Reserver	2 043	1 014	1 318
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	21 495	21 309	21 428
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>31 523</b>	<b>30 308</b>	<b>30 731</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	228	232	202
<b>Summa eget kapital</b>	<b>31 751</b>	<b>30 540</b>	<b>30 933</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder <sup>2)</sup>	26 084	22 206	17 888
Övriga långfristiga skulder	2	3	3
Långfristig leasingskuld	2 952	3 356	3 192
Derivat <sup>1)</sup>	231	129	114
Avsättningar	41	41	37
Uppskjuten skatteskuld	5 470	5 287	5 538
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>34 780</b>	<b>31 022</b>	<b>26 772</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Avsättningar	32	39	40
Kortfristiga räntebärande skulder <sup>2)</sup>	7 807	12 272	15 983
Kortfristig leasingskuld	31	31	31
Skatteskulder	490	246	328
Leverantörsskulder	353	279	314
Övriga kortfristiga skulder	250	219	173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	829	657	643
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>9 792</b>	<b>13 743</b>	<b>17 512</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>44 572</b>	<b>44 765</b>	<b>44 284</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>76 323</b>	<b>75 305</b>	<b>75 217</b>

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

<sup>2)</sup>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 <sup>1)</sup>	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat			
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 minoritet	—	—	—	—	—	—	-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
Ingående eget kapital 1 jan, 2023	460	7 525	1 131	187	21 428	30 731	202	30 933
Periodens resultat	—	—	—	—	527	527	18	545
Övrigt totalresultat	—	—	686	39	—	725	8	733
Utdelning	—	—	—	—	-460	-460	—	-460
Utgående eget kapital 30 sep, 2023	460	7 525	1 817	226	21 495	31 523	228	31 751

<sup>1)</sup>Avser verkligt värde förändring av hotellfastigheter som omklassificerats från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning.

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

MSEK	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Resultat före skatt	529	2 081	618	5 109	5 351
Återföring av avskrivningar	72	67	214	192	334
Värdeförändring fastigheter	90	-573	768	-1 247	-1 180
Värdeförändring derivat	-44	-815	-31	-2 377	-2 319
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	111	83	-63	95	145
Betald skatt	-71	-8	-116	-53	-86
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>687</b>	<b>835</b>	<b>1 390</b>	<b>1 719</b>	<b>2 245</b>
Ökning/minskning rörelsefordringar	-138	1	223	3	-14
Ökning/minskning rörelseskulder	-47	79	119	165	146
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-185</b>	<b>80</b>	<b>342</b>	<b>168</b>	<b>132</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>502</b>	<b>915</b>	<b>1 732</b>	<b>1 887</b>	<b>2 377</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-246	-208	-728	-625	-863
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-	18	897	123	124
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-510	-878	-1 464	-878	-901
Förvärv av finansiella tillgångar	14	9	12	-6	3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-742</b>	<b>-1 059</b>	<b>-1 283</b>	<b>-1 386</b>	<b>-1 637</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Upptagna lån	1 895	5 880	11 340	10 966	12 811
Amortering av skuld	-1 849	-5 172	-12 352	-10 682	-13 601
Garantiutdelning minoritet	-	-	-	-	-16
Utbetald utdelning	-	-	-460	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>46</b>	<b>708</b>	<b>-1 472</b>	<b>284</b>	<b>-806</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-194</b>	<b>564</b>	<b>-1 023</b>	<b>785</b>	<b>-66</b>
Likvida medel vid periodens början	1 008	1 873	1 630	1 593	1 593
Kursdifferens i likvida medel	-65	26	142	85	104
Likvida medel vid periodens slut	749	2 463	749	2 463	1 630
<b>Upplysningar om betalda räntor</b>					
Erhållen ränta uppgick till	9	4	26	7	19
Betald ränta uppgick till	-350	-217	-966	-630	-893
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-28	-24	-80	-69	-95
<b>Upplysningar om likvida medel vid periodens slut</b>	<b>749</b>	<b>2 463</b>	<b>749</b>	<b>2 463</b>	<b>1 630</b>
Likvida medel består av bankmedel					

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Nettoomsättning	36	37	88	105	79
Administrativa kostnader	-57	-39	-178	-111	-130
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-21</b>	<b>-2</b>	<b>-90</b>	<b>-6</b>	<b>-51</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-	1 848	122	1 848	1 840
Övriga räntor och liknande resultatposter	66	35	1 163	175	338
Derivat, orealiserade	78	2	-27	176	184
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>123</b>	<b>1 883</b>	<b>1 168</b>	<b>2 193</b>	<b>2 311</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	24
<b>Resultat före skatt</b>	<b>123</b>	<b>1 883</b>	<b>1 168</b>	<b>2 193</b>	<b>2 335</b>
Skatt på periodens resultat	-123	10	-216	0	-17
Uppskjuten skatt	-23	-8	-6	-54	-49
<b>Periodens resultat</b>	<b>-23</b>	<b>1 885</b>	<b>946</b>	<b>2 139</b>	<b>2 269</b>
<b>Periodens övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-23</b>	<b>1 885</b>	<b>946</b>	<b>2 139</b>	<b>2 269</b>

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar	21 703	20 238	19 037
Omsättningstillgångar	2 203	4 085	3 794
<b>Summa tillgångar</b>	<b>23 906</b>	<b>24 323</b>	<b>22 831</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	12 246	11 630	11 760
Avsättningar	78	79	73
Långfristiga skulder	6 535	5 464	7 463
Kortfristiga skulder	5 047	7 150	3 535
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>23 906</b>	<b>24 323</b>	<b>22 831</b>

## 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 1–14 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport.

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Pandox årsredovisning för 2022.

## 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 2023 uppgick de omsättningsbaserade intäkterna i Fastighetsförvaltning till 421 (378) MSEK respektive 950 (734) MSEK.

MSEK	Kv 3 2023 (Jul-sep 2023)				Kv 3 2022 (Jul-sep 2022)			
	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt
<b>Intäkter Fastighetsförvaltning</b>								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	1 040	—	—	1 040	967	—	—	967
Intäkter Operatörsverksamhet	—	844	—	844	—	706	—	706
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 040</b>	<b>844</b>	<b>—</b>	<b>1 884</b>	<b>967</b>	<b>706</b>	<b>—</b>	<b>1 673</b>
Kostnader Fastighetsförvaltning	-120	—	—	-120	-101	—	—	-101
Kostnader Operatörsverksamhet	—	-694	—	-694	—	-578	—	-578
<b>Bruttoresultat</b>	<b>920</b>	<b>150</b>	<b>—</b>	<b>1 070</b>	<b>866</b>	<b>128</b>	<b>—</b>	<b>994</b>
Central administration	—	—	-46	-46	—	—	-28	-28
Finansiella intäkter	—	—	7	7	—	—	1	1
Finansiella kostnader	—	—	-427	-427	—	—	-249	-249
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	-28	-28	—	—	-24	-24
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>920</b>	<b>150</b>	<b>-494</b>	<b>576</b>	<b>866</b>	<b>128</b>	<b>-300</b>	<b>694</b>
<b>Värdeförändringar</b>								
Värdeförändring fastigheter	-92	2	—	-90	572	—	—	572
Värdeförändring derivat	—	—	43	43	—	—	815	815
<b>Resultat före skatt</b>	<b>828</b>	<b>152</b>	<b>-451</b>	<b>529</b>	<b>1 438</b>	<b>128</b>	<b>515</b>	<b>2 081</b>
Aktuell skatt	—	—	-95	-95	—	—	-48	-48
Uppskjuten skatt	—	—	26	26	—	—	-346	-346
<b>Periodens resultat</b>	<b>828</b>	<b>152</b>	<b>-520</b>	<b>460</b>	<b>1 438</b>	<b>128</b>	<b>121</b>	<b>1 687</b>

### Q3 2023 (Jul-sep 2023)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
<b>Nettoomsättning</b>									
-Fastighetsförvaltning	265	72	82	106	194	16	239	62	1 036
-Operatörsverksamhet	—	29	—	11	198	267	191	148	845
Marknadsvärde fastigheter	15 591	4 006	3 376	4 673	17 249	5 808	15 533	4 941	71 177
Investeringar i fastigheter	32	9	11	1	44	49	90	11	246
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	535	—	535
Värdeförändring fastigheter	-82	-16	-19	5	-19	-2	43	—	-90
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	32	2 099	3 148	2 945	1 037	9 261
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	18 690	4 020	3 379	5 454	16 087	4 866	16 362	4 926	73 784

### Q3 2022 (Jul-sep 2022)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
<b>Nettoomsättning</b>									
-Fastighetsförvaltning	262	57	79	73	219	13	215	50	968
-Operatörsverksamhet	—	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
Värdeförändring fastigheter	99	93	91	41	15	1	241	-9	572
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	373	—	29	2 902	3 297	1 481	1 534	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

MSEK	Kv 1-3 2023 (Jan-sep 2023, ackumulerade värden)				Kv 1-3 2022 (Jan-sep 2022, ackumulerade värden)			
	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt
<b>Intäkter Fastighetsförvaltning</b>								
Hysesintäkter samt övriga fastighetsintäkter	2 762	—	—	2 762	2 459	—	—	2 459
Intäkter Operatörsverksamhet	—	2 249	—	2 249	—	1 572	—	1 572
<b>Nettoomsättning</b>	<b>2 762</b>	<b>2 249</b>	<b>—</b>	<b>5 011</b>	<b>2 459</b>	<b>1 572</b>	<b>—</b>	<b>4 031</b>
<b>Kostnader Fastighetsförvaltning</b>								
Kostnader Operatörsverksamhet	—	-1 967	—	-1 967	—	-1 379	—	-1 379
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2 388</b>	<b>282</b>	<b>—</b>	<b>2 670</b>	<b>2 170</b>	<b>193</b>	<b>—</b>	<b>2 363</b>
Central administration	—	—	-144	-144	—	—	-94	-94
Finansiella intäkter	—	—	26	26	—	—	11	11
Finansiella kostnader	—	—	-1 117	-1 117	—	—	-725	-725
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	-80	-80	—	—	-69	-69
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>2 388</b>	<b>282</b>	<b>-1 315</b>	<b>1 355</b>	<b>2 170</b>	<b>193</b>	<b>-877</b>	<b>1 486</b>
<b>Värdeförändringar</b>								
Värdeförändring fastigheter	-903	135	—	-768	1 246	—	—	1 246
Värdeförändring derivat	—	—	31	31	—	—	2 377	2 377
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 485</b>	<b>417</b>	<b>-1 284</b>	<b>618</b>	<b>3 416</b>	<b>193</b>	<b>1 500</b>	<b>5 109</b>
Aktuell skatt	—	—	-238	-238	—	—	-140	-140
Uppskjuten skatt	—	—	165	165	—	—	-866	-866
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 485</b>	<b>417</b>	<b>-1 357</b>	<b>545</b>	<b>3 416</b>	<b>193</b>	<b>494</b>	<b>4 103</b>

Q1-Q3 2023 (Jan-sep)	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
<b>Nettoomsättning</b>									
-Fastighetsförvaltning	716	174	191	254	592	49	611	172	2 759
-Operatörsverksamhet	—	67	—	31	508	844	429	369	2 249
Marknadsvärde fastigheter	15 591	4 006	3 376	4 673	17 249	5 808	15 533	4 941	71 177
Investeringar i fastigheter	108	39	22	14	142	160	222	22	728
Förvärv fastigheter	326	—	—	—	—	4	1 242	—	1 572
Värdeförändring fastigheter	-280	-145	-96	-24	-62	9	-282	112	-768
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	32	2 099	3 148	2 945	1 037	9 261
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	18 690	4 020	3 379	5 454	16 087	4 866	16 362	4 926	73 784

Q1-Q3 2022 (Jan-sep)	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
<b>Nettoomsättning</b>									
-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
Värdeförändring fastigheter	451	84	136	195	-5	-3	398	-10	1 246
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

### Not 3. Skatt

#### Uppskjuten skatt

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 335 (305) MSEK. Dessa utgörs främst av redovisat värde av skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren.

De uppskjutna skatteskulderna uppgick till 5 470 (5 538) 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. Valutakurser

Valutakurser januari-september

	Genomsnittskurs			Balansdagkurs		
	2023	2022	Förändr %	2023	2022	Förändr %
Euro (EUR)	11,476	10,529	9%	11,492	10,918	5%
Brittiska pund (GBP)	13,184	12,431	6%	13,275	12,407	7%
Danska kronor (DKK)	1,541	1,415	9%	1,541	1,468	5%
Norska kronor (NOK)	1,012	1,052	-4%	1,020	1,043	-2%
Kanadensiska dollar (CAD)	7,872	7,728	2%	8,059	8,128	-1%
Schweizerfranc (CHF)	11,748	10,417	13%	11,912	11,379	5%

Avstämning alternativa nyckeltal

Per aktie, SEK <sup>1)</sup>	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
<b>Totalresultat per aktie, SEK</b>					
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	-120	2 020	1 252	5 097	5 522
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999
<b>Totalresultat per aktie, SEK</b>	<b>-0,65</b>	<b>10,99</b>	<b>6,81</b>	<b>27,72</b>	<b>30,04</b>
<b>Cash earnings per aktie, SEK</b>					
Cash earnings, moderbolagets andel	558	717	1 327	1 542	2 056
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999
<b>Cash earnings per aktie, SEK</b>	<b>3,04</b>	<b>3,90</b>	<b>7,22</b>	<b>8,39</b>	<b>11,18</b>
<b>Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK</b>					
EPRA NRV (substansvärde), MSEK	-	-	38 154	36 813	37 694
Antal aktier vid periodens slut	-	-	183 849 999	183 849 999	183 849 999
<b>Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>207,53</b>	<b>200,23</b>	<b>205,03</b>
<b>Utdelning per aktie, SEK</b>					
Utdelning, MSEK	-	-	-	-	460
Antal aktier vid tillfället för utdelning	-	-	183 849 999	183 849 999	183 849 999
<b>Utdelning per aktie, SEK<sup>3)</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,50</b>
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
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>					
Antal hotell, periodens slut <sup>2)</sup>	-	-	159	157	157
Antal rum, periodens slut <sup>2)</sup>	-	-	35 851	35 490	35 490
WAULT, år	-	-	14,4	15,2	15,0
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	-	-	71 177	68 257	69 231
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	-	-	58 936	55 582	57 563
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	-	-	12 242	12 675	11 669
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	1 137	1 057	1 022	783	839

<sup>1)</sup>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.

<sup>2)</sup>Pandox ägda hotellfastigheter.

<sup>3)</sup>För 2022 anges beslutad utdelning.

Avstämning alternativa nyckeltal

MSEK	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
<b>Räntebärande nettoskuld</b>					
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	26 084	22 206	17 888
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	7 807	12 272	15 983
Uppläggningskostnader lån	-	-	191	104	93
Likvida medel	-	-	-749	-2 463	-1 630
<b>Räntebärande nettoskuld</b>	-	-	<b>33 333</b>	<b>32 119</b>	<b>32 334</b>
<b>Belåningsgrad netto, %</b>	-	-			
Räntebärande nettoskuld	-	-	33 333	32 119	32 334
Marknadsvärde fastigheter	-	-	71 177	68 257	69 231
<b>Belåningsgrad, %</b>	-	-	<b>46,8</b>	<b>47,1</b>	<b>46,7</b>
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	-	-			
EBITDA	1 102	1 037	2 754	2 476	3 304
Minus: Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-28	-24	-80	-69	-95
Netto räntekostnader	377	213	988	615	873
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,8</b>	<b>4,8</b>	<b>2,7</b>	<b>3,9</b>	<b>3,7</b>
<b>Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %</b>					
Genomsnittlig räntekostnad	-	-	1 423	965	1 087
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	26 084	22 206	17 888
Uppläggningskostnader lån	-	-	191	104	93
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	7 807	12 272	15 983
<b>Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %</b>	-	-	<b>4,2</b>	<b>2,8</b>	<b>3,2</b>
Investeringar, ink. moderbolag, exkl. förvärv	246	208	728	625	863
<b>Driftnetto Fastighetsförvaltning</b>					
Hyresintäkter	1 002	886	2 653	2 249	3 052
Övriga fastighetsintäkter	38	81	109	210	255
Kostnader, exkl fastighetsadministration	-69	-65	-215	-182	-245
<b>Driftnetto, före fastighetsadministration</b>	<b>971</b>	<b>902</b>	<b>2 547</b>	<b>2 277</b>	<b>3 062</b>
Fastighetsadministration	-51	-36	-159	-107	-194
<b>Driftnetto Fastighetsförvaltning</b>	<b>920</b>	<b>866</b>	<b>2 388</b>	<b>2 170</b>	<b>2 868</b>
<b>Driftnetto Operatörsverksamhet</b>					
Intäkter	844	706	2 249	1 572	2 347
Kostnader	-694	-578	-1 967	-1 379	-2 111
<b>Bruttoresultat</b>	<b>150</b>	<b>128</b>	<b>282</b>	<b>193</b>	<b>236</b>
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	72	65	211	189	330
<b>Driftnetto Operatörsverksamhet</b>	<b>222</b>	<b>193</b>	<b>493</b>	<b>382</b>	<b>566</b>
<b>EBITDA</b>					
Totalt bruttoresultat från respektive segment	1 070	994	2 670	2 363	3 104
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader					
Operatörsverksamhet	72	65	211	189	330
Plus: Avskrivningar inkluderade i Central administration	6	6	17	17	23
Minus: Central administration	-46	-28	-144	-93	-153
<b>EBITDA</b>	<b>1 102</b>	<b>1 037</b>	<b>2 754</b>	<b>2 476</b>	<b>3 304</b>
<b>Cash earnings</b>					
EBITDA	1 102	1 037	2 754	2 476	3 304
Plus: Finansiella intäkter	7	1	26	11	19
Minus: Finansiella kostnader	-427	-249	-1 117	-725	-1 022
Minus: Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-28	-24	-80	-69	-95
Plus/Minus: Orealiserad omräkningseffekt banktillgodohavanden	2	3	-	-4	1
Minus: Aktuell skatt	-95	-48	-238	-140	-164
Plus/Minus: Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat	-3	-3	-18	-7	13
<b>Cash earnings, moderbolagets andel</b>	<b>558</b>	<b>717</b>	<b>1 327</b>	<b>1 542</b>	<b>2 056</b>
<b>EPRA NRV</b>					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	31 523	30 308	30 731
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	-	-	2 980	3 059	3 220
Minus: Verkligt värde finansiella derivat	-	-	-2 291	-2 319	-2 260
Plus: Uppskjuten skattefordran, derivat	-	-	472	478	466
Plus: Uppskjuten skatteskuld	-	-	5 470	5 287	5 538
<b>EPRA NRV</b>	-	-	<b>38 154</b>	<b>36 813</b>	<b>37 694</b>
<b>Tillväxt i EPRA NRV, i årstakt, %</b>					
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	-	-	36 813	31 529	31 905
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	-	-	38 154	36 813	37 694
Återlagd utdelning innevarande år	-	-	460	-	-
<b>Tillväxt i EPRA NRV, i årstakt, %</b>	-	-	<b>4,9</b>	<b>16,8</b>	<b>18,1</b>

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 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 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 2023		30 sep 2022		31 dec 2022	
	MSEK	kr/aktie <sup>1)</sup>	MSEK	kr/aktie <sup>1)</sup>	MSEK	kr/aktie <sup>1)</sup>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	31 523	171,46	30 308	164,85	30 731	167,15
Plus: Omvärdering av rörelsefastigheter	2 980	16,21	3 059	16,64	3 220	17,51
Minus: Verkligt värde finansiella derivat	-2 291	-12,46	-2 319	-12,61	-2 260	-12,29
Plus: Uppskjuten skattefordran, derivat	472	2,57	478	2,60	466	2,53
Plus: Uppskjuten skatteskuld	5 470	29,75	5 287	28,76	5 538	30,12
<b>Substansvärde EPRA NRV</b>	<b>38 154</b>	<b>207,53</b>	<b>36 813</b>	<b>200,24</b>	<b>37 694</b>	<b>205,03</b>
Återläggs:	—	—	—	—	—	—
<b>Substansvärde EPRA NTA</b>	<b>38 154</b>	<b>207,53</b>	<b>36 813</b>	<b>200,23</b>	<b>37 694</b>	<b>205,03</b>
Återläggs: derivat och uppskjuten skatt	-3 651	-19,86	-3 446	-18,74	-3 744	-20,36
<b>Substansvärde EPRA NDV</b>	<b>34 503</b>	<b>187,67</b>	<b>33 367</b>	<b>181,49</b>	<b>33 951</b>	<b>184,67</b>

<sup>1)</sup>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-mättet. 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, övriga fordringar, avsättningar, skatteskulder, leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder.

MSEK	30 sep 2023			30 sep 2022			31 dec 2022		
	Hittills rapporterad belåningsgrad, %	Just.	Belåningsgrad, %, EPRA	Hittills rapporterad belåningsgrad, %	Just.	Belåningsgrad, %, EPRA	Hittills rapporterad belåningsgrad, %	Just.	Belåningsgrad, %, EPRA
Långfristiga räntebärande skulder	26 084	—	26 084	22 206	—	22 206	17 888	—	17 888
Kortfristiga räntebärande skulder	7 807	—	7 807	12 272	—	12 272	15 983	—	15 983
Uppläggningskostnader lån	191	—	191	104	—	104	93	—	93
Netto rörelsefordringar och rörelseskulder	—	252	252	—	—	—	—	—	—
Exkludera: Likvida medel	-749	—	-749	-2 463	—	-2 463	-1 630	—	-1 630
<b>Nettoskuld</b>	<b>33 333</b>	<b>252</b>	<b>33 585</b>	<b>32 119</b>	<b>—</b>	<b>32 119</b>	<b>32 334</b>	<b>—</b>	<b>32 334</b>
Marknadsvärde fastigheter	71 177	—	71 177	68 257	—	68 257	69 231	—	69 231
Netto rörelsefordringar och rörelseskulder	—	—	—	—	231	231	—	117	117
<b>Totalt fastigheter samt övriga tillämpliga tillgångar</b>	<b>71 177</b>	<b>—</b>	<b>71 177</b>	<b>68 257</b>	<b>231</b>	<b>68 488</b>	<b>69 231</b>	<b>117</b>	<b>69 348</b>
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>46,8%</b>		<b>47,2%</b>	<b>47,1%</b>		<b>46,9%</b>	<b>46,7%</b>		<b>46,6%</b>

## 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	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022	2021
<b>Intäkter fastighetsförvaltning</b>								
Hysesintäkter	1 002	908	743	803	886	761	602	606
Övriga fastighetsintäkter	38	34	37	45	81	97	32	42
Intäkter Operatörsverksamhet	844	832	573	775	706	624	242	326
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 884</b>	<b>1 774</b>	<b>1 353</b>	<b>1 623</b>	<b>1 673</b>	<b>1 482</b>	<b>876</b>	<b>974</b>
<b>Kostnader Fastighetsförvaltning</b>	<b>-120</b>	<b>-136</b>	<b>-118</b>	<b>-150</b>	<b>-101</b>	<b>-97</b>	<b>-91</b>	<b>-106</b>
Kostnader Operatörsverksamhet	-694	-685	-588	-732	-578	-449	-352	-373
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 070</b>	<b>953</b>	<b>647</b>	<b>741</b>	<b>994</b>	<b>936</b>	<b>433</b>	<b>495</b>
Central administration	-46	-53	-45	-59	-28	-34	-32	-52
Finansnetto	-420	-361	-310	-289	-248	-236	-230	-227
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-28	-26	-26	-26	-24	-22	-23	-21
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>576</b>	<b>513</b>	<b>266</b>	<b>367</b>	<b>694</b>	<b>644</b>	<b>148</b>	<b>195</b>
Värdeförändringar								
Värdeförändring fastigheter	-90	-466	-212	-66	572	395	279	81
Värdeförändring derivat	43	332	-344	-59	815	632	930	187
<b>Resultat före skatt</b>	<b>529</b>	<b>379</b>	<b>-290</b>	<b>242</b>	<b>2 081</b>	<b>1 671</b>	<b>1 357</b>	<b>463</b>
Aktuell skatt	-95	-78	-65	-24	-48	-59	-33	-78
Uppskjuten skatt	26	-13	152	-117	-346	-240	-280	-127
<b>Periodens resultat</b>	<b>460</b>	<b>288</b>	<b>-203</b>	<b>101</b>	<b>1 687</b>	<b>1 372</b>	<b>1 044</b>	<b>258</b>
Övrigt totalresultat	-583	1 146	170	308	341	455	219	238
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-123</b>	<b>1 434</b>	<b>-33</b>	<b>409</b>	<b>2 028</b>	<b>1 827</b>	<b>1 263</b>	<b>496</b>

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	30 sep 2023	30 jun 2023	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022	31 mar 2022	31 dec 2021
<b>TILLGÅNGAR</b>								
Fastigheter inklusive inventarier	68 210	68 927	66 550	65 552	64 712	62 832	61 120	60 246
Nyttjanderätter	2 975	3 345	3 250	3 218	3 383	3 222	3 155	3 039
Övriga anläggningstillgångar	2 600	2 708	2 274	2 462	2 544	1 711	1 017	289
Uppskjuten skattefordran	335	269	268	305	239	262	55	249
Ormsättningstillgångar	1 454	1 333	1 287	2 050	1 964	1 434	1 398	1 385
Likvida medel	749	1 008	2 004	1 630	2 463	1 873	1 477	1 593
<b>Summa tillgångar</b>	<b>76 323</b>	<b>77 590</b>	<b>75 633</b>	<b>75 217</b>	<b>75 305</b>	<b>71 334</b>	<b>68 222</b>	<b>66 801</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>								
Eget kapital	31 751	31 874	30 900	30 933	30 540	28 512	26 685	25 422
Uppskjuten skatteskuld	5 470	5 476	5 359	5 538	5 287	4 918	4 415	4 281
Räntebärande skulder	33 891	34 526	34 054	33 871	34 478	33 242	32 710	32 623
Leasingskulder	2 983	3 352	3 256	3 223	3 387	3 226	3 158	3 042
Icke räntebärande skulder	2 228	2 362	2 064	1 652	1 613	1 436	1 254	1 433
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>76 323</b>	<b>77 590</b>	<b>75 633</b>	<b>75 217</b>	<b>75 305</b>	<b>71 334</b>	<b>68 222</b>	<b>66 801</b>

Nyckeltal

	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec
MSEK	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022	2021
Driftnetto Fastighetsförvaltning	920	806	662	698	866	761	543	542
Driftnetto Operatörsverksamhet	222	219	52	184	193	238	-49	26
EBITDA	1 102	977	675	829	1 037	970	467	521
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,9	2,3	3,1	4,8	4,7	2,2	2,5
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	2,48	1,56	-1,17	0,66	9,16	7,45	5,67	1,41
Cash earnings	558	510	259	515	717	645	178	196
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	3,04	2,77	1,41	2,80	3,90	3,51	0,97	1,07
RevPAR-tillväxt (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %	8	26	112	113	140	370	232	319
	30 sep 2023	30 jun 2023	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022	31 mar 2022	31 dec 2021
Räntebärande nettoskuld	33 333	33 718	32 188	32 334	32 119	31 472	31 345	31 159
Belåningsgrad fastigheter, %	46,8	46,7	46,2	46,7	47,1	47,8	49,1	49,8
Marknadsvärde fastigheter	71 177	72 164	69 695	69 231	68 257	65 804	63 808	62 596
EPRA NRV per aktie, SEK	207,53	209,86	204,93	205,03	202,96	190,37	178,31	173,54
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	14,4	14,6	14,7	15,0	15,2	15,4	13,8	14,0

# 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 redovisad i resultaträkningen, 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

Tillväxtnmätt 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

