

Stark avslutning på året och höjd utdelning

Pandex har namnändrat sina affärssegment till Hyresavtal (tidigare Fastighetsförvaltning) respektive Egen drift (tidigare Operatörsverksamhet). Namnbytet påverkar inte redovisningsprinciperna.

Oktober–december 2023

- Intäkter Hyresavtal uppgick till 928 (848) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 7 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto Hyresavtal uppgick till 769 (698) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 7 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto Egen drift uppgick till 220 (184) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 5 procent justerat för valutakurseffekter
- EBITDA uppgick till 942 (829) MSEK, en ökning med 14 procent
- Cash earnings uppgick till 415 (515) MSEK, motsvarande 2,26 (2,80) SEK per aktie
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till -339 (-67) MSEK. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -1 236 (-59) MSEK
- Periodens resultat uppgick till -1 125 (101) MSEK, motsvarande -6,05 (0,66) SEK per aktie
- Under kvartalet har Pandex tecknat hyresavtal med Scandic för Hotel Pomander Nürnberg och med Strawberry för Hotel Mayfair Copenhagen. Därutöver har 18 hyresavtal i Tyskland med Leonardo Hotels förlängts med fem år
- Pandex vetenskapsbaserade klimatmål godkändes av Science Based Targets initiative (SBTi) och befintliga lån om 2 200 MSEK hållbarhetslänkades med två banker

Januari–december 2023

- Intäkter Hyresavtal uppgick till 3 690 (3 307) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 11 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto Hyresavtal uppgick till 3 157 (2 868) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 11 procent justerat för valutakurseffekter
- Driftnetto Egen drift uppgick till 713 (566) MSEK. Ökningen för jämförbara enheter var 54 procent justerat för valutakurseffekter
- EBITDA uppgick till 3 696 (3 304) MSEK, en ökning med 12 procent
- Cash earnings uppgick till 1 742 (2 056) MSEK, motsvarande 9,48 (11,18) SEK per aktie
- I jämförelseperioden ingår statliga stöd i Hyresavtal och Egen drift om 117 MSEK respektive 143 MSEK. Justerat för dessa ökade EBITDA med 21 procent medan cash earnings minskade med 3 procent
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till -1 107 (1 180) MSEK, varav -1 306 MSEK realiserat och 199 MSEK realiserat. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -1 205 (2 318) MSEK
- Periodens resultat uppgick till -580 (4 204) MSEK, motsvarande -3,18 (22,94) SEK per aktie
- Belåningsgraden uppgick till 46,6 procent och räntetäckningsgraden, rullande tolv månader, var 2,7 ggr
- Styrelsen föreslår en utdelning om 4,00 (2,50) SEK per aktie, totalt cirka 734 (460) MSEK

Finansiellt sammandrag

MSEK	Okt-dec			Jan-dec		
	2023	2022	Δ%	2023	2022	Δ%
Total nettoomsättning	1 838	1 623	13	6 849	5 654	21
Varav Hyresavtal	928	848	9	3 690	3 307	12
Varav Egen drift	910	775	17	3 159	2 347	35
Totalt driftnetto	989	882	12	3 870	3 434	13
Varav Hyresavtal	769	698	10	3 157	2 868	10
Varav Egen drift	220	184	20	713	566	26
EBITDA	942	829	14	3 696	3 304	12
Periodens resultat	-1 125	101	<i>n.a.</i>	-580	4 204	<i>n.a.</i>
Resultat per aktie, SEK	-6,05	0,66	<i>n.a.</i>	-3,18	22,94	<i>n.a.</i>
Cash earnings	415	515	-19	1 742	2 056	-15
Cash earnings per aktie, SEK	2,26	2,80	-19	9,48	11,18	-15
Marknadsvärde fastigheter	—	—	—	69 039	69 231	-0
Räntebärande nettoskuld	—	—	—	32 190	32 334	-0
Belåningsgrad netto, %	—	—	—	46,6	46,7	<i>n.a.</i>
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	3,1	<i>n.a.</i>	2,7	3,7	<i>n.a.</i>
EPRA NRV per aktie, SEK	—	—	—	201,12	205,03	—
WAULT (Förvaltningsfastigheter), år	—	—	—	15,0	15,0	<i>n.a.</i>
RevPAR (Egen drift) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	1 078	1 003	7	1 036	839	23

VD har ordet

Positiv grundton inför 2024

God tillväxt i intäkter och resultat

2023 var ett bra år för Pandox med både god beläggnings- och snittprisutveckling. Totala intäkter och totalt driftnetto ökade med 21 procent respektive 13 procent jämfört med 2022, drivet av högre omsättningsbaserade hyror i affärssegmentet Hyresavtal och god tillväxt i affärssegmentet Egen drift. Justerat för pandemirelaterade statliga stöd i jämförelseperioden ökade totalt driftnetto med 22 procent.

Året avslutades med ett stabilt och positivt fjärde kvartal med god efterfrågan i regionala hotellmarknader i samtliga länder och en stark återhämtning i större städer. Totala intäkter och totalt driftnetto ökade med 13 procent respektive 12 procent i kvartalet.

Cash earnings minskade med 19 procent, dels på grund av högre marknadsräntor, dels högre aktuell skatt än normalt i kvartalet, vilket framförallt beror på att vi är i skatteposition i Sverige och Norge, samt negativa effekter från begränsningsregler för avdragsgill ränta.

Produktutveckling och nya hyresavtal ökar intjäningen

Vi har under året investerat drygt 900 MSEK i värdehöjande och kassaflödesdrivande projekt. Kombinationen av en stor fastighetsportfölj och förmågan att skapa attraktiva och lönsamma hotellprodukter gör oss till en naturlig partner för nya hyresavtal. Två exempel i det fjärde kvartalet är avtalen med Strawberry för Hotel Mayfair Copenhagen, som efter slutförd renovering 2025 blir Hobo Copenhagen, samt med Scandic för redan renoverade Hotel Pomander Nürnberg, som per 1 mars 2024 blir Scandic Nürnberg Central.

Ytterligare två relativt nya hyresavtal är Scandic Go Fridhemsplan och Citybox Brussels som just nu renoveras och öppnar sensommaren 2024. Tillsammans med pågående produktutveckling i Radisson Blu Glasgow och utbyggnaden av DoubleTree by Hilton Brussels City, som förväntas slutföras under 2025, ökar vi vår tillväxt- och lönsamhetspotential. Dessa projekt kommer att bidra positivt till vår resultat- och värdetillväxt med full effekt 2026 motsvarande cirka 300 MSEK i årligt driftnetto varav cirka 130 MSEK 2024. Därutöver finns andra projekt som kommer att bidra ytterligare till tillväxten.

Vi har under fjärde kvartalet också förlängt 18 hyresavtal med Leonardo Hotels i Tyskland med fem år, vilket ökat den totala hyresportföljens återstående kontraktstid (WAULT) till 15,0 år.

Starkt kassaflöde och stabil finansiell ställning

Under 2023 uppgick orealiserade värdeförändringar netto för hela fastighetsportföljen till -1 685 MSEK, där högre kassaflöden i hotellfastigheterna, med stöd i hotellmarknadens goda utveckling, till mer än två tredjedelar motverkade den negativa effekten av högre direktavkastningskrav. Vid utgången av 2023 uppgick hotellfastighetsportföljens genomsnittliga direktavkastningskrav till 6,24 procent, jämfört med 5,74 procent samma tidpunkt 2022. Vi har ett högt förtroende hos våra relationsbanker och vår refinansieringsrisk är låg. Andelen kreditfaciliteter med en löptid kortare än ett år uppgår till cirka 25 procent, varav knappt två tredjedelar förfaller under det andra halvåret 2024. Vi har löpande och positiva dialoger med långivare om refinansiering. Vid utgången av kvartalet uppgick vår belåningsgrad till 46,6 procent, vilket är i den lägre delen av intervallet i vår finansiella policy, och vår räntetäckningsgrad mätt på rullande tolv månader var 2,7 ggr.

Flera viktiga milstolpar inom hållbarhet

Pandox vetenskapsbaserade klimatmål blev i november godkända av Science Based Targets initiative (SBTi). Det är en viktig milstolpe för vårt hållbarhetsarbete och sätter fokus på de områden som driver Pandox största CO₂-utsläpp. Vi har en tydlig plan för hur vi ska uppnå vårt klimatmål för Scope 1 och 2. Den bygger på utfasning av gas och olja, installation av energieffektiva system och ökad andel förnyelsebar energi i Egen drift. Med hjälp av de validerade SBTi-målen hållbarhetslänkade vi i december också befintliga banklån om motsvarande 2 200 MSEK med två banker. Lånen är kopplade till ambitiösa och relevanta mål inom miljö, socialt och styrning och är en kvalitetsstämpel för vårt hållbarhetsarbete. Vi ser goda förutsättningar att kunna hållbarhetslänka majoriteten av våra banklån på sikt.

Förutsättningar för viss tillväxt

För 2024 förväntar vi oss en viss RevPAR-tillväxt i hotellmarknaden med stöd av bland annat en stark eventkalender i Tyskland, med fotbolls-EM i juni-juli, och stabila marknadsförutsättningar i övriga marknader. Bokningsläget på Pandox marknader är så här långt något högre jämfört med motsvarande tidpunkt föregående år. Lägre inflation och förhoppningsvis även lägre räntor bör ha en positiv effekt på hushållens konsumtionsutrymme, samt även kunna mildra effekterna av en eventuellt försvagad arbetsmarknad och lägre sysselsättning.

Hottellefterfrågan är beroende av ekonomisk aktivitet och den största risken är alltså geopolitiska följd effekter på konjunktur och resande, som så här långt inte materialiserats. Påskens infallande förväntas ha en viss negativ påverkan på vissa marknader det första kvartalet.

Mot bakgrund av en normaliserad hotellmarknad, Pandox starka kassaflöde och stabila finansiella ställning, föreslår styrelsen en utdelning om 4,00 (2,50) SEK per aktie, motsvarande totalt cirka 734 (460) MSEK.



Liia Nõu, vd

Ett ledande hotellfastighetsbolag

Pandox är en ledande hotellfastighetsägare i norra Europa med fokus på större hotell på viktiga fritids- och affärsdestinationer. Pandox hotellfastighetsportfölj omfattar 159 hotell med cirka 35 800 rum i 12 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

Finansiell policy

Belåningsgrad

Pandox belåningsgrad skall vara i intervallet 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 bokslutskommunikén

Pandox presenterar bokslutskommunikén för januari-december 2023 för investerare, analytiker och media via en webbsänd telefonkonferens den 8 februari kl. 08:30 CET. Som en tjänst till Pandox intressenter sker också en extern uppdatering av hotellmarknaden.

Om du önskar delta via webcasten, gå in på följande länk:
<https://ir.financialhearings.com/pandox-q4-report-2023>

Om du önskar delta via telefonkonferens registrerar du dig via följande länk:
<https://conference.financialhearings.com/teleconference/?id=5003692>

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 är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 8 februari 2024 kl. 07:00 CET.

Finansiell kalender

Årsstämma 2024	10 april 2024
Delårsrapport januari-mars 2024	25 april 2024
Delårsrapport januari-juni 2024	12 juli 2024
Delårsrapport januari-september 2024	24 oktober 2024
Bokslutskommuniké 2024	6 februari 2025

Hotellmarknadens utveckling oktober–december 2023

Ökat internationellt resande till Europa

2023 var ytterligare ett år av återhämtning för hotellindustrin med god efterfrågan inom alla segment, hög betalningsvilja för hotellövernattningar och framför allt ett ökat internationellt resande. Enligt preliminära siffror från United Nations World Tourism Organization (UNWTO) uppgick antalet inresande internationella turister till Europa till cirka 550 miljoner 2023. Det var cirka 94 procent av 2019 års nivå och en klar förbättring mot 2022 års nivå om 80 procent*. Återhämtningen i internationell turism var starkast under det andra halvåret främst drivet av intraregionalt resande samt god efterfrågan från Nordamerika, delvis med stöd av en stark dollarkurs. Det internationella resandet förväntas 2024 vara fullt återhämtat till 2019 års nivå trots geopolitisk instabilitet och lägre ekonomisk aktivitet.

Stark avslutning på året**

Det fjärde kvartalet följde i huvudsak ett normalt efterfrågemönster där en säsongsmässigt svagare fritidsperiod komparerades av ett ökat affärsresande. Internationell efterfrågan från Nordamerika till Europa var stark även i det fjärde kvartalet medan återhämtningen för asiatiskt inresande gick fortsatt trögt.

- Snittprisutvecklingen i Europa var god och ökade med 6 procent i kvartalet jämfört med föregående år (2019: +30 procent).
- Beläggingsgraden uppgick till 68 procent i kvartalet, att jämföra med 66 procent föregående år (2019: 70 procent).
- Sammantaget uppgick RevPAR i Europa till 94 EUR i kvartalet, en ökning med drygt 8 procent mot föregående år (2019: +25 procent).

Positiv RevPAR-utveckling i Pandox marknader**

I jämförelse med föregående år mötte flera av Pandox hotellmarknader allt starkare jämförelsetal, i synnerhet avseende beläggingsgraden.

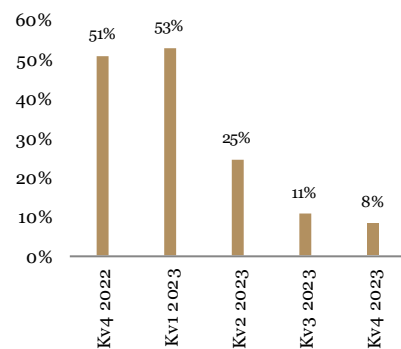
- Beläggingsgraden i Norden uppgick till 57 procent, vilket var i paritet med motsvarande period föregående år (2019: 58 procent).
- Snittpris för Norden som helhet överträffade både 2022 och 2019 års nivå med 3 respektive 16 procent.
- I Norden uppvisade Danmark och Norge den starkaste snittprisökningen med 4 respektive 5 procent jämfört med 2022 (2019: +15 respektive +29 procent).

- Utvecklingen var sammantaget positiv för de nordiska huvudstäderna med en RevPAR-tillväxt om 6 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år, drivet av både förbättrade snittpriser och beläggning. Helsingfors var fortsatt den svagaste marknaden, förklarar av dels ny hotellkapacitet, dels av lägre efterfrågan jämfört med de övriga nordiska huvudstäderna.
- Köpenhamn var starkast bland de nordiska huvudstäderna med en RevPAR-tillväxt på 11 procent jämfört med motsvarande kvartal 2022, jämnt drivet av ökade snittpriser och beläggning. Efterfrågan på hotellövernattningar i Köpenhamn ökade med 21 procent jämfört med 2019, men på grund av de senaste årens kapacitetsökning om cirka 4 300 hotellrum, nådde RevPAR bara 5 procent över 2019 års nivå.
- I Tyskland ökade RevPAR med 5 procent i kvartalet, framförallt drivet av ökad beläggning i december. Förklaringar är ett ökat fritidsresande till större julmarknader samt att mäss- och kongressrelaterad efterfrågan generellt sett har förbättrats. Antalet besökare på mässor och kongresser i Tyskland är dock inte fullt tillbaka på 2019 års nivåer, men ytterligare tillväxt förväntas under 2024.
- UK Regional (exklusive London) utvecklades väl i kvartalet med en RevPAR-ökning på 6 procent jämfört med 2022, helt drivet av förbättrade snittpriser. London och Edinburgh såg den starkaste tillväxten i beläggning 2023, vilket förklaras av att internationell efterfrågan har kommit tillbaka med full kraft.
- För Irland minskade RevPAR med 1 procent i kvartalet, där Dublin minskade med 5 procent. Nedgången drevs till lika delar av snittpris och beläggning. Irland och Dublin är typexempel på marknader som såg en snabb förbättring efter pandemin och nu mötte ett starkt jämförelsekvartal. Jämfört med 2019 uppvisade Dublin en ökning i RevPAR på starka 23 procent.
- Bryssel gynnades också av ett ökat internationellt resande, i synnerhet från Nordamerika. RevPAR ökade med 9 procent jämfört med 2022 i kvartalet, framförallt förklarar av förbättrade snittpriser men även till viss del ökad beläggning.

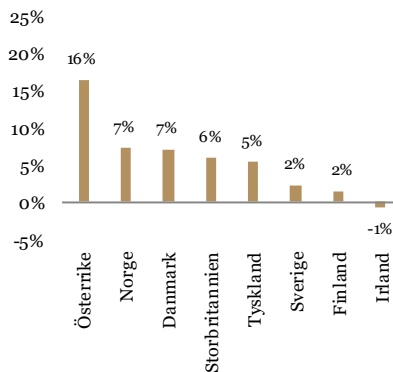
* United Nations World Tourism Organization (UNWTO) ** Benchmarking Alliance (nordiska marknader), STR (övriga)

Oktober–december 2023

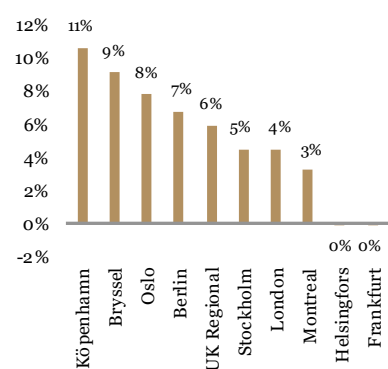
Europa
RevPAR-tillväxt y/y



Länder
RevPAR-tillväxt y/y



Nyckelmarknader
RevPAR-tillväxt y/y



Källa: STR, Benchmarking Alliance. Avrundade siffror.

Finansiell utveckling oktober–december 2023

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 838 (1 623) MSEK, en ökning med 13 procent drivet av god efterfrågan i hotellmarknaden. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 8 procent, justerat för valutakurseffekter.

Intäkter Hyresavtal uppgick till 928 (848) MSEK, en ökning med 9 procent med stöd av ökade omsättningsbaserade hyror, vilka uppgick till totalt 324 (286) MSEK. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 7 procent, justerat för valutakurseffekter.

Intäkter Egen drift uppgick till 910 (775) MSEK, en ökning med 17 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 8 procent och RevPAR med 7 procent, justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto

Driftnetto Hyresavtal uppgick till 769 (698) MSEK, en ökning med 10 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 7 procent, justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto Egen drift uppgick till 220 (184) MSEK, en ökning med 20 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettet från Egen drift med 5 procent, justerat för valutakurseffekter.

Totalt driftnetto uppgick till 989 (882) MSEK, en ökning med 12 procent. För jämförbara enheter ökade totalt driftnetto med 7 procent, justerat för valutakurseffekter.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -53 (-59) MSEK.

Avskrivningar

Avskrivningar Egen drift uppgick till -72 (-141) MSEK. I jämförelsekvartalet ingår -66 MSEK för utrantering inventarier i samband med ombyggnation. Avskrivningar om -6 (-6) MSEK ingår i administrationskostnader.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -381 (-297) MSEK, varav -22 (-21) MSEK utgörs av periodisering avskrivningar av aktiverade uppläggningskostnader för lån. Ökningen förklaras huvudsakligen av högre marknadsräntor och till mindre del av ökade kreditmarginaler.

De finansiella intäkterna uppgick till 5 (8) MSEK. Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar uppgick till -28 (-26) MSEK.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till -339 (-67) MSEK. De ökade direktavkastningskraven påverkade negativt med -1 565 MSEK samtidigt som hotellmarknadens fortsatt goda snittprisutveckling bidrog med ökade kassaflöden om 1 243 MSEK genom Pandox omsättningsbaserade hyresavtal. Sammantaget motsvarade detta en värdenedgång om cirka 0,5 procent under perioden.

Realiserade värdeförändringar uppgick till -3 (1) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -1 236 (-59) MSEK, vilket förklaras av lägre långa marknadsräntor.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -137 (-24) MSEK. Ökningen av aktuell skatt mot föregående år förklaras av ett högre resultat före skatt i Sverige och Norge, där Pandox inte har några skattemässiga underskott kvar att nyttja. Det rådande ränteläget medför även en högre skattekostnad på grund av gällande begränsningsregler för avdragsgill ränta, framförallt i Storbritannien.

Uppskjuten skatt uppgick till 127 (-117) 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 -1 125 (101) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -1 112 (121) MSEK, vilket motsvarar -6,05 (0,66) SEK per aktie.

Cash earnings

Cash earnings uppgick till 415 (515) MSEK, en minskning med 19 procent.

Finansiering

Per 31 december 2023 uppgick likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter till 3 147 MSEK, jämfört med 2 988 MSEK per 30 september 2023.

Finansiell utveckling januari–december 2023

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick till 6 849 (5 654) MSEK, en ökning med 21 procent. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 16 procent justerat för valutakurseffekter.

Intäkter Hyresavtal uppgick till 3 690 (3 307) MSEK, en ökning med 12 procent med stöd av ökade omsättningsbaserade hyror, vilka uppgick till totalt 1 275 (1 020) MSEK. Justerat för mottagna statliga stöd om 117 MSEK i Övriga fastighetsintäkter i jämförelseperioden, hänförliga till år 2020–2021, var ökningen 16 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 11 procent justerat för valutakurseffekter.

Intäkter Egen drift uppgick till 3 159 (2 347) MSEK, en ökning med 35 procent. För jämförbara enheter ökade både intäkter och RevPAR med 24 procent, justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto

Driftnetto Hyresavtal uppgick till 3 157 (2 868) MSEK, en ökning med 10 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 11 procent, justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto Egen drift uppgick till 713 (566) MSEK, en ökning med 26 procent. Justerat för mottagna statliga stöd om 143 MSEK som kostnadsreduktion i jämförelseperioden, hänförliga till år 2020–2021, var ökningen 69 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 54 procent, justerat för valutakurseffekter.

Totalt driftnetto uppgick till 3 870 (3 434) MSEK, en ökning med 13 procent. Justerat för mottagna statliga stöd i jämförbar period, var ökningen 22 procent. För jämförbara enheter ökade totalt driftnetto med 16 procent, justerat för valutakurseffekter.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -197 (-153) MSEK, där jämförelseperioden påverkades av kostnadsreducerande engångsposter och nuvarande nivå är mer normal givet verksamhetens nuvarande struktur.

Avskrivningar

Avskrivningar Egen drift uppgick till -283 (-330) MSEK. I jämförelsekvartalet ingår -66 MSEK för utrangering inventarier i samband med ombyggnation. Avskrivningar om -23 (-23) MSEK ingår i administrationskostnader.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -1 498 (-1 022) MSEK, varav -90 (-76) MSEK utgörs av periodisering avskrivningar av aktiverade uppläggningskostnader för lån. Ökningen förklaras huvudsakligen av en högre räntebärande nettoskuld, högre marknadsräntor och negativa valutakurseffekter och till mindre del av ökade kreditmarginaler.

De finansiella intäkterna uppgick till 31 (19) MSEK. Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar uppgick till -108 (-95) MSEK.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till -1 306 (1 185) MSEK, varav -1 294 MSEK avser Förvaltningsfastigheter, -84 MSEK avser Rörelsefastigheter och 71 MSEK avser tillgångar som innehas för försäljning. De ökade direktavkastningskraven påverkade Förvaltningsfastigheter negativt med -4 609 MSEK samtidigt som hotellmarknadens fortsatta goda snittprisutveckling bidrog med ökade kassaflöden om 3 316 MSEK genom Pandox omsättningsbaserade hyresavtal. Sammantaget motsvarade detta en värdenedgång om cirka 2,2 procent under perioden.

Realiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 199 (-6) MSEK, varav två tredjedelar avser reavinst vid försäljning av InterContinental Montreal och resterande del avser nettot av utrangering och försäkringsersättning för Dorint Parkhotel Bad Neuenahr.

Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -1 205 (2 318) MSEK, vilket främst förklaras av lägre marknadsräntor.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -375 (-164) MSEK. Ökningen av aktuell skatt mot föregående år förklaras av ett högre resultat före skatt i Sverige och Norge, där Pandox inte har några skattemässiga underskott kvar att nyttja. Det rådande ränteläget medför även en högre skattekostnad på grund av gällande begränsningsregler för avdragsgill ränta, framförallt i Storbritannien.

Uppskjuten skatt uppgick till 292 (-983) MSEK, förklarat av värdeförändring i Förvaltningsfastigheter samt räntederivat. Se vidare Not 3 på sida 21.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -580 (4 204) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -585 (4 217) MSEK, vilket motsvarar -3,18 (22,94) SEK per aktie.

Cash earnings

Cash earnings uppgick till 1 742 (2 056) MSEK, en minskning med 15 procent. Justerat för mottagna statliga stöd om totalt 260 MSEK i jämförbar period, minskade cash earnings med 3 procent.

Segmentrapportering oktober–december 2023

Hyresavtal

MSEK	Okt-dec		Jan-dec	
	2023	2022	2023	2022
Hyresintäkter	895	803	3 548	3 052
Övriga fastighetsintäkter	33	45	142	255
Kostnader, exklusive fastighetsadministration	-75	-63	-290	-245
Driftnetto, före fastighetsadministration	853	785	3 400	3 062
Fastighetsadministration	-84	-87	-243	-194
Bruttoresultat	769	698	3 157	2 868
Driftnetto, efter fastighetsadministration	769	698	3 157	2 868

Oktober–december 2023

Hyresintäkter och Övriga fastighetsintäkter uppgick till 928 (848) MSEK, en ökning med 9 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 7 procent, justerat för valutakurseffekter.

Omsättningsbaserad hyra uppgick till 324 (286) MSEK.

Beläggningsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 64 (62) procent i kvartalet.

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

Storbritannien och Irland var särskilt starka marknader i kvartalet.

Enskilda destinationer med en särskilt god utveckling var Amsterdam och regionala städer i Storbritannien och Tyskland.

Driftnettet uppgick till 769 (698) MSEK, en ökning med 10 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 7 procent, justerat för valutakurseffekter. Driftnettomarginalen uppgick till cirka 83 procent.

Egen drift

MSEK	Okt-dec		Jan-dec	
	2023	2022	2023	2022
Intäkter	910	775	3 159	2 347
Kostnader	-762	-732	-2 729	-2 111
Bruttoresultat	148	43	430	236
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	72	141	283	330
Driftnetto	220	184	713	566

Oktober–december 2023

Intäkter från Egen drift uppgick till 910 (775) MSEK, en ökning med 17 procent. För jämförbara enheter ökade intäkter och RevPAR med 8 respektive 7 procent, justerat för valutakurseffekter.

Hotellefterfrågan var stabil, medan snittprisutvecklingen var fortsatt stark.

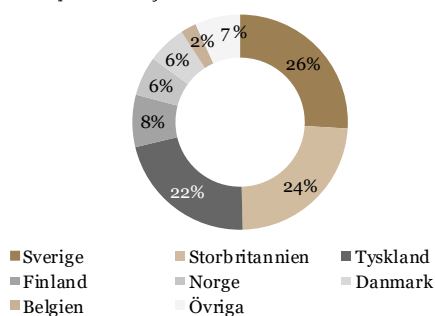
Beläggningsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 66 (65) procent.

De hotell som presterade bäst i kvartalet var Hilton Belfast (Belfast, Storbritannien), Hilton Garden Inn London Heathrow Airport (Heathrow, Storbritannien), DoubleTree by Hilton Bath (Bath, Storbritannien) och Hotel Hubert (Bryssel, Belgien).

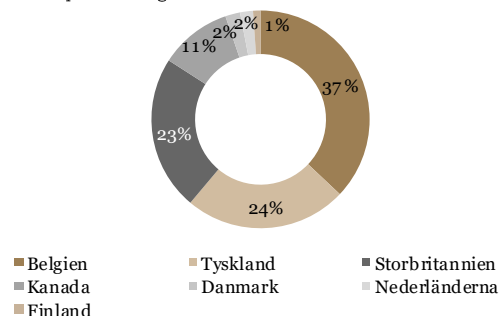
Driftnettet uppgick till 220 (184) MSEK, motsvarande en driftnettomarginal om cirka 24 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 5 procent, justerat för valutakurseffekter.

Oktober–december 2023

Intäkter per land, Hyresavtal



Intäkter per land, Egen drift



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 90 procent av hotellfastighetsportföljen, mätt i värde, och ligger totalt sett i linje med de interna värderingarna. I det fjärde kvartalet externvärderades cirka 40 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 8 842 (8 450) MSEK vid periodens utgång.

Marknadsvärde fastigheter

Vid utgången av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett totalt marknadsvärde om 69 039 (69 231) MSEK, varav 57 226 (57 563) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 11 813 (11 669) MSEK för Rörelsefastigheter.

För helåret 2023 uppgick orealiserade värdeförändringar netto Förvaltningsfastigheter till -1 294 MSEK. Ökade direktavkastningskrav om 0,51 procentenheter påverkade negativt med -4 609 MSEK medan hotellmarknadens fortsatta goda snittprisutveckling bidrog med ökade kassaflöden om 3 316 MSEK genom Pandox omsättningsbaserade hyresavtal.

Orealiserade värdeförändringar netto Rörelsefastigheter uppgick till -391 MSEK (redovisas endast i informationssyfte). Ökade direktavkastningskrav om 0,52 procentenheter påverkade negativt med -604 MSEK och ökade kassaflöden påverkade positivt med 213 MSEK.

Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

	MSEK
Marknadsvärde vid årets början (1 jan, 2023)	57 563
+ Förvärv	330
+ Investeringar	493
+/- Omklassificeringar	467
+/- Värdeförändring	-1 294
+/- Utrangeringar	-228
+/- Valutakursförändring	-105
Marknadsvärde vid periodens slut (31 dec, 2023)	57 226

Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	MSEK
Marknadsvärde vid årets början (1 jan, 2023)	11 669
+ Förvärv	1 246
+ Investeringar	429
- Avyttringar	-616
+/- Omklassificeringar	-467
+/- Värdeförändring	-386
+/- Valutakursförändring	-62
Marknadsvärde vid periodens slut (31 dec, 2023)	11 813

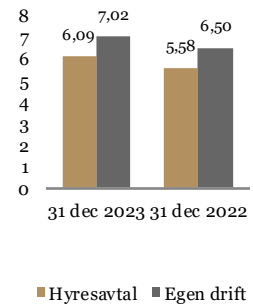
Förvaltningsfastigheter känslighetsanalys, värdeeffekt per 31 december 2023

Påverkan verkligt värde	Förändring	MSEK
Direktavkastningskrav	+/- 0,5%	-4 345/ +5 123
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 418
Driftnetto	+/- 1%	+/- 547

Förvärv, omklassificeringar och avyttringar

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

Genomsnittligt direktavkastningskrav, %
(31 december 2023)



Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandex fastighetsportfölj av 159 (157) hotellfastigheter med 35 851 (35 490) hotellrum i 12 länder.

Pandex huvudsakliga geografiska fokus är norra Europa. Tyskland (23 procent) är Pandex enskilt största geografiska marknad mätt som andel av fastighetsportföljens totala marknadsvärde, följt av Sverige (22 procent), Storbritannien (19 procent), Belgien (8 procent) och Finland (6 procent).

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

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

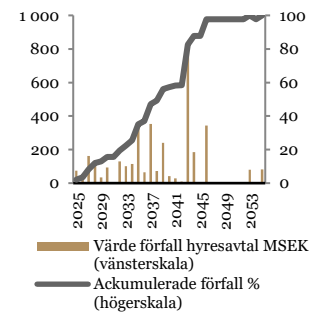
Portföljöversikt per segment och land

Hyresavtal	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Sverige	42	9 107	15 470	22	1,7
Tyskland	33	6 871	12 600	18	1,8
Storbritannien	20	4 821	10 538	15	2,2
Finland	12	2 742	4 430	6	1,6
Norge	14	2 573	3 303	5	1,3
Danmark	8	1 843	4 063	6	2,2
Österrike	2	639	1 574	2	2,5
Belgien	3	765	1 415	2	1,8
Irland	3	445	1 647	2	3,7
Schweiz	1	206	957	1	4,6
Nederländerna	1	189	1 228	2	6,5
Summa Hyresavtal	139	30 201	57 226	83	1,9
Egen drift					
Belgien	7	1 968	4 286	6	2,2
Tyskland	5	1 490	3 774	5	2,5
Storbritannien	5	1 221	2 681	4	2,2
Kanada	1	595	631	1	1,1
Nederländerna	1	216	414	1	1,9
Finland	1	160	28	0	0,2
Summa Egen drift	20	5 650	11 813	17	2,1
Summa totalt	159	35 851	69 039	100	1,9

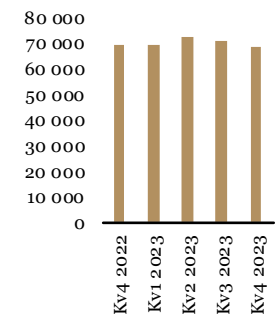
Portföljöversikt per varumärke

Varumärke	Antal		
	Hotell	Rum	I % av totalt
Scandic	48	10 677	30
Leonardo	38	7 957	22
Hilton	10	3 042	8
Radisson Blu	8	2 033	6
Strawberry	11	1 949	5
NH	7	1 681	5
Dorint	5	1 085	3
Mercure	3	610	2
Elite Hotels	2	493	1
Holiday Inn	2	469	1
Novotel	2	421	1
Indigo	1	284	1
Crowne Plaza	1	262	1
Pullman	1	252	1
Citybox	1	246	1
Meininger	1	228	1
Scandic Go	1	221	1
Motel One	1	200	1
Vienna House Easy	1	150	0
Frich's	1	176	0
Adagio	1	146	0
Best Western	1	103	0
Oberoende varumärken	12	3 166	9
Totalt	159	35 851	100

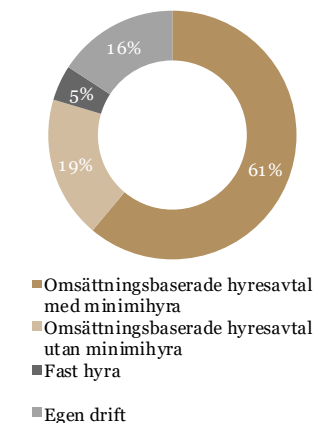
Hyresavtalens förfalloprofil (31 december 2023)



Marknadsvärde fastigheter per kvartal, MSEK



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



Investeringar och hållbarhet

Investeringar

Under perioden januari–december 2023 uppgick investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar, exklusive förvärv, till 922 (863) MSEK, varav 493 (432) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 429 (431) MSEK för Rörelsefastigheter.

Vid utgången av det fjärde kvartalet 2023 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 1 600 MSEK, varav cirka 950 MSEK förväntas genomföras under 2024.

Underhållet uppgick under fjärde kvartalet 2023 till 72 (55) MSEK.

Exempel på större pågående projekt



Scandic Go Fridhemsplan
Hyresavtal
Renovering och ny operatör
Förväntas färdigställas kv3 2024
Investering: cirka 35 MSEK



Citybox Brussels
Hyresavtal
Totalrenovering och ny operatör
Förväntas färdigställas kv3 2024
Investering: cirka 12 MEUR

Hållbarhetsarbete

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 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

Science Based Targets initiative

Pandox vetenskapsbaserade klimatmål blev i november 2023 godkända av Science Based Targets initiative (SBTi). De validerade vetenskapsbaserade målen innebär att Pandox AB (publ) till år 2030 ska minska utsläppen av växthusgaser i Egen drift (Scope 1 och 2) med 42 procent samtidigt som utsläppen i Hyresavtal (Scope 3) ska minska med 25 procent.

Hållbarhetslänkade lån

Med hjälp av de validerade SBTi-målen kunde vi också i december 2023, för första gången, hållbarhetslänka befintliga banklån om motsvarande 2 200 MSEK med två banker. Lånen är kopplade till ambitiösa och relevanta mål inom miljö, socialt och styrning och är en kvalitetsstämpel för vårt hållbarhetsarbete. Vi ser goda förutsättningar att kunna hållbarhetslänka majoriteten av våra banklån på sikt.

Gröna investeringar

Pandox mål 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 fattade i det tredje kvartalet 2023 beslut om att investera 29 MEUR i ett klimatomställningsprojekt för åtta hotellfastigheter i Egen drift. När projektet är slutfört 2027 förväntas vi nå de SBTi-validerade utsläppsmålen för Egen drift. Projektet kommer gradvis att generera kostnadsbesparingar, som vid utgången av 2027 beräknas uppgå till 3 MEUR årligen. Klimatomställningsprojektet består av utfasning av olja och gas, uppgradering eller byte av uttjänta tekniska system för energioptimering, samt förnyelsebar energi och beteendeförändring.

Det tidigare påbörjade gröna investeringsprogrammet inom Egen drift har slutförts enligt plan. Totalt har cirka 7 MEUR investerats för 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. Investeringsprogrammets förväntade finansiella avkastning om 20 procent har så här långt överträffats med god marginal.

Finansiering

Sammandrag

- Per 31 december 2023 var den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,3 (1,7) år, den genomsnittliga räntenivån 4,2 (3,2) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden 3,9 (2,7) år.
- Under det fjärde kvartalet har Padox genomfört refinansieringar om totalt 1 527 MSEK med 2 till 3 års löptid, varav merparten med förlängningsoption om ytterligare 2 år. Under 2023 har Padox refinansierat skulder med löptid kortare än tolv månader om totalt motsvarande cirka 15 337 MSEK, varav merparten med internationella banker, till fem års löptid
- Per 31 december 2023 uppgick andelen kreditfaciliteter med en löptid kortare än tolv månader till 25 procent, jämfört med 44 procent vid samma tidpunkt föregående år.
- Per 31 december 2023 var cirka 76 procent av Padox räntebärande nettoskuld säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år och den genomsnittliga fasta räntan på Padox räntederivat uppgick till 1,2 (0,5) procent

Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden netto till 46,6 (46,7) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 29 573 (30 731) MSEK. EPRA NRV uppgick till 36 976 (37 694) MSEK, motsvarande 201,12 (205,03) SEK per aktie. Likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 3 147 (4 489) MSEK och det finns flera helt obelånade fastigheter om totalt cirka 3 300 MSEK. Därutöver finns ytterligare outnyttjade kreditfaciliteter som, vid varje givet tillfälle, täcker emitterad volym under Padox företagscertifikatprogram.

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen, exklusive uppläggningskostnader för lån, till 32 960 (33 964) MSEK. Outnyttjade kreditfaciliteter efter avdrag för företagscertifikat uppgick till 2 378 (2 859) MSEK och emitterad volym under företagscertifikatprogrammet uppgick till 816 (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 långivarebas bestående av 14 nordiska- och internationella banker, samt AMF Tjänstepension AB.

Per 31 december 2023 var den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,3 (1,7) år och den genomsnittliga räntenivån, inklusive effekter av räntederivat, men exklusive uppläggningskostnader, var 4,2 (3,2) procent. Denna räntenivå är också en rimlig approximation för den förväntade nivån vid utgången av första kvartalet 2024, givet oförändrade marknadsräntor. Ökningen i den genomsnittliga räntenivån förklaras i huvudsak av högre marknadsräntor. Vid utgången av perioden var räntetäckningsgraden (mätt på rullande tolv månader) 2,7 ggr.

Kortfristiga kreditfaciliteter med en löptid på mindre än tolv månader uppgår till 8 760 MSEK, varav 5 490 MSEK förfaller under andra halvåret 2024.

Under 2023 har Padox sammanlagt genomfört refinansieringar av tidigare korta skulder motsvarande totalt cirka 15 337 MSEK, varav den absoluta merparten med internationella banker, på fem års löptid.

Förfallostruktur kreditfaciliteter 31 december 2023

Förfall (MSEK)	Kreditlimiter ¹⁾
<1 år	8 760
1-2 år	12 577
2-3 år	4 885
3-4 år	285
4-5 år	8 831
>5 år	-
Summa	35 337

¹⁾Exklusive kontraktuell amortering

Lån i respektive valuta 31 december 2023

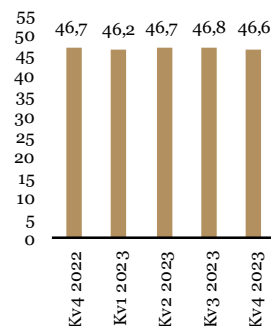
	SEK	DKK	EUR ³⁾	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa
Summa kreditlimiter, MSEK¹⁾	9 558	2 049	15 312	547	-	1 109	6 762	35 337
Summa räntebärande skulder, MSEK¹⁾	6 781	2 049	15 712	547	-	1 109	6 762	32 960
Andel skuld i valuta, %	20,6	6,2	47,7	1,7	-	3,4	20,5	100
Genomsnittlig ränta, % ²⁾	3,2	3,9	3,6	4,5	-	5,8	6,3	4,2
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,5	1,3	3,9	0,2	-	4,7	4,3	3,9
Verkligt värde fastigheter, MSEK ¹⁾	15 470	4 063	31 396	957	631	3 303	13 219	69 039

¹⁾Omräknat till MSEK.

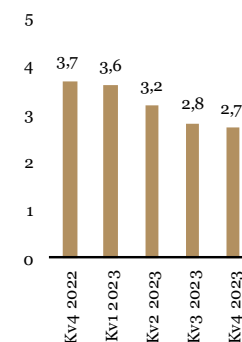
²⁾Genomsnittlig ränta inklusive marginal och derivat, exklusive uppläggningskostnader för lån.

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

Belåningsgrad netto, %



Räntetäckningsgrad (R12M), ggr



Finansiella kovenanter:

Padox finansiella kovenanter utgörs på koncernnivå av belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Valuta- och ränterisk

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

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

Per 31 december 2023 uppgick räntederivatens nominella bruttovolym till 31 842 MSEK, inklusive framtidsstartande swappar. Vid samma tidpunkt uppgick räntederivatens nominella nettovolym till 24 504 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 3,9 (2,7) år.

Förfallostruktur avseende räntebindning 31 december 2023

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		
	Belopp ¹⁾	Andel, %	Volym	Andel, %	Genomsnittsränta derivat, %
< 1 år	8 456	26	-	-	-
1-2 år	1 526	5	1 526	6	-0,3
2-3 år	3 567	11	3 567	15	0,2
3-4 år	3 222	10	3 222	13	0,6
4-5 år	6 036	18	6 036	25	1,5
> 5 år	10 153	31	10 153	41	1,9
Summa	32 960	100	24 504	100	1,2

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 1 055 (2 261) MSEK.

Finansiell känslighetsanalys 31 december 2023

Påverkan resultat före värdeförändringar	Förändring	MSEK
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, med derivat	+/- 1%	-/+75
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, utan derivat	+/- 1%	-/+320
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	+/- 1 067

Övrig information

Väsentliga händelser under och efter perioden

29 december 2023	Pandox hållbarhetslänkar befintliga lån med två banker
14 december 2023	Pandox tecknar nytt hyresavtal för Hotel Pomander i Nürnberg
21 november 2023	Pandox Hotellmarknadsdag 2023
9 november 2023	Pandox vetenskapsbaserade klimatmål godkända av Science Based Targets initiative
26 oktober 2023	Delårsrapport januari-september 2023
9 oktober 2023	Pandox tecknar hyresavtal för Hotel Mayfair

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 1 442 (1 226) heltidsanställda, baserat på antal arbetade timmar omvandlat till heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 1 393 (1 179) anställda inom segmentet Egen drift och 49 (47) inom segmentet Hyresavtal 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–december 2023 uppgick intäkterna från Pelican Bay Lucaya till 0,2 (0,6) MSEK.

Risk- och osäkerhetsfaktorer

Pandox allmänna syn på affärsriskerna har inte förändrats jämfört med den detaljerade redogörelse som återfinns i årsredovisningen för 2022. Det finns en risk att högre finansieringskostnader kommer att leda till fortsatt högre direktavkastningskrav. Det finns en osäkerhet om hur geopolitisk oro och en försvagad konjunktur kommer att påverka företags och hushålls 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 22–24.

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 2023 uppgick det viktade antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier.

Jämförelsetal och /-period

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

Årsstämma 2024

Pandox AB (publ) årsstämma 2024 hålls den 10 april 2024. Information om årsstämman och formerna för dess genomförande kommer att lämnas i kallelsen till årsstämman.

Stockholm den 8 februari 2024

Liia Nõu, vd

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

Finansiella rapporter i sammandrag

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

MSEK	Not	Okt-dec		Jan-dec	
		2023	2022	2023	2022
Intäkter Hyresavtal					
Hyresintäkter	2	895	803	3 548	3 052
Övriga fastighetsintäkter		33	45	142	255
Intäkter Egen drift	2	910	775	3 159	2 347
Nettoomsättning		1 838	1 623	6 849	5 654
Kostnader Hyresavtal	2	-159	-150	-533	-439
Kostnader Egen drift	2	-762	-732	-2 729	-2 111
Bruttoresultat		917	741	3 587	3 104
varav bruttoresultat Hyresavtal	2	769	698	3 157	2 868
varav bruttoresultat Egen drift	2	148	43	430	236
Central administration		-53	-59	-197	-153
Finansiella intäkter		5	8	31	19
Finansiella kostnader		-381	-297	-1 498	-1 022
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar		-28	-26	-108	-95
Resultat före värdeförändringar		460	367	1 815	1 853
Värdeförändringar					
Värdeförändring fastigheter	2	-339	-66	-1 107	1 180
Värdeförändring derivat		-1 236	-59	-1 205	2 318
Resultat före skatt		-1 115	242	-497	5 351
Aktuell skatt		-137	-24	-375	-164
Uppskjuten skatt		127	-117	292	-983
Periodens resultat		-1 125	101	-580	4 204
<i>Poster som inte kan omföras till resultaträkningen, netto efter skatt</i>					
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar		-	-	39	-
<i>Poster som kan komma att omföras till resultaträkningen, netto efter skatt</i>					
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter		174	-99	26	-439
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		-1 019	407	-177	1 762
Periodens övrigt totalresultat ¹⁾		-845	308	-112	1 323
Periodens totalresultat		-1 970	409	-692	5 527
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat		-1 112	121	-585	4 217
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat		-13	-20	5	-13
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat		-1 950	425	-698	5 522
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat		-20	-16	6	5
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		-6,05	0,66	-3,18	22,94

¹⁾I Periodens övrigt totalresultat om -112 MSEK ingår skatt om -23 MSEK, varav 44 MSEK är hänförligt till aktuell skatt.

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	31 dec	
	2023	2022
TILLGÅNGAR		
Rörelsefastigheter	8 273	7 306
Inventarier/Inredning	580	683
Förvaltningsfastigheter	57 226	57 563
Nyttjanderätter	2 848	3 218
Uppskjuten skattefordran	340	305
Derivat ¹⁾	1 535	2 374
Andra långfristiga fordringar	77	88
Summa anläggningstillgångar	70 879	71 537
Omsättningstillgångar		
Varulager	16	17
Aktuell skattefordran	173	147
Kundfordringar	445	600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	648	587
Övriga fordringar	207	225
Likvida medel	769	1 630
Tillgångar som innehas för försäljning	71	474
Summa omsättningstillgångar	2 329	3 680
Summa tillgångar	73 208	75 217
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	460	460
Övrigt tillskjutet kapital	7 525	7 525
Reserver	1 205	1 318
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	20 383	21 428
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	29 573	30 731
Innehav utan bestämmande inflytande	152	202
Summa eget kapital	29 725	30 933
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾	23 374	17 189
Övriga långfristiga skulder	29	3
Långfristig leasingskuld	2 826	3 192
Derivat ¹⁾	479	114
Avsättningar	40	37
Uppskjuten skatteskuld	5 270	5 538
Summa långfristiga skulder	32 018	26 073
Kortfristiga skulder		
Avsättningar	35	40
Kortfristiga räntebärande skulder ²⁾	9 396	16 682
Kortfristig leasingskuld	30	31
Skatteskulder	551	328
Leverantörsskulder	333	314
Övriga kortfristiga skulder	170	173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	950	643
Summa kortfristiga skulder	11 465	18 211
Summa skulder	43 483	44 284
Summa eget kapital och skulder	73 208	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
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	—	—	-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	—	—	—	—	-585	-585	5	-580
Övrigt totalresultat	—	—	-152	39	—	-113	1	-112
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	—	—	-56	-56
Utdelning	—	—	—	—	-460	-460	—	-460
Utgående eget kapital 31 dec, 2023	460	7 525	979	226	20 383	29 573	152	29 725

¹⁾ Avser verkligt värde förändring av hotellfastigheter som omklassificerats från Egen drift till Hyresavtal.

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

MSEK	Okt-dec		Jan-dec	
	2023	2022	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	-1 115	242	-497	5 351
Återföring av avskrivningar	72	142	286	334
Värdeförändring fastigheter	339	67	1 107	-1 180
Värdeförändring derivat	1 236	58	1 205	-2 319
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	103	50	40	145
Betald skatt	-62	-33	-178	-86
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	573	526	1 963	2 245
Ökning/minskning rörelsefordringar	-86	-17	137	-14
Ökning/minskning rörelseskulder	-26	-19	93	146
Förändringar av rörelsekapital	-112	-36	230	132
Kassaflöde från den löpande verksamheten	461	490	2 193	2 377
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-194	-238	-922	-863
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-3	-	894	124
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-1	-23	-1 465	-901
Förvärv/avyttring av finansiella tillgångar	0	9	12	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-198	-252	-1 481	-1 637
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna lån	1 604	1 845	12 944	12 811
Amortering av skuld	-1 816	-2 919	-14 168	-13 601
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande	-17	-16	-17	-16
Utbetald utdelning	-	-	-460	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-229	-1 090	-1 701	-806
Periodens kassaflöde	34	-852	-989	-66
Likvida medel vid periodens början	749	2 463	1 630	1 593
Kursdifferens i likvida medel	-13	19	129	103
Likvida medel vid periodens slut	769	1 630	769	1 630
Upplysningar om betalda räntor				
Erhållen ränta uppgick till	5	12	31	19
Betald ränta uppgick till	-277	-263	-1 243	-893
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-28	-26	-108	-95
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	769	1 630	769	1 630
Likvida medel består av bankmedel.				

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	Okt-dec		Jan-dec	
	2023	2022	2023	2022
Nettoomsättning	24	-26	112	79
Administrativa kostnader	-67	-19	-245	-130
Rörelseresultat	-43	-45	-133	-51
Resultat från andelar i koncernföretag	842	-8	964	1 840
Övriga räntor och liknande resultatposter	72	163	1 235	338
Derivat, realiserade	-204	8	-231	184
Resultat efter finansiella poster	667	118	1 835	2 311
Bokslutsdispositioner	352	23	352	23
Resultat före skatt	1 019	141	2 187	2 334
Skatt på periodens resultat	-1	-17	-217	-17
Uppskjuten skatt	52	5	46	-49
Periodens resultat	1 070	129	2 016	2 268
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	1 070	129	2 016	2 268

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar	22 841	19 037
Orsättningstillgångar	2 054	3 794
Summa tillgångar	24 895	22 831
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	13 314	11 759
Obeskattade reserver	4	1
Avsättningar	69	73
Långfristiga skulder	7 077	6 764
Kortfristiga skulder	4 431	4 234
Summa eget kapital och skulder	24 895	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 1–26 och sidan 1–13 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport.

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

Affärssegmentens namnbyte, angivna på sida 1, påverkar inte redovisningsprinciperna.

Not 2. Rörelsesegment

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

För det fjärde kvartalet och helåret 2023 uppgick de omsättningsbaserade intäkterna i Hyresavtal till 324 (286) MSEK respektive 1 275 (1 020) MSEK.

MSEK	Kv 4 2023 (Okt-dec 2023)				Kv 4 2022 (Okt-dec 2022)			
	Hyresavtal	Egen drift	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt	Hyresavtal	Egen drift	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt
Intäkter								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter Hyresavtal	928	—	—	928	848	—	—	848
Intäkter Egen drift	—	910	—	910	—	775	—	775
Nettoomsättning	928	910	—	1 838	848	775	—	1 623
Kostnader Hyresavtal	-159	—	—	-159	-150	—	—	-150
Kostnader Egen drift	—	-762	—	-762	—	-732	—	-732
Bruttoresultat	769	148	—	917	698	43	—	741
Central administration	—	—	-53	-53	—	—	-59	-59
Finansiella intäkter	—	—	5	5	—	—	8	8
Finansiella kostnader	—	—	-381	-381	—	—	-297	-297
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	-28	-28	—	—	-26	-26
Resultat före värdeförändringar	769	148	-457	460	698	43	-374	367
Värdeförändringar								
Värdeförändring fastigheter	-251	-88	—	-339	-66	—	—	-66
Värdeförändring derivat	—	—	-1 236	-1 236	—	—	-59	-59
Resultat före skatt	518	60	-1 693	-1 115	632	43	-433	242
Aktuell skatt	—	—	-137	-137	—	—	-24	-24
Uppskjuten skatt	—	—	127	127	—	—	-117	-117
Periodens resultat	518	60	-1 703	-1 125	632	43	-574	101

Q4 2023 (Okt-dec 2023)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
Hyresavtal	241	54	55	73	201	22	220	63	929
Egen drift	—	20	—	10	219	337	209	115	910
Marknadsvärde fastigheter	15 470	4 063	3 303	4 458	16 374	5 701	14 866	4 804	69 039
Investeringar i fastigheter	48	8	16	6	47	57	—	10	192
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	5	—	5
Värdeförändring fastigheter	-168	188	23	-59	-205	-11	-133	26	-339
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	30	2 026	3 047	2 754	985	8 842
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 514	4 076	3 306	5 172	15 285	4 717	15 592	4 805	70 467

Q4 2022 (Okt-dec 2022)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
Hyresavtal	222	46	59	69	200	18	184	50	848
Egen drift	—	17	—	11	159	297	106	186	776
Marknadsvärde fastigheter	15 436	3 987	3 575	4 536	16 964	5 536	13 641	5 556	69 231
Investeringar i fastigheter	59	21	6	3	61	47	30	12	239
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	-10	34	—	24
Värdeförändring fastigheter	451	84	136	195	-5	-3	398	-10	1 246
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	388	—	29	2 045	2 980	1 529	1 479	8 450
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 920	3 950	3 578	5 268	15 974	4 624	14 680	5 298	71 292

MSEK	Kv 1-4 2023 (Jan-dec 2023, ackumulerade värden)				Kv 1-4 2022 (Jan-dec 2022, ackumulerade värden)			
	Hyresavtal	Egen drift	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt	Hyresavtal	Egen drift	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Totalt
Intäkter Hyresavtal								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	3 690	—	—	3 690	3 307	—	—	3 307
Intäkter Egen drift	—	3 159	—	3 159	—	2 347	—	2 347
Nettoomsättning	3 690	3 159	—	6 849	3 307	2 347	—	5 654
Kostnader Hyresavtal								
Kostnader Hyresavtal	-533	—	—	-533	-439	—	—	-439
Kostnader Egen drift	—	-2 729	—	-2 729	—	-2 111	—	-2 111
Bruttoresultat	3 157	430	—	3 587	2 868	236	—	3 104
Central administration	—	—	-197	-197	—	—	-153	-153
Finansiella intäkter	—	—	31	31	—	—	19	19
Finansiella kostnader	—	—	-1 498	-1 498	—	—	-1 022	-1 022
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	-108	-108	—	—	-95	-95
Resultat före värdeförändringar	3 157	430	-1 772	1 815	2 868	236	-1 251	1 853
Värdeförändringar								
Värdeförändring fastigheter	-1 155	48	—	-1 107	1 180	—	—	1 180
Värdeförändring derivat	—	—	-1 205	-1 205	—	—	2 318	2 318
Resultat före skatt	2 002	478	-2 977	-497	4 048	236	1 067	5 351
Aktuell skatt	—	—	-375	-375	—	—	-164	-164
Uppskjuten skatt	—	—	292	292	—	—	-983	-983
Periodens resultat	2 002	478	-3 060	-580	4 048	236	-80	4 204

Q1-Q4 2023 (Jan-dec)	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
Hyresavtal	967	227	246	306	795	73	841	235	3 690
Egen drift	—	87	—	40	728	1 181	637	485	3 158
Marknadsvärde fastigheter	15 470	4 063	3 303	4 458	16 374	5 701	14 866	4 804	69 039
Investeringar i fastigheter	156	47	38	20	189	217	222	32	921
Förvärv fastigheter	326	—	—	—	—	4	1 247	—	1 577
Värdeförändring fastigheter	-448	43	-73	-83	-267	-2	-415	138	-1 107
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	30	2 026	3 047	2 754	985	8 842
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 514	4 076	3 306	5 172	15 285	4 717	15 592	4 805	70 467

Q1-Q4 2022 (Jan-dec)	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
Hyresavtal	860	190	249	264	801	54	697	191	3 307
Egen drift	1	73	—	39	515	843	306	571	2 348
Marknadsvärde fastigheter	15 436	3 987	3 575	4 536	16 964	5 536	13 641	5 556	69 231
Investeringar i fastigheter	248	48	34	14	243	179	65	32	863
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	365	537	—	902
Värdeförändring fastigheter	501	97	129	214	-156	-6	428	-27	1 180
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	388	—	29	2 045	2 980	1 529	1 480	8 450
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 920	3 950	3 578	5 268	15 974	4 624	14 680	5 298	71 292

Not 3. Skatt

Aktuell skatt beräknas på periodens beskattningsbara resultat baserat på de skatteregler som är gällande i de länder där koncernen är verksam. Eftersom beskattningsbart resultat exkluderar kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla samt intäkter som inte är skattepliktiga så skiljer sig detta från resultaträkningens resultat före skatt. Aktuell skatt innefattar även justeringar avseende tidigare perioders redovisade aktuella skatt.

Pandoxkoncernens vägda genomsnittliga skattesats, beräknad enligt lagstadgad skattesats i respektive land, är cirka 24 procent. Pandox största marknader är Tyskland med cirka 30 procents skattesats respektive Storbritannien som per den 1 april 2023 – för räkenskapsår som börjar efter den 1 april 2023 – höjde skattesatsen till 25 procent från tidigare 19 procent. Skattesatsen i Sverige är 20,6 procent.

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 340 (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 5 270 (5 538) MSEK, vilka främst avser temporära skillnader hänförligt till verkligt värde värdering avseende Förvaltningsfastigheter, samt temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde avseende Rörelsefastigheter, samt temporära värderingsskillnader för räntederivat.

Not 4. Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Belopp i MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
Tillgångar		
Tillgångar i Hotel Pomander (Egen drift)	71	-
InterContinental Montreal (Egen drift)	-	474
Tillgångar klassificerade som innehav för försäljning	71	474

Not 5. Valutakurser

Valutakurser januari-december

	Genomsnittskurs			Balansdagkurs		
	2023	2022	Förändr %	2023	2022	Förändr %
Euro (EUR)	11,477	10,632	8%	11,096	11,128	0%
Brittiska pund (GBP)	13,198	12,467	6%	12,768	12,581	1%
Danska kronor (DKK)	1,540	1,429	8%	1,489	1,496	-1%
Norska kronor (NOK)	1,005	1,052	-4%	0,987	1,057	-7%
Kanadensiska dollar (CAD)	7,864	7,771	1%	7,578	7,706	-2%
Schweizerfranc (CHF)	11,817	10,595	12%	11,983	11,291	6%

Avstämning alternativa nyckeltal

Per aktie, SEK ¹⁾	Okt-dec		Jan-dec	
	2023	2022	2023	2022
Totalresultat per aktie, SEK				
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	-1 950	425	-698	5 522
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Totalresultat per aktie, SEK	-10,61	2,31	-3,80	30,04
Cash earnings per aktie, SEK				
Cash earnings, moderbolagets andel	415	515	1 742	2 056
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Cash earnings per aktie, SEK	2,26	2,80	9,48	11,18
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK				
EPRA NRV (substansvärde), MSEK	-	-	36 976	37 694
Antal aktier vid periodens slut	-	-	183 849 999	183 849 999
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK	-	-	201,12	205,03
Utdelning per aktie, SEK				
Utdelning, MSEK	-	-	734	460
Antal aktier vid tillfället för utdelning	-	-	183 849 999	183 849 999
Utdelning per aktie, SEK³⁾	-	-	4,00	2,50
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Antal aktier vid periodens slut	183 849 999	183 849 999	183 849 999	183 849 999
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL				
Antal hotell, periodens slut ²⁾	-	-	159	157
Antal rum, periodens slut ²⁾	-	-	35 851	35 490
WAULT, år	-	-	15,0	15,0
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	-	-	69 039	69 231
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	-	-	57 226	57 563
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	-	-	11 813	11 669
RevPAR (Egen drift) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	1 078	1 003	1 036	839

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 2023 anges föreslagen utdelning.

Avstämning alternativa nyckeltal

MSEK	Okt-dec		Jan-dec	
	2023	2022	2023	2022
Räntebärande nettoskuld				
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	23 374	17 189
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	9 396	16 682
Uppläggningskostnader lån	-	-	189	93
Likvida medel	-	-	-769	-1 630
Räntebärande nettoskuld	-	-	32 190	32 334
Belåningsgrad netto, %	-	-		
Räntebärande nettoskuld	-	-	32 190	32 334
Marknadsvärde fastigheter	-	-	69 039	69 231
Belåningsgrad, %	-	-	46,6	46,7
Räntetäckningsgrad, ggr	-	-		
EBITDA	942	829	3 696	3 304
Minus: Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-28	-26	-108	-95
Netto räntekostnader	347	258	1 335	873
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	3,1	2,7	3,7
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %	-	-	4,2	3,2
Investeringar, ink. moderbolag, exkl. förvärv	194	238	922	863
Driftnetto Hyresavtal				
Hyresintäkter	895	803	3 548	3 052
Ovriga fastighetsintäkter	33	45	142	255
Kostnader, exkl fastighetsadministration	-75	-63	-290	-245
Driftnetto, före fastighetsadministration	853	785	3 400	3 062
Fastighetsadministration	-84	-87	-243	-194
Driftnetto Hyresavtal	769	698	3 157	2 868
Driftnetto Egen drift				
Intäkter	910	775	3 159	2 347
Kostnader	-762	-732	-2 729	-2 111
Bruttoresultat	148	43	430	236
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	72	141	283	330
Driftnetto Egen drift	220	184	713	566
EBITDA				
Totalt bruttoresultat från respektive segment	917	741	3 587	3 104
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader Egen drift	72	141	283	330
Plus: Avskrivningar inkluderade i Central administration	6	6	23	23
Minus: Central administration	-53	-59	-197	-153
EBITDA	942	829	3 696	3 304
Cash earnings				
EBITDA	942	829	3 696	3 304
Plus: Finansiella intäkter	5	8	31	19
Minus: Finansiella kostnader	-381	-297	-1 498	-1 022
Minus: Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-28	-26	-108	-95
Plus/Minus: Realiserad omräkningsettekt banktillgodohavanden	1	5	1	1
Minus: Aktuell skatt	-137	-24	-375	-164
Plus/Minus: Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat	13	20	-5	13
Cash earnings, moderbolagets andel	415	515	1 742	2 056
EPRA NRV				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	29 573	30 731
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	-	-	2 971	3 220
Minus: Verkligt värde finansiella derivat	-	-	-1 056	-2 260
Plus: Uppskjuten skattefordran, derivat	-	-	218	466
Plus: Uppskjuten skatteskuld	-	-	5 270	5 538
EPRA NRV	-	-	36 976	37 694
Tillväxt i EPRA NRV, i årstakt, %				
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	-	-	37 694	31 905
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	-	-	36 976	37 694
Återlagd utdelning innevarande år	-	-	460	-
Tillväxt i EPRA NRV, i årstakt, %	-	-	-0,7	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 22–24 presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitionerna av dessa mått på sidan 26.

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 26.

Substansvärde enligt EPRA NRV, EPRA NTA och EPRA NDV

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

Substansvärde

MSEK	31 dec 2023		31 dec 2022	
	MSEK	kr/aktie ¹⁾	MSEK	kr/aktie ¹⁾
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	29 573	160,85	30 731	167,15
Plus: Örnvärdering av rörelsefastigheter	2 971	16,16	3 220	17,51
Minus: Verkligt värde finansiella derivat	-1 056	-5,74	-2 260	-12,29
Plus: Uppskjuten skattefordran, derivat	218	1,18	466	2,53
Plus: Uppskjuten skatteskuld	5 270	28,66	5 538	30,12
Substansvärde EPRA NRV	36 976	201,12	37 694	205,04
Återläggs:	—	—	—	—
Substansvärde EPRA NTA	36 976	201,12	37 694	205,03
Återläggs: derivat och uppskjuten skatt	-4 432	-24,10	-3 744	-20,36
Substansvärde EPRA NDV	32 544	177,01	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	31 dec 2023			31 dec 2022		
	Hittills rapporterad belåningsgrad, %	Just.	Belåningsgrad, %, EPRA	Hittills rapporterad belåningsgrad, %	Just.	Belåningsgrad, %, EPRA
Långfristiga räntebärande skulder	23 374	—	23 374	17 189	—	17 189
Kortfristiga räntebärande skulder	9 396	—	9 396	16 682	—	16 682
Uppläggningskostnader lån	189	—	189	93	—	93
Netto rörelsefordringar och rörelseskulder	—	264	264	—	—	—
Exkludera: Likvida medel	-769	—	-769	-1 630	—	-1 630
Nettoskuld	32 190	264	32 454	32 334	—	32 334
Marknadsvärde fastigheter	69 039	—	69 039	69 231	—	69 231
Netto rörelsefordringar och rörelseskulder	—	—	—	—	117	117
Totalt fastigheter samt övriga tillämpliga tillgångar	69 039	—	69 039	69 231	117	69 348
Belåningsgrad, %	46,6%		47,0%	46,7%		46,6%

Kvartalsdata

Rapport över totalresultat för koncernen i sammandrag

	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar
MSEK	2023	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022
Intäkter Hyresavtal								
Hyresintäkter	895	1 002	908	743	803	886	761	602
Ovriga fastighetsintäkter	33	38	34	37	45	81	97	32
Intäkter Egen drift	910	844	832	573	775	706	624	242
Nettoomsättning	1 838	1 884	1 774	1 353	1 623	1 673	1 482	876
Kostnader Hyresavtal								
Kostnader Egen drift	-762	-694	-685	-588	-732	-578	-449	-352
Bruttoresultat	917	1 070	953	647	741	994	936	433
Central administration	-53	-46	-53	-45	-59	-28	-34	-32
Finansnetto	-376	-420	-361	-310	-289	-248	-236	-230
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-28	-28	-26	-26	-26	-24	-22	-23
Resultat före värdeförändringar	460	576	513	266	367	694	644	148
Värdeförändringar								
Värdeförändring fastigheter	-339	-90	-466	-212	-66	572	395	279
Värdeförändring derivat	-1 236	43	332	-344	-59	815	632	930
Resultat före skatt	-1 115	529	379	-290	242	2 081	1 671	1 357
Aktuell skatt	-137	-95	-78	-65	-24	-48	-59	-33
Uppskjuten skatt	127	26	-13	152	-117	-346	-240	-280
Periodens resultat	-1 125	460	288	-203	101	1 687	1 372	1 044
Övrigt totalresultat	-845	-583	1 146	170	308	341	455	219
Periodens totalresultat	-1 970	-123	1 434	-33	409	2 028	1 827	1 263

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	31 dec 2023	30 sep 2023	30 jun 2023	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022	31 mar 2022
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	66 079	68 210	68 927	66 550	65 552	64 712	62 832	61 120
Nyttjanderätter	2 848	2 975	3 345	3 250	3 218	3 383	3 222	3 155
Ovriga anläggningstillgångar	1 612	2 600	2 708	2 274	2 462	2 544	1 711	1 017
Uppskjuten skattefordran	340	335	269	268	305	239	262	55
Ormsättningstillgångar	1 560	1 454	1 333	1 287	2 050	1 964	1 434	1 398
Likvida medel	769	749	1 008	2 004	1 630	2 463	1 873	1 477
Summa tillgångar	73 208	76 323	77 590	75 633	75 217	75 305	71 334	68 222
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	29 725	31 751	31 874	30 900	30 933	30 540	28 512	26 685
Uppskjuten skatteskuld	5 270	5 470	5 476	5 359	5 538	5 287	4 918	4 415
Räntebärande skulder	32 770	33 891	34 526	34 054	33 871	34 478	33 242	32 710
Leasingskulder	2 856	2 983	3 352	3 256	3 223	3 387	3 226	3 158
Icke räntebärande skulder	2 587	2 228	2 362	2 064	1 652	1 613	1 436	1 254
Summa eget kapital och skulder	73 208	76 323	77 590	75 633	75 217	75 305	71 334	68 222

Nyckeltal

	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar
MSEK	2023	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022
Driftnetto Hyresavtal	769	920	806	662	698	866	761	543
Driftnetto Egen drift	220	222	219	52	184	193	238	-49
EBITDA	942	1 102	977	675	829	1 037	970	467
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,8	2,9	2,3	3,1	4,8	4,7	2,2
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	-6,05	2,48	1,56	-1,17	0,66	9,16	7,45	5,67
Cash earnings	415	558	510	259	515	717	645	178
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	2,26	3,04	2,77	1,41	2,80	3,90	3,51	0,97
RevPAR-tillväxt (Egen drift) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %	7	8	26	112	113	140	370	232
	31 dec 2023	30 sep 2023	30 jun 2023	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022	31 mar 2022
Räntebärande nettoskuld	32 190	33 333	33 718	32 188	32 334	32 119	31 472	31 345
Belåningsgrad fastigheter, %	46,6	46,8	46,7	46,2	46,7	47,1	47,8	49,1
Marknadsvärde fastigheter	69 039	71 177	72 164	69 695	69 231	68 257	65 804	63 808
EPRA NRV per aktie, SEK	201,12	207,53	209,86	204,93	205,03	202,96	190,37	178,31
WAULT (Hyresavtal), år	15,0	14,4	14,6	14,7	15,0	15,2	15,4	13,8

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, Hyresavtal, MSEK

Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Hyresavtal.

Bruttoresultat, Egen drift, MSEK

Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Egen drift inklusive avskrivningar i Egen drift.

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, Hyresavtal, MSEK

Driftnetto motsvaras av bruttoresultat Hyresavtal.

Driftnetto, Egen drift, MSEK

Bruttoresultat Egen drift plus avskrivningar inkluderade i kostnader Egen drift.

Driftnettomarginal, Egen drift, %

Driftnetto Egen drift i förhållande till totala intäkter Egen drift.

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, %

Viktad genomsnittlig räntenivå, inklusive räntederivat, för räntebärande skulder vid periodens utgång.

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

Tillväxtmått 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 Egen drift (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 (Hyresavtal)

Genomsnittlig återstående hyrestid till förfall för Förvaltningsfastigheter.

Hotelism by Pandox

DOUBLETREE BY HILTON BRUSSELS CITY



SCANDIC PARK HELSINKI



SCANDIC LULEÅ



LEONARDO ROYAL HOTEL FRANKFURT



NHOW BRUSSELS BLOOM



PARK CENTRAAL AMSTERDAM



RADISSON BLU ARLANDIA



HOTEL BERLIN BERLIN



MOTEL ONE COPENHAGEN



SCANDIC LILLEHAMMER



NH COLLECTION SALZBURG CITY



APARTHOTEL ADAGIO EDINBURGH ROYAL MILE

