

# Stabil resultatutveckling

## Januari-mars 2023

- Intäkter Fastighetsförvaltning uppgick till 780 (634) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 21 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto Fastighetsförvaltning uppgick till 662 (543) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 21 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto Operatörsverksamhet uppgick till 52 (-49) MSEK
- EBITDA uppgick till 675 (467) MSEK, en ökning med 45 procent
- Cash earnings uppgick till 259 (178) MSEK, motsvarande 1,41 (0,97) SEK per aktie
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till -212 (279) MSEK, varav -410 MSEK orealiserat och 198 MSEK realiserat. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -344 (930) MSEK
- Periodens resultat uppgick till -203 (1 044) MSEK, motsvarande -1,17 (5,67) SEK per aktie
- Under det första kvartalet har Pandox förvärvat The Queens Hotel i Leeds och Best Western Hotel Fridhemsplan i Stockholm. Avyttring av InterContinental Montreal har slutförts

## Finansiellt sammandrag

MSEK	Jan-mar			Helår
	2023	2022	Δ%	2022
Total nettoomsättning	1 353	876	54	5 654
Varav Fastighetsförvaltning	780	634	23	3 307
Varav Operatörsverksamhet	573	242	137	2 347
Totalt driftnetto	714	494	45	3 434
Varav Fastighetsförvaltning	662	543	22	2 868
Varav Operatörsverksamhet	52	-49	n.a	566
EBITDA	675	467	45	3 304
Periodens/årets resultat	-203	1 044	n.a	4 204
Resultat per aktie, SEK	-1,17	5,67	n.a	22,94
Cash earnings	259	178	46	2 056
Cash earnings per aktie, SEK	1,41	0,97	46	11,18
Marknadsvärde fastigheter	69 695	63 808	9	69 231
Räntebärande nettoskuld	32 188	31 345	3	32 334
Belåningsgrad netto, %	46,2	49,1	n.a	46,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,2	n.a	3,7
EPRA NRV per aktie, SEK	204,93	178,31	—	205,03
WAULT (Förvaltningsfastigheter), år	14,7	13,8	n.a	15,0
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	738	349	111	817

# VD har ordet

## En robust hotellmarknad

### Stabil efterfrågan och god tillväxt

Hotellefterfrågan i det första kvartalet var fortsatt stabil och positiv – med hänsyn taget till hotellmarknadens historiska säsongsmönster där det första kvartalet normalt är det svagaste på året.

Padox tillväxt var god och vårt kassaflöde var starkt. För jämförbara enheter ökade nettoomsättning och totalt driftnetto med 47 respektive 41 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år, som var påverkat av pandemirestriktioner. Tillväxten var särskilt stark i Operatörsverksamhet.

Det första kvartalet inleddes avvaktande men efterfrågan ökade successivt och bilden av en robust hotellmarknad består. Utvecklingen var särskilt stark med tanke på de stora kapacitetstillskott som i skuggan av pandemin tillkommit på många marknader de senaste åren, till exempel i Köpenhamn och Helsingfors.

### Högt affärstempo med fokus på värdeskapande

Vi har under kvartalet förvärvat The Queens Hotel Leeds i Operatörsverksamhet och Best Western Hotel Fridhemsplan i Fastighetsförvaltning. Båda förvärven har gjorts på attraktiva prisnivåer med god direktavkastning. Det känns särskilt roligt att ha gjort ett förvärv i Stockholm igen, i synnerhet som vi ser stor potential i hotellfastigheten vid Fridhemsplan. Vi har en lång och framgångsrik historia av att förvärva underpresterande hotellfastigheter och på olika sätt öka lönsamheten och värdet. Vårt fokus och vår specialisering är värdefulla styrkefaktorer särskilt i nuvarande marknad.

Transaktionsaktiviteten på hotellfastighetsmarknaden är av olika skäl låg och vår förvärvstakt är för närvarande lägre än vad vi skulle önska. För investeringar i befintlig portfölj är situationen bättre och vi ser goda möjligheter att fylla på med lönsamma projekt i samarbete med våra hyresgäster.

### God finansiell ställning och goda bankrelationer

Padox finansiella ställning förbättrades ytterligare i det första kvartalet och belåningsgraden sjönk till 46,2 procent. Justerat för betald utdelning i april var belåningsgraden 46,8 procent. Vi har enbart bankfinansiering med säkerhet i fastigheterna och lånen tas i lokal valuta. Vi har under kvartalet genomfört refinansieringar om cirka 5 200 MSEK på längre löptider. Som vanligt arbetar vi nära våra relationsbanker och långgivare när det gäller refinansiering av kommande förfall.

### Offensiva och proaktiva

Vår affärsmodell med rörliga intäkter ger ett effektivt skydd mot såväl inflation som högre finansieringskostnader. Tillsammans med en driven organisation och en stark finansiell ställning kan vi därmed både försvara oss offensivt och proaktivt utnyttja de affärsmöjligheter vi ser.

Så här långt i april har både hotellefterfrågan och snittprisutveckling varit god på de flesta marknader. Det finns fortsatt återhämtningspotential i affärsresande och internationellt resande samtidigt som mässkalendrarna på viktiga marknader är starkare än 2022. Vår försiktigt optimistiska syn på hotellmarknaden 2023 består.



*Liia Nõu, vd*

# Ett ledande hotellfastighetsbolag

Pandox är en ledande hotellfastighetsägare i norra Europa med fokus på större hotell på viktiga fritids- och affärsdestinationer. Pandox hotellfastighetsportfölj omfattar 158 hotell med cirka 35 600 rum i 15 länder.



## Vision och affärsidé

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

Affärsidén är att äga hotellfastigheter och hyra ut dessa till starka hotelloperatörer under långa omsättningsbaserade hyresavtal. Pandox förmåga att agera genom hela hotellvärdekedjan både sänker risken och skapar nya affärsmöjligheter.

## Strategi och affärsmodell

Pandox strategi och affärsmodell bygger på:

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

## Finansiella mål och utdelningspolicy

### Beläningsgrad

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

### Utdelningspolicy

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

## Presentation av delårsrapporten

Pandox presenterar delårsrapporten för januari-mars 2023 för investerare, analytiker och media via en webbsänd telefonkonferens den 26 april kl. 08:30 CEST. Som en tjänst till Pandox intressenter sker också en extern uppdatering av hotellmarknaden.

För att följa webcasten, gå till <https://ir.financialhearings.com/pandox-q1-2023>

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

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

Pinkod: 4762730#

## Kontaktpersoner

Lia Nõu, vd  
+46 (8) 506 205 50

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

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

## Finansiell kalender

Denna information är sådan information som Pandox AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 26 april 2023 kl. 07:00 CEST.

Delårsrapport januari-mars 2023	26 april 2023
Delårsrapport januari-juni 2023	14 juli 2023
Delårsrapport januari-september 2023	26 oktober 2023
Hotellmarknadsdag 2023	21 november 2023
Bokslutskommuniké 2023	8 februari 2024

# Hotellmarknadens utveckling januari–mars 2023

## Ökat resande trots turbulent omvärld

I Europa, som är världens största resedestination, noterades 585 miljoner internationella ankomster under 2022, vilket var cirka 80 procent av nivån innan coronavirusets utbrott (UNWTO). Förbättringen drevs av ett starkt resande inom Europa och en mycket intensiv sommarsäsong med ett uppdämt resebehov.

Internationellt resande förväntas fortsätta öka under 2023 med stöd av ett mer aktivt kinesiskt resande under andra halvåret i takt med bättre pass- och visahantering och återetablering av flyginfrastrukturen till Europa. En stark dollar och en ökad amerikansk efterfrågan förväntas också bidra till ett ökat transatlantiskt inresande till Europa. Trots inflation och ökade levnadsomkostnader finns fortsatt goda indikationer på att upplevelser och resor prioriteras före annan konsumtion. Eventuella risker på nedsidan för privatresenärers resekonsumtion bedöms motverkas av affärs- och mötesefterfrågan samt internationellt resande som ännu inte återhämtat sig fullt ut till nivåerna före pandemin.

## Beläggingsgrad något under, snittpris klart över 2019

Det första kvartalet 2023 följde i huvudsak samma mönster som de närmast föregående kvartalen med beläggingsgrader något under och snittpriser klart över 2019 års nivå.

- Beläggingsgraden i Europa\*\* uppgick till 60 procent jämfört med 46 procent i motsvarande period föregående år (drygt 63 procent 2019).
- Snittpriset uppgick till 120 EUR, motsvarande 19 procent över 2022 och 21 procent över 2019 års nivå.
- Sammantaget uppgick RevPAR i Europa till 72 EUR, en ökning med 53 procent mot föregående år (+15 procent i jämförelse med 2019).
- Lättade restriktioner för kinesiskt utresande har ännu inte materialiserats i hotellefterfrågan.

## God RevPAR-utveckling i Pandox marknader

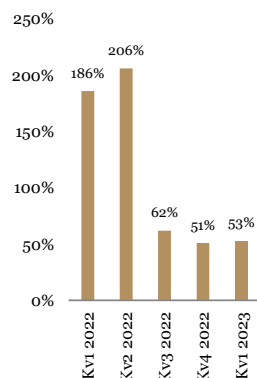
Efter en försiktig inledning på det första kvartalet utvecklades Pandox marknader väl, dock med vissa skillnader förklarade av olika sammansättning i efterfrågan samt i vilken takt pandemirestriktionerna avvecklades i olika länder i jämförelsekvartalet 2022. Tyskland och Österrike, där restriktionerna togs bort sist, hade den starkaste tillväxten i kvartalet. Generellt sett, i jämförelse med 2019, var beläggningen något lägre medan snittpriserna var betydligt högre.

- Beläggingsgraden i Norden\* uppgick till 56 procent jämfört med 44 procent motsvarande period föregående år (2019: 61 procent).
- Snittpris och RevPAR för Norden som helhet övertröffade 2019 års nivå med 13 respektive 4 procent.
- Jämfört med 2019 presterade regionala nordiska marknader fortsatt bättre än de fyra huvudstäderna.
- Norge hade den starkaste ökningen i snittpris med +26 procent jämfört med 2019.
- Helsingfors var fortsatt den delmarknad som var mest utmanande på grund av ett relativt stort beroende av långdistansflyg från Asien och rysk efterfrågan. Därutöver har marknaden sett ett relativt stort tillskott av nya hotell den senaste åren.
- Fortsatt god trend i Tyskland med RevPAR på 58 EUR jämfört med 29 EUR motsvarande period föregående år. Jämfört med 2019 var RevPAR i Tyskland 9 procent lägre.
- Tysk mötes-, mäss- och kongressrelaterad efterfrågan återvände med kraft, vilket är särskilt positivt för städer som Düsseldorf, Hannover och Frankfurt.
- Irland och UK Regional (utanför London) var starka både jämfört med 2022 och 2019. För Irland och UK Regional var RevPAR 34 respektive 21 procent högre än 2019, huvudsakligen drivet av högre snittpris.
- Bryssel, som är en internationell hotellmarknad, såg god tillväxt i RevPAR. Internationella möten, delegationer och konferenser är tillbaka på bra nivåer. Beläggingsgraden var 11 procent lägre och snittpriserna 16 procent högre än 2019, vilket gav en RevPAR som var 3 procent högre än 2019.

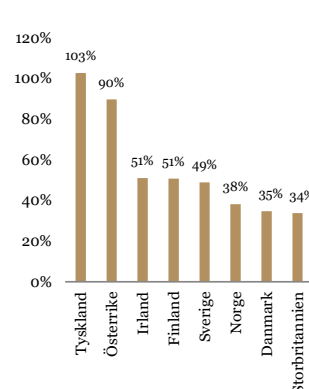
\* Benchmarking Alliance baserat på öppna hotell \*\* STR baserat på öppna hotell

## Januari–mars 2023

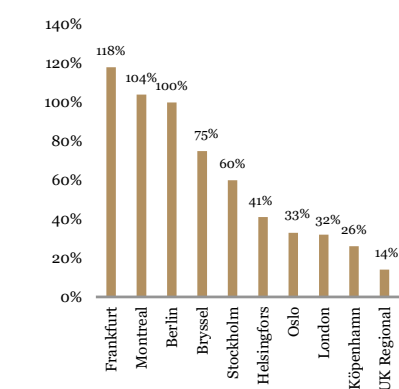
Europa  
RevPAR-tillväxt y/y



Länder  
RevPAR-tillväxt y/y



Nyckelmarknader  
RevPAR-tillväxt y/y



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

# Finansiell utveckling januari–mars 2023

## Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 353 (876) MSEK, en ökning med 54 procent där pandemirestriktioner påverkade jämförelsekvartalet negativt. Hotellefterfrågan utvecklades i linje med tidigare säsongsmonster där det första kvartalet normalt sett är det svagaste på året. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 47 procent justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 780 (634) MSEK, en ökning med 23 procent. Intäktsökningen förklaras av ökade omsättningsbaserade hyror, vilka uppgick till totalt 208 (98) MSEK. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 21 procent justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 573 (242) MSEK, en ökning med 137 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 113 procent och RevPAR med 112 procent, justerat för valutakurseffekter.

## Driftnetto

Totalt driftnetto uppgick till 714 (494) MSEK, en ökning med 45 procent. För jämförbara enheter ökade totalt driftnetto med 41 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 662 (543) MSEK, en ökning med 22 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 21 procent, justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 52 (-49) MSEK. I jämförelsekvartalet ingår mottagna statliga stöd om 17 MSEK.

## Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -45 (-32) MSEK.

## Avskrivningar

Avskrivningar Operatörsverksamhet uppgick till -67 (-61) MSEK. Avskrivningar om -6 (-5) MSEK ingår i administrationskostnader.

## Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -320 (-232) MSEK, varav -22 (-18) MSEK utgörs av avskrivningar av aktiverade uppläggningskostnader för lån. Ökningen förklaras huvudsakligen av högre basräntor och negativa valutakurseffekter och till mindre del av ökade kreditmarginaler.

De finansiella intäkterna uppgick till 10 (2) MSEK. Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar uppgick till -26 (-23) MSEK.

## Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till -410 (279) MSEK, vilket framför allt förklaras av ett ökat genomsnittligt direktavkastningskrav.

Realiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 198 (-) MSEK, varav två tredjedelar avser reavinst vid försäljning av InterContinental Montreal och resterande del avser nettot av utrangering och försäkringsersättning för Dorint Parkhotel Bad Neuenahr.

Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -344 (930) MSEK.

## Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -65 (-33) MSEK. Ökningen av aktuell skatt förklaras framför allt av ett högre resultat före skatt i Sverige, där Pandox inte har några skattemässiga underskott från tidigare år kvar att nyttja.

Uppskjuten skatt uppgick till 152 (-280) MSEK, förklarad av värdeförändring derivat och Förvaltningsfastigheter. Se vidare not 3 på sida 19.

## Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -203 (1 044) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -216 (1 042) MSEK, vilket motsvarar -1,17 (5,67) SEK per aktie.

## Cash earnings

Cash earnings uppgick till 259 (178) MSEK.

## Finansiering

Per 31 mars 2023 uppgick likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter till 3 843 MSEK, jämfört med 4 489 MSEK per 31 december 2022.

Under det första kvartalet har Pandox genomfört refinansieringar om 5 151 MSEK.

# Segmentrapportering januari–mars 2023

## Fastighetsförvaltning

MSEK	Jan-mar		Helår
	2023	2022	2022
Hysesintäkter	743	602	3 052
Övriga fastighetsintäkter	37	32	255
Kostnader, exklusive fastighetsadministration	-80	-58	-245
<b>Driftnetto, före fastighetsadministration</b>	<b>700</b>	<b>576</b>	<b>3 062</b>
Fastighetsadministration	-38	-33	-194
<b>Bruttoresultat</b>	<b>662</b>	<b>543</b>	<b>2 868</b>
<b>Driftnetto, efter fastighetsadministration</b>	<b>662</b>	<b>543</b>	<b>2 868</b>

### Januari–mars 2023

Hysesintäkter och Övriga fastighetsintäkter uppgick till 780 (634) MSEK, en ökning med 23 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 21 procent, justerat för valutakurseffekter.

Omsättningsbaserad hyra uppgick till 208 (98) MSEK. Rörliga hyresintäkter genererades i 55 (20) hyresavtal med miniminivå, vilket är en normal nivå med hänsyn taget till säsongeffekt.

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

Beläggningsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 56 (40) procent i kvartalet.

De flesta delsegment och marknader utvecklades stabilt positivt, däribland UK Regional, Sverige, Norge, Danmark och den regionala marknaden i Finland. Helsingfors presterade fortsatt på en lägre nivå än portföljen som helhet, även om viss förbättring noterades i kvartalet.

I Tyskland inleddes kvartalet något avvaktande men efterfrågan ökade successivt. Spridningen var stor mellan de starkaste och svagaste destinationerna där inhemsk efterfrågan framför allt gynnade städer som Hamburg, Karlsruhe, Mönchengladbach och Heidelberg. Större industristäder som Wolfsburg presterade relativt sett sämre.

Driftnettet uppgick till 662 (543) MSEK, en ökning med 22 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 21 procent, justerat för valutakurseffekter.

## Operatörsverksamhet

MSEK	Jan-mar		Helår
	2023	2022	2022
Intäkter	573	242	2 347
Kostnader	-588	-352	-2 111
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-15</b>	<b>-110</b>	<b>236</b>
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	67	61	330
<b>Driftnetto</b>	<b>52</b>	<b>-49</b>	<b>566</b>

### Januari–mars 2023

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 573 (242) MSEK, en ökning med 137 procent. För jämförbara enheter ökade intäkter och RevPAR med 113 respektive 112 procent, justerat för valutakurseffekter.

Hollet efterfrågan var totalt sett stabil i kvartalet men intäktsökningen begränsades av en något försiktig start på perioden.

Beläggningsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 52 (31) procent och snittprisutvecklingen var fortsatt god.

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

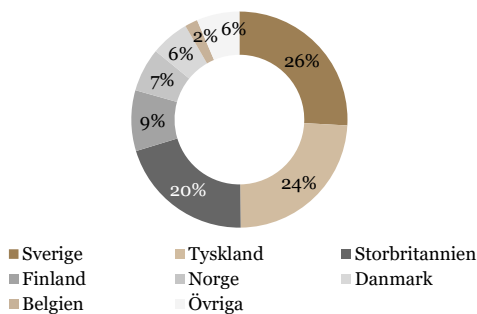
Driftnettet uppgick till 52 (-49) MSEK, motsvarande en driftnettomarginal om cirka 9 procent, vilket framförallt förklaras av säsongeffekt och att viktiga efterfrågesegment inte har återhämtat sig fullt ut. I jämförelsekvartalet ingår mottagna statliga stöd om 17 MSEK.

InterContinental Montreal avträdde per 1 februari och The Queens Hotel Leeds tillträdde per 16 februari.

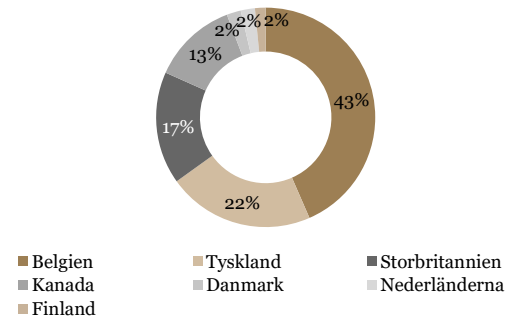
NH Brussels Louise stängde för renovering den 1 april med förväntad återöppning under det första halvåret 2024 i Fastighetsförvaltning.

## Januari-mars 2023

Intäkter per land, Fastighetsförvaltning



Intäkter per land, Operatörsverksamhet



# Fastighetsportfölj

## Värdering av fastigheter

Pandox genomför interna värderingar av hotellfastigheterna varje kvartal och Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Det är Pandox interna värdering som utgör grunden för fastigheternas värdering. Därutöver görs externa värderingar av fastigheterna i jämförande och kvalitetssäkrande syfte (se vidare Not E i Pandox Årsredovisning 2022).

Värderingarna av Rörelsefastigheterna redovisas i informationssyfte och ingår i EPRA NRV-beräkningarna. Rörelsefastigheternas redovisade värde i "Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag" motsvarar anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar och uppgick till 8 817 (8 450) MSEK vid periodens utgång.

I det första kvartalet har Best Western Hotel Fridhemsplan och The Queens Hotel Leeds förvärvats i Förvaltningsfastigheter respektive Rörelsefastigheter, samt InterContinental Montreal avyttrats i Rörelsefastigheter. Därutöver har försäkringsärende avseende Dorint Parkhotel Bad Neuenahr i Förvaltningsfastigheter avslutats och fastigheten har skrivits ned (utrangering nedan) till markvärdet. Erhållen försäkringsersättning motverkar resultateffekten av nedskrivningen.

## Marknadsvärde fastigheter

Vid utgången av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett totalt marknadsvärde om 69 695 (69 231) MSEK, varav 57 719 (57 563) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 11 976 (11 669) MSEK för Rörelsefastigheter.

Genomförda externa värderingar under de senaste tolv månaderna omfattar 94 procent, mätt i värde, av hotellfastighetsportföljen och ligger i linje med de interna värderingarna. I det första kvartalet externvärderades cirka 18 procent av portföljen, mätt i värde.

Orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter uppgick till -410 (279) MSEK, förklarad av ett ökat genomsnittligt direktavkastningskrav med 0,04 procentenheter. Orealiserade värdeförändringar Rörelsefastigheter uppgick till -10 (130) MSEK (redovisas endast i informationssyfte). Här ökade det genomsnittliga direktavkastningskravet med 0,09 procentenheter, vilket i stort sett balanserades av ökade kassaflöden.

## Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

	MSEK
Marknadsvärde vid årets början (1 jan, 2023)	57 563
+ Förvärv	325
+ Investeringar	122
+/- Värdeförändring	-410
+/- Utrangeringar	-223
+/- Valutakursförändring	342
Marknadsvärde vid periodens slut (31 mar, 2023)	57 719

## Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	MSEK
Marknadsvärde vid årets början (1 jan, 2023)	11 669
+ Förvärv	683
+ Investeringar	114
- Avyttringar	-616
+/- Värdeförändring	-10
+/- Valutakursförändring	136
Marknadsvärde vid periodens slut (31 mar, 2023)	11 976

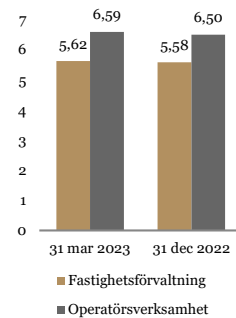
## Förvaltningsfastigheter känslighetsanalys, värdeeffekt per 31 mars 2023

Påverkan verkligt värde	Förändring	MSEK
Direktavkastningskrav	+/- 0,5%	-4 712/ +5 631
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 422
Driftnetto	+/- 1%	+/- 557

## Förvärv, omklassificeringar och avyttringar

Datum	Hotellfastighet	Händelse
28 februari 2023	Best Western Hotel Fridhemsplan	Förvärv Fastighetsförvaltning
16 februari 2023	The Queens Hotel Leeds	Förvärv Operatörsverksamhet
1 februari 2023	InterContinental Montreal	Avyttring Operatörsverksamhet
31 december 2022	Hotel Pomander	Omklassificering till Fastighetsförvaltning
31 december 2022	NH Brussels Louise	Omklassificering till Fastighetsförvaltning
30 september 2022	NH Brussels Louise	Förvärv Operatörsverksamhet
23 september 2022	DoubleTree by Hilton Bath	Förvärv Operatörsverksamhet
29 juli 2022	Scandic Kajanus	Avyttring Fastighetsförvaltning
2 maj 2022	Mora Hotell & Spa	Avyttring Fastighetsförvaltning

## Genomsnittligt direktavkastningskrav, % (31 mars 2023)



# Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandox fastighetsportfölj av 158 (157) hotellfastigheter med 35 586 (35 490) hotellrum i 15 länder, inräknat delmarknaderna England, Skottland, Wales och Nordirland.

Pandox huvudsakliga geografiska fokus är norra Europa. Tyskland (25 procent) är Pandox enskilt största geografiska marknad mätt som andel av fastighetsportföljens totala marknadsvärde, följt av Sverige (22 procent), Storbritannien (19 procent), Belgien (8 procent) och Finland (7 procent).

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

Per 31 mars 2023 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 14,7 (15,0) år.

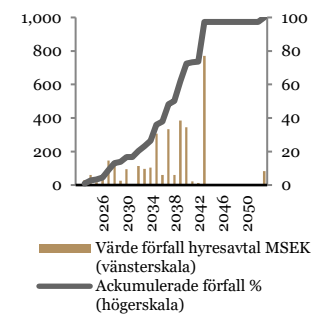
Portföljöversikt per segment och land

Fastighetsförvaltning	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Sverige	42	9 045	15 496	22	1,7
Tyskland	33	6 871	13 088	19	1,9
Storbritannien	20	4 821	10 870	16	2,3
Finland	12	2 742	4 581	7	1,7
Norge	14	2 573	3 295	5	1,3
Danmark	7	1 642	3 604	5	2,2
Österrike	2	639	1 593	2	2,5
Belgien	3	765	1 404	2	1,8
Irland	3	445	1 635	2	3,7
Schweiz	1	206	899	1	4,4
Nederländerna	1	189	1 255	2	6,6
<b>Summa Fastighetsförvaltning</b>	<b>138</b>	<b>29 938</b>	<b>57 719</b>	<b>83</b>	<b>1,9</b>
<b>Operatörsverksamhet</b>					
Belgien	7	1 967	4 267	6	2,2
Tyskland	5	1 490	3 894	6	2,6
Storbritannien	3	787	2 093	3	2,7
Kanada	1	595	826	1	1,4
Nederländerna	1	216	410	1	1,9
Danmark	1	201	459	1	2,3
Finland	1	160	28	0	0,2
<b>Summa Operatörsverksamhet</b>	<b>20</b>	<b>5 648</b>	<b>11 976</b>	<b>17</b>	<b>2,1</b>
<b>Summa totalt</b>	<b>158</b>	<b>35 586</b>	<b>69 695</b>	<b>100</b>	<b>2,0</b>

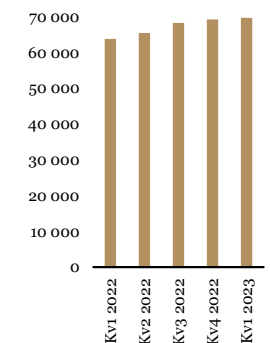
Portföljöversikt per varumärke

Varumärke	Antal		
	Hotell	Rum	I % av totalt
Scandic	49	10 853	30
Leonardo**	34	7 242	20
Hilton	9	2 840	8
Radisson Blu	8	2 033	6
NH Hotels	7	1 681	5
Nordic Choice Hotels	11	1 887	5
Dorint	5	1 085	3
Mercure	4	760	2
Jurys Inn**	4	715	2
Elite Hotels	2	493	1
Holiday Inn	2	469	1
Novotel	2	421	1
Indigo	1	284	1
Crowne Plaza	1	262	1
Pullman	1	252	1
Citybox	1	246	1
Meininger	1	228	1
Motel One	1	200	1
Adagio	1	146	0
Best Western	2	324	1
Oberoende varumärken	12	3 165	9
<b>Totalt</b>	<b>158</b>	<b>35 586</b>	<b>100</b>

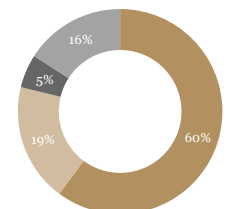
## Hyresavtalens förfalloprofil (31 mars 2023)



## Marknadsvärde fastigheter per kvartal, MSEK



## Fördelning avtals- och driftsmodeller, antal rum % (31 mars 2023)



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

\*\*16 Jurys Inn-hotell i Storbritannien har under 2022 bytt varumärke till Leonardo Hotels.



# Investeringar och hållbarhet

## Investeringar

Under perioden januari–mars 2023 uppgick investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar, exklusive förvärv, till 235 (235) MSEK, varav 122 (88) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 114 (146) MSEK för Rörelsefastigheter. Underhåll uppgick till 15 (22) MSEK.

Vid utgången av perioden uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 2 000 (1 250) MSEK, varav cirka 900 MSEK förväntas genomföras under 2023.

Exempel på större pågående och färdigställda projekt



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



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

## Hållbarhetsstrategi

Science Based Targets initiative

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

Fokusområden

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

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

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

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

Gröna investeringar

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

Pandox gröna investeringsprogram inom Operatörsverksamhet om 8 MEUR, med en förväntad avkastning om cirka 20 procent, förväntas slutföras 2023. Syftet är att reducera klimatpåverkan genom energi- och vattenreducerade projekt samt teknikinstallationer. Målet är att minska energi-, gas- och vattenanvändningen med 35 procent, 25 procent respektive 20 procent, samt att minska CO<sub>2</sub>-utsläppen med 20 procent.

# Finansiering

## Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden netto till 46,2 (46,7) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 30 681 (30 731) MSEK. EPRA NRV uppgick till 37 676 (37 694) MSEK, motsvarande 204,93 (205,03) SEK per aktie. Likvida medel plus utnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 3 843 (4 489) MSEK och det finns flera helt obelånade fastigheter om cirka 2 500 MSEK. Därutöver finns ytterligare utnyttjade kreditfaciliteter som, vid varje givet tillfälle, täcker emitterad volym under Pandox företagscertifikatprogram. Företagscertifikat används för att optimera Pandox finansiella kostnader via räntearbitrage.

## Räntebärande skulder

All Pandox skuldfinansiering är med banker med undantag för AMF Tjänstepension AB samt företagscertifikat. Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen, exklusive uppläggningskostnader för lån, till 34 191 (33 964) MSEK. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 1 840 (2 859) MSEK och emitterad volym under företagscertifikatprogrammet uppgick till 731 (699) MSEK, motsvarande cirka 2 procent av låneportföljen.

Kortfristiga kreditfaciliteter med en löptid mindre än 12 månader uppgår till 11 021 MSEK, varav cirka 3 500 MSEK förfaller i det andra kvartalet 2023 och cirka 6 700 MSEK i det fjärde kvartalet 2023. Vi har en dialog med våra kreditgivare och planen är att slutföra refinansieringar i god tid innan förfall. Under det första kvartalet 2023 har Pandox genomfört refinansieringar om totalt motsvarande 5 151 MSEK.

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,7 (2,7) år och den genomsnittliga räntan, som motsvarar räntenivån vid periodens slut, var 3,9 (3,2) procent, inklusive effekter av räntederivat, men exklusive uppläggningskostnader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,1 (1,7) år. Lånen säkerställs av en kombination av fastighetspanter och aktiepanter.

## Förfallostruktur kreditfaciliteter 31 mars 2023

Förfall (MSEK)	Kreditlimiter <sup>1)</sup>
<1 år	11 021
1-2 år	4 313
2-3 år	13 709
3-4 år	2 805
4-5 år	4 183
>5 år	-
<b>Summa</b>	<b>36 031</b>

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

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

## Lån i respektive valuta 31 mars 2023

	SEK	DKK	EUR <sup>3)</sup>	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa
Summa kreditlimiter, MSEK <sup>1)</sup>	8 718	2 109	16 739	525	-	1 147	6 793	36 031
Summa räntebärande skulder, MSEK <sup>1)</sup>	6 463	2 109	17 155	525	-	1 147	6 793	34 191
Andel skuld i valuta, %	18,9	6,2	50,2	1,5	-	3,4	19,9	100
Genomsnittlig ränta, % <sup>2)</sup>	3,8	3,3	2,9	3,6	-	5,9	6,1	3,9
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,9	1,6	3,1	0,2	-	2,4	2,2	2,7
Verkligt värde fastigheter, MSEK <sup>1)</sup>	15 496	4 062	32 155	899	826	3 295	12 963	69 695

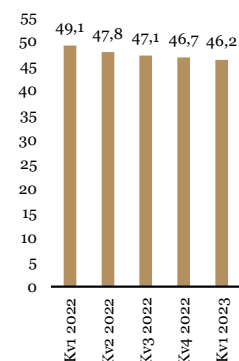
<sup>1)</sup>Omräknat till MSEK.

<sup>2)</sup>Genomsnittlig ränta inklusive bankens marginal och derivat.

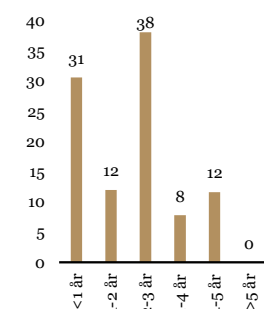
<sup>3)</sup>Delar av räntebärande skulden är en del av kreditutrymmet i SEK, vilket kan dras i flera valutor, däribland EUR.

För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framförallt ränteswappar. I slutet av perioden uppgick räntederivaten brutto till 29 019 MSEK och räntederivaten netto till 18 586 MSEK, vilket även utgör den räntesäkrade delen av Pandox låneportfölj. Cirka 64 procent netto av Pandox låneportfölj var säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år.

## Belåningsgrad netto per kvartal, %



## Förfall kreditfaciliteter per år, %



## Finansiella kovenanter:

Pandox finansiella kovenanter utgörs på koncernnivå av:

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

Förfallostruktur avseende räntebindning 31 mars 2023

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		
	Belopp <sup>1)</sup>	Andel, %	Volym	Andel, %	Genomsnittsränta derivat, %
< 1 år	13 708	40	-1 898	-10	0,2
1-2 år	1 930	6	1 930	10	0,1
2-3 år	2 080	6	2 080	11	-0,2
3-4 år	3 324	10	3 324	18	0,2
4-5 år	4 623	14	4 623	25	1,4
> 5 år	8 525	25	8 525	46	0,5
<b>Summa</b>	<b>34 191</b>	<b>100</b>	<b>18 586</b>	<b>100</b>	<b>0,6</b>

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

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

Vid utgången av perioden uppgick marknadsvärdet netto för Pandox finansiella derivat till 1 917 (2 261) MSEK.

Finansiell känslighetsanalys 31 mars 2023

Påverkan resultat före värdeförändringar	Förändring	MSEK
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, med derivat	+/- 1%	-/+148
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, utan derivat	+/- 1%	-/+334
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	+/- 726

# Övrig information

## Väsentliga händelser under och efter perioden

12 april 2023	Årsstämma 2023
10 mars 2023	Publicering av årsredovisning för 2022
6 mars 2023	Kallelse till årsstämma
28 februari 2023	Förvärv av Best Western Hotel Fridhemsplan
16 februari 2023	Förvärv av The Queens Hotel Leeds
9 februari 2023	Bokslutskommuniké 2022
1 februari 2023	Avyttring av InterContinental Montreal slutförd

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

## Pågående tvister och försäkringsärenden

Under januari 2023 har Pandox erhållit försäkringsersättning för en fastighet i Tyskland som drabbades av översvämning 2021. Ersättningen täcker de kostnader som Pandox har haft samt den skada som orsakades av översvämningen, fastigheten har skrivits ned till markvärdet.

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

## Personal

Vid utgången av perioden hade Pandox motsvarande 1 284 (850) heltidsanställda, baserat på antal arbetade timmar omvandlat till heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 1 234 (804) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 50 (46) inom segmentet Fastighetsförvaltning samt central administration.

## Moderbolag

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

## Transaktioner med närstående

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

Eiendomsspar AS äger 5,1 procent av 22 hotellfastigheter i Tyskland och 9,9 procent av ytterligare en hotellfastighet i Tyskland, vilka förvärvades av Pandox under 2015, 2016 och 2019. Pandox har ett förvaltningsavtal avseende Pelican Bay Lucaya Resort på Bahamas, som ägs av närstående till Helene Sundt AS respektive CGS Holding AS. Under perioden januari–mars 2023 uppgick intäkterna från Pelican Bay Lucaya till 0,0 (0,1) MSEK.

## Risk- och osäkerhetsfaktorer

Pandox allmänna syn på affärsriskerna har inte förändrats jämfört med den detaljerade redogörelse som återfinns i årsredovisningen för 2022. Det finns en risk att högre finansieringskostnader kommer att leda till högre direktavkastningskrav. Det finns en osäkerhet om vilken påverkan hushållens minskade disponibla inkomst kommer att ha på hotellefterfrågan.

## Säsongsbundenhet

Hotellbranschen är säsongsbunden till sin natur. De perioder som bolagets fastigheter redovisar högre intäkter varierar från fastighet till fastighet, främst beroende på efterfrågans sammansättning och hotellets läge. Det andra kvartalet är normalt det starkaste drivet av hög efterfrågan och betalningsvilja från samtliga delsegment i hotellmarknaden. Eftersom större delen av de kunder som bor på Pandox-ägda eller Pandox-drivna hotell är affärsresenärer är hotellefterfrågan normalt svagast under det första kvartalet.

## Alternativa nyckeltal

Pandox tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt

resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och Årsredovisningslagen. Avstämning av alternativa nyckeltal finns på sidorna 20–22.

## Antal aktier

Vid utgången av perioden uppgick det totala antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier. För det fjärde kvartalet 2022 uppgick det viktade antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier.

## Jämförelsetal och /-period

Siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2022 för balansposter såvida inget annat anges.

## Stockholm den 26 april 2023

## Liia Nõu, vd

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

# Finansiella rapporter i sammandrag

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

MSEK	Not	Jan-mar		Helår
		2023	2022	2022
Intäkter Fastighetsförvaltning				
Hysesintäkter	2	743	602	3 052
Övriga fastighetsintäkter		37	32	255
Intäkter Operatörsverksamhet	2	573	242	2 347
<b>Nettoomsättning</b>		<b>1 353</b>	<b>876</b>	<b>5 654</b>
Kostnader Fastighetsförvaltning	2	-118	-91	-439
Kostnader Operatörsverksamhet	2	-588	-352	-2 111
<b>Bruttoresultat</b>		<b>647</b>	<b>433</b>	<b>3 104</b>
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	2	662	543	2 868
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	2	-15	-110	236
Central administration		-45	-32	-153
Finansiella intäkter		10	2	19
Finansiella kostnader		-320	-232	-1 022
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar		-26	-23	-95
<b>Resultat före värdeförändringar</b>		<b>266</b>	<b>148</b>	<b>1 853</b>
Värdeförändringar				
Värdeförändring fastigheter	2	-212	279	1 180
Värdeförändring derivat		-344	930	2 318
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-290</b>	<b>1 357</b>	<b>5 351</b>
Aktuell skatt		-65	-33	-164
Uppskjuten skatt		152	-280	-983
<b>Periodens resultat</b>		<b>-203</b>	<b>1 044</b>	<b>4 204</b>
<i>Poster som kan komma att omföras till resultaträkningen, netto efter skatt</i>				
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter		-58	-53	-439
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		228	272	1 762
<b>Periodens övrigt totalresultat</b>		<b>170</b>	<b>219</b>	<b>1 323</b>
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>-33</b>	<b>1 263</b>	<b>5 527</b>
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat		-216	1 042	4 217
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat		13	2	-13
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat		-50	1 259	5 522
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat		17	4	5
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		-1,17	5,67	22,94

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	31 mar		31 dec
	2023	2022	2022
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Rörelsefastigheter	8 202	7 654	7 306
Inventarier/Inredning	629	579	683
Förvaltningsfastigheter	57 719	52 887	57 563
Nyttjanderätter	3 250	3 155	3 218
Uppskjuten skattefordran	268	55	305
Derivat <sup>1)</sup>	2 176	926	2 374
Andra långfristiga fordringar	98	91	88
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>72 342</b>	<b>65 347</b>	<b>71 537</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager	14	13	17
Aktuell skattefordran	161	70	147
Kundfordringar	618	808	600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	338	233	587
Övriga fordringar	156	160	225
Likvida medel	2 004	1 477	1 630
Tillgångar som innehas för försäljning	-	114	474
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>3 291</b>	<b>2 875</b>	<b>3 680</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>75 633</b>	<b>68 222</b>	<b>75 217</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	460	460	460
Övrigt tillskjutet kapital	7 525	7 525	7 525
Reserver	1 484	230	1 318
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	21 212	18 255	21 428
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>30 681</b>	<b>26 470</b>	<b>30 731</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	219	215	202
<b>Summa eget kapital</b>	<b>30 900</b>	<b>26 685</b>	<b>30 933</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder <sup>2)</sup>	23 417	21 934	17 888
Övriga långfristiga skulder	3	4	3
Långfristig leasingskuld	3 225	3 127	3 192
Derivat <sup>1)</sup>	259	54	114
Avsättningar	37	35	37
Uppskjuten skatteskuld	5 359	4 415	5 538
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>32 300</b>	<b>29 569</b>	<b>26 772</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Avsättningar	19	52	40
Kortfristiga räntebärande skulder <sup>2)</sup>	10 637	10 776	15 983
Kortfristig leasingskuld	31	31	31
Skatteskulder	342	160	328
Leverantörsskulder	399	219	314
Övriga kortfristiga skulder	254	178	173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	751	552	643
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>12 433</b>	<b>11 968</b>	<b>17 512</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>44 733</b>	<b>41 537</b>	<b>44 284</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>75 633</b>	<b>68 222</b>	<b>75 217</b>

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

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

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

MSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserver	Omvärderingsreserv <sup>1)</sup>	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat			
<b>Ingående eget kapital 1 jan, 2022</b>	460	7 525	-174	187	17 215	25 213	209	25 422
Periodens resultat	—	—	—	—	4 217	4 217	-13	4 204
Övrigt totalresultat	—	—	1 305	—	—	1 305	18	1 323
Garantiutdelning minoritet	—	—	—	—	—	—	-16	-16
Förskjutning innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	-4	-4	4	—
<b>Utgående eget kapital 31 dec, 2022</b>	460	7 525	1 131	187	21 428	30 731	202	30 933
<b>Ingående eget kapital 1 jan, 2023</b>	460	7 525	1 131	187	21 428	30 731	202	30 933
Periodens resultat	—	—	—	—	-216	-216	13	-203
Övrigt totalresultat	—	—	166	—	—	166	4	170
<b>Utgående eget kapital 31 mar, 2023</b>	460	7 525	1 297	187	21 212	30 681	219	30 900

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

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

MSEK	Jan-mar		Helår
	2023	2022	2022
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat före skatt	-290	1 357	5 351
Återföring av avskrivningar	68	60	334
Värdeförändring fastigheter	212	-279	-1 180
Värdeförändring derivat	343	-930	-2 319
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-102	102	145
Betald skatt	-66	-37	-86
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>165</b>	<b>273</b>	<b>2 245</b>
Ökning/minskning rörelsefordringar	330	120	-14
Ökning/minskning rörelseskulder	151	19	146
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>	<b>481</b>	<b>139</b>	<b>132</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>646</b>	<b>412</b>	<b>2 377</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-236	-235	-863
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	897	-	124
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-939	-	-901
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-4	3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-278</b>	<b>-239</b>	<b>-1 637</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån	6 782	2 427	12 811
Amortering av skuld	-6 911	-2 644	-13 601
Garantiutdelning minoritet	-	-	-16
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-129</b>	<b>-217</b>	<b>-806</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>239</b>	<b>-44</b>	<b>-66</b>
Likvida medel vid periodens början	1 630	1 593	1 593
Kursdifferens i likvida medel	135	-73	104
Likvida medel vid periodens slut	2 004	1 477	1 630
<b>Upplýsingar om betalda räntor</b>			
Erhållen ränta uppgick till	8	1	19
Betald ränta uppgick till	-272	-199	-893
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-26	-23	-95
<b>Upplýsingar om likvida medel vid periodens slut</b>	<b>2 004</b>	<b>1 477</b>	<b>1 630</b>
Likvida medel består av bankmedel.			



## Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	Jan-mar		Helår
	2023	2022	2022
Nettoomsättning	25	35	79
Administrativa kostnader	-55	-31	-130
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-30</b>	<b>4</b>	<b>-51</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	122	-	1 840
Övriga räntor och liknande resultatposter	288	-11	338
Derivat, realiserade	12	180	184
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>392</b>	<b>173</b>	<b>2 311</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	24
<b>Resultat före skatt</b>	<b>392</b>	<b>173</b>	<b>2 335</b>
Skatt på periodens resultat	-15	0	-17
Uppskjuten skatt	-8	-54	-49
<b>Periodens resultat</b>	<b>369</b>	<b>119</b>	<b>2 269</b>
<b>Periodens övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>369</b>	<b>119</b>	<b>2 269</b>

## Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar	21 414	20 130	19 037
Omsättningstillgångar	1 987	1 514	3 794
<b>Summa tillgångar</b>	<b>23 401</b>	<b>21 644</b>	<b>22 831</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	12 129	9 611	11 760
Avsättningar	58	91	73
Långfristiga skulder	7 486	5 047	7 463
Kortfristiga skulder	3 728	6 895	3 535
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>23 401</b>	<b>21 644</b>	<b>22 831</b>

## Noter

### Not 1. Redovisningsprinciper

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

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

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

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

Delårsrapporten omfattar sidorna 1–24 och sidan 1–12 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport.

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

## Not 2. Rörelsesegment

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

För det första kvartalet 2023 uppgick de omsättningsbaserade intäkterna i Fastighetsförvaltning till 208 (98) MSEK.

MSEK	Kv 1 2023 (Jan-mar 2023)				Kv 1 2022 (Jan-mar 2022)			
	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt
<b>Intäkter Fastighetsförvaltning</b>								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	780	—	—	780	634	—	—	634
Intäkter Operatörsverksamhet	—	573	—	573	—	242	—	242
<b>Nettoomsättning</b>	<b>780</b>	<b>573</b>	<b>—</b>	<b>1 353</b>	<b>634</b>	<b>242</b>	<b>—</b>	<b>876</b>
Kostnader Fastighetsförvaltning	-118	—	—	-118	-91	—	—	-91
Kostnader Operatörsverksamhet	—	-588	—	-588	—	-352	—	-352
<b>Bruttoresultat</b>	<b>662</b>	<b>-15</b>	<b>—</b>	<b>647</b>	<b>543</b>	<b>-110</b>	<b>—</b>	<b>433</b>
Central administration	—	—	-45	-45	—	—	-32	-32
Finansiella intäkter	—	—	10	10	—	—	2	2
Finansiella kostnader	—	—	-320	-320	—	—	-232	-232
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	-26	-26	—	—	-23	-23
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>662</b>	<b>-15</b>	<b>-381</b>	<b>266</b>	<b>543</b>	<b>-110</b>	<b>-285</b>	<b>148</b>
Värdetförändringar								
Värdetförändring fastigheter	-345	133	—	-212	279	—	—	279
Värdetförändring derivat	—	—	-344	-344	—	—	930	930
<b>Resultat före skatt</b>	<b>317</b>	<b>118</b>	<b>-725</b>	<b>-290</b>	<b>822</b>	<b>-110</b>	<b>645</b>	<b>1 357</b>
Aktuell skatt	—	—	-65	-65	—	—	-33	-33
Uppskjuten skatt	—	—	152	152	—	—	-280	-280
<b>Periodens resultat</b>	<b>317</b>	<b>118</b>	<b>-638</b>	<b>-203</b>	<b>822</b>	<b>-110</b>	<b>332</b>	<b>1 044</b>

Q1 2023 (Jan-mar 2023)	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
-Fastighetsförvaltning	202	45	51	71	187	15	160	50	780
-Operatörsverksamhet	0	12	—	9	124	249	95	85	573
Marknadsvärde fastigheter	15 496	4 062	3 295	4 609	16 982	5 671	14 598	4 982	69 695
Investeringar i fastigheter	39	20	7	5	48	66	45	5	235
Förvärv fastigheter	325	—	—	—	—	—	683	—	1 009
Värdetförändring fastigheter	-324	28	-78	8	39	6	-23	132	-212
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	405	—	31	2 064	3 062	2 256	999	8 817
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	18 255	4 022	3 297	5 349	15 914	4 731	15 654	4 850	72 074

Q1 2022 (Jan-mar 2022)	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
-Fastighetsförvaltning	151	32	45	57	159	8	137	45	634
-Operatörsverksamhet	—	10	—	5	43	109	44	31	242
Marknadsvärde fastigheter	15 078	3 560	3 487	4 004	15 616	4 677	12 253	5 133	63 808
Investeringar i fastigheter	40	12	8	4	66	88	7	7	233
Värdetförändring fastigheter	228	11	11	-21	-20	—	70	—	279
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	347	—	29	2 678	2 772	965	1 425	8 217
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	16 488	3 549	3 490	4 704	14 969	3 955	13 257	5 090	65 500

### Not 3. Skatt

#### Uppskjuten skatt

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 268 (305) MSEK. Dessa utgörs främst av redovisat värde av skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren.

De uppskjutna skatteskulderna uppgick till 5 359 (5 538) MSEK, vilka främst avser temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde avseende Förvaltningsfastigheter, samt temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde avseende Rörelsefastigheter, samt temporära värderingsskillnader för räntederivat.

### Not 4. Valutakurser

Valutakurser januari-mars

	Genomsnittskurs			Balansdagkurs		
	2023	2022	Förändr %	2023	2022	Förändr %
Euro (EUR)	11,197	10,483	6%	11,276	10,338	8%
Brittiska pund (GBP)	12,676	12,532	1%	12,814	12,170	5%
Danska kronor (DKK)	1,504	1,409	6%	1,514	1,390	8%
Norska kronor (NOK)	1,020	1,056	-4%	0,995	1,075	-8%
Kanadensiska dollar (CAD)	7,713	7,380	4%	7,640	7,410	4%
Schweizerfranc (CHF)	11,279	10,114	10%	11,323	10,032	12%

Avstämning alternativa nyckeltal

Per aktie, SEK <sup>1)</sup>	Jan-mar		Helår
	2023	2022	2022
<b>Totalresultat per aktie, SEK</b>			
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	-50	1 259	5 522
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	183 849 999	183 849 999
<b>Totalresultat per aktie, SEK</b>	<b>-0,27</b>	<b>6,85</b>	<b>30,04</b>
<b>Cash earnings per aktie, SEK</b>			
Cash earnings, moderbolagets andel	259	178	2 056
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	183 849 999	183 849 999
<b>Cash earnings per aktie, SEK</b>	<b>1,41</b>	<b>0,97</b>	<b>11,18</b>
<b>Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK</b>			
EPRA NRV (substansvärde), MSEK	37 676	32 783	37 694
Antal aktier vid periodens slut	183 849 999	183 849 999	183 849 999
<b>Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK</b>	<b>204,93</b>	<b>178,31</b>	<b>205,03</b>
<b>Utdelning per aktie, SEK</b>			
Utdelning, MSEK	-	-	460
Antal aktier vid tillfället för utdelning	183 849 999	183 849 999	183 849 999
<b>Utdelning per aktie, SEK<sup>3)</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,50</b>
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Antal aktier vid periodens slut	183 849 999	183 849 999	183 849 999
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>			
Antal hotell, periodens slut <sup>2)</sup>	158	157	157
Antal rum, periodens slut <sup>2)</sup>	35 586	35 373	35 490
WAULT, år	14,7	13,8	15,0
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	69 695	63 808	69 231
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	57 719	53 000	57 563
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	11 976	10 808	11 669
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	738	349	817

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

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

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

## Avstämning alternativa nyckeltal

MSEK	Jan-mar		Helår
	2023	2022	2022
<b>Räntebärande nettoskuld</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	23 417	21 934	17 888
Kortfristiga räntebärande skulder	10 637	10 776	15 983
Uppläggningskostnader lån	138	112	93
Likvida medel	-2 004	-1 477	-1 630
<b>Räntebärande nettoskuld</b>	<b>32 188</b>	<b>31 345</b>	<b>32 334</b>
<b>Belåningsgrad netto, %</b>			
Räntebärande nettoskuld	32 188	31 345	32 334
Marknadsvärde fastigheter	69 695	63 808	69 231
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>46,2</b>	<b>49,1</b>	<b>46,7</b>
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>			
EBITDA	675	467	3 304
Minus: Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-26	-23	-95
Netto räntekostnader	280	202	873
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,3</b>	<b>2,2</b>	<b>3,7</b>
<b>Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %</b>			
Genomsnittlig räntekostnad	1 311	811	1 087
Långfristiga räntebärande skulder	23 417	21 934	17 888
Uppläggningskostnader lån	138	112	93
Kortfristiga räntebärande skulder	10 637	10 776	15 983
<b>Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %</b>	<b>3,9</b>	<b>2,5</b>	<b>3,2</b>
Investeringar, ink. moderbolag, exkl. förvärv	236	235	863
<b>Driftnetto Fastighetsförvaltning</b>			
Hysesintäkter	743	602	3 052
Ovriga fastighetsintäkter	37	32	255
Kostnader, exkl fastighetsadministration	-80	-58	-245
<b>Driftnetto, före fastighetsadministration</b>	<b>700</b>	<b>576</b>	<b>3 062</b>
Fastighetsadministration	-38	-33	-194
<b>Driftnetto Fastighetsförvaltning</b>	<b>662</b>	<b>543</b>	<b>2 868</b>
<b>Driftnetto Operatörsverksamhet</b>			
Intäkter	573	242	2 347
Kostnader	-588	-352	-2 111
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-15</b>	<b>-110</b>	<b>236</b>
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	67	61	330
<b>Driftnetto Operatörsverksamhet</b>	<b>52</b>	<b>-49</b>	<b>566</b>
<b>EBITDA</b>			
Totalt bruttoresultat från respektive segment	647	433	3 104
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet	67	61	330
Plus: Avskrivningar inkluderade i Central administration	6	6	23
Minus: Central administration	-45	-33	-153
<b>EBITDA</b>	<b>675</b>	<b>467</b>	<b>3 304</b>
<b>Cash earnings</b>			
EBITDA	675	467	3 304
Plus: Finansiella intäkter	10	2	19
Minus: Finansiella kostnader	-320	-232	-1 022
Minus: Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-26	-23	-95
Plus/Minus: Orealiserad omräkningseffekt banktillgodohavanden	-2	-1	1
Minus: Aktuell skatt	-65	-33	-164
Plus/Minus: Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat	13	2	-13
<b>Cash earnings, moderbolagets andel</b>	<b>259</b>	<b>178</b>	<b>2 056</b>
<b>EPRA NRV</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	30 681	26 470	30 731
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	3 158	2 590	3 220
Minus: Verkligt värde finansiella derivat	-1 917	-872	-2 260
Plus: Uppskjuten skattefordran, derivat	395	180	466
Plus: Uppskjuten skatteskuld	5 359	4 415	5 538
<b>EPRA NRV</b>	<b>37 676</b>	<b>32 783</b>	<b>37 694</b>
<b>Tillväxt i EPRA NRV, i årstakt, %</b>			
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	32 783	31 325	31 905
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	37 676	32 783	37 694
<b>Tillväxt i EPRA NRV, i årstakt, %</b>	<b>14,9</b>	<b>4,7</b>	<b>18,1</b>

## Om nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Flera beskrivningar och analyser i denna delårsrapport presenterar utveckling och status på finansiella och aktierelaterade nyckeltal som inte definieras enligt IFRS (International Financial Reporting Standards). Vidstående alternativa finansiella nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. På sidorna 20–22 presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitionerna av dessa mått på sidan 24.

## Finansiell risk

Pandox äger, förvaltar och utvecklar hotellfastigheter samt driver hotell. Risktagandet uttrycks i en målsättning om en belåningsgrad netto på 45–60 procent, beroende på marknadsutvecklingen och rådande möjligheter. Utöver belåningsgrad så är räntetäckningsgrad, genomsnittlig skuldränta och räntebärande nettoskuld relevanta kompletterande mått på Pandox finansiella risk.

## Tillväxt och lönsamhet

Pandox övergripande mål är att öka kassaflödet och fastighetsvärdet och därigenom skapa utrymme för investeringar som stödjer Pandox fortsatta expansion. Eftersom Pandox både äger och driver hotellfastigheter behövs flera mått för att mäta företagets måluppfyllelse i detta avseende. Tillväxt i cash earnings är Pandox primära fokus och det är också basen för vad som årligen skall delas ut till aktieägarna, dvs 30–50 procent av cash earnings med en genomsnittlig utdelningsandel om cirka 40 procent över tid. Driftnetto skapar transparens och jämförbarhet mellan bolagets två rörelsesegment samt med andra fastighetsbolag. EBITDA mäter Pandox samlade operativa lönsamhet på ett enhetligt sätt.

## EPRA NRV (substansvärde) och eget kapital

Substansvärdet (EPRA NRV) är det samlade kapital Pandox förvaltar för sina aktieägares räkning. Pandox mäter långsiktigt substansvärde med utgångspunkt från balansräkningen justerat för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, som derivat och uppskjuten skatteskuld. Marknadsvärdet för Rörelsefastigheter ingår också i beräkningen. Se vidare sida 24.

Substansvärde enligt EPRA NRV, EPRA NTA och EPRA NDV

EPRA NRV är det långsiktiga substansvärdet och utgår från balansräkningen med justering av poster som ej innebär en utbetalning i närtid, såsom goodwill, finansiella derivat, uppskjuten skatteskuld samt övervärde Rörelsefastigheter (se sidan 8 för mer information). EPRA NTA är detsamma som långsiktigt substansvärde med skillnaden att goodwill, som inte är hänförligt till uppskjuten skatt, skall återläggas samt att uppskjuten skatt kan marknadsvärderas med hänsyn till hur bolaget de senare åren genomfört fastighetstransaktioner. Då Pandox inte har någon goodwill, har ett långsiktigt investeringsperspektiv, samt inte redovisar bedömd verklig uppskjuten skatt medför det att värdet för NRV och NTA i Pandox fall blir detsamma. EPRA NDV är substansvärdet enligt eget kapital i balansräkningen med justering av goodwill (Pandox har ingen goodwill) och övervärde Rörelsefastigheter.

Substansvärde

MSEK	31 mar 2023		31 mar 2022		31 dec 2022	
	MSEK	kr/aktie <sup>1)</sup>	MSEK	kr/aktie <sup>1)</sup>	MSEK	kr/aktie <sup>1)</sup>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	30 681	166,88	26 470	143,98	30 731	167,15
Plus: Omvärdering av rörelsefastigheter	3 158	17,18	2 590	14,09	3 220	17,51
Minus: Verkligt värde finansiella derivat	-1 917	-10,43	-872	-4,74	-2 260	-12,29
Plus: Uppskjuten skattefordran, derivat	395	2,15	180	0,98	466	2,53
Plus: Uppskjuten skatteskuld	5 359	29,15	4 415	24,01	5 538	30,12
<b>Substansvärde EPRA NRV</b>	<b>37 676</b>	<b>204,93</b>	<b>32 783</b>	<b>178,31</b>	<b>37 694</b>	<b>205,03</b>
Återläggs:	—	—	—	—	—	—
<b>Substansvärde EPRA NTA</b>	<b>37 676</b>	<b>204,93</b>	<b>32 783</b>	<b>178,31</b>	<b>37 694</b>	<b>205,03</b>
Återläggs: derivat och uppskjuten skatt	-3 837	-20,87	-3 723	-20,25	-3 744	-20,36
<b>Substansvärde EPRA NDV</b>	<b>33 839</b>	<b>184,06</b>	<b>29 060</b>	<b>158,06</b>	<b>33 951</b>	<b>184,67</b>

<sup>1)</sup>Antal aktier vid periodens slut

Belåningsgrad enligt EPRA LTV

EPRA LTV är ett nyckeltal som visar räntebärande nettoskuld i förhållande till det totala marknadsvärdet för fastighetsportföljen samt övriga tillämpliga tillgångar i syfte att skapa jämförbarhet mellan fastighetsbolag. I stort skiljer sig inte EPRA LTV mot Pandox tidigare definition av belåningsgrad, med enda skillnaden att netto rörelsefordringar och rörelseskulder inkluderas i EPRA-måttet. Då Pandox inte har intressebolag och Joint Ventures eller har en minoritetsandel som är väsentlig för verksamheten görs inga ytterligare justeringar. Justering jämfört med hittills rapporterad belåningsgrad avser nettot av följande kortfristiga rörelseposter: Skattefordran, kundfordringar, övriga fordringar, avsättningar, skatteskulder, leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder.

MSEK	31 mar 2023		31 mar 2022		31 dec 2022	
	Hittills rapporterad belåningsgrad, %	Just. Belåningsgrad, % EPRA	Hittills rapporterad belåningsgrad, %	Just. Belåningsgrad, % EPRA	Hittills rapporterad belåningsgrad, %	Just. Belåningsgrad, % EPRA
Långfristiga räntebärande skulder	23 417	—	23 417	21 934	—	21 934
Kortfristiga räntebärande skulder	10 637	—	10 637	10 776	—	10 776
Uppläggningskostnader lån	138	—	138	112	—	112
Netto rörelsefordringar och rörelseskulder	—	79	79	—	—	—
Exkludera: Likvida medel	-2 004	—	-2 004	-1 477	—	-1 477
<b>Nettoskuld</b>	<b>32 188</b>	<b>79</b>	<b>32 267</b>	<b>31 345</b>	<b>—</b>	<b>31 345</b>
Marknadsvärde fastigheter	69 695	—	69 695	63 808	—	63 808
Netto rörelsefordringar och rörelseskulder	—	—	—	—	429	429
<b>Totalt fastigheter samt övriga tillämpliga tillgångar</b>	<b>69 695</b>	<b>—</b>	<b>69 695</b>	<b>63 808</b>	<b>429</b>	<b>64 237</b>
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>46,2%</b>		<b>46,3%</b>	<b>49,1%</b>		<b>48,8%</b>
						<b>46,7%</b>
						<b>46,6%</b>

## Kvartalsdata

Rapport över totalresultat för koncernen i sammandrag

	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun
MSEK	2023	2022	2022	2022	2022	2021	2021	2021
<b>Intäkter fastighetsförvaltning</b>								
Hysesintäkter	743	803	886	761	602	606	617	541
Ovriga fastighetsintäkter	37	45	81	97	32	42	35	27
Intäkter Operatörsverksamhet	573	775	706	624	242	326	287	146
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 353</b>	<b>1 623</b>	<b>1 673</b>	<b>1 482</b>	<b>876</b>	<b>974</b>	<b>939</b>	<b>714</b>
<b>Kostnader Fastighetsförvaltning</b>	<b>-118</b>	<b>-150</b>	<b>-101</b>	<b>-97</b>	<b>-91</b>	<b>-106</b>	<b>-99</b>	<b>-98</b>
Kostnader Operatörsverksamhet	-588	-732	-578	-449	-352	-373	-334	-203
<b>Bruttoresultat</b>	<b>647</b>	<b>741</b>	<b>994</b>	<b>936</b>	<b>433</b>	<b>495</b>	<b>506</b>	<b>413</b>
Central administration	-45	-59	-28	-34	-32	-52	-31	-37
Finansnetto	-310	-289	-248	-236	-230	-227	-242	-239
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-26	-26	-24	-22	-23	-21	-23	-23
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>266</b>	<b>367</b>	<b>694</b>	<b>644</b>	<b>148</b>	<b>195</b>	<b>210</b>	<b>114</b>
<b>Värdeförändringar</b>								
Värdeförändring fastigheter	-212	-66	572	395	279	81	-15	-105
Värdeförändring derivat	-344	-59	815	632	930	187	202	24
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-290</b>	<b>242</b>	<b>2 081</b>	<b>1 671</b>	<b>1 357</b>	<b>463</b>	<b>397</b>	<b>33</b>
Aktuell skatt	-65	-24	-48	-59	-33	-78	-15	-23
Uppskjuten skatt	152	-117	-346	-240	-280	-127	-61	-16
<b>Periodens resultat</b>	<b>-203</b>	<b>101</b>	<b>1 687</b>	<b>1 372</b>	<b>1 044</b>	<b>258</b>	<b>321</b>	<b>-6</b>
Övrigt totalresultat	170	308	341	455	219	238	128	-258
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-33</b>	<b>409</b>	<b>2 028</b>	<b>1 827</b>	<b>1 263</b>	<b>496</b>	<b>449</b>	<b>-264</b>

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022	31 mar 2022	31 dec 2021	30 sep 2021	30 jun 2021
<b>TILLGÅNGAR</b>								
Fastigheter inklusive inventarier	66 550	65 552	64 712	62 832	61 120	60 246	58 975	58 553
Nyttjanderätter	3 250	3 218	3 383	3 222	3 155	3 039	3 009	2 975
Ovriga anläggningstillgångar	2 274	2 462	2 544	1 711	1 017	289	202	136
Uppskjuten skattefordran	268	305	239	262	55	249	488	529
Omställningstillgångar	1 287	2 050	1 964	1 434	1 398	1 385	1 398	1 303
Likvida medel	2 004	1 630	2 463	1 873	1 477	1 593	1 494	2 712
<b>Summa tillgångar</b>	<b>75 633</b>	<b>75 217</b>	<b>75 305</b>	<b>71 334</b>	<b>68 222</b>	<b>66 801</b>	<b>65 566</b>	<b>66 208</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>								
Eget kapital	30 900	30 933	30 540	28 512	26 685	25 422	24 941	24 492
Uppskjuten skatteskuld	5 359	5 538	5 287	4 918	4 415	4 281	4 319	4 275
Räntebärande skulder	34 054	33 871	34 478	33 242	32 710	32 623	31 747	32 724
Leasingskulder	3 256	3 223	3 387	3 226	3 158	3 042	3 011	2 977
Icke räntebärande skulder	2 064	1 652	1 613	1 436	1 254	1 433	1 548	1 740
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>75 633</b>	<b>75 217</b>	<b>75 305</b>	<b>71 334</b>	<b>68 222</b>	<b>66 801</b>	<b>65 566</b>	<b>66 208</b>

## Nyckeltal

	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun
MSEK	2023	2022	2022	2022	2022	2021	2021	2021
Driftnetto Fastighetsförvaltning	662	698	866	761	543	542	553	470
Driftnetto Operatörsverksamhet	52	184	193	238	-49	26	22	10
EBITDA	675	829	1 037	970	467	521	550	447
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	3,1	4,8	4,7	2,2	2,5	2,5	2,0
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	-1,17	0,66	9,16	7,45	5,67	1,41	1,73	-0,04
Cash earnings	259	515	717	645	178	196	266	161
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning SEK	1,41	2,80	3,90	3,51	0,97	1,07	1,45	0,88
RevPAR-tillväxt (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %	112	113	140	370	232	319	92	103
	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022	31 mar 2022	31 dec 2021	30 sep 2021	30 jun 2021
Räntebärande nettoskuld	32 188	32 334	32 119	31 472	31 345	31 159	30 387	30 159
Belåningsgrad fastigheter, %	46,2	46,7	47,1	47,8	49,1	49,8	49,6	49,7
Marknadsvärde fastigheter	69 695	69 231	68 257	65 804	63 808	62 596	61 255	60 696
EPRA NRV per aktie, SEK	204,93	205,03	202,96	190,37	178,31	173,54	171,49	168,97
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	14,7	15,0	15,2	15,4	13,8	14,0	14,2	14,1

# Definitioner

## Finansiell information

Avrundningar

Då belopp har avrundats till MSEK summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad netto, %

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

Bruttoresultat, Fastighetsförvaltning, MSEK

Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Fastighetsförvaltning.

Bruttoresultat, Operatörsverksamhet, MSEK

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

Cash earnings, MSEK

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

Driftnetto, Fastighetsförvaltning, MSEK

Driftnetto motsvaras av bruttoresultat Fastighetsförvaltning.

Driftnetto, Operatörsverksamhet, MSEK

Bruttoresultat Operatörsverksamhet plus avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet.

Driftnettomarginal, Operatörsverksamhet, %

Driftnetto Operatörsverksamhet i förhållande till totala intäkter Operatörsverksamhet.

EBITDA, MSEK

Totalt bruttoresultat minus central administration (exklusive avskrivningar).

EPRA NRV, MSEK

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

EPRA NTA, MSEK

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

EPRA NDV, MSEK

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

EPRA LTV, %

Belåningsgrad netto justerat för netto rörelsefordringar/rörelseskulder.

Genomsnittlig skuldränta, %

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

Investeringar, exkl förvärv, MSEK

Investeringar i anläggningstillgångar exklusive förvärv.

Räntebärande nettoskuld, MSEK

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

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Tillväxt i EPRA NRV (substansvärdestillväxt), årstakt, %

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

Tillväxt för jämförbara enheter justerat för valutakurseffekter

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

## Per aktie

Cash earnings per aktie, SEK

Cash earnings delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier.

Resultat per aktie, SEK

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

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

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

Totalresultat per aktie, SEK

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

Utdelning per aktie, SEK

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

Viktat genomsnittligt antal aktier, före utspädning, tusental

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

Viktat genomsnittligt antal aktier, efter utspädning, tusental

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

## Fastighetsinformation

Antal hotell och rum

Antal ägda hotellfastigheter och rum vid periodens utgång.

Marknadsvärde fastigheter, MSEK

Marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter plus marknadsvärdet för Rörelsefastigheter.

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

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

WAULT (Förvaltningsfastigheter)

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



## Hotelism by Pandox

DOUBLETREE BY HILTON BRUSSELS CITY



354 RUM

NHOW BRUSSELS BLOOM



305 RUM

MOTEL ONE COPENHAGEN



200 RUM

SCANDIC PARK HELSINKI



523 RUM

PARK CENTRAAL AMSTERDAM



189 RUM

SCANDIC LILLEHAMMER



303 RUM

SCANDIC LULEÅ



273 RUM

RADISSON BLU ARLANDIA



342 RUM

NH COLLECTION SALZBURG CITY



140 RUM

LEONARDO ROYAL HOTEL FRANKFURT



449 RUM

HOTEL BERLIN BERLIN



701 RUM

APARTHOTEL ADAGIO EDINBURGH ROYAL MILE



146 RUM