

God tillväxt i en stark hotellmarknad

April-juni 2023

- Intäkter Fastighetsförvaltning uppgick till 942 (858) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 12 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto Fastighetsförvaltning uppgick till 806 (761) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 12 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto Operatörsverksamhet uppgick till 219 (238) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 38 procent justerat för valutakurseffekter
- EBITDA uppgick till 977 (970) MSEK, en ökning med 1 procent
- Cash earnings uppgick till 510 (645) MSEK, motsvarande 2,77 (3,51) SEK per aktie
- I jämförelsekvartalet ingår statliga stöd i Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet om 68 MSEK respektive 88 MSEK. Justerat för dessa ökade EBITDA och cash earnings med 20 respektive fyra procent
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till -466 (395) MSEK. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till 332 (632) MSEK
- Periodens resultat uppgick till 288 (1 372) MSEK, motsvarande 1,56 (7,45) SEK per aktie

Januari-juni 2023

- Intäkter Fastighetsförvaltning uppgick till 1 722 (1 492) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 16 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto Fastighetsförvaltning uppgick till 1 468 (1 304) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 16 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto Operatörsverksamhet uppgick till 271 (189) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 190 procent justerat för valutakurseffekter
- EBITDA uppgick till 1 652 (1 438) MSEK, en ökning med 15 procent
- Cash earnings uppgick till 769 (824) MSEK, motsvarande 4,18 (4,48) SEK per aktie
- I jämförelseperioden ingår statliga stöd i Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet om 68 MSEK respektive 105 MSEK. Justerat för dessa ökade EBITDA och cash earnings med 31 respektive 18 procent
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till -678 (674) MSEK, varav -878 MSEK realiserat och 200 MSEK realiserat. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -12 (1 562) MSEK
- Periodens resultat uppgick till 85 (2 416) MSEK, motsvarande 0,39 (13,12) SEK per aktie
- Under det första halvåret har Pandox refinansierat kreditfaciliteter motsvarande cirka 14 146 MSEK
- Belåningsgraden uppgick till 46,7 procent och räntetäckningsgraden, rullande tolv månader, var 3,2 ggr.

Finansiellt sammandrag

MSEK	Apr-jun			Jan-jun			Helår
	2023	2022	Δ%	2023	2022	Δ%	2022
Total nettoomsättning	1 774	1 482	20	3 127	2 358	33	5 654
Varav Fastighetsförvaltning	942	858	10	1 722	1 492	15	3 307
Varav Operatörsverksamhet	832	624	33	1 405	866	62	2 347
Totalt driftnetto	1 025	999	3	1 739	1 493	16	3 434
Varav Fastighetsförvaltning	806	761	6	1 468	1 304	13	2 868
Varav Operatörsverksamhet	219	238	-8	271	189	43	566
EBITDA	977	970	1	1 652	1 438	15	3 304
Periodens/årets resultat	288	1 372	-79	85	2 416	-96	4 204
Resultat per aktie, SEK	1,56	7,45	-79	0,39	13,12	-97	22,94
Cash earnings	510	645	-21	769	824	-7	2 056
Cash earnings per aktie, SEK	2,77	3,51	-21	4,18	4,48	-7	11,18
Marknadsvärde fastigheter	—	—	—	72 164	65 804	10	69 231
Räntebärande nettoskuld	—	—	—	33 718	31 472	7	32 334
Belåningsgrad netto, %	—	—	—	46,7	47,8	n.a	46,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	4,7	n.a	2,6	3,5	n.a	3,7
EPRA NRV per aktie, SEK	—	—	—	209,86	190,37	—	205,03
WAULT (Förvaltningsfastigheter), år	—	—	—	14,6	15,4	n.a	15,0
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	1 147	913	26	948	635	49	827

VD har ordet

Fortsatt värdeskapande

Hög efterfrågan i hotellmarknaden

Det andra kvartalet var starkt med hög efterfrågan i hotellmarknaden. Majoriteten av delmarknaderna förbättrades jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Tyskland såg den starkaste relativa förbättringen, förklarar av en aktiv mässkalender och ett ökat affärsresande. Även Bryssel utvecklades väl med en tydligt ökad mötesefterfrågan och ett fritidsresande på en god nivå. Storbritannien och Norden var som tidigare stabila på en hög nivå med en stark snittprisutveckling. Svaga valutakurser på flera viktiga marknader bidrog till en ökad internationell efterfrågan, framförallt i Storbritannien genom ökat inresande från USA.

Vi har nu gått in i det tredje kvartalet som domineras av fritidsefterfrågan. Det efterföljande fjärde kvartalet är mer balanserat med bidrag från samtliga efterfrågesegment.

Stark operativ utveckling och fortsatt värdeskapande

Den goda hotellefterfrågan växlade ut i ett högre totalt driftnetto och EBITDA. Justerat för pandemirelaterade statliga stöd om totalt 156 MSEK, för åren 2020-2021, som utbetalades i det andra kvartalet 2022, ökade dessutom cash earnings med cirka fyra procent i kvartalet. Det visar att vår modell med rörliga hyror fungerar och att vi kan skapa värde även i en miljö med högre räntor. Stöden slutreglerades i det tredje kvartalet 2022 och kommer också påverka jämförelsen i det tredje kvartalet 2023.

För jämförbara enheter ökade nettoomsättning och totalt driftnetto med 18 respektive 16 procent i det andra kvartalet. Högre efterfrågan i Tyskland påverkade Fastighetsförvaltning positivt och bidrog tillsammans med en mer aktiv hotellmarknad i Bryssel till både högre resultat och lönsamhet i Operatörsverksamhet.

Justerat för vissa renoveringskostnader var driftnettomarginalen i Fastighetsförvaltning i det andra kvartalet cirka 88 procent. Samtidigt steg driftnettomarginalen i Operatörsverksamhet till cirka 26 procent, vilket är en mer normal nivå givet säsong och aktuell portföljsammansättning.

Affärstempot i hotellfastighetsportföljen var högt. I början av det tredje kvartalet ingick vi ett hyresavtal med Scandic för öppning av ett nytt Scandic Go vid Fridhemsplan i Stockholm under 2024. Hyresavtalet, som är omsättningsbaserat med minimihyra, avser den fastighet vi förvärvade i februari 2023 och är ett bra exempel på vårt värdeskapande genom investering och produktförflyttning. Dessutom är det inspirerande att få bidra till Scandics expansion inom ekonomisegmentet i Stockholm.

Refinansieringar avklarade och stabil finansiell ställning

Vi har under det första halvåret refinansierat motsvarande cirka 14 146 MSEK av vår skuldportfölj. Andelen kreditfaciliteter med en löptid under ett år har minskat till cirka 15 procent. Det visar att vi har ett högt förtroende hos våra relationsbanker och att vår refinansieringsrisk är låg.

Våra räntekostnader ökade ytterligare något i det andra kvartalet, framförallt på grund av högre marknadsräntor, vilket till stor del motverkades av räntederivat. Påverkan från högre kreditmarginaler är begränsad och huvudsakligen en fördröjd effekt från de höjningar av kreditmarginalerna som skedde under pandemiåren och som nu slår igenom när vi refinansierar äldre kreditfaciliteter.

Vår finansiella ställning är fortsatt stabil med en belåningsgrad om 46,7 procent vid det andra kvartalets utgång. Ränteteckningsgraden på rullande tolv månader, som den mäts i samtliga kreditavtal, var 3,2 ggr.

Flera faktorer som stödjer hotellmarknaden

Hotellmarknadens goda utveckling speglar en konjunktur med starka ben. Hushållens efterfrågan på upplevelser har varit hög och de har till varje pris prioriterat resor framför annan konsumtion. Vi tror att upplevelserna från pandemin då rörelsefriheten var begränsad kan vara en förklaring till detta, samt att den drivkraften är fortsatt stark. Dessutom är hushållens överskottssparande fortfarande högt på många av våra marknader.

Vi ser ytterligare potential till ett ökat affärsresande till hösten, framförallt i Tyskland där mässkalendrar nu är välfyllda. Detsamma gäller internationellt resande som fortfarande har en bit kvar till 2019 års nivåer. Den asiatiska återöppningen efter pandemin har gått relativt långsamt och inresandet från bland annat Kina och Japan till Europa är fortfarande på en låg nivå. En förklaring, som även gäller det internationella resandet totalt sett, är att flygkapaciteten fortfarande inte är fullt återställd. En positiv faktor på kort sikt är svaga valutakurser i Storbritannien, Norge och Sverige som bör stimulera till ett ökat internationellt inresande till dessa marknader.



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

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 och rörelsekapitalbehov.

Presentation av delårsrapporten

Pandox presenterar delårsrapporten för januari-juni 2023 för investerare, analytiker och media via en webbsänd telefonkonferens den 14 juli 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-q2-2023>

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: 6992204#

Kontaktpersoner

Liia Nõu, vd
+46 (8) 506 205 50

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

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

Denna information är sådan information som Pandox AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 14 juli 2023 kl. 07:00 CEST.

Finansiell kalender

Delårsrapport januari-september 2023	26 oktober 2023
Hotellmarknadsdag 2023	21 november 2023
Bokslutskommuniké 2023	8 februari 2024

Hotellmarknadens utveckling april–juni 2023

God aptit på resor och hotellövernattningar

Trots en utmanande ekonomisk omgivning med ökade levnadsomkostnader och ett högre ränteläge utvecklades resandet starkt i det andra kvartalet. Återhämtningen var initialt och huvudsakligen driven av inhemskt och intraeuropeiskt resande, men bidraget från transatlantiskt resande ökade successivt. Europa är alltid en populär destination för amerikanska turister och än mer när dollarn är stark. En annan viktig drivkraft bakom den positiva utvecklingen var att fritidsresenärer fortsatte att prioritera resande och hotellövernattningar på bekostnad av annan konsumtion. Eventuella risker på nedsidan för privatresenärers resekonsumtion under årets andra halva bedöms motverkas av ett fortsatt förbättrat affärsresande och ett ökat internationellt/asiatiskt resande som ännu inte nått upp till nivåerna före pandemin.

Beläggingsgrad något under, snittpris klart över 2019

Det andra kvartalet 2023 följde i huvudsak samma mönster som det första kvartalet med beläggingsgrader något under och snittpriser betydligt över 2019 års nivå.

- Beläggingsgraden i Europa** uppgick till 69 procent i april och 73 procent i maj med en fortsatt god trend i juni, att jämföra med 63 procent i april och 70 procent i maj föregående år (2019: 72 respektive 75 procent).
- Snittprisutvecklingen var fortsatt mycket stark med en ökning på +18 procent i april och +17 procent i maj jämfört med föregående år (2019: +24 respektive +28 procent).
- Sammantaget uppgick RevPAR i Europa till 94 EUR i april och 108 EUR i maj, en ökning med 29 respektive 21 procent mot föregående år (2019: +23 procent respektive +28).
- Betydligt högre aktivitet inom internationella möten, delegationer och konferenser – i synnerhet i Tyskland.
- Asiatiskt resande, efter slopade coronarestriktioner, har hittills endast materialiserats i begränsad omfattning i europeisk hotellefterfrågan.

Positiv RevPAR-utveckling i Pandox marknader

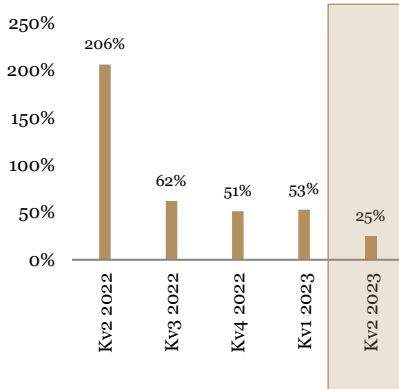
Trots ett relativt starkt jämförelsekvartal 2022 utvecklades Pandox marknader väl i det andra kvartalet. Likt tidigare förekom vissa skillnader mellan länder och marknader förklarade av olika sammansättning i efterfrågan samt i vilken takt pandemirestriktionerna utvecklades. Tyskland och Österrike, där restriktionerna togs bort sist, var de länder som uppvisade den starkaste tillväxten i kvartalet.

- Beläggingsgraden i Norden* uppgick till 65 procent, vilket var något lägre än motsvarande period föregående år då uppdämt inhemskt resande drev höga beläggningstal (2019: 68 procent).
- Snittpris för Norden* som helhet överträffade både 2019 och föregående år med 19 respektive 9 procent.
- I jämförelse med 2019 presterade regionala nordiska marknader fortsatt bättre än de fyra huvudstäderna. Utvecklingen var dock mycket positiv för huvudstäderna som helhet under kvartalet och för första gången sedan pandemin överträffade RevPAR nivån för motsvarande period 2019.
- Helsingfors* var fortsatt den delmarknad som var mest utmanande på grund av ett relativt stort beroende av långdistansflyg från Asien och rysk efterfrågan. Snittpriserna var tillbaka på 2019 års nivåer medan beläggningen var 21 procent lägre. Därutöver har marknaden sett ett relativt stort tillskott av nya hotell de senaste åren.
- Norge* hade den starkaste ökningen i snittpris med 32 procent jämfört med 2019, Oslo* var exceptionellt stark med en snittprisökning på 35 procent.
- Den förbättrade mäss- och kongressrelaterade efterfrågan som noterades i Tyskland** i slutet av det första kvartalet accelererade ytterligare i april och maj med en fortsatt god trend i juni. Den goda tillväxten var särskilt positiv i ”mässtäder” som Düsseldorf, Hannover, Frankfurt och Köln.
- Tyskland** som helhet överträffade 2019 års RevPAR-nivåer med 5 procent i kvartalet. Utvecklingen drevs av högre snittpriser som var 14 procent högre medan beläggningen var cirka 8 procent lägre.
- Irland** och UK Regional** (ex-London) var fortsatt starka både jämfört med 2022 och 2019. För perioden april-maj var RevPAR för Irland och UK regional 39 respektive 28 procent högre än 2019, huvudsakligen drivet av högre snittpris.
- Med stöd av ett ökat internationellt resande noterades fortsatt återhämtning i Bryssel** under april och maj med en sammanlagd RevPAR-tillväxt på 16 procent jämfört med 2019. Den goda utvecklingen drevs av förbättrat snittpris men noterbart var att beläggningen i maj månad var endast en procentenhet lägre än 2019 års nivå.

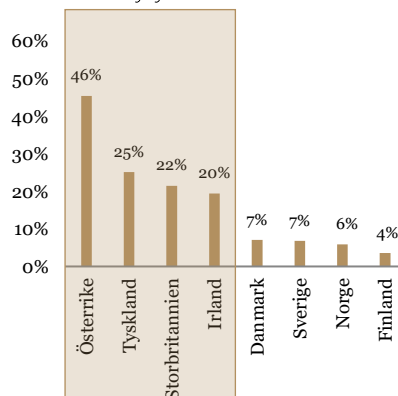
* Benchmarking Alliance baserat på öppna hotell ** STR baserat på öppna hotell

April–juni 2023

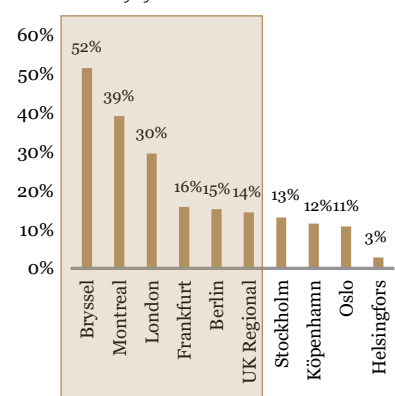
Europa
RevPAR-tillväxt y/y



Länder
RevPAR-tillväxt y/y



Nyckelmarknader
RevPAR-tillväxt y/y



Källa: STR, Benchmarking Alliance. Baserat på öppna hotell. Avrundade siffror.
 Avser genomsnittlig tillväxt för öppna hotell för perioden april-maj 2023.

Finansiell utveckling april–juni 2023

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 774 (1 482) MSEK, en ökning med 20 procent drivet av god efterfrågan. Vissa kvardröjande pandemirestriktioner påverkade jämförelsekvartalet negativt. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 18 procent justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 942 (858) MSEK, en ökning med 10 procent med stöd av ökade omsättningsbaserade hyror, vilka uppgick till totalt 353 (258) MSEK. Justerat för mottagna statliga stöd om 68 MSEK i Övriga fastighetsintäkter, hänförliga till år 2020-2021, i jämförelsekvartalet, var ökningen 19 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 12 procent justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 832 (624) MSEK, en ökning med 33 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 24 procent och RevPAR med 26 procent, justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 806 (761) MSEK, en ökning med 6 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 12 procent, justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 219 (238) MSEK, en minskning med 8 procent. Justerat för mottagna statliga stöd om 88 MSEK som kostnadsreduktion, hänförliga till år 2020-2021, i jämförelsekvartalet, var ökningen 46 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettet från Operatörsverksamhet med 38 procent, justerat för valutakurseffekter.

Totalt driftnetto uppgick till 1 025 (999) MSEK, en ökning med 3 procent. Justerat för mottagna statliga stöd i jämförelsekvartalet, var ökningen 22 procent. För jämförbara enheter ökade totalt driftnetto med 16 procent justerat för valutakurseffekter.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -53 (-34) MSEK, där jämförelsekvartalet påverkades av kostnadsreducerande engångsposter och nuvarande nivå är mer normal givet verksamhetens nuvarande struktur.

Avskrivningar

Avskrivningar Operatörsverksamhet uppgick till -72 (-63) MSEK. Avskrivningar om -5 (-5) MSEK ingår i administrationskostnader.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -370 (-244) MSEK, varav -22 (-18) MSEK utgörs av avskrivningar av aktiverade uppläggningskostnader för lån. Ökningen förklaras huvudsakligen av en högre räntebärande nettoskuld, högre marknadsräntor och negativa valutakurseffekter och till mindre del av ökade kreditmarginaler.

De finansiella intäkterna uppgick till 9 (8) MSEK. Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar uppgick till -26 (-22) MSEK.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till -468 (388) MSEK, vilket är nettot av ett ökat genomsnittligt direktavkastningskrav och ett förstärkt kassaflöde. Det förstärkta kassaflödet förklaras huvudsakligen av en stark snittprisutveckling i stora delar av portföljen.

Realiserade värdeförändringar uppgick till 2 (7) MSEK

Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till 332 (632) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -78 (-59) 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 -13 (-240) MSEK, förklarad av värdeförändring i Förvaltningsfastigheter och aktivering av tidigare års underskottsavdrag. Se vidare not 3 på sida 21.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 288 (1 372) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 287 (1 370) MSEK, vilket motsvarar 1,56 (7,45) SEK per aktie.

Cash earnings

Cash earnings uppgick till 510 (645) MSEK, en minskning med 21 procent. Justerat för mottagna statliga stöd om totalt 156 MSEK i jämförelsekvartalet ökade cash earnings med fyra procent.

Finansiering

Per 30 juni 2023 uppgick likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter till 3 340 MSEK, jämfört med 3 843 MSEK per 31 mars 2023.

Under det första halvåret 2023 har Pandox genomfört refinansieringar om motsvarande cirka 14 146 MSEK, varav motsvarande cirka 8 672 i det andra kvartalet 2023.

Finansiell utveckling januari–juni 2023

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick till 3 127 (2 358) MSEK, en ökning med 33 procent. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 29 procent justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 722 (1 492) MSEK, en ökning med 15 procent med stöd av ökade omsättningsbaserade hyror, vilka uppgick till totalt 561 (356) MSEK. Justerat för mottagna statliga stöd om 68 MSEK i Övriga fastighetsintäkter i jämförelseperioden, hänförliga till år 2020-2021, var ökningen 21 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 16 procent justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 1 405 (866) MSEK, en ökning med 62 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 50 procent och RevPAR med 49 procent, justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 468 (1 304) MSEK, en ökning med 13 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 16 procent, justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 271 (189) MSEK. Justerat för mottagna statliga stöd om 105 MSEK som kostnadsreduktion i jämförelseperioden, hänförliga till år 2020-2021, var ökningen 223 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettet från Operatörsverksamhet med 190 procent, justerat för valutakurseffekter.

Totalt driftnetto uppgick till 1 739 (1 493) MSEK, en ökning med 16 procent. Justerat för mottagna statliga stöd i jämförbar period, var ökningen 32 procent. För jämförbara enheter ökade totalt driftnetto med 26 procent justerat för valutakurseffekter.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -98 (-66) MSEK, där jämförelseperioden påverkades av kostnadsreducerande engångsposter och nuvarande nivå är mer normal givet verksamhetens nuvarande struktur.

Avskrivningar

Avskrivningar Operatörsverksamhet uppgick till -139 (-124) MSEK. Avskrivningar om -11 (-10) MSEK ingår i administrationskostnader.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -690 (-476) MSEK, varav -43 (-36) MSEK utgörs av avskrivningar av aktiverade uppläggningskostnader för lån. Ökningen förklaras huvudsakligen av en högre räntebärande nettoskuld, högre marknadsräntor och negativa valutakurseffekter och till mindre del av ökade kreditmarginaler.

De finansiella intäkterna uppgick till 19 (10) MSEK. Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar uppgick till -52 (-45) MSEK.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till -878 (667) MSEK, vilket är nettot av ett ökat genomsnittligt direktavkastningskrav och ett förstärkt kassaflöde. Det förstärkta kassaflödet förklaras huvudsakligen av en stark snittprisutveckling i stora delar av portföljen.

Realiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 200 (7) 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 -12 (1 562) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -143 (-92) 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 139 (-520) MSEK, förklarar av värdeförändring i Förvaltningsfastigheter. Se vidare not 3 på sida 21.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 85 (2 416) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 70 (2 412) MSEK, vilket motsvarar 0,39 (13,12) SEK per aktie.

Cash earnings

Cash earnings uppgick till 769 (824) MSEK, en minskning med 7 procent. Justerat för mottagna statliga stöd om totalt 173 MSEK i jämförbar period ökade cash earnings med 18 procent.

Segmentrapportering april-juni 2023

Fastighetsförvaltning

MSEK	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Hysesintäkter	908	761	1 651	1 363	3 052
Övriga fastighetsintäkter	34	97	71	129	255
Kostnader, exklusive fastighetsadministration	-66	-59	-146	-117	-245
Driftnetto, före fastighetsadministration	876	799	1 576	1 375	3 062
Fastighetsadministration	-70	-38	-108	-71	-194
Bruttoresultat	806	761	1 468	1 304	2 868
Driftnetto, efter fastighetsadministration	806	761	1 468	1 304	2 868

April-juni 2023

Hysesintäkter och Övriga fastighetsintäkter uppgick till 942 (858) MSEK, en ökning med 10 procent. Justerat för mottagna statliga stöd om 68 MSEK i Övriga fastighetsintäkter i jämförelsekvartalet, hänförliga till år 2020-2021, var ökningen 19 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 12 procent, justerat för valutakurseffekter.

Omsättningsbaserad hyra uppgick till 353 (258) MSEK. Beläggingsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 68 (64) procent i kvartalet.

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

Tyskland noterade en tydligt ökad efterfrågan drivet av en högre mäss- och konferensaktivitet. UK Regional, Sverige, Norge och Danmark presterade fortsatt på en god nivå.

Enskilda destinationer med en särskilt god utveckling var Düsseldorf, Köln, Hamburg, Birmingham, Edinburgh och Dublin.

Driftnettet uppgick till 806 (761) MSEK, en ökning med 6 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 12 procent, justerat för valutakurseffekter.

I Fastighetsadministration ingår kostnader om cirka 20 MSEK avseende Hotel Pomander Nürnberg som var stängt för renovering. Justerat för dessa kostnader var driftnettomarginalen cirka 88 procent.

Operatörsverksamhet

MSEK	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Intäkter	832	624	1 405	866	2 347
Kostnader	-685	-449	-1 273	-801	-2 111
Bruttoresultat	147	175	132	65	236
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	72	63	139	124	330
Driftnetto	219	238	271	189	566

April-juni 2023

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 832 (624) MSEK, en ökning med 33 procent. För jämförbara enheter ökade intäkter och RevPAR med 24 respektive 26 procent, justerat för valutakurseffekter.

Hotellefterfrågan var god i kvartalet med stöd av en stark utveckling i Bryssel och en tydlig återhämtning i flera tyska städer.

Beläggingsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 70 (65) procent och snittprisutvecklingen var god.

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

Driftnettet uppgick till 219 (238) MSEK, motsvarande en driftnettomarginal om cirka 26 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 38 procent, justerat för valutakurseffekter.

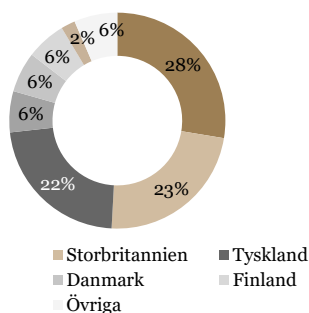
I jämförelsekvartalet ingår mottagna statliga stöd som kostnadsreduktion, hänförliga till år 2020-2021, om 88 MSEK.

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

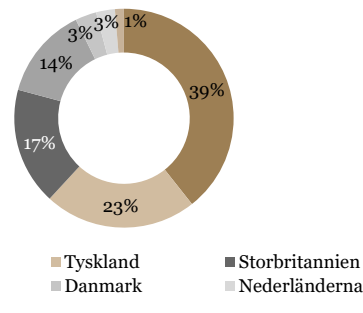
Hotel Mayfair Copenhagen omklassificerades till Fastighetsförvaltning den 30 juni.

April-juni 2023

Intäkter per land, Fastighetsförvaltning



Intäkter per land, Operatörsverksamhet



Fastighetsportfölj

Värdering av fastigheter

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

Genomförda externa värderingar under de senaste tolv månaderna omfattar cirka 97 procent av hotellfastighetsportföljen, mätt i värde, och ligger i linje med de interna värderingarna. I det andra kvartalet externvärderades cirka 13 procent av portföljen, mätt i värde.

Värderingarna av Rörelsefastigheterna redovisas i informationssyfte och ingår i EPRA NRV-beräkningarna. Rörelsefastigheternas redovisade värde i "Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag" motsvarar anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar och uppgick till 8 923 (8 450) MSEK vid periodens utgång.

Utrangeringar (nedan) avser Dorint Parkhotel Bad Neuenahr från det första kvartalet 2023. Hotel Mayfair Copenhagen omklassificerades per 30 juni 2023 till Fastighetsförvaltning.

Marknadsvärde fastigheter

Vid utgången av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett totalt marknadsvärde om 72 164 (69 231) MSEK, varav 59 992 (57 563) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 12 172 (11 669) MSEK för Rörelsefastigheter.

I det andra kvartalet uppgick realiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter till -468 (388) MSEK, förklarar av ett ökat genomsnittligt direktavkastningskrav med 0,26 procentenheter, som till cirka 80 procent balanserades av ökade kassaflöden, huvudsakligen förklarar av en stark snittprisutveckling i stora delar av portföljen. Realiserade värdeförändringar Rörelsefastigheter uppgick till -104 (251) MSEK (redovisas endast i informationssyfte), förklarar av ett ökat genomsnittligt direktavkastningskrav med 0,21 procentenheter, som till cirka 70 procent balanserades av ökade kassaflöden.

Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

	MSEK
Marknadsvärde vid årets början (1 jan, 2023)	57 563
+ Förvärv	330
+ Investeringar	254
+/- Omklassificeringar	461
+/- Värdeförändring	-878
+/- Utrangeringar	-225
+/- Valutakursförändring	2 487
Marknadsvärde vid periodens slut (30 jun, 2023)	59 992

Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	MSEK
Marknadsvärde vid årets början (1 jan, 2023)	11 669
+ Förvärv	707
+ Investeringar	228
- Avyttringar	-616
+/- Omklassificeringar	-461
+/- Värdeförändring	-119
+/- Valutakursförändring	759
Marknadsvärde vid periodens slut (30 jun, 2023)	12 172

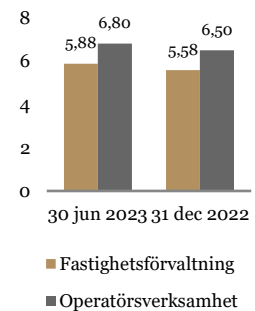
Förvaltningsfastigheter känslighetsanalys, värdeeffekt per 30 juni 2023

Påverkan verkligt värde	Förändring	MSEK
Direktavkastningskrav	+/- 0,5%	-4 703/ +5 578
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 444
Driftnetto	+/- 1%	+/- 544

Förvärv, omklassificeringar och avyttringar

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

Genomsnittligt direktavkastningskrav, %
(30 juni 2023)



Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Padox fastighetsportfölj av 158 (157) hotellfastigheter med 35 648 (35 490) hotellrum i 15 länder, inräknat delmarknaderna England, Skottland, Wales och Nordirland.

Padox huvudsakliga geografiska fokus är norra Europa. Tyskland (25 procent) är Padox 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. Padox hyresgäster är välrenommerade hotelloperatörer med starka hotellvarumärken.

Per 30 juni 2023 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 14,6 (15,0) år.

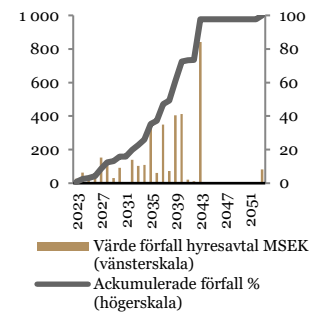
Portföljöversikt per segment och land

Fastighetsförvaltning	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Sverige	42	9 107	15 641	22	1,7
Tyskland	33	6 871	13 645	19	2,0
Storbritannien	20	4 821	11 402	16	2,4
Finland	12	2 742	4 760	7	1,7
Norge	14	2 573	3 348	5	1,3
Danmark	8	1 843	4 120	6	2,2
Österrike	2	639	1 654	2	2,6
Belgien	3	765	1 479	2	1,9
Irland	3	445	1 683	2	3,8
Schweiz	1	206	964	1	4,7
Nederländerna	1	189	1 296	2	6,9
Summa Fastighetsförvaltning	139	30 201	59 992	83	2,0
Operatörsverksamhet					
Belgien	7	1 967	4 484	6	2,3
Tyskland	5	1 490	4 087	6	2,7
Storbritannien	4	1 019	2 282	3	2,2
Kanada	1	595	861	1	1,4
Nederländerna	1	216	429	1	2,0
Finland	1	160	30	0	0,2
Summa Operatörsverksamhet	19	5 447	12 172	17	2,2
Summa totalt	158	35 648	72 164	100	2,0

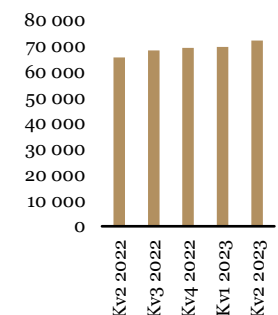
Portföljöversikt per varumärke

Varumärke	Antal		
	Hotell	Rum	I % av totalt
Scandic	49	10 853	30
Leonardo**	35	7 512	21
Hilton	9	2 840	8
Radisson Blu	8	2 033	6
Strawberry*	11	1 949	5
NH	7	1 681	5
Dorint	5	1 085	3
Mercure	4	760	2
Elite Hotels	2	493	1
Holiday Inn	2	469	1
Jurys Inn**	3	445	1
Novotel	2	421	1
Best Western	2	324	1
Indigo	1	284	1
Crowne Plaza	1	262	1
Pullman	1	252	1
Citybox	1	246	1
Meininger	1	228	1
Motel One	1	200	1
Adagio	1	146	0
Oberoende varumärken	12	3 165	9
Totalt	158	35 648	100

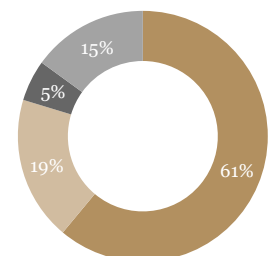
Hyresavtalens förfalloprofil (30 juni 2023)



Marknadsvärde fastigheter per kvartal, MSEK



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



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

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

Investeringar och hållbarhet

Investeringar

Under perioden januari–juni 2023 uppgick investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar, exklusive förvärv, till 482 (416) MSEK, varav 254 (174) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 228 (241) MSEK för Rörelsefastigheter.

Vid utgången av det andra kvartalet 2023 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 1 800 (1 500) MSEK, varav cirka 650 MSEK förväntas genomföras under återstoden av 2023.

Underhåll uppgick under andra kvartalet 2023 till 32 (27) MSEK.

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. Validering av målen av SBTi pågår.

Fokusområden

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

Pandox hållbarhetsstrategi baseras på bolagets vision och 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 totalavkastning om cirka 20 procent, förväntas slutföras 2023. Syftet är att reducera klimatpåverkan genom energi- och vattenreducerade projekt samt teknikinstallationer. Målet är att minska energi-, gas- och vattenanvändningen med 35 procent, 25 procent respektive 20 procent, samt att minska CO₂-utsläppen med 20 procent.

Finansiering

Sammandrag

- Per 30 juni 2023 var den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,6 (1,7) år, den genomsnittliga räntenivån 4,3 (3,2) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden 4,3 (2,7) år.
- I det andra kvartalet har Padox och Aareal Bank AG refinansierat en hotellportfölj om totalt 14 fastigheter i fyra länder, med en total lånevolym om 422 MEUR till fem års löptid.
- Under det första halvåret har Padox refinansierat skulder med löptid kortare än tolv månader om totalt motsvarande cirka 14 146 MSEK, varav merparten med internationella banker, till fem års löptid.
- Per 30 juni 2023 uppgick andelen kreditfaciliteter med en löptid kortare än tolv månader till 15 procent, jämfört med 44 procent när året började.
- Samtliga kreditförfall kommande tolv månader finansieras av nordiska relationsbanker och positiva dialoger om refinansiering pågår.
- I det andra kvartalet har Padox ingått räntederivatkontrakt motsvarande cirka 6 434 MSEK. Per 30 juni 2023 var cirka 76 procent av Padox räntebärande nettoskuld säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år.
- Per 30 juni 2023 uppgick Padox genomsnittliga fasta ränta på räntederivaten till 1,3 (0,5) procent.

Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden netto till 46,7 (46,7) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 31 643 (30 731) MSEK. EPRA NRV uppgick till 38 583 (37 694) MSEK, motsvarande 209,86 (205,03) SEK per aktie. Likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 3 340 (4 489) MSEK och det finns flera helt obelånade fastigheter om totalt cirka 2 500 MSEK. Därutöver finns ytterligare outnyttjade kreditfaciliteter som, vid varje givet tillfälle, täcker emitterad volym under Padox företagscertifikatprogram.

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen, exklusive uppläggningskostnader för lån, till 34 726 (33 964) MSEK. Outnyttjade kreditfaciliteter efter avdrag för företagscertifikat uppgick till 2 333 (2 859) MSEK och emitterad volym under företagscertifikatprogrammet uppgick till 543 (699) MSEK. Företagscertifikat används enbart för att optimera Padox finansiella kostnader via räntearbitrage.

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

Per 30 juni 2023 var den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,6 (1,7) år och den genomsnittliga räntenivån, inklusive effekter av räntederivat, men exklusive uppläggningskostnader, var 4,3 (3,2) procent, vilket också är en rimlig approximation för den förväntade nivån vid årets slut, givet oförändrade marknadsräntor. Ökningen i den genomsnittliga räntenivån förklaras i huvudsak av högre marknadsräntor. Vid utgången av perioden var räntetäckningsgraden (mätt på rullande tolv månader) 3,2 ggr.

Kortfristiga kreditfaciliteter med en löptid på mindre än tolv månader uppgår till 5 593 MSEK, varav inga förfall under tredje kvartalet 2023 och omkring 3 175 MSEK i det fjärde kvartalet 2023.

Under kvartalet har Padox och Aareal Bank AG förlängt det lån som ingicks 2015 (som därefter förlängdes och utökades 2018) med ytterligare fem år. Den finansierade portföljen består av totalt 14 hotell med ett flertal varumärken och operatörer i Tyskland, Belgien, Österrike och Nederländerna i Padox båda affärssegment.

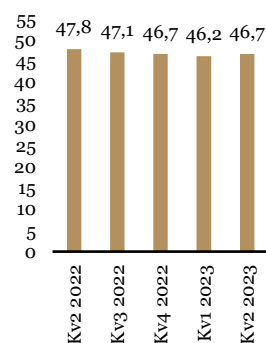
Under det första halvåret 2023 har Padox sammanlagt genomfört refinansieringar av tidigare korta skulder motsvarande cirka 14 146 MSEK, varav den absoluta merparten med internationella banker, på fem års löptid.

Förfallostruktur kreditfaciliteter 30 juni 2023

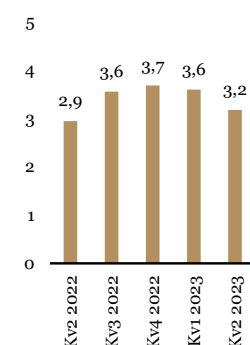
Förfall (MSEK)	Kreditlimiter ¹⁾
<1 år	5 593
1-2 år	5 309
2-3 år	16 067
3-4 år	655
4-5 år	9 435
>5 år	-
Summa	37 059

¹⁾Exklusive kontraktuell amortering

Belåningsgrad netto, %



Räntetäckningsgrad (R12M), ggr



Finansiella kovenanter:

Padox finansiella kovenanter utgörs på koncernnivå av:

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

Lån i respektive valuta 30 juni 2023

	SEK	DKK	EUR ³⁾	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa
Summa kreditlimiter, MSEK ¹⁾	9 532	2 196	16 722	557	-	1 149	6 902	37 059
Summa räntebärande skulder, MSEK ¹⁾	6 952	2 196	16 970	557	-	1 149	6 902	34 726
Andel skuld i valuta, %	20,0	6,3	48,9	1,6	-	3,3	19,9	100
Genomsnittlig ränta, % ²⁾	4,9	3,7	3,5	4,5	-	6,6	6,1	4,3
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,8	1,5	4,2	0,2	-	5,0	4,9	4,3
Verkligt värde fastigheter, MSEK ¹⁾	15 641	4 120	33 546	964	861	3 348	13 684	72 164

¹⁾Omräknat till MSEK.

²⁾Genomsnittlig ränta inklusive marginal och derivat, exklusive uppläggningskostnader för lån.

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

Valuta- och ränterisk

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

Pandox bankfinansiering löper med rörlig ränta. För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat. Pandox har under det andra kvartalet 2023 ingått räntederivat motsvarande cirka 6 434 MSEK. Derivaten är fördelade på fyra olika valutor och på löptider mellan 7 och 10 år, där vi valt att utnyttja möjligheter i räntemarknaden och samtidigt skapa en mer jämn förfallostruktur.

Per 30 juni 2023 uppgick räntederivatens nominella bruttovolym till 35 960 MSEK, inklusive framtidsstartande swappar. Vid samma tidpunkt uppgick räntederivatens nominella nettovolym till 23 218 MSEK, vilket utgör den räntesäkrade delen av Pandox låneportfölj.

Cirka 76 procent av Pandox nettoskuld var säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 4,3 (2,7) år.

Förfallostruktur avseende räntebindning 30 juni 2023

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		Genomsnittsränta derivat, %
	Belopp ¹⁾	Andel, %	Volym	Andel, %	
< 1 år	9 003	26	-2 505	-11	0,6
1-2 år	1 474	4	1 474	6	-0,3
2-3 år	2 184	6	2 184	9	-0,1
3-4 år	2 640	8	2 640	11	0,4
4-5 år	4 515	13	4 515	19	1,5
> 5 år	14 910	43	14 910	64	1,7
Summa	34 726	100	23 218	100	1,3

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

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

Vid utgången av perioden uppgick marknadsvärdet netto för Pandox räntederivat till 2 248 (2 261) MSEK.

Finansiell känslighetsanalys 30 juni 2023

Påverkan resultat före värdeförändringar	Förändring	MSEK
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, med derivat	+/- 1%	-/+108
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, utan derivat	+/- 1%	-/+340
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	+/- 1 147

Övrig information

Väsentliga händelser under och efter perioden

3 juli 2023	Pandox tecknar nytt hyresavtal med Scandic
26 april 2023	Delårsrapport januari-mars 2023
12 april 2023	Årsstämma 2023

För fullständiga pressmeddelanden se www.pandox.se.

Pågående tvister och försäkringsärenden

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

Personal

Vid utgången av perioden hade Pandox motsvarande 1 407 (1 097) heltidsanställda, baserat på antal arbetade timmar omvandlat till heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 1 358 (1 051) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 49 (46) inom segmentet Fastighetsförvaltning samt central administration.

Moderbolag

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

Transaktioner med närstående

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

Eiendomsspar AS äger 5,1 procent av 22 hotellfastigheter i Tyskland och 9,9 procent av ytterligare en hotellfastighet i Tyskland, vilka förvärvades av Pandox under 2015, 2016 och 2019. Pandox har ett förvaltningsavtal avseende Pelican Bay Lucaya Resort på Bahamas, som ägs av närstående till Helene Sundt AS respektive CGS Holding AS. Under perioden januari–juni 2023 uppgick intäkterna från Pelican Bay Lucaya till 0,0 (0,3) MSEK.

Risk- och osäkerhetsfaktorer

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

Säsongsbundenhet

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

Alternativa nyckeltal

Pandox tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och Årsredovisningslagen. Avstämning av alternativa nyckeltal finns på sidorna 23–25.

Antal aktier

Vid utgången av perioden uppgick det totala antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier. För det 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 årslut 2022 för balansposter såvida inget annat anges.

Styrelsens försäkran

Styrelsen och vd bekräftar att den här rapporten ger en rättvis bild av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat och att den beskriver de väsentliga risker och osäkerheter som bolaget och dess dotterbolag omfattas av.

Stockholm den 14 juli 2023

Christian Ringnes
Styrelseordförande

Bengt Kjell
Styrelseledamot

Jakob Iqbal
Styrelseledamot

Jon Rasmus Aurdal
Styrelseledamot

Ann-Sofi Danielsson
Styrelseledamot

Ulrika Danielsson
Styrelseledamot

Jeanette Dyhre Kvisvik
Styrelseledamot

Liia Nõu
VD

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Finansiella rapporter i sammandrag

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

MSEK	Not	Apr-jun		Jan-jun		Helår
		2023	2022	2023	2022	2022
Intäkter Fastighetsförvaltning						
Hyresintäkter	2	908	761	1 651	1 363	3 052
Övriga fastighetsintäkter		34	97	71	129	255
Intäkter Operatörsverksamhet	2	832	624	1 405	866	2 347
Nettoomsättning		1 774	1 482	3 127	2 358	5 654
Kostnader Fastighetsförvaltning	2	-136	-97	-254	-188	-439
Kostnader Operatörsverksamhet	2	-685	-449	-1 273	-801	-2 111
Bruttoresultat		953	936	1 600	1 369	3 104
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	2	806	761	1 468	1 304	2 868
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	2	147	175	132	65	236
Central administration		-53	-34	-98	-66	-153
Finansiella intäkter		9	8	19	10	19
Finansiella kostnader		-370	-244	-690	-476	-1 022
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar		-26	-22	-52	-45	-95
Resultat före värdeförändringar		513	644	779	792	1 853
Värdeförändringar						
Värdeförändring fastigheter	2	-466	395	-678	674	1 180
Värdeförändring derivat		332	632	-12	1 562	2 318
Resultat före skatt		379	1 671	89	3 028	5 351
Aktuell skatt		-78	-59	-143	-92	-164
Uppskjuten skatt		-13	-240	139	-520	-983
Periodens resultat		288	1 372	85	2 416	4 204
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar		38	-	38	-	-
<i>Poster som kan komma att omföras till resultaträkningen, netto efter skatt</i>						
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter		-242	-145	-300	-198	-439
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		1 350	600	1 578	872	1 762
Periodens övrigt totalresultat ¹⁾		1 146	455	1 316	674	1 323
Periodens totalresultat		1 434	1 827	1 401	3 090	5 527
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat		287	1 370	70	2 412	4 217
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat		2	2	15	4	-13
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat		1 422	1 818	1 372	3 077	5 522
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat		12	9	29	13	5
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		1,56	7,45	0,39	13,12	22,94

¹⁾I Periodens övrigt totalresultat om 1 316 MSEK ingår skatt om 271 MSEK, varav 98 MSEK är hänförligt till aktuell skatt.

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	30 jun		31 dec
	2023	2022	2022
TILLGÅNGAR			
Rörelsefastigheter	8 296	7 978	7 306
Inventarier/Inredning	639	588	683
Förvaltningsfastigheter	59 992	54 266	57 563
Nyttjanderätter	3 345	3 222	3 218
Uppskjuten skattefordran	269	262	305
Derivat ¹⁾	2 605	1 607	2 374
Andra långfristiga fordringar	103	104	88
Summa anläggningstillgångar	75 249	68 027	71 537
Omsättningstillgångar			
Varulager	16	14	17
Aktuell skattefordran	181	70	147
Kundfordringar	631	817	600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	373	368	587
Övriga fordringar	132	165	225
Likvida medel	1 008	1 873	1 630
Tillgångar som innehas för försäljning	-	-	474
Summa omsättningstillgångar	2 341	3 307	3 680
Summa tillgångar	77 590	71 334	75 217
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	460	460	460
Övrigt tillskjutet kapital	7 525	7 525	7 525
Reserver	2 620	678	1 318
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	21 038	19 625	21 428
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	31 643	28 288	30 731
Innehav utan bestämmande inflytande	231	224	202
Summa eget kapital	31 874	28 512	30 933
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾	29 017	21 523	17 888
Övriga långfristiga skulder	2	4	3
Långfristig leasingskuld	3 320	3 195	3 192
Derivat ¹⁾	357	103	114
Avsättningar	39	35	37
Uppskjuten skatteskuld	5 476	4 918	5 538
Summa långfristiga skulder	38 211	29 778	26 772
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	26	51	40
Kortfristiga räntebärande skulder ²⁾	5 509	11 719	15 983
Kortfristig leasingskuld	32	31	31
Skatteskulder	461	215	328
Leverantörsskulder	405	282	314
Övriga kortfristiga skulder	213	138	173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	859	608	643
Summa kortfristiga skulder	7 505	13 044	17 512
Summa skulder	45 716	42 822	44 284
Summa eget kapital och skulder	77 590	71 334	75 217

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

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

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

MSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserver	Omvärderings-reserv ¹⁾	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat			
Ingående eget kapital 1 jan, 2022	460	7 525	-174	187	17 215	25 213	209	25 422
Periodens resultat	—	—	—	—	4 217	4 217	-13	4 204
Övrigt totalresultat	—	—	1 305	—	—	1 305	18	1 323
Garantiutdelning minoritet	—	—	—	—	—	—	-16	-16
Förskjutning innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	-4	-4	4	—
Utgående eget kapital 31 dec, 2022	460	7 525	1 131	187	21 428	30 731	202	30 933
Ingående eget kapital 1 jan, 2023	460	7 525	1 131	187	21 428	30 731	202	30 933
Periodens resultat	—	—	—	—	70	70	15	85
Övrigt totalresultat	—	—	1 264	38	—	1 302	14	1 316
Utdelning	—	—	—	—	-460	-460	—	-460
Utgående eget kapital 30 jun, 2023	460	7 525	2 395	225	21 038	31 643	231	31 874

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

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

MSEK	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	379	1 671	89	3 028	5 351
Återföring av avskrivningar	74	65	142	125	334
Värdeförändring fastigheter	466	-395	678	-674	-1 180
Värdeförändring derivat	-330	-632	13	-1 562	-2 319
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-72	-90	-174	12	145
Betald skatt	21	-8	-45	-45	-86
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	538	611	703	884	2 245
Ökning/minskning rörelsefordringar	31	-118	361	2	-14
Ökning/minskning rörelseskulder	15	67	166	86	146
Förändringar av rörelsekapital	46	-51	527	88	132
Kassaflöde från den löpande verksamheten	584	560	1 230	972	2 377
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-246	-182	-482	-417	-863
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-	-	897	-	124
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-15	105	-954	105	-901
Förvärv av finansiella tillgångar	-2	-11	-2	-15	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-263	-88	-541	-327	-1 637
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	2 663	2 659	9 445	5 086	12 811
Amortering av skuld	-3 592	-2 866	-10 503	-5 510	-13 601
Garantiutdelning minoritet	-	-	-	-	-16
Utbetald utdelning	-460	-	-460	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 389	-207	-1 518	-424	-806
Periodens kassaflöde	-1 068	265	-829	221	-66
Likvida medel vid periodens början	2 004	1 477	1 630	1 593	1 593
Kursdifferens i likvida medel	72	132	207	59	104
Likvida medel vid periodens slut	1 008	1 873	1 008	1 873	1 630
Upplysningar om betalda räntor					
Erhållen ränta uppgick till	9	2	17	3	19
Betald ränta uppgick till	-344	-214	-616	-413	-893
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-26	-22	-52	-45	-95
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	1 008	1 873	1 008	1 873	1 630
Likvida medel består av bankmedel.					

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Nettoomsättning	27	33	52	68	79
Administrativa kostnader	-66	-41	-121	-72	-130
Rörelseresultat	-39	-8	-69	-4	-51
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	122	-	1 840
Övriga räntor och liknande resultatposter	809	151	1 097	140	338
Derivat, orealiserade	-117	-6	-105	174	184
Resultat efter finansiella poster	653	137	1 045	310	2 311
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	24
Resultat före skatt	653	137	1 045	310	2 335
Skatt på periodens resultat	-78	-10	-93	-10	-17
Uppskjuten skatt	25	8	17	-46	-49
Periodens resultat	600	135	969	254	2 269
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	600	135	969	254	2 269

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	21 544	20 508	19 037
Omsättningstillgångar	2 190	1 542	3 794
Summa tillgångar	23 734	22 050	22 831
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12 269	9 744	11 760
Avsättningar	65	84	73
Långfristiga skulder	7 525	6 573	7 463
Kortfristiga skulder	3 875	5 649	3 535
Summa eget kapital och skulder	23 734	22 050	22 831

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

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

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

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

Delårsrapporten omfattar sidorna 1–27 och sidan 1–14 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport.

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

Not 2. Rörelsesegment

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

För det andra kvartalet och de första sex månaderna 2023 uppgick de omsättningsbaserade intäkterna i Fastighetsförvaltning till 353 (258) MSEK respektive 561 (356) MSEK.

MSEK	Kv 2 2023 (Apr-jun 2023)				Kv 2 2022 (Apr-jun 2022)			
	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	942	—	—	942	858	—	—	858
Intäkter Operatörsverksamhet	—	832	—	832	—	624	—	624
Nettoomsättning	942	832	—	1 774	858	624	—	1 482
Kostnader Fastighetsförvaltning	-136	—	—	-136	-97	—	—	-97
Kostnader Operatörsverksamhet	—	-685	—	-685	—	-449	—	-449
Bruttoresultat	806	147	—	953	761	175	—	936
Central administration	—	—	-53	-53	—	—	-34	-34
Finansiella intäkter	—	—	9	9	—	—	8	8
Finansiella kostnader	—	—	-370	-370	—	—	-244	-244
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	-26	-26	—	—	-22	-22
Resultat före värdeförändringar	806	147	-440	513	761	175	-292	644
Värdeförändringar								
Värdeförändring fastigheter	-467	1	—	-466	395	—	—	395
Värdeförändring derivat	—	—	332	332	—	—	632	632
Resultat före skatt	339	148	-108	379	1 156	175	340	1 671
Aktuell skatt	—	—	-78	-78	—	—	-59	-59
Uppskjuten skatt	—	—	-13	-13	—	—	-240	-240
Periodens resultat	339	148	-199	288	1 156	175	41	1 372

Q2 2023 (Apr-jun 2023)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
-Fastighetsförvaltning	260	57	58	56	211	20	219	61	942
-Operatörsverksamhet	—	26	—	11	187	327	144	136	831
Marknadsvärde fastigheter	15 641	4 120	3 348	4 790	17 732	5 963	15 367	5 203	72 164
Investeringar i fastigheter	37	10	4	8	50	45	87	6	247
Förvärv fastigheter	1	—	—	—	—	4	24	—	29
Värdeförändring fastigheter	126	-157	1	-37	-82	5	-302	-20	-466
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	33	2 150	3 221	2 462	1 057	8 923
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	18 826	4 134	3 351	5 564	16 591	4 975	16 503	5 036	74 980

Q2 2022 (Apr-jun 2022)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
-Fastighetsförvaltning	226	56	66	66	223	15	160	46	857
-Operatörsverksamhet	—	22	—	10	147	223	72	150	625
Marknadsvärde fastigheter	15 124	3 681	3 398	4 316	16 301	4 889	12 612	5 483	65 804
Investeringar i fastigheter	45	9	17	4	61	25	12	10	182
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Värdeförändring fastigheter	109	-5	34	175	-	-4	87	-1	395
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	363	—	29	2 804	2 864	982	1 507	8 550
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 382	3 667	3 392	4 985	15 464	4 088	13 634	5 319	67 932

MSEK	Kv 1-2 2023 (Jan-jun 2023, ackumulerade värden)				Kv 1-2 2022 (Jan-jun 2022, ackumulerade värden)			
	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hysesintäkter samt övriga fastighetsintäkter	1 722	—	—	1 722	1 492	—	—	1 492
Intäkter Operatörsverksamhet	—	1 405	—	1 405	—	866	—	866
Nettoomsättning	1 722	1 405	—	3 127	1 492	866	—	2 358
Kostnader Fastighetsförvaltning	-254	—	—	-254	-188	—	—	-188
Kostnader Operatörsverksamhet	—	-1 273	—	-1 273	—	-801	—	-801
Bruttoresultat	1 468	132	—	1 600	1 304	65	—	1 369
Central administration	—	—	-98	-98	—	—	-66	-66
Finansiella intäkter	—	—	19	19	—	—	10	10
Finansiella kostnader	—	—	-690	-690	—	—	-476	-476
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättsstillgångar	—	—	-52	-52	—	—	-45	-45
Resultat före värdeförändringar	1 468	132	-821	779	1 304	65	-577	792
Värdeförändringar								
Värdeförändring fastigheter	-812	134	—	-678	674	—	—	674
Värdeförändring derivat	—	—	-12	-12	—	—	1 562	1 562
Resultat före skatt	656	266	-833	89	1 978	65	-577	3 028
Aktuell skatt	—	—	-143	-143	—	—	-92	-92
Uppskjuten skatt	—	—	139	139	—	—	-520	-520
Periodens resultat	656	266	-837	85	1 978	65	-1 189	2 416

Q1-Q2 2023 (Jan-jun)	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
-Fastighetsförvaltning	451	102	109	147	397	33	372	111	1 722
-Operatörsverksamhet	—	38	—	20	310	577	238	221	1 405
Marknadsvärde fastigheter	15 641	4 120	3 348	4 790	17 732	5 963	15 367	5 203	72 164
Investeringar i fastigheter	76	30	11	13	98	111	132	11	482
Förvärv fastigheter	326	—	—	—	—	4	707	—	1 037
Värdeförändring fastigheter	-198	-129	-77	-29	-43	11	-325	112	-678
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	33	2 150	3 221	2 462	1 057	8 923
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	18 826	4 134	3 351	5 564	16 591	4 975	16 503	5 036	74 980

Q1-Q2 2022 (Jan-jun)	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
-Fastighetsförvaltning	377	87	111	123	382	23	297	91	1 492
-Operatörsverksamhet	—	31	—	15	190	332	116	181	866
Marknadsvärde fastigheter	15 124	3 681	3 398	4 316	16 301	4 889	12 612	5 483	65 804
Investeringar i fastigheter	85	21	25	8	127	113	19	18	415
Värdeförändring fastigheter	352	-9	45	154	-20	-4	157	-1	674
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	363	—	29	2 804	2 864	982	1 507	8 549
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 382	3 667	3 392	4 985	15 464	4 088	13 634	5 319	67 932

Not 3. Skatt

Uppskjuten skatt

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 269 (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 5 476 (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-juni

	Genomsnittskurs			Balansdagskurs		
	2023	2022	Förändr %	2023	2022	Förändr %
Euro (EUR)	11,324	10,479	8%	11,792	10,680	10%
Brittiska pund (GBP)	12,918	12,443	4%	13,720	12,413	11%
Danska kronor (DKK)	1,521	1,408	8%	1,583	1,436	10%
Norska kronor (NOK)	1,002	1,050	-5%	1,010	1,031	-2%
Kanadensiska dollar (CAD)	7,774	7,539	3%	8,185	7,917	3%
Schweizerfranc (CHF)	11,488	10,151	13%	12,072	10,704	13%

Avstämning alternativa nyckeltal

Per aktie, SEK ¹⁾	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Totalresultat per aktie, SEK					
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	1 422	1 818	1 372	3 077	5 522
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Totalresultat per aktie, SEK	7,73	9,89	7,46	16,74	30,04
Cash earnings per aktie, SEK					
Cash earnings, moderbolagets andel	510	645	769	824	2 056
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Cash earnings per aktie, SEK	2,77	3,51	4,18	4,48	11,18
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK					
EPRA NRV (substansvärde), MSEK	-	-	38 583	34 999	37 694
Antal aktier vid periodens slut	-	-	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK	-	-	209,86	190,37	205,03
Utdelning per aktie, SEK					
Utdelning, MSEK	-	-	-	-	460
Antal aktier vid tillfället för utdelning	-	-	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Utdelning per aktie, SEK³⁾	-	-	-	-	2,50
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Antal aktier vid periodens slut	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Antal hotell, periodens slut ²⁾	-	-	158	156	157
Antal rum, periodens slut ²⁾	-	-	35 648	35 243	35 490
WAULT, år	-	-	14,6	15,4	15,0
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	-	-	72 164	65 804	69 231
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	-	-	59 992	54 266	57 563
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	-	-	12 172	11 537	11 669
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	1 147	913	948	635	827

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

²⁾Pandox ägda hotellfastigheter.

³⁾För 2022 anges beslutad utdelning.

Avstämning alternativa nyckeltal

MSEK	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Räntebärande nettoskuld					
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	29 017	21 523	17 888
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	5 509	11 719	15 983
Uppläggningskostnader lån	-	-	200	103	93
Likvida medel	-	-	-1 008	-1 873	-1 630
Räntebärande nettoskuld	-	-	33 718	31 472	32 334
Belåningsgrad netto, %	-	-			
Räntebärande nettoskuld	-	-	33 718	31 472	32 334
Marknadsvärde fastigheter	-	-	72 164	65 804	69 231
Belåningsgrad, %	-	-	46,7	47,8	46,7
Räntetäckningsgrad, ggr	-	-			
EBITDA	977	970	1 652	1 438	3 304
Minus: Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-26	-22	-52	-45	-95
Netto räntekostnader	331	200	611	402	873
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	4,7	2,6	3,5	3,7
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %					
Genomsnittlig räntekostnad	-	-	1 474	838	1 087
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	29 017	21 523	17 888
Uppläggningskostnader lån	-	-	200	103	93
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	5 509	11 719	15 983
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %	-	-	4,3	2,5	3,2
Investeringar, ink moderbolag exkl. förvärv	246	182	482	417	863
Driftnetto Fastighetsförvaltning					
Hyresintäkter	908	761	1 651	1 363	3 052
Ovriga fastighetsintäkter	34	97	71	129	255
Kostnader, exkl fastighetsadministration	-66	-59	-146	-117	-245
Driftnetto, före fastighetsadministration	876	799	1 576	1 375	3 062
Fastighetsadministration	-70	-38	-108	-71	-194
Driftnetto Fastighetsförvaltning	806	761	1 468	1 304	2 868
Driftnetto Operatörsverksamhet					
Intäkter	832	624	1 405	866	2 347
Kostnader	-685	-449	-1 273	-801	-2 111
Bruttoresultat	147	175	132	65	236
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	72	63	139	124	330
Driftnetto Operatörsverksamhet	219	238	271	189	566
EBITDA					
Totalt bruttoresultat från respektive segment	953	936	1 600	1 369	3 104
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet	72	63	139	124	330
Plus: Avskrivningar inkluderade i Central administration	5	5	11	11	23
Minus: Central administration	-53	-34	-98	-66	-153
EBITDA	977	970	1 652	1 438	3 304
Cash earnings					
EBITDA	977	970	1 652	1 438	3 304
Plus: Finansiella intäkter	9	8	19	10	19
Minus: Finansiella kostnader	-370	-244	-690	-476	-1 022
Minus: Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-26	-22	-52	-45	-95
Plus/Minus: Orealiserad omräkningseffekt banktillgodohavanden	-	-6	-2	-7	1
Minus: Aktuell skatt	-78	-59	-143	-92	-164
Plus/Minus: Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat	-2	-2	-15	-4	13
Cash earnings, moderbolagets andel	510	645	769	824	2 056
EPRA NRV					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	31 643	28 288	30 731
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	-	-	3 249	2 987	3 220
Minus: Verkligt värde finansiella derivat	-	-	-2 248	-1 504	-2 260
Plus: Uppskjuten skattefordran, derivat	-	-	463	310	466
Plus: Uppskjuten skatteskuld	-	-	5 476	4 918	5 538
EPRA NRV	-	-	38 583	34 999	37 694
Tillväxt i EPRA NRV, i årstakt, %					
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	-	-	34 999	31 065	31 905
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	-	-	38 583	34 999	37 694
Återlagd utdelning innevarande år	-	-	460	-	-
Tillväxt i EPRA NRV, i årstakt, %	-	-	11,6	12,7	18,1

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 23–25 presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitionerna av dessa mått på sidan 27.

Finansiell risk

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

Tillväxt och lönsamhet

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

EPRA NRV (substansvärde) och eget kapital

Substansvärdet (EPRA NRV) är det samlade kapital Pandox förvaltar för sina aktieägares räkning. Pandox mäter långsiktigt substansvärde med utgångspunkt från balansräkningen justerat för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, som derivat och uppskjuten skatteskuld. Marknadsvärdet för Rörelsefastigheter ingår också i beräkningen. Se vidare sida 27.

Substansvärde enligt EPRA NRV, EPRA NTA och EPRA NDV

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

Substansvärde

MSEK	30 jun 2023		30 jun 2022		31 dec 2022	
	MSEK	kr/aktie ¹⁾	MSEK	kr/aktie ¹⁾	MSEK	kr/aktie ¹⁾
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	31 643	172,11	28 288	153,86	30 731	167,15
Plus: Omvärdering av rörelsefastigheter	3 249	17,67	2 987	16,25	3 220	17,51
Minus: Verkligt värde finansiella derivat	-2 248	-12,23	-1 504	-8,18	-2 260	-12,29
Plus: Uppskjuten skattefordran, derivat	463	2,52	310	1,69	466	2,53
Plus: Uppskjuten skatteskuld	5 476	29,79	4 918	26,75	5 538	30,12
Substansvärde EPRA NRV	38 583	209,86	34 999	190,37	37 694	205,03
Återläggs:	—	—	—	—	—	—
Substansvärde EPRA NTA	38 583	209,86	34 999	190,37	37 694	205,03
Återläggs: derivat och uppskjuten skatt	-3 691	-20,08	-3 724	-20,25	-3 744	-20,36
Substansvärde EPRA NDV	34 892	189,78	31 275	170,11	33 951	184,67

¹⁾Antal aktier vid periodens slut

Belåningsgrad enligt EPRA LTV

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

MSEK	30 jun 2023			30 jun 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	29 017	—	29 017	21 523	—	21 523	17 888	—	17 888
Kortfristiga räntebärande skulder	5 509	—	5 509	11 719	—	11 719	15 983	—	15 983
Uppläggningskostnader lån	200	—	200	103	—	103	93	—	93
Netto rörelsefordringar och rörelseskulder	—	161	161	—	—	—	—	—	—
Exkludera: Likvida medel	-1 008	—	-1 008	-1 873	—	-1 873	-1 630	—	-1 630
Nettoskuld	33 718	161	33 879	31 472	—	31 472	32 334	—	32 334
Marknadsvärde fastigheter	72 164	—	72 164	65 804	—	65 804	69 231	—	69 231
Netto rörelsefordringar och rörelseskulder	—	—	—	—	366	366	—	117	117
Totalt fastigheter samt övriga tillämpliga tillgångar	72 164	—	72 164	65 804	366	66 170	69 231	117	69 348
Belåningsgrad, %	46,7%		46,9%	47,8%		47,6%	46,7%		46,6%

Kvartalsdata

Rapport över totalresultat för koncernen i sammandrag

	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep
MSEK	2023	2023	2022	2022	2022	2022	2021	2021
Intäkter fastighetsförvaltning								
Hysesintäkter	908	743	803	886	761	602	606	617
Ovriga fastighetsintäkter	34	37	45	81	97	32	42	35
Intäkter Operatörsverksamhet	832	573	775	706	624	242	326	287
Nettoomsättning	1 774	1 353	1 623	1 673	1 482	876	974	939
Kostnader Fastighetsförvaltning	-136	-118	-150	-101	-97	-91	-106	-99
Kostnader Operatörsverksamhet	-685	-588	-732	-578	-449	-352	-373	-334
Bruttoresultat	953	647	741	994	936	433	495	506
Central administration	-53	-45	-59	-28	-34	-32	-52	-31
Finansnetto	-361	-310	-289	-248	-236	-230	-227	-242
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-26	-26	-26	-24	-22	-23	-21	-23
Resultat före värdeförändringar	513	266	367	694	644	148	195	210
Värdeförändringar								
Värdeförändring fastigheter	-466	-212	-66	572	395	279	81	-15
Värdeförändring derivat	332	-344	-59	815	632	930	187	202
Resultat före skatt	379	-290	242	2 081	1 671	1 357	463	397
Aktuell skatt	-78	-65	-24	-48	-59	-33	-78	-15
Uppskjuten skatt	-13	152	-117	-346	-240	-280	-127	-61
Periodens resultat	288	-203	101	1 687	1 372	1 044	258	321
Övrigt totalresultat	1 146	170	308	341	455	219	238	128
Periodens totalresultat	1 434	-33	409	2 028	1 827	1 263	496	449

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	30 jun 2023	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022	31 mar 2022	31 dec 2021	30 sep 2021
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	68 927	66 550	65 552	64 712	62 832	61 120	60 246	58 975
Nyttjanderätter	3 345	3 250	3 218	3 383	3 222	3 155	3 039	3 009
Övriga anläggningstillgångar	2 708	2 274	2 462	2 544	1 711	1 017	289	202
Uppskjuten skattefordran	269	268	305	239	262	55	249	488
Ormsättningstillgångar	1 333	1 287	2 050	1 964	1 434	1 398	1 385	1 398
Likvida medel	1 008	2 004	1 630	2 463	1 873	1 477	1 593	1 494
Summa tillgångar	77 590	75 633	75 217	75 305	71 334	68 222	66 801	65 566
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	31 874	30 900	30 933	30 540	28 512	26 685	25 422	24 941
Uppskjuten skatteskuld	5 476	5 359	5 538	5 287	4 918	4 415	4 281	4 319
Räntebärande skulder	34 526	34 054	33 871	34 478	33 242	32 710	32 623	31 747
Leasingskulder	3 352	3 256	3 223	3 387	3 226	3 158	3 042	3 011
Icke räntebärande skulder	2 362	2 064	1 652	1 613	1 436	1 254	1 433	1 548
Summa eget kapital och skulder	77 590	75 633	75 217	75 305	71 334	68 222	66 801	65 566

Nyckeltal

	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep
MSEK	2023	2023	2022	2022	2022	2022	2021	2021
Driftnetto Fastighetsförvaltning	806	662	698	866	761	543	542	553
Driftnetto Operatörsverksamhet	219	52	184	193	238	-49	26	22
EBITDA	977	675	829	1 037	970	467	521	550
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,3	3,1	4,8	4,7	2,2	2,5	2,5
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	1,56	-1,17	0,66	9,16	7,45	5,67	1,41	1,73
Cash earnings	510	259	515	717	645	178	196	266
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	2,77	1,41	2,80	3,90	3,51	0,97	1,07	1,45
RevPAR-tillväxt (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %	26	112	113	140	370	232	319	92
	30 jun 2023	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022	31 mar 2022	31 dec 2021	30 sep 2021
Räntebärande nettoskuld	33 718	32 188	32 334	32 119	31 472	31 345	31 159	30 387
Belåningsgrad fastigheter, %	46,7	46,2	46,7	47,1	47,8	49,1	49,8	49,6
Marknadsvärde fastigheter	72 164	69 695	69 231	68 257	65 804	63 808	62 596	61 255
EPRA NRV per aktie, SEK	209,86	204,93	205,03	202,96	190,37	178,31	173,54	171,49
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	14,6	14,7	15,0	15,2	15,4	13,8	14,0	14,2

Definitioner

Finansiell information

Avrundningar

Då belopp har avrundats till MSEK summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad netto, %

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

Bruttoresultat, Fastighetsförvaltning, MSEK

Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Fastighetsförvaltning.

Bruttoresultat, Operatörsverksamhet, MSEK

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

Cash earnings, MSEK

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

Driftnetto, Fastighetsförvaltning, MSEK

Driftnetto motsvaras av bruttoresultat Fastighetsförvaltning.

Driftnetto, Operatörsverksamhet, MSEK

Bruttoresultat Operatörsverksamhet plus avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet.

Driftnettomarginal, Operatörsverksamhet, %

Driftnetto Operatörsverksamhet i förhållande till totala intäkter Operatörsverksamhet.

EBITDA, MSEK

Totalt bruttoresultat minus central administration (exklusive avskrivningar).

EPRA NRV, MSEK

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

EPRA NTA, MSEK

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

EPRA NDV, MSEK

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

EPRA LTV, %

Belåningsgrad netto justerat för netto rörelsefordringar/rörelseskulder.

Genomsnittlig skuldränta, %

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

Investeringar, exkl förvärv, MSEK

Investeringar i anläggningstillgångar exklusive förvärv.

Räntebärande nettoskuld, MSEK

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

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Tillväxt i EPRA NRV (substansvärdestillväxt), årstakt, %

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

Tillväxt för jämförbara enheter justerat för valutakurseffekter

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

Per aktie

Cash earnings per aktie, SEK

Cash earnings delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier.

Resultat per aktie, SEK

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

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

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

Totalresultat per aktie, SEK

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

Utdelning per aktie, SEK

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

Viktat genomsnittligt antal aktier, före utspädning, tusental

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

Viktat genomsnittligt antal aktier, efter utspädning, tusental

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

Fastighetsinformation

Antal hotell och rum

Antal ägda hotellfastigheter och rum vid periodens utgång.

Marknadsvärde fastigheter, MSEK

Marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter plus marknadsvärdet för Rörelsefastigheter.

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

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

WAULT (Förvaltningsfastigheter)

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

Hotelism by Pandox

DOUBLETREE BY HILTON BRUSSELS CITY



NHOW BRUSSELS BLOOM



MOTEL ONE COPENHAGEN



SCANDIC PARK HELSINKI



PARK CENTRAAL AMSTERDAM



SCANDIC LILLEHAMMER



SCANDIC LULEÅ



RADISSON BLU ARLANDIA



NH COLLECTION SALZBURG CITY



LEONARDO ROYAL HOTEL FRANKFURT



HOTEL BERLIN BERLIN



APARTHOTEL ADAGIO EDINBURGH ROYAL MILE

