

Fortsatt resultatförbättring

Oktober–december 2021

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 648 (570) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 18 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 542 (478) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 14 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 26 (-64) MSEK
- EBITDA uppgick till 521 (378) MSEK
- Cash earnings uppgick till 195 (129) MSEK
- Cash earnings per aktie uppgick till 1,07 (0,73) SEK
- Periodens resultat uppgick till 258 (-305) MSEK, vari ingår orealiserade värdeförändringar avseende Förvaltningsfastigheter om 97 MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 1,41 (-1,63) SEK
- Den 21 december förvärvade och tillträdde Pandox Aparthotel Adagio Edinburgh Royal Mile för 40,5 MGBP
- Per 31 december 2021 uppgick likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter till 3 576 MSEK, jämfört med 4 202 MSEK per 30 september 2021
- Den 20 oktober utsågs Anneli Lindblom till ny CFO

Januari–december 2021

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 422 (2 399) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 6 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 027 (2 018) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 5 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till -22 (-168) MSEK
- EBITDA uppgick till 1 868 (1 699) MSEK
- Cash earnings uppgick till 712 (660) MSEK
- Cash earnings per aktie uppgick till 3,88 (3,64) SEK
- Periodens resultat uppgick till 609 (-1 408) MSEK, vari ingår orealiserade värdeförändringar avseende Förvaltningsfastigheter om -368 MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 3,32 (-7,61) SEK
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2021

Finansiellt sammandrag

MSEK	Okt-dec			Jan-dec		
	2021	2020	Δ%	2021	2020	Δ%
Intäkter Fastighetsförvaltning	648	570	14	2 422	2 399	1
Driftnetto Fastighetsförvaltning	542	478	13	2 027	2 018	0
Driftnetto Operatörsverksamhet	26	-64	n.a	-22	-168	n.a
EBITDA	521	378	38	1 868	1 699	10
Periodens/årets resultat	258	-305	n.a	609	-1 408	n.a
Resultat per aktie, SEK ¹⁾	1,41	-1,63	n.a	3,32	-7,61	n.a
Cash earnings	195	129	51	712	660	8
Cash earnings per aktie, SEK ¹⁾	1,07	0,73	47	3,88	3,64	7
Nyckeldata						
Marknadsvärde fastigheter	—	—	—	62 596	59 542	5
Räntebärande nettoskuld	—	—	—	31 159	29 007	7
Belåningsgrad netto, %	—	—	—	49,8	48,7	n.a
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	1,8	n.a	2,1	2,0	n.a
EPRA NRV per aktie, SEK ¹⁾	—	—	—	173,54	167,60	—
WAULT (Förvaltningsfastigheter), år	—	—	—	14,0	14,6	n.a
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	423	101	319	277	227	22

¹⁾Beräknat på totalt antal aktier för balansposter och viktat antal aktier för resultatposter. För uppgift om antal aktier se sidan 18. Se not 3 på sidan 26 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar. För fullständiga definitioner se sidan 28.

VD har ordet

Skäl till optimism

God underliggande efterfrågan

Hotellefterfrågan var god under större delen av det fjärde kvartalet med stöd av ett ökat affärsresande, ett stabilt fritidsresande och en generellt sett god snittprisutveckling. Efterfrågan mattades gradvis under kvartalets andra hälft på grund av en ny virusvariant som ledde till ökad smittspridning och nya restriktioner. Inhemsk och regionala hotellmarknader utvecklades bäst även i det fjärde kvartalet – återigen med Storbritannien i topp. I de nordiska länderna var beläggingsgraden i regionala marknader periodvis väl i linje med 2019 års nivåer*.

Utvecklingen i det fjärde kvartalet visade tydligt att underliggande efterfrågan är stark och att det finns ett stort uppdämt behov hos både fritids- och affärsresenärer att resa och träffas fysiskt – ett behov som växer för varje ny restriktionsrunda.

Tydlig resultatförbättring

Pandox totala intäkter och driftnetto ökade med 42 respektive 37 procent jämfört med det fjärde kvartalet 2020. För jämförbara enheter var ökningen 49 respektive 32 procent justerat för valutakurseffekter. Huvuddelen av Pandox intäkter utgjordes av kontrakterade minimihyror och fasta hyror i Fastighetsförvaltning. Bidraget från omsättningsbaserade hyror och intäkter från Operatörsverksamhet ökade jämfört med det tredje kvartalet. Beläggingsgraden för jämförbara enheter i affärssegmenten Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet var cirka 51 (22) respektive 38 (12) procent i det fjärde kvartalet.

Förvärv, positivt kassaflöde och stark finansiell ställning

I slutet av det fjärde kvartalet förvärvade Pandox Aparthotel Adagio Edinburgh Royal Mile med 146 rum för cirka 40,5 MGBP. Det är en attraktiv hotellfastighet i ett spännande segment i en dynamisk och växande stad. Hotellet är strategiskt och centralt beläget i en av Storbritanniens mest attraktiva hotellmarknader med en väldiversifierad efterfrågan och mycket goda RevPAR-nivåer. Med förvärvet får Pandox exponering mot 'extended stay'-segmentet som vi på sikt hoppas kunna växa i vår portfölj.

Pandox har visat positiv cash earnings varje kvartal sedan pandemin startade och företagets finansiella ställning är stark. Per 31 december 2021 uppgick beläggingsgraden till 49,8 procent och likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter till 3 576 MSEK. Refinansieringar om motsvarande 2 313 MSEK genomfördes i kvartalet. För de krediter som förfaller under 2022 ligger majoriteten i det fjärde kvartalet.

Fasindelad återhämtning med olika utvecklingsnivåer

Som vi tidigare beskrivit förväntar sig Pandox att hotellmarknadens återhämtning – förutsatt minskade restriktioner och hög ekonomisk aktivitet – sker i faser med sex utvecklingsnivåer där olika marknadssegment stegvis bygger upp efterfrågan i hotellmarknaden:

1. Städer och länder öppnar upp och restriktioner lättar gradvis
2. Hotell öppnar
3. Inhemskt fritidsresande med växande hög betalande segment
4. Inhemskt affärsresande
5. Möten och internationellt resande
6. Gruppresor

Respektive steg medverkar till att beläggningen stiger och intäkterna ökar, vilket i sin tur skapar förutsättningar för högre snittpriser och ökade intäkter per rum.

Hotellmarknaden har genom pandemin pendlat mellan nivå 1 och 4. Pandox bedömning är att hotellmarknaden för närvarande befinner sig i ett vänteläge mellan nivå 3 och 4. I kölvattnet av minskade restriktioner förväntas hotellmarknaden snabbt återta den mark som förlorades i avslutningen av det fjärde kvartalet med stöd av ett ökat inhemskt affärsresande.

Pandemi i ny fas ger ökad stabilitet i efterfrågan

Utvecklingen i det fjärde kvartalet visar återigen att det finns ett stort uppdämt resebehov som snabbt konverteras till efterfrågan när restriktioner minskar och förutsättningar för resande förbättras. Goda snittpriser signalerar också att betalningsviljan för hotellboende är hög.

Med spridningen av Omikronvirusvarianten har pandemin gått in i en ny fas. I många länder förs diskussioner om att avskaffa restriktioner och hitta nya och mindre samhällspåverkande sätt att leva med viruset. Med undantag för Tyskland och Kanada har myndigheter i samtliga Pandox verksamhetsländer nu meddelat datum, huvudsakligen i februari, för när avveckling av covid-19-restriktioner kommer att ske. Det kommer att leda till högre hotellefterfrågan och sannolikt också en ökad förutsägbarhet och stabilitet i densamma.

Hotellefterfrågan har så här långt i det första kvartalet varit högre än motsvarande period föregående år. Det första kvartalet är det säsongsmässigt svagaste på året.

Nyligen aviserade och genomförda restriktionslättningar har resulterat i fler bokningsförfrågningar från både privatpersoner och företag.

Företag har i den senaste restriktionsfasen snarare valt att flytta möten än att helt boka av eftersom behovet av möten hela tiden växer. Pandox bedömning är därför att hotellmarknaden har goda förutsättningar att snabbt återta förlorad mark när restriktionerna återigen minskar.

Med hänsyn taget till pandemins effekter och mottagandet av statliga coronastöd föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2021.



Liia Nõu, vd

* Benchmarking Alliance baserat på öppna hotell

Sammanfattning av covid-19-effekter för Pandox

Affärssegment Fastighetsförvaltning

Pandox följer och utvärderar affärsläget löpande och har en nära dialog med hyresgäster i affärssegmentet Fastighetsförvaltning avseende respektive parts affärsituation.

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

Överenskommelser med hyresgäster om temporära förändringar i betalningsvillkor sker när så är möjligt och lämpligt. Hyror har under det fjärde kvartalet inkommit enligt ursprungliga och temporära betalningsvillkor. Inga rabatter på hotellhyror har givits. Per 31 december 2021 uppgick kundfordringar hänförliga till uppskjutna hyror under temporära betalningsvillkor till motsvarande 590 MSEK, jämfört med 649 MSEK per 30 september 2021.

Pandox har tagit del av statliga bidrag i Sverige, Finland, Danmark och Norge om totalt motsvarande 8 MSEK i det fjärde kvartalet (7 MSEK i det tredje kvartalet 2021), vilket intäktsförts under Övriga fastighetsintäkter.

För mer information, se sidan 6, 7 och 24.

Affärssegment Operatörsverksamhet

Pandox har tagit del av stödprogram inom Operatörsverksamhet i Belgien, Tyskland, Kanada, Storbritannien och Nederländerna om motsvarande cirka 28 MSEK i det fjärde kvartalet (15 MSEK i det tredje kvartalet 2021), varav huvuddelen avser tidigare resultatperioder, vilket redovisas som en kostnadsreduktion inom Kostnader Operatörsverksamhet.

Därutöver har cirka 13 MSEK (10 MSEK i det tredje kvartalet 2021) överförts direkt från myndigheter till Pandox anställda i form av lönestöd för permitterad personal. Dessa ingår således inte i Pandox redovisade siffror.

För mer information, se sidan 6, 7 och 24.

Investeringar

Planerade investeringar under 2022 uppgår till motsvarande cirka 890 MSEK.

För mer information, se sidan 9.

Värdering av hotellfastigheter

Pandox genomför interna värderingar av sin hotellfastighetsportfölj och Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandard IAS 40. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar. För Rörelsefastigheter redovisas interna värderingar i informationssyfte och dessa ingår i EPRA NRV-beräkningarna.

Externa värderingar av alla fastigheter genomförs normalt sett varje år av oberoende fastighetsvärderare. De externa värderarna genomför en mer djupgående inspektion minst vart tredje år eller om fastigheterna genomgått stora förändringar. De externa värderingarna är en viktig referenspunkt för Pandox interna värderingar i den mån att skillnader mot internt utförd värdering analyseras för att på så vis utmana den interna värderingen. Det är Pandox långgivare som bestämmer, eller i vissa fall medverkar i beslut om, vilken extern värderare som ska användas, vilka hotellfastigheter som ska värderas och när det ska ske.

Pandox värderingsmodell består av en accepterad och beprövad kassaflödesmodell, där de framtida kassaflöden som hotellfastigheterna förväntas generera diskonteras med marknadens avkastningskrav. Värderingen baseras på det berörda hotellets affärsplan, vilken uppdateras minst två gånger per år, och tar bland annat hänsyn till utvecklingen i de underliggande operatörsaktiviteterna, marknadsutvecklingen med särskilt fokus på utbud och efterfrågan, avtalsituation, drifts- och underhållsfrågor och investeringar som syftar till att maximera hotellfastighetens kassaflöde och avkastning på lång sikt.

Pandox har vid utgången av det fjärde kvartalet värderat hotellfastigheterna enligt samma metod och vedertagna kassaflödesmodell som använts sedan börsnoteringen 2015 efter godkänd granskning av börsrevisorn.

Pandox har hanterat osäkerheter hänförliga till covid-19-pandemin främst genom de kassaflödesprognoser som ligger till grund för värderingarna. Osäkerheten om pandemins påverkan på framtida kassaflöden har minskat genom ökad vaccinationsgrad, avvecklade

myndighetsrestriktioner och kraften i hotellmarknadens återhämtning. Det finns fortsatt en viss osäkerhet om eventuella långsiktiga bestående effekter av covid-19 på hotellmarknaden i stort.

Pandemins effekter på direktavkastningskrav kan ännu inte med säkerhet fastslås framförallt på grund av att vägledande evidens i transaktionsmarknaden för värdering av hotellfastigheter fortfarande är otillräcklig. Under normala omständigheter tenderar Pandox bedömda avkastningskrav vara mycket lika de som erhålls från externa fastighetsvärderare. Dessa tar i sin tur utgångspunkt i marknadens direktavkastningskrav som i mån av tillgång härletts ur transaktioner av jämförbara hotellfastigheter. Den komplexitet som covid-19-pandemin gett upphov till har dock skapat en högre osäkerhet om framtiden och därmed gett upphov till ett större mått av uppskattningar och bedömningar även gällande marknadens direktavkastningskrav. Den högre graden av bedömning av direktavkastningskravet som därigenom uppstått, har skapat en större avvikelse mellan Pandox direktavkastningskrav och vissa direktavkastningskrav som de externa värderarna använt i sina beräkningar. Pandox hantering av komplexiteten och nödvändiga överväganden har löpande diskuterats och analyserats internt inom företaget samt i Pandox revisionsutskott, finansutskott och styrelse.

Pandox följer noga parametrar som påverkar värderingarna. I takt med att effekterna av covid-19 klarnar förväntas direktavkastningskrav och framtida kassaflöden att kunna uppskattas med större precision.

Pandox bedömning är att covid-19-pandemin är av övergående karaktär med begränsad effekt på det långsiktiga direktavkastningskravet, baserat på bland annat:

1. Generellt sett stark återhämtning i både fritids- och affärsefterfrågan när restriktioner minskar
2. Pandox huvudsakliga exponering är mot hotellmarknader med övervägande inhemsk efterfrågan som varit mer motståndskraftiga vid ökade restriktioner och sett en snabbare och starkare återhämtning vid minskade restriktioner
3. Under 2021 har vissa inhemska hotellmarknader periodvis presterat på samma eller högre nivå jämfört med motsvarande period 2019
4. Stödjande banker och i övrigt öppna kredit- och aktiemarknader
5. Statliga stödprogram för hyresgäster som säkerställt löpande hyresbetalningar
6. Fallande direktavkastningskrav i andra fastighetsslag har lett till en ökad skillnad i direktavkastningskrav jämfört med hotellfastigheter

Skillnaden mellan de interna och externa värderingarna har gradvis minskat under 2021. Genomförda externa värderingar under de senaste tolv månaderna omfattar cirka 98 procent av fastigheterna och ligger sammanlagt cirka 1 procent under Pandox interna värderingar – inom ett intervall om cirka +8 till cirka -12 procent per land/region. De negativa avvikelserna förklaras i huvudsak av externvärderingar i Storbritannien och Irland som genomfördes under den period i pandemin där osäkerheten var som högst (december 2020/januari 2021). Sedan dess har en stark återhämtning skett på dessa hotellmarknader, som ännu inte återspeglas i externvärderingen.

Under det fjärde kvartalet har 77 externa värderingar genomförts, vilka sammanlagt ligger cirka 1 procent över Pandox interna värderingar – inom ett intervall om cirka +14 till cirka -4 procent per land/region.

Se sidan 23 för information om fastigheternas marknadsvärde per land.

I det fjärde kvartalet uppgick de orealiserade värdeförändringarna till 97 MSEK för Förvaltningsfastigheter. De orealiserade värdeförändringarna för Rörelsefastigheter uppgick till -13 MSEK.

Sedan covid-19-pandemins start i det första kvartalet 2020 har de orealiserade och realiserade värdeförändringarna uppgått till sammanlagt -2 147 MSEK för Förvaltningsfastigheter och -977 MSEK för Rörelsefastigheter, motsvarande en samlad minskning med -4,9 procent, huvudsakligen förklarad av lägre förväntade kassaflöden.

För mer information, se sidan 9, 21 och 23.

Finansiering

Pandox har en stark finansiell ställning. Per 31 december 2021 uppgick belåningsgraden netto till 49,8 procent och likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 3 576 MSEK.

Pandox skuldfinansiering består uteslutande av kreditfaciliteter från elva nordiska och internationella banker i huvudsak mot säkerhet i fastighet. Kortfristiga kreditfaciliteter med en löptid mindre än ett år uppgår till 5 891 MSEK, varav 4 693 MSEK med förfall under fjärde kvartalet 2022. Under kvartalet har Pandox genomfört refinansieringar om motsvarande cirka 2 313 MSEK.

Pandox finansiella kovenanter utgörs på koncernnivå av:

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

Pandox har en positiv och nära dialog med sina långivare om refinansiering samt anpassning av villkor och kovenanter i befintliga

kreditavtal med hänsyn till covid-19. I det fjärde kvartalet har långivare gett waivers i enskilda kreditavtal.

För mer information, se sidan 10 och 11.

Skattemässiga åtgärder

För att hantera den finansiella effekten för Pandox med anledning av covid-19 har vissa skatteåtgärder vidtagits, till exempel korrigeringar av preliminära skattebetalningar, uppskjutande av momsbetalningar och fastighetsskatt. Exempelvis har skattebetalningar huvudsakligen rörande moms för 2020 samt för första nio månaderna 2021, uppgående till motsvarande cirka 28 MSEK, skjutits upp. Hela det uppskjutna beloppet förväntas betalas under första kvartalet 2022.

Pandox följer kontinuerligt alla nya skatteincitament som presenteras i de jurisdiktioner där företaget är verksamt och kommer att agera när så bedöms lämpligt.

Hotellmarknadens utveckling oktober–december 2021

Ett stort steg framåt, ett litet steg tillbaka

Hotellefterfrågan ökade inledningsvis under det fjärde kvartalet tack vare färre restriktioner. I takt med att smittspridningen av framför allt omikronvarianten av covid-19 ökade, återinfördes dock ett antal begränsningar och restriktioner på samtliga Pandox delmarknader, vilket dämpade den inledningsvis starka utvecklingen under det fjärde kvartalets andra hälft.

Ett successivt försämrat restriktionsläge i kombination med en säsongsmässigt svag avslutning på året resulterade i att beläggningsgraden i Europa* minskade något till 54 procent i det fjärde kvartalet, jämfört med cirka 59 procent i det tredje kvartalet och cirka 25 procent i det fjärde kvartalet 2020.

Nya restriktioner bröt en god trend

Efterfrågan från företagssegmentet ökade inledningsvis i det fjärde kvartalet drivet av att fler företag återgick till sina fysiska kontor och blev mer rese- och mötesaktiva. Färre restriktiva publik- och deltagarbegränsningar för bland annat kultur- och idrottsvenemang kompenserade i viss mån för en säsongsmässigt svagare fritidsperiod. På den negativa sidan fanns kvardröjande och återinförda restriktioner, som från och med början av november återigen påverkade hotellefterfrågan negativt. Generellt sett har dock inte den senaste vågen av restriktioner varit lika långtgående och omfattande som tidigare, med undantag för Tyskland där situationen var betydligt mer restriktiv än i exempelvis Sverige och Storbritannien i det fjärde kvartalet. Likt tidigare drabbades städer och marknader med större beroende av efterfrågan från internationella resenärer och från event- och mötessegmenten hårdare än städer och marknader med övervägande inhemsk fritidsefterfrågan. Sammantaget var dock aktivitetsnivå och beläggningsgrad väsentligen högre i det fjärde kvartalet 2021 jämfört med motsvarande period föregående år.

Hotellmarknad i vänteläge

Hotellmarknaden befinner sig för närvarande i ett säsong- och restriktionsmässigt vänteläge. Samtidigt är utsikterna för hotellmarknaden betydligt ljusare än vid motsvarande period 2021. Vaccinationsgraden är hög, smittspridningen är avtagande och restriktionsläget har redan förbättrats i flera länder. Det förs också en aktiv diskussion om behovet att hantera covid-19 i en endemisk kontext, det vill säga leva med viruset utan omfattande restriktioner som påverkar samhällslivet negativt. Många externa analysinstitut har dessutom en positiv syn på hotell- och reseindustrin i en vidare bemärkelse 2022.

Stark inledning gav god beläggning i kvartalet

I Norden* uppgick beläggningsgraden i det fjärde kvartalet sammantaget till 56 procent, jämfört med 60 procent i det tredje kvartalet. Efterfrågan i nordiska regionsstäder var stark med undantag för de sista veckorna i december, dels förklarad av svagare säsong, dels förklarad av nya restriktioner. Sammantaget uppgick beläggningsgraden

för nordiska regionsstäder till goda 56 procent, jämfört med 58 procent motsvarande period 2019 innan pandemin slog till.

Även de nordiska huvudstäderna uppvisade en positiv trend med ökad efterfrågan från samtliga delsegment. Beläggningsgapet mellan regions- och huvudstäder minskade avsevärt. Sammantaget uppgick beläggningsgraden för de fyra huvudstäderna till 55 procent i det fjärde kvartalet, jämfört med 70 procent motsvarande period 2019. Skillnaden förklaras bland annat av att en betydande del av internationell efterfrågan saknas och att efterfrågan på större möten och events är lägre.

Tyskland** var relativt tidigt ute med förnyade begränsningar och restriktioner i kvartalet. Beläggningsgraden för landet som helhet uppgick till cirka 46 procent, jämfört med cirka 53 procent i det tredje kvartalet. Fortsatt föreligger relativt stora skillnader mellan marknader beroende på sammansättningen i efterfrågan.

I Storbritannien**, där nya restriktioner infördes senare och i mildare form än i andra länder, var beläggningsgraden cirka 65 procent för landet som helhet i det fjärde kvartalet. Beläggningsgraden i UK Regional och London var 66 respektive 62 procent och skillnaden därmed endast cirka 4 procentenheter. Det kan jämföras med 18 procentenheter i det tredje kvartalet, vilket förklarar att snittpriserna att förbättras i det fjärde kvartalet, vilket förklarar av att hotellmarknaden påbörjat resan mot en mer normal efterfrågemit och att betalningsviljan för hotellboende är hög, i synnerhet inom fritidssegmentet för attraktiva inhemska marknader och hotell.

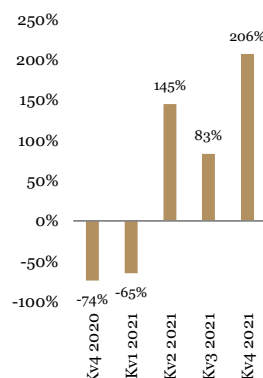
Pandox trendspaning för återhämtning

- Efterfrågan beror på graden av restriktioner
- Fritidssegmentet återhämtar sig först och hotell och destinationer med ett starkt fritidserbjudande är mest attraktiva i tidig fas
- Hotell som gäster kan nå med bil och tåg har en fördel
- Marknader med hög inhemsk efterfrågan vänder upp först
- Potential för ökad inhemsk och regional turism så länge internationella reserestriktioner föreligger
- För hotell med en stor mötesverksamhet och ett stort beroende av internationell efterfrågan tar återhämtningen längre tid
- God ekonomisk aktivitet och hushållens ökade sparande har skapat förutsättningar för ytterligare ökad efterfrågan när restriktioner avvecklas
- Uppdämt resebehov för både privatpersoner och företag, som ökar för varje ny restriktionsrunda
- Begynnande diskussion om att leva med covid-19

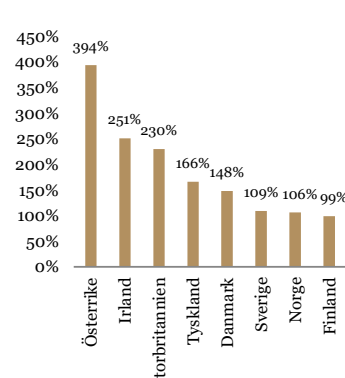
* Benchmarking Alliance baserat på öppna hotell ** STR baserat på öppna hotell

Oktober–december 2021

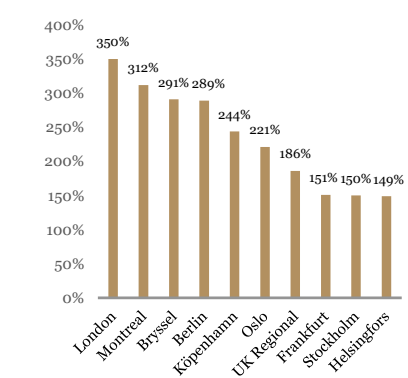
Europa
RevPAR-tillväxt y/y



Länder
RevPAR-tillväxt y/y



Nyckelmarknader
RevPAR-tillväxt y/y



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

Finansiell utveckling oktober–december 2021

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

Nettoomsättning

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 648 (570) MSEK, en ökning med 14 procent. Majoriteten av Padox intäkter utgjordes av kontrakterade minimihyror och fasta hyror i Fastighetsförvaltning, men bidraget från omsättningsbaserade hyror ökade och uppgick till cirka 144 MSEK. Ökningen förklaras av ett generellt sett mildare restriktionsläge på samtliga marknader, trots återinförda restriktioner mot slutet av kvartalet. Fritidsefterfrågan var fortsatt stark under helger samtidigt som efterfrågan från affärssegmentet ökade. I intäkterna ingår en engångsintäkt för statliga bidrag motsvarande 8 MSEK. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 18 procent justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 326 (117) MSEK, en ökning med 179 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 197 procent och RevPAR med 317 procent, justerat för valutakurseffekter. Den stora intäktsökningen förklaras av en stabil fritidsefterfrågan, en stark återhämtning inom affärssegmentet samt en begynnande mötesaktivitet, främst i oktober. Ökningen skedde från låga nivåer förklarad av att Padox i Operatörsverksamhet har hög exponering mot stora möteshotell i internationella marknader, framförallt Bryssel, som haft en relativt sett sämre utveckling genom pandemin. Tre hotell var stängda större del av kvartalet – två för renovering och ett för fackliga förhandlingar.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 974 (687) MSEK. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 49 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 542 (478) MSEK, en ökning med 13 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 14 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 26 (-64) MSEK. Padox har under kvartalet tagit del av statliga bidrag om totalt motsvarande cirka 28 MSEK inom Operatörsverksamhet, vilket avser tidigare resultatperioder. Därutöver har cirka 13 MSEK överförts direkt från myndigheter till Padox anställda i form av lönestöd för permitterad personal. Dessa ingår således inte i Padox redovisade siffror. Läs mer på sida 3 och avsnittet "Operatörsverksamhet".

Totalt driftnetto uppgick till 568 (414) MSEK, en ökning med 37 procent.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -52 (-41) MSEK, varav avskrivningar uppgick till -5 (-5) MSEK. Kostnadsökningen förklaras av ökade kostnader relaterat bland annat

till extern fastighetsvärdering, systemuppdatering, kontorsrenovering samt bildande av stiftelse.

EBITDA

EBITDA uppgick till 521 (378) MSEK, en ökning med 38 procent.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -229 (-228) MSEK, varav -20 (-22) MSEK utgörs av avskrivningar av aktiverade uppläggningskostnader för lån.

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

Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 195 (62) MSEK, en ökning med 215 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 97 (-533) MSEK. Realiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till -12 (0) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 187 (109) MSEK, främst förklarad av förändrade långa marknadsräntor. Se vidare sidan 10–11.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -78 (-2) MSEK, vilket framförallt förklaras av högre intäkter i länder med begränsad möjlighet till koncernutjämning, samt skillnader mellan bokförd och slutlig skatt avseende 2020. Uppskjuten skatt uppgick till -127 (59) MSEK. Se vidare sidan 11 och avsnittet "Uppskjuten skatt".

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 258 (-305) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 259 (-300) MSEK, vilket motsvarar 1,41 (-1,63) SEK per aktie.

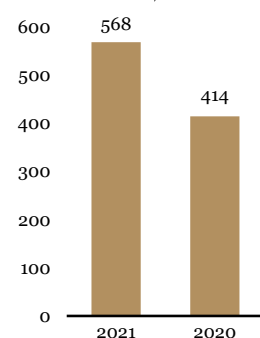
Cash earnings

Total cash earnings uppgick till 195 (129) MSEK, en ökning med 51 procent.

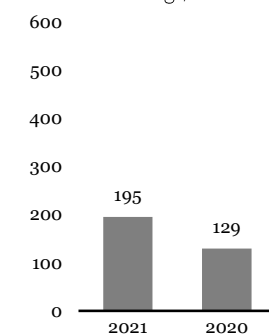
Se sidan 26 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar

Oktober–december 2021

Totalt driftnetto, MSEK



Total cash earnings, MSEK



Finansiell utveckling januari–december 2021

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

Nettoomsättning

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 422 (2 399) MSEK, en ökning med 1 procent. Huvuddelen av intäkterna utgjordes av minimihyror och fasta hyror men bidraget från omsättningsbaserade hyror ökade successivt under perioden. I intäkterna ingår en engångsintäkt för statliga bidrag motsvarande 26 MSEK. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 6 procent justerat för valutakurseffekter.

Ett svagt första halvår orsakat av restriktioner följdes av ett väsentligt starkare andra halvår drivet av en klart förbättrad efterfrågan. Återhämtningen förklaras av en hög ekonomisk aktivitet, lättade restriktioner och ett uppdämt resebehov inom samtliga segment.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 851 (779) MSEK, en ökning med 9 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 12 procent och RevPAR med 22 procent, justerat för valutakurseffekter. Intäktsökningen förklaras av en stark återhämtning under det andra halvåret 2021, främst förklarad av ett ökat affärsresande. Fyra hotell var stängda delar av det andra halvåret – tre för renovering och ett för fackliga förhandlingar.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 3 273 (3 178) MSEK. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 7 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 027 (2 018) MSEK. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 5 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till -22 (-168) MSEK. Pandox har under perioden tagit del av statliga bidrag om totalt motsvarande cirka 185 MSEK inom Operatörsverksamhet. Därutöver har cirka 83 MSEK överförts direkt från myndigheter till Pandox anställda i form av lönestöd för permitterad personal. Dessa ingår således inte i Pandox redovisade siffror. Läs mer på sida 3 och avsnittet ”Operatörsverksamhet”.

Totalt driftnetto uppgick till 2 005 (1 850) MSEK.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -157 (-171) MSEK, varav avskrivningar -20 (-20) MSEK.

EBITDA

EBITDA uppgick till 1 868 (1 699) MSEK, en ökning med 10 procent.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -944 (-902) MSEK, varav -77 (-72) MSEK utgörs av avskrivningar av aktiverade uppläggningskostnader för lån.

De finansiella intäkterna uppgick till 4 (2) MSEK.

Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar uppgick till -88 (-86) MSEK.

Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 542 (458) MSEK, en ökning med 18 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till -368 (-1 779) MSEK, varav huvuddelen förklaras av minskade kassaflöden. Realiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till -18 (0) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 740 (-221) MSEK, främst förklarad av förändrade långa marknadsräntor. Se vidare sidan 10–11.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -128 (-57) MSEK, vilket framförallt förklaras av högre intäkter i länder med begränsad möjlighet till koncernutjämning, samt skillnader mellan bokförd och slutlig skatt avseende 2020. Uppskjuten skatt uppgick till -149 (191) MSEK. Se vidare sidan 11 och avsnittet ”Uppskjuten skatt”.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 609 (-1 408) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 610 (-1 399) MSEK, vilket motsvarar 3,32 (-7,61) SEK per aktie.

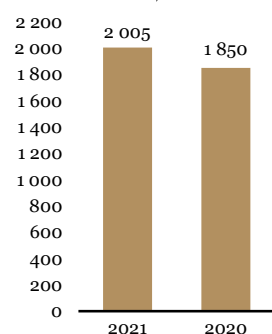
Cash earnings

Total cash earnings uppgick till 712 (660) MSEK, en ökning med 8 procent.

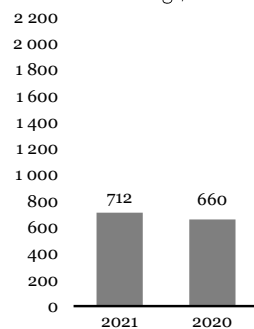
Se sidan 26 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar

Januari–december 2021

Totalt driftnetto, MSEK



Total cash earnings, MSEK



Segmentrapportering oktober–december 2021

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

Fastighetsförvaltning

MSEK	Okt-dec		Jan-dec	
	2021	2020	2021	2020
Hyresintäkter	606	523	2 279	2 228
Övriga fastighetsintäkter	42	47	143	171
Kostnader, exklusive fastighetsadministration	-56	-35	-218	-215
Driftnetto, före fastighetsadministration	592	535	2 204	2 184
Fastighetsadministration	-50	-57	-177	-166
Bruttoresultat	542	478	2 027	2 018
Driftnetto, efter fastighetsadministration	542	478	2 027	2 018

Oktober–december 2021

Hyresintäkter och Övriga fastighetsintäkter uppgick till 648 (570) MSEK, varav 8 MSEK avser statliga bidrag, vilka redovisas under Övriga fastighetsintäkter. Majoriteten av Pandox intäkter utgjordes av kontrakterade minimihyror och fasta hyror, men ett successivt förbättrat affärsläge ledde också till ett ökat bidrag från rent omsättningsbaserade hyror. I kvartalet noterades marginella rörliga intäkter i 16 hyresavtal med miniminivå – huvuddelen i Sverige – jämfört med elva hyresavtal i det tredje kvartalet.

Den 1 oktober 2021 omklassificerades Motel One Copenhagen (tidigare h27) från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning.

Beläggningsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 51 procent i kvartalet, jämfört med cirka 22 procent under motsvarande kvartal 2020 och cirka 55 procent i det tredje kvartalet. Förbättringen förklaras av hög ekonomisk aktivitet och mildare restriktioner som i sin tur ledde till högre efterfrågan inom samtliga segment.

Hotell med i huvudsak lokal efterfrågan, som vägshotell, hotell i mindre städer samt destinationer med ett attraktivt fritidserbjudande utvecklades fortsatt starkt. Även hotell i regionala marknader, till exempel Stockholm, Manchester och Düsseldorf, noterade en positiv utveckling med stöd av en ökad affärs efterfrågan samt fler möten och events.

Driftnettet uppgick till 542 (478) MSEK, en ökning med 13 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 18 procent medan driftnettet ökade med 14 procent, justerat för valutakurseffekter.

Operatörsverksamhet

MSEK	Okt-dec		Jan-dec	
	2021	2020	2021	2020
Intäkter	326	117	851	779
Kostnader	-373	-244	-1 151	-1 182
Bruttoresultat	-47	-127	-300	-403
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	73	63	278	235
Driftnetto	26	-64	-22	-168

Oktober–december 2021

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 326 (117) MSEK, en ökning med 179 procent. Intäktsökningen förklaras av samma drivkrafter som för Fastighetsförvaltning samt att Pandox i Operatörsverksamhet har full och direkt resultatexponering. Beläggningsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 38 procent i kvartalet. Holiday Inn Brussels Airport var stängt för renovering stora delar av kvartalet och DoubleTree by Hilton Montreal var stängt hela kvartalet på grund av fackliga förhandlingar. Beläggningsgraden för jämförbara hotell under motsvarande kvartal 2020 var 12 procent.

Pandox hotell i Nürnberg håller stängt för renovering med planerad återöppning i september 2022.

Hotell med särskilt god utveckling i kvartalet var Hotel Hubert (Bryssel, Belgien), Radisson Blu Glasgow (Skottland) och InterContinental Montreal (Kanada).

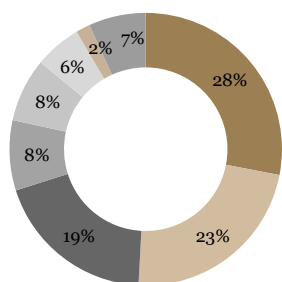
För jämförbara enheter ökade intäkter och RevPAR med 197 respektive 319 procent, justerat för valutakurseffekter.

Driftnettet uppgick till 26 (-64) MSEK.

Pandox har under kvartalet tagit del av statliga bidrag om totalt motsvarande cirka 28 MSEK inom Operatörsverksamhet, varav huvuddelen avser tidigare resultatperioder. Därutöver har cirka 13 MSEK överförts direkt från myndigheter till Pandox anställda i form av lönestöd för permitterad personal. Dessa ingår således inte i Pandox redovisade siffror. Läs mer på sida 3 och avsnittet ”Operatörsverksamhet”.

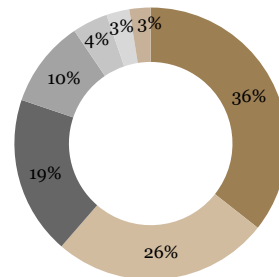
Oktober–december 2021

Intäkter per land, Fastighetsförvaltning



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

Intäkter per land, Operatörsverksamhet



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

Fastighetsportfölj

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

Värdeförändring fastigheter

Vid utgången av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 62 596 (59 542) MSEK, varav 52 215 (50 181) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 10 380 (9 361) MSEK för Rörelsefastigheter. Vid samma tidpunkt hade Rörelsefastigheter ett redovisat värde på 8 015 (7 363) MSEK.

Vid utgången av perioden hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 14,0 (14,6) år.

Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

	MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 jan, 2021)	50 181
+ Förvärv ¹⁾	482
+ Investeringar i befintlig portfölj	563
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar ²⁾	-195
+/- Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar i totalresultatet	—
+/- Värdeförändring realiserad	-368
+/- Värdeförändring realiserad ³⁾	-18
+/- Valutakursförändring	1 570
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (31 dec, 2021)	52 215

Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	MSEK
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (1 jan, 2021)	9 361
+ Förvärv	—
+ Investeringar i befintlig portfölj	419
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar ²⁾	218
+/- Värdeförändring realiserad	47
+/- Värdeförändring realiserad ⁴⁾	-10
+/- Valutakursförändring	345
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (31 dec, 2021)	10 380

¹⁾ Förvärv av Aparthotel Adagio Edinburgh Royal Mile.

²⁾ Omklassificering av hotellfastighet i Nürnberg från Fastighetsförvaltning till Operatörsverksamhet och av Motel One Copenhagen från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning. Skillnaden på -23 MSEK mellan Förvaltningsfastigheter och Rörelsefastigheter avser värdeförändring av Motel One Copenhagen.

³⁾ Nedskrivning utvecklingskostnader (-6 MSEK) och övrig utrangering (-12 MSEK).

⁴⁾ Utrangering inventarier

Investeringar

Under perioden januari–december 2021 uppgick investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar, exklusive förvärv, till 990 (907) MSEK, varav 563 (492) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 419 (406) MSEK för Rörelsefastigheter samt 8 (9) MSEK för huvudkontoret.

Vid utgången av det fjärde kvartalet 2021 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 1 280 MSEK, varav 890 MSEK förväntas genomföras under 2022. Under 2021 har totala investeringar samt underhåll uppgått till 982 MSEK respektive 47 MSEK.

Större pågående och framtida projekt utgörs av Hilton Brussels Grand Place, Holiday Inn Brussels Airport, DoubleTree by Hilton Brussels City, Crowne Plaza Antwerpen, hotellfastighet i Nürnberg (tidigare Maritim Hotel Nürnberg), Hotel Berlin Berlin, Pullman Stuttgart Fontana, Mercure München Neuperlach, Dorint Parkhotel Bad Neuenahr, Jurys Inn Birmingham, Quality Grand Borås, Scandic Park Stockholm, Comfort Hotel Börsparken samt investeringsprogrammet för gröna investeringar.

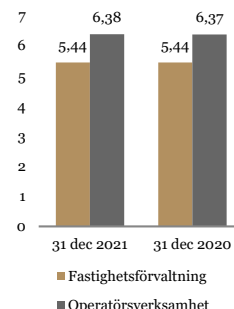
Finansiella effekter i MSEK av förändringar i vissa nyckelparametrar per den 31 december 2021.

Förvaltningsfastigheter, påverkan verkligt värde	Förändring	Värdeeffekt
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-4 395 / +5 284
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 374
Driftnetto ¹⁾	+/- 1%	+/- 395 (535)
Förvaltningsfastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris ¹⁾)	+/- 1%	+/- 5 (26)
Rörelsefastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris ¹⁾)	+/- 1%	+/- 7 (22)
Finansiell känslighetsanalys, resultatseffekt	Förändring	Resultat före värdeförändringar
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, med derivat ²⁾	+/- 1%	+6/-171
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, utan derivat ²⁾	+/- 1%	-215/+31
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	+/- 988

¹⁾ Värdet avser nivå utgång 2021 baserat på 32 fullt rörliga avtal och 16 avtal (av totalt 96) med rörlig hyra utöver miniminivå. I hyresavtal med miniminivå genereras rörlig hyra endast när ackumulerad hyra överstiger miniminivån. Värdet inom parentes avser 2019, som var påverkat av covid-19-pandemin och är en approximation för ett normalt verksamhetsår.

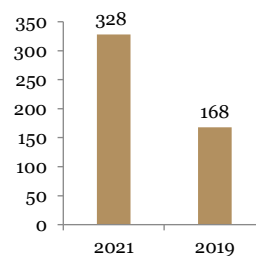
²⁾ Resultateffekten blir asymmetrisk på grund av begränsade möjligheter för Pandox att fullt ut tillgodoräkna sig negativa marknadsräntor.

Genomsnittligt direktavkastningskrav, % (31 december 2021)

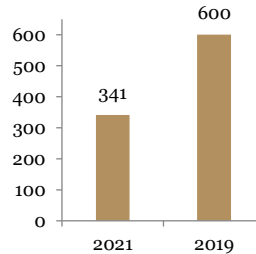


Fördelning hyresintäkter, MSEK*

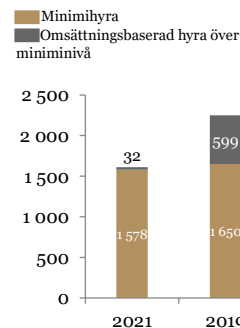
Fasta hyresavtal



Omsättningsbaserade hyresavtal utan miniminivå



Omsättningsbaserade hyresavtal med miniminivå



*Diagrammen ovan beskriver fördelningen mellan Pandox intäkter i Fastighetsförvaltning 2021 jämfört med 2019 som var påverkat av covid-19-pandemin och är en approximation för ett normalt verksamhetsår.

Finansiering

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

Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden netto till 49,8 (48,7) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 25 213 (23 880) MSEK. EPRA NRV uppgick till 31 905 (30 813) MSEK, motsvarande 173,54 (167,60) SEK per aktie. Likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 3 576 (5 221) MSEK. Därutöver finns ytterligare kreditfaciliteter som, vid varje givet tillfälle, fullt ut täcker emitterad volym under Pandex företagscertifikatprogram.

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen, exklusive uppläggningskostnader för lån, till 32 752 (31 629) MSEK. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 1 983 (2 599) MSEK och emitterad volym under företagscertifikatprogrammet uppgick till 2 191 (0) MSEK.

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

Kortfristiga kreditfaciliteter med en löptid mindre än ett år uppgår till 5 891 MSEK, varav 4 693 MSEK med förfall under fjärde kvartalet 2022. Pandex har samtliga kortfristiga kreditfaciliteter hos nordiska relationsbanker. Refinansieringar om motsvarande 2 313 MSEK genomfördes under det fjärde kvartalet.

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

Förfallostruktur kreditfaciliteter 31 december 2021

Förfall (MSEK)	Kreditlimiter ¹⁾
<1 år	5 891
1-2 år	14 604
2-3 år	3 889
3-4 år	8 859
4-5 år	1 492
>5 år	-
Summa	34 735

¹⁾Exklusive kontraktuell amortering.

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

Lån i respektive valuta 31 december 2021

	SEK	DKK	EUR ³⁾	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa
Summa kreditlimiter, MSEK ¹⁾	9 852	1 906	14 833	469	527	1 210	5 937	34 735
Summa räntebärande skulder, MSEK ¹⁾	6 963	1 906	15 761	469	506	1 210	5 937	32 752
Andel skuld i valuta, %	21,3	5,8	48,1	1,4	1,5	3,7	18,1	100
Genomsnittlig ränta, % ²⁾	2,5	2,1	2,3	2,1	2,9	3,2	3,0	2,5
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,5	2,2	3,9	0,2	0,1	2,3	2,5	3,3
Verkligt värde fastigheter, MSEK ¹⁾	14 796	3 502	28 160	775	1 262	3 309	10 792	62 596

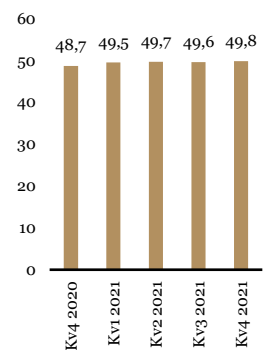
¹⁾Omräknat till MSEK.

²⁾Genomsnittlig ränta inklusive bankens marginal och derivat.

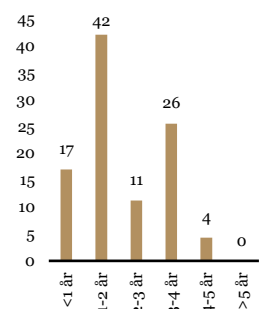
³⁾Delar av räntebärande skulden är en del av kreditutrymmet i SEK, vilket kan dras i flera valutor, däribland EUR.

För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandex resultat används räntederivat, framförallt ränteswappar. I slutet av perioden uppgick räntederivatet brutto till 27 343 MSEK och räntederivatet netto till 22 318 MSEK, vilket även utgör den räntesäkrade delen av Pandex låneportfölj. Cirka 64 procent netto av Pandex låneportfölj var därmed säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år.

Belåningsgrad netto per kvartal, %



Förfall kreditfaciliteter per år, %



Finansiella kovenanter

Pandex finansiella kovenanter utgörs på koncernnivå av:

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

Förfallostruktur avseende räntebindning 31 december 2021

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		Genomsnittsränta derivat, %
	Belopp ¹⁾	Andel, %	Volym	Andel, %	
< 1 år	12 942	40	2 508	11	1,0
1-2 år	1 533	5	1 533	7	2,9
2-3 år	1 400	4	1 400	6	0,1
3-4 år	1 936	6	1 936	9	-0,2
4-5 år	3 342	10	3 342	15	0,2
> 5 år	11 599	35	11 599	52	0,5
Summa	32 752	100	22 318	100	0,6

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

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

Vid utgången av perioden uppgick marknadsvärdet netto för Pandox finansiella derivat till -58 (-798) MSEK.

Uppskjuten skatt

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 249 (631) MSEK. Dessa utgörs främst av redovisat värde av skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren och temporära värderingsskillnader för räntederivat.

De uppskjutna skatteskulderna uppgick till 4 281 (4 307) MSEK, vilka främst avser temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde avseende Förvaltningsfastigheter, samt temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde avseende Rörelsefastigheter.

Övrig information

Väsentliga händelser under och efter perioden

21 december 2021	Pandox förvärvar lägenhetshotell i Edinburgh
15 december 2021	Förändring i Pandox koncernledning
23 november 2021	Pandox Hotel Market Day 2021
27 oktober 2021	Delårsrapport januari-september 2021
20 oktober 2021	Anneli Lindblom ny CFO för Pandox

För fullständiga pressmeddelanden se www.pandox.se.

Pågående tvister och försäkringsärenden

Hyresgästen för Park Centraal Amsterdam har på grund av covid-19 stämt ett dotterbolag till Pandox med krav på vissa temporära justeringar i existerande hyresavtal, framförallt avseende minimihyrans nivå. Domstolsprocess pågår i vilken Pandox har förlorat i första instans men där utfall ej förväntas få väsentlig påverkan på koncernens resultat. Pandox har överklagat beslutet.

Dotterbolag till Pandox har stämt Köln Bonn Airport, som inte beviljat förlängning av en så kallad Hereditary Building Right ("HBR") för hotellfastigheten Leonardo Hotel Köln Bonn Airport med 177 rum. Domstolsprocess pågår och Pandox bedömer möjligheterna till beslut, alternativt kompensation, till bolagets fördel som goda. Inga hyresintäkter har bokförts under 2021.

Som Pandox tidigare kommunicerat har företaget mottagit ett beslut från Skatteverket avseende koncernens internprissättning. Pandox har överklagat till Förvaltningsrätten. Pandox vidhåller sin uppfattning att bolaget har följt gällande rätt. Pandox internprissättning skiljer sig inte från branschen i övrigt. Skatteverket är dock av uppfattningen att vinstallokeringen inte ska ske till det land där fastigheterna ligger och verksamheten bedrivs, utan i moderbolagets land, det vill säga Sverige. Pandox står fast vid att koncernens bolag följer och har följt gällande rätt för internprissättning och beskattning i de länder där koncernens bolag är verksamma. Pandox har beviljats anstånd från Skatteverket med anledning av osäkerheten kring utgången av ärendet. Pandox bedömer möjligheterna till beslut till bolagets fördel i högre instans som goda. Muntlig förhandling i Förvaltningsrätten hölls den 26 januari 2022 och dom förväntas meddelas inom kort.

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

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

Personal

Vid utgången av perioden hade Pandox motsvarande 675 (634) heltidsanställda, baserat på antal arbetade timmar omvandlat till heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 626 (587) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 49 (47) inom segmentet Fastighetsförvaltning samt central administration.

Gröna investeringar

Pandox gröna investeringsprogram inom Operatörsverksamhet om 8 MEUR, med en förväntad avkastning om cirka 20 procent, ligger fast inom planerad tidsram (2023). Syftet är att reducera klimatpåverkan genom energi- och vattenreducerade projekt samt teknikinstallationer. Målet är att minska energi-, gas- och vattenanvändningen med 35 procent, 25 procent respektive 20 procent, samt att minska CO₂-utsläppen med 20 procent. Avkastningen ligger i paritet med förväntan, justerat för covid-19-effekter.

Moderbolag

Aktiviteterna inom Pandox fastighetsägande företag administreras av personal som är anställda i moderbolaget, Pandox AB (publ). Kostnaderna för dessa tjänster faktureras Pandox dotterbolag. Faktureringen uppgick under perioden januari–december 2021 till 146 (150) MSEK och periodens resultat uppgick till 888 (-486) MSEK.

Vid utgången av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 9 490 (8 603) MSEK och den externa räntebärande skulden till 8 252 (4 804) MSEK, varav 1 476 (3 294) MSEK i form av långfristig skuld.

Transaktioner med närstående

Moderbolaget genomför transaktioner med dotterbolag i koncernen. Sådana transaktioner omfattar i huvudsak allokering av centrala administrationskostnader samt räntor hänförliga till fordringar och skulder. Alla transaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor.

Eiendomsspar AS äger 5,1 procent av 22 hotellfastigheter i Tyskland och 9,9 procent av ytterligare en hotellfastighet i Tyskland, vilka förvärvades av Pandox under 2015, 2016 och 2019. Pandox har ett förvaltningsavtal avseende Pelican Bay Lucaya Resort på Bahamas, som ägs av närstående till Helene Sundt AS respektive CGS Holding AS. Under perioden januari–december 2021 uppgick intäkterna från Pelican Bay Lucaya till 0,6 (0,5) MSEK.

Finansiell riskhantering

Pandox strävar efter lägsta möjliga finansieringskostnad och samtidigt begränsa företagets ränte-, valuta- och likviditetsrisker. Pandox utgångspunkt är att ökade finansieringskostnader till följd av rimliga ränteförändringar ofta kompenseras av högre rörelseintäkter genom en ökad ekonomisk aktivitet. Pandox har därutöver en låneportfölj med varierande förfalldatum och löptider med fast ränta där företaget ingår ränteswappavtal för att säkra räntenivån på en viss andel av skuldportföljen.

En betydande del av Pandox verksamhet bedrivs i länder utanför Sverige och företaget är exponerat mot förändringar i valutakurser. Pandox minskar valutaexponeringen i utländska investeringar framförallt genom att uppta lån i lokal valuta. De utländska verksamheterna har i huvudsak både intäkter och kostnader i lokal valuta vilket begränsar valutaexponeringen i löpande flöden. Pandox strävar efter att ha en diversifierad låneportfölj sett till antalet långivare, exponering mot enskilda långivare samt förfallostruktur för att hantera likviditetsrisken.

Pandox finansiella risker och riskhantering beskrivs på sidorna 133–136 i årsredovisningen för 2020.

Risk- och osäkerhetsfaktorer

Pandox definierar risk som en osäkerhetsfaktor som kan påverka företagets förmåga att uppnå sina mål. Det är därför av största vikt för Pandox att kunna identifiera och värdera dessa osäkerhetsfaktorer.

Pandox strategi är att investera i hotellfastigheter med omsättningsbaserade hyresavtal med de bästa hotelloperatörerna, samt när så behövs kunna driva hotellverksamhet i egen regi. Givet denna strategi har Pandox klassificerat risker i fem kategorier: strategirisker, operativa risker, finansiella risker, omvärldsrisker och hållbarhetsrisker.

Pandox riskarbete beskrivs på sidorna 84–89 i avsnittet "Risker och riskhantering" i årsredovisningen för 2020. Pandox bedömning är att covid-19-pandemin är av övergående karaktär med begränsad effekt på det långsiktiga direktavkastningskravet. Se sida 3–4 och avsnittet "Värdering av hotellfastigheter" för mer information.

Med hänsyn till det extraordinära läge som covid-19 innebär kan det inte uteslutas att en situation kan uppkomma där till exempel åtaganden och kovenanter i företagets kreditavtal inte efterlevs. I sådana fall finns flera åtgärder som kan göras för att, vid behov, läka eventuella avsteg, som till exempel inbetalning av räntekostnad på spärrat bankkonto, ändrade kovenanter, kovenantfri period eller vissa återbetalningar, interna lån eller ökning av eget kapital i dotterbolag. Utöver de effekter av covid-19 som beskrivs ovan och på sida 3–4 har inga väsentliga förändringar i Pandox bedömning av risker skett efter publiceringen av årsredovisningen 2020.

Säsongsbundenhet

Hotellbranschen är säsongsbunden till sin natur. De perioder som bolagets fastigheter redovisar högre intäkter varierar från fastighet till fastighet, främst beroende på läge och kundbas. Eftersom större delen av de kunder som bor på Pandox-ägda eller Pandox-drivna hotell är affärsresenärer, har bolagets totala intäkter historiskt sett varit högre under framförallt det andra kvartalet. Tidpunkten för semestrar och stora evenemang kan också påverka bolagets kvartalsresultat.

Uttalanden om framtiden

Den här rapporten innehåller uttalanden om framtiden. Sådana uttalanden är förknippade med risker och osäkerhet. Den faktiska utvecklingen och resultaten kan avvika betydligt från de förväntningar företaget ger uttryck för på grund av olika faktorer som till stor del ligger utanför Pandox kontroll.

Giltig lydelse

Denna rapport ges även ut på engelska. Den svenska texten är giltig för alla syften. Om det skiljer mellan språkversionerna gäller den svenska lydelsen.



Exteriör på Aparthotel Adagio Edinburgh Royal Mile, 146 rum

Alternativa nyckeltal

Pandox tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och Årsredovisningslagen. Avstämning av alternativa nyckeltal finns på sidorna 18–20.

Antal aktier

Vid utgången av perioden uppgick det totala antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier. För det fjärde kvartalet 2021 uppgick det viktade antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier.

Pandox årsstämma 2022

Pandox AB (publ) årsstämma 2022 hålls den 12 april 2022. Information om årsstämman och formerna för dess genomförande kommer att lämnas i kallelsen till årsstämman.

Presentation av bokslutskommunikén

Pandox presenterar bokslutskommunikén för investerare, analytiker och media via en webbsänd telefonkonferens den 10 februari kl. 08:30 CET. Som en tjänst till Pandox intressenter sker också en extern uppdatering av hotellmarknaden.

- Bokslutskommuniké och affärsläge
Liia Nõu, vd
Anneli Lindblom, CFO
Anders Berg, SVP Head of Communications and IR
- Hotellmarknaden (extern uppdatering, skild från Pandox)
Natalie Weisz, Director, R&D and Analysis, STR

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

För att följa webcasten, gå till <https://edge.media-server.com/mmc/p/87fcia4b>. Här kan du även ställa skriftliga frågor.

För att delta i konferensen per telefon, vänligen anmäl dig via denna länk för åtkomst till telefonnummer:

<http://emea.directeventreg.com/registration/2065969>

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

Kontaktpersoner

För ytterligare information vänligen kontakta:

Liia Nõu, vd
+46 (0) 702 37 44 04

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

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

Denna information är sådan information som Pandox AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 10 februari 2022 kl. 07:00 CET.

Finansiell kalender

Årsstämma 2022	12 april 2022
Delårsrapport januari-mars 2022	27 april 2022
Delårsrapport januari-juni 2022	15 juli 2022
Delårsrapport januari-september 2022	27 oktober 2022
Bokslutskommuniké 2022	9 februari 2023

Stockholm den 10 februari 2022

Liia Nõu, vd

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

Finansiella rapporter i sammandrag

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

MSEK	Not	Okt-dec		Jan-dec	
		2021	2020	2021	2020
Intäkter Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	2	606	523	2 279	2 228
Övriga fastighetsintäkter		42	47	143	171
Intäkter Operatörsverksamhet	2	326	117	851	779
Nettoomsättning		974	687	3 273	3 178
Kostnader Fastighetsförvaltning	2	-106	-92	-395	-381
Kostnader Operatörsverksamhet	2	-373	-244	-1 151	-1 182
Bruttoresultat		495	351	1 727	1 615
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	2	542	478	2 027	2 018
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	2	-47	-127	-300	-403
Central administration		-52	-41	-157	-171
Finansiella intäkter		2	1	4	2
Finansiella kostnader		-229	-228	-944	-902
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar		-21	-21	-88	-86
Resultat före värdeförändringar		195	62	542	458
Värdeförändringar					
Fastigheter, orealiserade	2	97	-533	-368	-1 779
Fastigheter, realiserade	2	-16	0	-28	0
Derivat, orealiserade		187	109	740	-221
Resultat före skatt		463	-362	886	-1 542
Aktuell skatt		-78	-2	-128	-57
Uppskjuten skatt		-127	59	-149	191
Periodens resultat		258	-305	609	-1 408
<i>Poster som inte kan omföras till resultaträkningen, netto efter skatt¹⁾</i>					
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar		18	-	18	-
<i>Poster som kan komma att omföras till resultaträkningen, netto efter skatt²⁾</i>					
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter		-	189	-43	86
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		220	-985	765	-1 096
Periodens övrigt totalresultat		238	-796	740	-1 010
Periodens totalresultat		496	-1 101	1 349	-2 418
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat		259	-300	610	-1 399
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat		-1	-5	-1	-9
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat		497	-1 064	1 337	-2 379
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat		-1	-37	12	-39
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		1,41	-1,63	3,32	-7,61

1) Avser verkligtvärdeförändring av hotellfastigheter som omklassificerats från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning

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

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	31 dec	
	2021	2020
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Rörelsefastigheter	7 450	6 872
Inventarier/Inredning	581	502
Förvaltningsfastigheter	52 215	50 181
Uppskjutna långfristiga hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor	233	189
Nyttjanderätter	3 039	2 926
Uppskjuten skattefordran	249	631
Derivat ¹⁾	203	43
Andra långfristiga fordringar	86	36
Summa anläggningstillgångar	64 056	61 380
Omsättningstillgångar		
Varulager	12	9
Aktuell skattefordran	64	95
Kundfordringar	269	180
Uppskjutna kortfristiga hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor	357	250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	296	110
Övriga fordringar	154	169
Likvida medel	1 593	2 622
Summa omsättningstillgångar	2 745	3 435
Summa tillgångar	66 801	64 815
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	460	460
Övrigt tillskjutet kapital	7 525	7 525
Reserver	13	-714
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	17 215	16 609
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	25 213	23 880
Innehav utan bestämmande inflytande	209	208
Summa eget kapital	25 422	24 088
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾³⁾	27 205	26 034
Övriga långfristiga skulder	4	5
Långfristig leasingskuld	3 020	2 901
Derivat ¹⁾	261	841
Avsättningar	36	32
Uppskjuten skatteskuld	4 281	4 307
Summa långfristiga skulder	34 807	34 120
Kortfristiga skulder		
Avsättningar	60	139
Kortfristiga räntebärande skulder ²⁾³⁾	5 418	5 418
Kortfristig leasingskuld	22	27
Skatteskulder	156	118
Leverantörsskulder	214	179
Övriga kortfristiga skulder	150	265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	552	461
Summa kortfristiga skulder	6 572	6 607
Summa skulder	41 379	40 727
Summa eget kapital och skulder	66 801	64 815

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

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

³⁾Uppläggningskostnader om 129 MSEK har reducerat den räntebärande skulden, jämfört med 177 MSEK samma period 2020.

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

MSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserver	Omvärderings-reserv ²⁾	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat			
Ingående eget kapital 1 jan, 2020	460	7 525	89	169	18 107	26 350	156	26 506
Periodens resultat	—	—	—	—	-1 399	-1 399	-9	-1 408
Övrigt totalresultat	—	—	-980	—	—	-980	-30	-1 010
Förskjutning innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾	—	—	8	—	-99	-91	91	—
Utgående eget kapital 31 dec, 2020	460	7 525	-883	169	16 609	23 880	208	24 088
Ingående eget kapital 1 jan, 2021	460	7 525	-883	169	16 609	23 880	208	24 088
Periodens resultat	—	—	—	—	610	610	-1	609
Övrigt totalresultat	—	—	709	18	—	727	13	740
Förskjutning samt transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾	—	—	—	—	-4	-4	-11	-15
Utgående eget kapital 31 dec, 2021	460	7 525	-174	187	17 215	25 213	209	25 422

¹⁾Omföring från moderbolagets aktieägare till innehav utan bestämmande inflytande om 4 (91) MSEK samt garantiutdelning minoritet om 15 MSEK.

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

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

MSEK	Okt-dec		Jan-dec	
	2021	2020	2021	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	463	-362	886	-1 542
Återföring av avskrivningar	73	64	280	238
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	7	-	19	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-97	533	368	1 779
Orealiserade värdeförändringar derivat	-187	-109	-740	221
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	27	56	63	-38
Betald skatt	-29	-3	-60	-45
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	257	179	816	613
Ökning/minskning rörelsefordringar	-11	224	-378	-36
Ökning/minskning rörelseskulder	1	-125	-8	-117
Förändringar av rörelsekapital	-10	99	-386	-153
Kassaflöde från den löpande verksamheten	247	278	430	460
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-213	-213	-990	-907
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-482	4	-482	-689
Förvärv av finansiella tillgångar	-8	1	-49	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-703	-208	-1 521	-1 598
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna lån	2 800	1 075	8 196	9 755
Amortering av skuld	-2 221	-757	-8 088	-6 664
Garantiutdelning minoritet	-15	-20	-15	-20
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	564	298	93	3 071
Periodens kassaflöde	108	368	-998	1 933
Likvida medel vid periodens början	1 494	2 309	2 622	632
Kursdifferens i likvida medel	-9	-55	-31	57
Likvida medel vid periodens slut	1 593	2 622	1 593	2 622
Upplysningar om betalda räntor				
Erhållen ränta uppgick till	2	1	4	2
Betald ränta uppgick till	-209	-191	-841	-819
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-21	-21	-88	-86
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	1 593	2 622	1 593	2 622
Likvida medel består av bankmedel.				

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	Okt-dec		Jan-dec	
	2021	2020	2021	2020
Nettoomsättning	37	34	148	150
Administrativa kostnader	-65	-53	-209	-219
Rörelseresultat	-28	-19	-61	-69
Övriga räntor och liknande resultatposter	203	-120	523	-383
Derivat, realiserade	90	44	481	-188
Resultat efter finansiella poster	265	-95	943	-640
Bokslutsdispositioner	172	1	172	1
Resultat före skatt	437	-94	1 115	-639
Skatt på periodens resultat	-1	0	-1	0
Uppskjuten skatt	-61	67	-226	153
Periodens resultat	375	-27	888	-486

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar	20 085	19 443
Omsättningstillgångar	1 579	2 621
Summa tillgångar	21 664	22 064
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	9 490	8 603
Avsättningar	91	168
Långfristiga skulder	5 344	5 866
Kortfristiga skulder	6 739	7 427
Summa eget kapital och skulder	21 664	22 064

Avstämning alternativa nyckeltal

Per aktie, SEK ¹⁾	Okt-dec		Jan-dec	
	2021	2020	2021	2020
Totalresultat per aktie, SEK				
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	497	-1 064	1 337	-2 379
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Totalresultat per aktie, SEK	2,70	-5,79	7,27	-12,94
Cash earnings per aktie, SEK				
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	196	134	713	669
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Cash earnings per aktie, SEK	1,07	0,73	3,88	3,64
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK				
EPRA NRV (substansvärde), MSEK	-	-	31 905	30 813
Antal aktier vid periodens slut	-	-	183 849 999	183 849 999
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK	-	-	173,54	167,60
Utdelning per aktie, SEK				
Utdelning, MSEK	-	-	-	-
Antal aktier vid tillfället för utdelning	-	-	183 849 999	183 849 999
Utdelning per aktie, SEK³⁾	-	-	-	-
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Antal aktier vid periodens slut	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL				
Antal hotell, periodens slut ²⁾	-	-	157	156
Antal rum, periodens slut ²⁾	-	-	35 372	35 059
WAULT, år	-	-	14,0	14,6
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	-	-	62 596	59 542
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	-	-	52 215	50 181
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	-	-	10 380	9 361
RevPAR (rörelsefastigheter) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	423	101	277	227

¹⁾ Totalt antal utestående aktier efter full utspädning uppgår till 183 849 999 varav 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier. Beräknat på totalt antal aktier för balansposter och viktat antal aktier för resultatposter.

²⁾ Pandox ägda hotellfastigheter.

³⁾ För 2021 anges föreslagen utdelning.

Avstämning alternativa nyckeltal

MSEK	Okt-dec		Jan-dec	
	2021	2020	2021	2020
Räntebärande nettoskuld				
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	27 205	26 034
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	5 418	5 418
Uppläggningskostnader lån	-	-	129	177
Likvida medel	-	-	-1 593	-2 622
Räntebärande nettoskuld	-	-	31 159	29 007
Belåningsgrad netto, %				
Räntebärande nettoskuld	-	-	31 159	29 007
Marknadsvärde fastigheter	-	-	62 596	59 542
Belåningsgrad, %	-	-	49,8	48,7
Räntetäckningsgrad, ggr				
EBITDA	521	378	1 868	1 699
Minus: Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-21	-21	-88	-86
Netto räntekostnader	200	199	831	793
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	1,8	2,1	2,0
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %				
Genomsnittlig räntekostnad	-	-	812	811
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	27 205	26 034
Uppläggningskostnader lån	-	-	129	177
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	5 418	5 418
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %	-	-	2,5	2,6
Investeringar, ink moderbolag, exkl. förvärv	213	213	990	907
Driftnetto Fastighetsförvaltning				
Hyresintäkter	606	523	2 279	2 228
Ovriga fastighetsintäkter	42	47	143	171
Kostnader, exkl fastighetsadministration	-56	-35	-218	-215
Driftnetto, före fastighetsadministration	592	535	2 204	2 184
Fastighetsadministration	-50	-57	-177	-166
Driftnetto Fastighetsförvaltning	542	478	2 027	2 018
Driftnetto Operatörsverksamhet				
Intäkter	326	117	851	779
Kostnader	-373	-244	-1 151	-1 182
Bruttoresultat	-47	-127	-300	-403
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	73	63	278	235
Driftnetto Operatörsverksamhet	26	-64	-22	-168
EBITDA				
Totalt bruttoresultat från respektive segment	495	351	1 727	1 615
Operatörsverksamhet	73	63	278	235
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-47	-36	-137	-151
EBITDA	521	378	1 868	1 699
Cash earnings				
EBITDA	521	378	1 868	1 699
Plus: Finansiella intäkter	2	1	4	2
Minus: Finansiella kostnader	-229	-228	-944	-902
Minus: Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-21	-21	-88	-86
banktillgodohavanden	0	1	0	4
Minus: Aktuell skatt	-78	-2	-128	-57
Cash earnings	195	129	712	660
EPRA NRV				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	25 213	23 880
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	-	-	2 365	1 998
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	-	-	58	798
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	-	-	-12	-171
Plus: Uppskjuten skatteskuld	-	-	4 281	4 307
EPRA NRV	-	-	31 905	30 813
Tillväxt i EPRA NRV, i årstakt, %				
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	-	-	30 813	34 270
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	-	-	31 905	30 813
Tillväxt i EPRA NRV, i årstakt, %	-	-	3,5	-10,1

Om nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Flera beskrivningar och analyser i denna delårsrapport presenterar utveckling och status på finansiella och aktierelaterade nyckeltal som inte definieras enligt IFRS (International Financial Reporting Standards). Vidstående alternativa finansiella nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. På sidorna 18 –20 presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitionerna av dessa mått på sidan 28.

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 28.

Substansvärde enligt EPRA NRV, EPRA NTA och EPRA NDV

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Substansvärdet kan beräknas på olika sätt där framför allt tidsperspektivet och portföljens omsättningshastighet påverkar. Pandox har generellt ett industriellt och långsiktigt investeringsperspektiv.

Från 31 december 2020 redovisar Pandox nyckeltalen EPRA NRV (Net reinstatement value), EPRA NTA (Net tangible assets) samt EPRA NDV (Net disposal value). Se sidan 28 för definitioner.

EPRA NRV är det långsiktiga substansvärdet och utgår från balansräkningen med justering av poster som ej innebär en utbetalning i närtid, såsom goodwill, finansiella derivat, uppskjuten skatteskuld samt övervärde Rörelsefastigheter (se sidan 3 och 9 för mer information). EPRA NTA är detsamma som långsiktigt substansvärde med skillnaden att goodwill, som inte är hänförligt till uppskjuten skatt, skall återläggas samt att uppskjuten skatt kan marknadsvärderas med hänsyn till hur bolaget de senare åren genomfört fastighetstransaktioner. Då Pandox inte har någon goodwill, har ett långsiktigt investeringsperspektiv, samt inte redovisar bedömd verklig uppskjuten skatt medför det att värdet för NRV och NTA i Pandox fall blir detsamma. EPRA NDV är substansvärdet enligt eget kapital i balansräkningen med justering av goodwill (Pandox har ingen goodwill) och övervärde Rörelsefastigheter.

Substansvärde

	31 dec 2021		31 dec 2020	
	MSEK	kr/aktie ¹⁾	MSEK	kr/aktie ¹⁾
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	25 213	137,14	23 880	129,89
Plus: Omvärdering av rörelsefastigheter	2 365	12,87	1 998	10,87
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	58	0,32	798	4,34
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	-12	-0,06	-171	-0,93
Plus: Uppskjuten skatteskuld	4 281	23,29	4 307	23,43
Substansvärde EPRA NRV, MSEK	31 905	173,54	30 813	167,60
Återläggs:	—	—	—	—
Substansvärde EPRA NTA, MSEK	31 905	173,54	30 813	167,60
Återläggs: derivat och uppskjuten skatt	-4 327	-23,54	-4 934	-26,84
Substansvärde EPRA NDV, MSEK	27 578	150,00	25 878	140,76

¹⁾Antal aktier vid periodens slut

Kvartalsdata

Rapport över totalresultat för koncernen i sammandrag

	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar
MSEK	2021	2021	2021	2021	2020	2020	2020	2020
Intäkter fastighetsförvaltning								
Hysesintäkter	606	617	541	515	523	563	502	640
Ovriga fastighetsintäkter	42	35	27	39	47	67	25	32
Intäkter Operatörsverksamhet	326	287	146	92	117	169	74	419
Nettoomsättning	974	939	714	646	687	799	601	1 091
Kostnader Fastighetsförvaltning	-106	-99	-98	-92	-92	-99	-79	-111
Kostnader Operatörsverksamhet	-373	-334	-203	-241	-244	-266	-216	-456
Bruttoresultat	495	506	413	313	351	434	306	524
Central administration	-52	-31	-37	-37	-41	-41	-42	-47
Finansnetto	-227	-242	-239	-232	-227	-227	-220	-226
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-21	-23	-23	-21	-21	-21	-22	-22
Resultat före värdeförändringar	195	210	114	23	62	145	22	229
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	97	-9	-105	-351	-533	-315	-320	-611
Fastigheter, realiserade	-16	-6	—	-6	0	0	—	—
Derivat, orealiserade	187	202	24	327	109	51	-22	-359
Resultat före skatt	463	397	33	-7	-362	-119	-320	-741
Aktuell skatt	-78	-15	-23	-12	-2	-17	-11	-27
Uppskjuten skatt	-127	-61	-16	55	59	33	-1	100
Periodens resultat	258	321	-6	36	-305	-103	-332	-668
Övrigt totalresultat	238	128	-258	632	-796	46	-920	660
Periodens totalresultat	496	449	-264	668	-1 101	-57	-1 252	-8

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	31 dec 2021	30 sep 2021	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020	31 mar 2020
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	60 246	58 975	58 553	59 057	57 555	59 859	59 877	62 570
Nyttjanderätter	3 039	3 009	2 975	3 016	2 926	3 071	3 051	3 176
Övriga anläggningstillgångar	522	514	500	423	268	84	85	108
Uppskjuten skattefordran	249	488	529	502	631	559	570	546
Omsättningstillgångar	1 152	1 086	939	893	813	1 261	1 008	893
Likvida medel	1 593	1 494	2 712	2 610	2 622	2 309	2 298	1 220
Summa tillgångar	66 801	65 566	66 208	66 501	64 815	67 143	66 889	68 513
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	25 422	24 941	24 492	24 756	24 088	25 189	25 246	26 498
Uppskjuten skatteskuld	4 281	4 319	4 275	4 293	4 307	4 407	4 458	4 623
Räntebärande skulder	32 623	31 747	32 724	32 735	31 452	32 173	31 981	31 882
Leasingskulder	3 042	3 011	2 977	3 018	2 928	3 073	3 052	3 177
Icke räntebärande skulder	1 433	1 548	1 740	1 699	2 040	2 301	2 152	2 333
Summa eget kapital och skulder	66 801	65 566	66 208	66 501	64 815	67 143	66 889	68 513

Nyckeltal

	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar
MSEK	2021	2021	2021	2021	2020	2020	2020	2020
Driftnetto Fastighetsförvaltning	542	553	470	462	478	531	448	561
Driftnetto Operatörsverksamhet	26	22	10	-80	-64	-39	-85	20
EBITDA	521	550	447	350	378	456	327	538
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,5	2,0	1,6	1,8	2,2	1,6	2,6
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	1,41	1,73	-0,04	0,22	-1,63	-0,56	-1,79	-3,63
Cash earnings	195	270	162	85	129	194	75	262
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning SEK	1,07	1,45	0,88	0,49	0,73	1,06	0,42	1,43
RevPAR-tillväxt (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %	319	92	103	-81	-89	-81	-92	-30
	31 dec 2021	30 sep 2021	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020	31 mar 2020
Räntebärande nettoskuld	31 159	30 387	30 159	30 288	29 007	30 056	29 878	30 862
Belåningsgrad fastigheter, %	49,8	49,6	49,7	49,5	48,7	48,5	48,0	47,2
Marknadsvärde fastigheter	62 596	61 255	60 696	61 161	59 542	62 022	62 259	65 345
EPRA NRV per aktie, SEK	173,54	171,49	168,97	170,38	167,60	175,33	177,32	186,97
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	14,0	14,2	14,1	14,4	14,6	14,9	15,2	15,3

Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandox fastighetsportfölj av 157 (156) hotellfastigheter med 35 372 (35 059) hotellrum i 15 länder, inräknat delmarknaderna England, Skottland, Wales och Nordirland.

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

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

Per 31 december 2021 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 14,0 (14,6) år.

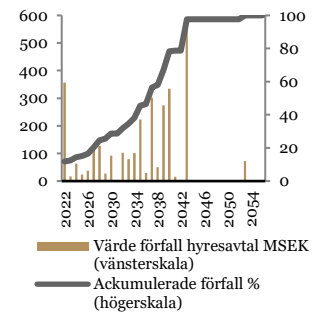
Portföljöversikt per segment och land

Fastighetsförvaltning	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Sverige	42	8 953	14 796	24	1,7
Tyskland	32	6 560	11 353	18	1,7
Storbritannien	20	4 821	9 976	16	2,1
Finland	13	2 922	3 954	6	1,4
Norge	14	2 573	3 309	5	1,3
Danmark	7	1 642	3 153	5	1,9
Österrike	2	639	1 461	2	2,3
Belgien	2	519	912	1	1,8
Irland	3	445	1 379	2	3,1
Schweiz	1	206	775	1	3,8
Nederländerna	1	189	1 146	2	6,1
Summa Fastighetsförvaltning	137	29 469	52 215	83	1,8
Operatörsverksamhet					
Belgien	7	1 955	3 587	6	1,8
Tyskland	6	1 806	3 981	6	2,2
Kanada	2	952	1 262	2	1,3
Storbritannien	2	611	815	1	1,3
Nederländerna	1	216	362	1	1,7
Danmark	1	203	350	1	1,7
Finland	1	160	24	0	0,2
Summa Operatörsverksamhet	20	5 903	10 380	17	1,8
Summa totalt	157	35 372	62 596	100	1,8

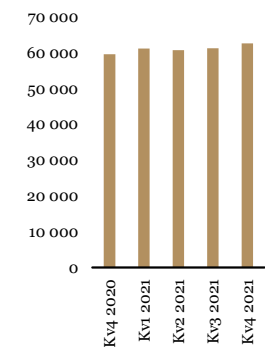
Portföljöversikt per varumärke

Varumärke	Antal		
	Hotell	Rum	I % av totalt
Scandic	50	11 024	31
Jurys Inn	20	4 410	12
Leonardo	18	3 547	10
Hilton	8	2 652	7
Radisson Blu	8	2 033	6
Nordic Choice Hotels	11	1 887	5
NH	7	1 681	5
Dorint	5	1 085	3
Mercure	4	760	2
Elite Hotels	2	492	1
Holiday Inn	2	469	1
Novotel	2	421	1
InterContinental	1	357	1
Indigo	1	284	1
Crowne Plaza	1	262	1
Pullman	1	252	1
Meininger	1	228	1
Motel One	1	200	1
Adagio	1	146	0
Best Western	1	103	0
Oberoende varumärken	12	3 079	9
Totalt	157	35 372	100

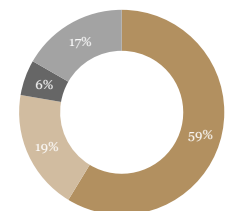
Hyresavtalens förfalloprofil (31 december 2021)



Marknadsvärde fastigheter per kvartal, MSEK



Fördelning avtals- och driftsmodeller, antal rum % (31 december 2021)



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

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

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

Delårsrapporten omfattar sidorna 1–26 och sidorna 27–29 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport.

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Padox årsredovisning för 2020.

Not 2. Rörelsesegment

Pandox rörelsesegment utgörs av verksamhetsgrenarna Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet. Segment Fastighetsförvaltning förädlar och förvaltar fastigheter och tillhandahåller hotelllokaler men även andra typer av lokaler till externa kunder i anslutning till hotellfastigheten. Operatörsverksamheten äger hotellfastigheter samt bedriver egen hotellverksamhet. Segmentet Operatörsverksamhet innefattar också ett förvaltningsavtal för en externt ägd hotellfastighet. Ej fördelade poster är poster som inte är hänförliga till ett specifikt segment eller är gemensamt för de två segmenten samt finansiella kostnader hänförliga till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16. Segmenten är framtagna utifrån den rapportering som sker internt till företagsledning avseende utfall och ställning. Segmentsrapporteringen är uppställd utifrån de redovisningsprinciper som årsredovisningen i övrigt och summan av segmenten är lika med beloppen i koncernen. Scandic Hotels Group och Fattal Hotels Group är hyresgäster som, var för sig, står för mer än 10 procent av intäkterna.

För det fjärde kvartalet och helåret 2021 uppgick de omsättningsbaserade intäkterna i Fastighetsförvaltning till 144 MSEK respektive 373 MSEK.

MSEK	Kv 4 2021 (Okt-dec 2021)				Kv 4 2020 (Okt-dec 2020)			
	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	648	—	—	648	570	—	—	570
Intäkter Operatörsverksamhet	—	326	—	326	—	117	—	117
Nettoomsättning	648	326	—	974	570	117	—	687
Kostnader Fastighetsförvaltning	-106	—	—	-106	-92	—	—	-92
Kostnader Operatörsverksamhet	—	-373	—	-373	—	-244	—	-244
Bruttoresultat	542	-47	—	495	478	-127	—	351
Central administration	—	—	-52	-52	—	—	-41	-41
Finansiella intäkter	—	—	2	2	—	—	1	1
Finansiella kostnader	—	—	-229	-229	—	—	-228	-228
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	-21	-21	—	—	-21	-21
Resultat före värdeförändringar	542	-47	-300	195	478	-127	-289	62
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	97	—	—	97	-533	—	—	-533
Fastigheter, realiserade	-13	-3	—	-16	0	—	—	0
Derivat, orealiserade	—	—	187	187	—	—	109	109
Resultat före skatt	626	-50	-113	463	-55	-127	-180	-362
Aktuell skatt	—	—	-78	-78	—	—	-2	-2
Uppskjuten skatt	—	—	-127	-127	—	—	59	59
Periodens resultat	626	-50	-318	258	-55	-127	-123	-305

Q4 2021 (Okt-dec 2021)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
-Fastighetsförvaltning	182	36	49	54	148	11	125	44	648
-Operatörsverksamhet	0	14	0	8	84	116	61	43	326
Marknadsvärde fastigheter	14 796	3 502	3 309	3 978	15 334	4 499	12 170	5 008	62 596
Investeringar i fastigheter	44	6	5	4	72	38	28	15	212
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	482	—	482
Realiserad värdeförändring fastigheter	0	-16	0	—	—	—	0	—	-16
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	340	—	29	2 616	2 679	970	1 380	8 015
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	15 599	3 505	3 311	4 671	14 794	3 760	13 185	4 982	63 807

Q4 2020 (Okt-dec 2020)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
-Fastighetsförvaltning	139	44	7	49	162	11	114	44	570
-Operatörsverksamhet	0	3	0	3	29	47	26	9	117
Marknadsvärde fastigheter	14 573	3 383	3 036	3 873	15 047	4 136	10 666	4 828	59 542
Investeringar i fastigheter	59	16	6	10	20	81	18	0	211
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	-4	—	-2	2	-4
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	724	—	26	1 914	2 535	878	1 286	7 363
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	15 182	3 406	3 038	4 552	14 455	3 579	11 514	4 834	60 560

MSEK	Kv 1-4 2021 (Jan-dec 2021, ackumulerade värden)				Kv 1-4 2020 (Jan-dec 2020, ackumulerade värden)			
	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hysesintäkter samt övriga fastighetsintäkter	2 422	—	—	2 422	2 399	—	—	2 399
Intäkter Operatörsverksamhet	—	851	—	851	—	779	—	779
Nettoomsättning	2 422	851	—	3 273	2 399	779	—	3 178
Kostnader Fastighetsförvaltning								
Kostnader Operatörsverksamhet	—	-1 151	—	-1 151	—	-1 182	—	-1 182
Bruttoresultat	2 027	-300	—	1 727	2 018	-403	—	1 615
Central administration	—	—	-157	-157	—	—	-171	-171
Finansiella intäkter	—	—	4	4	—	—	2	2
Finansiella kostnader	—	—	-944	-944	—	—	-902	-902
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	-88	-88	—	—	-86	-86
Resultat före värdeförändringar	2 027	-300	-1 185	542	2 018	-403	-1 157	458
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-368	—	—	-368	-1 779	—	—	-1 779
Fastigheter, realiserade	-18	-10	—	-28	0	—	—	0
Derivat, orealiserade	—	—	740	740	—	—	-221	-221
Resultat före skatt	1 641	-310	-445	886	239	-403	-1 378	-1 542
Aktuell skatt	—	—	-128	-128	—	—	-57	-57
Uppskjuten skatt	—	—	-149	-149	—	—	191	191
Periodens resultat	1 641	-310	-722	609	239	-403	-1 244	-1 408

Q1-Q4 2021 (Jan-dec)	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
-Fastighetsförvaltning	610	105	165	217	623	44	484	174	2 422
-Operatörsverksamhet	1	44	0	22	212	292	143	138	851
Marknadsvärde fastigheter	14 796	3 502	3 309	3 978	15 334	4 499	12 170	5 008	62 596
Investeringar i fastigheter	173	46	35	21	241	292	102	72	982
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	482	—	482
Realiserad värdeförändring fastigheter	-6	-16	0	—	—	—	-6	—	-28
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	340	—	29	2 616	2 679	970	1 380	8 015
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	15 599	3 505	3 311	4 671	14 794	3 760	13 185	4 982	63 807

Q1-Q4 2020 (Jan-dec)	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
-Fastighetsförvaltning	559	123	145	203	664	46	480	178	2 399
-Operatörsverksamhet	0	9	0	17	214	278	131	130	780
Marknadsvärde fastigheter	14 573	3 383	3 036	3 873	15 047	4 136	10 666	4 828	59 542
Investeringar i fastigheter	192	43	36	117	92	240	108	70	900
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	643	—	48	-2	689
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	724	—	26	1 914	2 535	878	1 286	7 363
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	15 182	3 406	3 038	4 552	14 455	3 579	11 514	4 834	60 560

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

Datum	Hotellfastighet	Händelse
21 december 2021	Aparthotel Adagio Edinburgh Royal Mile	Förvärv Fastighetsförvaltning
1 oktober 2021	h27 (till Motel One Copenhagen)	Omklassificering till Fastighetsförvaltning
31 augusti 2021	Maritim Hotel Nürnberg	Omklassificering till Operatörsverksamhet
1 april 2020	h27 (från First Hotel Twentyseven)	Omklassificering till Operatörsverksamhet
1 april 2020	Hotel Mayfair	Omklassificering till Operatörsverksamhet
31 mars 2020	Kontorsfastighet tillhörande Jurys Inn Cardiff	Förvärv Fastighetsförvaltning
31 januari 2020	Maritim Hotel Nürnberg	Förvärv Fastighetsförvaltning
11 december 2019	Sju hotellfastigheter i Tyskland	Förvärv Fastighetsförvaltning
3 december 2019	Två hotell i Tyskland och Nederländerna	Förvärv Operatörsverksamhet

Not 4. Valutakurser

Valutakurser januari-december

	Genomsnittskurs			Balansdagkurs		
	2021	2020	Förändr %	2021	2020	Förändr %
Euro (EUR)	10,145	10,487	-3%	10,227	10,038	2%
Brittiska pund (GBP)	11,802	11,798	0%	12,179	11,087	9%
Danska kronor (DKK)	1,364	1,407	-3%	1,375	1,349	2%
Norska kronor (NOK)	0,998	0,979	2%	1,025	0,955	7%
Kanadensiska dollar (CAD)	6,845	6,860	0%	7,064	6,400	10%
Schweizerfranc (CHF)	9,384	9,798	-4%	9,854	9,254	7%

Pandox i korthet

Pandox är en ledande hotellfastighetsägare i norra Europa med fokus på större hotell på viktiga fritids- och affärsdestinationer. Pandox hotellfastighetsportfölj omfattar 157 hotell med cirka 35 500 rum i 15 länder. Pandox verksamhet är organiserad i Fastighetsförvaltning, som omfattar hotellfastigheter med långa hyresavtal med marknadsledande hotelloperatörer, samt Operatörsverksamhet, som omfattar hotelloperatörsverksamhet som Pandox bedriver i sina helägda rörelsefastigheter. Pandox grundades 1995 och bolagets B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm.

Vision och affärsidé

Pandox vision är att vara ett av de ledande hotellfastighetsbolagen i världen. Pandox affärsidé är att äga hotellfastigheter och hyra ut dessa till starka hotelloperatörer under långa omsättningsbaserade hyresavtal. Pandox förmåga att agera genom hela hotellvärdekedjan både sänker risken och skapar nya affärsmöjligheter.

Strategi och affärsmodell

Pandox strategi och affärsmodell bygger på:

1. Fokus på hotellfastigheter
2. Stora hotellfastigheter i strategiska lägen
3. Långa omsättningsbaserade hyresavtal med de främsta hotelloperatörerna
4. Hållbarhet med affärsfokus
5. Geografisk diversifiering minskar svängningar
6. Egen drift minskar risk

Finansiella mål och utdelningspolicy

Belåningsgrad

Pandox målsättning är en belåningsgrad om 45–60 procent, beroende på marknadsförutsättningar och rådande möjligheter. Bolaget definierar belåningsgrad 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, rörelsekapitalbehov, investeringsplaner och andra faktorer.

Organisation och genomförande

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



Huvudkontor

Pandox AB (publ)
Box 15
101 20 Stockholm

Besöksadress

Vasagatan 11, plan 9
Stockholm

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

Definitioner

Finansiell information

Avrundningar

Då belopp har avrundats till MSEK summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad netto, %

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

Bruttoresultat, Fastighetsförvaltning, MSEK

Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Fastighetsförvaltning.

Bruttoresultat, Operatörsverksamhet, MSEK

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

Cash earnings, MSEK

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

Driftnetto, Fastighetsförvaltning, MSEK

Driftnetto motsvaras av bruttoresultat Fastighetsförvaltning.

Driftnetto, Operatörsverksamhet, MSEK

Bruttoresultat Operatörsverksamhet plus avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet.

Driftnettomarginal, Operatörsverksamhet, %

Driftnetto Operatörsverksamhet i förhållande till totala intäkter Operatörsverksamhet.

EBITDA, MSEK

Totalt bruttoresultat minus central administration (exklusive avskrivningar).

EPRA NRV, MSEK

Redovisat eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, inklusive återföring av derivat, uppskjuten skattefordran derivat, uppskjuten skatteskuld fastigheter samt omvärdering Rörelsefastigheter.

EPRA NTA, MSEK

Redovisat eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, inklusive återföring av derivat, uppskjuten skattefordran derivat, uppskjuten skatteskuld fastigheter samt omvärdering Rörelsefastigheter.

EPRA NDV, MSEK

Redovisat eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, inklusive omvärdering Rörelsefastigheter.

Genomsnittlig skuldränta, %

Genomsnittlig räntekostnad baserat på ränteförfall i respektive valuta i förhållande till räntebärande skulder.

Investeringar, exkl förvärv, MSEK

Investeringar i anläggningstillgångar exklusive förvärv.

Räntebärande nettoskuld, MSEK

Långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder plus uppläggningskostnader för lån, minus likvida medel och kortfristiga placeringar som likställs med likvida medel. Lång- och kortfristiga leasingsskulder enligt IFRS 16 ingår inte.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Tillväxt i EPRA NRV (substansvärdestillväxt), årstakt, %

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

Tillväxt för jämförbara enheter justerat för valutakurseffekter

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

Per aktie

Cash earnings per aktie, SEK

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

Resultat per aktie, SEK

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

EPRA NRV, NTA, NDV (substansvärde) per aktie, SEK

EPRA NRV, NTA, NDV delat med det totala antalet utestående aktier efter utspädning vid periodens utgång.

Totalresultat per aktie, SEK

Periodens totalresultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare, delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier efter utspädning vid periodens utgång.

Utdelning per aktie, SEK

Årets föreslagna/beslutade utdelning delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier efter utspädning vid periodens utgång.

Viktat genomsnittligt antal aktier, före utspädning, tusental

Det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier med hänsyn tagen till förändringar i antalet utestående aktier, före utspädning, under perioden.

Viktat genomsnittligt antal aktier, efter utspädning, tusental

Det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier med hänsyn tagen till förändringar i antalet utestående aktier, efter utspädning, under perioden.

Fastighetsinformation

Antal hotell

Antal ägda hotellfastigheter vid periodens utgång.

Antal rum

Antal rum i ägda hotellfastigheter vid periodens utgång.

Marknadsvärde fastigheter, MSEK

Marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter plus marknadsvärdet för Rörelsefastigheter.

RevPAR för rörelsefastigheter (jämförbara enheter till en konstant valutakurs), SEK

Intäkter per tillgängliga rum, dvs totala intäkter från sålda rum delat med antalet tillgängliga rum. Jämförbara enheter definieras som hotellfastigheter som har ägts och drivits under hela den aktuella perioden och jämförelseperioden. Konstant valutakurs definieras som valutakursen för aktuell period och jämförelseperioden räknas om till denna valutakurs.

WAULT (Förvaltningsfastigheter)

Genomsnittlig återstående hyrestid till förfall, för hela fastighetsportföljen, viktat efter 2019 års hyresintäktsnivå (som är en approximation för ett normalt verksamhetsår opåverkat av covid-19-pandemin).



Hotel NH Brussels Bloom
305 rum



Hotel Mayfair
203 rum



Scandic Kuopio
137 rum



InterContinental Montreal
357 rum



Park Centraal Amsterdam
189 rum



Comfort Hotel Bergen
159 rum



Elite Stora Hotellet Jönköping
167 rum



Radisson Blu Hotel, Basel
206 rum



Hotel NH Vienna Airport
499 rum



Dorint Hotel am Dom Erfurt
160 rum



The Midland Hotel Manchester
312 rum



Jurys Inn Dublin Christchurch
182 rum

Belgien / Danmark / Finland / Kanada / Nederländerna / Norge
Sverige / Schweiz / Österrike / Tyskland / Storbritannien / Irland

