

20220826026

Stark resultatutveckling

April–juni 2022

- Intäkter Fastighetsförvaltning uppgick till 858 (568) MSEK, vari ingår statliga stöd om 68 (2) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 39 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto Fastighetsförvaltning uppgick till 761 (470) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 39 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto Operatörsverksamhet uppgick till 238 (10) MSEK, vari ingår statliga stöd om 88 (98) MSEK
- EBITDA uppgick till 970 (447) MSEK, en ökning med 117 procent
- Cash earnings uppgick till 647 (162) MSEK, motsvarande 3,51 (0,88) SEK per aktie
- Orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter och derivat uppgick till 388 (-105) MSEK respektive 632 (24) MSEK. Orealiserade värdeförändringar Rörelsefastigheter uppgick till 251 (-4) MSEK (redovisas endast i informationssyfte)
- Periodens resultat uppgick till 1 372 (-6) MSEK, motsvarande 7,45 (0,04) SEK per aktie
- Den 10 juni 2022 meddelade Pandox och Scandic en förlängning av hyresavtal för 15 hotellfastigheter i Norden

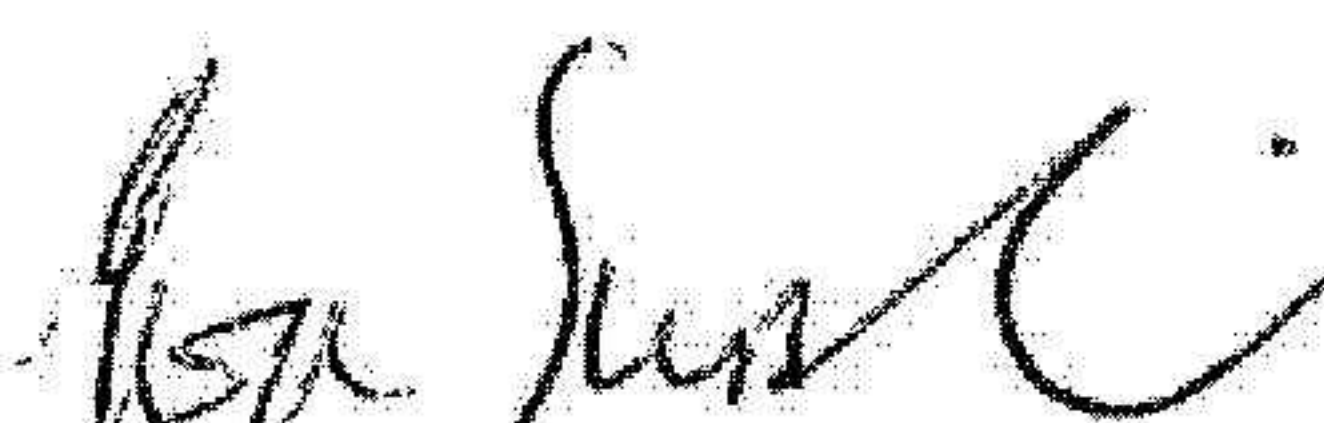
Januari–juni 2022

- Intäkter Fastighetsförvaltning uppgick till 1 492 (1 122) MSEK, vari ingår statliga stöd om 68 (12) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 26 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto Fastighetsförvaltning uppgick till 1 304 (932) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 25 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto Operatörsverksamhet uppgick till 189 (-70) MSEK, vari ingår statliga stöd om 105 (142) MSEK
- EBITDA uppgick till 1 438 (797) MSEK, en ökning med 80 procent
- Cash earnings uppgick till 828 (247) MSEK, motsvarande 4,48 (1,37) SEK per aktie
- Orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter och derivat uppgick till 667 (-456) MSEK respektive 1 562 (351) MSEK. Orealiserade värdeförändringar Rörelsefastigheter uppgick till 381 (3) MSEK (redovisas endast i informationssyfte)
- Periodens resultat uppgick till 2 416 (30) MSEK, motsvarande 13,12 (0,18) SEK per aktie

Finansiellt sammandrag

MSEK	Apr-jun			Jan-jun			Helår
	2022	2021	Δ%	2022	2021	Δ%	2021
Total nettoomsättning	1 482	714	108	2 358	1 360	73	3 273
Varav Fastighetsförvaltning	858	568	51	1 492	1 122	33	2 422
Varav Operatörsverksamhet	624	146	327	866	238	264	851
Totalt driftnetto	999	480	108	1 493	862	73	2 005
Varav Fastighetsförvaltning	761	470	62	1 304	932	40	2 027
Varav Operatörsverksamhet	238	10	n.a	189	-70	n.a	-22
EBITDA	970	447	117	1 438	797	80	1 868
Periodens/årets resultat	1 372	-6	n.a	2 416	30	n.a	609
Resultat per aktie, SEK	7,45	-0,04	n.a	13,12	0,18	n.a	3,32
Cash earnings	647	162	299	828	247	235	712
Cash earnings per aktie, SEK	3,51	0,88	299	4,48	1,37	228	3,88
Marknadsvärde fastigheter	—	—	—	65 804	60 696	8	62 596
Räntebärande nettoskuld	—	—	—	31 472	30 159	4	31 159
Belåningsgrad netto, %	—	—	—	47,8	49,7	n.a	49,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	2,0	n.a	3,5	1,8	n.a	2,1
EPRA NRV per aktie, SEK	—	—	—	190,37	168,97	—	173,54
WAULT (Förvaltningsfastigheter), år	—	—	—	15,4	14,1	n.a	14,0
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	878	187	370	607	144	322	291

Jag intygar att denna kopia stämmer överens med originalet.



Eva Sundin

VD har ordet

En hotellmarknad i full sving

Stark tillväxt i intäkter och driftnetto

Hotellmarknaden utvecklades mycket starkt i det andra kvartalet med stigande belägningsgrader och högre snittpriser på samtliga Pandox marknader. Den starka utvecklingen förklarades dels av en fortsatt normalisering av resandet med en ökad underliggande efterfrågan, dels av uppdämd efterfrågan efter pandemin, framförallt i fritidssegmentet.

För jämförbara enheter ökade Pandox totala nettoomsättning och totala driftnetto med 99 procent respektive 84 procent under det andra kvartalet jämfört med motsvarande period 2021. Belägningsgraden för jämförbara enheter i affärssegmenten Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet var cirka 64 (29) respektive 65 (20) procent i det andra kvartalet. I juni enskilt uppgick belägningsgraden för jämförbara enheter i affärssegmenten Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet till cirka 69 (36) respektive 76 (26) procent. Bidraget från omsättningsbaserade hyror ökade och uppgick till cirka 258 (51) MSEK. Hyresgästernas finansiella ställning förbättrades och uppskjutna hyror minskade till 537 MSEK jämfört med 558 MSEK i det första kvartalet.

Viktig hyresförlängning och affärsfokuserad organisation

Pandox förlängde under det andra kvartalet hyresavtalen för 15 hotellfastigheter i Norden med Scandic. Förlängningen inkluderar ett gemensamt investeringsprogram om cirka 700 MSEK för produktutveckling, ompositionering och ökad gästkomfort. Det är en viktig milstolpe som visar att hyresmodellen fungerar och att det finns starka incitament för både fastighetsägare och hyresgäst att arbeta långsiktigt med ett gemensamt affärsmässigt perspektiv.

Pandox har under kvartalet också ytterligare förstärkt organisationens affärsfokus och jag är glad över att ha rekryterat Tobias Ekman som ny affärsområdeschef för fastighetsförvaltning i Norden. Tobias har lång erfarenhet från ledande roller i hotellbranschen. Han börjar den 1 september och blir då en del av Pandox koncernledning. Vi har därmed ett mycket starkt team med omfattande hotell- och fastighetskompetens på plats när vi nu går in ett nytt marknadsskede.

Konsekvent finansieringsstrategi...

Pandox har två finansieringskällor; eget kapital samt banklån med säkerhet i underliggande fastighet. Vi har ingen marknadsfinansiering i form av obligationslån.

Pandox finansieringsmodell bygger på långsiktiga relationer med banker och aktieägare och har varit densamma sedan företaget bildades. I det andra kvartalet har Pandox ökat antalet långgivare från 11 till 13 med Swedbank och AMF Tjänstepension AB som nya långgivare. Totalt har Pandox under kvartalet refinansierat lån till ett värde av motsvarande cirka 4 570 MSEK, varav majoriteten med löptid mellan 3–4 år och med stabil kreditmarginal. Under pandemin upplevdes hotellfastigheter som tillgångsklass som mer riskfyllda jämfört med andra fastighetsslag, vilket ledde till att löptiderna blev kortare och kreditmarginalerna högre i de refinansieringar som då gjordes. När kassaflödet nu förbättras är refinansieringar till längre löptider möjliga att göra igen.

...och god finansiell flexibilitet

Pandox har en stabil finansiell ställning. Per 30 juni 2022 var belåningsgraden 47,8 procent och likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 4 091 MSEK. Pandox belåningsgrad har pendlat mellan 46,0 respektive 50,8 procent sedan börsintroduktionen 2015. De kvartalsvisa utfallen har konsekvent legat i den nedre delen av det finansiella målintervall om 45–60 procent. Belåningsgraden är dessutom lägre jämfört med före pandemin, vilket är ett resultat av en väl fungerande affärsmodell och en god förmåga att hantera risk.

Bra utgångsläge inför kommande kvartal

En stor del av Pandox intäkter är rörliga vilket normalt sett erbjuder ett skydd mot både ökade kostnader och högre räntor. Vi har därmed ett bra utgångsläge inför kommande kvartal när det gäller tillväxt och lönsamhet. En god finansiell ställning och ett starkt kassaflöde möjliggör också fortsatta investeringar i befintlig portfölj och kompletterande förvärv. Med stigande kostnader för insatsvaror och dyrare finansiering fokuserar vi framförallt på investeringsprojekt och förvärvsobjekt där potentialen till värdeskapande är högt. Vårt fokus är lönsam tillväxt och det finns också möjligheter att ytterligare optimera portföljen genom selektiva avyttringar om priset är rätt.

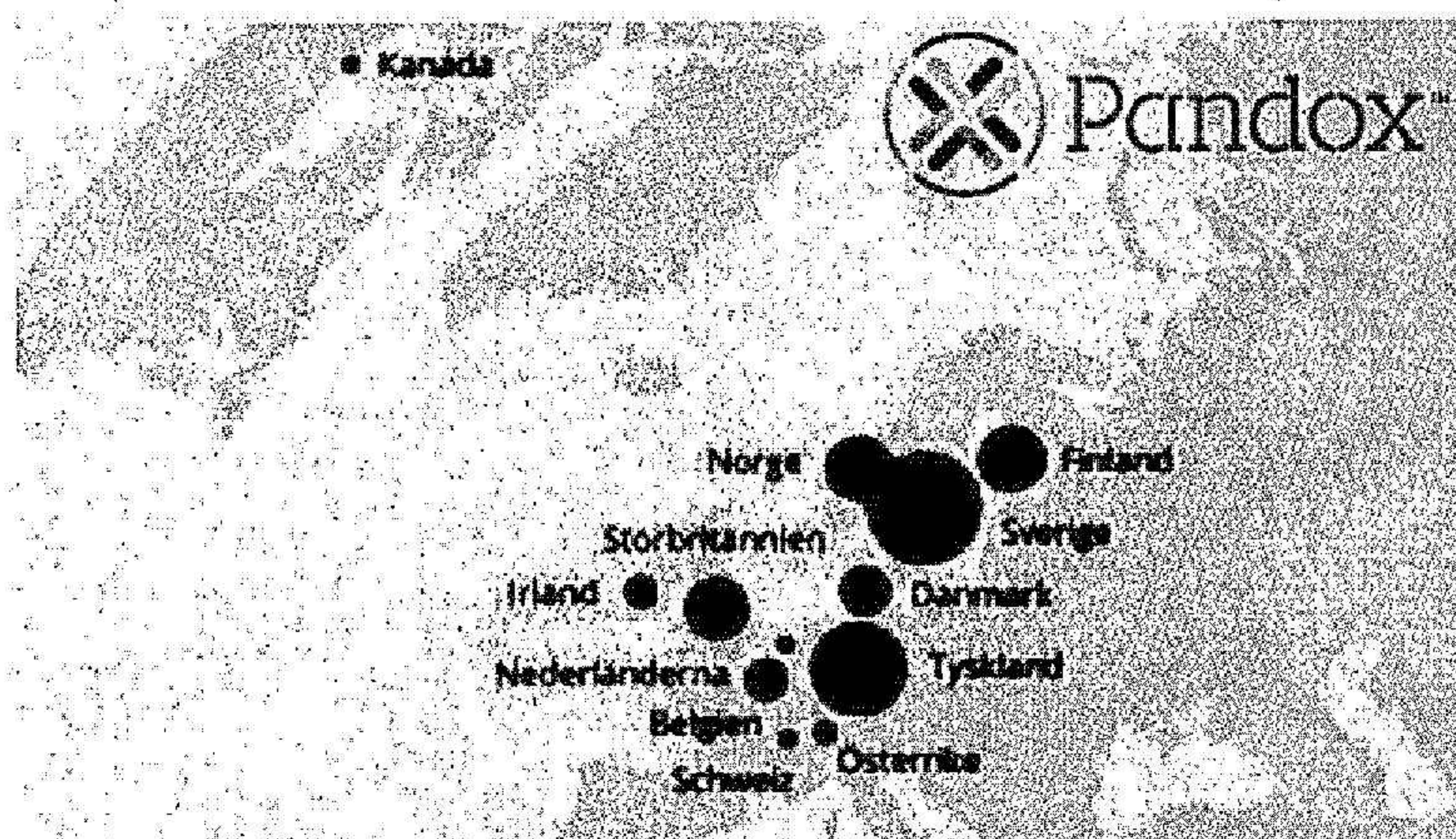
Vår bedömning är att förutsättningarna för Pandox att visa god tillväxt i intäkter och resultat 2022 är goda.



Lila Nôu, 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 156 hotell med cirka 35 500 rum i 15 länder.



Vision och affärsidé

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

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

Strategi och affärsmodell

Pandox strategi och affärsmodell bygger på:

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

Finansiella mål och utdelningspolicy

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 investerare, analytiker och media via en webbsänd telefontjänst den 15 juli kl. 14.00 CEST. Som en tjänst till Pandox intressenter sker också en extern uppdatering av hotellmarknaden.

För att följa webbsändningen gå till <https://tv.storanfabriken.com/pandox-q2-2022>

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

SE: +46 8 505 10 386
UK: +44 20 319 84 884
US: +1 412 317 9300
Punkod: 1543343*

Kontaktpersoner

Lilla Nouri, vd
+46 (0) 702 37 41 04

Anneli Lindblom, CFO
+46 (0) 705 93 84 00

Anders Berg, Head of Communications and IR
+46 (0) 760 95 10 40

Denna information är sådan information som Pandox AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 15 juli 2022 kl. 07:00 CEST.

Finansiell kalender

Delårsrapport jan–sep 2022
Pandox Hotellmarknadsdag 2022
Bokslutskommuniké 2022
Årsstämma 2023

27 oktober 2022
15 november 2022
10 februari 2023
12 april 2023

Hotellmarknadens utveckling april–juni 2022

På grund av att fullständig marknadsdata ännu inte publicerats för det andra kvartalet 2022 avser RevPAR-tillväxt för internationella marknader perioden april–maj 2022, dvs del av rapportperiod. RevPAR-tillväxt för nordiska marknader avser perioden april–juni, dvs fullständig rapportperiod.

Stark återhämtning i kvartalet

Kraften i återhämtningen i flertalet marknader var stark under det andra kvartalet både sett till belägnings- och snittprisutveckling. Storbritannien, Danmark och Norge, som tidigt slopade sina coronarestriktioner, utvecklades starkare i det andra kvartalet jämfört med Tyskland och Finland där återöppningen skedde senare och återhämtningen tog ordentlig fart först mot slutet av kvartalet.

God belägningsutveckling och starka snittpriser

Ett inledningsvis strikt restriktionsläge, i kombination med en säsongsmässigt svag efterfrågeperiod, resulterade i en belägningsgrad på knappt 47 procent för Europa** som helhet i det första kvartalet.

När restriktionerna avvecklades ökade efterfrågan kraftigt, inledningsvis drivet av fritidssegmentet. Företagssegmentets bidrag till efterfrågan ökade i takt med återöppning av fysiska kontor och en ökad rese- och mötesaktivitet. Belägningsgraden i Europa** uppgick till 63 procent i april och 70 procent i maj (75 procent 2019) med en fortsatt stark god trend i juni. Generellt sett utvecklades destinationer med ett större beroende av internationellt resande sämre, i synnerhet destinationer med större andel långdistansflyg. Även marknader med en stor andel internationella möten och större events släpade efter. Belägningsgapet mellan stora internationella städer och regionala städer fortsatte dock att minska. Snittprisutvecklingen var stark, främst drivet av uppdämd efterfrågan från fritidssegmentet. Snittpriserna under veckodagarna, som är mest beroende av affärsdominerad efterfrågan, förbättrades också successivt efter påsk. Sammantaget uppgick snittpriset i Europa till 131 EUR i maj jämfört med 116 EUR i maj 2019. RevPAR för Europa uppgick till 92 EUR respektive 87 EUR samma period.

Tydlig återhämtning men i olika takt

I Norden* uppgick belägningsgraden i det andra kvartalet till 67 procent jämfört med 44 procent i det första kvartalet (68 procent andra kvartalet 2019). I absoluta tal uppvisade Danmark högst beläggning på 74 procent och Finland lägst beläggning på 58 procent. Finland påverkades negativt av senare restriktionslättnader och ett relativt sett

stort beroende av långdistansflyg från Asien. Belägningsgraden i Norge var 1,3 procent högre i det andra kvartalet jämfört med motsvarande kvartal 2019. I Sverige, Danmark och Finland var belägningsgraden i det andra kvartalet 1,3 procent, 3,3 procent respektive 11,0 procent lägre jämfört med motsvarande period 2019. Samtliga länder noterade högre snittpriser jämfört med det andra kvartalet 2019 (Norge närmare 20 procent högre). Den goda snittprisutvecklingen innebar att RevPAR för Norden som helhet överträffade 2019 års nivå med cirka 8 procent i det andra kvartalet.

I Tyskland lättade coronarestriktionerna först i senare delen av mars, vilket ledde till en försiktigare start på det andra kvartalet.

Belägningsgraden för Tyskland** som helhet uppgick till 56 procent i april och 68 procent i maj, jämfört med cirka 35 procent i det första kvartalet. En fortsatt förbättring förväntas i juni. Även snittpriserna ökade successivt för att i maj ligga i paritet med 2019 års nivå i nominella termer. Med en allt bredare återhämtning i Tyskland förväntas snittpriserna ha stärkts ytterligare i juni. Skillnaderna mellan olika delmarknaders prestation i Tyskland fortsätter att vara relativt stora på grund av olika sammansättning i efterfrågan.

Storbritannien påbörjade avvecklingen av sina coronarestriktioner redan i början av februari och har därefter utvecklats starkt.

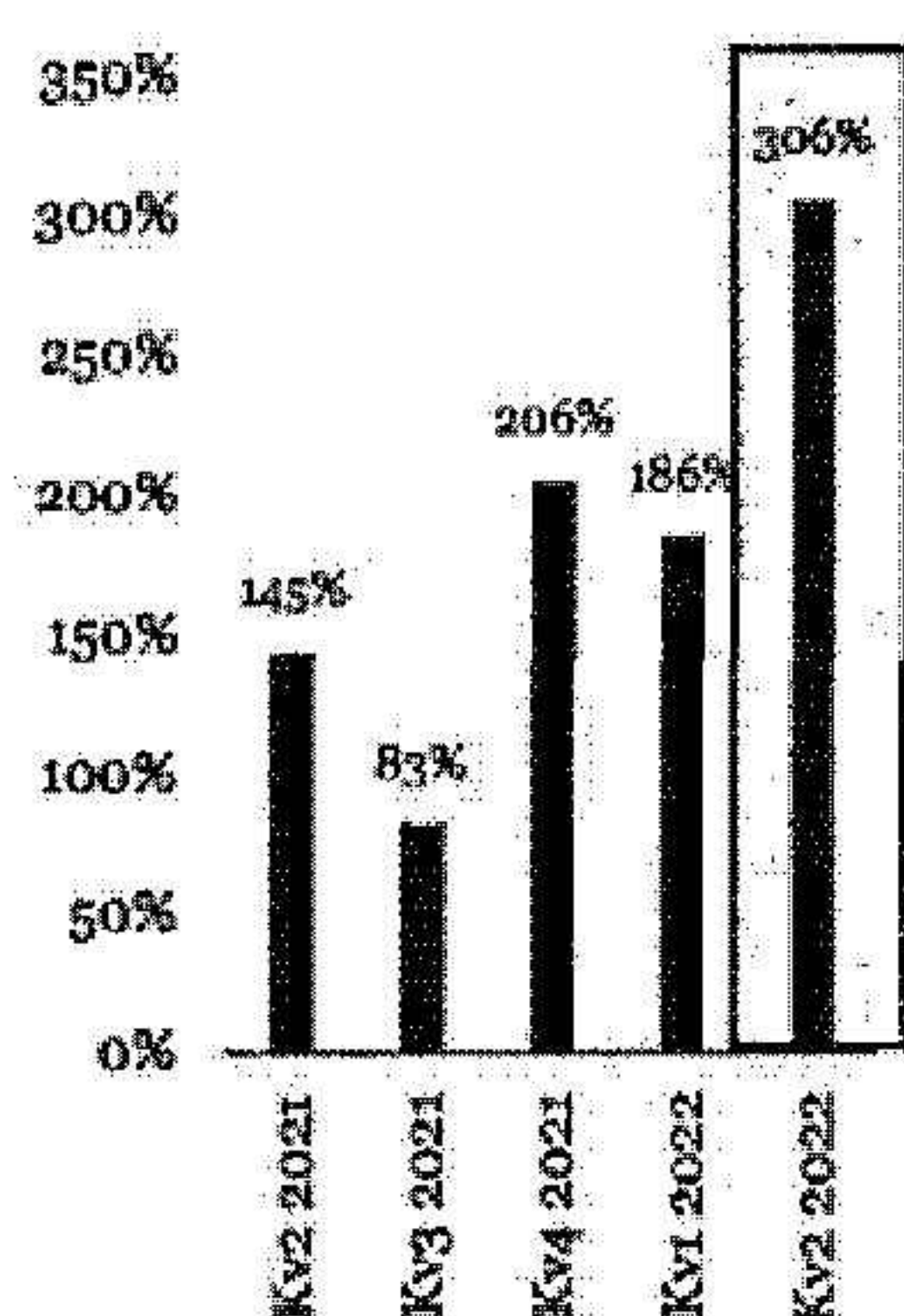
Belägningsgraden för Storbritannien** som helhet var 73 procent i april och 76 procent i maj, jämfört med 60 procent i det första kvartalet. Belägningsgraden i UK Regional** var cirka 74 procent i april och 76 procent i maj, vilket var något under nivån för motsvarande månader 2019. Snittpriserna fortsatte att utvecklas väl (cirka 12 procent högre än i maj 2019) förklarar av en mer normal efterfrågemix i hotellmarknaden samt att betalningsviljan för hotellboende är hög, i synnerhet inom fritidssegmentet.

Även hotellmarknaden i Bryssel** utvecklades positivt och beläggningen ökade till 56 procent i april respektive 67 procent i maj, jämfört med 37 procent i det första kvartalet. Sammantaget uppgick RevPAR till 81 EUR i maj 2022, jämfört med cirka 102 EUR i maj 2019. Den relativt stora skillnaden förklaras av ett högt beroende av internationella gäster och möten, delegationer och internationella konferenser som ännu inte återhämtat sig fullt ut.

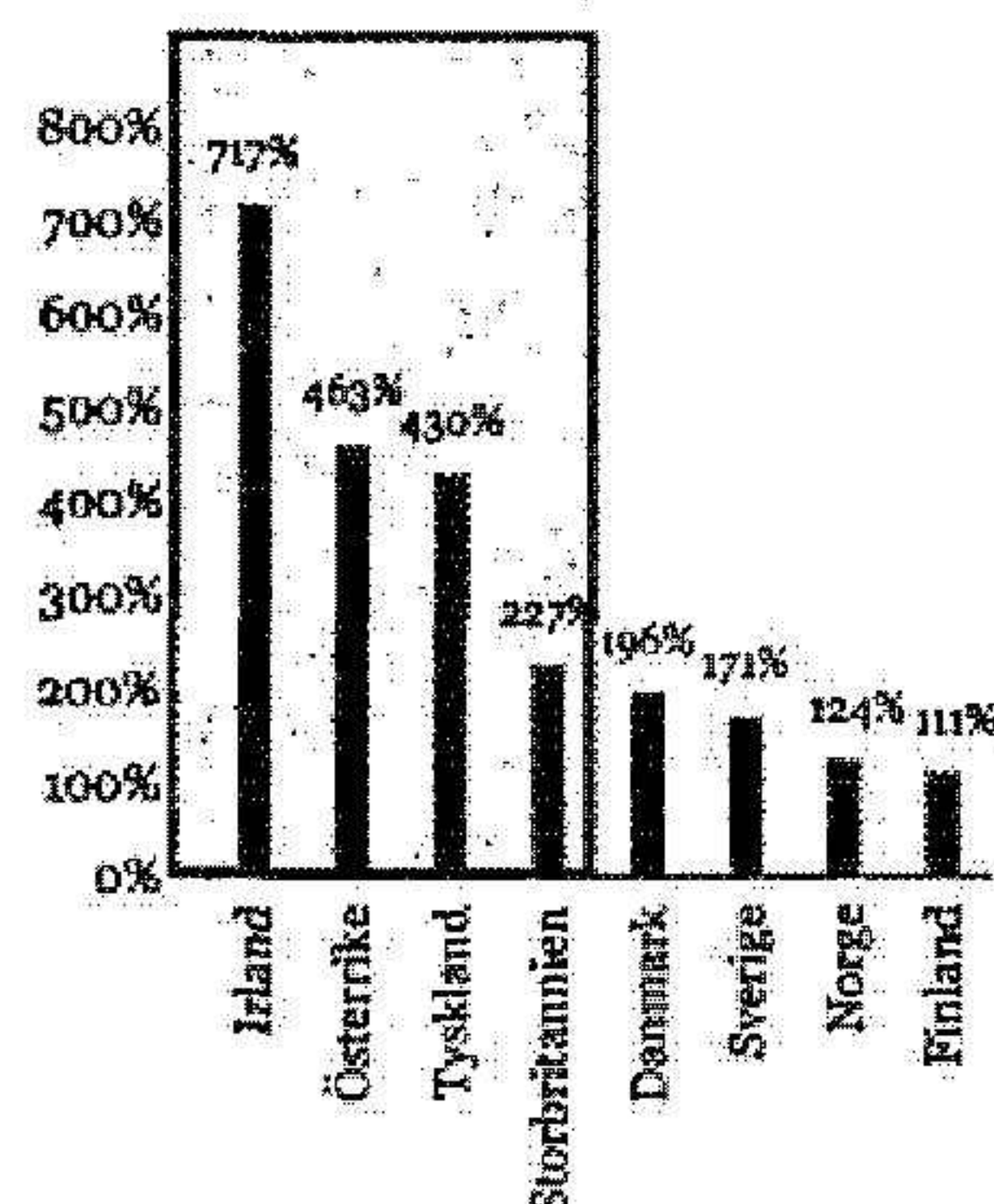
* Benchmarking Alliance baserat på öppna hotell ** STR baserat på öppna hotell

April–juni 2022

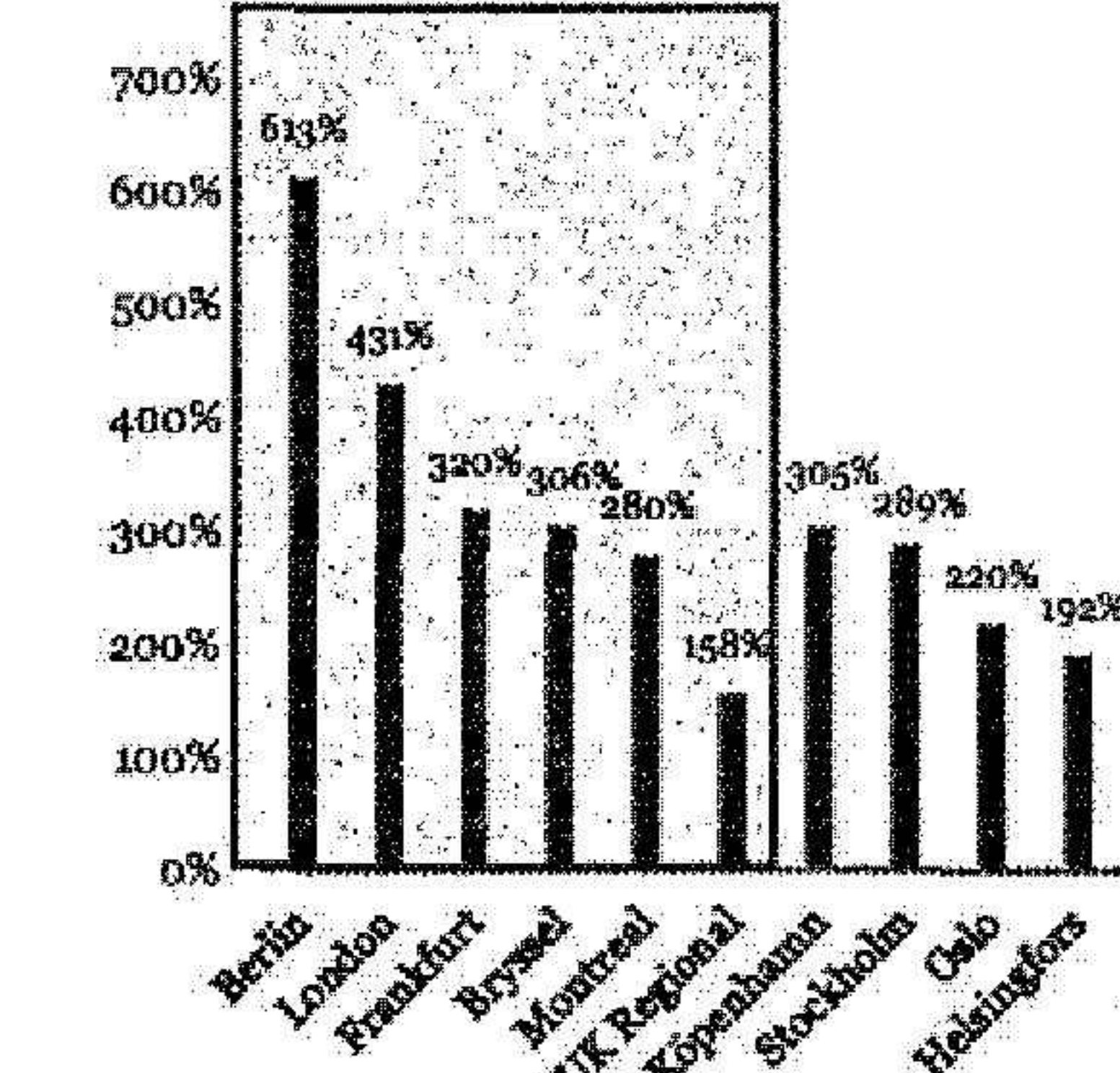
Europa
RevPAR-tillväxt y/y



Länder
RevPAR-tillväxt y/y



Nyckelmarknader
RevPAR-tillväxt y/y



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

□ Avser genomsnittlig tillväxt för öppna hotell för perioden april–maj 2022.

Finansiell utveckling april–juni 2022

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 482 (714) MSEK, en ökning med 108 procent. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 99 procent justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 858 (568) MSEK, en ökning med 51 procent, främst förklarat av ökade omsättningsbaserade hyror i Storbritannien och Norden, som lättade på covidrestriktionerna först. Bidraget från omsättningsbaserade hyror uppgick totalt till cirka 258 (51) MSEK. I kvartalet har Pandox mottagit statliga stöd i Fastighetsförvaltning om 68 (2) MSEK, som huvudsakligen avser tidigare verksamhetsår. Den sena utbetalningen förklaras av långa handläggningstider i framförallt Tyskland. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 39 procent justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 624 (146) MSEK, en ökning med 327 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 314 procent och RevPAR med 370 procent, justerat för valutakurseffekter. Ett hotell höll stängt för renovering genom hela kvartalet.

Driftnetto

Totalt driftnetto uppgick till 999 (480) MSEK, en ökning med 108 procent. För jämförbara enheter ökade totalt driftnetto med 84 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 761 (470) MSEK, en ökning med 62 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 39 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 238 (10) MSEK. I kvartalet har Pandox mottagit statliga stöd i Operatörsverksamhet om 88 (98) MSEK, som huvudsakligen avser tidigare verksamhetsår. Den sena utbetalningen förklaras av långa handläggningstider i framförallt Tyskland och Kanada.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -34 (-37) MSEK, varav avskrivningar uppgick till -5 (-5) MSEK.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -244 (-239) MSEK, varav -18 (-19) MSEK utgörs av avskrivningar av aktiverade uppläggningskostnader för lån.

De finansiella intäkterna uppgick till 8 (0) MSEK. Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar uppgick till -22 (-23) MSEK.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 388 (-105) MSEK, främst relaterat till högre förväntat kassaflöde. Realiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 7 (-) MSEK. Orealiserade värdeförändringar för Rörelsefastigheter uppgick till 251 (-4) MSEK (redovisas endast i informationssyfte).

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 632 (24) MSEK, främst förklarat av högre långa marknadsräntor.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -59 (-23) MSEK. Uppskjuten skatt uppgick till -240 (-16) MSEK. Se vidare not 3 på sida 22.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 1 372 (-6) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 370 (-7) MSEK, vilket motsvarar 7,45 (-0,04) SEK per aktie.

Cash earnings

Cash earnings uppgick till 647 (162) MSEK.

Finansiering

Per 30 juni 2022 uppgick likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter till 4 091 MSEK, jämfört med 3 548 MSEK per 31 mars 2022.

Kundfordringar uppskjutna hyror

Per 30 juni 2022 uppgick kundfordringar hänförliga till uppskjutna hyror under temporära betalningsvillkor till motsvarande 537 MSEK, jämfört med 558 MSEK per 31 mars 2022.

Finansiell utveckling januari–juni 2022

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick till 2 358 (1 360) MSEK, en ökning med 73 procent. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 69 procent justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 492 (1 122) MSEK, en ökning med 33 procent. Mottagna statliga stöd uppgick till 68 (12) MSEK. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 26 procent, justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 866 (238) MSEK, en ökning med 264 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 257 procent och RevPAR med 322 procent, justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto

Totalt driftnetto uppgick till 1 493 (862) MSEK, en ökning med 73 procent. För jämförbara enheter ökade totalt driftnetto med 57 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 304 (932) MSEK, en ökning med 40 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 25 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 189 (-70) MSEK. Mottagna statliga stöd uppgick till 105 (142) MSEK.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -66 (-74) MSEK, varav avskrivningar uppgick till -10 (-10) MSEK.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -476 (-472) MSEK, varav -36 (-37) MSEK utgörs av avskrivningar av aktiverade uppläggningskostnader för lån. De finansiella intäkterna uppgick till 10 (1) MSEK. Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar uppgick till -45 (-44) MSEK.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 667 (-456) MSEK, främst relaterat till högre förväntat kassaflöde samt lägre avkastningskrav i den svenska hotellfastighetsportföljen baserat på externa värderingar. Realiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 7 (-6) MSEK. Orealiserade värdeförändringar för Rörelsefastigheter uppgick till 381 (3) MSEK (redovisas endast i informationssyfte). Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 1 562 (351) MSEK, främst förklarat av högre långa marknadsräntor.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -92 (-35) MSEK. Uppskjuten skatt uppgick till -520 (39) MSEK.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 2 416 (30) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 412 (34) MSEK, vilket motsvarar 13,12 (0,18) SEK per aktie.

Cash earnings

Cash earnings uppgick till 828 (247) MSEK.

Segmentrapportering april-juni 2022

Fastighetsförvaltning

MSEK	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Hysesintäkter	761	541	1 363	1 056	2 279
Övriga fastighetsintäkter	97	27	129	66	143
Kostnader, exklusive fastighetsadministration	-57	-57	-115	-109	-218
Driftnetto, före fastighetsadministration	801	511	1 377	1 013	2 204
Fastighetsadministration	-40	-41	-73	-81	-177
Bruttoresultat	761	470	1 304	932	2 027
Driftnetto, efter fastighetsadministration	761	470	1 304	932	2 027

April-juni 2022

Hysesintäkter och Övriga fastighetsintäkter uppgick till 858 (568) MSEK, en ökning med 51 procent. I kvartalet har Pandox mottagit statliga stöd om 68 (2) MSEK, huvudsakligen avseende tidigare verksamhetsår. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 39 procent, justerat för valutakurseffekter.

Ett förbättrat affärsläge resulterade i omsättningsbaserade hyror om 258 (51) MSEK. Rörliga intäkter genererades i 54 (av 96) hyresavtal med miniminivå, i huvudsak i Storbritannien och Sverige.

Indexuppräknig av minimihyror och fasta hyror gav också ett visst positivt bidrag.

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

Beläggingsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 64 (29) procent i kvartalet. Förbättringen förklarades av slopade reserestriktioner och uppdämt resebehov som ledde till betydligt högre efterfrågan inom samtliga segment.

Hotellefterfrågan i många större städer, till exempel Bryssel, Amsterdam och Dublin, förbättrades väsentligt under det andra kvartalet, samtidigt som hotell i mindre och regionala städer fortsatte att utvecklas väl.

Driftnettot uppgick till 761 (470) MSEK, en ökning med 62 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 39 procent, justerat för valutakurseffekter.

Operatörsverksamhet

MSEK	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Intäkter	624	146	866	238	851
Kostnader	-449	-203	-801	-444	-1 151
Bruttoresultat	175	-57	65	-206	-300
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	63	67	124	136	278
Driftnetto	238	10	189	-70	-22

April-juni 2022

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 624 (146) MSEK, en ökning med 327 procent. Intäktsökningen förklaras av en stark RevPAR-utveckling i större städer såsom Bryssel, Montreal och Berlin. Pandox har under kvartalet tagit del av statliga stöd om totalt motsvarande cirka 88 (98) MSEK.

Beläggingsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 65 (20) procent. Pandox hotell i Nürnberg är stängt för renovering och återöppning förväntas ske i slutet av 2022.

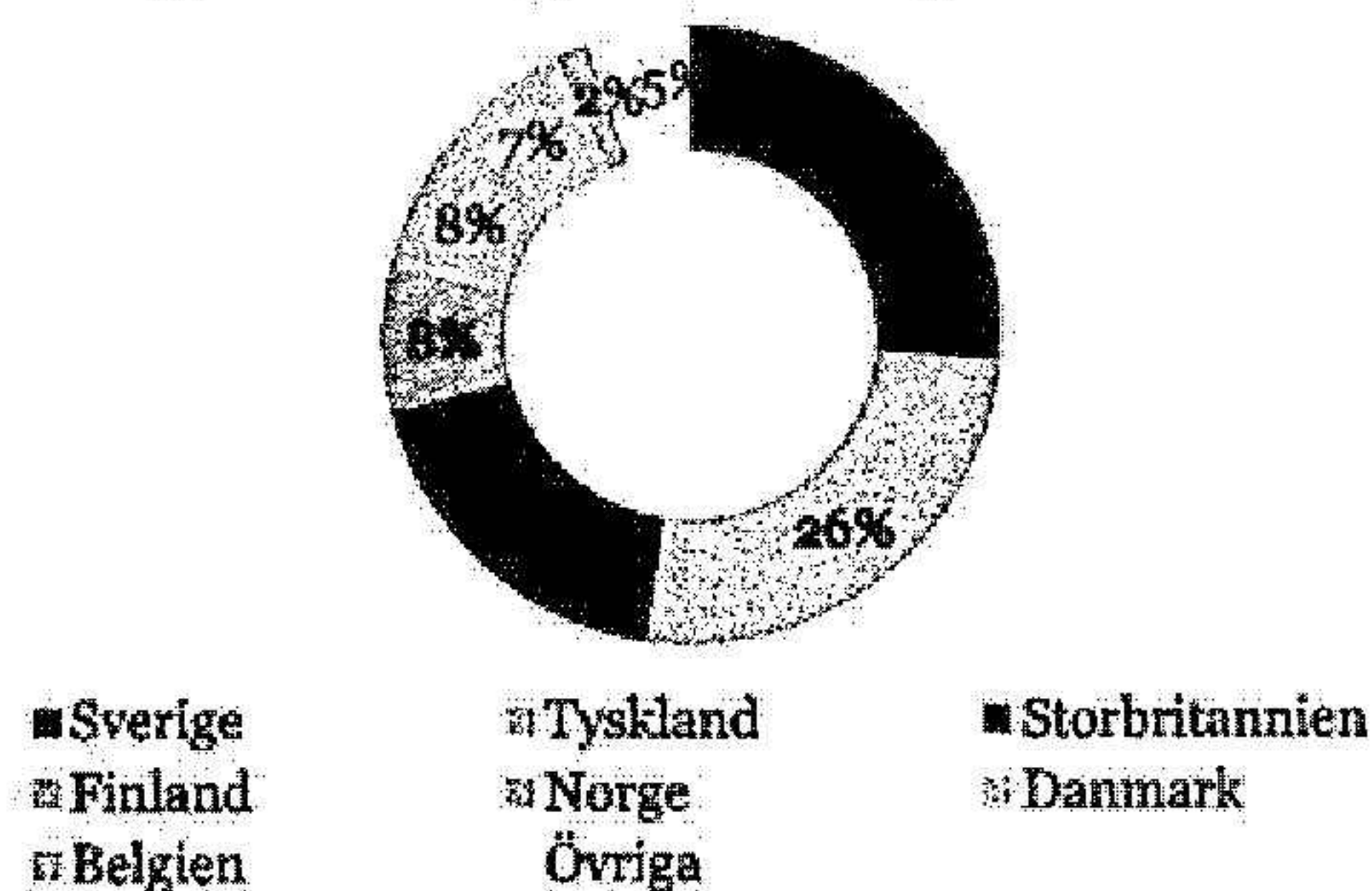
Hotell med en särskilt god utveckling var Hotel Hubert (Bryssel, Belgien), Hotel Mayfair (Köpenhamn, Danmark), Hilton Garden Inn London Heathrow Airport (Storbritannien) och Radisson Blu Glasgow (Storbritannien).

För jämförbara enheter ökade intäkter och RevPAR med 314 respektive 370 procent, justerat för valutakurseffekter.

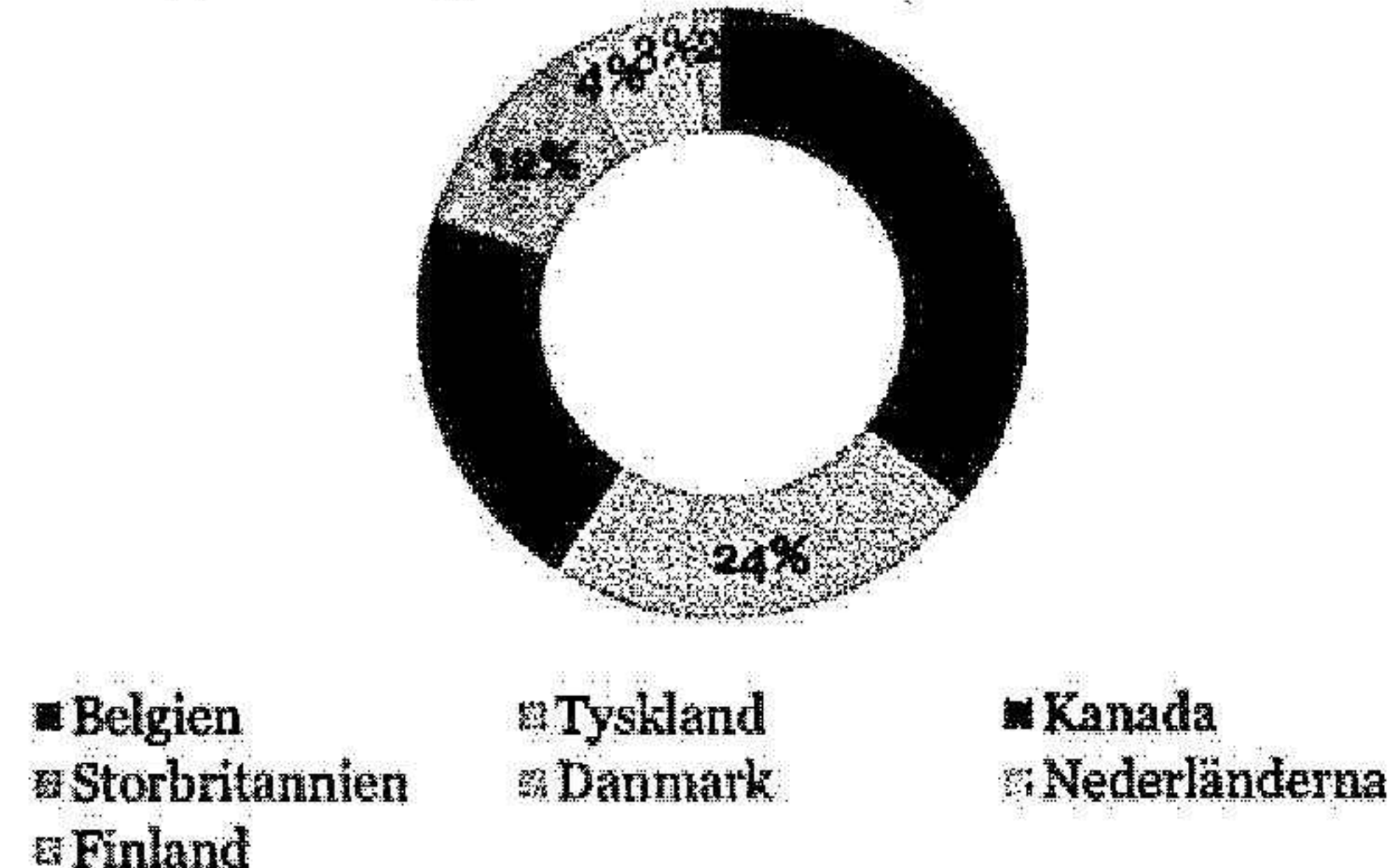
Driftnettot uppgick till 238 (10) MSEK, inräknat statliga stöd.

April-juni 2022

Intäkter per land, Fastighetsförvaltning



Intäkter per land, Operatörsverksamhet



Fastighetsportfölj

Värdering av fastigheter

Pandox genomför interna värderingar av hotellfastigheterna varje kvartal och Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Det är Pandox interna värdering som utgör grunden för fastigheternas värdering. Därutöver görs externa värderingar av fastigheterna i jämförande syfte (se vidare Not E i Pandox Årsredovisning 2021).

Värderingarna av Rörelsefastigheterna redovisas i informationssyfte och ingår i EPRA NRV-beräkningarna. Rörelsefastigheternas redovisade värde i "Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag" motsvarar anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar och uppgick till 8 549 (8 015) MSEK vid periodens utgång.

Marknadsvärde fastigheter

Vid utgången av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 65 804 (62 596) MSEK, varav 54 266 (52 215) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 11 537 (10 380) MSEK för Rörelsefastigheter.

Genomförda externa värderingar under de senaste tolv månaderna omfattar cirka 98 procent av hotellfastigheterna, mätt i värde, och ligger i linje med de interna värderingarna.

Den 2 maj 2022 frånträdde Pandox hotellfastigheten som inrymmer Mora Hotell & Spa.

Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

	MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 jan, 2022)	52 215
+ Investeringar i befintlig portfölj	174
- Avyttringar	-109
+/- Värdeförändring orealiserad	667
+/- Värdeförändring realiserad	7
+/- Valutakursförändring	1 312
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (30 jun, 2022)	54 266

Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	MSEK
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (1 jan, 2022)	10 380
+ Investeringar i befintlig portfölj	241
+/- Värdeförändring orealiserad	381
+/- Valutakursförändring	535
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (30 jun, 2022)	11 537

Förvärv, omklassificeringar och avyttringar

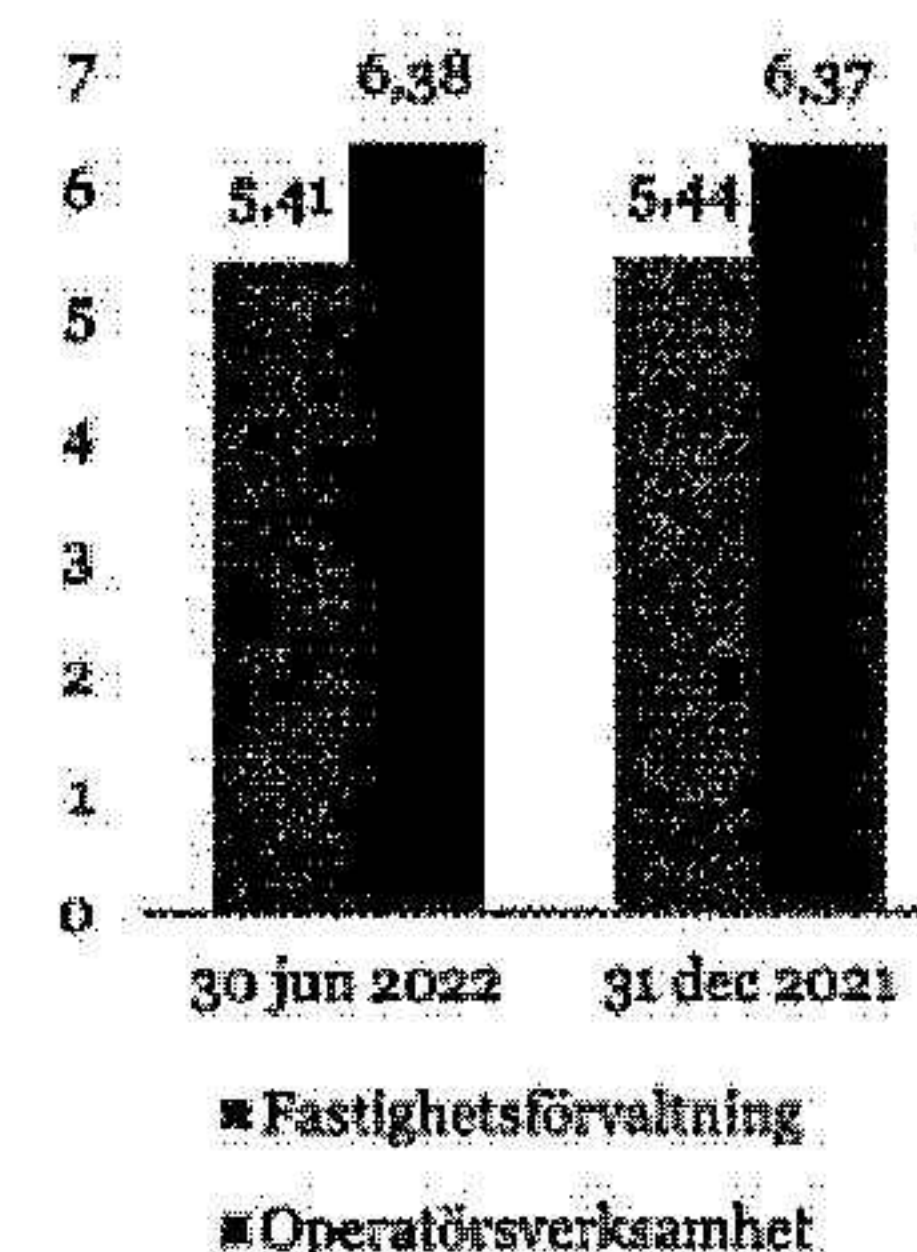
Datum	Hotellfastighet	Händelse
2 maj 2022	Mora Hotell & Spa	Avyttring Fastighetsförvaltning
21 december 2021	Aparthotel Adagio Edinburgh Royal Mile	Förvärv Fastighetsförvaltning
1 oktober 2021	h27 (till Motel One Copenhagen)	Omklassificering till Fastighetsförvaltning
31 augusti 2021	Hotellfastighet i Nürnberg	Omklassificering till Operatörsverksamhet

Förvaltningsfastigheter känslighetsanalys, värdeeffekt per 30 juni 2022

Påverkan verkligt värde	Förändring	MSEK
Direktavkastningskrav	+/- 0,5%	-4 591/ +5 526
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 391
Driftnetto ¹⁾	+/- 1%	+/- 463

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

Genomsnittligt
direktavkastningskrav, %
(30 juni 2022)



Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Padox fastighetsportfölj av 156 (157) hotellfastigheter med 35 243 (35 372) 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 (23 procent), Storbritannien (17 procent), Belgien (7 procent) och Finland (6 procent).

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

Per 30 juni 2022 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 15,4 (14,0) år.

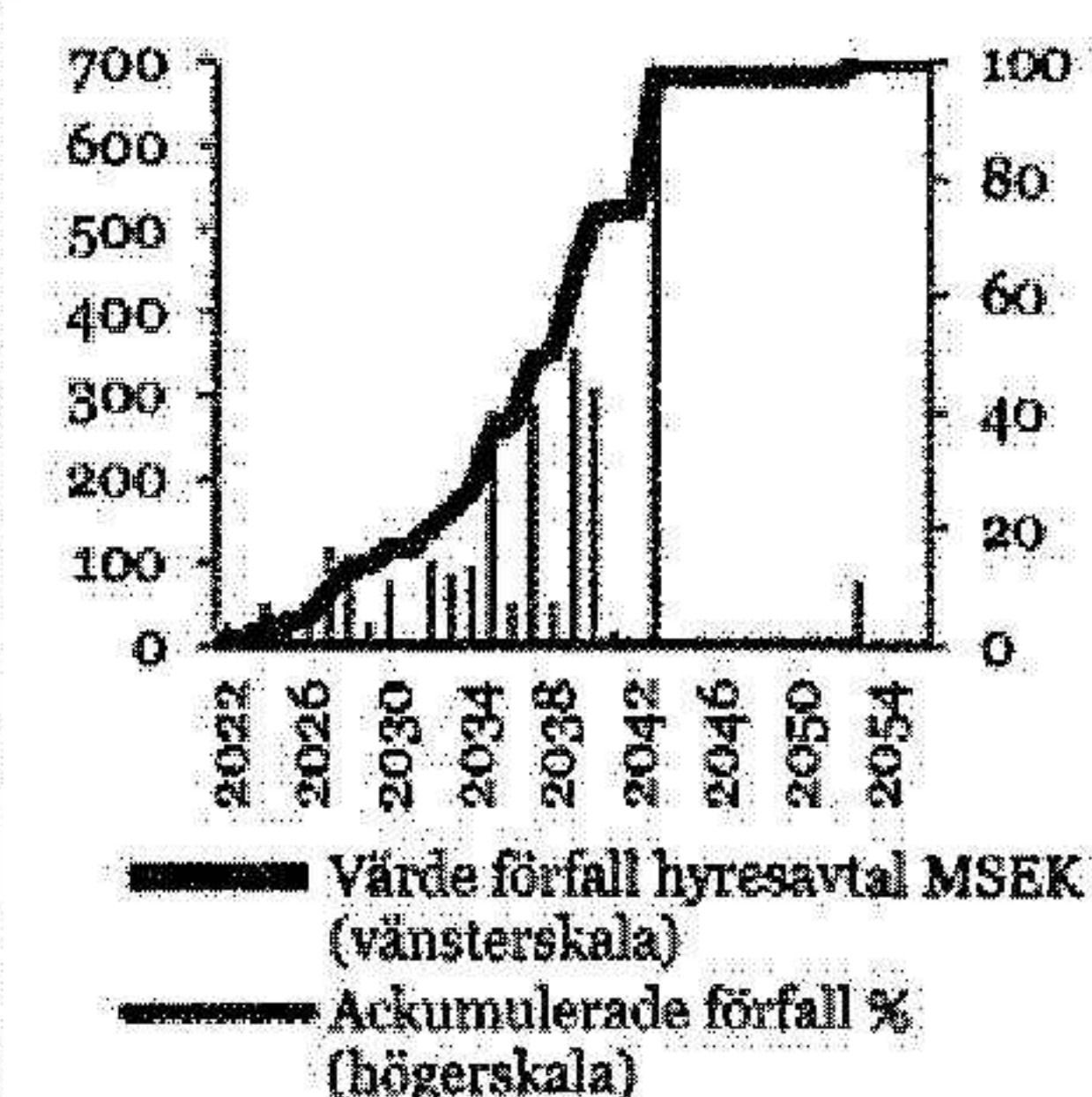
Portföljöversikt per segment och land

Fastighetsförvaltning	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Sverige	41	8 823	15 124	23	1,7
Tyskland	32	6 560	11 867	18	1,8
Storbritannien	20	4 821	10 318	16	2,1
Finland	13	2 923	4 291	7	1,5
Norge	14	2 573	3 398	5	1,3
Danmark	7	1 642	3 290	5	2,0
Österrike	2	639	1 529	2	2,4
Belgien	2	519	949	1	1,8
Irland	3	445	1 460	2	3,3
Schweiz	1	206	842	1	4,1
Nederländerna	1	189	1 197	2	6,3
Summa Fastighetsförvaltning	136	29 340	54 266	83	1,8
Operatörsverksamhet					
Belgien	7	1 955	3 939	6	2,0
Tyskland	6	1 806	4 433	7	2,5
Kanada	2	952	1 529	2	1,6
Storbritannien	2	611	834	1	1,4
Nederländerna	1	216	387	1	1,8
Danmark	1	203	390	1	1,9
Finland	1	160	24	0	0,2
Summa Operatörsverksamhet	20	5 903	11 537	17	2,0
Summa totalt	156	35 243	65 804	100	1,9

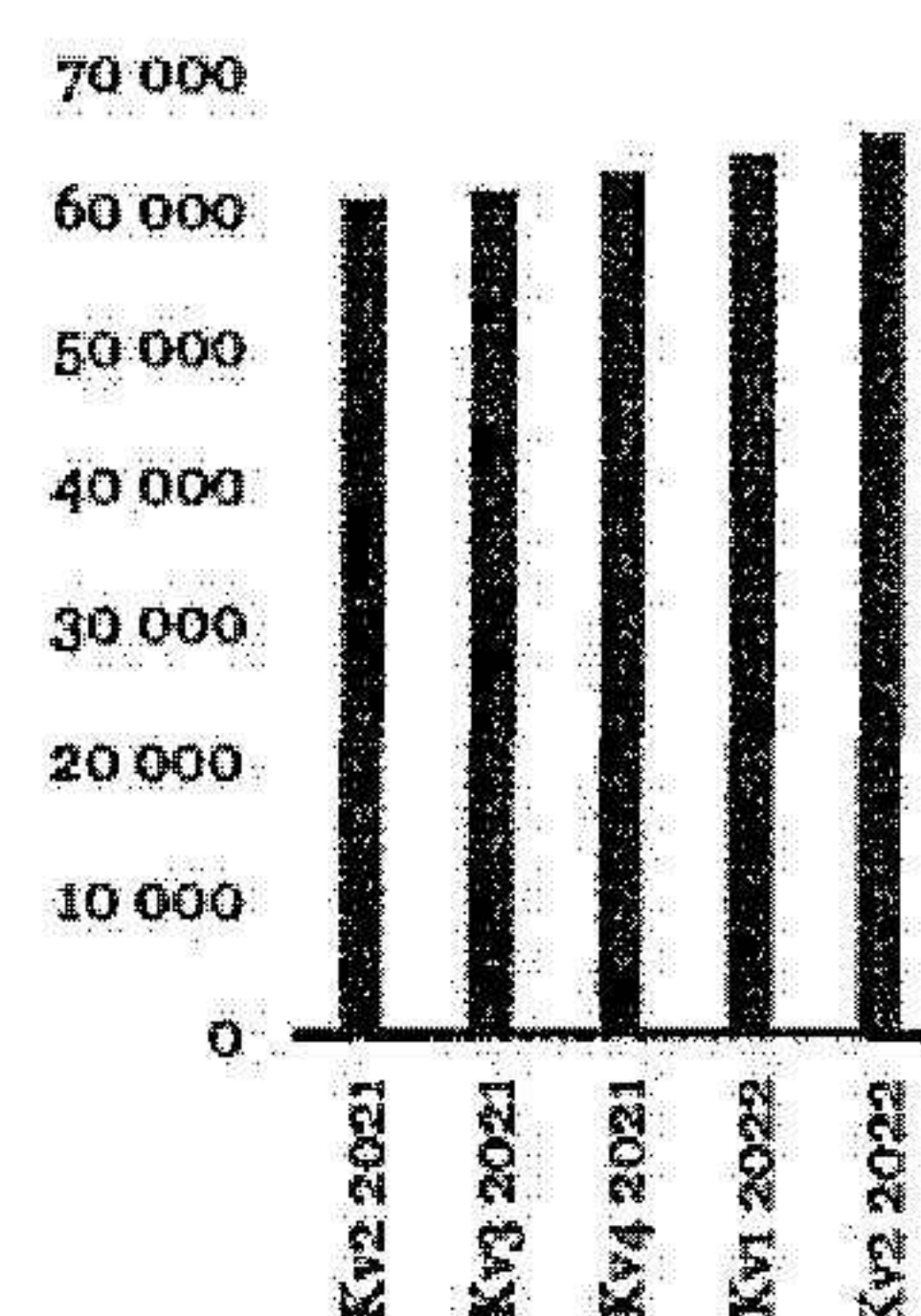
Portföljöversikt per varumärke

Varumärke	Antal		
	Hotell	Rum	I % av totalt
Scandic	50	11 034	31
Jurys Inn	20	4 410	12
Leonardo	18	3 547	10
Hilton	8	2 652	7
Radisson Blu	8	2 033	6
Nordic Choice Hotels	11	1 887	5
NH	7	1 681	5
Dorint	5	1 085	3
Mercure	4	760	2
Elite Hotels	2	492	1
Holiday Inn	2	469	1
Novotel	2	421	1
InterContinental	1	357	1
Indigo	1	284	1
Crowne Plaza	1	262	1
Pullman	1	252	1
Melninger	1	228	1
Motel One	1	200	1
Adagio	1	146	0
Best Western	1	103	0
Oberoende varumärken	11	2 940	8
Totalt	156	35 243	100

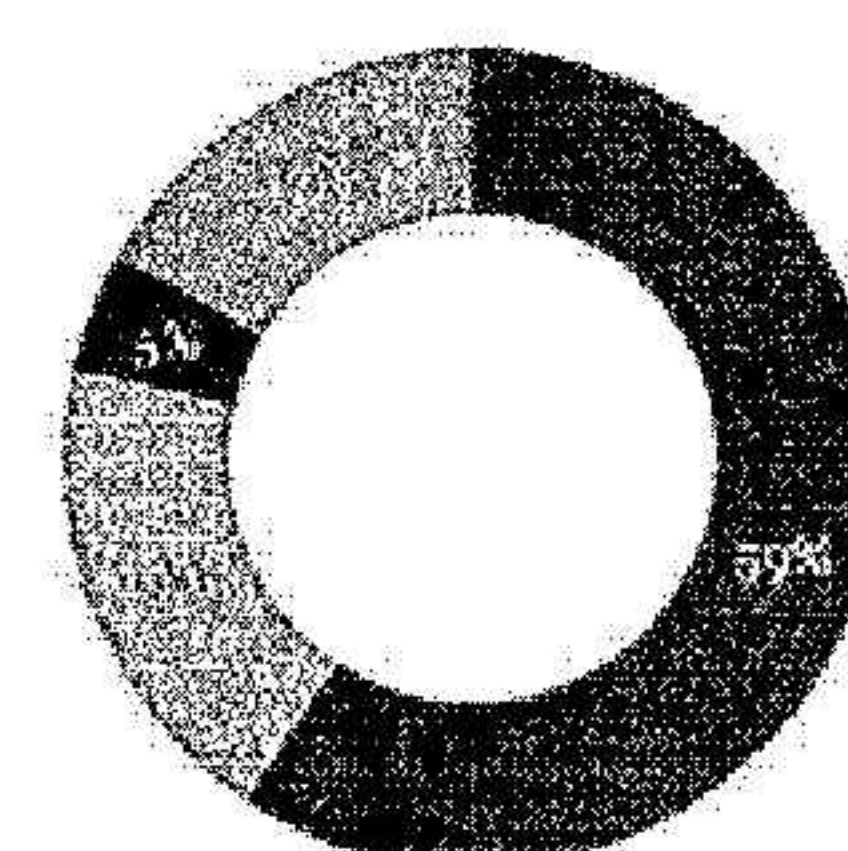
Hyresavtalens förfalloprofil (30 juni 2022)



Marknadsvärde fastigheter per kvartal, MSEK



Fördelning avtals- och driftsmodeller, antal rum % (30 juni 2022)



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

Investeringar och hållbarhet

Investeringar

Under perioden januari–juni 2022 uppgick investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar, exklusive förvärv, till 416 (572) MSEK, varav 174 (340) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 241 (226) MSEK för Rörelsefastigheter.

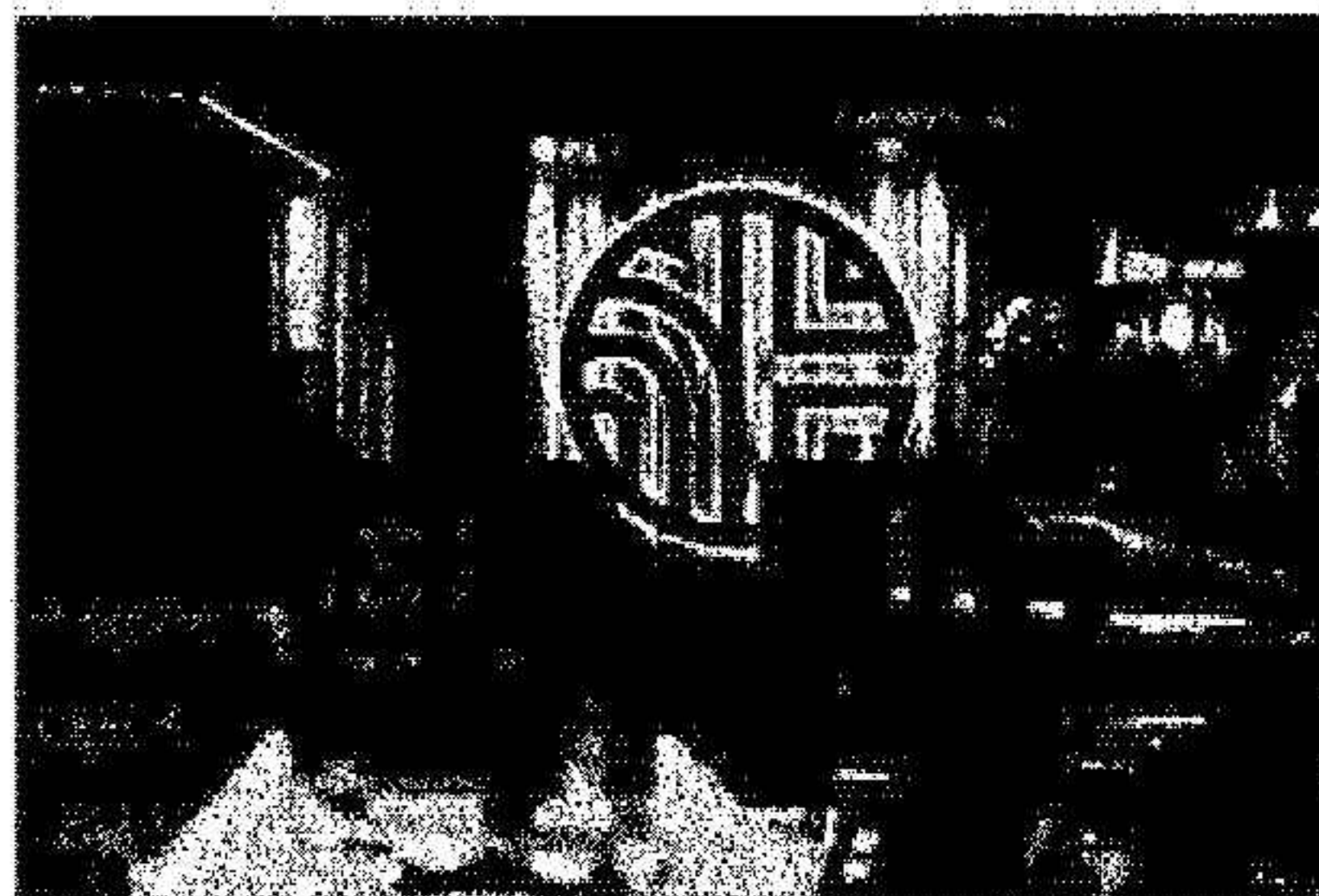
Vid utgången av det andra kvartalet 2022 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 1 500 MSEK, varav 600 MSEK förväntas genomföras under återstoden av 2022.

Underhåll uppgick under andra kvartalet 2022 till 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



NH Collection Salzburg
Fastighetsförvaltning
Totalrenovering
Färdigställt kv4 2021
Investering: cirka 30 MSEK



Holiday Inn Brussels Airport
Operatörsverksamhet
Totalrenovering
Färdigställt kv1 2022
Investering: cirka 50 MSEK

Hållbarhetsstrategi

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, ligger fast inom planerad tidsram (2023). Syftet är att reducera klimatpåverkan genom energi- och vattenreducerade projekt samt teknikinstallationer. Målet är att minska energi-, gas- och vattenanvändningen med 35 procent, 25 procent respektive 20 procent, samt att minska CO₂-utsläppen med 20 procent.

Finansiering

Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden netto till 47,8 (49,8) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 28 288 (25 213) MSEK. EPRA NRV uppgick till 34 999 (31 905) MSEK, motsvarande 190,37 (173,54) SEK per aktie. Likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 4 091 (3 576) MSEK. Därutöver finns ytterligare outnyttjade kreditfaciliteter som, vid varje givet tillfälle, täcker emitterad volym under Pandox företagscertifikatprogram. Företagscertifikat används för att optimera Pandox finansiella kostnader via räntearbitrage.

Räntebärande skulder

All Pandox skuldfinansiering är med banker med undantag för AMF Tjänstepension AB samt företagscertifikat. Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen, exklusive uppläggningskostnader för lån, till 33 344 (32 752) MSEK. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 2 218 (1 983) MSEK och emitterad volym under företagscertifikatprogrammet uppgick till 1 731 (2 191) MSEK, motsvarade cirka 5 procent av låneportföljen.

Totalt har koncernen under andra kvartalet genomfört refinansieringar motsvarande 4 570 MSEK, samtliga till kreditvillkor i linje med koncernens genomsnitt, med löptider upp till fyra år. Refinansieringarna inkluderar två nya långgivare i form av AMF Tjänstepension AB och Swedbank, vilket innebär att antalet långgivare har ökat från 11 till 13.

Pandox har en positiv och nära dialog med sina långgivare om refinansiering och nyfinansiering. I det andra kvartalet har långgivare gett waivers i enskilda kreditavtal.

Kortfristiga kreditfaciliteter med en löptid mindre än ett år uppgår till 12 148 MSEK, varav totalt 9 157 MSEK med förfall under första halvåret 2023. Positiva dialoger om refinansiering pågår avseende samtliga dessa kreditförfall och avsikten är att refinansiera i god tid innan kontraktuella förfall.

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,0 (3,3) år och den genomsnittliga räntan, som motsvarar räntenivån vid periodens slut, var 2,5 (2,5) procent, inklusive effekter av räntederivat, men exklusive uppläggningskostnader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 (2,2) år. Lånen säkerställs av en kombination av fastighetspanter och aktiepanter.

Förfallostruktur kreditfaciliteter 30 juni 2022

Förfall (MSEK)	Kreditlimit ¹⁾
<1 år	12 148
1-2 år	8 191
2-3 år	3 623
3-4 år	9 735
4-5 år	1 865
>5 år	-
Summa	35 562

¹⁾Exklusive kontraktuell amortering.

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

Lån i respektive valuta 30 juni 2022

	SEK	DKK	EUR ²⁾	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa
Summa kreditlimit, MSEK ¹⁾	9 778	2 011	15 484	504	587	1 203	5 995	35 562
Summa räntebärande skulder, MSEK ¹⁾	6 685	1 984	16 410	504	563	1 203	5 995	33 344
Andel skuld i valuta, %	20,0	5,9	49,2	1,5	1,7	3,6	18,0	100
Genomsnittlig ränta, % ²⁾	2,6	1,7	2,1	2,2	4,1	3,8	3,4	2,5
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,3	1,9	3,6	0,2	0,1	2,4	2,1	3,0
Verkligt värde fastigheter, MSEK ³⁾	15 124	3 681	30 078	842	1 529	3 398	11 152	65 804

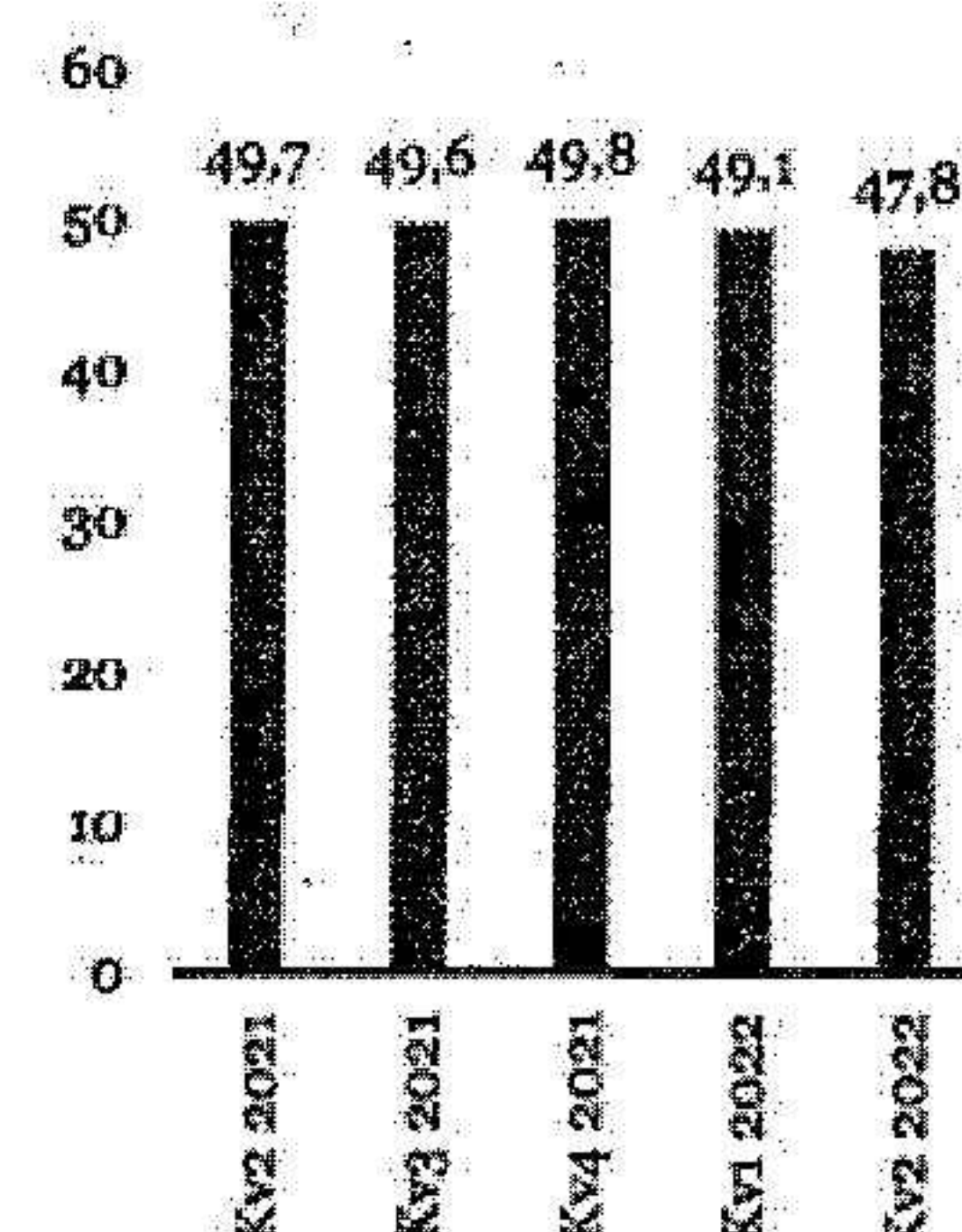
¹⁾Omräknat till MSEK.

²⁾Genomsnittlig ränta inklusive bankens marginal och derivat.

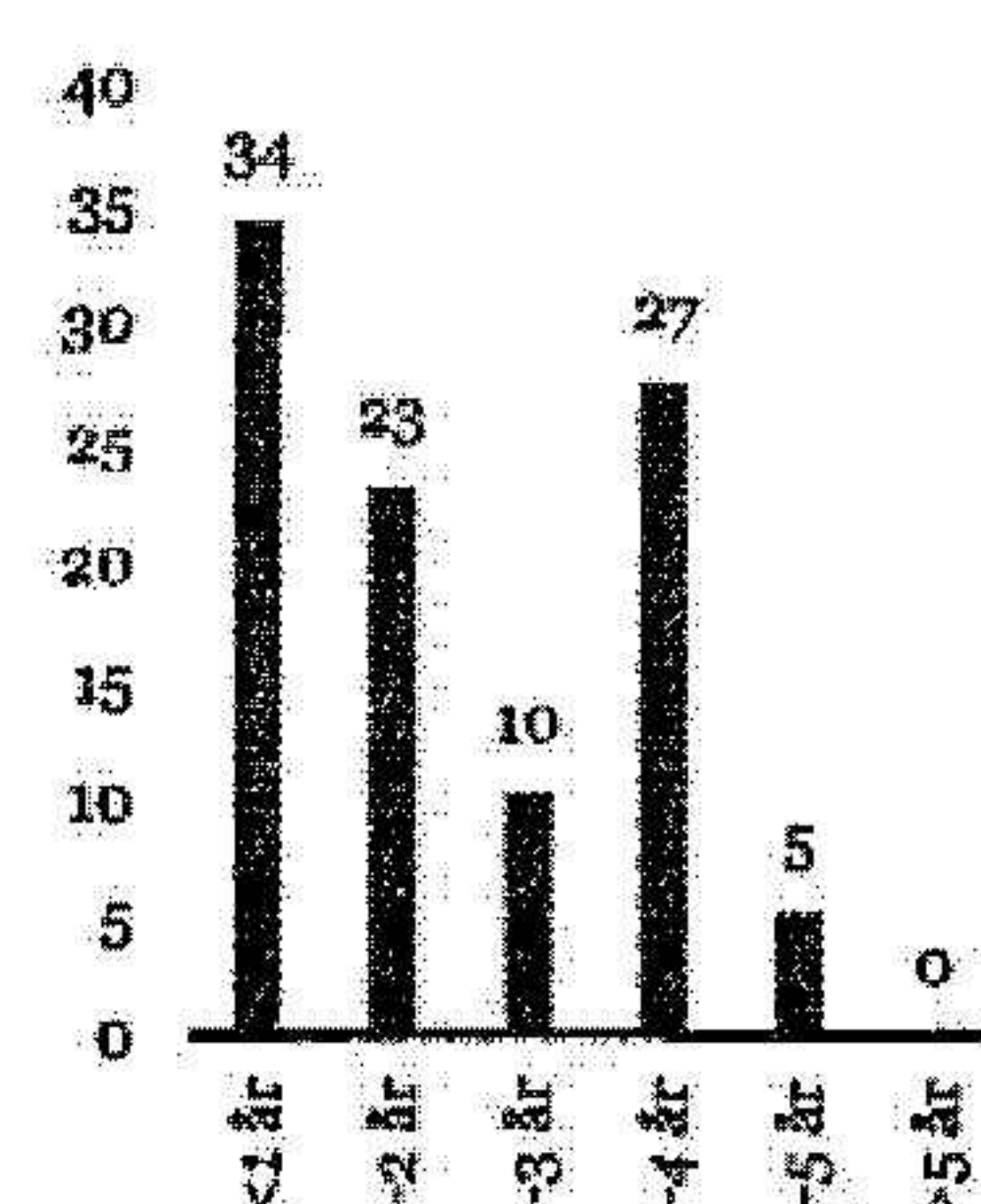
³⁾Delar av räntebärande skulden är en del av kreditutrymmet i SEK, vilket kan dras i flera valutor, däribland EUR.

För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framförallt ränteswappar. I slutet av perioden uppgick räntederivaten brutto till 27 077 MSEK och räntederivaten netto till 22 046 MSEK, vilket även utgör den räntesäkrade delen av Pandox låneportfölj. Cirka 52 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 30 juni 2022

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		Genomsnittsränta derivat, %
	Belopp ¹⁾	Andel, %	Volym	Andel, %	
< 1 år	17 080	51	5 782	26	1,2
1-2 år	-1 266	-4	-1 266	-5	1,3
2-3 år	2 015	6	2 015	9	-0,2
3-4 år	2 028	6	2 028	9	-0,1
4-5 år	2 470	8	2 470	11	0,4
> 5 år	11 016	33	11 016	50	0,5
Summa	33 344	100	22 046	100	0,5

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

Derivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid slutförfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har därmed inte påverkat eget kapital.
Vid utgången av perioden uppgick marknadsvärdet netto för Pandox finansiella derivat till 1 504 (-58) MSEK.

Finansiell känslighetsanalys

Påverkan resultat före värdeförändringar	Förändring	MSEK
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, med derivat ¹⁾	+/- 1%	-68/-110
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, utan derivat ²⁾	+/- 1%	-287/+115
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	+/- 811

¹⁾ Resultateffekten blir asymmetrisk på grund av begränsade möjligheter för Pandox att fullt ut tillgodoräkna sig negativa marknadsräntor.

Övrig information

Väsentliga händelser under och efter perioden

21 juni 2022	Förändringar i Pandox koncernledning
10 juni 2022	Pandox och Scandic förlänger hyresavtal för 15 hotellfastigheter i Norden
27 april 2022	Delårsrapport januari-mars 2022
12 april 2022	Kommuniké från årsstämman i Pandox

För fullständiga pressmeddelanden se www.pandox.se.

Pågående tvister och försäkringsärenden

Hyresgästen för Park Centraal Amsterdam har på grund av covid-19 stämt ett dotterbolag till Pandox med krav på vissa temporära justeringar i existerande hyresavtal, framförallt avseende minimihyrans nivå. Amsterdams tingsrätt har i en dom den 10 juni 2022 beviljat hyresgästen hyresnedsättning för 2020 och 2021. Beloppet bedöms inte ha väsentlig påverkan på koncernens helårsresultat. Pandox undersöker möjligheterna till eventuell överklagan.

Ingen väsentlig utveckling har skett i nedan kommenterade tvister och försäkringsärenden under perioden:

Dotterbolag till Pandox har stämt Köln Bonn Airport, som inte beviljat förlängning av en så kallad Hereditary Building Right ("HBR") för hotellfastigheten Leonardo Hotel Köln Bonn Airport med 177 rum. Domstolsprocess pågår och Pandox bedömer möjligheterna till beslut, alternativt kompensation, till bolagets fördel som goda. Inga hyresintäkter har bokförts under 2021 och första halvåret 2022.

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

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

Personal

Vid utgången av perioden hade Pandox motsvarande 1 097 (503) heltidsanställda, baserat på antal arbetade timmar omvandlat till heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 1 051 (454) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 46 (49) inom segmentet Fastighetsförvaltning samt central administration.

Moderbolag

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

Transaktioner med närstående

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

Eiendomsspar AS äger 5,1 procent av 22 hotellfastigheter i Tyskland och 9,9 procent av ytterligare en hotellfastighet i Tyskland, vilka förvärvades av Pandox under 2015, 2016 och 2019. Pandox har ett förvaltningsavtal avseende Pelican Bay Lucaya Resort på Bahamas, som ägs av närstående till Helene Sundt AS respektive CGS Holding AS. Under perioden januari–juni 2022 uppgick intäkterna från Pelican Bay Lucaya till 0,3 (0,1) MSEK.

Risk- och osäkerhetsfaktorer

Pandox allmänna syn på affärsriskerna har inte förändrats jämfört med den detaljerade redogörelse som återfinns i årsredovisningen för 2021.

Säsongsbundenhet

Hotellbranschen är säsongsbunden till sin natur. De perioder som bolagets fastigheter redovisar högre intäkter varierar från fastighet till fastighet, främst beroende på läge och kundbas. Eftersom större delen av de kunder som bor på Pandox-ägda eller Pandox-drivna hotell är affärsresenärer, har bolagets totala intäkter historiskt sett varit högre

under framförallt det andra kvartalet. Tidpunkten för semestrar och stora evenemang kan också påverka bolagets kvartalsresultat.

Alternativa nyckeltal

Pandox tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och Årsredovisningslagen. Avstämning av alternativa nyckeltal finns på sidorna 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 andra kvartalet 2022 uppgick det viktade antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier.

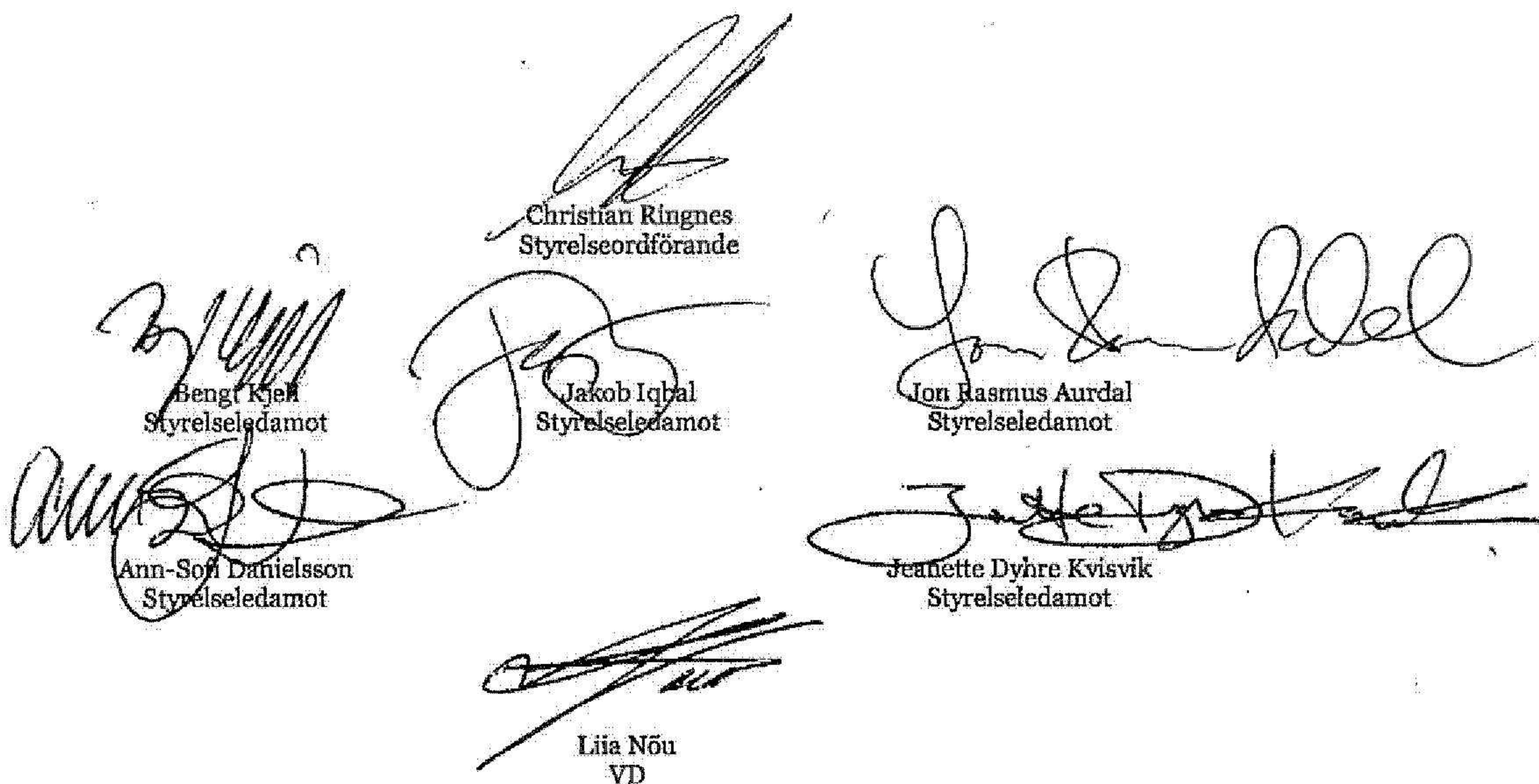
Jämförelsetal och /-period

Siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2021 för balansposter såvida inget annat anges.

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 15 juli 2022



Christian Ringnes
Styrelseordförande

Bengt Kjell
Styrelseledamot

Jakob Iqbal
Styrelseledamot

Jon Rasmus Aurdal
Styrelseledamot

Ann-Sofi 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
		2022	2021	2022	2021	2021
Intäkter Fastighetsförvaltning						
Hysesintäkter	2	761	541	1 363	1 056	2 279
Övriga fastighetsintäkter		97	27	129	66	143
Intäkter Operatörsverksamhet	2	624	146	866	238	851
Nettoomsättning		1 482	714	2 358	1 360	3 273
Kostnader Fastighetsförvaltning	2	-97	-98	-188	-190	-395
Kostnader Operatörsverksamhet	2	-449	-203	-801	-444	-1 151
Bruttoresultat		936	413	1 369	726	1 727
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	2	761	470	1 304	932	2 027
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	2	175	-57	65	-206	-300
Central administration		-34	-37	-66	-74	-157
Finansiella intäkter		8	0	10	1	4
Finansiella kostnader		-244	-239	-476	-472	-944
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar		-22	-23	-45	-44	-88
Resultat före värdeförändringar		644	114	792	137	542
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	2	388	-105	667	-456	-368
Fastigheter, realiserade	2	7	-	7	-6	-28
Derivat, orealiserade		632	24	1 562	351	740
Resultat före skatt		1 671	33	3 028	26	886
Aktuell skatt		-59	-23	-92	-35	-128
Uppskjuten skatt		-240	-16	-520	39	-149
Periodens resultat		1 372	-6	2 416	30	609
Poster som inte kan omföras till resultaträkningen, netto efter skatt						
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar		-	-	-	-	18
Poster som kan komma att omföras till resultaträkningen, netto efter skatt						
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter		-145	37	-198	-12	-43
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		600	-295	872	386	765
Periodens övrigt totalresultat		455	-258	674	374	740
Periodens totalresultat		1 827	-264	3 090	404	1 349
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat		1 370	-7	2 412	34	610
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat	2	2	1	4	-4	-1
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat		1 818	-262	3 077	398	1 337
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat	9	9	-2	13	6	12
Resultat per aktie före och efter utspädning SEK		7,45	-0,04	13,12	0,18	3,32

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	30 jun		31 dec
	2022	2021	2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Rörelsefastigheter	7 978	7 109	7 450
Inventarier/Inredning	588	529	581
Förvaltningsfastigheter	54 266	50 915	52 215
Uppskjutna långfristiga hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor	167	364	233
Nyttjanderätter	3 222	2 975	3 039
Uppskjuten skattefordran	262	529	249
Derivat ¹⁾	1 607	82	203
Andra långfristiga fordringar	104	54	86
Summa anläggningstillgångar	68 194	62 557	64 056
Omsättningstillgångar			
Varulager	14	11	12
Aktuell skattefordran	70	100	64
Kundfordringar	280	222	269
Uppskjutna kortfristiga hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor	370	276	357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	368	164	296
Övriga fordringar	165	166	154
Likvida medel	1 873	2 712	1 593
Summa omsättningstillgångar	3 140	3 651	2 745
Summa tillgångar	71 334	66 208	66 801
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	460	460	460
Övrigt tillskjutet kapital	7 525	7 525	7 525
Reserver	678	-350	13
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	19 625	16 643	17 215
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	28 288	24 278	25 213
Innehav utan bestämmande inflytande	224	214	209
Summa eget kapital	28 512	24 492	25 422
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾	21 523	26 895	27 205
Övriga långfristiga skulder	4	5	4
Långfristig leasingskuld	3 195	2 956	3 020
Derivat ¹⁾	103	529	261
Avsättningar	35	34	36
Uppskjuten skatteskuld	4 918	4 275	4 281
Summa långfristiga skulder	29 778	34 694	34 807
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	51	79	60
Kortfristiga räntebärande skulder ²⁾	11 719	5 829	5 418
Kortfristig leasingskuld	31	21	22
Skatteskulder	215	153	156
Leverantörsskulder	282	196	214
Övriga kortfristiga skulder	138	249	150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	608	495	552
Summa kortfristiga skulder	13 044	7 022	6 572
Summa skulder	42 822	41 716	41 379
Summa eget kapital och skulder	71 334	66 208	66 801

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

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

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

MSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserver	Omvärderings-reserv ¹⁾	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat			
Ingående eget kapital 1 jan, 2021	460	7 525	-883	169	16 609	23 880	208	24 088
Periodens resultat	—	—	—	—	610	610	-1	609
Övrigt totalresultat	—	—	709	18	—	727	13	740
Garantiutdelning minoritet	—	—	—	—	—	—	-15	-15
Förskjutning innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	-4	-4	4	—
Utgående eget kapital 31 dec, 2021	460	7 525	-174	187	17 215	25 213	209	25 422
Ingående eget kapital 1 jan, 2022	460	7 525	-174	187	17 215	25 213	209	25 422
Periodens resultat	—	—	—	—	2 412	2 412	4	2 416
Övrigt totalresultat	—	—	665	—	—	665	9	674
Förskjutning innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	-2	-2	2	—
Utgående eget kapital 30 jun, 2022	460	7 525	491	187	19 625	28 288	224	28 512

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
	2022	2021	2022	2021	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	1 671	33	3 028	26	886
Aterföring av avskrivningar	65	68	125	137	280
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-7	0	-7	6	19
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-388	105	-667	456	368
Orealiserade värdeförändringar derivat	-632	-24	-1 562	-351	-740
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-90	-30	12	-11	63
Betald skatt	-8	-5	-45	-5	-60
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	611	147	884	258	816
Ökning/minskning rörelsefordringar	-118	-129	2	-276	-378
Ökning/minskning rörelseskulder	67	61	86	15	-8
Förändringar av rörelsekapital	-51	-68	88	-261	-386
Kassaflöde från den löpande verksamheten	560	79	972	-3	430
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-182	-289	-417	-572	-990
Förvärv/avyttringar av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	105	0	105	-	-482
Förvärv av finansiella tillgångar	-11	-16	-15	-18	-49
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-88	-305	-327	-590	-1 521
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	2 659	1 728	5 086	4 339	8 196
Amortering av skuld	-2 866	-1 423	-5 510	-3 462	-8 088
Garantlutdelning minoritet	-	-	-	-	-15
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-207	305	-424	697	93
Periodens kassaflöde	265	79	221	104	-998
Likvida medel vid periodens början	1 477	2 610	1 593	2 622	2 622
Kursdifferens i likvida medel	132	22	59	-15	-31
Likvida medel vid periodens slut	1 873	2 712	1 873	2 712	1 593
Upplysningar om betalda räntor					
Erhållen ränta uppgick till	2	-	3	1	4
Betald ränta uppgick till	-214	-215	-413	-416	-841
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-22	-23	-45	-44	-88
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	1 873	2 712	1 873	2 712	1 593
Likvida medel består av bankmedel					

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Nettoomsättning	33	37	68	74	148
Administrativa kostnader	-41	-51	-72	-100	-209
Rörelseresultat	-8	-14	-4	-26	-61
Övriga räntor och liknande resultatposter	151	-88	140	307	523
Derivat, orealiserade	-6	33	174	293	481
Resultat efter finansiella poster	137	-69	310	574	943
Bokslutsdispositioner		-		-	172
Resultat före skatt	137	-69	310	574	1 115
Skatt på periodens resultat	-10	0	-10	0	-1
Uppskjuten skatt	8	17	-46	-125	-226
Periodens resultat	135	-52	254	449	888

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	20 508	19 712	20 085
Omsättningstillgångar	1 542	2 660	1 579
Summa tillgångar	22 050	22 372	21 664
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 744	9 052	9 490
Avsättningar	84	109	91
Långfristiga skulder	6 573	6 917	5 344
Kortfristiga skulder	5 649	6 294	6 739
Summa eget kapital och skulder	22 050	22 372	21 664

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

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

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

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

Delårsrapporten omfattar sidorna 1–28 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 2021.

Not 2. Rörelsesegment

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

För det andra kvartalet och de första sex månaderna 2022 uppgick de omsättningsbaserade intäkterna i Fastighetsförvaltning till 258 (51) MSEK respektive 356 (82) MSEK.

MSEK	Kv 2 2022 (Apr-jun 2022)				Kv 2 2021 (Apr-jun 2021)			
	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	858	—	—	858	568	—	—	568
Intäkter Operatörsverksamhet	—	624	—	624	—	146	—	146
Nettoomsättning	858	624	—	1 482	568	146	—	714
Kostnader Fastighetsförvaltning	-97	—	—	-97	-98	—	—	-98
Kostnader Operatörsverksamhet	—	-449	—	-449	—	-203	—	-203
Bruttoresultat	761	175	—	936	470	-57	—	413
Central administration	—	—	-34	-34	—	—	-37	-37
Finansiella intäkter	—	—	8	8	—	—	0	0
Finansiella kostnader	—	—	-244	-244	—	—	-239	-239
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	-22	-22	—	—	-23	-23
Resultat före värdeförändringar	761	175	-292	644	470	-57	-299	114
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	388	—	—	388	-105	—	—	-105
Fastigheter, realiserade	7	—	—	7	—	—	—	—
Derivat, orealiserade	—	—	632	632	—	—	24	24
Resultat före skatt	1 156	175	340	1 671	365	-57	-275	33
Aktuell skatt	—	—	-59	-59	—	—	-23	-23
Uppskjuten skatt	—	—	-240	-240	—	—	-16	-16
Periodens resultat	1 156	175	41	1 372	365	-57	-314	-6

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
Realiserad värdeförändring fastigheter	7	—	—	—	—	—	—	—	7
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

Q2 2021 (Apr-jun 2021)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
-Fastighetsförvaltning	129	20	35	52	158	11	119	43	568
-Operatörsverksamhet	—	4	—	3	28	69	24	16	146
Marknadsvärde fastigheter	14 610	3 408	3 196	3 910	15 093	4 371	11 180	4 928	60 696
Investeringar i fastigheter	42	12	13	3	66	91	21	37	285
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	748	—	29	1 942	2 617	929	1 357	7 623
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	15 624	3 423	3 199	4 596	14 460	3 694	12 128	4 904	62 028

	Kv 1-2 2022 (Jan-jun 2022, ackumulerade värden)				Kv 1-2 2021 (Jan-jun 2021, ackumulerade värden)			
MSEK	Fastighets- förvaltning	Operatörs- verksamhet	Koncerngemens- amt samt ej fördelade poster	Totalt	Fastighets- förvaltning	Operatörs- verksamhet	Koncerngemens- amt samt ej fördelade poster	Totalt
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hysesintäkter samt övriga fastighetsintäkter	1 492	—	—	1 492	1 122	—	—	1 122
Intäkter Operatörsverksamhet	—	866	—	866	—	238	—	238
Nettoomsättning	1 492	866	—	2 358	1 122	238	—	1 360
Kostnader Fastighetsförvaltning	-188	—	—	-188	-190	—	—	-190
Kostnader Operatörsverksamhet	—	-801	—	-801	—	-444	—	-444
Bruttoresultat	1 304	65	—	1 369	932	-206	—	726
Central administration	—	—	-66	-66	—	—	-74	-74
Finansiella intäkter	—	—	10	10	—	—	1	1
Finansiella kostnader	—	—	-476	-476	—	—	-472	-472
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	-45	-45	—	—	-44	-44
Resultat före värdeförändringar	1 304	65	-577	792	932	-206	-589	137
Värdeförändringar								
Fastigheter, realiserade	667	—	—	667	-456	—	—	-456
Fastigheter, realiserade	7	—	—	7	-6	—	—	-6
Derivat, realiserade	—	—	1 562	1 562	—	—	351	351
Resultat före skatt	1 978	65	985	3 028	470	-206	-238	26
Aktuell skatt	—	—	-92	-92	—	—	-35	-35
Uppskjuten skatt	—	—	-520	-520	—	—	39	39
Periodens resultat	1 978	65	373	2 416	470	-206	-234	30

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
Realiserad värdeförändring fastigheter	7	—	—	—	—	—	—	—	7
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

Q1-Q2 2021 (Jan-jun)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
-Fastighetsförvaltning	256	38	64	103	317	22	235	86	1 122
-Operatörsverksamhet	—	6	—	6	39	124	36	27	238
Marknadsvärde fastigheter	14 610	3 408	3 196	3 910	15 093	4 371	11 180	4 928	60 696
Investeringar i fastigheter	76	34	24	12	119	183	68	49	566
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	—	-6	—	-6
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	748	—	29	1 942	2 617	929	1 357	7 623
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	15 624	3 423	3 199	4 596	14 460	3 694	12 128	4 904	62 028

Not 3. Skatt

Uppskjuten skatt

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 262 (249) MSEK. Dessa utgörs främst av redovisat värde av skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren.

De uppskjutna skatteskulderna uppgick till 4 918 (4 281) MSEK, vilka främst avser temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde avseende Förvaltningsfastigheter, samt temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde avseende Rörelsefastigheter, samt temporära värderingsskillnader för räntederivat.

Not 4. Valutakurser

Valutakurser januari-juni

	Genomsnittskurs			Balansdagskurs		
	2022	2021	Förändr %	2022	2021	Förändr %
Euro (EUR)	10,479	10,128	3%	10,680	10,125	5%
Brittiska pund (GBP)	12,443	11,672	6%	12,413	11,766	5%
Danska kronor (DKK)	1,408	1,362	3%	1,436	1,362	5%
Norska kronor (NOK)	1,050	0,996	5%	1,031	0,994	4%
Kanadensiska dollar (CAD)	7,539	6,740	11%	7,917	6,865	14%
Schweizerfranc (CHF)	10,151	9,254	9%	10,704	9,230	15%

Avstämning alternativa nyckeltal

	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Per aktie, SEK¹⁾					
Totalresultat per aktie, SEK					
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	1 818	-262	3 077	398	1 337
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	9,89	-1,43	16,74	2,16	7,27
Cash earnings per aktie, SEK					
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	645	161	824	251	713
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	3,51	0,88	4,48	1,37	3,88
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK					
EPRA NRV (substansvärde), MSEK	-	-	34 999	31 065	31 905
Antal aktier vid periodens slut	-	-	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK	-	-	190,37	168,97	173,54
Utdelning per aktie, SEK					
Utdelning, MSEK	-	-	-	-	-
Antal aktier vid tillfället för utdelning	-	-	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Utdelning per aktie, SEK ²⁾	-	-	-	-	-
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
PASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Antal hotell, periodens slut ³⁾	-	-	156	156	157
Antal rum, periodens slut ³⁾	-	-	35 243	35 180	35 372
WAULT, år	-	-	15,4	14,1	14,0
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	-	-	65 804	60 696	62 596
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	-	-	54 266	50 915	52 215
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	-	-	11 537	9 781	10 380
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	878	187	607	144	291

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

²⁾Pandox ägda hotellfastigheter.

³⁾För 2021 anges beslutad utdelning.

Avstämning alternativa nyckeltal

MSEK	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Räntebärande nettoskuld					
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	21 523	26 895	27 205
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	11 719	5 829	5 418
Uppläggningskostnader lån	-	-	103	147	129
Likvida medel	-	-	-1 873	-2 712	-1 593
Räntebärande nettoskuld	-	-	31 472	30 159	31 159
Belåningsgrad netto, %					
Räntebärande nettoskuld	-	-	31 472	30 159	31 159
Marknadsvärde fastigheter	-	-	65 804	60 696	62 596
Belåningsgrad, %	-	-	47,8	49,7	49,8
Räntetäckningsgrad, ggr					
EBITDA	970	447	1 438	797	1 868
Minus: Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-22	-23	-45	-44	-88
Netto räntekostnader	200	214	402	418	831
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	2,0	3,5	1,8	2,1
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %					
Genomsnittlig räntekostnad	-	-	838	844	812
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	21 523	26 895	27 205
Uppläggningskostnader lån	-	-	103	147	129
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	11 719	5 829	5 418
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %	-	-	2,5	2,6	2,5
Investeringar, ink. moderbolag, exkl. förvärv	182	289	417	572	990
Driftnetto Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	761	541	1 363	1 056	2 279
Övriga fastighetsintäkter	97	27	129	66	143
Kostnader, exkl. fastighetsadministration	-57	-57	-115	-109	-218
Driftnetto, före fastighetsadministration	801	511	1 377	1 013	2 204
Fastighetsadministration	-40	-41	-73	-81	-177
Driftnetto Fastighetsförvaltning	761	470	1 304	932	2 027
Driftnetto Operatörsverksamhet					
Intäkter	624	146	866	238	851
Kostnader	-449	-203	-801	-444	-1 151
Bruttoresultat	175	-57	65	-206	-300
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	63	67	124	136	278
Driftnetto Operatörsverksamhet	238	10	189	-70	-22
EBITDA					
Totalt bruttoresultat från respektive segment	936	413	1 369	726	1 727
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	63	67	124	136	278
Operatörsverksamhet	63	67	124	136	278
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-29	-33	-55	-65	-137
EBITDA	970	447	1 438	797	1 868
Cash earnings					
EBITDA	970	447	1 438	797	1 868
Plus: Finansiella intäkter	8	0	10	1	4
Minus: Finansiella kostnader	-244	-239	-476	-472	-944
Minus: Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-22	-23	-45	-44	-88
Plus/Minus: Orealiserad omräknings effekt	-	-	-	-	-
banktillgodoshavanden	-6	0	-7	0	0
Minus: Aktuell skatt	-59	-23	-92	-35	-128
Cash earnings	647	162	828	247	712
EPRA NRV					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	28 288	24 278	25 213
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	-	-	2 987	2 158	2 365
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	-	-	-1 504	447	58
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	-	-	310	-92	-12
Plus: Uppskjuten skatteskuld	-	-	4 918	4 275	4 281
EPRA NRV	-	-	34 999	31 065	31 905
Tillväxt i EPRA NRV, i årstakt, %					
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	-	-	31 065	32 600	30 813
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	-	-	34 999	31 065	31 905
Tillväxt i EPRA NRV, i årstakt, %	-	-	12,7	-4,7	3,5

Om nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Flera beskrivningar och analyser i denna delårsrapport presenterar utveckling och status på finansiella och aktierelaterade nyckeltal som inte definieras enligt IFRS (International Financial Reporting Standards). Vidstående alternativa finansiella nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. På sidorna 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 Padox inte har någon goodwill, har ett långsiktigt investeringsperspektiv, samt inte redovisar bedömd verklig uppskjuten skatt medför det att värdet för NRV och NTA i Padox fall blir detsamma. EPRA NDV är substansvärdet enligt eget kapital i balansräkningen med justering av goodwill (Padox har ingen goodwill) och övervärde Rörelsefastigheter.

Substansvärde

MSEK	30 jun 2022		30 jun 2021		31 Dec 2021	
	MSEK	kr/aktie ¹⁾	MSEK	kr/aktie ¹⁾	MSEK	kr/aktie ¹⁾
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	28 288	153,86	24 278	132,05	25 213	137,14
Plus: Omvärdering av rörelsefastigheter	2 987	16,25	2 158	11,74	2 365	12,87
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	-1 504	-8,18	447	2,43	58	0,32
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	310	1,69	-92	-0,50	-12	-0,07
Plus: Uppskjuten skatteskuld	4 918	26,75	4 275	23,25	4 281	23,29
Substansvärde EPRA NRV	34 999	190,37	31 065	168,97	31 905	173,54
Aterläggs:	—	—	—	—	—	—
Substansvärde EPRA NTA	34 999	190,37	31 065	168,97	31 905	173,54
Aterläggs: derivat och uppskjuten skatt	-3 724	-20,25	-4 630	-25,18	-4 327	-23,53
Substansvärde EPRA NDV	31 275	170,11	26 436	143,79	27 578	150,00

¹⁾Antal aktier vid periodens slut

Belåningsgrad enligt EPRA LTV

EPRA LTV är ett nyckeltal som visar räntebärande nettoskuld i förhållande till det totala marknadsvärdet för fastighetsportföljen samt övriga tillämpliga tillgångar i syfte att skapa jämförbarhet mellan fastighetsbolag. I stort skiljer sig inte EPRA LTV mot Padox tidigare definition av belåningsgrad, med enda skillnaden att netto rörelsefordringar och rörelseskulder inkluderas i EPRA-måttet. Då Padox inte har intressebolag och Joint Ventures eller har en minoritetsandel som är väsentlig för verksamheten görs inga ytterligare justeringar.

MSEK	30 jun 2022			30 jun 2021			31 dec 2021		
	Hittills rapp- orterad belåningsgr ad, %	Just.	Belåningsgrad, %, EPRA	Hittills rapp- orterad belåningsgr ad, %	Just.	Belåningsgrad, %, EPRA	Hittills rapp- orterad belåningsgr ad, %	Just.	Belåningsgrad, %, EPRA
Långfristiga räntebärande skulder	21 523	—	21 523	26 895	—	26 895	27 205	—	27 205
Kortfristiga räntebärande skulder	11 719	—	11 719	5 829	—	5 829	5 418	—	5 418
Uppläggningskostnader lån	103	—	103	147	—	147	129	—	129
Netto rörelsefordringar och rörelseskulder	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Exkludera: Likvida medel	-1 873	—	-1 873	-2 712	—	-2 712	-1 593	—	-1 593
Nettoskuld	31 472	—	31 472	30 159	—	30 159	31 159	—	31 159
Marknadsvärde fastigheter	65 804	—	65 804	60 696	—	60 696	62 596	—	62 596
Netto rörelsefordringar och rörelseskulder	—	199	199	—	87	87	—	264	264
Totalt fastigheter samt övriga tillämpliga tillgångar	65 804	199	66 003	60 696	87	60 783	62 596	264	62 860
Belåningsgrad, %	47,8%		47,7%	49,7%		49,6%	49,8%		49,6%

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	2022	2022	2021	2021	2021	2021	2020	2020
Intäkter fastighetsförvaltning								
Hysesintäkter	761	602	606	617	541	515	523	563
Ovriga fastighetsintäkter	97	32	42	35	27	39	47	67
Intäkter Operatörsverksamhet	624	242	326	287	146	92	117	169
Nettoomsättning	1 482	876	974	939	714	646	687	799
Kostnader Fastighetsförvaltning	-97	-91	-106	-99	-98	-92	-92	-99
Kostnader Operatörsverksamhet	-449	-352	-373	-334	-203	-241	-244	-266
Bruttoresultat	936	433	495	506	413	313	351	434
Central administration	-34	-32	-52	-31	-37	-37	-41	-41
Finansnetto	-236	-230	-227	-242	-239	-232	-227	-227
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-22	-23	-21	-23	-23	-21	-21	-21
Resultat före värdeförändringar	644	148	195	210	114	23	62	145
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	388	279	97	-9	-105	-351	-533	-315
Fastigheter, realiserade	7	—	-16	-6	—	-6	-	0
Derivat, orealiserade	632	930	187	202	24	327	109	51
Resultat före skatt	1 671	1 357	463	397	33	-7	-362	-119
Aktuell skatt	-59	-33	-78	-15	-23	-12	-2	-17
Uppskjuten skatt	-240	-280	-127	-61	-16	55	59	33
Periodens resultat	1 372	1 044	258	321	-6	36	-305	-103
Ovrigt totalresultat	455	219	238	128	-258	632	-796	46
Periodens totalresultat	1 827	1 263	496	449	-264	668	-1 101	-57

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	30 jun 2022	31 mar 2022	31 dec 2021	30 sep 2021	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	62 832	61 120	60 246	58 975	58 553	59 057	57 555	59 859
Nyttjanderätter	3 222	3 155	3 039	3 009	2 975	3 016	2 926	3 071
Ovriga anläggningstillgångar	1 878	1 226	522	514	500	423	268	84
Uppskjuten skattefordran	262	55	249	488	529	502	631	559
Omsättningstillgångar	1 267	1 189	1 152	1 086	939	893	813	1 261
Likvida medel	1 873	1 477	1 593	1 494	2 712	2 610	2 622	2 309
Summa tillgångar	71 334	68 222	66 801	65 566	66 208	66 501	64 815	67 143
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	28 512	26 685	25 422	24 941	24 492	24 756	24 088	25 189
Uppskjuten skatteskuld	4 918	4 415	4 281	4 319	4 275	4 293	4 307	4 407
Räntebärande skulder	33 242	32 710	32 623	31 747	32 724	32 735	31 452	32 173
Leasingskulder	3 226	3 158	3 042	3 011	2 977	3 018	2 928	3 073
Icke räntebärande skulder	1 436	1 254	1 433	1 548	1 740	1 699	2 040	2 301
Summa eget kapital och skulder	71 334	68 222	66 801	65 566	66 208	66 501	64 815	67 143

Nyckeltal

	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep
MSEK	2022	2022	2021	2021	2021	2021	2020	2020
Driftnetto Fastighetsförvaltning	761	543	542	553	470	462	478	531
Driftnetto Operatörsverksamhet	238	-49	26	22	10	-80	-64	-39
EBITDA	970	467	521	550	447	350	378	456
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	2,2	2,5	2,5	2,0	1,6	1,8	2,2
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	7,45	5,67	1,41	1,73	-0,04	0,22	-1,63	-0,56
Cash earnings	647	180	195	270	162	85	129	194
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	3,51	0,97	1,07	1,45	0,88	0,49	0,73	1,06
RevPAR-tillväxt (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %	370	232	319	92	103	-81	-89	-81

	30 jun 2022	31 mar 2022	31 dec 2021	30 sep 2021	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020
Räntebärande nettoskuld	31 472	31 345	31 159	30 387	30 159	30 288	29 007	30 056
Belåningsgrad fastigheter, %	47,8	49,1	49,8	49,6	49,7	49,5	48,7	48,5
Marknadsvärde fastigheter	65 804	63 808	62 596	61 255	60 696	61 161	59 542	62 022
EPRA NRV per aktie, SEK	190,37	178,31	173,54	171,49	168,97	170,38	167,60	175,33
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	15,4	13,8	14,0	14,2	14,1	14,4	14,6	14,9

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 banktillgodohavanden.

Driftnetto, Fastighetsförvaltning, MSEK

Driftnetto motsvaras av bruttoresultat Fastighetsförvaltning.

Driftnetto, Operatörsverksamhet, MSEK

Bruttoresultat Operatörsverksamhet plus avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet.

Driftnettomarginal, Operatörsverksamhet, %

Driftnetto Operatörsverksamhet i förhållande till totala intäkter Operatörsverksamhet.

EBITDA, MSEK

Totalt bruttoresultat minus central administration (exklusive avskrivningar).

EPRA NRV, MSEK

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

EPRA NTA, MSEK

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

EPRA NDV, MSEK

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

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 leasingskulder 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, %

Ackumulerad 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

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

Per aktie

Cash earnings per aktie, SEK

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

Resultat per aktie, SEK

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

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

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

Totalresultat per aktie, SEK

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

Utdelning per aktie, SEK

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

Viktat genomsnittligt antal aktier, före utspädning, tusental

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

Viktat genomsnittligt antal aktier, efter utspädning, tusental

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

Fastighetsinformation

Antal hotell 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

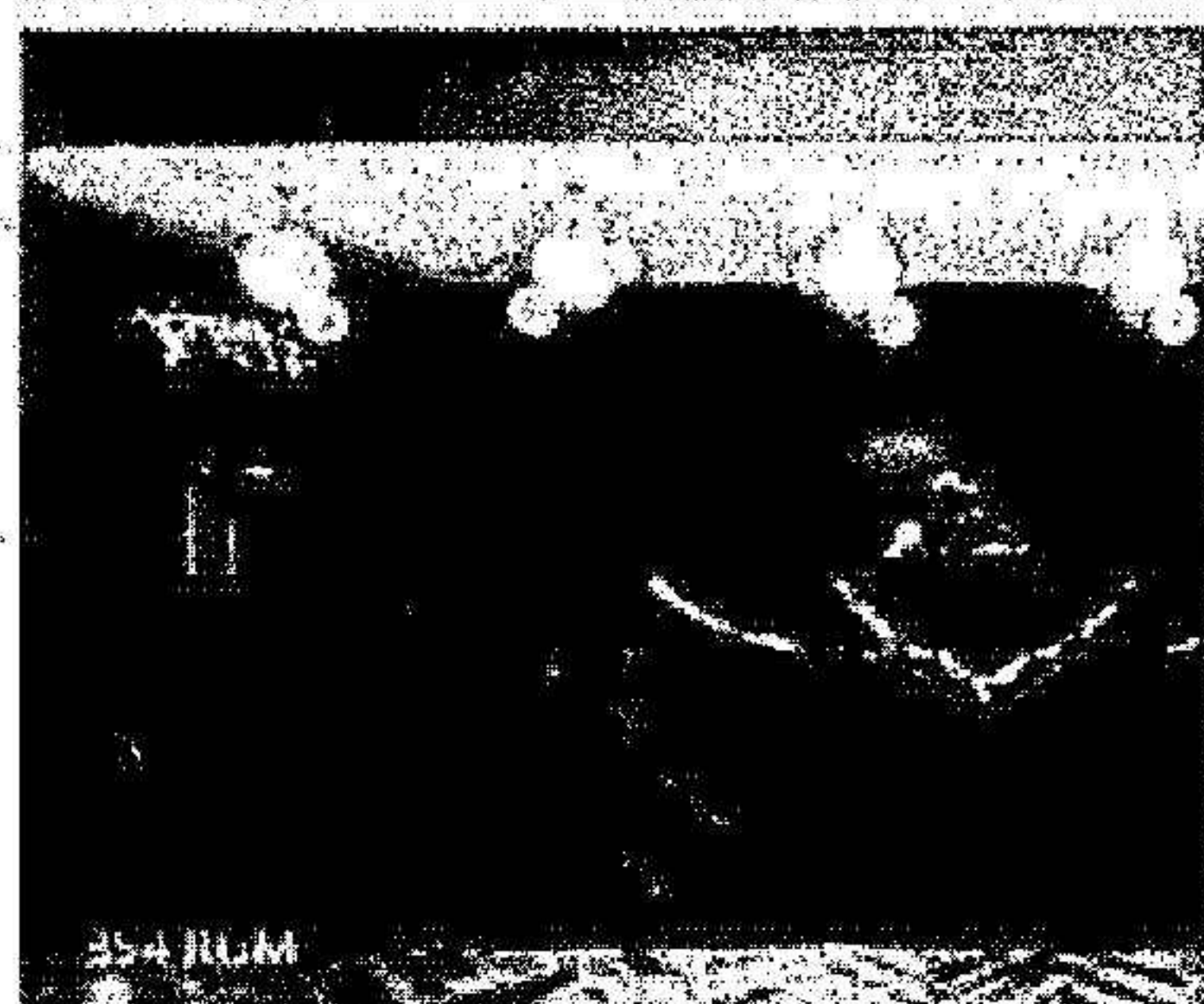
Intäkter per tillgängliga rum, dvs totala intäkter från sålda rum delat med antalet tillgängliga rum. Jämförbara enheter definieras som hotellfastigheter som har ägts och drivits under hela den aktuella perioden och jämförelseperioden. Konstant valutakurs definieras som valutakursen för aktuell period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



100 RUM

SCANDIC PARK HELSINKI



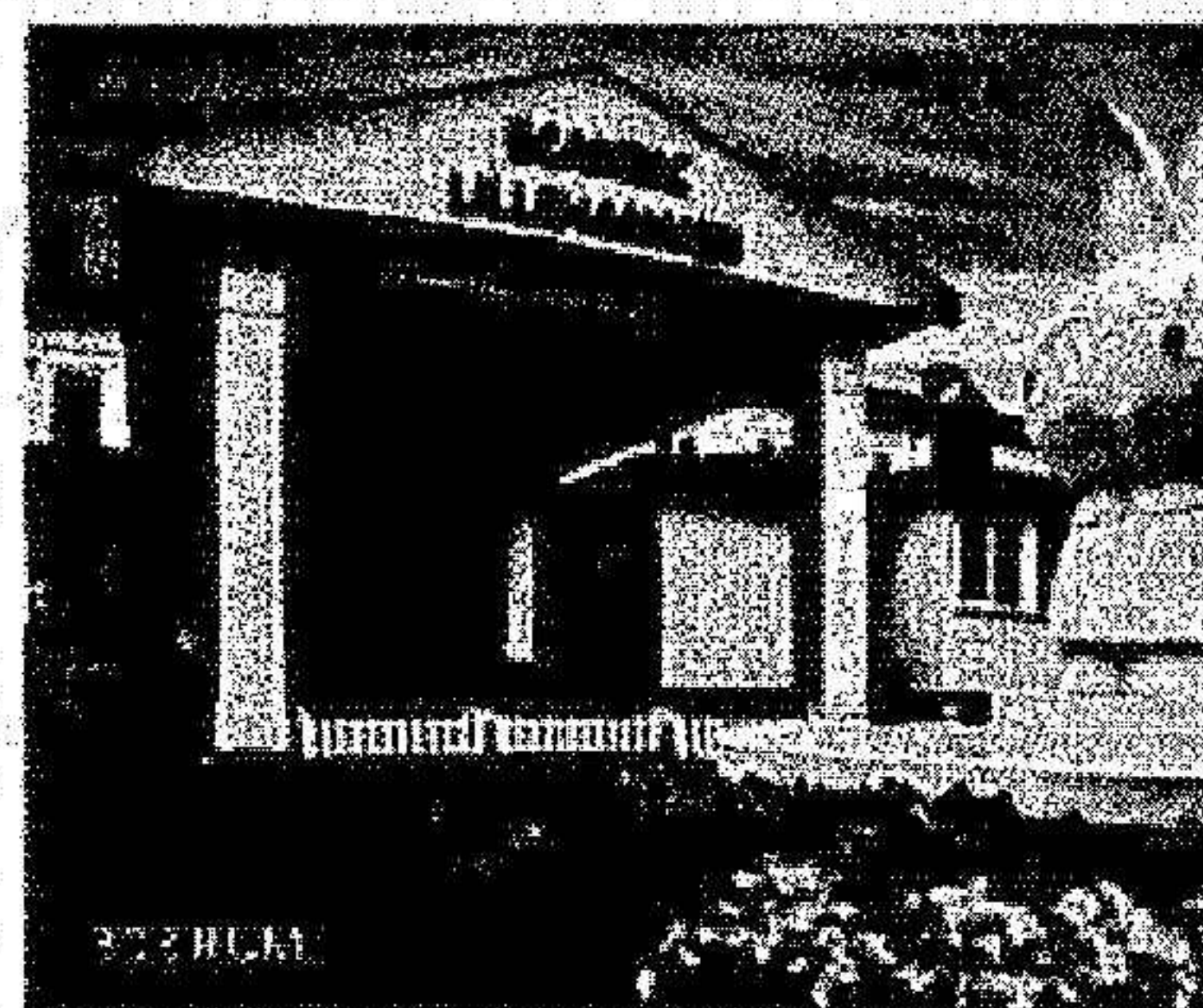
579 RUM

PARK CENTRAAL AMSTERDAM



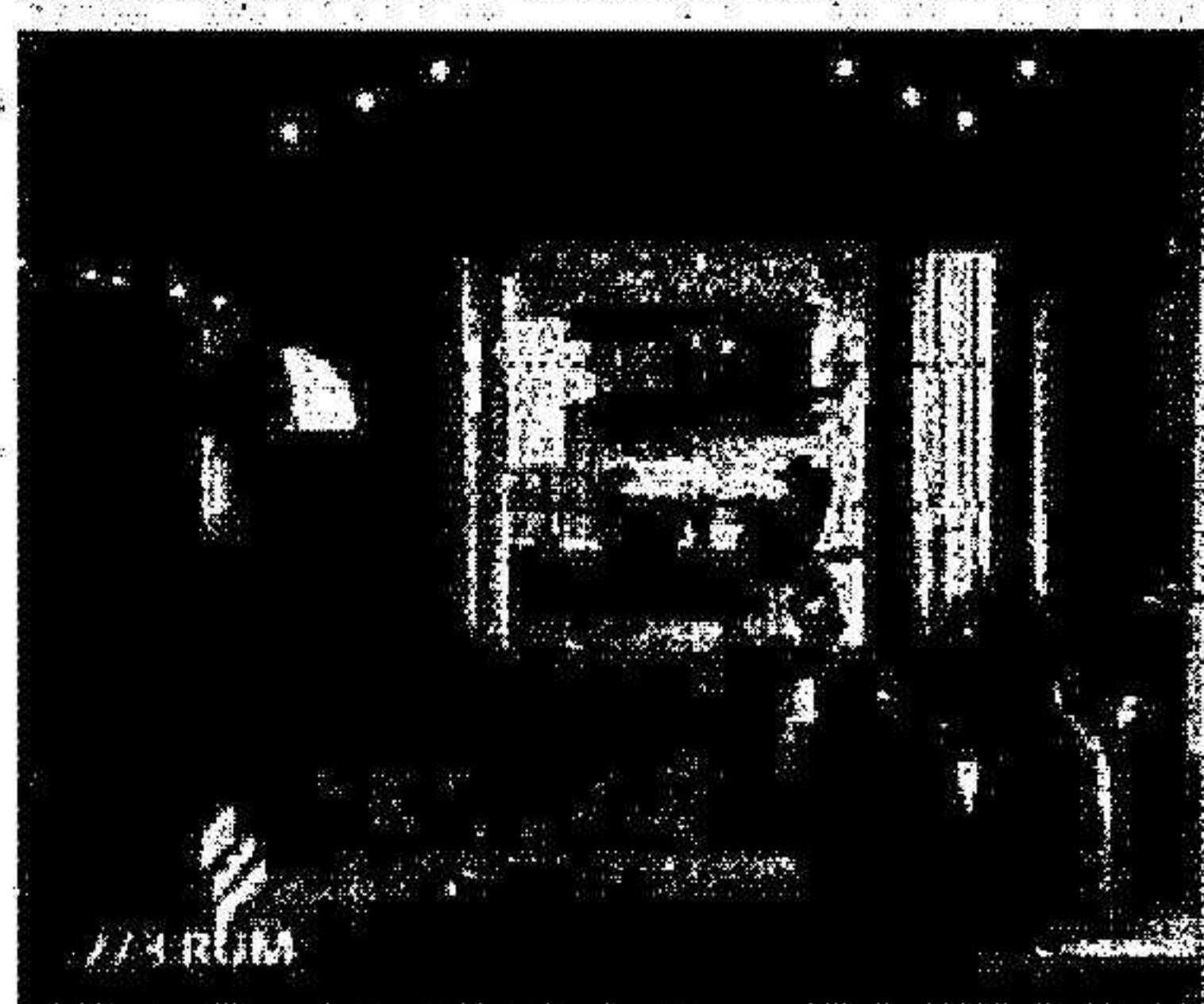
879 RUM

SCANDIC LILLEHAMMER



322 RUM

SCANDIC LULEÅ



773 RUM

RADISSON BLU ARELANDIA



620 RUM

NH COLLECTION SALZBURG CITY



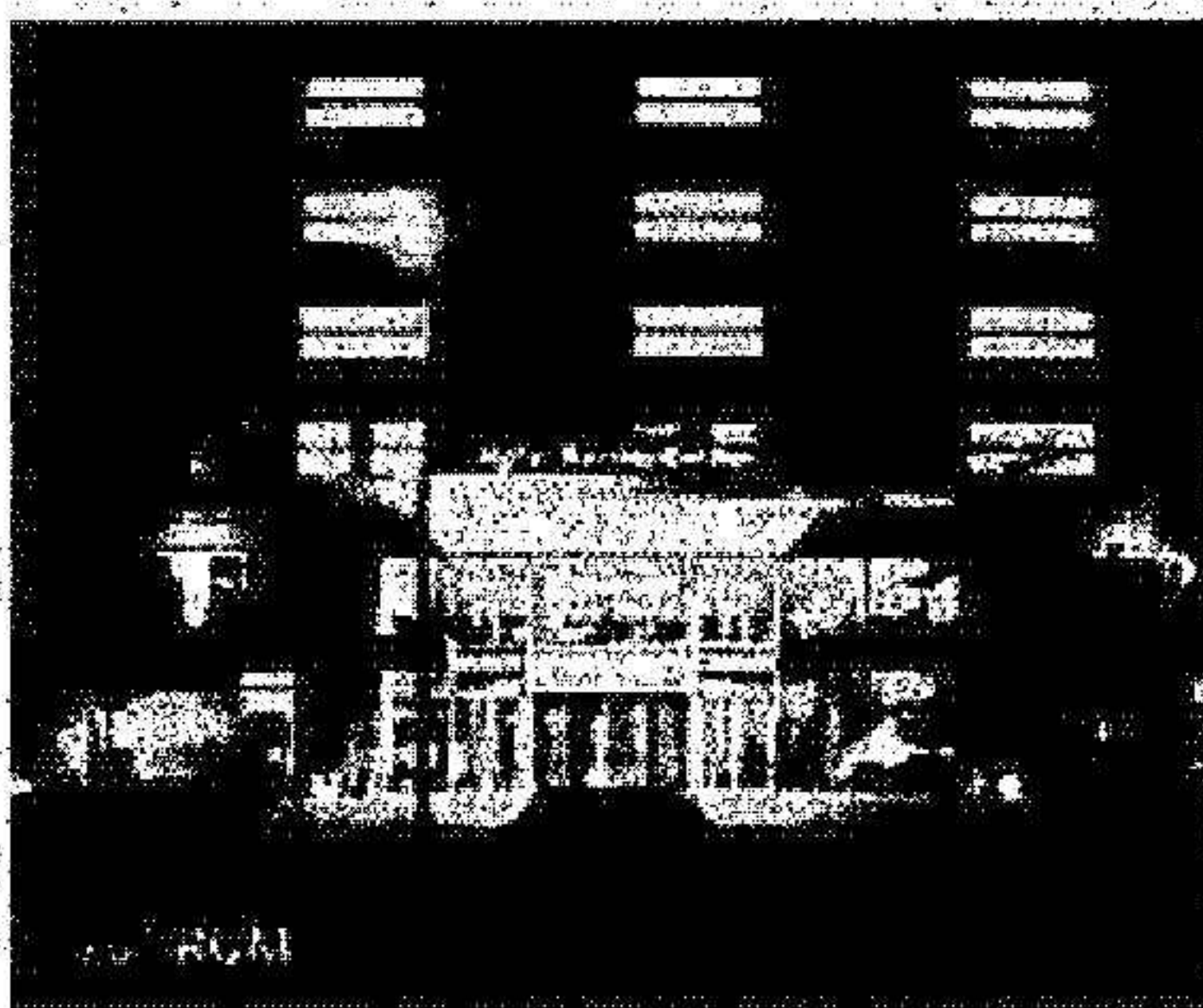
140 RUM

LEONARDO ROYAL HOTEL FRANKFURT



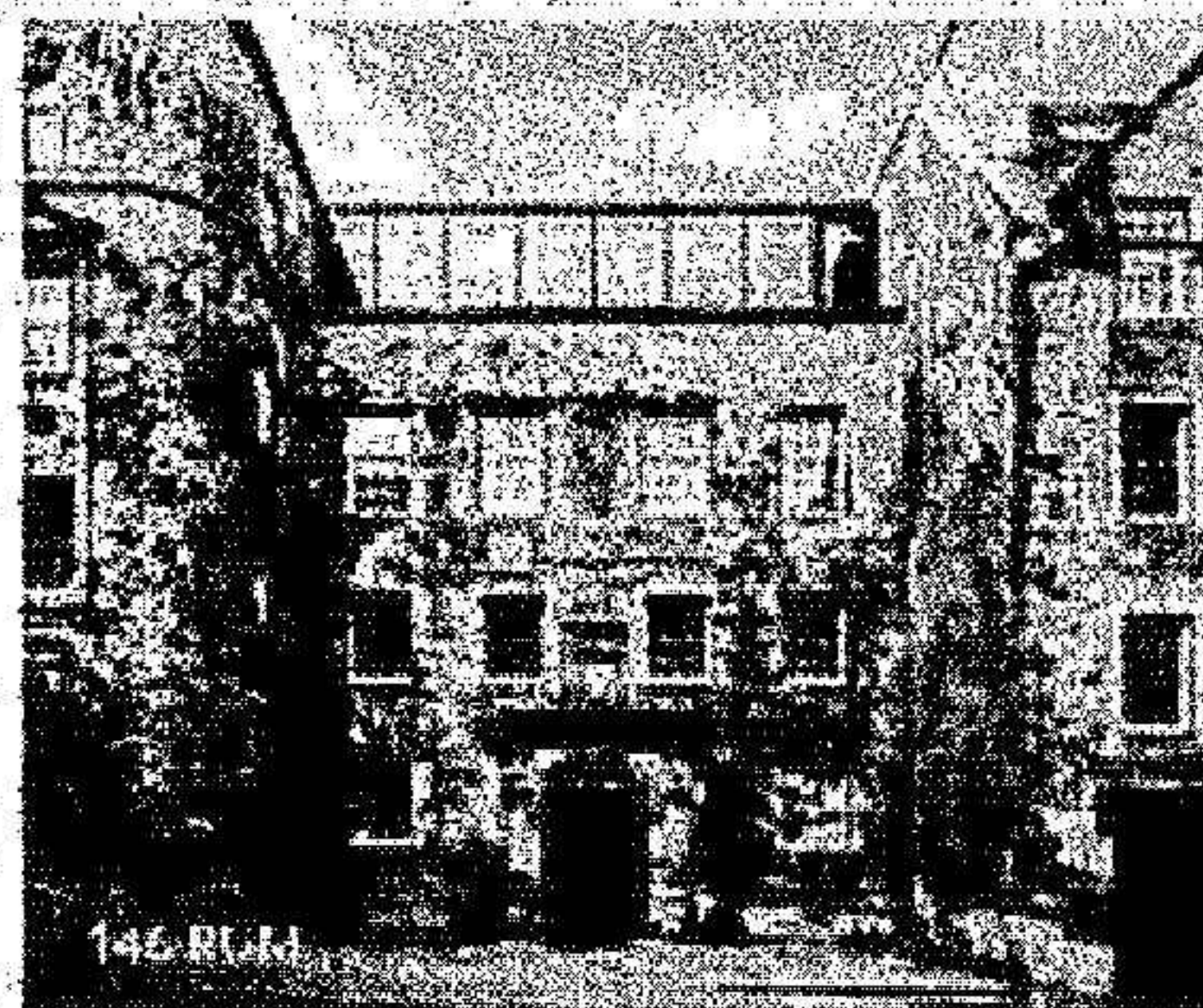
110 RUM

HOTEL BERLIN BERLIN



100 RUM

APARTHOTEL ADAGIO EDINBURGH ROYAL MILE



146 RUM