
Bokslutskommuniké

Januari–december 2016



Bokslutskommuniké

Januari–december 2016

Stark avslutning på ett starkt år

Kvartalet oktober – december 2016

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 458 (365) MSEK. Ökningen var 6 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 368 (306) MSEK. Ökningen var 2 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 130 (104) MSEK. Ökningen var 10 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- EBITDA uppgick till 464 (381) MSEK.
- Periodens resultat uppgick till 772 (681) MSEK.
- Cash earnings uppgick till 314 (263 justerat för extra skattekostnad) MSEK.
- Resultat per aktie uppgick till 5,08 (4,54) SEK före och efter utspädning.
- Riktad kontant nyemission tillförde 1 012 MSEK före transaktionskostnader.

Perioden januari – december 2016

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 787 (1 543) MSEK. Ökningen var 6 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 495 (1 280) MSEK. Ökningen var 7 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 439 (416) MSEK. Minskningen var 1 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- EBITDA uppgick till 1 817 (1 603) MSEK.
- Periodens resultat uppgick till 2 214 (2 131) MSEK.
- Cash earnings uppgick till 1 289 (1 080 justerat för engångsposter netto) MSEK.
- Resultat per aktie uppgick till 14,65 (14,21) SEK före och efter utspädning.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 4,10 (3,80) SEK per aktie, totalt 646 (570) MSEK.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Pandox ingår tjugoåriga hyresavtal för sju operatörsfastigheter i Norden med Scandic Hotels Group och frånträder operatörsavtalet för Grand Hotel Oslo.

Sammandrag (MSEK)*	Kv 4 2016	Kv 4 2015	+/-i %	Helår 2016	Helår 2015	+/-i %
Intäkter Fastighetsförvaltning (Not 1,2)	458	365	25	1 787	1 543	16
Driftnetto Fastighetsförvaltning (Not 1,2)	368	306	20	1 495	1 280	17
Driftnetto Operatörsverksamhet (Not 2)	130	104	25	439	416	6
EBITDA (Not 1)	464	381	22	1 817	1 603	13
Periodens/årets resultat (Not 1,3)	772	681	13	2 214	2 131	4
Resultat per aktie, SEK (Not 1,3,4,5)	5,08	4,54	12	14,65	14,21	3
Cash earnings (Not 1,3)	314	234	34	1 289	1 130	14
Cash earnings per aktie, SEK (Not 1,3,4,5)	2,05	1,56	31	8,49	7,53	13
<i>Nyckeldata</i>						
Räntebärande nettoskuld, MSEK	—	—	—	18 324	15 376	19
Soliditet, %	—	—	—	39,7	38,6	n.m.
Belåningsgrad fastigheter, %	—	—	—	49,3	49,5	n.m.
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	3,6	n.m.	4,0	3,6	n.m.
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	—	38 233	31 437	22
EPRA NAV per aktie, SEK (Not 4)	—	—	—	126,24	107,71	17
WAULT (Förvaltningsfastigheter), år	—	—	—	13,9	11,2	n.m.
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	660	660	0	657	684	-4

(Not 1) För helår 2015 ingår engångsintäkt om 60 MSEK i kv 3 avseende förlikning med Nordic Hospitality Group AS. (Not 2) Omklassificering av The Hub Hotel & Livingroom i juni 2015, Lillehammer Hotel i juni 2015, Best Western Plus Hotel Prince Philip i oktober 2015, Thon Hotel Fagernes i januari 2016, Thon Hotel Sørlandet i maj 2016, samt Meetingpoint Hafjell i september 2016 till Operatörsverksamhet. (Not 3) För helår 2015 ingår erhållen skattekompensation om 19 MSEK i kv 3 samt extra skattekostnad om -29 MSEK i kv 4. (Not 4) Beräknat på viktat antal aktier 151 059 782 för Kv 4 2016 och 150 266 393 för helår 2016. För uppgift om tidigare år se sidan 22. (Not 5) Efter minoritetsandel.

*För fullständiga definitioner se sidan 28.

VD har ordet

Stark avslutning på ett starkt år

Pandex redovisar ett rekordstarkt resultat för 2016 med en tillväxt i cash earnings och substansvärde på 19 respektive 20 procent. Drivkrafterna bakom ökningen var en god underliggande hotellmarknad, framgångsrika förvärv, god avkastning på investeringar som genomförts tillsammans med partners samt en hög effektivitet och lönsamhet.

Driftnetto från Fastighetsförvaltning ökade med 7 procent under året justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter, vilket förklaras av en genomgående stark hotellmarknad i Danmark, Finland, Tyskland och Sverige samt en stabilisering i Norge.

Driftnetto från Operatörsverksamhet minskade med 1 procent under året där en stark utveckling i Tyskland, Danmark och Kanada till stor del kompenserade för en svag marknad i Belgien. Hotellmarknaden i Bryssel förbättrades gradvis under andra halvåret och lönsamheten stärktes i det fjärde kvartalet 2016. Den negativa effekten på driftnettet från Operatörsverksamhet, hänförligt till terrordåden i Bryssel, uppgick till cirka 40 MSEK för helår 2016 jämfört med helår 2015.

Högre tillväxt än förväntat på Pandox nyckelmarknader

RevPAR i Europa ökade med 3 procent i det fjärde kvartalet respektive 2 procent för helår 2016, framförallt med stöd av ett aktivt fritidssegment. Hotellmarknadscykeln stärktes ytterligare i det fjärde kvartalet med ökade snittpriser som resultat. Sammantaget var tillväxten under året på Pandox nyckelmarknader högre än förväntat, vilket bidragit till en högre lönsamhet i branschen och därmed bättre förutsättningar för värdetillväxt i fastighetsportföljen.

För Pandox drevs tillväxten i det fjärde kvartalet fortsatt av kongresser och mässor samt en balanserad efterfrågan från både affärs- och fritidssegmentet. Köpenhamn var den enskilt starkaste marknaden drivet av en kombination av hög beläggning och ökade snittpriser. Montreal gynnades också av god efterfrågan med hög beläggning och ökade snittpriser, delvis som en effekt av att en stor konkurrent stängt för renovering. Stockholm och Berlin visade god underliggande tillväxt. I Oslo och Helsingfors var tillväxten oförändrad. I Helsingfors hade nyöppningar av två hotellen dämpande effekt. I Tyskland som helhet var tillväxten goda fyra procent.

Förvärv, uthyrning och nyemission säkerställer hög flexibilitet

Pandex avslutade 2016 i högt tempo. I november förvärvade vi sju hotellfastigheter i Europa för cirka 4 100 MSEK av Invesco Real Estate samt ingick ett tjugouårigt omsättningsbaserat hyresavtal för Urban House Copenhagen med MEININGER. I december genomfördes en nyemission som stärkte Pandox kassa med drygt 1 000 MSEK. Vi inledde dessutom 2017 med en överenskommelse med Scandic Hotels Group om nya tjugouåriga omsättningsbaserade hyresavtal för sju hotellfastigheter i Norden inom Operatörsverksamhet.

Samtliga dessa aktiviteter ligger helt i linje med Pandox strategi och visar på våra medarbetares skicklighet och beslutsamhet samt omvärldens förtroende. Efter förvärv och överenskomna uthyrningar ökar Fastighetsförvaltning sin andel av det totala portföljvärdet från cirka 78 procent till cirka 84 procent, vilket tillsammans med likviden från nyemissionen säkerställer hög finansiell och strategisk flexibilitet.

Pandex styrelse föreslår att utdelningen höjs till 4,10 (3,80) kronor per aktie för 2016.

Fortsatt goda utsikter att öka cash earnings 2017

Hotellkonjunkturcykeln följer normalt den globala ekonomiska utvecklingen och påverkas därutöver av en rad specifika tillväxtfaktorer, som till exempel ökad disponibel inkomst och en växande global medelklass. Utsikterna för internationell turism och regionalt resande är långsiktigt positiva. För 2017 förväntar UNWTO en tillväxt på 3-4 procent globalt respektive 2-3 procent för Europa, vilket med historiska mått är en god tillväxt. För Pandox nyckelmarknader förväntas en stabilt positiv efterfrågan 2017, men eftersom dessa marknader möter mer utmanande jämförelsekvartal planerar vi för lägre tillväxt jämfört med 2016.

Med det sagt så ser vi goda utsikter att öka cash earnings även 2017. Det baseras på (1) en förväntan om en konjunktur med förutsättningar för en högre affärsaktivitet, (2) en fortsatt robust hotellmarknad med god lönsamhet, (3) utveckling av nyligen förvärvade hotell och en betydande pipeline med beslutade investeringar med god avkastningspotential i befintlig portfölj samt (4) ett fortsatt högt affärstempo drivet genom en större och lönsammare hotellfastighetsportfölj än någonsin tidigare.

Pandex har erfarenheten, spelsystemet och människorna. Tillsammans med en hög finansiell och strategisk flexibilitet är förutsättningarna goda för fortsatt lönsam tillväxt.

19%

Tillväxt i
cash earnings
2016¹

20%

Tillväxt i
substansvärde
2016²

¹Tillväxt justerat för engångsposter netto om 50 MSEK 2015.

²Mätt som tillväxt i EPRA NAV, med återlagd utdelning samt avdrag för emissionslikvid.

"Pandex redovisar en tillväxt i cash earnings och substansvärde på 19 respektive 20 procent 2016. Drivkrafterna bakom ökningen var en god underliggande hotellmarknad, framgångsrika förvärv samt en hög effektivitet och lönsamhet."



Anders Nissen, VD

Ett fastighetsbolag specialiserat på hotell

En aktiv hotellfastighetsägare

Pandox är ett av Europas ledande hotellfastighetsbolag med ett geografiskt fokus på norra Europa. Pandox strategi är att äga stora hotellfastigheter i övre mellan- till högprissegmentet med strategiska lägen på viktiga fritids- och företagsdestinationer. Pandox är en aktiv ägare med en affärsmodell som har sin utgångspunkt i att ingå långa hyresavtal med marknadens bästa operatörer. Om dessa förutsättningar saknas har Pandox en lång erfarenhet av att driva verksamhet i egen regi, vilket skapar affärsmöjligheter över hela hotellvärdekedjan.

Långa hyresavtal med välkända hyresgäster

Vid utgången av det fjärde kvartalet 2016 bestod Pandox hotellfastighetsportfölj av 120 hotell med sammanlagt 26 240 hotellrum i tio länder och ett totalt marknadsvärde på 38 233 MSEK. 98 av hotellen var uthyrda genom långtidskontrakt till välkända hyresgäster med etablerade varumärken som ger stabila intäkter, lägre investeringskostnader och minskade risker för bolaget. Förvaltningsfastigheter hade en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 13,9 år. De övriga 22 hotellfastigheterna ägs och drivs av Pandox.

Därutöver har Pandox förvaltningsavtal för nio hotell och driver ytterligare ett hotell under ett långsiktigt hyresavtal.

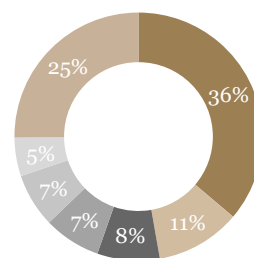
Värde drivande faktorer för Pandox

- Portfölj av hög kvalitet med stora premiumhotellfastigheter belägna i strategiska orter.
- Geografisk spridning vilket ger möjligheter till konjunkturell riskspridning.
- Stabila intäkter från välrenommerade hyresgäster med långa kontrakt.
- Fokus på stabila ekonomier och förmåga att fånga marknadens tillväxt.
- Organisk tillväxt från renovering och ompositionering av hotell.
- Attraktiv avkastning och stabil kassaflödesgenerering.
- Aktivt ägande som skapar värden och valmöjligheter.

Pandox finansiella mål

- Utdelningspolicy – Pandox målsättning är en utdelningsandel på 40-60 procent av cash earnings¹, med en genomsnittlig utdelningsandel över tid på cirka 50 procent. Framtida utdelningar, och storleken på sådana utdelningar, beror på Pandox framtida utveckling, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov, investeringsplaner och andra faktorer. För 2016 föreslås en utdelning om 646 MSEK (4,10 kronor per aktie) jämfört med 570 MSEK (3,80 kronor per aktie) för 2015, vilket motsvarar 50 procent av cash earnings.
- Kapitalstruktur – Pandox målsättning är en belåningsgrad² (loan-to-value) på 45-60 procent, beroende på marknadsutvecklingen och rådande möjligheter. Vid utgången av det fjärde kvartalet var belåningsgraden 49,3 (49,5) procent.

Rum per operatör/varumärke
31 december, 2016



■ Scandic
■ Leonardo
■ Nordic Choice
■ InterContinental Hotel Group
■ Raddisson Blu
■ Hilton
■ Övriga

¹ Definieras som EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader och aktuell skatt.

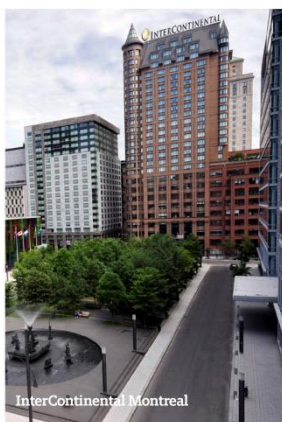
² Definieras som räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Värdeskapande affärsmodell



Scandic Grand Marina, Helsingfors

Vi äger och hyr ut
hotellfastigheter



InterContinental Montreal

Vi äger och
driver hotell



Clarion Collection Gabelshus Oslo

Vi förvaltar andras
hotellfastigheter



Hotellmarknadens utveckling oktober-december 2016

Stark underliggande hotellmarknad

Efterfrågan i den internationella turistmarknaden ökade med närmare 4 procent 2016 enligt UNWTO. Det var sjunde året i rad med tillväxt och illustrerar turistmarknadens underliggande styrka trots vissa utmaningar på säkerhetsområdet. UNWTO:s utblick är fortsatt positiv med en förväntad tillväxt 2017 på 3-4 procent globalt respektive 2-3 procent för Europa.

Hotellmarknaderna i Nordamerika och Europa utvecklades överlag väl i det fjärde kvartalet. Båda marknaderna befinner sig högt upp i hotellkonjunkturen och tillväxten drevs huvudsakligen genom förbättrade snittpriser. Sammantaget ökade RevPAR (intäkt per tillgängligt rum) både i Europa och i USA med 3 procent i det fjärde kvartalet.

Fortsatt god tillväxt på viktiga hotellmarknader

RevPAR-utveckling kvartalsvis förändring (i lokal valuta)

	År 2014	År 2015	År 2016	Kv4 2015	Kv1 2016	Kv2 2016	Kv3 2016	Kv4 2016
USA	8%	6%	3%	5%	3%	3%	3%	3%
New York ¹	3%	-2%	-2%	-2%	-1%	-3%	-2%	1%
Montreal	10%	7%	9%	6%	5%	1%	16%	10%
Europa	6%	7%	2%	6%	3%	3%	2%	3%
London ¹	3%	2%	-1%	1%	-4%	-3%	1%	2%
Bryssel	3%	2%	-18%	-10%	-8%	-29%	-26%	-4%
Berlin	5%	8%	4%	7%	6%	0%	6%	3%
Frankfurt	-2%	9%	-2%	1%	4%	3%	-9%	-1%
Stockholm	2%	9%	8%	11%	4%	20%	0%	6%
Oslo	1%	8%	3%	7%	2%	0%	9%	0%
Helsingfors	2%	2%	7%	6%	6%	12%	11%	0%
Köpenhamn	4%	11%	13%	14%	3%	15%	18%	14%

Källa: STR (USA, Kanada, Europa, Finland), Benchmarking Alliance (Sverige, Norge, Danmark).

¹ Pandox har ingen direkt affärs exponering mot dessa marknader men de är viktiga för bedömningen av den globala hotellmarknaden.

Ökade snittpriser driver tillväxt i USA och Canada

I USA och Kanada ökade RevPAR med 3 respektive 6 procent i det fjärde kvartalet, framförallt drivet av högre snittpriser. I USA har hotellkonjunkturen nått en mer balanserad fas där utbud och efterfrågan - efter flera år av efterfrågeöverskott - växer i samma takt. Montreal hade ett starkt fjärde kvartal (+10 procent) förklarar av god efterfrågan från bland annat de amerikanska och asiatiska inresemarknaderna samt en positiv snittprisutveckling. Att ett större hotell var stängt för renovering påverkade också positivt.

Europa positivt som helhet

Hotellmarknaderna i Europa som helhet utvecklades positivt i det fjärde kvartalet och RevPAR ökade med 3 procent till följd av stabil efterfrågetillväxt och förbättrade snittpriser. Vissa länder i Europa har gynnats av ett förändrat säkerhetsläge. För 2016 visade Spanien och Portugal rekordsiffror samtidigt som Turkiet tappade en tredjedel av sitt RevPAR jämfört med 2015. Nedgångstakten i Bryssel och Paris dämpades avsevärt i det fjärde kvartalet och tillväxten bör kunna bli positiv mot slutet av det första halvåret 2017. London upplevde ett mindre uppsving under fjärde kvartalet delvis som en följd av en svagare valuta. Tyskland utvecklades fortsatt starkt och ökade RevPAR med 4 procent i kvartalet och 5 procent för helåret.

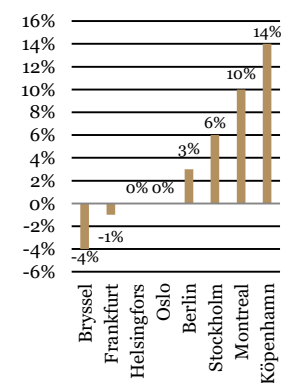
Ett starkt kvartal i Norden

RevPAR-tillväxten i Oslo och Helsingfors var oförändrad i kvartalet. I Helsingfors hade nyöppningar av två hotell med sammanlagt cirka 700 rum en dämpande effekt som sannolikt består på kort sikt. För 2016 som helhet var tillväxten i RevPAR i Helsingfors goda 7 procent främst drivet av förbättrade snittpriser. Köpenhamn avslutade ett redan starkt år med en tillväxt på 14 procent i det fjärde kvartalet. Flera faktorer förklarar den goda utvecklingen däribland ett rekordstarkt kongress- och mässår samt ett begränsat tillskott av nya hotell. Utvecklingen var likartad i många tyska städer som till exempel Düsseldorf, Hannover och Hamburg. Stockholm fortsatte också sin starka utveckling med en RevPAR-tillväxt på 6 procent det fjärde kvartalet. I Stockholm ökade efterfrågan därmed för sjunde året i rad samtidigt som snittpriserna ökade med 5 procent för året som helhet.

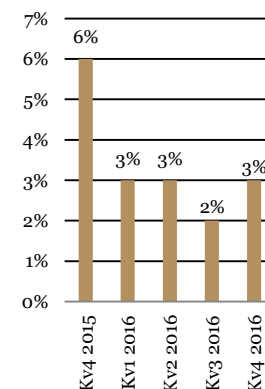
3%

Tillväxt RevPAR i Europa kv4

God tillväxt på
nyckelmarknader
RevPar-tillväxt kv4 2016



Europa växer i stabil takt
RevPAR-tillväxt per kvartal



Finansiell utveckling oktober-december 2016

Jämförbara siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2015 för balansposter såvida inget annat anges.

Nettoomsättning

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 458 (365) MSEK, en ökning med 25 procent, fortsatt drivet av en kombination av förvärvad och organisk tillväxt i hyresportföljen. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkterna med 6 procent.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 619 (536) MSEK, en ökning med 15 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter var intäkterna och RevPAR oförändrade.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 077 (901) MSEK. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 2 procent. De förvärvade sju hotellen i Europa konsoliderades från och med den 19 december 2016.

Driftnetto

Driftnettet från Fastighetsförvaltning uppgick till 368 (306) MSEK, en ökning med 20 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettet med 2 procent.

Driftnettet från Operatörsverksamhet uppgick till 130 (104) MSEK, en ökning med 25 procent framförallt med stöd av ett förbättrat resultat i Bryssel jämfört med föregående år. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettet med 10 procent.

Totalt driftnetto uppgick till 498 (410) MSEK, en ökning med 21 procent.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -34 (-30) MSEK. Ökningen förklaras framförallt av kostnader förknippade med att vara ett börsnoterat företag samt vissa projektrelaterade kostnader.

EBITDA

EBITDA uppgick till 464 (381) MSEK, en ökning med 22 procent drivet av en god driftnetto-utveckling för Fastighetsförvaltning samt en förbättrad lönsamhet för Operatörsverksamhet.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -116 (-106) MSEK och de finansiella intäkterna uppgick till 0 (1) MSEK.

Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 309 (236) MSEK, en ökning med 31 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 413 (484) MSEK och förklaras framförallt av förbättrade underliggande kassaflöden i Padox fastighetsportfölj.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 116 (93) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -34 (-42) MSEK, vilket justerat för extra skattekostnad om -29 MSEK i det fjärde kvartalet 2015 innebär en ökning som framförallt förklaras av ett ökat resultat i Tyskland efter tidigare gjorda förvärv samt vissa periodiseringar. Uppskjuten skattekostnad uppgick till -32 (-94) MSEK.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 772 (681) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 767 (681) MSEK, vilket motsvarar 5,08 (4,54) SEK per aktie före och efter utspädning.

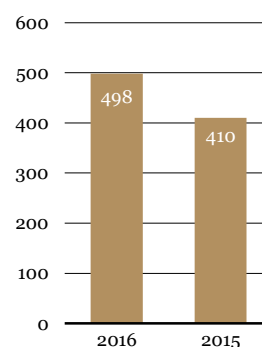
Cash earnings

Cash earnings uppgick till 314 (234) MSEK, en ökning med 34 procent. Justerat för extra skattekostnad om -29 MSEK i jämförbar period 2015 var ökningen 19 procent.

21%

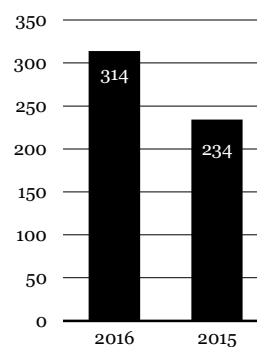
Ökning totalt driftnetto kv4

Totalt driftnetto, MSEK (oktober-december)¹



¹ Ingår Hilton Grand Place Brussels från 10 oktober 2016 och sju hotellfastigheter i Europa från 19 december 2016.

Cash earnings, MSEK (oktober-december)^{1,2}



¹ Ingår Hilton Grand Place Brussels från 10 oktober 2016 och sju hotellfastigheter i Europa från 19 december 2016.

² Ingår extra skattekostnad -29 MSEK kv4 2015.

Finansiell utveckling januari-december 2016

Jämförbara siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och års slut 2015 för balansposter såvida inget annat anges.

Nettoomsättning

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 787 (1 543) MSEK, en ökning med 16 procent. Justerat för engångsintäkt om 60 MSEK i jämförbar period 2015, var ökningen 20 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkterna med 6 procent.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 2 158 (2 046) MSEK. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter minskade intäkterna med 3 procent och RevPAR med 4 procent.

Koncernens nettoomsättning uppgick till totalt 3 945 (3 589) MSEK, en ökning med 10 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter var ökningen 1 procent.

De förvärvade sju hotellen i Europa konsoliderades från och med den 19 december 2016.

Driftnetto

Driftnettet från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 495 (1 280) MSEK, en ökning med 17 procent. Justerat för engångsintäkt om 60 MSEK i jämförbar period 2015, var ökningen 23 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettet med 7 procent.

Driftnettet från Operatörsverksamhet uppgick till 439 (416) MSEK, en ökning med 6 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter minskade driftnettet med 1 procent. Den negativa effekten på driftnettet från terrordåden i Bryssel uppgick till cirka 40 MSEK jämfört med motsvarande period föregående år.

Totalt driftnetto uppgick till 1 934 (1 696) MSEK, en ökning med 14 procent. Justerat för engångsintäkt om 60 MSEK i jämförbar period 2015, var ökningen 18 procent.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -117 (-94) MSEK. Ökningen förklaras framförallt av ökade personalkostnader hänförliga till de nya funktioner som krävs som börsnoterat företag, kostnader för incitamentsprogram till ledande befattningshavare samt vissa engångskostnader för projekt som belastade det andra och fjärde kvartalet.

EBITDA

EBITDA uppgick till 1 817 (1 603) MSEK, en ökning med 13 procent. Justerat för engångsintäkt om 60 MSEK i jämförbar period 2015 var ökningen 18 procent, drivet av ett högre driftnetto för både Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -457 (-441) MSEK. De finansiella intäkterna uppgick till 1 (3) MSEK.

Resultat före värdeförändringar

Resultatet före värdeförändringar uppgick till 1 214 (1 027) MSEK, en ökning med 18 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 1 301 (1 387) MSEK och förklaras fortsatt av lägre avkastningskrav och därmed lägre diskonteringsräntor vid värdering av Förvaltningsfastigheter samt förbättrade underliggande kassaflöden i fastighetsportföljen. Realiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 159 (12) MSEK och förklaras av avyttringen av åtta hotellfastigheter i Sverige som slutfördes den 31 mars 2016.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -39 (203) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -72 (-35) MSEK. Ökningen förklaras framförallt av ett högre resultat i Tyskland efter gjorda förvärv. Erhållen skattekompensation om 19 MSEK och extra skattekostnad om -29 MSEK ingår i jämförbar period 2015. Uppskjuten skattekostnad uppgick till -349 (-463) MSEK.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 2 214 (2 131) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 201 (2 131) MSEK, vilket motsvarar 14,65 (14,21) SEK per aktie före och efter utspädning.

Cash earnings

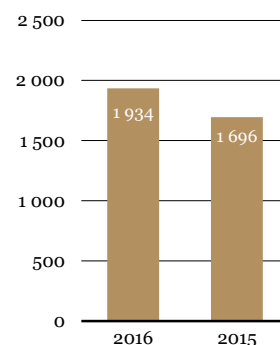
Cash earnings uppgick till 1 289 (1 130) MSEK, en ökning med 14 procent. Justerat för engångsintäkt om 60 MSEK, erhållen skattekompensation om 19 MSEK och extra skattekostnad om -29 MSEK i jämförbar period 2015 var ökningen 19 procent.

18%

Ökning totalt driftnetto 2016*

*Justerat för engångsintäkt om 60 MSEK kv3 2015.

Totalt driftnetto, MSEK (januari-december)^{1,2,3}

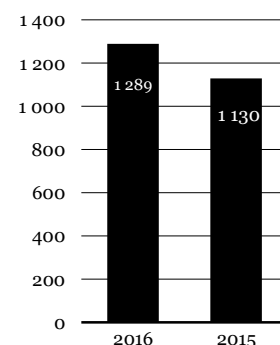


¹ Ingår 18 hotellfastigheter i Tyskland från 1 januari 2016, Hilton Grand Place Brussels från 10 oktober 2016 och sju hotellfastigheter i Europa från 19 december 2016.

² Åtta hotellfastigheter i Sverige avyttrades 31 mars 2016.

³ Ingår engångsintäkt 60 MSEK kv3 2015.

Cash earnings, MSEK (januari-december)^{1,2,3}



¹ Ingår 18 hotellfastigheter i Tyskland från 1 januari 2016, Hilton Grand Place Brussels från 10 oktober 2016 och sju hotellfastigheter i Europa från 19 december 2016.

² Åtta hotellfastigheter i Sverige avyttrades 31 mars 2016.

³ Ingår engångsintäkt 60 MSEK kv3 2015 och erhållen skattekompensation 19 MSEK kv3 2015 samt extra skattekostnad -29 MSEK kv4 2015.

Segmentrapportering

Segmentsammanfattning

MSEK	Kv 4 2016	Kv 4 2015	Helår 2016	Helår 2015
Totalt bruttoreultat	459	371	1 787	1 559
- varav bruttoreultat Fastighetsförvaltning	368	306	1 495	1 280
- varav bruttoreultat Operatörsverksamhet	91	65	292	279
Driftnetto Fastighetsförvaltning				
- Driftnetto motsvarar bruttoreultat	368	306	1 495	1 280
Driftnetto Operatörsverksamhet				
- Bruttoreultat	91	65	292	279
- Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader, Operatörsverksamhet	39	39	147	137
- Driftnetto Operatörsverksamhet	130	104	439	416
Totalt driftnetto	498	410	1 934	1 696
Central administration, exklusive avskrivningar	-34	-29	-117	-93
EBITDA	464	381	1 817	1 603

Fastighetsförvaltning

Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde uppgick till 30 163 MSEK, motsvarande 79 procent av fastigheternas totala marknadsvärde.

Driftnetto Fastighetsförvaltning

MSEK	Kv 4 2016	Kv 4 2015	Helår 2016	Helår 2015
Hysesintäkter	433	351	1 717	1 431
Övriga fastighetsintäkter	25	14	70	112
Kostnader, exklusive fastighetsadministration	-68	-44	-212	-197
Driftnetto, före fastighetsadministration	390	321	1 575	1 346
Fastighetsadministration	-22	-15	-80	-66
Bruttoreultat	368	306	1 495	1 280
Driftnetto, efter fastighetsadministration	368	306	1 495	1 280

Kommentar till perioden oktober-december 2016

Hysesintäkter och övriga fastighetsintäkter uppgick till 458 (365) MSEK och driftnettot uppgick till 368 (306) MSEK, en ökning med 25 respektive 20 procent.

Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade totala hyresintäkter och driftnetto med 6 respektive 2 procent.

De förvärvade sju hotellen i Europa konsoliderades från och med den 19 december 2016.

Utvecklingen i jämförbar hyresportfölj var fortsatt positiv med stöd av stabil efterfrågan och ökade snittpriser. Efterfrågan drevs fortsatt av en hög andel kongresser och mässor och ett aktivt fritidssegment. Tyskland, Danmark och Sverige såg den högsta hyrestillväxten i kvartalet. Enskilda städer med en särskilt god utveckling var Köpenhamn, Stockholm och Düsseldorf. Helsingfors gynnades fortsatt av ett högt resande från Asien men tillväxten bromsades av ett ökat rumsutbud efter nyöppning av två hotell.

Flertalet regionstäder i Sverige och Finland - till exempel Jönköping, Karlstad, Kuopio och Jyväskylä - utvecklades också väl.

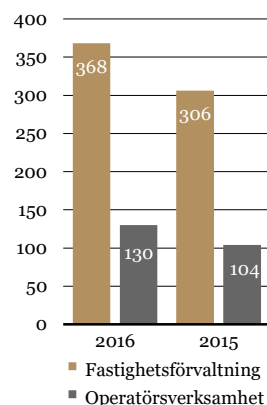
Tyskland avslutade året starkt och de sedan tidigare förvärvade 18 hotellfastigheterna i Tyskland ökade RevPAR med cirka 9 procent 2016, vilket kan jämföras med cirka 5 procent för Tyskland som helhet.

Pandox har under det fjärde kvartalet säkerställt driften i Best Western Hotel Pilotti med 112 rum. Avtal om hotellets fortsatta drift har tecknats med en ny operatör som tillträder under våren 2017.

Den 31 december 2016 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 13,9 år (31 december 2015: 11,2).

I kvartalet uppgick intäkter från de åtta externa förvaltningsavtalen i Oslo till 1 (1) MSEK.

Driftnetto per segment, MSEK (oktober-december)^{1,2,3}

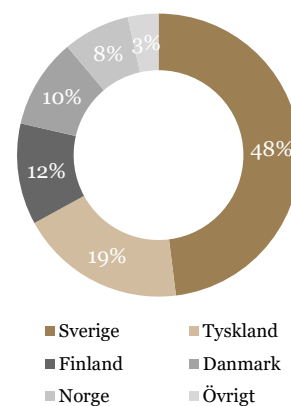


¹ Ingår 18 hotellfastigheter i Tyskland från 1 januari 2016 och sju hotellfastigheter i Europa från 19 december 2016 i Fastighetsförvaltning.

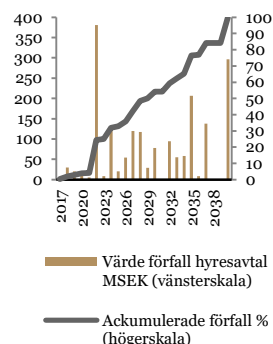
² Åtta hotellfastigheter i Sverige avyttrades 31 mars 2016 i Fastighetsförvaltning.

³ Ingår Hilton Grand Place Brussels från 10 oktober 2016 i Operatörsverksamhet.

Intäkter per land Fastighetsförvaltning (oktober-december 2016)



Hyresavtalens förfalloprofil (31 december 2016)



Operatörsverksamhet

Rörelsefastigheternas marknadsvärde uppgick till 8 070 MSEK motsvarande 21 procent av fastigheternas totala marknadsvärde.

Driftnetto Operatörsverksamhet

MSEK	Kv 4 2016	Kv 4 2015	Helår 2016	Helår 2015
Intäkter	619	536	2 158	2 046
Kostnader	-528	-471	-1 866	-1 767
Bruttoresultat	91	65	292	279
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	39	39	147	137
Driftnetto	130	104	439	416

Kommentar till perioden oktober-december 2016

Intäkterna från Operatörsverksamhet uppgick till 619 (536) MSEK och driftnettet uppgick till 130 (104) MSEK, en ökning med 15 respektive 25 procent. Driftnettomarginalen förbättrades till 21,0 (19,5) procent.

Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter var intäkterna oförändrade medan driftnettet ökade med 10 procent. Resultatförbättringen förklaras framförallt av en återhämtning i Bryssel och en svagare utveckling i det fjärde kvartalet 2015 då efterfrågan påverkades negativt av belgiska myndigheters terroråtgärder. Därutöver gynnades hotellmarknaden i Bryssel av vissa skattelättnader.

Den negativa effekten på driftnettet från Operatörsverksamhet, hänförligt till terrordåden i Bryssel, uppgick till cirka 40 MSEK helår 2016 jämfört med helår 2015.

Tyskland, Kanada och Danmark utvecklades stabilt positivt och vissa lönsamhetsförbättringar noterades för de hotell i Norge och Sverige som är under ompositionering.

Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter var RevPAR oförändrad.

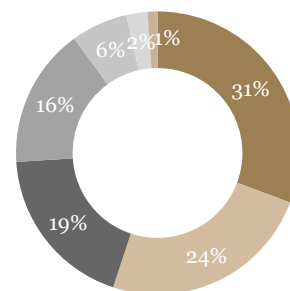
Intäkterna från Grand Hotel Oslo, som är en ren operatörsverksamhet utan fastighetsägande till lägre verksamhetsmarginal, uppgick till 54 (50) MSEK och driftnetto till -3 (-5) MSEK.

Justerat för Grand Hotel Oslo var driftnettomarginalen för Operatörsverksamhet 23,5 (22,4) procent.



Hilton Grand Place Brussels, Belgien

Intäkter per land
Operatörsverksamhet
(oktober-december 2016)



■ Belgien ■ Kanada
■ Tyskland ■ Norge
■ Danmark ■ Sverige
■ Finland

Pandox egna varumärken
(31 december 2016)



The Hotel.
BRUSSELS



Hotel Berlin, Berlin
Stay individual.

hotelbloom!
Brussels

HOTELLI KORPILAMPI



Fastighetsportfölj

Värdeförändring fastigheter

I slutet av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 38 233 (31 437) MSEK, varav 30 163 (25 062) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 8 070 (6 375) MSEK för Rörelsefastigheter. Marknadsvärdet för Rörelsefastigheter redovisas endast i informationssyfte och ingår i EPRA NAV. Driftsövertagande och omklassificering av Thon Hotel Fagernes genomfördes den 1 januari 2016, Thon Hotel Sørlandet den 28 maj 2016 samt Meetingpoint Hafjell den 1 september 2016. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Vid utgången av perioden hade Rörelsefastigheter ett redovisat värde på 6 415 (5 128) MSEK. Ökningen är i huvudsak ett resultat av förvärv av Hilton Grand Place Brussels, omklassificeringar samt valutakursförändringar.

Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

	MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari, 2016)	25 062
+ Förvärv ¹	3 970
+ Investeringar i befintlig portfölj	173
- Avyttringar ²	-887
+/- Omklassificeringar	-295
+/- Värdeförändring orealiserad	1 301
+/- Värdeförändring realiserad ²	159
+/- Valutakursförändring	680
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (31 december, 2016)	30 163

Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	MSEK
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (1 januari, 2016)	6 375
+ Förvärv ³	526
+ Investeringar i befintlig portfölj	260
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar	295
+/- Värdeförändring orealiserad	225
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	389
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (31 december, 2016)	8 070

¹ Avser förvärv av sju förvaltningsfastigheter i Europa den 19 december 2016

² Avser avyttring av åtta förvaltningsfastigheter den 31 mars 2016

³ Avser förvärv av Hilton Grand Place Brussels den 10 oktober 2016

Investeringar

Under perioden januari-december 2016 uppgick investeringar i befintlig portfölj, exklusive förvärv, till 433 (392) MSEK, varav 173 (220) MSEK avsåg Förvaltningsfastigheter och 260 (172) MSEK Rörelsefastigheter.

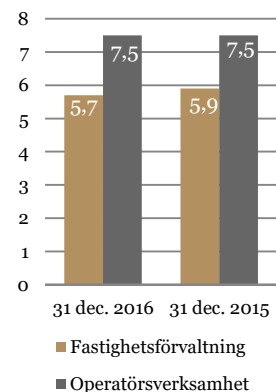
Vid utgången av perioden uppgick beslutade investeringar för framtida projekt till motsvarande cirka 1 035 MSEK, varav större projekt utgörs av Hyatt Regency Montreal, Hotel Berlin, Berlin, Leonardo Wolfsburg City, Hilton Grand Place Brussels, Elite Park Avenue Göteborg, Elite Stora Hotellet i Jönköping, InterContinental Montreal, Meetingpoint Hafjell, samt det gemensamma investeringsprogrammet med Scandic Hotels för 19 hotellfastigheter i Norden.

Känslighetsanalys (MSEK)

Finansiella effekter av förändringar i vissa nyckelparametrar per den 31 December 2016:

Förvaltningsfastigheter, påverkan verkligt värde	Förändring	Värdeeffekt
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-2 439 / +2 910
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 169
Driftnetto	+/- 1%	+/- 271
Förvaltningsfastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/- 1%	+/- 15
Rörelsefastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/- 1%	+/- 18
Finansiell känslighetsanalys, resultateffekt	Förändring	Resultat före värdeförändringar
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning förändrat ränteläge	+/- 1%	-/+ 72
Räntekostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå	+/- 1%	-/+ 188
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	-/+ 509

Genomsnittligt direktavkastningskrav, %
(31 december 2016)



Fastighetsvärdering

Pandox genomför interna värderingar av sin hotellfastighetsportfölj och Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandard IAS 40. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Marknadsvärdet för Rörelsefastigheter redovisas endast i informationssyfte och ingår i EPRA NAV.

Värderingsmodellen består av en accepterad och beprövad kassaflödesmodell, där framtida kassaflöden som hotellfastigheterna förväntas generera diskonteras. Värderingen baseras på det berörda hotellets affärsplan, vilken uppdateras minst två gånger per år, och tar bland annat hänsyn till utvecklingen inom de underliggande operatörsaktiviteterna, marknadsutvecklingen, avtalsläget, drifts- och underhållsfrågor och investeringar som syftar till att maximera hotellfastighetens kassaflöde och avkastning på lång sikt.

Externa värderingar av alla fastigheter genomförs varje år av oberoende fastighetsvärderare. De externa värderarna genomför en mer djupgående inspektion minst var tredje år eller om fastigheten genomgått stora förändringar. De externa värderingarna är en viktig referenspunkt för Pandox interna värderingar.

I det fjärde kvartalet har Pandox externvärderat en fjärdedel av portföljen. De externa värderingarna ligger väl i linje med och bekräftar Pandox interna värderingar.

För en översikt av fastighetsportföljens sammansättning per segment, geografi och varumärke se sidan 25.

Finansiering

Jämförbara siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2015 för balansposter såvida inget annat anges.

Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden till 49,3 (49,5) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 15 081 (12 092) MSEK och EPRA NAV (substansvärde) till 19 883 (16 156) MSEK. EPRA NAV per aktie var 126,24 (107,71) SEK. Likvida medel plus outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter uppgick till 2 232 (1 561) MSEK.

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen till 18 831 (15 546) MSEK. Outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter uppgick till 1 715 (1 391) MSEK.

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,8 (2,6) år och den genomsnittliga räntan, som motsvarar räntenivån vid periodens slut, var 2,6 (2,8) procent, inklusive effekter av ränteswappar. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,0 (3,4) år. Lånen säkerställs av en kombination av fastighetspanter och aktiepanter.

För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framförallt ränteswappar. Pandox har under det fjärde kvartalet 2016 ökat den genomsnittliga räntebindningstiden och den genomsnittliga kapitalbindningstiden. I slutet av perioden hade Pandox ränteswappar till ett belopp av 11 342 MSEK och cirka 56 procent av Pandox låneportfölj var därmed säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år. Det är en ökning jämfört det tredje kvartalet 2016.

Ränteförfallostruktur

(MSEK)	Räntebindning				Derivat			Genomsnittsränta derivat ¹
	Krediter	Derivat	Belopp	Andel	Volym	Andel		
< 1 år	18 831	-10 500	8 330	44%	841	7%	3,8%	
1–2 år	—	700	700	4%	700	6%	3,1%	
2–3 år	—	1 451	1 451	8%	1 451	13%	1,1%	
3–4 år	—	1 911	1 911	10%	1 911	17%	2,7%	
4–5 år	—	2 637	2 637	14%	2 637	23%	1,4%	
> 5 år	—	3 802	3 802	20%	3 802	34%	1,7%	
Totalt/netto/snitt	18 831	0	18 831	100%	11 342	100%	2,0%	

¹ Exklusive marginal i lånekontrakt.

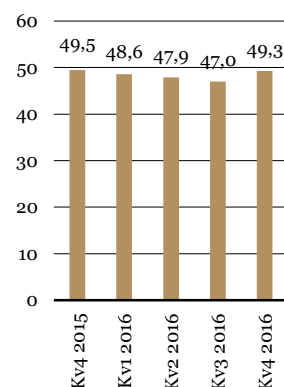
För att minska valutaexponeringen i utländska investeringar strävar Pandox efter att finansiera den tillämpliga delen av investeringen i lokal valuta. Eget kapital säkras normalt inte eftersom Pandox strategi är att ha ett långsiktigt perspektiv på sina investeringar. Valutaexponeringen är i huvudsak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

Ränteförfallostruktur i respektive valuta

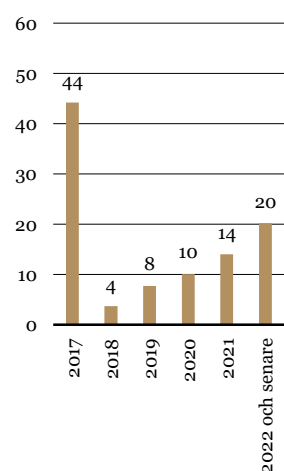
Förfall (MSEK) ¹	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	Totalt	Andel %	Ränta % ²
2017	981	542	5 612	217	434	545	8 330	44	3,6
2018	250	—	239	—	—	211	700	4	3,1
2019	125	—	694	—	—	632	1 451	8	0,9
2020	900	154	856	—	—	—	1 911	10	2,7
2021	1 250	0	1 387	—	—	—	2 637	14	1,4
2022 och senare	1 450	515	1 837	—	—	—	3 802	20	1,7
Totalt	4 956	1 211	10 625	217	434	1 388	18 831	100	2,6
Andel förfall i valuta, %	26,3	6,4	56,4	1,2	2,3	7,4	100	—	—
Genomsnittlig ränta %	3,5	2,2	2,1	0,8	3,5	3,3	2,6	—	—
Genomsnittlig räntebindningstid år	3,8	2,9	2,6	0,1	0,3	1,6	2,8	—	—
Verkligt värde fastigheter	13 620	3 129	16 647	763	1 025	3 050	38 233	—	—

¹ Omräknat till MSEK. ² Genomsnittlig ränta inklusive bankens marginal.

Belåningsgrad per kvartal, %



Ränteförfall per år, %



Pandox använder räntederivat för att uppnå önskad ränteförfallostruktur. Derivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid slutförfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplösts i sin helhet och värdeförändringen över tid har därmed inte påverkat eget kapital.

Den 31 december 2016 uppgick marknadsvärdet för Pandox finansiella derivat till -736 (-703) MSEK. Förändringen förklaras i huvudsak av en nedgång i marknadsräntan i förhållande till den fasta räntan i ränteswappavtalen.

Förfallostruktur finansiella skulder

Förfall (MSEK)	Kapitalbindning ²	Ränta, lån ¹	Nettoränta, ränteswappar, negativt värde ¹	Nettoränta, ränteswappar, positivt värde ¹	Totalt
2017	248	3	30		33
2018	5 239	43	21		64
2019	6 054	86	8		94
2020	3 137	46	61		106
2021	4 154	66	47	-1	112
2022 och senare	0	0	80		80
Totalt	18 831	243	247	-1	489

¹Beräkning baserad på utgående balans per 31 december, 2016, och aktuella räntor per samma datum och en implicerad årlig räntekostnad för de olika förfalloperioderna.

² Exklusive löpande amortering.

Under fjärde kvartalet har refinansiering avseende förfall om 796 MSEK genomförts med en ökad kreditvolym och en löptid på fyra år.

Uppskjuten skatt

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 748 (800) MSEK. Dessa utgör redovisat värde av skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren och temporära värderingsskillnader för räntederivat.

De uppskjutna skatteskulderna uppgick till 2 582 (2 281) MSEK, vilka avser temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde Förvaltningsfastigheter, samt temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde Rörelsefastigheter.

Övrig information

Viktigare pressmeddelanden under perioden

10 oktober 2016	Pandox har slutfört förvärv av Hilton Grand Place Brussels.
1 november 2016	Pandox utser Karmen Bergholcs till Chefsjurist.
18 november 2016	Pandox AB förvärvar hotellportfölj i Europa för cirka 4 100 MSEK.
9 december 2016	Pandox genomför en riktad nyemission och tillförs cirka 1 012 MSEK före transaktionskostnader.
19 december 2016	Pandox har slutfört förvärv av hotellportfölj i Europa.

Viktigare pressmeddelanden efter perioden

9 januari 2017	Pandox utser Martin Creydt till ansvarig för Property Management Intl.
18 januari 2017	Pandox ingår hyresavtal för sju operatörshotell i Norden.

För fullständiga pressmeddelanden se www.pandox.se.

Väsentliga händelser efter perioden

Pandox ingår tjugoåriga hyresavtal för sju operatörshotell i Norden med Scandic Hotels Group och frånträder operatörsavtalet för Grand Hotel Oslo.

Personal

Den 31 december 2016 hade Pandox motsvarande 1 477 (1 359) heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 1 443 (1 329) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 34 (30) 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. Faktureringen uppgick under perioden januari-december 2016 till 65 (56) MSEK och resultatet uppgick till 438 (571) MSEK.

I slutet av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 3 712 (2 841) MSEK och den räntebärande skulden till 5 085 (5 810) MSEK, varav 4 997 (4 087) MSEK i form av långfristig skuld.

Transaktioner med närstående

Moderbolaget genomför transaktioner med dotterbolag i koncernen. Sådana transaktioner omfattar i huvudsak allokering av centrala administrationskostnader samt räntor hänförliga till fordringar och skulder. Alla transaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor. I det tidigare kommunicerade förvärvet av sju hotellfastigheter i Europa (pressmeddelande 18 november 2016) har slutförandet inneburit att Eiendomsspar AS minoritetsägande i Radisson Blu Köln ökat från 5,1 till 9,9 procent. Ett temporärt minoritetsaktieäggande om 5,1 procent för de två hotellfastigheterna i Österrike avvecklas under det första kvartalet 2017.

Pandox har förvaltningsavtal för åtta hotell i Oslo samt Pelican Bay Lucaya Resort på Bahamas, vilka ägs av Eiendomsspar AS, dotterbolag till Eiendomsspar AS samt närstående till Helene Sundt AS respektive CGS Holding AS. I det fjärde kvartalet uppgick intäkterna för förvaltningsavtalen till 1 (1) MSEK, samt intäkter från förvaltning av Pelican Bay Lucaya till 0,4 (0,4) MSEK.

Pandox driver hotelloperatörsverksamhet för Grand Hotel Oslo under ett hyresavtal med fastighetsägaren Eiendomsspar AS.

I det fjärde kvartalet uppgick hyreskostnaden för Grand Hotel Oslo till 13 (12) MSEK.

Som kommunicerats kommer avtalet att frånträdas under det andra kvartalet 2017.

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. Riktlinjerna är obligatoriska för finansiella rapporter som offentliggörs efter 3 juli 2016. Avstämning av alternativa nyckeltal finns tillgängliga på sidorna 21-22.

Antal aktier

Vid utgången av perioden uppgick det totala antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 82 499 999 B-aktier. För helår 2016 uppgick det viktade antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 75 266 393 B-aktier. För det fjärde kvartalet 2016 uppgick det viktade antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 76 059 782 B-aktier.

Finansiell riskhantering

Pandox strävar efter att uppnå lägsta möjliga finansieringskostnader samtidigt som man begränsar ränte-, valuta- och låneriskerna.

Pandox strävar efter att hantera risken för att förändrade räntor ska påverka Pandox resultat negativt. Pandox mål är att hantera räntexponeringen så att ökade kostnader till följd av rimliga ränteförändringar kompenseras av högre intäkter. Pandox strävar efter att uppnå målet genom att ha en låneportfölj med varierande förfalldatum och löptider med fast ränta.

Pandox har även utvecklat och implementerat system och rutiner i syfte att stödja kontinuerlig uppföljning och rapportering av räntexponering. Pandox ingår ränteswapavtal för att säkra räntenivån på en viss andel av skuldportföljen.

Pandox balansräkning och resultaträkning är exponerade mot förändringar i värdet på den svenska kronan, eftersom en del av koncernens tillgångar är noterade i utländsk valuta. Pandox strävar efter att säkra en del av exponeringen genom lån i lokal valuta där koncernen har sina tillgångar.

Pandox strävar efter att hantera risken att det kan vara svårt att få tillgång till extern finansiering. Pandox mål är att ingå långfristiga ramavtal.

Pandox strävar efter att där så är möjligt centralisera alla lån till moderbolaget för att uppnå flexibilitet och administrativa fördelar.

Riskfaktorer

Pandox verksamhet och marknad är utsatta för vissa risker som ligger helt eller delvis utanför Pandox kontroll och som kan påverka Pandox verksamhet, finansiella ställning och verksamhetsresultat. Dessa direkta och indirekta risker är desamma för Koncernen och Moderbolaget, med den skillnaden att Moderbolaget inte har ett direkt eget engagemang i hotelloperatörsverksamheten. Riskerna är desamma både på kort och på lång sikt.

Riskfaktorer innefattar bland annat följande sektorrisker och verksamhetsrisker: (1) Värdet på Pandox tillgångar är utsatt för makroekonomiska fluktuationer och likviditeten på fastighetsmarknaden kan minska. (2) Pandox är utsatt för risker i verksamheten när det gäller att ompositionera och omvandla hotellfastigheter. (3) Pandox kostnader för att underhålla och förbättra sina existerande fastigheter kan bli högre än estimerat. (4) Pandox kan misslyckas med att identifiera och förvärva lämpliga hotellfastigheter. (5) Pandox kan från tid till annan förvärva nya hotellfastigheter, vilket är förenat med risker. (6) Pandox kan i framtiden misslyckas med att behålla och rekrytera nyckelpersonal. (7) Pandox är beroende av utomstående hotelloperatörers renommé, varumärke, förmåga att framgångsrikt bedriva sina verksamheter och finansiella ställning. (8) Pandox är exponerat för miljörisker. (9) Pandox är exponerat för fluktuerande räntenivåer. (10) Pandox är exponerat för risken att inte kunna refinansiera sina låneavtal när de förfaller till betalning. (11) Pandox är utsatt för vissa risker som är vanligt förekommande inom hotellbranschen vilka ligger utanför Bolagets kontroll. (12) Hotellbranschen präglas av intensiv konkurrens och Pandox kan bli oförmöget att konkurrera effektivt i framtiden. (13) Nya affärsmodeller kan komma att påverka hotellbranschen. (14) Framväxten av internetbaserade resebyråer (Online Travel Agencies, "OTA:s"), kan ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet och lönsamhet.

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.

Bolagsinformation

Pandox AB (publ) är ett svenskt aktiebolag (organisationsnummer 556030-7885) med säte i Stockholm. Pandox bildades 1995 och företagens B-aktier är sedan den 18 juni 2015 noterade på Nasdaq Stockholm.

Uttalanden om framtiden

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

Giltig lydelse

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

Årsstämma 2017

Årsstämma i Pandox AB (publ) äger rum onsdagen den 29 mars 2017 klockan 10:00 på Hilton Stockholm Slussen, Guldgränd 8, 104 65 Stockholm. Aktieägare som vill delta i årsstämman 2017 skall dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast torsdagen den 23 mars 2017, dels anmäla sitt deltagande i stämman till bolaget senast torsdagen den 23 mars 2017 (före kl. 16:00). Kallelse till årsstämman kommer att ske senast fyra veckor innan årsstämman och finnas tillgänglig på www.pandox.se. I samband härmed kommer även Pandox årsredovisning och övriga handlingar att göras tillgängliga. Årsredovisningen kommer att publiceras senast tre veckor innan årsstämman. Av kallelsen kommer framgå vilka ärenden som skall hanteras vid stämman samt hur anmälan om deltagande görs.

Förändringar i koncernledningen

Pandox ökade storlek och geografiska diversifiering med fler verksamhetsländer och partners kräver en proaktiv och dynamisk organisation. Mot denna bakgrund har Pandox organisation samt koncernledningens sammansättning och ansvarsområden förtydligats.

Beslut har fattats om att från och med den 16 februari 2017 utöka koncernledningen med Erik Hvesser, Senior Vice President, Director of Property Management Nordics och Helge Krogsbøl, Senior Vice President, Director of Operations Nordics and Germany.

I samband med förändringen övergår också ansvaret för hållbarhet till Liia Nõu, Senior Executive Vice President and CFO. Camilla Weiner kvarstår i en strategisk rådgivande roll men ingår inte i koncernledningen.

Efter förändringarna består Pandox koncernledning av följande personer:

Anders Nissen	CEO
Liia Nõu	Senior Executive Vice President and CFO
Erik Hvesser (ny)	Senior Vice President, Director of Property Management Nordics
Martin Creydt	Senior Vice President, Director of Property Management International
Aldert Schaaphok	Senior Vice President, Director of Operations International
Helge Krogsbøl (ny)	Senior Vice President, Director of Operations Nordics and Germany
Lars Häggström	Senior Executive Vice President, Asset Management & Development
Jonas Törner	Senior Vice President, Business Intelligence
Karmen Bergholcs	General Counsel
Anders Berg	Director of Communications and IR

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2016	16 februari 2017
Årsstämma 2017	29 mars 2017
Delårsrapport kvartal 1, januari-mars 2017	4 maj 2017
Kapitalmarknadsdag i Stockholm	9 maj 2017

Mer information om Pandox och vår finansiella kalender finns på www.pandox.se.

Presentation av delårsrapporten

Pandox presenterar delårsrapporten för institutionella investerare, analytiker och media via en webbsänd telefonkonferens den 16 februari kl. 09:00 CET.

För att följa presentationen online gå till <http://media.fronto.com/cloud/pandox/170216>. För att delta i telefonkonferensen och ställa frågor, vänligen ring in på något av nedanstående telefonnummer cirka tio minuter före presentationsstart. Presentationsmaterialet görs tillgängligt på www.pandox.se cirka kl. 08:00 CET.

SE: +46 (0)8 503 36 434
UK LocalCall: 08444933800
US LocalCall: 16315107498
Conference ID: 51368715

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

Kontaktpersoner

För ytterligare information vänligen kontakta:

Anders Nissen

CEO
+46 (0) 708 46 02 02

Lia Nõu

CFO
+46 (0) 702 37 44 04

Anders Berg

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

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

Stockholm den 15 februari, 2017

Christian Ringnes
Styrelseordförande

Leiv Askvig
Styrelseledamot

Olaf Gauslå
Styrelseledamot

Bengt Kjell
Styrelseledamot

Ann-Sofi Danielsson
Styrelseledamot

Helene Sundt
Styrelseledamot

Mats Wäppling
Styrelseledamot

Anders Nissen
VD

Denna information är sådan information som Padox AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoner, för offentliggörande den 16 februari 2017 kl. 07:00 CET.

Finansiella rapporter i sammandrag

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

MSEK	Not	Kv 4 2016	Kv 4 2015	Helår 2016	Helår 2015
Intäkter Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	2	433	351	1 717	1 431
Övriga fastighetsintäkter		25	14	70	112
Intäkter Operatörsverksamhet	2	619	536	2 158	2 046
Nettoomsättning		1 077	901	3 945	3 589
Kostnader Fastighetsförvaltning	2	-90	-59	-292	-263
Kostnader Operatörsverksamhet	2	-528	-471	-1 866	-1 767
Bruttoresultat		459	371	1 787	1 559
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	2	368	306	1 495	1 280
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	2	91	65	292	279
Central administration		-34	-30	-117	-94
Finansiella intäkter		0	1	1	3
Finansiella kostnader		-116	-106	-457	-441
Resultat före värdeförändringar		309	236	1 214	1 027
<i>Värdeförändringar</i>					
Fastigheter, orealiserade	2	413	484	1 301	1 387
Fastigheter, realiserade	2	—	4	159	12
Derivat, orealiserade		116	93	-39	203
Resultat före skatt		838	817	2 635	2 629
Aktuell skatt		-34	-42	-72	-35
Uppskjuten skatt		-32	-94	-349	-463
Periodens resultat		772	681	2 214	2 131
Övrigt totalresultat					
<i>Poster som har eller kan komma att omföras till periodens resultat</i>					
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		18	-131	359	-287
Omräkningsdifferenser vid realisation av utländska verksamheter		—	-4	—	-4
Periodens övrigt totalresultat		18	-135	359	-291
Periodens totalresultat		790	546	2 573	1 840
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat		767	681	2 201	2 131
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat		5	—	13	—
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat		787	546	2 556	1 840
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat		3	—	17	—
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		5,08	4,54	14,65	14,21

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	31 dec 2016	31 dec 2015
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Rörelsefastigheter	5 984	4 747
Inventarier/Inredning	431	381
Förvaltningsfastigheter	30 163	24 335
Uppskjuten skattefordran	748	800
Derivat ²	1	—
Andra långfristiga fordringar	22	25
Summa anläggningstillgångar	37 349	30 288
Omsättningstillgångar		
Varulager	16	14
Aktuell skattefordran	11	64
Kundfordringar	249	173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	262	109
Övriga fordringar	25	70
Likvida medel	517	170
Tillgångar som innehas för försäljning	—	732
Summa omsättningstillgångar	1 080	1 332
Summa tillgångar	38 429	31 620
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	394	375
Övrigt tillskjutet kapital	3 122	2 138
Reserver	-53	-408
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	11 618	9 987
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	15 081	12 092
Innehav utan bestämmande inflytande	177	123
Summa eget kapital	15 258	12 215
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder ¹	18 304	13 720
Derivat ²	736	703
Avsättningar	100	56
Uppskjuten skatteskuld	2 582	2 281
Summa långfristiga skulder	21 722	16 760
Kortfristiga skulder		
Avsättningar	3	12
Kortfristiga räntebärande skulder ¹	537	1 826
Skatteskulder	44	2
Leverantörsskulder	202	212
Övriga kortfristiga skulder	209	99
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	454	482
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	—	12
Summa kortfristiga skulder	1 449	2 645
Summa skulder	23 171	19 405
Summa eget kapital och skulder	38 429	31 620

¹De redovisade värdena för räntebärande skulder och andra finansiella instrument utgör en rimlig approximation för deras verkliga värden. ² Derivaten värderas till verkligt värde enligt Nivå 2-värdering enligt IFRS, baserat på indata som är observerbara, antingen direkt eller indirekt.

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkning reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2015	375	2 138	-117	8 006	10 402	—	10 402
Periodens resultat 2015	—	—	—	2 131	2 131	—	2 131
Övrigt totalresultat 2015	—	—	-291	—	-291	—	-291
Utdelning	—	—	—	-150	-150	—	-150
Förändring avseende innehav utan bestämmande inflytande ¹	—	—	—	—	—	123	123
Utgående eget kapital 31 december 2015	375	2 138	-408	9 987	12 092	123	12 215
Ingående eget kapital 1 januari 2016	375	2 138	-408	9 987	12 092	123	12 215
Periodens resultat 2016	—	—	—	2 201	2 201	13	2 214
Övrigt totalresultat 2016	—	—	355	—	355	4	359
Nyemission 2016 ²	19	984	—	—	1 003	—	1 003
Utdelning	—	—	—	-570	-570	-8	-578
Förändring avseende innehav utan bestämmande inflytande ¹	—	—	—	—	—	45	45
Utgående eget kapital 31 december 2016	394	3 122	-53	11 618	15 081	177	15 258

¹ Via förvärv. ² Efter emissionskostnader.

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

MSEK	Kv 4 2016	Kv 4 2015	Helår 2016	Helår 2015
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	838	817	2 635	2 629
Återföring av avskrivningar	39	39	147	137
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	—	-4	-159	-12
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-413	-484	-1 301	-1 387
Orealiserade värdeförändringar derivat	-116	-93	39	-203
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	16	12	35	12
Betald skatt	-62	-13	-72	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	302	274	1 324	1 170
Ökning/minskning rörelsefordringar	-29	2	-179	-119
Ökning/minskning rörelseskulder	25	-18	50	-187
Förändringar av rörelsekapital	-4	-16	-129	-306
Kassaflöde från den löpande verksamheten	298	258	1 195	864
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-187	-158	-433	-392
Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	—	124	843	124
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-4 477	-3 712	-4 477	-3 720
Förvärv av finansiella tillgångar	-1	—	-9	-1
Avyttring av finansiella tillgångar	—	—	12	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 665	-3 746	-4 064	-3 986
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Nyemission	1 012	—	1 012	—
Emissionskostnader	-9	—	-9	—
Upptagna lån	3 381	3 696	4 850	3 899
Amortering av skuld	-44	-788	-2 128	-887
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	45	123	45	123
Utbetald utdelning	—	—	-570	-150
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 385	3 031	3 200	2 985
Periodens kassaflöde	18	-457	331	-137
Likvida medel vid periodens början	500	636	170	321
Kursdifferens i likvida medel	-1	-9	16	-14
Likvida medel vid periodens slut	517	170	517	170
Upplysningar om betalda räntor				
Erhållen ränta uppgick till	0	1	1	3
Betald ränta uppgick till	-111	-101	-440	-430
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	517	170	517	170
Likvida medel består av bankmedel.				

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	Kv 4 2016	Kv 4 2015	Helår 2016	Helår 2015
Nettoomsättning	20	24	65	56
Administrativa kostnader	-47	-37	-158	-123
Övriga intäkter	—	—	—	9
Rörelseresultat	-27	-13	-93	-58
Resultat från andelar i koncernföretag	-61	3	300	669
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	56	48	112	65
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-22	-50	-185	-211
Resultat efter finansiella poster	-54	-12	134	465
Bokslutsdispositioner	304	106	304	106
Resultat före skatt	250	94	438	571
Skatt på periodens resultat	—	—	—	—
Periodens resultat	250	94	438	571

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	31 dec 2016	31 dec 2015
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	0	0
Finansiella anläggningstillgångar	12 717	11 775
Omsättningstillgångar	217	112
Summa tillgångar	12 934	11 887
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 712	2 841
Avsättningar	57	30
Långfristiga skulder	4 997	4 087
Kortfristiga skulder	4 168	4 929
Summa eget kapital och skulder	12 934	11 887

Nyckeltal

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL (MSEK)	Kv 4 2016	Kv 4 2015	Helår 2016	Helår 2015
3 Avkastning på eget kapital, %				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	—	—	12 092	10 402
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	—	—	15 081	12 092
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	—	—	13 586	11 247
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	—	—	2 201	2 131
Avkastning på eget kapital, %	—	—	16,2%	18,9%
1 Soliditet, %				
Summa eget kapital	—	—	15 258	12 215
Summa tillgångar	—	—	38 429	31 620
Soliditet, %	—	—	39,7%	38,6%
1 Belåningsgrad, %				
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	18 304	13 720
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	537	1 826
Marknadsvärde fastigheter	—	—	38 233	31 437
Belåningsgrad, %	—	—	49,3%	49,5%
1 Rättetäckningsgrad, ggr				
Resultat före värdeförändringar	309	236	1 214	1 027
Finansiella kostnader	116	106	457	441
Avskrivningar	39	39	147	137
Rättetäckningsgrad, ggr	4,0	3,6	4,0	3,6
1 Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %				
Genomsnittlig räntekostnad	—	—	489	428
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	18 304	13 720
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	537	1 826
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %	—	—	2,6%	2,8%
<i>Se sidan 11-12 för en fullständig avstämning.</i>				
2 Räntebärande nettoskuld				
Skuld långfristig räntebärande	—	—	18 304	13 720
Skuld kortfristig räntebärande	—	—	537	1 826
Kassa	—	—	-517	-170
Räntebärande nettoskuld	—	—	18 324	15 376
2 Investeringar, exkl förvärv	187	158	433	392
2 Driftnetto fastighetsförvaltning				
Hysesintäkter	433	351	1 717	1 431
Övriga fastighetsintäkter	25	14	70	112
Kostnader, exkl fastighetsadministration	-68	-44	-212	-197
Driftnetto fastighetsförvaltning, före fastighetsadministration	390	321	1 575	1 346
Fastighetsadministration	-22	-15	-80	-66
Driftnetto fastighetsförvaltning	368	306	1 495	1 280
2 Driftnetto operatörsverksamhet				
Intäkter Operatörsverksamhet	619	536	2 158	2 046
Kostnader Operatörsverksamhet	-528	-471	-1 866	-1 767
Bruttoresultat	91	65	292	279
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	39	39	147	137
Driftnetto operatörsverksamhet	130	104	439	416
3 EBITDA				
Totalt bruttoresultat, från respektive segment	459	371	1 787	1 559
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet	39	39	147	137
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-34	-29	-117	-93
EBITDA	464	381	1 817	1 603
3 Cash earnings				
EBITDA	464	381	1 817	1 603
Plus: Finansiella intäkter	0	1	1	3
Minus: Finansiella kostnader	-116	-106	-457	-441
Minus: Aktuell skatt	-34	-42	-72	-35
Cash earnings	314	234	1 289	1 130
3 EPRA NAV				
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	—	—	15 081	12 092
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	—	—	1 655	1 248
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	—	—	736	703
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	—	—	-171	-168
Plus: Uppskjuten skatteskuld, fastigheter	—	—	2 582	2 281
EPRA NAV	—	—	19 883	16 156
3 Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %				
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB, MSEK	—	—	16 156	13 816
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB, MSEK	—	—	19 883	16 156
Aterlagd utdelning innevarande år	—	—	570	150
Exklusive likvid nyemission	—	—	-1 003	—
Substanstillväxt i EPRA NAV, %	—	—	20,4%	18,0%

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. Här intill presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitionerna av dessa mått på sidan 28.

Finansiell risk

Pandox äger, förvaltar och utvecklar hotellfastigheter samt driver hotell. Risktagandet uttrycks i en målsättning om en belåningsgrad på 45-60 procent, beroende på marknadsutvecklingen och rådande möjligheter. Utöver belåningsgrad så är soliditet, rättetäckningsgrad, 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 målpåfyllelse 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 – 40-60 procent av cash earnings med en genomsnittlig utdelningsandel om 50 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.

Substansvärde (EPRA NAV) och eget kapital

Substansvärdet (EPRA NAV) 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 skatteskuld. Marknadsvärdet för Rörelsefastigheter ingår också i beräkningen. Avkastning på eget kapital används som komplement till tillväxt i EPRA NAV.

Nyckeltal forts.

FORTS. AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL PER AKTIE¹	Kv 4 2016	Kv 4 2015	Helår 2016	Helår 2015
Totalresultat per aktie, SEK				
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	787	546	2 556	1 840
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	151 059 782	150 000 000	150 266 393	150 000 000
Totalresultat per aktie, SEK	5,21	3,64	17,01	12,26
Cash earnings per aktie, SEK				
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	309	234	1 276	1 130
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	151 059 782	150 000 000	150 266 393	150 000 000
Cash earnings per aktie, SEK	2,05	1,56	8,49	7,53
Eget kapital per aktie, SEK				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	—	—	15 081	12 092
Antal aktier vid periodens slut	—	—	157 499 999	150 000 000
Eget kapital per aktie, SEK	—	—	95,75	80,61
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK				
EPRA NAV, MSEK	—	—	19 883	16 156
Antal aktier vid periodens slut	—	—	157 499 999	150 000 000
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	—	—	126,24	107,71
Utdelning per aktie, SEK				
Utdelning, MSEK	—	—	646	570
Antal aktier vid tillfället för utdelning	—	—	157 499 999	150 000 000
Utdelning per aktie, SEK ³	—	—	4,10	3,80
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	151 059 782	150 000 000	150 266 393	150 000 000
Antal aktier vid periodens slut	157 499 999	150 000 000	157 499 999	150 000 000
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL				
Antal hotell, periodens slut ²	—	—	120	121
Antal rum, periodens slut ²	—	—	26 240	25 190
WAULT, år	—	—	13,9	11,2
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	38 233	31 437
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	—	—	30 163	25 062
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	—	—	8 070	6 375
RevPAR (rörelsefastigheter) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	660	660	657	684

¹ Retroaktivt justerat för aktiesplit i maj 2015. Totalt antal utestående aktier efter full utspädning uppgår till 157 499 999, varav 75 000 000 A-aktier och 82 499 999 B-aktier. För jämförbarheten har totala antalet aktier används för beräkning av nyckeltalen.

² Pandox-ägda hotellfastigheter. ³ För 2016 anges föreslagen utdelning och för 2015 beslutad utdelning.

Kvartalsdata

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG (MSEK)

	Kv 4 2016	Kv 3 2016	Kv 2 2016	Kv 1 2016	Kv 4 2015	Kv 3 2015	Kv 2 2015	Kv 1 2015
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter	433	459	451	374	351	389	372	319
Övriga fastighetsintäkter	25	20	13	12	14	69	16	13
Intäkter Operatörsverksamhet	619	561	536	442	536	534	609	367
Nettoomsättning	1 077	1 040	1 000	828	901	992	997	699
Kostnader Fastighetsförvaltning	-90	-70	-66	-66	-59	-55	-76	-72
Kostnader Operatörsverksamhet	-528	-466	-448	-424	-471	-454	-494	-348
Bruttoresultat	459	504	486	338	371	483	427	279
Central administration	-34	-27	-32	-24	-30	-23	-19	-21
Finansnetto	-116	-114	-112	-114	-105	-105	-115	-114
Resultat före värdeförändringar	309	363	342	200	236	355	293	144
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	413	369	319	200	484	232	307	363
Fastigheter, realiserade	—	—	—	159	4	—	8	—
Derivat, orealiserade	116	24	-55	-124	93	-73	216	-33
Resultat före skatt	838	756	606	435	817	514	824	474
Aktuell skatt	-34	-12	-25	-1	-42	17	-5	-5
Uppskjuten skatt	-32	-152	-107	-58	-94	-106	-168	-95
Periodens resultat	772	592	474	376	681	425	651	374
Övrigt totalresultat	18	108	103	131	-135	37	-62	-130
Periodens totalresultat	790	700	577	507	546	462	589	244

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I KONCERNEN I SAMMANDRAG (MSEK)

	31 dec 2016	30 sep 2016	30 jun 2016	31 mar 2016	31 dec 2015	30 sep 2015	30 jun 2015	31 mar 2015
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	36 578	31 623	30 710	29 998	29 463	26 287	26 170	25 941
Övriga anläggningstillgångar	23	21	20	20	25	25	27	28
Uppskjuten skattefordran	748	772	802	829	800	865	805	898
Omsättningstillgångar	563	531	428	345	1 162	587	415	254
Likvida medel	517	500	365	820	170	636	263	378
Summa tillgångar	38 429	33 447	32 325	32 012	31 620	28 400	27 680	27 499
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	15 258	13 428	12 728	12 722	12 215	11 546	11 084	10 646
Uppskjuten skatteskuld	2 582	2 660	2 421	2 274	2 281	2 310	2 147	2 074
Räntebärande skulder	18 841	15 547	15 388	15 219	15 546	12 861	12 822	12 821
Icke räntebärande skulder	1 748	1 812	1 788	1 797	1 578	1 683	1 627	1 958
Summa eget kapital och skulder	38 429	33 447	32 325	32 012	31 620	28 400	27 680	27 499

NYCKELTAL

	Kv 4 2016	Kv 3 2016	Kv 2 2016	Kv 1 2016	Kv 4 2015	Kv 3 2015	Kv 2 2015	Kv 1 2015
Driftnetto Fastighetsförvaltning, MSEK	368	409	398	320	306	403	312	260
Driftnetto Operatörsverksamhet, MSEK	130	130	125	54	104	115	146	51
EBITDA, MSEK	464	512	491	350	381	495	439	290
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	5,08	3,93	3,14	2,49	4,54	2,83	4,34	2,49
Cash earnings, MSEK	314	386	354	235	234	407	319	171
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	2,05	2,55	2,34	1,57	1,56	2,71	2,13	1,14

RevPAR-tillväxt (operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %

	31 dec 2016	30 sep 2016	30 jun 2016	31 mar 2016	31 dec 2015	30 sep 2015	30 jun 2015	31 mar 2015
Räntebärande nettoskuld, MSEK	18 324	15 047	15 023	14 399	15 376	12 225	12 559	12 444
Soliditet, %	39,7	40,1	39,4	39,7	38,6	40,7	40,0	38,7
Belåningsgrad fastigheter, %	49,3	47,0	47,9	48,6	49,5	46,4	46,9	47,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,0	3,7	3,1	3,6	3,7	3,2	2,5
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	38 233	33 098	32 124	31 322	31 437	27 712	27 327	26 996
EPRA NAV per aktie, SEK	126,24	120,53	114,03	112,16	107,71	104,45	99,23	96,25
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	13,9	13,4	13,3	11,3	11,2	8,7	8,9	8,7

Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandox fastighetsportfölj av 120 (31 december 2015: 121) hotellfastigheter med 26 240 (31 december 2015: 25 190) hotellrum i tio länder. Pandox huvudsakliga geografiska fokus, som utgör cirka 60 procent mätt i marknadsvärde, är Norden. Av de helägda hotellfastigheterna hyrs 98 ut till extern part, vilket innebär att cirka 79 procent av portföljens marknadsvärde täcks av externa hyreskontrakt.

Portföljöversikt per segment och land

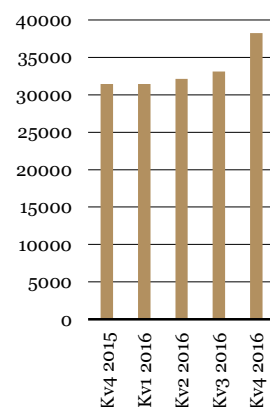
Fastighetsförvaltning Förvaltningsfastigheter	Antal hotell	Antal rum	Marknads- värde (MSEK)	Marknadsvärde % av total	Värde per rum (MSEK)
Sverige	42	8 597	13 311	35%	1,5
Norge	10	1 641	2 379	6%	1,4
Finland	13	2 919	3 246	8%	1,1
Danmark	6	1 402	2 395	6%	1,7
Belgien	1	100	100	0%	1,0
Nederländerna	1	189	945	2%	5,0
Tyskland	22	4 331	5 751	15%	1,3
Österrike	2	639	1 273	3%	2,0
Schweiz	1	206	763	2%	3,7
Summa Förvaltningsfastigheter	98	20 024	30 163	79%	1,5
Operatörsverksamhet					
Rörelsefastigheter					
Sverige	2	357	309	1%	0,9
Norge	4	861	671	2%	0,8
Finland	1	151	43	0%	0,3
Danmark	2	440	734	2%	1,7
Belgien	7	2 158	3 251	9%	1,5
Tyskland	4	1 285	2 037	5%	1,6
Kanada	2	964	1 025	3%	1,1
Summa Rörelsefastigheter	22	6 216	8 070	21%	1,3
Totalt ägda fastigheter	120	26 240	38 233	100%	1,5

Större delen av Pandox hyresgästbas utgörs av välrenommerade hotelloperatörer med starka hotellvarumärken. Hyresgästerna är dels hotelloperatörer som inriktar sig på Norden, t.ex. Scandic (den största hotelloperatören i Norden med mer än 200 hotell) och Nordic Choice, dels operatörer inriktade på andra regioner samt globala marknader, t.ex. Fattal (Leonardo), Rezidor (Radisson Blu), Hilton och NH.

Pandox portföljöversikt per brand/varumärke

Varumärke	Antal hotell	Antal rum	Länder
Scandic	44	9 458	SE, NO, FI, DK, BE
Leonardo	16	2 921	DE
Nordic Choice Hotels	12	1 956	SE, NO
Radisson Blu	7	1 783	SE, NO, CH, DE
Hilton	5	1 225	SE, FI, BE
NH	5	1 162	DE, AU
Holiday Inn	4	963	BE, DE
First Hotels	3	618	DK
Crowne Plaza	2	616	BE
Hyatt	1	607	KAN
Best Western	2	311	SE, FI
Elite	2	452	SE
InterContinental	1	357	KAN
Thon Hotels	2	348	NO
Rantasipi	1	135	FI
Oberoende varumärken	13	3 328	SE, NO, FI, DK, BE, DE
Totalt	120	26 240	10

Marknadsvärde fastigheter per kvartal, MSEK



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Pandox 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. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Pandox årsredovisning för 2015.

Not 2 Rörelsesegment

Rörelsesegment	Fastighetsförvaltning		Operatörsverksamhet		Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster		Totalt	
	Kv 1-4 2016	Kv 1-4 2015	Kv 1-4 2016	Kv 1-4 2015	Kv 1-4 2016	Kv 1-4 2015	Kv 1-4 2016	Kv 1-4 2015
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hysesintäkter samt övriga fastighetsintäkter	1 787	1 543	—	—	—	—	1 787	1 543
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	2 158	2 046	—	—	2 158	2 046
Nettoomsättning	1 787	1 543	2 158	2 046	—	—	3 945	3 589
Kostnader Fastighetsförvaltning								
Kostnader Operatörsverksamhet	-292	-263	—	—	—	—	-292	-263
Bruttoresultat	1 495	1 280	292	279	—	—	1 787	1 559
Central administration	—	—	—	—	-117	-94	-117	-94
Finansiella intäkter	—	—	—	—	1	3	1	3
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-457	-441	-457	-441
Resultat före värdeförändringar	1 495	1 280	292	279	-573	-532	1 214	1 027
<i>Värdeförändringar</i>								
Fastigheter, orealiserade	1 301	1 387	—	—	—	—	1 301	1 387
Fastigheter, realiserade	159	12	—	—	—	—	159	12
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	-39	203	-39	203
Resultat före skatt	2 955	2 679	292	279	-612	-329	2 635	2 629
Aktuell skatt	—	—	—	—	-72	-35	-72	-35
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	-349	-463	-349	-463
Periodens resultat	2 955	2 679	292	279	-1 033	-827	2 214	2 131

Kv 1-4 2016

Geografisk marknad	Sve	Dan	Nor	Fin	Tys	Bel	Övriga	Tot
Nettoomsättning								
– Fastighetsförvaltning	869	177	138	240	314	5	44	1 787
– Operatörsverksamhet	55	159	336	29	432	658	489	2 158
Marknadsvärde fastigheter	13 620	3 129	3 050	3 289	7 788	3 351	4 006	38 233
Investeringar fastigheter	148	31	80	9	47	50	68	433
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	1 752	526	2 218	4 496
Realiserad värdeförändring fastigheter	159	—	—	—	—	—	—	159

Kv 1-4 2015

Geografisk marknad	Sve	Dan	Nor	Fin	Tys	Bel	Övriga	Tot
Nettoomsättning								
– Fastighetsförvaltning	882	142	242	221	—	17	39	1 543
– Operatörsverksamhet	22	134	248	23	404	770	445	2 046
Marknadsvärde fastigheter	13 463	2 608	2 611	3 020	5 491	2 772	1 472	31 437
Investeringar fastigheter	117	58	52	53	16	63	33	392
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	3 665	—	—	3 665
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	12	—	12

Förklaring till not 2

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. Segment Fastighetsförvaltning inkluderar också åtta förvaltningsavtal för externt ägda hotellfastigheter. Operatörsverksamheten äger hotellfastigheter samt bedriver egen hotellverksamhet. Segmentet Operatörsverksamhet innefattar också ett hotell med ett långsiktigt hyresavtal som Pandox driver, samt ett förvaltningsavtal på ytterligare en externt ägd hotellfastighet. Ej fördelade poster är poster som inte är hänförliga till ett specifikt segment eller är gemensamt för de två segmenten. 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 och Leonardo Hotels är kunder som, var för sig, står för mer än 10 procent av intäkterna.

Not 2 Rörelsesegment forts.

Rörelsesegment	Fastighetsförvaltning		Operatörsverksamhet		Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster		Totalt	
	Kv 4 2016	Kv 4 2015	Kv 4 2016	Kv 4 2015	Kv 4 2016	Kv 4 2015	Kv 4 2016	Kv 4 2015
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	458	365	—	—	—	—	458	365
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	619	536	—	—	619	536
Nettoomsättning	458	365	619	536	—	—	1 077	901
Kostnader Fastighetsförvaltning								
Kostnader Operatörsverksamhet	-90	-59	—	—	—	—	-90	-59
Bruttoresultat	368	306	91	65	—	—	459	371
Central administration	—	—	—	—	-34	-30	-34	-30
Finansiella intäkter	—	—	—	—	0	1	0	1
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-116	-106	-116	-106
Resultat före värdeförändringar	368	306	91	65	-150	-135	309	236
<i>Värdeförändringar</i>								
Fastigheter, orealiserade	413	484	—	—	—	—	413	484
Fastigheter, realiserade	—	4	—	—	—	—	—	4
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	116	93	116	93
Resultat före skatt	781	794	91	65	-34	-42	838	817
Aktuell skatt	—	—	—	—	-34	-42	-34	-42
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	-32	-94	-32	-94
Periodens resultat	781	794	91	65	-100	-178	772	681

Kv 4 2016

Geografisk marknad	Sve	Dan	Nor	Fin	Tys	Bel	Övriga	Tot
Nettoomsättning								
– Fastighetsförvaltning	220	47	35	53	87	1	15	458
– Operatörsverksamhet	15	40	99	7	117	190	151	619
Marknadsvärde fastigheter	13 620	3 129	3 050	3 289	7 788	3 351	4 006	38 233
Investeringar fastigheter	45	4	48	4	24	24	38	187
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	1 752	526	2 218	4 496
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—

Kv 4 2015

Geografisk marknad	Sve	Dan	Nor	Fin	Tys	Bel	Övriga	Tot
Nettoomsättning								
– Fastighetsförvaltning	222	34	39	56	—	4	10	365
– Operatörsverksamhet	15	35	69	6	111	193	107	536
Marknadsvärde fastigheter	13 463	2 608	2 611	3 020	5 491	2 772	1 472	31 437
Investeringar fastigheter	33	30	24	15	13	32	11	158
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	3 665	—	—	3 665
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	12	—	12

Definitioner

FINANSIELL INFORMATION

Avkastning på eget kapital, %
Periodens resultat efter skatt rullande tolv månader, hänförligt till moderbolagets aktieägare, i förhållande till genomsnittligt eget kapital motsvarande period, hänförligt till moderbolagets aktieägare. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

Avrundningar

Då belopp har avrundats till MSEK summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder 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 aktuell skatt.

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).

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

Räntebärande skulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar som likställs med likvida medel.

Räntetäckningsgrad

Resultat före värdeförändringar plus finansiella kostnader och avskrivningar, delat med finansiella kostnader.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

Tillväxt i EPRA NAV (substansvärdestillväxt), årstakt, %

Akkumulerad procentuell förändring i EPRA NAV, med återlagd utdelning, för den närmast föregående tolv månadersperioden.

Tillväxt justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter
Tillväxtmätt 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, delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier.

Eget kapital per aktie, SEK

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare delat med antalet utestående aktier vid periodens utgång.

Resultat per aktie, SEK

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

Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK

Redovisat eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, inklusive återföring av derivat, uppskjuten skattefordran derivat, uppskjuten skatteskuld fastigheter samt omvärdering av Rörelsefastigheter, delat med det totala antalet utestående aktier efter utspädning vid periodens utgång.

Totalresultat per aktie, SEK

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

Utdelning per aktie, SEK

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

Viktat genomsnittligt antal aktier, före utspädning, tusental

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

Viktat genomsnittligt antal aktier, efter utspädning, tusental

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

FASTIGHETSINFORMATION

Antal hotell

Antal ägda hotellfastigheter vid periodens utgång.

Antal rum

Antal rum i ägda hotellfastigheter vid periodens utgång.

Marknadsvärde fastigheter, MSEK

Marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter plus marknadsvärdet för Rörelsefastigheter.

RevPAR för rörelsefastigheter (jämförbara enheter till en

konstant valutakurs), SEK

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

WAULT (Förvaltningsfastigheter)

Genomsnittlig återstående hyrestid till förfall, för hela fastighetsportföljen, viktat efter avtalade hyresintäkter.



Pandox AB (publ) | Reg. Nr 556030-7885
Postadress | Pandox AB | Box 15 | 101 20 Stockholm
Besöksadress | Vasagatan 11 | 9 trappor | Stockholm
Tel 08-506 205 50 | www.pandox.com

