ank=20250630;20250702308813

Årsredovisning

för

Norgani Sweden Holding AB

556660-3238

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Norgani Sweden Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-19. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 19 juni 2025

Eva Sundin

ank=20250630-20250702230814

Årsredovisning

för

Norgani Sweden Holding AB

556660-3238

Räkenskapsåret

2024

ank=20250630-20250702308I5

Styrelsen för Norgani Sweden Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Norgani Sweden Holding AB är moderbolag i en koncern med 4 dotterbolag.

Norgani Sweden Holding AB's dotterbolag äger och förvaltar 54 hotellfastigheter samt en kongressanläggning belägna i Sverige, Finland, Norge och Danmark. Samtliga hotell förrutom ett, bedrivs av externa hotelloperatörer.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Norgani Hotels AS, Norge, org nr 988 016 683, som i sin tur ägs av SECH Holding AB, org nr 556819-2214, som i sin tur ägs av Pandox AB, org nr 556030-7885.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har Bolaget från sitt helägda dotterbolag Fastighets AB Prince Philip erhållit sakutdelning av aktier i dotterbolag till ett belopp om 1 935 237 168 kronor vilket motsvarar aktiernas bokförda värde i Fastighets AB Prince Philip fördelat enligt följande:

* samtliga aktier i Norgani Norge Holding AS, org. nr 989 197 355, ett aktieselskap med säte i Norge, till ett totalt bokfört värde om 1 419 961 892 kronor

* samtliga aktier i Norgani Stockholm Herrgården 2 AB, org. nr. 556660-4285, ett aktiebolag med säte i Sverige, till ett totalt bokfört värde om 48 066 497 kronor

* samtliga aktier i Norgani Luleå Tjädern 19 AB, org. nr. 556660-4426, ett aktiebolag med säte i Sverige, till ett totalt bokfört värde om 65 221 102 kronor

* samtliga aktier i Norgani Norgani Göteborg Backa 149:1 och 866:397 AB, org. nr. 556658-7480, ett aktiebolag med säte i Sverige, till ett totalt bokfört värde om 59 215 772 kronor

* samtliga aktier i Norgani Linköping Ekoxen 9 och 11 AB, org. nr.556658-7407, vilket är ett aktiebolag med säte i Sverige, till ett totalt bokfört värde om 60 706 213 kronor

* samtliga aktier i Norgani Stockholm Gråberget 29 AB, org. nr. 556688-7450, ett aktiebolag med säte i Sverige, till ett totalt bokfört värde om 222 027 369 kronor

* samtliga aktier i Norgani Kalmar Hammaren 4 AB, org. nr.556660-6538, vilket är ett aktiebolag med säte i Sverige, till ett totalt bokfört värde om 60 038 323 kronor

Utöver det har det inte varit några väsentliga händelser under räkenskapsåret.

ank=20250630:20250702308816

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte skett några händelser eller transaktioner av betydelse efter den 31 december 2024 som påverkar bolagets lämnade finansiella rapporter.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	0	0	0	0	18
Rörelseresultat	-3	0	-17	-130	-226
Resultat efter finansiella poster	1 961 450	27 818	32 057	8 122	-9 937
Balansomslutning	6 961 834	4 777 146	4 778 679	4 752 763	5 244 685

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	**Reserv-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	195 000	110 000	4 441 621	30 525	**4 777 146**
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-1 419 962		**-1 419 962**
Balanseras i ny räkning			30 525	-30 525	**0**
Fission			200		**200**
Erhållna aktieägartillskott			134 160		**134 160**
Årets resultat				1 950 536	**1 950 536**
Belopp vid årets utgång	**195 000**	**110 000**	**3 186 544**	**1 950 536**	**5 442 080**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 186 544 299
årets vinst	1 950 535 672
	5 137 079 971
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 137 079 971
	5 137 079 971

Koncernbidrag har, under förutsättning av årsstämmans godkännande, lämnats med 10 914 tkr.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt förljande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att koncernbidraget är försvarligt med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

ank=20250630-20250702308 17

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-3	0
Rörelseresultat		**-3**	**0**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	61 483	30 526
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-35 267	-2 708
Resultat från andelar i koncernföretag	5	1 935 237	0
		1 961 453	**27 818**
Resultat efter finansiella poster		**1 961 450**	**27 818**
Bokslutsdispositioner			
Lämnat / Erhållet koncernbidrag		-10 914	2 707
Resultat före skatt		**1 950 536**	**30 525**
Skatt på årets resultat	6	0	0
Årets resultat		**1 950 536**	**30 525**

ank=20250630:20250702308818

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	4 568 653	3 919 017
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	8	141 340	136 663
		4 709 992	**4 055 680**
Summa anläggningstillgångar		**4 709 992**	**4 055 680**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		2 251 842	721 466
		2 251 842	**721 466**
Summa omsättningstillgångar		**2 251 842**	**721 466**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 961 834**	**4 777 146**

ank=20250630-20250702230819

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		195 000	195 000
Uppskrivningsfond		110 000	110 000
		305 000	**305 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		3 186 544	4 441 621
Årets resultat		1 950 536	30 525
		5 137 080	**4 472 146**
Summa eget kapital		**5 442 080**	**4 777 146**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	9	1 508 840	0
Summa långfristiga skulder		**1 508 840**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		10 914	0
Summa kortfristiga skulder		**10 914**	**0**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 961 834**	**4 777 146**

ank=20250630-20250707023082O

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Kortfristiga fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Långfristiga fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhålligts/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt. Aktieägartillskott som erhållits utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument lämnats i utbyte redovisas direkt i eget kapital.

Transaktion 09222115557545956798 Signerat ES, AL, JA, LA

ank=20250630-20250707023082

Personal
Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Upplysningar om revisorns arvode
Arvode för revisionsuppdrag, granskning av årsredovisningen och bokföring samt styrelsens förvaltning debiteras Pandox AB.

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Valutakursvinster	10 918	0
Ränteintäkter från koncernföretag	50 565	30 526
	61 483	**30 526**

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-31 697	-1
Övriga räntekostnader	-3 570	0
Valutakursförluster	0	-2 707
	-35 267	**-2 708**

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Erhållna utdelningar	1 935 237	0
	1 935 237	**0**

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	**0**	**0**

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		1 950 536		30 525
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-401 810	20,60	-6 288
Ej skattepliktiga intäkter		401 810		6 288
Redovisad effektiv skatt	**0,00**	**0**	**0,00**	**0**

Transaktion 09222115557545956798 Signerat ES, AL, JA, LA

ank=20250630-20250702230822

Not 7 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapital-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Norgani Hotelleiendom i Sverige AB	100%	11 000	4 152 778
Norgani Suomi Holding AB	100%	200 000	415 674
Pandox Finland Holding AB	100%	1 000	100
Pandox Danmark Holding AB	100%	1 000	100
			4 568 653

	Org.nr	Säte
Norgani Hotelleiendom i Sverige AB	556674-0170	Stockholm
Norgani Suomi Holding AB	556705-2781	Stockholm
Pandox Finland Holding AB	559487-9172	Stockholm
Pandox Danmark Holding AB	559487-9172	Stockholm

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 663	137 368
Tillkommande fordringar	0	3 389
Avgående fordringar	0	-4 094
Valutajusteringar	4 677	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**141 340**	**136 663**
Utgående redovisat värde	**141 340**	**136 663**

Not 9 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	-1 508 840	0
	-1 508 840	**0**

Not 10 Koncernförhållanden

Koncernredovisning för den svenska koncernen görs inte med hänsyn till undantagen i Årsredovisningslagen 7 kap 2§.

Moderföretaget i den största koncernen där Norgani Sweden Holding AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Pandox AB, org nr: 556030-7885 med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern där Norgani Sweden Holding AB är dotterföretag till är Norgani Hotels AS, org nr 988 016 683.

ank=20250630-20250702230823

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Aktier i dotterbolag	4 568 553	3 919 017
Fordringar hos dotterbolag	0	136 663
	4 568 553	**4 055 680**

Not 12 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Solidarisk borgen för Norganikoncernens lån	0	5 327 506
	0	**5 327 506**

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Anneli Lindblom
Styrelseordförande

Eva Sundin
Styrelseledamot

Joakim Andersson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557545956798 Signerat ES, AL, JA, LA

ank=20250530;20250702308

Verifikat

Transaktion 09222115557545956798

Dokument

123 Norgani Sweden Holding AB 240101-241231
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2025-05-06 10:04:48 CEST (+0200) av Anna Sandahl (AS)
Färdigställt 2025-05-07 14:09:56 CEST (+0200)

Initierare

Anna Sandahl (AS)
Pandox AB
anna.sandahl@pandox.se

Signerare

Eva Sundin (ES)
Personnummer 196401066946
eva.sundin@pandox.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA SUNDIN"
Signerade 2025-05-07 07:17:16 CEST (+0200)

Anneli Lindblom (AL)
Personnummer 6711281169
anneli.lindblom@pandox.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anneli Elisabet Lindblom"
Signerade 2025-05-07 14:00:47 CEST (+0200)

Joakim Andersson (JA)
Personnummer 7904107872
joakim.andersson@pandox.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Joakim Andersson"
Signerade 2025-05-07 13:58:32 CEST (+0200)

Linda Andersson (LA)
Personnummer 7601156925
linda.e.andersson@pwc.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LINDA ANDERSSON"
Signerade 2025-05-07 14:09:56 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557545956798

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

ank=20230630%2023077023308%3D

ank=20250630-20250702308826

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Norgani Sweden Holding AB, org.nr 556660-3238

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Norgani Sweden Holding AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Norgani Sweden Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Norgani Sweden Holding AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Norgani Sweden Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Norgani Sweden Holding AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Norgani Sweden Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

ank=20250630-20250702308827

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2025-05-07 12:09:29 UTC*
Undertecknare	Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINDA ANDERSSON

Linda Andersson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250630-20250702308828

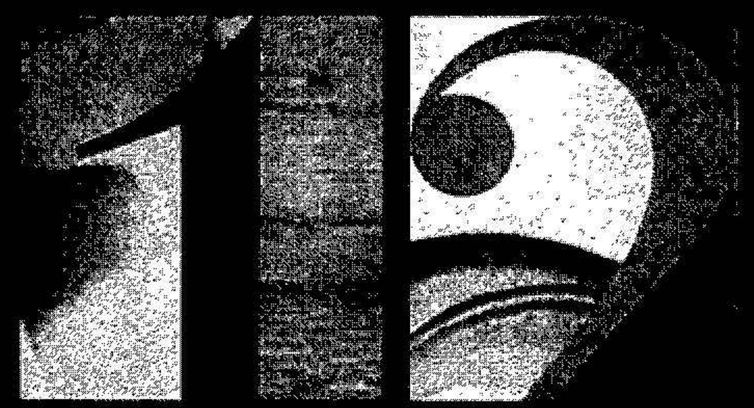
Pandox

Få offer ven

Årsredovisning 2024

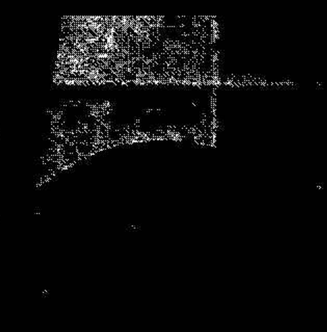
Vi äger och hyr ut hotellfastigheter

Pandox äger och hyr ut de fastigheter som hotell-operatörer och -koncerner... hotell. Tillsammans med skickliga operatörer skapar vi attraktiva och lönsamma hotellkoncept. Vi har sedan grundandet 1995 ... till att bli ... de största hotellfastighetsägarna i Europa.



STRATEGI OCH VÄRDESKAPANDE

VERK



STYRNING

FINANSIERING OCH RÄNTERISK

20250813031800

1 STRATEGI OCH VÄRDESKAPANDE

5 Detta är Pandox
9 Kort om året
11 Vd har ordet
13 Strategi och mål
16 Pandox ekosystem
17 Affärsmodell
18 Värdekedja
22 Våra medarbetare
24 Partnerskap och relationer
27 Värdeskapande

2 VERKSAMHETEN

31 Affärssegment
32 *Hyresavtal*
35 *Egen drift*
41 En inkluderande och jämställd arbetsplats

3 MARKNAD OCH TRENDER

43 Trender
44 Hotellmarknadsdagen 2024
45 Här finns Pandox
46 I fokus: Storbritannien
47 Marknadsstruktur
48 Marknadsöversikt
49 Pandoxaktien

4 FASTIGHETER

54 Geografisk översikt
63 Fastighetsportfölj
64 Värdeförändring fastigheter
65 Fastighetsförteckning

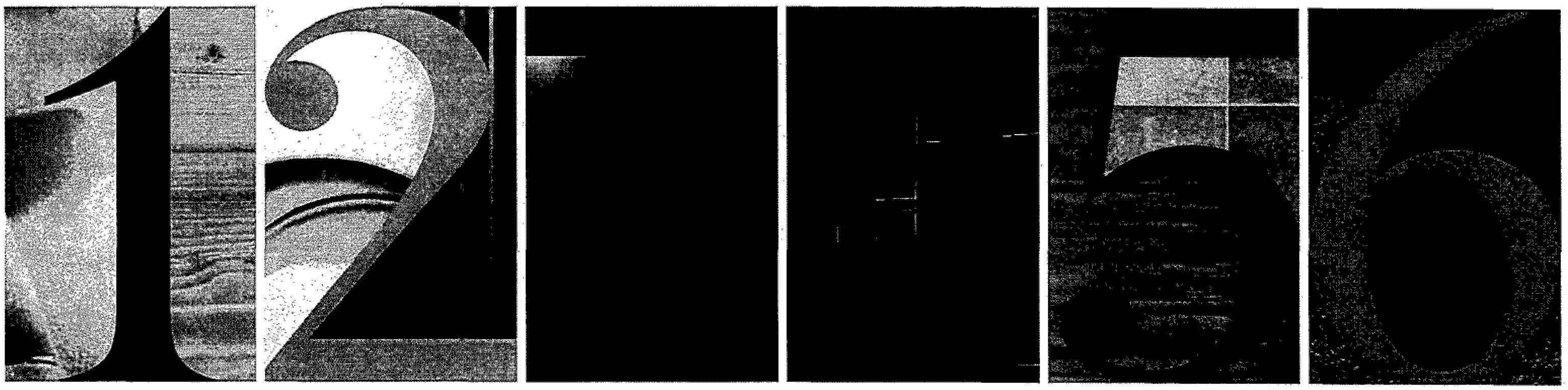
5 STYRNING

71 Ordförandeord
72 Bolagsstyrningsrapport
78 Styrelse och revisor
79 Ledande befattningshavare
80 *Risker och riskhantering*

6 FINANSIELLT OCH HÅLLBARHET

87 Innehåll
88 CFO-ord och läsanvisning
90 Förvaltningsberättelse •
92 Hållbarhetsrapport •
148 Finansiella rapporter Koncernen •
151 Finansiella rapporter Moderbolaget •
153 Noter •
181 Årsredovisningens undertecknande •
182 Revisionsberättelser
188 Flerårsöversikt
190 Kvartalsdata
191 Definitioner

• Den formella årsredovisningen som granskats av bolagets revisorer.

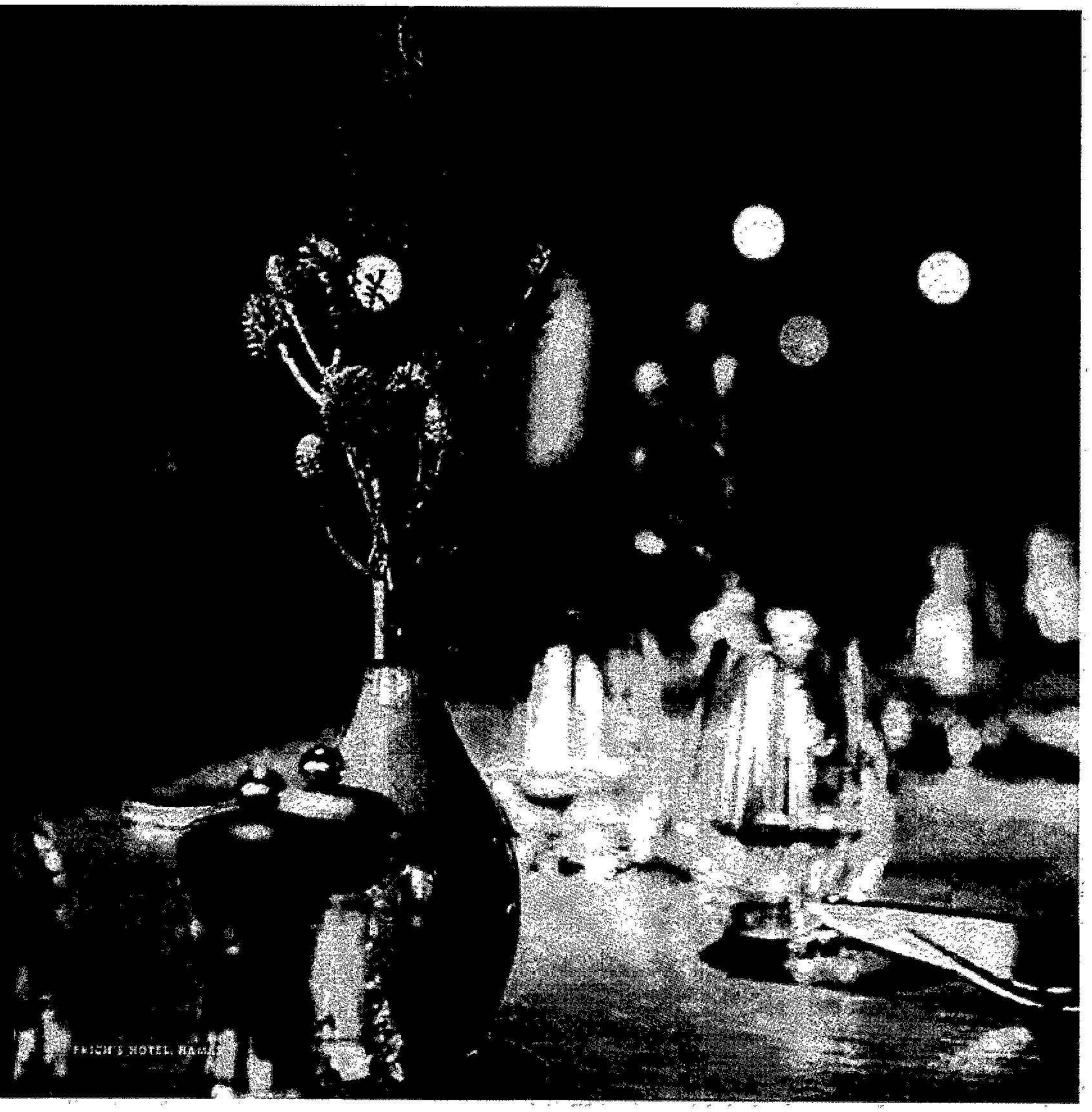


HOTELLET I PANDOX

STRATEGI OCH VÄRDESKAPANDE

Pandox affärsidé är att äga, utveckla och hyra ut hotellfastigheter till ledande hotellkoncerner och andra långsiktiga hotellverksamhetsgenererande hyresgäster med goda förutsättningar

5 Detta är Pandox
9 Året i korthet
11 VD har ordet
17 Strategi och mål
15 Pandox ekosystem
17 Affärsmodell
18 Värdekedja
22 Våra medarbetare
24 Partnerskap och relationer
27 Värdeskapande



20250813031B1

En renodlad hotellfastighetsägare

Pandox är ett hotellfastighetsbolag som äger, utvecklar och hyr ut hotellfastigheter till skickliga hotelloperatörer. Vi är en aktiv och engagerad ägare som sedan grundandet 1995 skapat en av de största hotellfastighetsportföljerna i Europa.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltning är kärnan i vår verksamhet. Affärsmodellen bygger på omsättningsbaserade hyresavtal med lång löptid, garanterad miniminivå och gemensamma incitament. Vi driver också hotellverksamhet i egen regi som en viktig del av vårt aktiva ägande.

Fastighetsutveckling

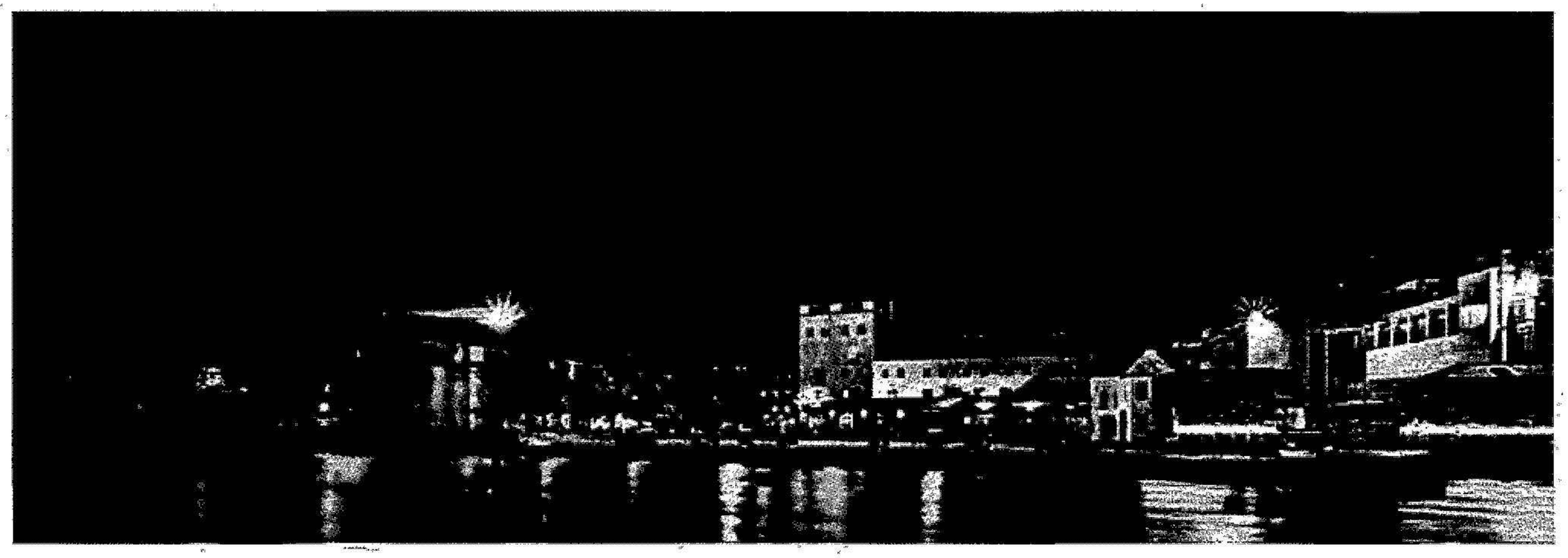
Vår portfölj erbjuder goda möjligheter till värdeskapande investeringar tillsammans med hyresgästerna. Vi gör också transformativa investeringar i de hotell vi själva driver, med målet att teckna nya hyresavtal.

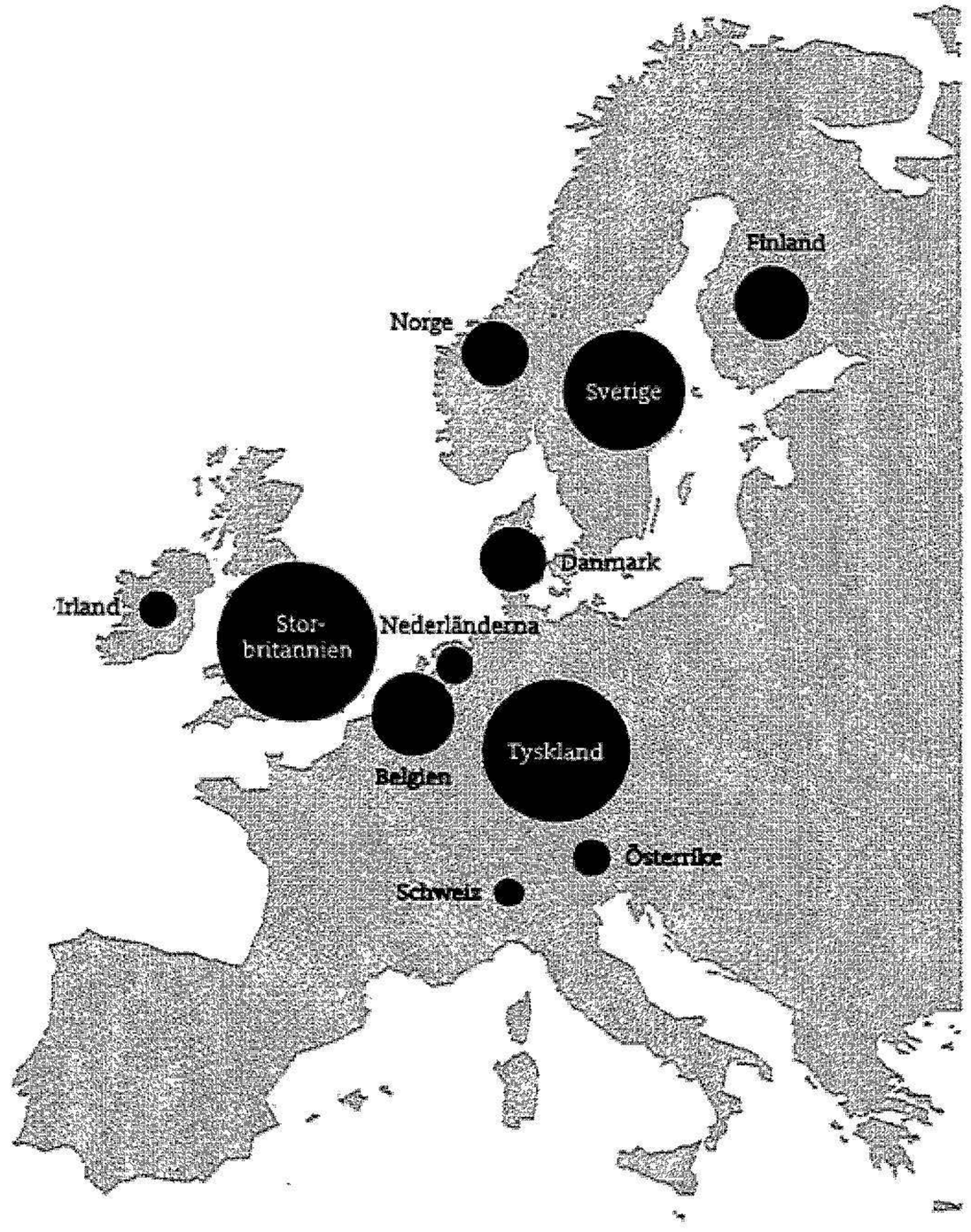
Portföljoptimering

Portföljen utvärderas löpande för att säkerställa att varje hotellfastighets avkastningspotential är attraktiv. Förvärv lägger grunden för tillväxt och avyttringar är viktiga för att frigöra kapital till investeringar med högre avkastningsmöjligheter.

Hållbarhet

Vi vill bidra till en hållbar utveckling genom att skapa resurseffektiva fastigheter, hållbar drift samt trygga och säkra miljöer för anställda och gäster.



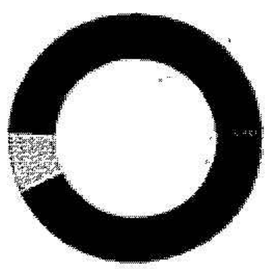


Läs mer på sidan 25.

Hotellfastighetsportföljen

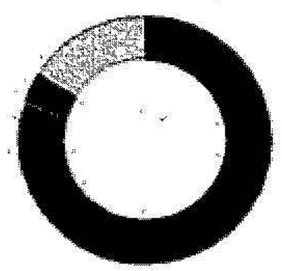
76 334 MSEK
TOTALT FASTIGHETSVÄRDE

MARKNADSVÄRDE PER LAND



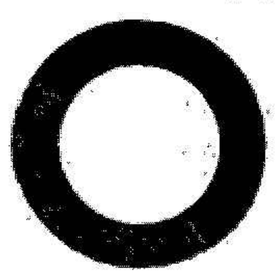
14,4 ÅR
WAULT

AVTALSFORM, ANTAL RUM



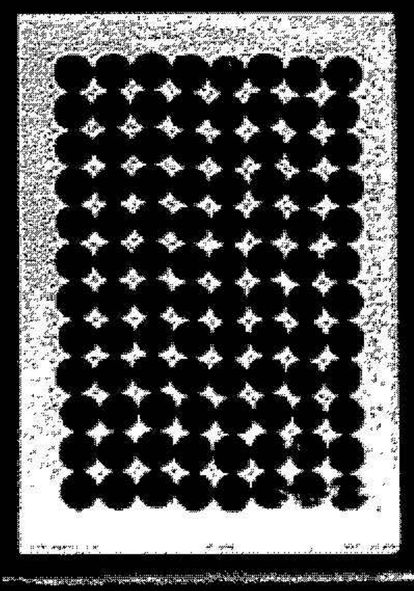
90 STÄDER

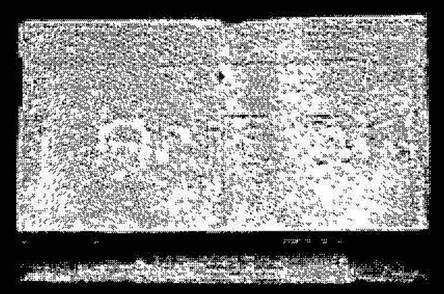
TYP AV EFTERFRÅGAN, ANTAL RUM

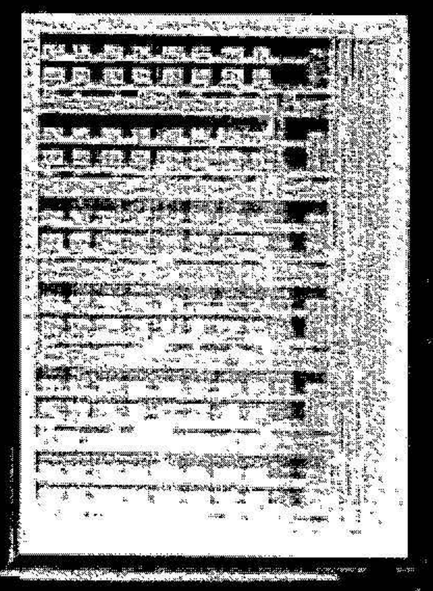


Framgångsfaktorer

Vi är en aktiv och engagerad ägare med mål att maximera värdet i varje enskild hotellfastighet. Det gör vi genom att skapa attraktiva och hållbara hotellprodukter och hotellfastigheter baserat på varje fastighets unika förutsättningar.







Enbart hotellfastigheter

Vi investerar enbart i hotellfastigheter och skapar värde genom att skapa och äga hotellfastigheter.

Omsättningsbaserade hyresavtal

Vi har långa omsättningsbaserade hyresavtal med god garanterad minimiavkastning med ledande hotelloperatörer.

Aktivt värdeskapande

Vi har djup hotellkunskap och lång erfarenhet av alla driftsmodeller på hotellmarknaden. Vi kan skapa värde på olika sätt.

Diversifiering i flera dimensioner

Vår hotellfastighetsportfölj är diversifierad på geografi, typ av efterfrågan varumärke och hotellprodukt, vilket minskar vår risk.

Hållbarhet med affärsfokus

Vi arbetar aktivt och integrerat för en hållbar affär i både fastighet och drift.

Två segment i samverkan

Hyresavtal

SEGMENTET I KORTHET

Hyresavtal är kärnan i vår verksamhet. Avtalen är omsättningsbaserade med lång löptid, god garanterad miniminivå, delad risk och stabil intjäning.

HÅLLBARHETSANSVAR

I Hyresavtal är vårt ansvar begränsat till tekniska hållbarhetsfrågor i hotellfastigheten. Ansvaret regleras i hyresavtalet med hotelloperatören i enlighet med marknadspraxis i landet. Lite förenklat kan Pandox ansvar sammanfattas i allt som berör fastighetens struktur och tekniska drift. Exempel på ansvar är yttre skal, tekniskt underhåll och fastighetsutveckling. Hotelloperatören ansvarar för hotellets drift, inköp och förbrukning av el, vatten, värme och kyla.

Egen drift

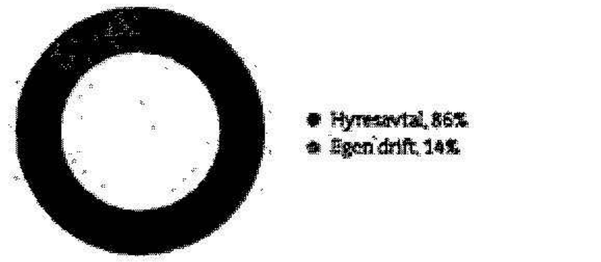
SEGMENTET I KORTHET

Egen drift är hotellverksamhet vi driver i fastigheter som vi själva äger. Det är en viktig del av vår aktiva ägarmodell och ger oss värdefullt handlingsutrymme vid förvärv och ompositionering av hotellfastigheter med målet att skapa värde genom nya hyresavtal, eller realisera värde genom avyttring.

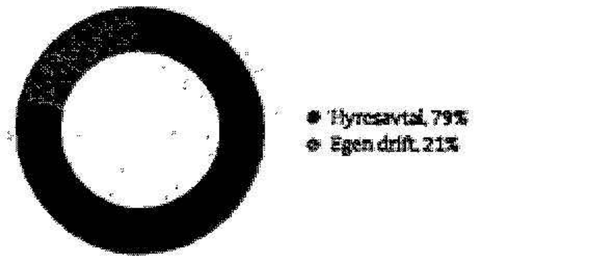
HÅLLBARHETSANSVAR

I Egen drift har vi fullt ansvar för alla hållbarhetsfrågor som rör både hotellfastighet och hotelldrift. Exempel på ansvar är inköp och förbrukning av energi och vatten, avfallshantering, teknisk drift och underhåll, tekniska installationer samt hållbarhetsfrågor rörande hotellpersonal och hotellgäster.

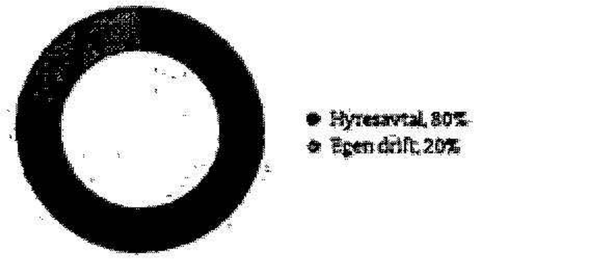
Antal hotell: 161



Marknadsvärde fastigheter: 76 334 MSEK



Driftnetto: 4 139 MSEK

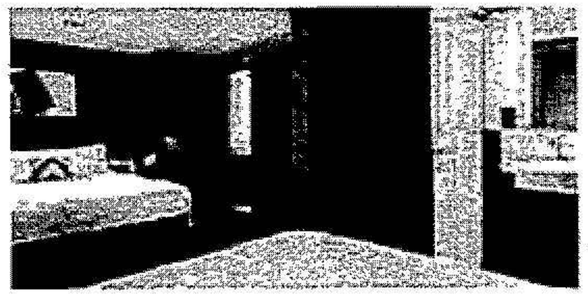


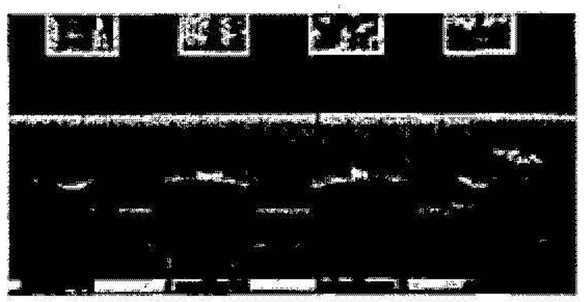
20250813031183

Ett aktivt och framgångsrikt år

Förvärv

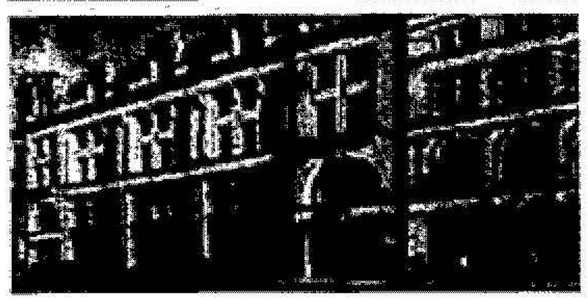
TRE RESIDENCE INN BY MARRIOTT I LONDON





Storbritannien | Tre välpositionerade och lönsamma 'aparthotels' i centrala London. Totalt 503 rum med en snittstorlek om 28 kvm, samtliga med kök eller pentry. Hotellfastigheterna håller en hög nivå både tekniskt och hållbarhetsmässigt och bidrar till att öka kvaliteten i vår hotellfastighetsportfölj. Totalt förvärvspris uppgick till 230 MGBP med en initial direktavkastning om drygt 7 procent.

DOUBLETREE BY HILTON EDINBURGH CITY CENTRE



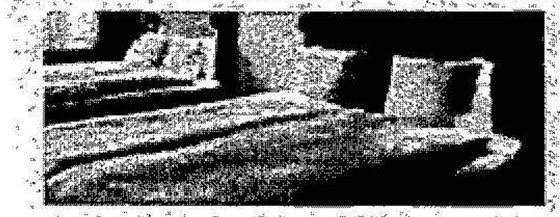
Storbritannien | DoubleTree by Hilton Edinburgh City Centre har en stark position i sin konkurrentgrupp med god beläggning och goda snittpriser, samtidigt som det finns möjligheter att på olika sätt utveckla hotellprodukten och öka avkastningen över tid. Totalt förvärvspris uppgick till cirka 49 MGBP med en initial direkavkastning om 7,5 procent.

RADISSON BLU TROMSÖ

Norge | Hotellet har ett mycket starkt läge i centrala Tromsø och attraherar samtliga gästsegment. Hotellet presterar idag mycket väl och vi genomförde förvärvet till en hög direktavkastning. Vi ser samtidigt stor potential att genom riktade investeringar skapa ett av norra Skandinaviens främsta fullservicehotell för nöjes-, affärs- och mötesresenärer. Totalt förvärvspris uppgick till cirka 750 MNOK och tillträde skedde den 1 januari 2025.

Investeringar

SCANDIC GO SANKT ERIKSGATAN 20



Sverige | Hotellet öppnades i oktober efter en omfattande renovering och ompositionering. Nytt omsättningsbaserat hyresavtal med Scandic och nya varumärket Scandic Go.

CITYBOX BRUSSELS

Belgien | Totalrenovering av samtliga rum och publika ytor slutförd och öppnade under sommaren 2024 med Citybox som ny hyresgäst.

FRICH'S HOTEL HAMAR

Norge | Renovering och ny hyresgäst med stark lokal förankring.

LEONARDO ROYAL GLASGOW

Storbritannien | Renovering av samtliga 321 rum och publika ytor.

DOUBLETREE BY HILTON BRUSSELS CITY

Belgien | Tillbyggnad av cirka 150 rum och stora konferensytor kommer att skapa Bryssels största hotell med 500 rum. Färdigställs under 2026.

VIENNA HOUSE EASY BY WYNDHAM FRANKFURT AIRPORT

Tyskland | Total renovering av 150 rum, publika ytor och spa, samt varumärkesbyte.

Hållbarhet

SCIENCE BASED TARGETS

Egen drift (Scope 1 & 2): Den inledande fasen av vår handlingsplan har fokuserat på att genomföra omfattande förstudier, vilket har lagt grunden för att kunna inleda upphandling inom viktiga områden.

Hyresavtal (Scope 3): Vi har genomfört energikartläggningar i våra fastigheter i England och påbörjat arbetet i våra fastigheter i Tyskland. Vi har också inlett dialoger med operatörer för samarbete kring både renoveringar och energibesparingsprojekt.

MÅNGFALD OCH INKLUDERING

Samtliga hotell i Egen drift har satt upp lokalt anpassade mål för socialt marginaliserade grupper.

HÅLLBARHETSLÄNKADE BANKLÅN

Den hållbarhetslänkade delen av låneportföljen steg från sex till 45 procent under året.

45% hållbarhetslänkade lån

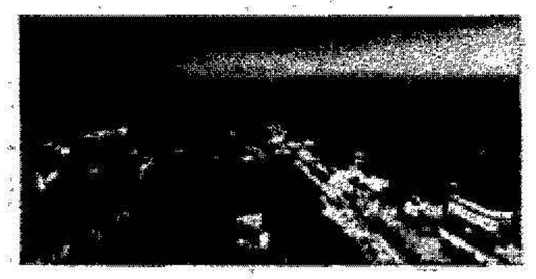
GRÖNA TILLÄGGSAVTAL

Vi tecknade sex gröna tilläggsavtal med två hotelloperatörer i Norden.

RAPPORTERING I LINJE MED ESRS

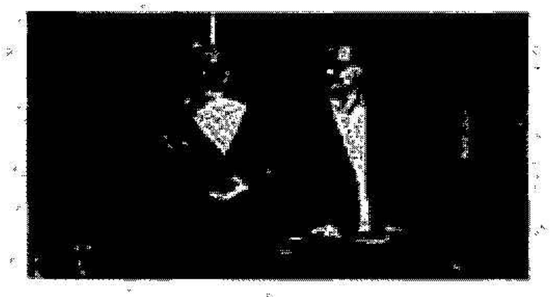
Pandox rapporterar i linje med European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Denna rapportering är en del av Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) som blir lagstadgat för rapporteringsåret 2025.

Andra viktiga händelser



RIKTAD NYEMISSION OM 2 000 MSEK

I september genomförde vi en riktad nyemission som stärkte vår balansräkning med 2 000 MSEK. Det var en offensiv åtgärd för att öka vår förmåga att genomföra lönsamma förvärv.



HOTELLMARKNADSDAGEN 2024

Årets tema var "A New Dawn – The European Hotel Market in a Changing World" där vi samlade branschexperter och beslutsfattare och tillsammans utforskade framtiden för hotellbranschen i en tid av stora förändringar.

AVYTTRINGAR

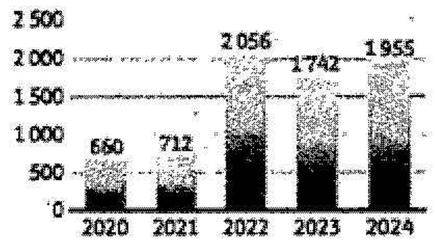
Avyttring av DoubleTree by Hilton Montreal, inklusive drift, i april 2024. Försäljningspriset var cirka 80 MCAD. Därmed äger Pandox inte längre hotell i Kanada.

Året i siffror

CASH EARNINGS

1 955 MSEK

Total cash earnings, MSEK

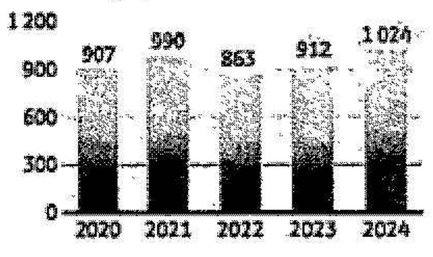


Cash earnings ökade med 12 procent med stöd av en god hotellmarknad, förvärv samt bidrag från investeringar i befintlig portfölj.

INVESTERINGAR

1 024 MSEK

Investeringar, MSEK

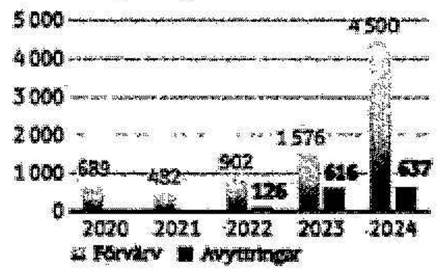


Under 2024 har Pandox investerat 1 024 MSEK i befintlig portfölj för att på sikt stärka kassaflödet och öka fastighetsvärdet.

FÖRVÄRV

4 500 MSEK

Förvärv/Avyttringar, MSEK

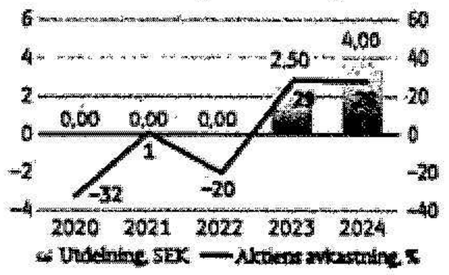


Under 2024 har Pandox slutfört förvärv och avyttringar om totalt motsvarande 5 100 MSEK.

AKTIENS TOTALAVKASTNING

31 procent

Aktiens avkastning %/Utdelning SEK

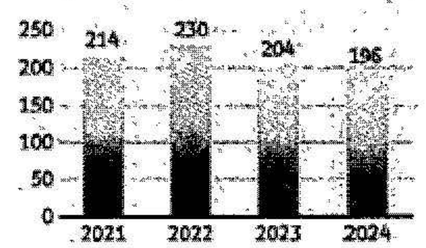


Under 2024 har Pandoxaktiens totalavkastning uppgått till 31 procent, jämfört med –2 procent för OMX Stockholm Real Estate GI.

ENERGIINTENSITET
Egen drift

196 kWh/kvm

Energiintensitet, kWh/kvm

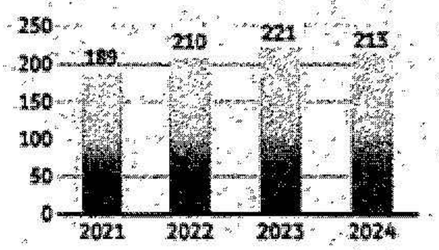


Energianvändningen i Egen drift, Scope 1 och 2, minskade med 4 procent från föregående år vilket beror på gröna investeringsprogrammens resultat.

ENERGIINTENSITET
Hyresgästernas energianvändning

213 kWh/kvm

Energiintensitet, kWh/kvm

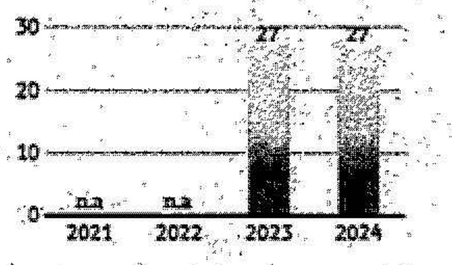


Energianvändningen i Hyresavtal, Scope 3, minskade med 10 procent jämfört med föregående år.

ENERGIRELATERADE UTSLÄPP
Egen drift

27 kg CO_2e/kvm

Kg CO_2e/kvm

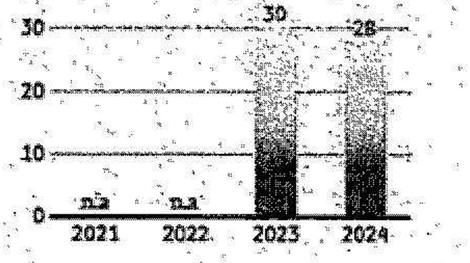


Utsläpp direkt kopplade till energianvändningen per kvadratmeter i Egen drift har inte förändrats från föregående år.

ENERGIRELATERADE UTSLÄPP
Hyresavtal

28 kg CO_2e/kvm

Kg CO_2e/kvm



Utsläpp direkt kopplade till hyresgästernas energianvändning i fastigheter per kvadratmeter har minskat med 7 procent från föregående år.

Finansiella nyckeltal

MSEK	2024	2023	Förändring, %
Totala intäkter	7 136	6 849	4
Intäkter Hyresavtal	3 865	3 690	5
Intäkter Egen drift	3 271	3 159	4
Totalt driftnetto	4 139	3 870	7
Driftnetto Hyresavtal	3 297	3 157	4
Driftnetto Egen drift	842	713	18
EBITDA	3 961	3 696	7
Årets resultat	1 706	–580	n.a
Resultat per aktie, SEK[1)]	9,04	–3,18	n.a
Cash earnings	1 955	1 742	12
Cash earnings per aktie, SEK[1)]	10,46	9,48	10
Utdelning per aktie, SEK	4,25	4,00	6
Belåningsgrad fastigheter, %	45,2	46,6	n.a
Räntetäckningsgrad, ggr[2)]	2,7	2,7	0
Marknadsvärde fastigheter	76 334	69 039	11
EPRA NRV per aktie, SEK	215,58	201,12	7

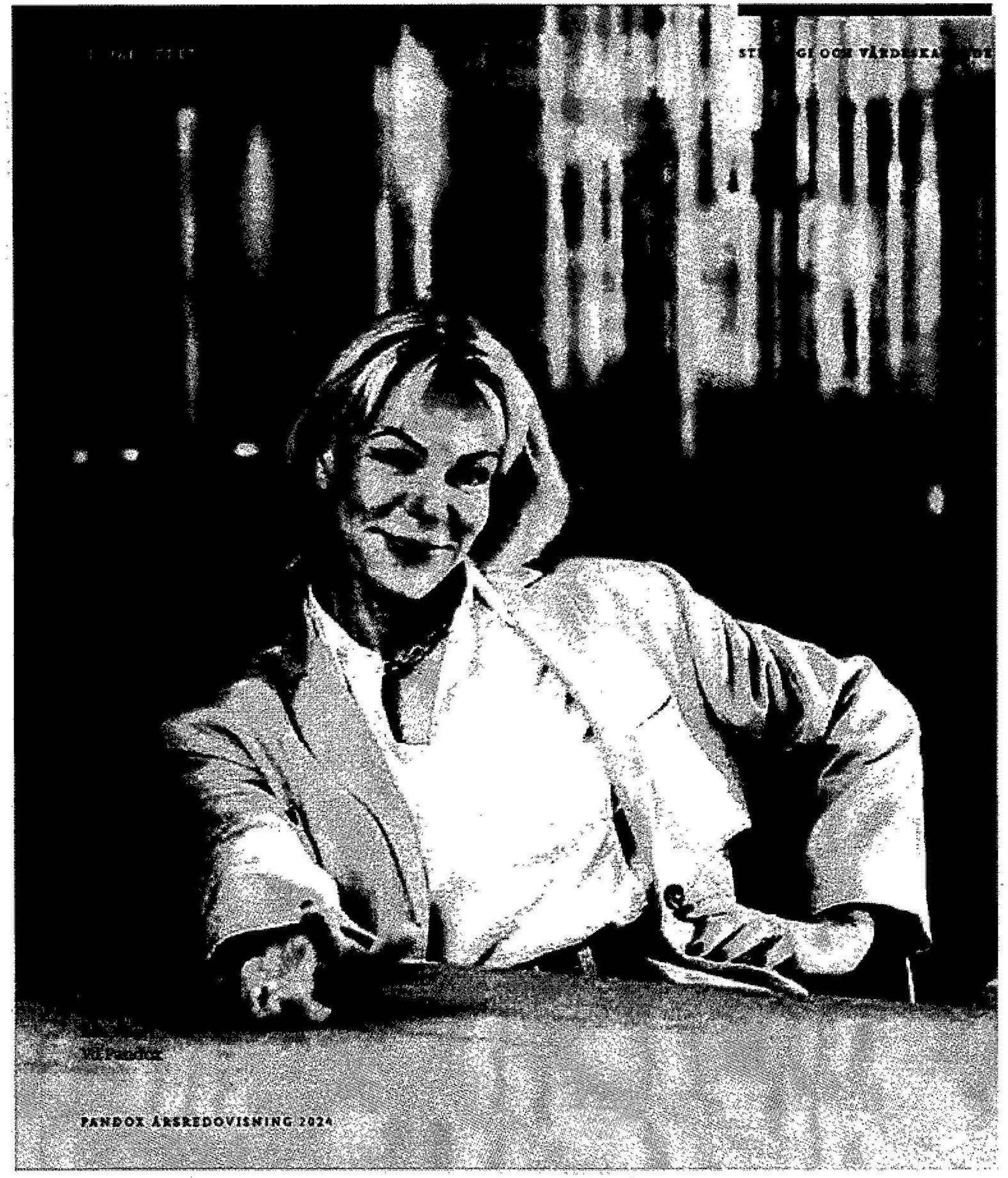
[1)] För uppgift om antal aktier, se sida 52.
[2)] För mer information, se sida 151.

Nyckeltal, hållbarhet

	2024	2023	Förändring
Totalt antal BREEAM In Use-certifierade fastigheter[1)]	16	12	33%
Medarbetarnöjdhet, %	74	77	–4%
Antal granskade leverantörer	77	37	108%
Total andel förnybar energi i Egen drift, %	42	42	0%
Avfall per hotellgäst i Egen drift, kg	1,0	1,2	–17%
Total vattenanvändning i Egen drift, l/gn	168	174	–3%
Totala utsläpp per kvadratmeter, ton CO_2e/kvm	47	50	–6%
Totala utsläpp per nettointäkt, ton CO_2e/MSEK	13	15	–10%
Total energiintensitet, kWh/kvm	209	209	0%

[1)] Två fastigheter erhöll sina certifieringar efter räkenskapsårets utgång.

20250813031184



Offensiva och framtidsfokuserade

2024 var ett aktivt och bra år för Pandox. Här berättar vd Liia Nõu om det gångna året och blickar framåt mot 2025.

Liia, 2024 var ett starkt år för Pandox. Vilka höjdpunkter vill du lyfta fram?
– 2024 har varit ett mycket aktivt och framgångsrikt år för Pandox. Vi har haft stöd av en växande hotellmarknad samtidigt som vi har hållit ett högt tempo när det gäller både förvärv och värdeskapande investeringar i vår befintliga portfölj. Det har gett resultat. Våra intäkter ökade med 4 procent, medan driftnettot och cash earnings steg med 7 respektive 12 procent. Därutöver ökade EPRA NRV med 7 procent. Sammantaget är detta ett tydligt kvitto på att vi gör rätt saker på rätt sätt.
– I september genomförde vi en riktad nyemission som stärkte vår balansräkning med 2 miljarder kronor. Det var en offensiv åtgärd för att öka vår förmåga att göra lönsamma förvärv. Kapitaltillskottet ger oss ett starkt handlingsutrymme och möjlighet att hålla en hög takt i vårt värdeskapande.
– Jag uppskattar verkligen det starka intresset från investerare att delta i nyemissionen och förtroendet vi fått att fortsätta utveckla Pandox.

Vad har drivit tillväxten under året?
– Under 2024 har eventkalendern varit stark på flera av våra nyckelmarknader, med höjdpunkter som Taylor Swifts Europaturné och fotbolls-EM i Tyskland, vilka självklart har haft en positiv effekt. Den huvudsakliga drivkraften bakom tillväxten har dock varit en fortsatt återgång till ett normalt resande efter pandemin, både för privatpersoner och företag.
– Hotell- och resebranschen är stabil. Det finns många anledningar att resa och utvecklingen de senaste åren visar också att både människor och företag värdesätter resor och upplevelser högt, vilket fortsätter att stärka vår sektor.

I augusti genomförde ni ett större förvärv av tre hotell i centrala London. Varför gjorde ni det?
– Till att börja med är det en väldigt bra affär som skapar lönsam tillväxt. Det är tre välpositionerade 'aparthotels' i starka lägen i centrala London som ökar vår exponering mot det attraktiva "extended stay"-segmentet. Hotellen är mycket lönsamma, med längre snittvistelser, lägre personalbehov och högre snittpriser tack vare deras centrala lägen. De är väl etablerade på marknaden och har en stark distributionskraft genom vårt nya samarbete med Marriott International. Hotellfastigheterna håller en hög standard både tekniskt och ur ett hållbarhetsperspektiv, vilket bidrar till att stärka kvaliteten i vår hotellfastighetsportfölj. Deras goda energiprestanda möjliggjorde dessutom att vi kunde teckna ett grönt lån – det första för Pandox – till fördelaktiga villkor.

> "Vi har hållit ett högt tempo när det gäller både förvärv och värdeskapande investeringar"

– Vi har också under året förvärvat DoubleTree by Hilton Edinburgh City Centre som är ett fint tillskott till vår portfölj. Hotellet presterar redan idag väl och Edinburgh är en stark och attraktiv hotellmarknad. Det finns samtidigt goda möjligheter att ytterligare utveckla hotellprodukten och stärka konkurrenskraften även i högre efterfrågesegment.
– I slutet av året annonserade vi dessutom ett förvärv av Radisson Blu Hotel i Tromsø. Nordnorge är en spännande region och Tromsø är en av de starkaste hotellmarknaderna i Norden med hög attraktionskraft hos internationella besökare.

Hotellet har ett mycket starkt läge i centrala Tromsø med efterfrågan från alla gästsegment. Hotellet presterar idag mycket väl och vi genomför förvärvet till en hög direktavkastning. Vi ser samtidigt stor potential att genom riktade investeringar skapa ett av norra Skandinaviens främsta fullservicehotell för nöjes-, affärs- och mötesresenärer. Förvärvet slutfördes den 1 januari 2025.

Vad letar ni efter när ni genomför förvärv?
– Vi anpassar oss till de möjligheter som finns. Det viktigaste för oss är avkastningen, inte att fastigheten ligger i ett visst land eller en viss stad. Vi förvärvar gärna hotellfastigheter där det finns ett förändrings- och utvecklingsbehov, driftsformen upplevs riskfylld eller hyresavtalet snart förfaller. I de fallen är ofta konkurrensen lägre samtidigt som vi kan vi sätta vårt finansiella och industriella kunskapskapital i lönsamt arbete.
– Vi har generellt sett inget intresse av fasta hyresavtal eller lågavkastande "trofétillgångar". Vår strategi bygger på att ingå långsiktiga, omsättningsbaserade hyresavtal med en stark och kompetent operatör. Genom att skapa gemensamma incitament och dela investeringar, uppsida och risk, skapar vi en hållbar och lönsam affärsmodell.
– Vi har ett gott rykte i transaktionsmarknaden, tack vare vår förmåga att agera snabbt, tydligt och med hög grad av "deal certainty". Vi håller vad vi lovar.

Pandox har en stark finansiell position vid utgången av året. Vilka möjligheter ser ni framåt?
– Vid utgången av året var vår belåningsgrad 45,2 procent, vilket ligger i den lägre delen av vår policy på 45–60 procent. Vår räntetäckningsgrad är stabil, och Net debt/EBITDA är på en låg nivå. Sammantaget har vi en stark finansiell position som ger oss goda förutsättningar att växa både genom investeringar i befintlig portfölj och genom nya förvärv.
– Likviditeten på transaktionsmarknaden har ökat stadigt det senaste året och vi utvärderar nu fler möjliga förvärv än på många år. Det är dock viktigt att påpeka att en förvärvsprocess ofta tar mellan 6 och 9 månader att slutföra. Sedan ska man inte heller utesluta försäljningar av fastigheter där vi bedömer att kapitalet kan avkasta bättre på annat håll.

2024 har innehållit flera ompositioneringar och renoveringar. Kan du berätta om några av dem?
– Varje år investerar vi över 1 miljard kronor i renoveringar,

ompositioneringar och andra strategiska åtgärder som stärker kassaflödet och därmed ökar fastighetsvärdena över tid. Med vår verktygslåda kan vi skapa värde på många olika sätt. Det mest lönsamma är oftast att skapa nya rum i befintliga hotell. Två bra exempel är Scandic Go Sankt Eriksplan 20 och Scandic Malmen där vi under året skapat 38 nya rum, vilket motsvarar en ökning av totalt antal rum med 7 procent i båda dessa fastigheter tillsammans.
– Under 2024 har vi genomfört flera framgångsrika ompositioneringar som nu har återöppnat under nya varumärken, bland annat Citybox Brussels och Scandic Go på Sankt Eriksgatan 20. Båda hotellkoncepten har mottagits mycket positivt på marknaden.
– Listan över värdeskapande projekt under året är lång. Under 2024 har vi till exempel tillsammans med Fattal-gruppen renoverat flera hotell i både Tyskland, Storbritannien och Irland, inklusive fastigheter i Baden-Baden och Frankfurt samt Glasgow och Galway.
– Vi ser med spänning fram emot 2025, då vi till exempel kommer att öppna Hobo i Köpenhamn tillsammans med Strawberry, samtidigt som vi förväntas slutföra renoveringar av bland annat Scandic Malmen i Stockholm och The Hotel i Bryssel.

Pandox lanserade Science Based Targets 2023. Hur har utvecklingen sett ut under 2024?
– Vårt gröna investeringsprogram om 29 MEUR, som omfattar Scope 1 och 2, ligger fast och är flexibelt för omprioriteringar. Det innebär att nya förutsättningar som framkommer vid detaljerade studier i fastigheterna, exempelvis för värmepumpar och solceller, kan påverka genomförandet. Ambitionen är att påbörja installation av värmepumpar och annan teknik under 2025. Vi har även utvärderat ny AI-teknik och sensorer för att optimera energianvändningen i gästrummen.
– Inom Scope 3, som inkluderar hyresgästers energianvändning och renoveringar, har vi energikartlagt 38 fastigheter i Tyskland och England. Anledningen till att vi fokuserar på dessa länder är att de har en sämre energimix än i Norden, vilket ger större klimateffekt per investerad krona. Målet är att under 2025 presentera en omställningsplan för gemensamma projekt med våra hyresgäster.

Vi har även utvecklat ett nytt badrumskoncept tillsammans med Scandic för att minska klimatavtrycket vid renoveringar med upp till 30 procent. Målet är att renovera 600 badrum fram till 2026. Två pilotbadrum, som kombinerar operativa, kommersiella och hållbarhetsaspekter, har tagits fram och bedöms sättas i drift under 2025.

Ni rapporterar enligt CSRD i år när kravet kommer först nästa år. Varför?
– Vi vill ligga steget före och stärka upp de områden där vi behöver utvecklas. En tredjepartsanalys visar att vi redan har cirka 75 procent av de relevanta datapunkterna på plats. Vårt fokus har därför varit på att täcka resterande 25 procent, ett arbete som fortsätter under 2025. Detta har inneburit satsningar på processer, dokumentation och struktur, samt förstärkning av hållbarhetsteamet.

Pandox arbetar aktivt för öka sin gröna finansiering. Hur har det arbetet fortskridit under året?
– Utöver de gröna lån som vi tecknade i samband med förvärvet av tre hotell i centrala London under augusti har vi också gjort stora framsteg med att hållbarhetslänka vår låneportfölj. Under året ökade denna andel från sex procent till 45 procent av vår totala lånestock. Vår ambition är att hållbarhetslänka samtliga låneavtal.

Hotellmarknaden är nu i ett nytt normalläge efter pandemin. Vad är din bedömning om tillväxten framåt?
– Vi har en positiv grundsyn och förväntar oss en viss RevPAR-tillväxt i hotellmarknaden 2025, drivet av både ökad beläggning och högre genomsnittliga rumspriser. Gruppresor och ett fortsatt ökat interkontinentalt inresande till Europa, förväntas bidra positivt. Därutöver kommer de förvärv och ompositioneringar vi genomförde under 2024 också att ha en positiv påverkan.
– Jag vill rikta ett stort tack till alla medarbetare för ert hårda och engagerade arbete under 2024. Ni inspirerar och motiverar mig varje dag. Tack till våra partners för framgångsrika samarbeten och goda resultat under året. Ett stort tack också till våra aktieägare för ert stöd och förtroende, som möjliggör vårt arbete med att skapa långsiktigt värde.
– Till sist, ett varmt tack till våra kontorshundar, "the Pandogs," för er lekfullhet, optimism och den glädje ni sprider – ni är en uppskattad del av vår arbetsvardag.

2025081303185

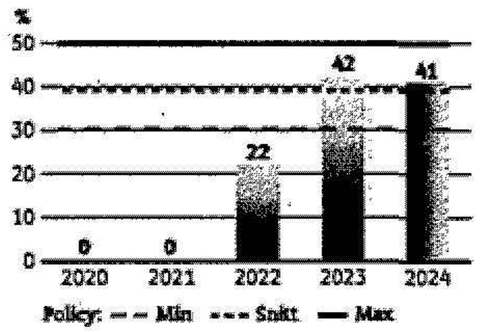
Finansiell policy och prestation

Finansiell policy

UTDELNING

Pandox policy är en utdelningsandel på 30–50 procent av cash earnings[1] per aktie med en genomsnittlig utdelningsandel över tid på cirka 40 procent.

Utdelningsandel av cash earnings per aktie



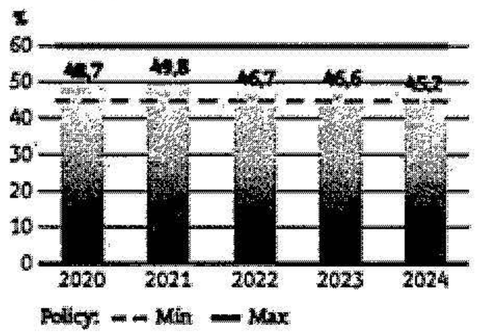
AV CASH EARNINGS PER AKTIE

30–50%

KAPITALSTRUKTUR

En belåningsgrad[2] netto om 45–60 procent, beroende på marknadsutvecklingen och rådande möjligheter.

Belåningsgrad netto



BELÅNINGSGRAD NETTO

45–60%

Varför är policyn viktig?

Utdelning är en viktig del av aktiens totalavkastning och ett bevis på en fungerande affärsmodell och en lönsam verksamhet.

Policyn för belåningsgrad reglerar det finansiella risktagandet och säkerställer finansiell stabilitet och handlingsfrihet.

Hur ska den infrias?

- Lönsam och hållbar verksamhet
- Portfölj med god avkastningspotential
- Uthålligt värdeskapande

- Väldiversifierad portfölj
- Effektiv kapitalallokering
- Balanserad förvärvsstrategi

Utfall 2024

För verksamhetsåret 2024 föreslår styrelsen en utdelning om 4,25 (4,00) SEK per aktie, totalt cirka 827 (735) MSEK. Det motsvarar en direktavkastning, mätt på aktiekursen vid årets slut, om 2,2 (2,7) procent.

Belåningsgraden netto uppgick till 45,2 (46,6) procent. I september genomfördes en riktad kontant nyemission om cirka 2 000 MSEK.

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

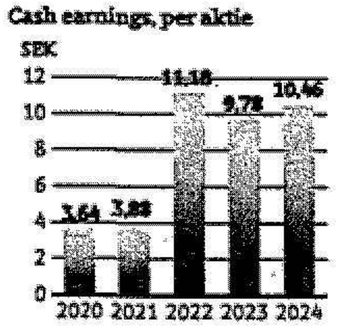
[2] Definieras som räntebärande skulder minus likvida medel i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Finansiell prestation

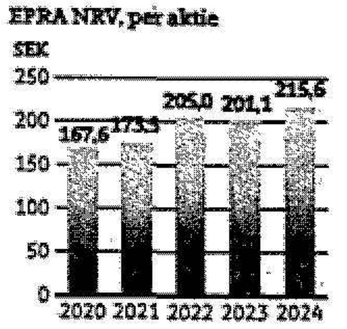
HISTORISK PRESTATION

Pandox har sedan grundandet 1995 utvecklats till en av de största hotellfastighetsägarna i Europa. Mätt från starten har fastighetsvärdet ökat från cirka 600 MSEK till cirka 76 miljarder SEK.

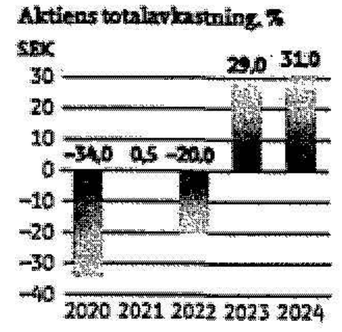
Cash earnings, per aktie



EPRA NRV, per aktie



Aktiens totalavkastning, %



Varför är dessa prestationsmått viktiga?

Pandox ambition är att öka kassaflödet och fastighetsvärdet i varje enskild hotellfastighet. På aggregerad nivå mäter vi det i cash earnings respektive EPRA NRV. Aktiens totalavkastning är det värde som skapats för aktieägarna.

Utfall 2024

- Cash earnings per aktie ökade med 10 procent.
- EPRA NRV per aktie uppgick till 215,58 SEK. Tillväxt i EPRA NRV per aktie, med återlagd utdelning och justerat för nyemission, uppgick till 10,1 procent.
- Pandoxaktiens totalavkastning uppgick till 31 procent.

Hållbarhetsstrategi

Pandox viktigaste bidrag till en hållbar omställning är att skapa resurseffektiva fastigheter, hållbar drift samt trygga och säkra miljöer för anställda och gäster. Vi kan därigenom också bidra till FN:s globala mål för hållbar utveckling.

FOKUSOMRÅDEN	Miljö och klimat	Ansvarsfulla och rättvisa affärer	Nöjda och trygga gäster & hyresgäster	Attraktiv och jämställd arbetsplats	Inkluderande lokalsamhällen
BESKRIVNING	Vi arbetar strategiskt med våra godkända vetenskapliga mål för att minska Pandox klimatutsläpp. Pandox fokuserar även på regelefterlevnad och att kunna uppfylla hårdare krav vad gäller energideklarationer.	Pandox ska vara en långsiktig och pålitlig partner och lägger stort värde vid att agera ansvarsfullt och professionellt i alla affärsrelationer. Vi ska säkerställa god affärsetik och rättvisa villkor i hela värdekedjan.	Inom Egen drift är det viktigast att våra hotellgäster får en positiv upplevelse – före, under och efter sin vistelse. Samtidigt strävar vi efter att våra hyresgäster ska vara nöjda med vårt samarbete och känna sig trygga med hur vi hanterar deras data.	Vi har ett ansvar för att våra medarbetare har en trygg arbetsmiljö med rättvisa anställningsvillkor och samtidigt har goda utvecklingsmöjligheter.	Genom våra fastigheter har vi närvaro i lokala samhällen. Vi vill vara en positivt bidragande faktor i dessa miljöer.
PRIORITERINGAR	• Automatisera miljödata. • Fasa ut gas. • Förnyelsebar energi. • Energieffektivisering. • Återbruk och hållbara materialval i renovering. • Fokus på beteendeförändringar. • Hållbarhetslänkad finansiering.	• Efterlevnad av antikorruptionspolicy genom återkommande utbildning. • Utbildning i uppförandekoden för medarbetare. • Leverantörsgranskning. • Kanal för visselblåsning för alla intressenter som hanteras av tredje part där missförhållanden och brott mot policyer eller lagar kan rapporteras. Där finns även möjlighet att rapportera HR-ärenden anonymt.	• Gästnöjdhet på 80 procent vilket utgör gränsen mellan nöjd och lojal. • Hyresgästnöjdhet på NPS 60. • Cybersäkerhet.	• Målet är att uppnå och bibehålla en arbetsstyrka där max 60 procent utgörs av personer med samma könsidentitet. • Alla medarbetare ska känna sig inkluderade. • En eller flera lokalt anpassade mål för socialt marginaliserade grupper. • Samtliga medarbetare ska ha utvecklingssamtal.	Samtliga hotell i Egen drift ska: • ha belysning vid entrén samt kameraövervakning för att skapa trygghet. • stödja minst ett välgörenhetsprojekt. • ha ett eller flera lokalt anpassade mål för socialt marginaliserade grupper.
BIDRAG TILL FN:S GLOBALA MÅL	SDG 13 – Bekämpa klimatförändringarna	SDG 12 – Hållbar konsumtion och produktion	SDG 3 – God hälsa och välbefinnande	SDG 5 – Jämställdhet	SDG 10 – Minskad ojämlikhet

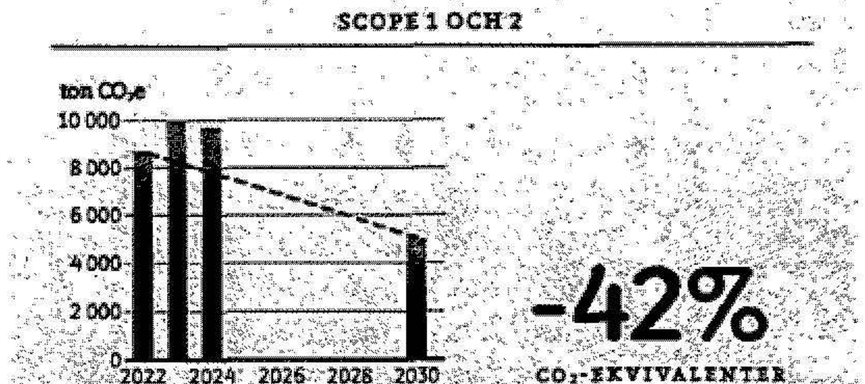
2025081303186

Klimatmål

Pandox har vetenskapsbaserade klimatmål som är godkända av Science Based Targets initiative (SBTi). Dessa mål är beräknade i enlighet med Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) och i linje med Parisavtalet. Pandox fokuserar i och med målen på de områden där företaget har störst påverkan.

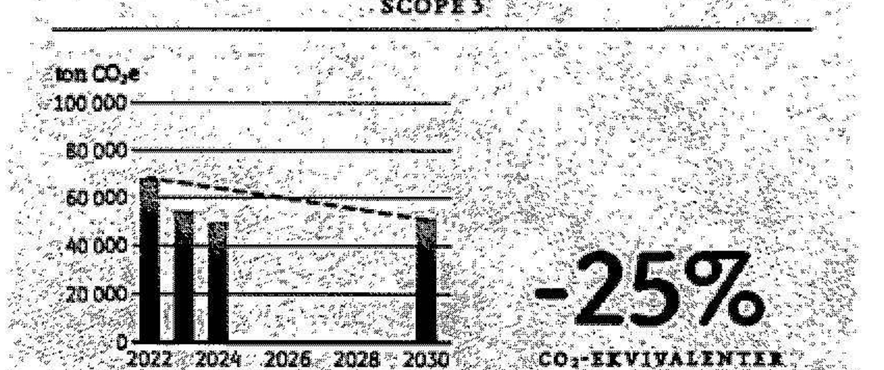
HÅLLBARHETSOMRÅDEN

Minska utsläppen av växthusgaser i Egen drift (Scope 1 & 2) med 42 procent.



--- Total reduktion av ton CO_2-ekvivalenter

Minska utsläppen av växthusgaser i Hyresavtal (Scope 3) med 25 procent.



--- Total reduktion av ton CO_2-ekvivalenter

PRIORITERINGAR UNDER 2024

Detaljerade studier avseende:
- Solceller.
- Värmepumpar.

Pilotprojekt:
- AI-lösningar.
- Snålspolande duschar.
- Sensorer i gästrum för att kunna styra energianvändningen.

- Genomfört energiutredningar i ett 30-tal fastigheter i England och Tyskland som en del av att kunna ta fram en detaljerad handlingsplan för Scope 3.

Pilotprojekt:
- Nytt badrumskoncept med minskat klimatavtryck.

RESULTAT UNDER 2024

- –3 procent jämfört med 2023.
- +11 procent jämfört med basåret 2022. Ökningen beror på försäljning av två hotell i Kanada som hade fjärrvärme samt förvärv av tre hotell under 2022/23 som har gasförbrukning. Alla tre hotell ingår i det gröna klimatomställningsprogrammet.

- –15 procent jämfört med 2023.
- –22 procent jämfört med basåret 2022. Minskningen är hänförlig till bättre dataunderlag och mindre schablonberäkningar.

Pandox Science Based Targets
Pandox vetenskapsbaserade klimatmål innebär att bolaget till år 2030 ska minska utsläppen av växthusgaser i Egen drift (Scope 1 och 2) med 42 procent. De största utsläppen omfattar använt bränsle (Scope 1) och inköpt energi (Scope 2). I Hyresavtal (Scope 3) är målet en utsläppsminskning med 25 procent. De största utsläppen kommer från hyresgästernas totala energianvändning och byggmaterial vid renoveringar. Basåret är 2022.

Scope 1- och 2-utsläpp
För affärssegmentet Egen drift (Scope 1 och 2) finns en färdplan och en öronmärkt investeringsbudget om cirka 29 MEUR för elva fastigheter. Programmet omfattar utfasning av gas och olja, energieffektivisering samt en ökad andel förnyelsebar energi. Även beteendeförändringar är viktiga för att nå målen. När projektet är slutfört år 2030 förväntas Pandox ha goda förutsättningar att nå de vetenskapsbaserade utsläppsmålen för Scope 1 och 2 och generera en årlig besparing om cirka 3 MEUR.

Under året genomfördes fördjupade detaljstudier avseende möjlighet och förutsätningar för värmepumpar och solceller. Dessutom har ett antal olika pilotprojek genomförts omfattande AI-lösningar för att kunna styra inomhusklimatet, installation av undermätare för att kunna följa upp olika avdelningars klimatarbete på mer granulär nivå, snålspolande duschar och sensorer i gästrum för att kunna styra energiförbrukningen.

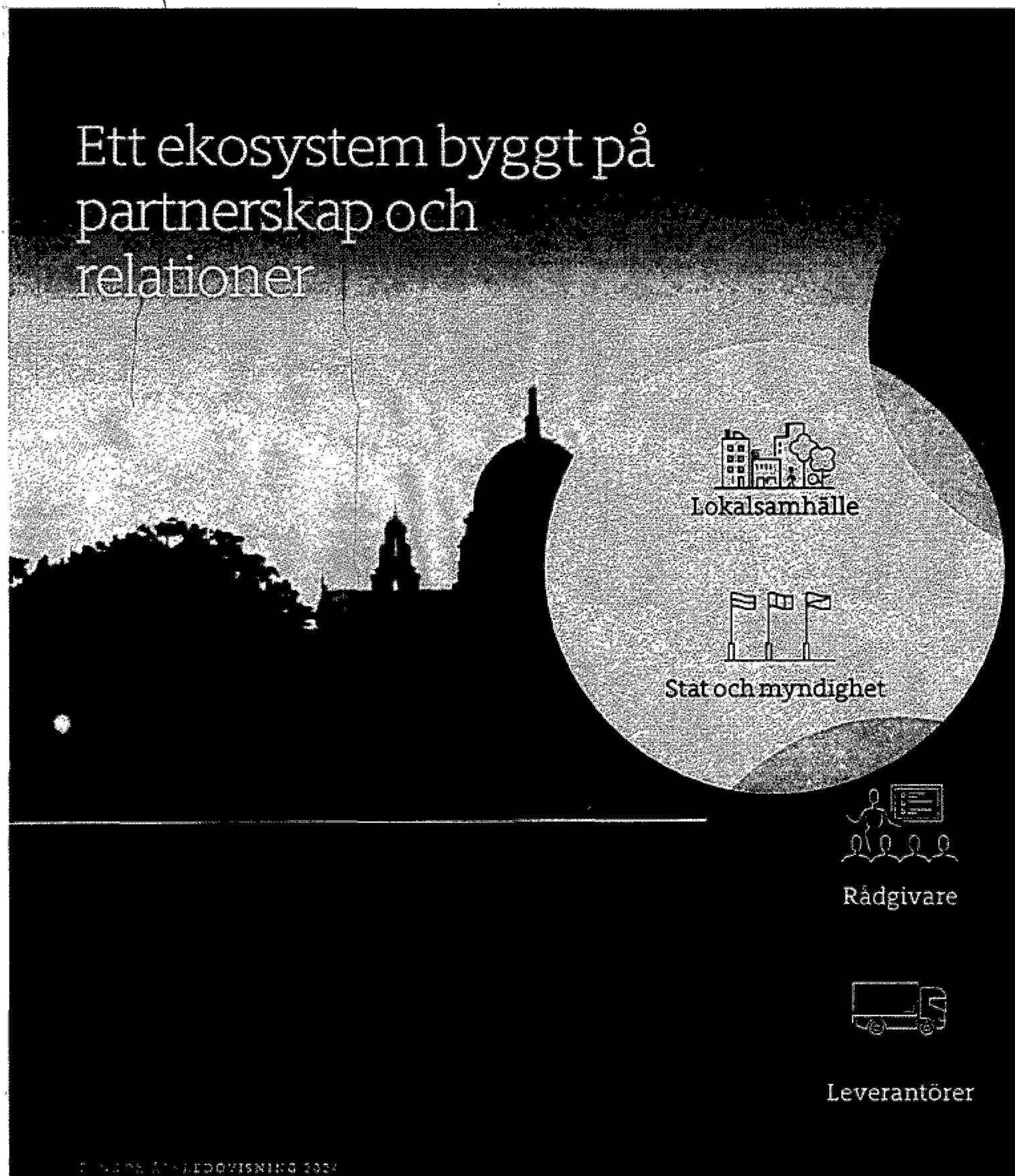
Läs mer om detta på sidan 107.

Scope 3-utsläpp
Åtgärderna för affärssegmentet Hyresavtal (Scope 3) omfattar också utfasning av olja och gas, energieffektivisering samt en ökad andel förnyelsebar energi. Här ingår även minskade CO_2-utsläpp vid renovering genom exempelvis hållbara materialval samt minskat spill. Målet är inte satt per kategori utan totalt för att tillåta flexibilitet avseende identifierade möjligheter.

Under 2024 genomfördes energiutredningar och analyser på ett 30-tal fastigheter i England och Tyskland. Ytterligare ett 30-tal fastigheter i Tyskland kommer utredas under 2025. Målet är att det ska resultera i en handlingsplan under 2025. Under året har en dialog inletts med en av våra större internationella hyresgäster för att proaktivt undersöka möjligheter till framtida samarbeten.

Renoveringar av badrum är den vanligaste typen av renovering som Pandox genomför. Fram till och med 2026 planeras cirka 600 badrum att renoveras för Scandic. Därför har ett samarbete inletts med Scandic för att utveckla vägledande principer som integrerar klimataspekter vid badrumsrenoveringar. Målet är att prioritera uppgraderingar framför att riva ut fullt fungerande badrum, vilket ska bli standardpraxis. Detta syftar till att minska utsläppen och bidra till att uppnå det vetenskapligt baserade målet för Scope 3, utan att kompromissa med gästkomfort, design eller driftskostnader. Under året har provbadrum tagits fram och förhoppningen är att en utrullning av det nya konceptet ska kunna ske under 2025.

Ett ekosystem byggt på partnerskap och relationer



Lokalsamhälle

Stat och myndighet

Affärspartners

OTA:s

Rådgivare

Banker och långivare

Aktieägare

Leverantörer

Värdeskapande genom aktivt och engagerat ägande

Våra resurser

Hotellfastigheter
- 161 hotellfastigheter med 35 600 rum.

Medarbetare
- 1 464 medarbetare (FTE), varav 1 417 i Egen drift.

Nätverk
- Affärspartners och varumärken.
- Hotellgäster.
- Leverantörer och rådgivare.

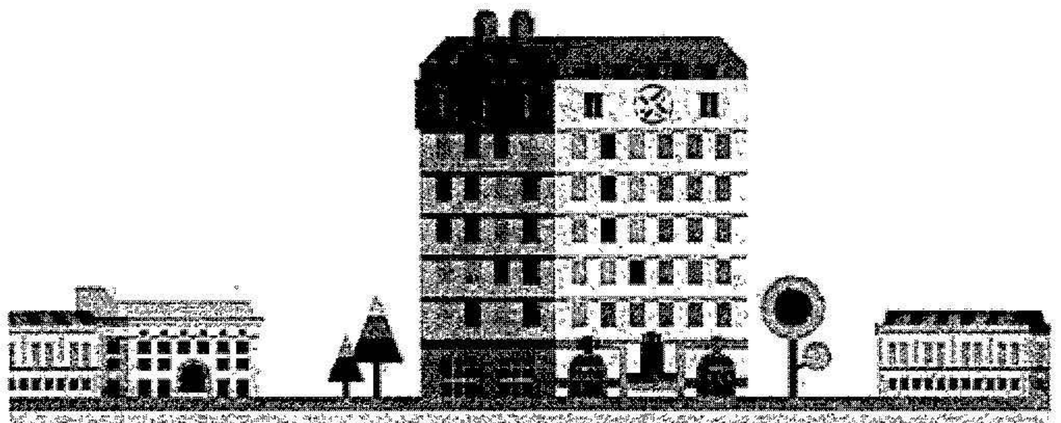
Finansiering
- Kapital från aktieägare 33 695 MSEK.
- Lån från banker och andra långivare 34 485 MSEK.

Strukturkapital
- Pandoxmetoden för värdeskapande i hotell.

Naturresurser och material
- Energi, vatten, byggmaterial, inredning och installationer.

Vår affärsmodell

- Vi äger, utvecklar och hyr ut hotellfastigheter till skickliga hotelloperatörer.
- Våra hyresavtal är långa, omsättningsbaserade med en god minimihyresnivå och delad risk.
- Vi har djup hotellkompetens och vi utvecklar hotellfastigheterna tillsammans med våra hyresgäster.
- Vi är en aktiv och engagerad ägare med kapacitet att driva och ompositionera hotell för att sedan teckna nya hyresavtal.
- Vårt hållbarhetsarbete är långsiktigt och affärsnära.



Vårt skapade värde

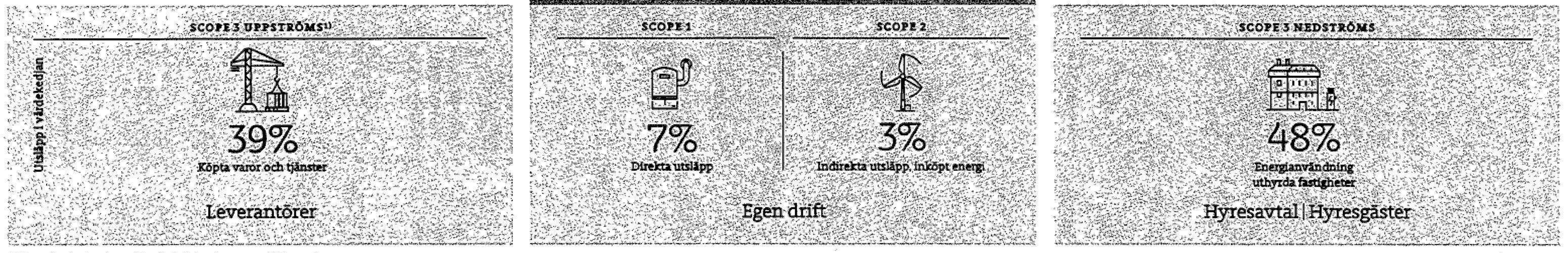
Hyresgäster & hotellgäster
- Hyresintäkter 3 865 MSEK.
- Intäkter från hotellgäster i Egen drift 3 271 MSEK.
- Investeringar 1 024 MSEK.

Medarbetare
- Löner och ersättningar 1 145 MSEK.
- Attraktiv och jämställd arbetsplats.
- Socialt sammanhang och personlig utveckling.

Samhälle & miljö
- Direkta och indirekta arbetstillfällen.
- Miljöer för möten och rekreation.
- Levande lokalsamhällen.
- Strävar efter lägre energiförbrukning och växthusgasutsläpp.
- Skatter och avgifter.

Kapitalägare
- Räntor och avgifter 1 577 MSEK.
- Utdelning 827 MSEK.

Leverantörer
- Betalningar 4 193 MSEK.



[1] Visar endast de största kategorierna, övriga kategorier summerar till 3 procent.

2025081303188

Ansvar i värdekedjan

Pandox äger 161 hotellfastigheter i 11 länder. 138 av fastigheterna hyrs ut till externa hotelloperatörer i affärssegmentet Hyresavtal. I affärssegmentet Egen drift driver vi själva hotellverksamhet i 23 fastigheter. Pandox inflytande i värdekedjan skiljer sig åt mellan de två affärssegmenten.

Pandox är aktiv i flera led av värdekedjan, från förvärv och fastighetsutveckling till uthyrning, tekniskt underhåll, hotelldrift, ombyggnation, renovering och i vissa fall försäljning av fastigheter. Detta innebär att vi har möjlighet att påverka hela hotellbranschens värdekedja.

Utöver vårt direkta ansvar för hållbarhetsfrågor inom den egna verksamheten har vi även möjlighet att påverka andra delar av värdekedjan. Detta sker bland annat genom att ställa krav på våra leverantörer och genom nära samarbete med våra hyresgäster. I affärssegmentet Hyresavtal, som utgör en betydande del av vår verksamhet, är våra största leverantörer aktiva inom renovering och underhåll av fastigheter. Även här finns potential att, tillsammans med våra hyresgäster, driva en hållbar utveckling av fastigheterna.

Läs mer om de olika avtalsformerna på sida 19.

ANSVARSFÖRDELNING

FÖRVÄRV AV FASTIGHET MED (1) HYRESAVTAL, ELLER (2) EGEN DRIFT

Aktiviteter	(1) Hyresavtal	(2) Egen drift
Fastighetsutveckling	●	●
– Renovering	●	●
– Ombyggnation	●	●
Inventarier	●	●
Fastighetsunderhåll	◎	●
Fastighetsdrift	●	●
Hotelldrift	●	●
– Personal, organisation och ledning	●	●
– Marknadsföring och distribution	●	●
– Inköp av material och tjänster	●	●
– Uppvärmning, energi och vatten	●	●
– Avfallshantering	●	●

AVYTTRING AV FASTIGHET MED (1) HYRESAVTAL, ELLER (2) EGEN DRIFT

● Pandox
◎ Pandox till största del
● Hyresgästen

VÄRDEKEDJA

Hyresavtalet är kärnan i verksamheten

Hyresavtalet skapar gemensamma incitament för Pandox och hyresgästen att utveckla lönsamma hotellprodukter som ökar kassaflödet och därmed också fastighetsvärdet.

HYRESAVTAL

ANDEL AV ANTAL RUM

84%

OMSÄTTNINGSBASERAT

FAST

Funktion och fördelar
Omsättningsbaserade hyresavtal har flera fördelar.

- Långsiktigt perspektiv.
- Gemensamma incitament.
- Delade investeringar och delad risk.
- Fokus på produktivitet och lönsamhet.

Dessa avtal är direkt kopplade till hotellrörelsens prestation, där en andel av hotellets omsättning betalas som hyra till Pandox. När hotellets omsättning växer, ökar även hyresintäkterna. På så sätt delar fastighetsägaren och hotelloperatören risken samtidigt som de har gemensamma incitament att förbättra hotellets lönsamhet och, i förlängningen, höja värdet på hotellfastigheten. I de flesta av våra hyresavtal finns också kontrakterade miniminivåer under vilka hyresintäkten inte kan falla. De täcker de kapitalkostnader vi har för fastigheternas finansiering. Utöver de omsättningsbaserade avtal har vi även ett fåtal fasta hyresavtal.

Stort intresse för hyresavtal
Den ökade specialiseringen i hotellmarknaden, med växande regionala hotelloperatörer med hyresavtal som driftsmodell, har ökat intresset för hyresavtal. Dessutom har erfarenheterna från pandemin ytterligare stärkt argumenten för omsättningsbaserade hyresavtal som en hållbar och flexibel lösning.

Gröna tilläggsavtal
Under året har Pandox ingått sex gröna tilläggsavtal i samband med omförhandling av hyresavtal. Dessa avtal skapar en gemensam och strukturerad grund för miljöarbete mellan Pandox och hyresgästerna. I fyra av dessa avtal har fokus varit på datainsamling och informationsutbyte kring energidata, genomförande av certifieringar samt identifiering av behovssystem. I ett av avtalen handlar det om installation av solceller och i ett annat om utfasning av gas.

EGEN DRIFT

ANDEL AV ANTAL RUM

16%

FRANSCHISE-AVTAL

6%

MANAGEMENT-AVTAL

6%

OBEROENDE VARUMÄRKE

4%

Funktion och fördelar
Att driva hotellverksamhet i egen regi är en central del av Pandox aktiva och engagerade ägandestrategi. Detta möjliggör fler typer av förvärv och en effektiv transformation av hotell med målet att teckna nya hyresavtal. Vår Egen drift kan organiseras på flera olika sätt, beroende på marknad och affärsmodell.

Franchiseavtal
När vi äger både hotellfastigheten och hotellrörelsen kan ett franchiseavtal med en varumärkesägare vara lämpligt. Med denna modell får vi tillgång till franchisegivarens starka varumärke och omfattande distributionskanaler, vilket kan bidra till ökad synlighet och lönsamhet. Som franchisetagare betalar Pandox en royaltyavgift baserad på hotellets omsättning. Exempel på hotell i vår portfölj med denna modell är Hilton Brussels Grand Place och Hotel Indigo Brussels City.

Oberoende varumärke
I marknader där internationella varumärken har låg igenkänningsfaktor eller där kostnaderna för varumärke och distribution är för höga, kan det vara mer fördelaktigt att utveckla ett eget oberoende varumärke. Detta ger oss större flexibilitet och möjlighet att anpassa oss till lokala marknadsbehov. Ett exempel på detta i vår portfölj är Hotel Berlin, Berlin, ett varumärke som vi själva har skapat.

Managementavtal
Ett managementavtal innebär att Pandox ger en hotelloperatör uppdraget att driva och förvalta hotellet. För detta betalar vi en managementavgift, som ofta är prestationsbaserad. Managementavtal kräver därutöver ett varumärke som vanligtvis franchisas. Med denna avtalsstruktur har vi som hotellfastighetsägare fullt finansiellt ansvar för både hotelldrift och hotellfastighet. Några exempel i vår portfölj är Residence Inn by Marriott, DoubleTree by Hilton Bath, Queens Hotel Leeds och Novotel Hannover.

20250813031389

Arbete med mänskliga rättigheter i värdekedjan

Pandox är medlem i FN:s Global Compact, vilket innebär att företaget har förbundit sig att arbeta i enlighet med tio principer gällande mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption. Detta är områden vi även förväntar oss att våra affärspartners och leverantörer ska arbeta aktivt med.

Pandox största leverantörer är företag inom byggbranschen, fastighetsförvaltning samt leverantörer av varor och tjänster till hotellverksamheten i Egen drift. Både bygg- och hotellbranschen är branscher där exploatering och utnyttjande av arbetskraft kan förekomma. Pandox kommunicerar därför tydligt sin nolltolerans mot kriminalitet, människohandel, prostitution och sexuellt utnyttjande i uppförandekoderna för medarbetare och affärspartners samt i ett Modern Slavery Act-uttalande. Under året har inga fall av prostitution rapporterats i Egen drift. I byggbranschen, där risken bedöms vara högst, granskar Pandox även nya och befintliga leverantörer via ett digitalt självskattningssystem. Se nästa sida för processen.

Under 2024 fortsatte vi arbetet med att förstärka våra styrdokument och interna processer avseende mänskliga rättigheter. Detta för att säkerställa att vi stänger de gap som framkom i den konsekvensanalys som genomfördes under 2022 av en oberoende tredje part. Syftet var att identifiera, bedöma och redovisa risker för mänskliga rättigheter både i leverantörskedjan och vår egen organisation samt vilka åtgärder som måste vidtas för att hantera dessa risker. Arbetet avgränsades till de branscher och länder inom verksamheten och värdekedjan som anses ha en högre risk inom mänskliga rättigheter.

Läs mer om en inkluderande arbetsplats på sida 41

PROCESSBESKRIVNING FÖR ARBETE MED MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

1 Identifierade atgärder 2022 - Kvar att utveckla

- Utveckla en process för att gottgöra och åtgärda negativ påverkan. Detta kan innebära skadestånd, garantier för icke-upprepning, offentlig ursäkt etc.
- Förstärka medvetenhet kring diskriminering och trakasserier på arbetsplatsen.
- Förstärka engagemanget och dialogen med leverantörer för att säkerställa efterlevnad av mänskliga rättigheter enligt uppförandekoden för affärspartner.
- Förstärka processen för leverantörsgranskning med en systemansvarig.

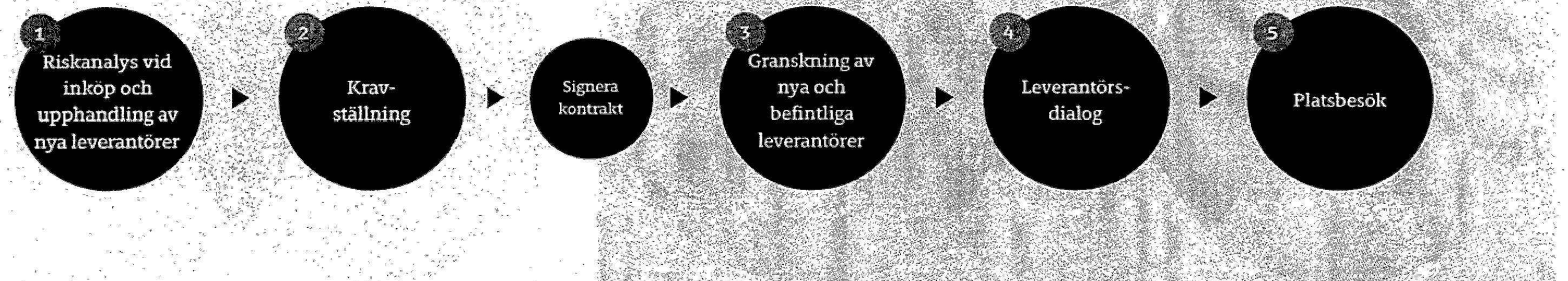
2 Aktiviteter 2024

- Årlig enkätundersökning till hyresgäster med möjlighet att ge feedback kring samarbete.
- Utbildning kring diskriminering och trakasserier inom ramen för Pandox mångfalds- och inkluderingsprogram.
- Årlig inkluderingsundersökning bland medarbetare.
- Utbildning kring inkluderad och jämlik rekrytering.
- Synliggöra klagomålsprocessen på Pandox hemsida.
- Arbete genomförd av tredje part med fokus att effektivisera och mappa upp leverantörer via en spend-analys.
- Åtta av hotellen saknar sedan tidigare utbildning kring prostitution varför en utbildning tagits fram.

3 Resultat 2024

- Hyresgästundersökningen resulterade i ett NPS-värde på 19, vilket motsvarar resultatet "bra" och innebär att Pandox har nöjda och lojala hyresgäster som kan tänka sig att rekommendera företaget.
- Ökad kunskap internt kring inkludering och mångfald. 17 hotell i Egen drift har genomgått Unconcious bias utbildning vilket motsvarar 64 procent av medarbetarna.
- 82 procent av medarbetarna i Pandox känner sig inkluderade.
- Ökad kunskap internt kring inkluderad och jämlik rekrytering. Personer som är ansvariga för rekrytering samt avdelningschefer genomgick utbildning inom inkluderad rekrytering på 15 hotell.
- Ledningsgruppen genomförde en workshop med tredje part med fokus på inkluderad kultur.
- Det har genomförts en riskanalys för 2 206 leverantörer. Av dessa har högriskleverantörerna, cirka sju procent, fått ett självskattningsformulär. Detta har givit bättre inblick i värdekedjan och har lett till en begynnande process för tillbörlig aktsamhet.
- 49 procent av medarbetarna har genomgått anti-trafficking utbildningen i Egen drift på de hotell som tidigare saknat utbildningsmaterial.

PROCESS FÖR HANTERING AV LEVERANTÖRSKEDJAN INOM BYGGBRANSCHEN



Inköp och upphandling

Alla nya leverantörer över ett visst belopp genomgår en granskning digitalt via ett externt verktyg. Först verifieras att bolaget existerar och därefter genomförs en riskanalys i systemet baserad på parametrar såsom bransch, land, storlek på årliga inköp. Högriskleverantörer ombeds svara på ett digitalt självskattningsformulär för att säkerställa efterlevnad av lagar och internationella konventioner.

Under 2024 arbetade Pandox reaktivt med att ladda upp alla cirka 2 206 leverantörer som var kategoriserade i spendanalysen i leverantörssystemet. Av dessa föll cirka 7 procent ut som högriskleverantörer. Under 2025 ska riskanalysen genomföras före kontraktsskrivning med nya leverantörer för att ge ett bättre beslutsunderlag i slutskedet av upphandlingar.

Kravställning

Alla nya leverantörer, oavsett kontraktsbelopp, måste som en del av kontraktsvillkoren godkänna Pandox uppförandekod för affärspartners. Detta sker i leverantörssystemet.

Granskning

Samtliga leverantörer som identifierats ha hög risk i riskanalysen ska besvara ett självskattningsformulär för att följa upp att de möter kraven i Pandox uppförandekod.

Under 2025 ska detta steg ske före kontraktsskrivning för leverantörer som faller ut med hög risk i riskanalysen.

Under 2026 kommer stickprover att tas även på leverantörer med medelhög risk.

Leverantörsdialog

När avvikelser uppdagas i självskattningsformulären inleds en dialog med leverantören där de får ge förslag på åtgärdsplan. Pandox godkänner planen och följer sedan upp att beslutade åtgärder genomförs inom utsatt tid. De leverantörer som inte åtgärdar identifierade avvikelser kan, beroende på allvarlighetsgrad, komma att få sina kontrakt uppsagda. Inga leverantörer behövde sägas upp under 2024.

Platsbesök

Under 2024 har inga av de självskattade leverantörerna identifierat allvarliga avvikelser. Skulle detta ske ska leverantörerna inspekteras på plats av en oberoende, extern part. Om det ej finns möjlighet till platsbesök då ett befintligt byggprojekt är klart så markeras leverantören som röd i systemet och får inte användas igen förrän leverantören kan inkomma med korrekt underlag.

Undantag

Leverantörer kan ges undantag från processen ovan om särskilda omständigheter råder, exempelvis om det enbart finns en leverantör av ett visst material på marknaden eller enbart en rivningsleverantör. Undantag får endast beviljas av inköpsrådet med representanter från ledningsgruppen och varje enskilt fall ska dokumenteras och arkiveras. Inget fall hänvisades till rådet under 2024.

20250813031900

En kultur som skapar värde

Pandox är ett fastighetsbolag med hotell som specialområde. Vi är aktiva på en internationell och dynamisk marknad i ständig förändring.

Vår affärsmodell kan bäst beskrivas som B2B2C (business-to-business-to-consumer), där vi både arbetar nära våra hyresgäster och hotellgäster (slutkund). Det kräver djup förståelse för många olika frågor; fastigheter, hotellutveckling, hotelldrift, hållbarhet, redovisning och skatt, finansiering, transaktioner, marknadsföring och distribution.

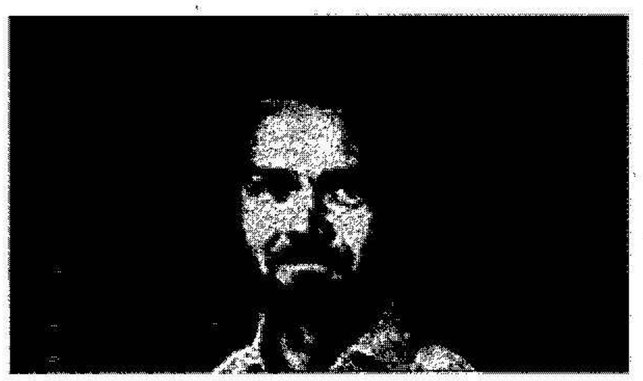
Vi är ett vänligt, jordnära och välkomnande företag. Vi är transparenta, öppna och ärliga. Vi håller ett högt tempo, vi vill hela tiden bli lite bättre på det vi gör och vi gillar att vinna. Varje medarbetare har ett stort mandat och ansvar. Det underlättar om man som person kan leda sig själv samt att uppskatta den frihet som ett entreprenörsdrivet företag kan erbjuda.

Ett ledord för oss är ständig förbättring. Vi vill utveckla vårt ledarskap, arbeta smartare tillsammans och bli bättre på att reflektera över vår prestation så vi kan bli ännu bättre som medarbetare, ledare och företag.

MEDARBETARNÖJDHET

74%

Möt några Pandoxare



HUGO KARLSSON

Treasury Analyst

Berätta om din roll på Pandox.
Jag är en del av treasuryteamet som ansvarar för koncernens banklån, cash management, derivat och försäkringsprogram. I min roll ansvarar jag bland mycket annat för intern och extern rapportering, Pandox treasurysystem, prognoser av olika slag och försäkringsupphandling. Därtill är jag involverad i vår kontinuerliga dialog med banker och våra finansieringsprocesser.

Vad är det roligaste med din roll?
Då treasury är involverade i allt som rör pengar så blir man direkt eller indirekt involverad i allt som händer på bolaget, vilket gör arbetet lärorikt och varierande.

Vad är viktigast för dig för att trivas på en arbetsplats?
Att jag konstant har nya saker att lära mig och nya mål att sträva mot.

Hur skulle du beskriva Pandox kultur?
Familjär, empatisk, agil och resultatorienterad.

Verktyg på jobbet du inte skulle klara dig utan?
Excel och jag är riktigt goda vänner, vi förstår varandra.

ALEXANDRA MEIJER

VP Asset Management, Nordics

Berätta om din roll på Pandox.
Jag förvaltar våra fastighetsvärden i Norden och ser till att min avdelning har de bästa förutsättningarna. Som ledare stöttar jag individers utveckling och trivsel, och jag värdesätter att arbeta med människor som presterar, mår bra och har kul.

Vad är det roligaste med din roll?
Den stora variationen i arbetsuppgifter som spänner över många olika kompetenser, såsom teknik, juridik och ekonomi. Nästan ingen dag är den andra lik, och det är en tacksam roll med tanke på all den kompetens som finns samlad.

Vad är viktigast för dig för att trivas på en arbetsplats?
För mig är det viktigast att det finns en prestigelös kultur där man jobbar tillsammans för hela bolagets bästa. Tänk Venn-diagram snarare än silos.

Hur skulle du beskriva Pandox kultur?
Jag tycker att Pandox kultur är välkomnande och omhändertagande.

JOSEFIN BERGQVIST

Head of Valuations

Berätta om din roll på Pandox.
Jag jobbar med att genomföra och följa upp våra fastighetsvärderingar för att se till att fastigheternas långsiktiga värde speglar verkligheten. Det handlar om att ta hänsyn till saker som marknadstrender, ekonomiska läget, byggnadens skick och möjligheter för utveckling. Genom att analysera allt det här strävar jag efter att få fram en värdering som är realistisk och hållbar, både för nuet och framtiden. Det är en mix av att använda fakta och erfarenhet för att hitta rätt balans.

Vad är det roligaste med din roll?
Det nära samarbetet med kollegor från olika avdelningar på Pandox. Deras arbete, oavsett om det gäller förvaltning, utveckling, investering eller drift, påverkar fastigheternas värde. Denna dynamik gör arbetet både utmanande och givande.

JAN HENNINGSEN

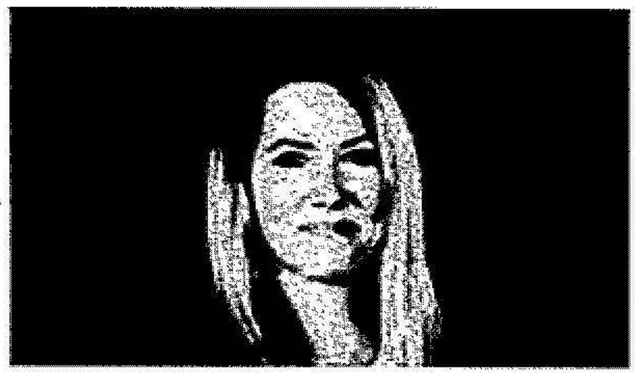
Hotelldirektör Hotel Berlin, Berlin

Vad är det roligaste med din roll?
Jag har arbetat inom hotellbranschen i flera decennier nu och älskar det jag gör. Pandox har en mycket entreprenöriell anda och ger dig friheten att utforska idéer om hur du kan utveckla verksamheten. Det ger utrymme för kreativitet och nytänkande.

Vad är viktigast för att du ska trivas?
Att ha mina kollegors och min arbetsgivares förtroende är mycket viktigt för mig. Det går alltid upp och ner i affärslivet, och vetskapen om att vi alla är på samma sida gör nedgångarna mindre stressande och vinsterna mer njutbara.

Hur skulle du beskriva Pandox kultur?
Pandox har en mycket positiv arbetskultur med platta hierarkier. Alla är väldigt tillmötesgående och får dig att känna dig som en del av teamet.

Verktyg på jobbet du inte skulle klara dig utan?
Min nuvarande tre favoritverktyg är PMI, som låter mig se alla viktiga nyckeltal när som helst. Juyo Analytics, ett verktyg som ger fullständig insikt i intäkterna samt Revinate som gör att jag kan hålla reda på alla gästkommentarer som gjorts på någon av de större webbplatserna.



RAPHAELLA YVER

Sustainability Manager, Pandox Operations

Vad är det roligaste med din roll?
Att få vara med och skapa något helt nytt. Som hållbarhetsansvarig i en koncern som är ganska banbrytande inom sitt område har jag ett nära samarbete med många olika leverantörer och intressenter för att sätta upp mål och hitta lösningar som hjälper oss att nå dem.

Hur skulle du beskriva Pandox kultur?
Pandox förståelse för besöksnäringens essens – där människor och relationer är kärnan – vägleder både verksamheten och relationen mellan kollegorna. Pandox fokus på att bygga starka, långsiktiga relationer stärker inte bara verksamheten utan lyfter också fram företagets kultur som präglas av respekt, tillit och lojalitet samt ambitionen att göra "rätt saker" på rätt sätt.

Verktyg på jobbet du inte skulle klara dig utan?
PMI Go Green och ChatGTP!

Favorithotell?
Hotel Indigo Brussels City. Hotellet är inte bara fyllt av frodiga växter och fantastisk design, utan själen i det här hotellet är verkligen teamet.

Partnerskap och relationer

Pandox samarbetar med många företag och våra hotell har en viktig roll i lokalsamhället

HOTELLOPERATÖRER

Scandic
motel one
nh
ELITE HOTELS OF SWEDEN
Strawberry
Citybox
Hilton HOTELS & RESORTS
GCH | HOTEL GROUP
MEININGER HOTELS

EXTERNA VARUMÄRKEN

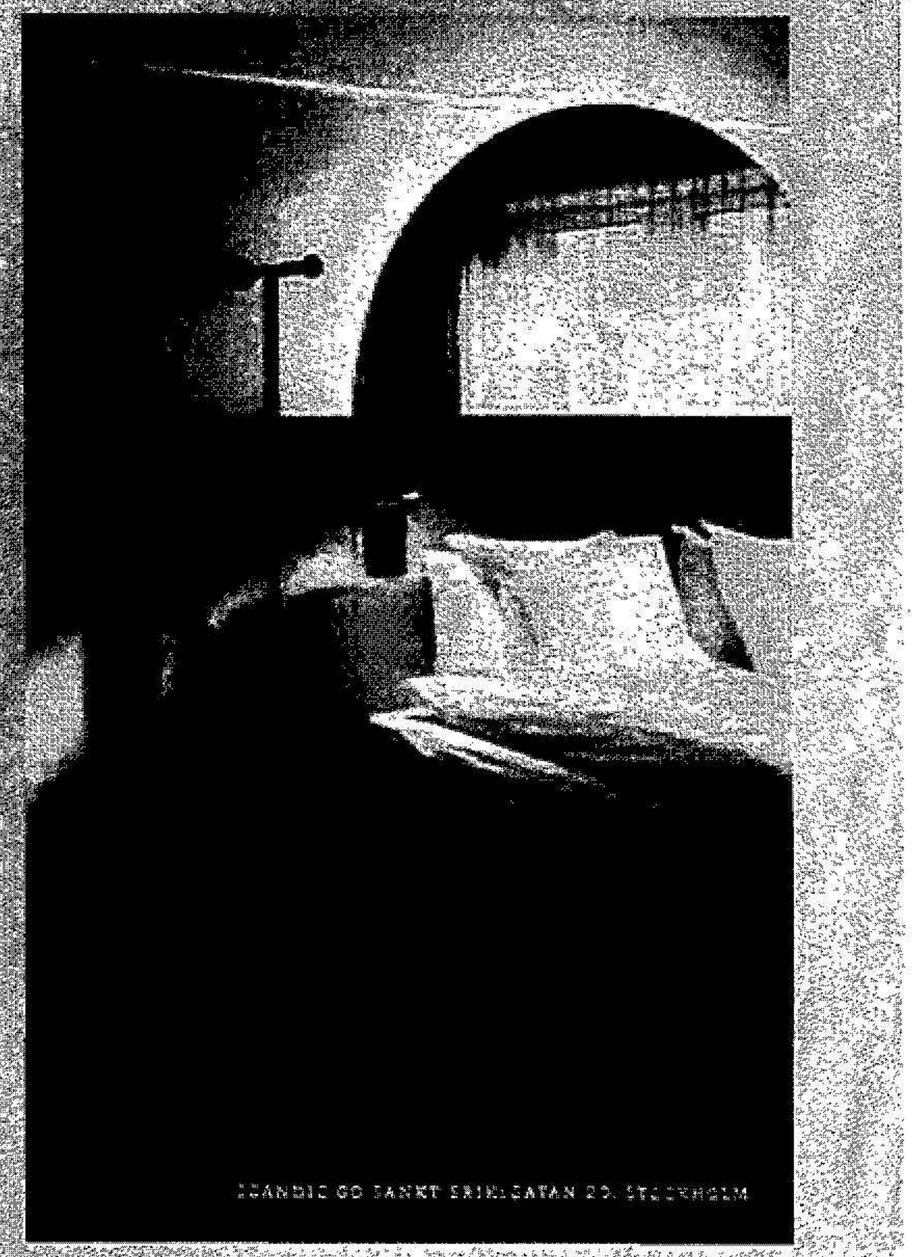
DOUBLETREE BY HILTON
HOTEL INDIGO
Radisson
Mercure HOTELS
NOVOTEL
Hilton Garden Inn
Dorint
QUALITY HOTEL
Holiday Inn
Residence INN

WHITE LABEL-OPERATÖRER

HR Group
Grape HOSPITALITY
Axiom Hospitality

PANDOX EGNA VARUMÄRKEN

The Hotel. BRUSSELS
Hotel Hubert Grand Place
Hotel Berlin, Berlin
HOTEL mayfair



Djupa, breda och långsiktiga samarbeten
Helt avgörande för vår framgång är de samarbeten som vi har med våra hyresgäster, vilka består av närmare 40 hotelloperatörer och hotellvarumärken med olika karaktär och geografisk räckvidd. Det är globala varumärken som Hilton, regionala varumärken som Scandic och lokala oberoende varumärken som Hotel Berlin, Berlin.

Vi diversifierar hotellfastighetsportföljen genom att finnas på inhemska, regionala och internationella marknader, samt genom hotelltyp och efterfrågemix. Våra stora fullservicehotell i goda lägen attraherar alla typer av efterfrågan. Pandox största efterfrågesegment har historiskt sett varit affärsresenärer och möten, men andelen fritidsresenärer har stadigt ökat. Ett ökat globalt fritidsresande och vår egen utveckling av nya hotellprodukter med en mer attraktiv fritidsprofil är två förklaringar.

Fritidsresandet dominerade också efterfrågan under pandemin. Affärsresandet har dock återhämtat sig starkt och efterfrågemixen i hotellmarknaden är nu mer lik den som rådde innan pandemin.

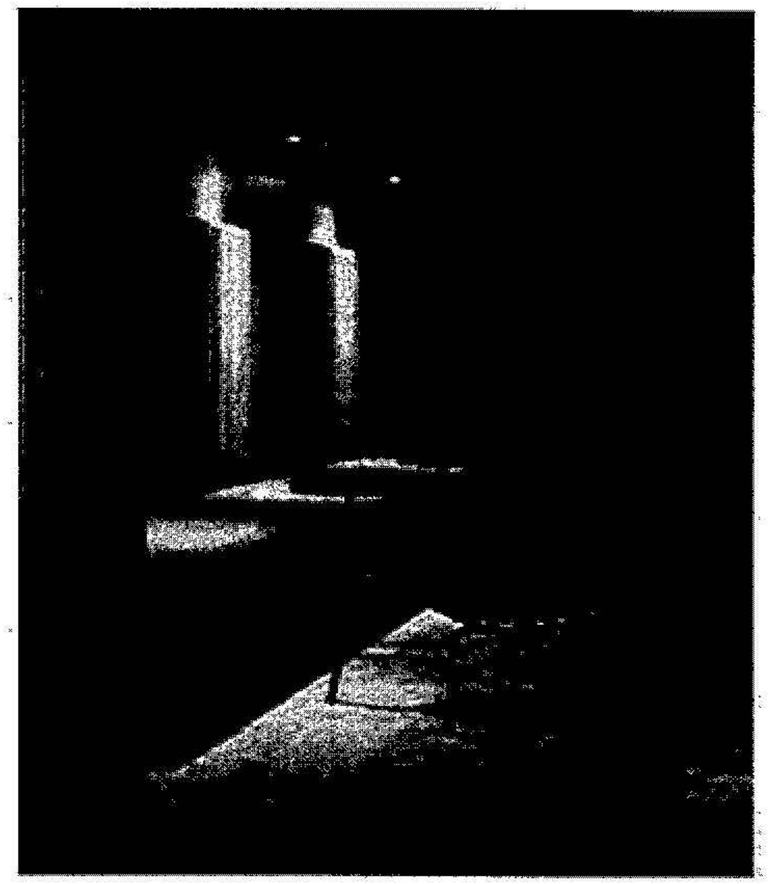
Produktivitet och lönsamhet alltid i fokus
För Pandox är det viktigt att hyresgästen har god kommersiell förståelse och fokus på produktivitet och lönsamhet i hotelldriften. God lönsamhet skapar förutsättningar för nya investeringar i hotellprodukten, vilket är positivt för hotellfastighetens värde.

Olika varumärken, olika löften
Samtidigt som antalet varumärkesägare i hotellmarknaden har minskat så har antalet hotellvarumärken ökat. En förklaring är den starka tillväxten för Online Travel Agencies (OTA:s) vilket har drivit fram en ökad mångfald i utbudsledet. Idag sker merparten av alla hotellbokningar i världen digitalt och andelen fortsätter att öka. För oss som hotellfastighetsägare skapar digitaliseringen stora möjligheter. Ett ökat utbud av varumärken och låga barriärer för att själv skapa och distribuera oberoende hotellprodukter digitalt ger oss unika möjligheter att ge nyförvärvade och/eller nyligen övertagna hotellfastigheter rätt identitet och position.

Relevansen och kraften i olika varumärken beror på delmarknaden. Scandic och Strawberry, med bland annat varumärkesnamnen Clarion, Quality och Hobo, är ledande aktörer på den regionala hotellmarknaden i Norden. I Storbritannien och Tyskland är Leonardo Hotels ett motsvarande exempel. Inget av dessa varumärken har dock samma attraktionskraft för internationella affärsresenärer och möten som Hilton eller Radisson. För oss som hotellfastighetsägare är det viktigt att förstå vilka varumärken som fungerar var, vilken efterfrågan de attraherar i sina respektive delmarknader och vilken position hotellet måste ha för att bli så lönsamt som möjligt.

Oberoende varumärke ibland bättre
Det uppstår ibland situationer då vi väljer att skapa ett eget oberoende hotellvarumärke. Anledningar kan vara att det nuvarande varumärket inte ger rätt signaler i marknaden, att det är för dyrt eller att det inte passar för marknaden eller hotellet. En oberoende strategi är framför allt aktuell när en större förändring av hotellprodukten är nödvändig, till exempel vid ett förvärv av ett underpresterande hotell eller ett övertagande efter ett avslutat hyreskontrakt. I sådana situationer är det oftast effektivare och enklare att förändra både produkten och organisationen under ett oberoende varumärke. Frihetsgraden är större och avkastningen ofta högre.

Exemplet Citybox Brussels
Under 2022 förvärvade vi tidigare NH Brussels Louise och inledde därefter ett samarbete med den norska hotelloperatören Citybox om ett 25-årigt omsättningsbaserat hyresavtal. En omfattande renovering och ompositionering startade under våren 2023 och omfattade alla delar av hotellet. Detta är det första samarbetet mellan oss och Citybox, och är Citybox första hotell i Bryssel.



KORTA FAKTA OM NÅGRA AV VÅRA AFFÄRSPARTNERS

Scandic
Scandic Hotel Group är Nordens största hotelloperatör med cirka 280 hotell och 58 000 rum i sex länder.

Fattal Hotel Group
Fattal Hotel Group är en av Europas mest snabbväxande hotellkedjor med fler än 294 hotell och 52 000 rum samt en aktiv pipeline i Europa och Israel.

Strawberry
Strawberry Hospitality Group är Nordens näst största hotelloperatör efter Scandic med över 230 hotell och cirka 40 000 rum och longstay-produkter. Strawberry har bred portfölj av varumärken.

HR Group
HR Group är en av de snabbast växande hotellägarna i Centraleuropa och en av de ledande hotelloperatörerna i Tyskland. Portföljen omfattar idag 200 hotell i fem länder.

Hilton
Hilton Worldwide är en av världens största varumärkesägare och distributionsbolag på hotellmarknaden med fler än 24 varumärken spridda över närmare 8 300 hotell i 138 länder.

Radisson
Radisson Hotel Group är ett av världens största hotellföretag med 1 380 hotell och fler än 227 000 rum i 95 länder. Radisson har en stark position i den internationella hotellmarknaden med attraktiva varumärken.

NH
NH Hotel Group är en av Europas största regionala hotelloperatörer med fler än 350 hotell och cirka 60 000 rum i 30 länder. NH har ett tydligt fokus på hotelldrift och konstruktiv affärsutveckling.

20250813031192

Inkluderande lokalsamhällen

Hotell har en viktig roll i samhället. De skapar arbetstillfällen, övernattningsmöjligheter och upplevelser, samtidigt som de bidrar till en positiv samhällsutveckling och trygga närområden. Pandox vill bidra till att skapa levande, inkluderande och trygga lokalsamhällen.

Hotell spelar en betydelsefull roll i lokalsamhällen; som leverantör av övernattningsmöjligheter, upplevelser och mötesplatser, som arbetsgivare, och som inköpare av lokala tjänster och produkter. Hotell är också en viktig del i turistindustrin som genererar inkomster till såväl stat och kommun som lokalsamhälle. Genom nära samarbete med lokalsamhället och genom att anställa människor som bor i området kan hotell även bidra positivt till social hållbarhet. 62 (65) procent av Pandox medarbetare bor inom en radie av 10 kilometer från hotellet där de arbetar och 13 (15) procent av medarbetarna är bosatta i socioekonomiskt utsatta områden.

Vi anlitar lokala och regionala företag för exempelvis teknisk drift, service av fastigheterna och för tvätt av lakan och handdukar. Vår ambition är att använda lokala leverantörer av mat i så stor utsträckning som möjligt. Hotellfastigheterna har också en viktig roll i att skapa trygga och levande stadskärnor. Trygghet i närområdet kan skapas exempelvis genom ljussättning av entréer och fasader. 19 (20) hotell i Egen drift har belysning vid entrén och 18 (20) hotell har kameraövervakning.

Samhällsengagemang

Pandox engagerar sig i och bidrar till lokalsamhället inom områden där våra medarbetare har särskild kunskap, kompetens eller intresse. Vi har som mål att alla hotell i Egen drift samt huvudkontoret ska stödja minst ett lokalt projekt var, vilket 18 hotell gjorde under 2024. Projekten kan exempelvis innebära att erbjuda praktikplatser till ungdomar med funktionsvariation, eller att sponsra aktiviteter för cancersjuka barn. Vi är stolta över de många initiativ som hotell och team har varit involverade i under 2024.

För att få mer genomslagskraft i stödet av lokalsamhället har även ett mer strategiskt tillvägagångssätt anammats. Avsikten är att hitta lokalt relevanta samhällsfrågor för hotellen att arbeta med för att få större påverkan och kunna följa upp resultaten mer strukturerat. Samtliga hotell har satt lokalt anpassade mål för socialt marginaliserade grupper. Tio av hotellen valde att prioritera funktionsvariation. 60 procent av hotellen lyckades även rekrytera medarbetare inom den kategorin under året. Under 2024 genomfördes forsatt utbildning av personal inom inkluderat ledarskap och rekrytering.

Huvudkontoret har satt målet att fokusera på integration på arbetsmarknaden av människor med utländsk bakgrund. 20 procent av utrikesfödda med eftergymnasial utbildning i Sverige är antingen arbetslösa eller har ett jobb som inte matchar utbildningen. Kompetenshöjande utbildningsinsatser såsom inkluderat ledarskap för ledningsgruppen påbörjades under året.

Läs mer om lokalt anpassade mål för socialt marginaliserade grupper på sid 41

Robust och lönsam affärsmodell

Vi är en aktiv och engagerad ägare. Vårt värdeskapande bygger på långa hyresavtal med skickliga hotelloperatörer, löpande fastighetsutveckling och optimering av portföljen.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltning är kärnan i verksamheten. Vår affärsmodell bygger på omsättningsbaserade hyresavtal med lång löptid, god garanterad minimihyresnivå och gemensamma incitament. Hyresgästerna är skickliga hoteloperatörer som driver hotellverksamhet under olika varumärken.

Vi har individuella affärsplaner för varje hotellfastighet och vi utvärderar löpande hotellets potential samt dess kommersiella och tekniska status.

Egen drift av hotell är ett viktigt verktyg vid förvärv och ompositionering av hotellfastigheter på väg mot nya hyresavtal.

NYCKELFRÅGOR

Fastighetsutveckling

Vår portfölj erbjuder goda möjligheter till värdeskapande investeringar tillsammans med våra hyresgäster. Vi gör också transformativa investeringar i Egen drift med målet att teckna nya hyresavtal.

Vi har en nära dialog med varje hyresgäst om gemensamma investeringsprojekt för att ytterligare öka hotellets intäkter och lönsamhet. Till exempel nya bäddar i befintliga rum, nya rum i befintliga hotellfastigheter eller nya rum genom tillbyggnad av befintliga hotellfastigheter.

Genom en kombination av kunskap, erfarenhet och nyfikenhet utmanar och inspirerar Pandox sina hyresgäster till att se nya affärs- och investeringsmöjligheter.

- **Har hotellet rätt position?**
- **Vilka investeringar behöver göras?**
- **Vad är avkastningen på investeringen?**
- **Hur ska risk och avkastning delas?**

Portföljoptimering

Vi utvärderar fastighetsportföljen löpande för att säkerställa att varje hotellfastighets avkastningspotential är attraktiv.

Pandox har en aktiv förvärvsstrategi som bygger på industriellt kunnande, långsiktighet och förmåga att fritt agera över hela hotellvärdekedjan.

Möjligheterna för Pandox att skapa värde genom förvärv ökar när förvärvsobjektet är underpresterande eller när transaktionens komplexitet är hög.

Avyttringar är viktiga för att frigöra kapital till investeringar med en högre avkastningspotential.

- Varför gör vi förvärvet?
- Hur kan vi skapa värde?
- Har hotellet nått sin fulla potential?
- Finns det andra investeringsalternativ?

Hallbarhet

Vi vill bidra till en hållbar utveckling genom att skapa [illegible] fastigheter och hållbar drift samt bygga och sköta miljöer för anställda och gäster.

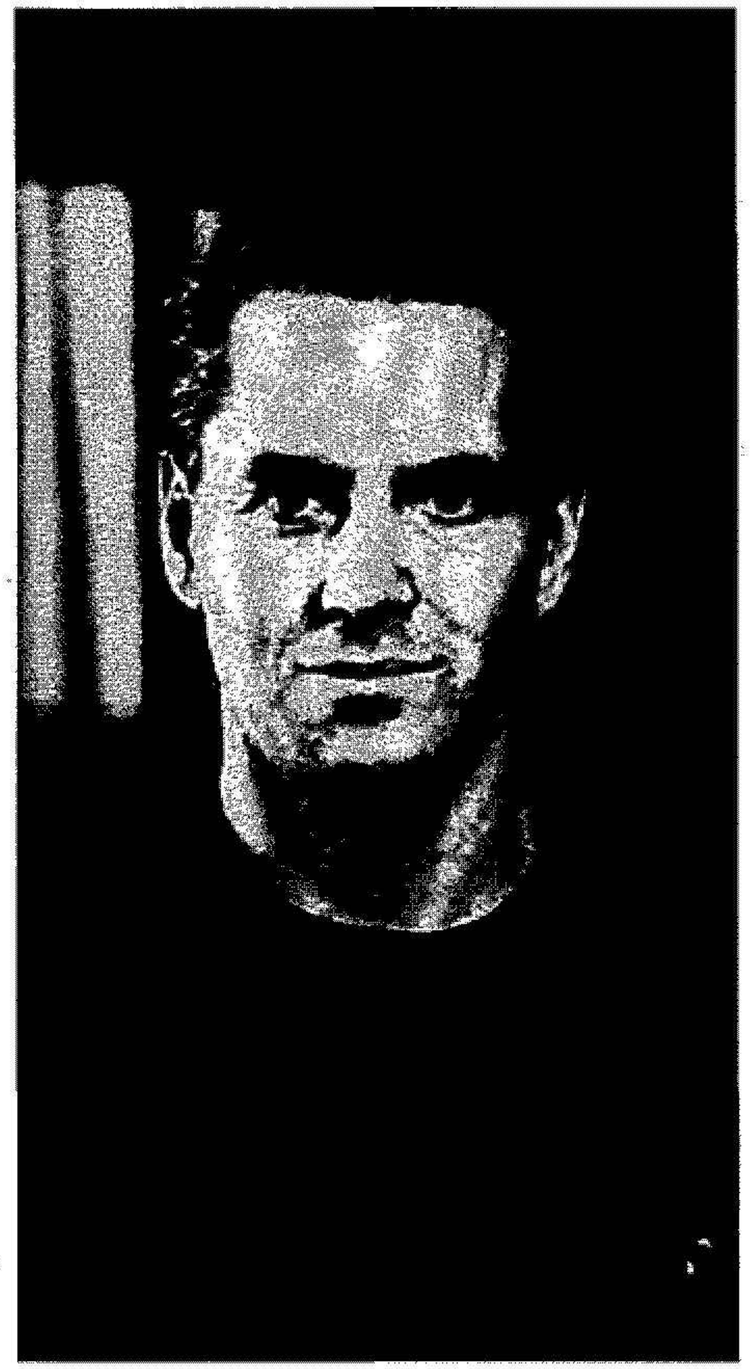
Hållbarhet är en del av vår affärsmodell och vårt dagliga arbete. Vi arbetar med fem fokusområden:

1. Miljö och klimat
2. Ansvarsfulla och hållbara affärer
3. Nöjda och trygga gäster
4. Attraktiv och inkluderande arbetsplats
5. Ansvarsfull och transparent styrning

- Minskat klimatavtryck
- Goda affärsetik
- Positiva gästupplevelser
- Trygg och attraktiv arbetsmiljö
- Utveckling av lokalsamhället

20250813031193

”Vi utvärderar hela tiden nya affärer”



VÄRDE-SKAPANDE

Transaktionsmarknaden präglas fortsatt av en avvaktande inställning, men Pandox har lyckats dra nytta av sin starka balansräkning, flexibilitet och expertis för att genomföra lönsamma förvärv. Jacob Rasin, SVP Transactions på Pandox, berättar om skillnaderna mellan geografiska marknader, vad som driver intresset för hotell som fastighetsklass och hur Pandox strategi och goda rykte skapar möjligheter även i en avvaktande miljö.

Jacob, i intervjun med dig för två år sedan beskrev du transaktionsmarknaden som avvaktande. Hur skulle du beskriva den idag? Hur skiljer sig de olika geografiska marknaderna åt?
– Jag skulle beskriva marknaden som överlag avvaktande, men med tydliga tecken på ökad aktivitet i vissa regionala marknader. Under 2023 var aktiviteten särskilt hög i Medelhavsregionen, medan Storbritannien har tagit över som den mest aktiva marknaden under 2024.
– I Tyskland har det varit mycket låg aktivitet, men vi tror att den marknaden kommer att vakna till liv under 2025 och 2026. I Norden har aktiviteten varit något högre, främst drivet av intresset bland utomnordiska aktörer vilket dels beror på fördelaktiga växelkurser, dels attraktiva huvudstäder, som till exempel Köpenhamn.
– De senaste åren har det i princip uteslutande genomförts enfastighetsaffärer, så kallade ”single asset”-försäljningar. Under 2024 har vi dock sett fler portföljer komma ut på marknaden, vilket signalerar en möjlig trend. Med stöd av en gynnsam utveckling för inflation och räntor tror jag att denna trend kommer att fortsätta framöver.

Vad är det som driver transaktionsmarknaden idag?
– Lägre inflation och räntor har gjort det enklare att få finansiering och att ”räkna hem” affärerna, vilket har tillfört energi till en tidigare sömnig transaktionsmarknad. Detta har också bidragit till en bättre prisbalans mellan köpare och säljare.
– Intresset för hotell som fastighetsklass har ökat, tack vare en stark utveckling i sektorn efter pandemin. Köpare har insett att hotell- och resebranschen inte bara har en god tillväxtpotential utan också är motståndskraftig mot olika typer av externa chocker.
– I nuläget befinner sig transaktionsmarknaden tidigt i sin cykel och präglas av opportunistiska affärer. De mest aktiva köparna är specialister och private equity-bolag. Före pandemin lockade budgivningarna en bredare grupp av aktörer, men den dynamiken har ännu inte återvänt.

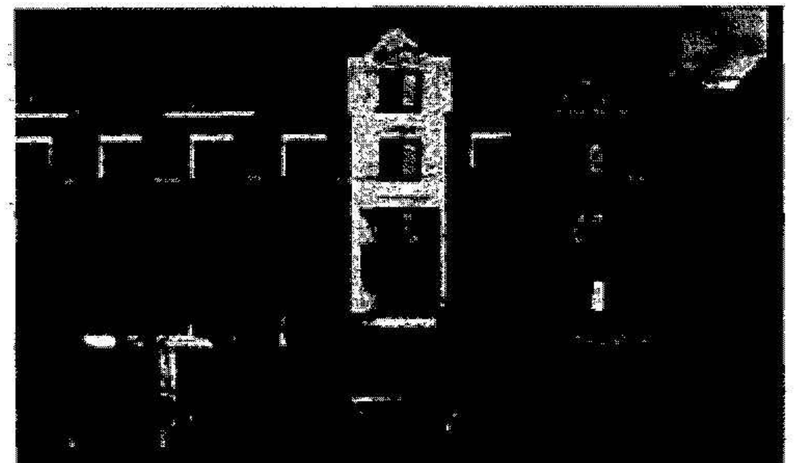
Pandox har varit relativt aktiva på förvärvsfronten de senaste åren, särskilt i Storbritannien, och kunnat förvärva till god avkastning. Hur kommer det sig?
– Det beror på flera saker. Under och efter pandemin har vi haft en stark balansräkning, vilket har gett oss möjlighet att förvärva när andra har haft begränsade resurser. Detta har resulterat i lägre konkurrens i budgivningarna och fler attraktiva möjligheter.
– En annan viktig faktor är vår flexibilitet och breda kompetens. Vi kan genomföra olika typer av förvärv, oavsett om det handlar om att driva hotellet själva, genomföra omfattande renoveringar eller ompositionera fastigheten. Vi gillar när det är lite komplicerat, eftersom det är där vår affärsmodell och hotellexpertis kommer bäst till sin rätt. Dessutom är vi inte begränsade till en specifik marknad, utan kan låta möjligheterna styra. Det är en bra position att vara i.
– En sista, men mycket viktig faktor – som jag är särskilt stolt över – är vårt goda rykte som en pålitlig och uppskattad motpart. Vi är tydliga med vad vi vill och vi håller vad vi lovar. Det kan låta självklart, men i en förvärvssituation kan detta ofta vara avgörande för en säljare.

> ”Jag är stolt över vårt goda rykte som en pålitlig och uppskattad motpart i transaktioner”
>
> Jacob Rasin
> *SVP Transactions*

Vad tänker du om Pandox roll på transaktionsmarknaden närmsta åren?
– Vi strävar efter att fortsätta vara aktiva och ser att fler möjligheter öppnar sig i takt med att transaktionsmarknaden tinar upp på fler marknader utöver Storbritannien.
– Vi är också öppna för att sälja hotellfastigheter där vi inte längre ser oss som den bästa ägaren. Detta skapar möjligheter att omallokera kapitalet till investeringar som kan ge en högre avkastning. Flexibiliteten att både köpa och sälja är en viktig del av vår långsiktiga strategi för att maximera värdet i vår portfölj.

Varför tycker du att det är roligt att arbeta med transaktioner?
– Världens bästa jobb! Dels är det en rolig utmaning att genomföra en transaktion, för det kan se så olika ut beroende på vilket hotell det är, var det ligger och vilka förutsättningar som finns i den specifika marknaden och jurisdiktionen.
– Sedan har vi en väldigt stark lagkänsla i vårt förvärvsteam. Vi arbetar väldigt bra tillsammans och lär oss konstant nya saker.
– Och slutligen – inget slår känslan av att genomföra ett förvärv som man vet inombords kommer bli en bra affär. Det är nästintill beroendeframkallande.

Några exempel på investeringar i befintlig portfölj under 2024



Leonardo Hotel Christchurch

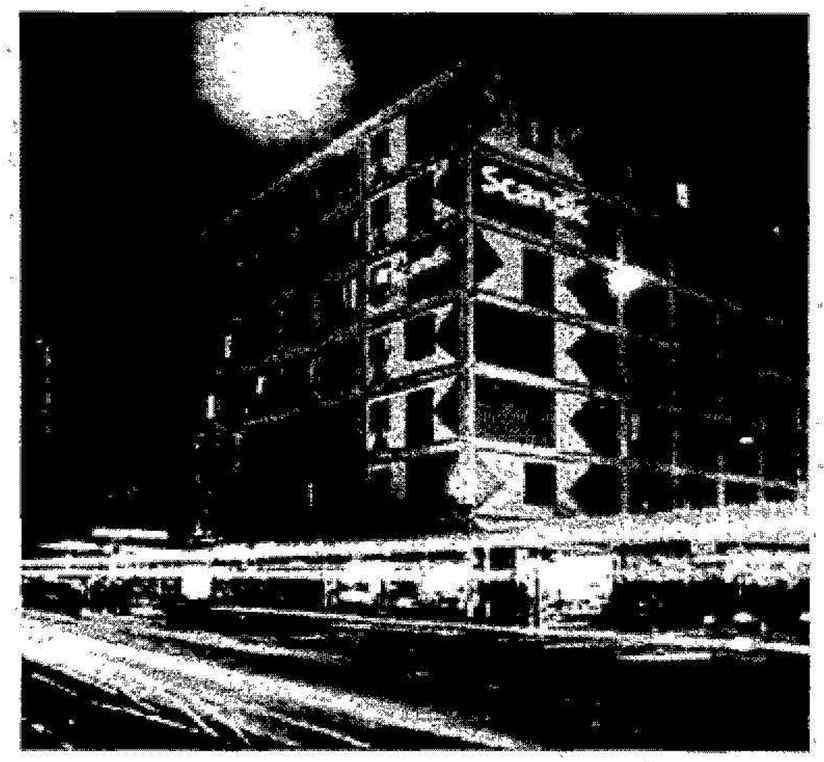
Leonardo Hotel Dublin Christchurch är strategiskt beläget i hjärtat av Dublins pulserande studentmiljö och mittemot Christchurch Cathedral. Under 2024 påbörjades en omfattande renovering av hotellets 162 rum och badrum. I renoveringen ingår dessutom uppdaterade publika ytor såsom lobby och restaurang. Projektet beräknas vara slutfört under första halvåret 2025.

Leonardo Royal Frankfurt

Ett av våra största hotell i Tyskland har under 2024 genomgått en omfattande renovering av samtliga 449 rum och badrum. Även publika ytor, konferensytor och tekniska installationer har ingått i förbättringsarbetet. Hotellet är beläget nära Frankfurts eleganta stadsdel Sachsenhäusen och Frankfurt Süds tågstation.

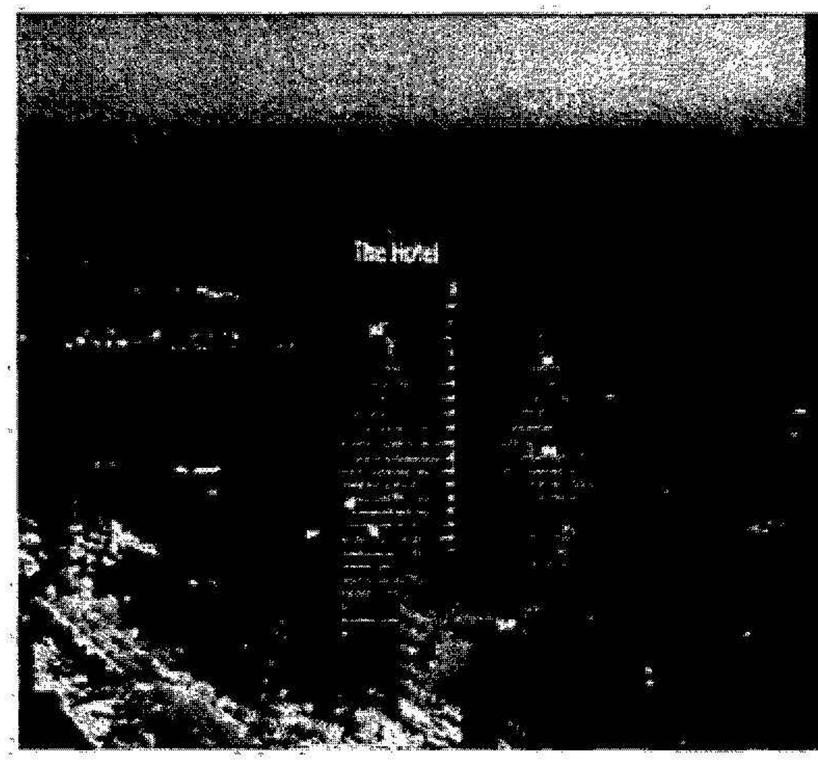
Scandic Malmen

Scandic Malmen ligger i anslutning till området SoFo i centrala Stockholm, känt för sin rika kultur, nöjesliv och shopping. I närheten finns Globen och Tele2 Arena, där gäster kan njuta av sportevenemang eller förstklassiga underhållningsupplevelser. Under 2024 har hotellet genomgått en genomående uppgradering, inklusive rum och publika ytor. Därtill har 25 nya hotellrum skapats i källarplanet.



Leonardo Royal Baden-Baden

Vår hotellfastighet i "spastaden" Baden-Baden i sydvästra Tyskland har under 2024 renoverats och ompositionerats för att vinna marknadsandelar. Förutom en renovering av samtliga 121 rum har hotellets källarplan gjorts om till en stor spa- och wellnessavdelning. Projektet slutfördes under 2024.



The Hotel, Brussels

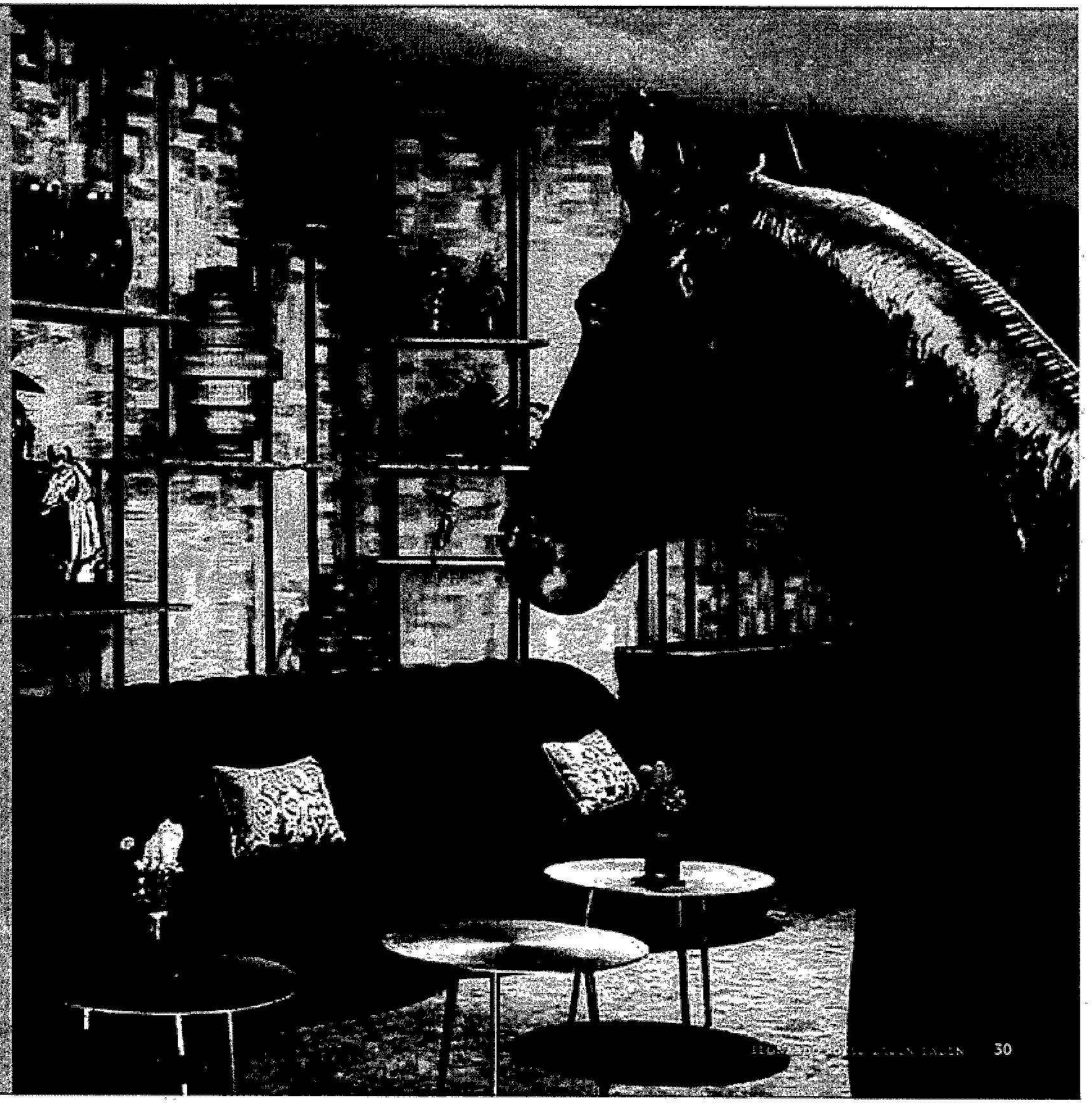
The Hotel, Brussels är vårt största hotell i Belgien med 421 rum. Beläget i en av Bryssels högsta byggnader, endast 15 minuters promenad från Grand Place, erbjuder The Hotel panoramautsikt över staden. Pandox förvärvade hotellet 2020 och har sedan dess kontinuerligt utvecklat hotellprodukten. I det pågående renoveringsprogrammet sker en uppgradering av befintliga rum samt skapande av fem nya hotellrum och ett mini-spa på 25:e våningen. Investeringen beräknas bli klar under sommaren 2025.

HOTELISM BY PANDOX

VERKSAMHETEN

Vår kärnaffär är att äga, utveckla och hyra ut hotellfastigheter till skickliga hotelloperatörer. Vi kan också driva hotellverksamhet i egen regi, vilket minskar risken, skapar nya affärsmöjligheter och ökar avkastningspotentialen.

31 Affärssegment
32 Hyresavtal
35 Egen drift
41 Pandoxanställd arbetsplats



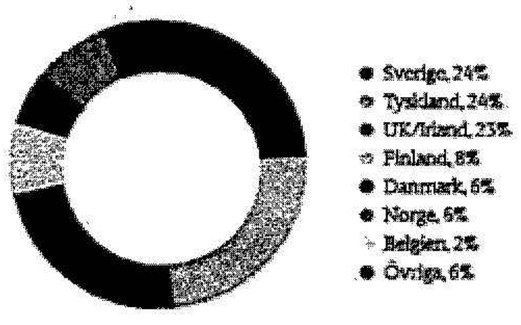
God tillväxt i intäkter och driftnetto

RevPAR ökade på samtliga våra marknader, drivet av ökad beläggning och högre snittpriser. Resultatutvecklingen var positiv i båda affärssegmenten och vi tog viktiga steg inom hållbarhet. Investeringstakten var hög och vi slutförde flera projekt som bidrar till vår tillväxt de kommande åren.

Hyresavtal

MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER	60 290 MSEK
DIREKT-AVKASTNINGSKRAV	6,13%
INTÄKTER	3 865 MSEK
DRIFTNETTO	3 297 MSEK

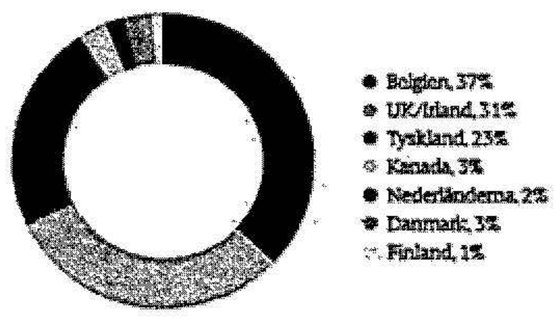
INTÄKTER PER LAND 2024



Egen drift

MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER	16 044 MSEK
DIREKT-AVKASTNINGSKRAV	6,89%
INTÄKTER	3 271 MSEK
DRIFTNETTO	842 MSEK

INTÄKTER PER LAND 2024



2025081303195

Hyresavtal
Investeringar skapar tillväxt

2024 var ett bra år med god tillväxt i intäkter och driftnetto. Vi höll en hög investeringstakt i befintlig portfölj vilket lägger en stabil grund för kommande år.

KORT OM ÅRET

God tillväxt i intäkter och driftnetto
Med stöd av en stark hotellmarknad och en god RevPAR-utveckling ökade hyresintäkterna till 3 865 (3 690) MSEK och driftnettot till 3 297 (3 157) MSEK. För jämförbart bestånd i fast valuta, ökade både intäkter och driftnetto med 4 procent. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 60 290 (57 226) MSEK med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 6,13 (6,09) procent. Den viktade kvarvarande hyresperioden (WAULT) var 14,4 (15,0) år.

Investeringar för tillväxt
Vi investerade under året 732 (493) MSEK i vår befintliga portfölj. Vi har en stor verktygslåda för värdeskapande i hotellfastigheterna där vi tillsammans med våra hyresgäster utvecklar hotellprodukterna och gör dem lönsammare, vilket ökar hotellfastigheternas värde.

Större investeringsprojekt som blev slutförda 2024 var bland annat öppningarna av Scandic Go Sankt Eriksgatan 20 och Citybox Brussels där vi också tecknat nya attraktiva, omsättningsbaserade hyresavtal. Andra viktiga investeringar som blev klara 2024 var bland annat Leonardo Royal Baden-Baden, Leonardo Royal Frankfurt och Vienna House Easy by Wyndham Frankfurt Airport.

Nya hotellprodukter i pipeline
Vi har flera projekt som kommer att färdigställas 2025, däribland Hobo Copenhagen, Scandic Malmen och Leonardo Christchurch.

Förvärv i Tromsø
Vi förvärvade Radisson Blu Hotel Tromsø med 269 rum för 750 MNOK, som tillträddes 1 januari 2025. Hotellet är i gott skick med en stark position i marknaden och har med stöd av sin internationella profil uppvisat goda beläggningstal och snittpriser. Nordnorge är en spännande region och Tromsø är en av de starkaste hotellmarknaderna i Norden med hög attraktionskraft hos internationella besökare

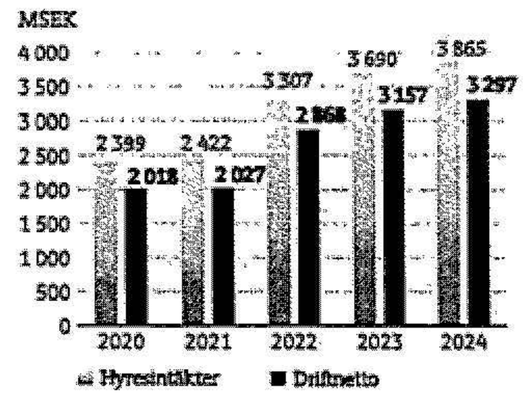
OM AFFÄRSMODELLEN

Välkända och skickliga hyresgäster
Pandox hyresgästbas utgörs av skickliga hotelloperatörer med starka hotellvarumärken.

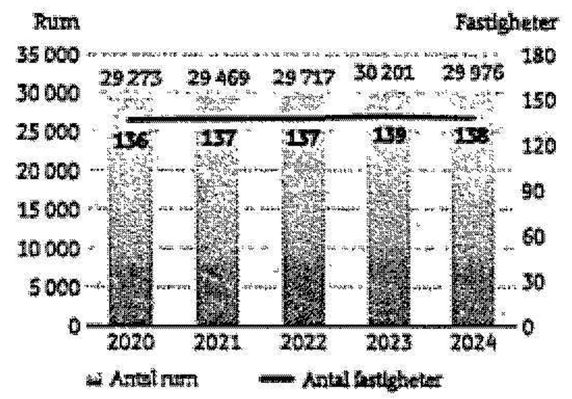
Hyresavtal med rätt incitament
Hyresavtalen är mestadels omsättningsbaserade med en kontrakterad hyra med miniminivå. Det ger möjlighet till såväl ökade intäkter i en bättre marknad som skydd vid nedgång i en sämre marknad. Hyresintäkten utgörs av en andel av hotellets omsättning:
1) En högre procentuell hyra baserat på operatörens intäkter från hotell- och konferensrum.
2) En lägre procentuell hyra på andra operatörsintäkter, framförallt mat och dryck, garage och spa.

Omsättningsbaserade hyresavtal ger oss och hyresgästen gemensamma incitament att utveckla hotellprodukten och skapa god produktivitet och lönsam tillväxt. Vi arbetar tillsammans med hyresgästen för att identifiera lämpliga kassaflödeshöjande investeringar i fastigheten. Större gemensamma investeringsprojekt omfattar normalt en förlängning av hyresavtalsperioden och en eventuell justering av den procentuella hyran. Nya eller omförhandlade hotellhyresavtal löper vanligtvis på 10–25 år.

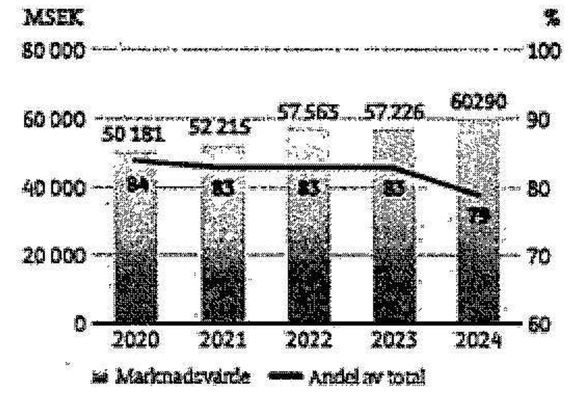
Hyresintäkter och driftnetto



Antal rum och fastigheter



Marknadsvärde och andel av total portfölj



Delade investeringar minskar risken
Fördelningen av underhållskostnader och investeringar i hotellfastigheter skiljer från till exempel kontorsfastigheter. Ansvarsfördelningen regleras i en så kallad krysslista. I Norden är hyresgästen normalt ansvarig för underhåll av hotellrum, restauranger, lobbyområde och andra allmänna utrymmen, inklusive inventarier, medan fastighetsägaren normalt sett ansvarar för tekniska investeringar och installationer i fastigheten, tekniskt underhåll samt oftast återinvestering i badrum. Generellt gäller att hyresgästens ansvar är större utanför Norden.

Investeringar höjer hotellets standard och ökar dess konkurrenskraft, vilket betyder ökade intäkter och förbättrad lönsamhet för hotelloperatören och därmed en högre omsättningsbaserad hyra för Pandox. Ökade kassaflöden lägger i sin tur grunden för ökade fastighetsvärden. Hyresavtalens långa löptider samt hyresgästens ansvar för underhåll och kassaflödeshöjande investeringar, betyder också att Pandox delar en stor del av investeringarna i hotellfastigheten med hyresgästen över tid.

Storbritannien och Irland överträffade förväntningarna

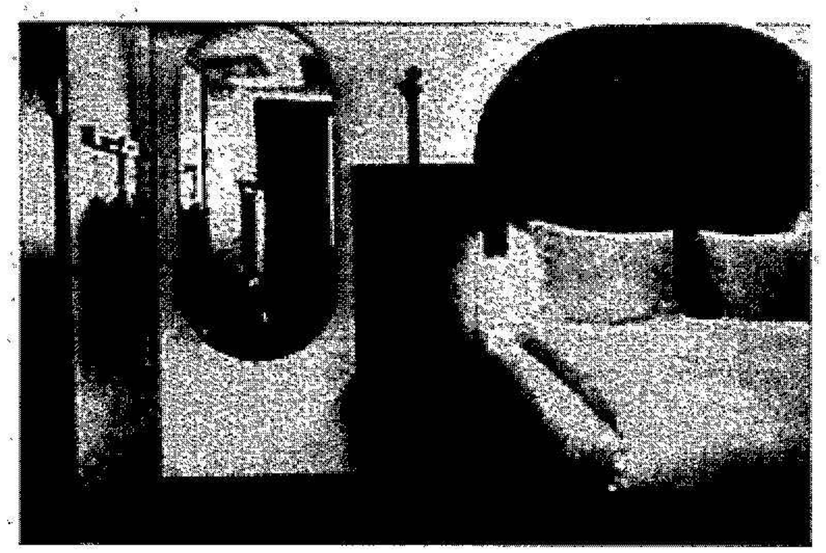
Martin Creydt
SVP, Director Asset Management International

Våra huvudmarknader har under året haft god tillväxt, med högre beläggning och stigande genomsnittspriser. Även om Tyskland visade något svagare tillväxt påverkat av höga räntor och utmaningar inom bilindustrins elektrifiering, nådde marknaden äntligen 2019 års nivåer. En ljuspunkt var sommarens fotbolls-EM, där värdstäder som Stuttgart, Dortmund och Frankfurt bidrog till ett uppsving för hotellbranschen. Storbritannien och Irland överträffade förväntningarna, med stark inhemsk efterfrågan och ökat internationellt resande. Nyrenoverade hotell i Birmingham, Glasgow och Galway bidrog till ökade omsättningshyror, vilket är ett tydligt bevis på att vår modell för värdehöjande investeringar fungerar.

I Tyskland slutfördes flera renoveringar med fokus på att höja beläggning och prisnivåer, bland annat i Frankfurt, Nürnberg och Baden-Baden.

En milstolpe var även färdigställandet av Citybox Brussels, nu uthyrt till den moderna operatören Citybox inom budgetsegmentet med bland annat obemannad in- och utcheckning.

De framgångsrika renoveringsprojekten har öppnat för nya diskussioner med våra partners om ytterligare investeringar. Trots vissa osäkerheter ser vi fram emot 2025 med tillförsikt och en växande aptit för nya satsningar.



Positiv utveckling i alla nordiska länder

Tobias Ekman
SVP, Director Asset Management Nordics

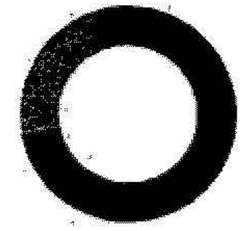
Under 2024 har de nordiska länderna sett en positiv RevPAR-utveckling jämfört med 2023, med en ökning på mellan 2–9 procent i Sverige, Norge, Danmark och Finland. Snittpriserna i regionen ligger på historiskt höga nivåer och har fortsatt att stiga. Beläggningsgraden har ökat i alla länder utom Sverige och når nu 62 procent, jämfört med 64 procent under 2019.

Huvudstäderna visar också positiv utveckling, med RevPAR-ökningar om cirka 6 procent under året. Helsingfors, som haft en långsam återhämtning efter pandemin, såg en RevPAR-ökning på 5 procent, främst tack vare ökad beläggning, fler asiatiska besökare och ett ökat antal konserter och kongresser.

Göteborg är den mest utmanande marknaden i Norden, med ett RevPAR-tapp på –12 procent mot 2023. Stora tillskott i hotellutbudet samt ett svagt år för evenemang och kongresser påverkar negativt. Det förväntas dröja innan marknaden absorberar det ökade utbudet.

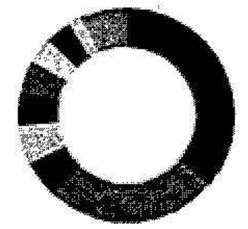
Inför 2025 ser bokningsläget särskilt lovande ut för Oslo och Köpenhamn, och försiktigt positivt för Stockholm. Tillväxten i hotellutbudet har dessutom saktat ner i hela regionen.

Fördelning avtalstyp
Antal rum



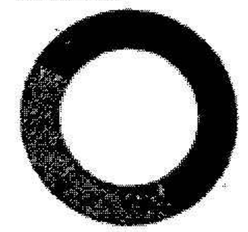
- Omsättningsbaserat hyresavtal med minimihyra, 72%
- Omsättningsbaserat hyresavtal utan minimihyra, 22%
- Fasta hyresavtal, 5%

Fördelning samarbetspartner
Antal rum



- Scandic, 37%
- Leonardo, 26%
- Strawberry, 6%
- NH, 6%
- Radisson Blu, 5%
- Oberoende, 5%
- Hilton, 4%
- Dorint, 4%
- Mercure, 2%
- Övriga, 7%

Fördelning destination
Antal rum



- Regional, 43%
- Inhemsk, 41%
- Internationell, 16%

Miljö och klimat i Hyresavtal

Förnyelsebar energi

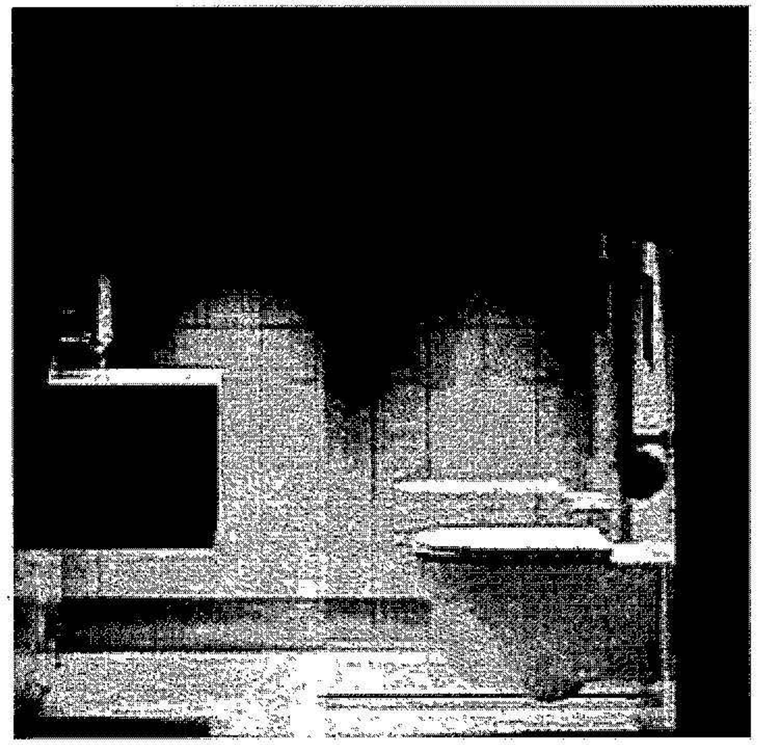
I hyresavtal med externa hotelloperatörer står hyresgästen för tecknandet av elavtalen. Pandox kan i dialog med operatörerna ha visst inflytande som vid tecknande av gröna tilläggsavtal. Under 2024 var andelen förnyelsebar energi 33 (34) procent av total energianvändning inom Hyresavtal.

Energieffektiviseringsprojekt

Pandox har fortsatt att hålla proaktiva dialoger med sina hyresgäster för att hitta nya samarbetsformer att minska klimatavtrycket. Kommande lagkrav, energikris och ny kunskap kring klimatfrågorna driver fram efterfrågan på nya lösningar och har medfört att ämnet kommit högre upp på agendan. Pandox fokus är att kunna presentera en handlingsplan under nästkommande år för hur företaget ska minska sina växthusgasutsläpp med 25 procent. Målet är en del av de vetenskapliga klimatmålen för Scope 3 där hyresgästernas energianvänding utgör en väsentlig del. Därför har ett 30-tal energiutredningar i England och Tyskland genomförts under året. Ytterligare ett trettiotal utredninar ska utföras i Tyskland under 2025. Syftet är att identifiera en övergripande plan med attraktiva energibesparingsprojekt för både hyresgäst och Pandox. Dialoger har inletts med en av Pandox hyresgäster kring att integrera energibesparingsåtgärder i redan planerade renoveringar.

Pandox har även tagit fram två pilotbadrum som tar hållbarhet i beaktande utan att kompromissa med gästkomfort, design och drift. Detta då badrumsrenoveringar är ett av de vanligaste ingreppen som Pandox genomför löpande i fastigheterna. Mellan 2023 och 2026 kommer ungefär 600 badrum att renoveras i Norden för Scandics räkning. Förhoppningen är att ett slutgiltigt koncept ska kunna rullas ut under 2025.

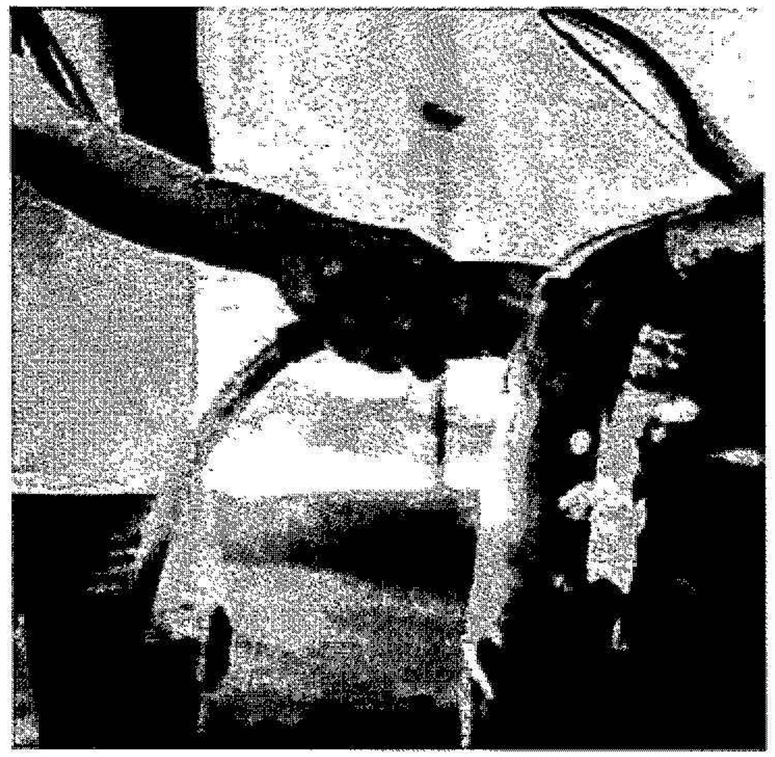
Läs mer på sida 15



Certifiering av fastigheterna

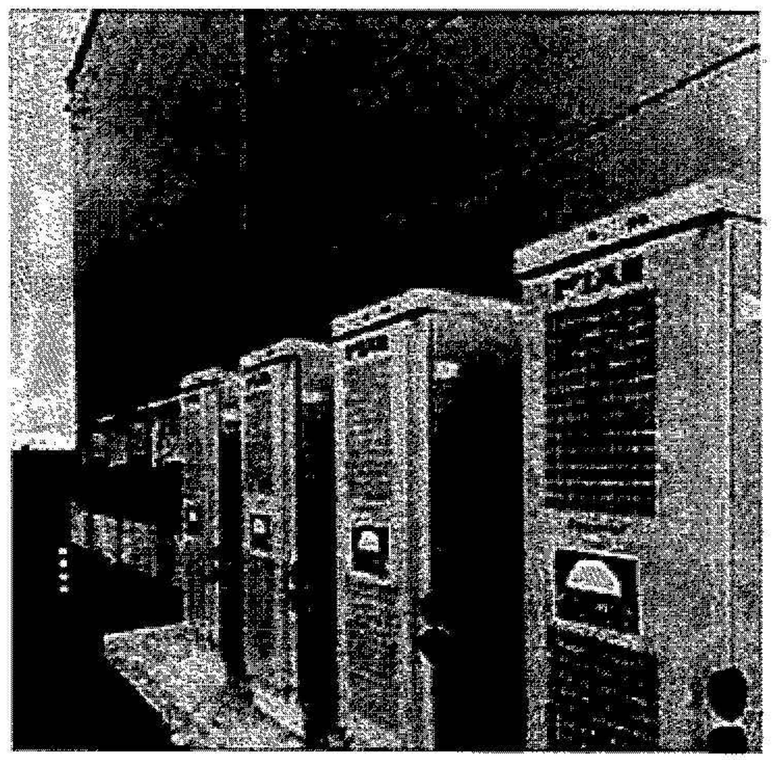
Pandox har som ambition att certifiera sina fastigheter enligt BREEAM In Use – en etablerad standard i Europa för gröna fastigheter. Målsätningen är nivå Very Good. Vid certifieringen bedöms och poängsätts områdena energi, transport, vatten, avfall, föroreningar, hälsa och inomhusmiljö, mark och ekologi, material, innovation och ledning. För att uppnå certifiering av uthyrda fastigheter krävs samsyn och samarbete mellan Pandox och hyresgästen och uppgradering av exempelvis system och teknikinstallationer, men också ett stort engagemang från hyresgästens medarbetare för att få fram nödvändig dokumentation. Åtgärder måste också integreras i hotelloperatörens löpande drift- och underhållsplaner. Pandox har under året certifierat Scandic Go Sankt Eriksgatan 20 i enlighet med BREEAM In Use på nivån Very Good. Vidare kommer Scandic i Nürnberg certifieras på motsvarande nivå under 2025. Dessutom har 120 (110) av de 137 fastigheterna miljöcertifierat driften med en tredjepartsgranskad miljöcertifiering.

MÖJLIGGÖRARE AV ELEKTRIFIERING OCH ENERGIEFFFEKTIVISERING



Laddstolpar för stärkt konkurrenskraft

Pandox har 89 laddstolpar i anslutning till 14 hotell i Sverige, Finland, Danmark och Norge. Det hjälper hyresgäster på framför allt väghotell att få en konkurrensfördel genom att kunna erbjuda laddplatser till sina gäster. Det bidrar även till infrastruktur för elektrifiering av transportsektorn.



Batterilagring som pilotprojekt

Pandox har under året installerat en kombinerad solcells- och batterianläggning på Scandic Luleå. Solcellerna kommer att producera förnybar el som används i verksamheten och som optimeras med hjälp av batterilagret. Utöver att förbättra energianvändningen under dygnet i fastigheten bidrar även lagret med stödtjänster till det lokala elnätet och skapar balans vid överskott eller underskott av el. Pilotprojektet kommer utvärderas och kan bli aktuellt för ytterligare ett tiotal väghotell under nästkommande år.

Egen drift
Stora förvärv ökade vår lönsamhet

Vi förvärvade fyra mycket lönsamma hotellfastigheter under 2024, varav tre 'aparthotels' i London som gav oss exponering mot 'longstay'-segmentet. Vår befintliga verksamhet utvecklades väl med stöd av en stark eventkalender.

KORT OM ÅRET

God tillväxt i intäkter och driftnetto
En stark eventkalender, ett ökat affärsresande och fler möten bidrog till ökad beläggning och en god RevPAR-utveckling. Intäkterna ökade till 3 271 (3 159) MSEK och driftnettot till 842 (713) MSEK. För jämförbart bestånd i fast valuta, var ökningen 7 respektive 13 procent. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 16 044 (11 813) MSEK med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 6,89 (7,02) procent.

Ett aktivt förvärvsår
Vi förvärvade dels tre 'aparthotel' i centrala London för 230 MGBP, dels DoubleTree by Hilton Edinburgh City Centre för 49 MGBP. Hotellen är välinvesterade med starka lägen och förvärven skedde på attraktiva avkastningsnivåer. Hotellen drivs under managementavtal med Axiom Hospitality, som nu driver samtliga våra brittiska hotell i Egen drift. Under året avyttrade vi också DoubleTree by Hilton Montreal för cirka 80 MCAD.

Investeringar för tillväxt
Investeringar i befintlig portfölj uppgick till 292 (429) MSEK. Minskningen jämfört med 2023 förklaras framförallt av slutförandet av ompositioneringen av Scandic Nürnberg Central, som hyrts ut till Scandic och omklassificerats till Hyreasavtal. Utbyggnaden av DoubleTree by Hilton Brussels City är det största pågående investeringsprojektet i portföljen.

OM AFFÄRSMODELLEN

En viktig del av vårt aktiva ägande
Egen drift av hotell är ett viktigt verktyg vid förvärv, ompositionering och transformation av hotellfastigheter.

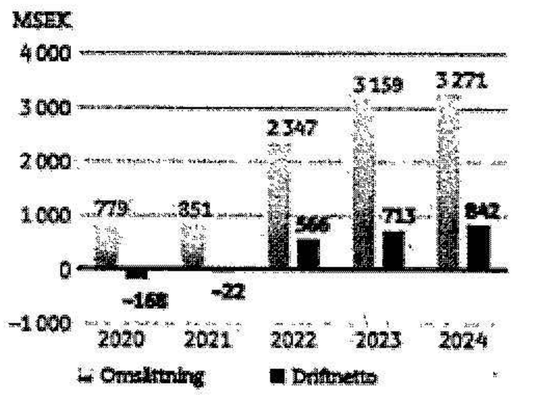
Förmågan att driva hotellverksamhet i egen regi minskar risken när hyresavtal förfaller och/eller när hyresgästen inte kan fullgöra sina skyldigheter. Det är värdefullt i situationer när hotell måste renoveras och ompositioneras eftersom vi kan göra investeringar och driva förändringsarbete i högt tempo. Att kunna driva hotellverksamhet själv gör oss också till en starkare och mer kompetent partner till våra hyresgäster.

Full rörelseexponering
Vi har full exponering mot hotellrörelsen. Intäkter kommer främst från hotellrum, mat och dryck, konferensrum samt spa och garage. På kostnadssidan finns personal för reception, städning och restaurang samt annat som behövs i driften, till exempel energi och värme. Intäktsskapandet är en viktig del och vi har intäkts- och distributionsstrategier för varje hotell. Kombinationen av goda intäktsprognoser och en god resursplanering driver både produktivitet och lönsamhet.

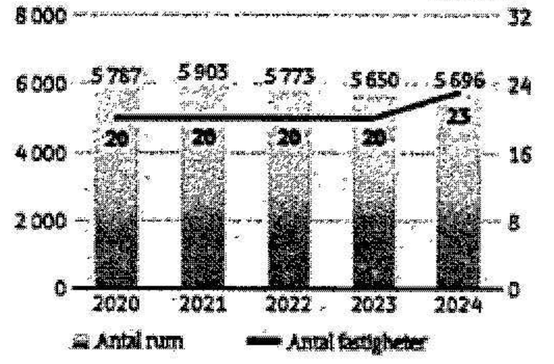
Både externa och egna varumärken
Valet av varumärke beror på hotellfastighetens unika förutsättningar och lokala marknadsförhållanden.

Per 31 december 2024 drevs elva hotellfastigheter genom managementavtal, åtta genom franchiseavtal och fyra genom oberoende varumärken som ägs av Pandox.

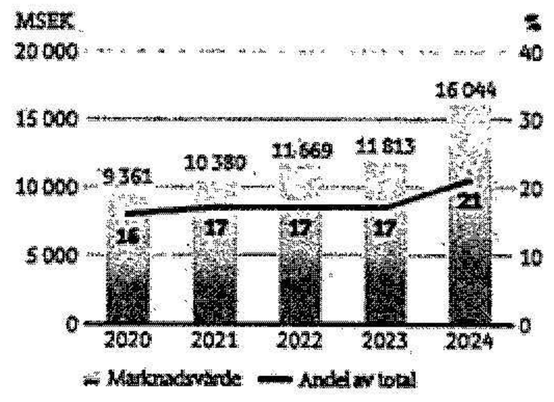
Omsättning och driftnetto



Antal rum och fastigheter



Marknadsvärde och andel av total portfölj



2025081303197

Ett starkt eventår

Aldert Schaaphok
SVP, Director International Operations

År 2024 var ett starkt år, framför allt tack vare stora evenemang som fotbolls-EM i Tyskland och större konserter i Storbritannien. De flesta hotell presterade bättre än sina konkurrenter, vilket gav ökade marknadsandelar. Trots en generell avmattning i prisökningarna möjliggjorde ett fokus på kostnaderna en förbättrad intäktskonvertering.

De individuella, icke-kontrakterade segmenten uppvisade stark volymtillväxt, där rabattkategorin ledde utvecklingen. Samtidigt visade affärsgruppssegmentet en tydlig förbättring av snittpriset, trots att volymerna var stabila eller något minskande. Detta tydliggör ett fokus på att attrahera bokningar med högre snittvärde samtidigt som en jämn efterfrågan bibehålls.

Inför 2025 kan förändringar som minskad efterfrågan på sociala evenemang, färre affärsmöten och längre planeringstid för gruppbokningar påverka utvecklingen. Den tyska ekonomin är fortsatt osäker. För att öka lönsamheten blir det viktigt att fortsätta fokusera på intäkter från grupper, möten och evenemang samt direkta bokningar online.

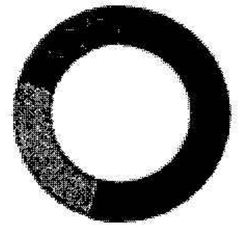
Dörrarna har öppnat till Citybox Brussels

Citybox Brussels är ett nytt tillskott på hotellscenen i centrala Bryssel. Hotellet har ett starkt läge intill prestigefyllda Avenue Louise i närheten av Stadshuset. Efter en omfattande renovering öppnade hotellkedjan sommaren 2024 med 246 moderna rum. Parterna har tecknat ett 15-årigt omsättningsbaserat hyresavtal och är det första samarbetet mellan Pandox och Citybox. Hotellets design passar perfekt in i Citybox ekonomiska lifestyle-koncept och vänder sig till andra efterfrågesegment jämfört med Pandox övriga hotell i Bryssel.

Detta projekt exemplifierar Pandox strategi att vitalisera underpresterande fastigheter och skapa möjligheter för att attrahera nya typer av efterfrågan.

Fördelning avtalstyp

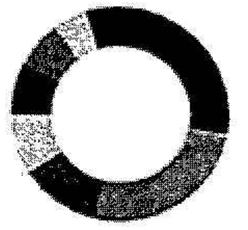
Antal rum



- Franchise, 48%
- Managementavtal, 35%
- Oberoende varumärke, 17%

Fördelning samarbetspartner

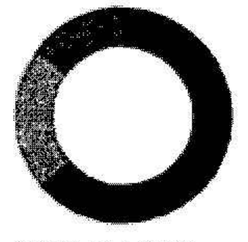
Antal rum



- Oberoende varumärke, 28%
- Hilton, 26%
- Radisson Blu, 12%
- Marriott, 9%
- Holidayinn, 8%
- Novotel, 7%
- Indigo, 5%
- Crowne Plaza, 5%

Fördelning destination

Antal rum



- Internationell, 64%
- Inhemsk, 21%
- Regional, 15%

Miljö och klimat i Egen drift

Förnyelsebar energi och solceller

Pandox har som mål att öka användningen av förnybara energikällor, särskilt inom Egen drift där företaget har direkt möjlighet till påverkan. Under 2024 var andelen förnybar energi 42 (42) procent av den totala energianvändningen i Egen drift. De förnybara energikällorna bestod av el från vind- och vattenkraft samt från egna solceller. Idag har fem av hotellen solceller och två har solpaneler för värmeproduktion.

Handlingsplan för att uppnå SBT målen för Scope 1 och 2

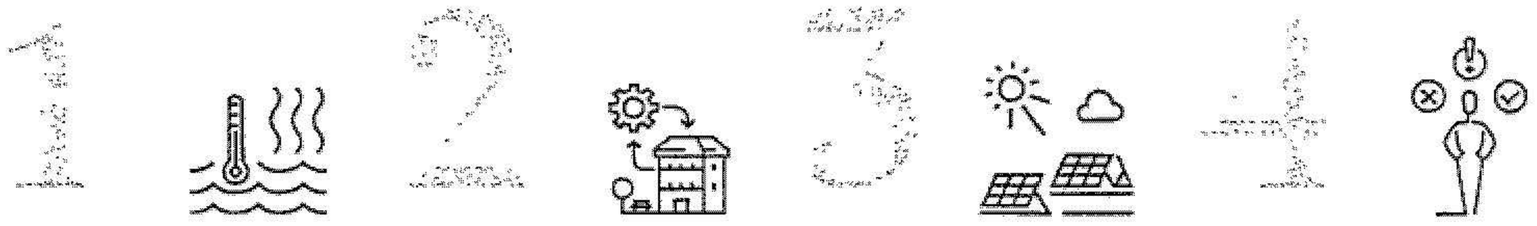
Pandox har börjat implementera sin handlingsplan för Egen drift som omfattar elva hotell för att kunna nå sitt SBT mål för Scope 1 och 2 om att minska växthusgaserna med 42 procent. För att uppnå målet beräknas utfasning av gas stå för 20 procent, beteendeförändring vilket även inkluderar närvarodetektorer i exempelvis gästrum och mötesrum för 15 procent, fastighetsautomation för fem procent och nya och utökade solceller för två procent. Under 2024 var fokus på detaljerade analyser och pilotprojekt för att kunna upphandla och implementera effektiva lösningar under 2025. Under året genomfördes fördjupade detaljstudier avseende möjlighet och förutsättningar för värmepumpar, och solceller. Beslut fattades om att testa två olika värmepumpar för att möta kommande lagkrav inom F-gas förordningen och beakta potentiella framtida PFAS-krav. Dessutom kommer solceller installeras på tre nya fastigheter och utökas på två av hotellfastigheterna. Ytterligare ett antal olika pilotprojekt har genomförts vad gäller fastighetsautomation och AI-lösningar för att kunna styra inomhusklimatet. Exempelvis har närvarodetektorer installerats i 25 procent av gästrummen på ett hotell för att kunna styra energianvändningen. Resultat har visat på upp till 20 procents besparing för gäster som bor en natt. Ambitionen är att fem hotell kommer få närvarodetektorer installerade under 2025. Samma fem hotell kommer även få undermätare installerade för att kunna följa upp olika avdelningars klimatarbete på mer granulär nivå. På så vis kan de övergripande målen brytas ner på avdelningsnivå såsom för kök eller möten & event och visualisera hur deras agerande har direkt påverkan. Slutligen har ett riktat pilotprojekt avseende snålspolande duschar genomförts vilket beskrivs under avsnittet vatten och avfall på nästa sida.

Läs mer om klimatmålen på sidan 15
Läs mer om vatten på sidan 39

Beteendeförändring kritiskt för omställningen

För att kunna uppnå klimatmålen för Egen drift krävs även beteendeförändring bland medarbetarna. Därför har Pandox implementerat en grön modul i det system där hotelldirektörerna dagligen följer exempelvis intäkter och gästnätter. I modulen är hållbarhetsmålen nedbrutna i sex kategorier som har störst påverkan i Egen drift; energi, vatten, avfall, matavfall, handdukar & linne samt kemikalier. Aktiviteter som bedöms ha störst påverkan har kopplats till respektive kategori. Kategorierna viktas efter väsentlighet i ett aggregerat index mellan 1 till 10 där ambitionen var minst nivå 8 år för 2024. Den sista december 2024 var genomsnittet 8,2 (8,4). Hotelldirektörerna kan på detta sätt tydligt följa upp sina mål och eventuella avvikelser vilket gör det enkelt att adressera vilka avdelningar och medarbetare som är ansvariga för olika aktiviteter. Till sin hjälp har hotelldirektörerna Pandox hållbarhetschef i Egen drift samt en hållbarhetscoach per hotell för support. 20 procent av hotelldirektörernas bonusar är kopplade till indexet. Även 30 procent av teknikernas och 10 procent av avdelningschefernas bonus är länkat till indexet.

Fyra steg för att nå klimatmålen i Egen drift



-20% CO_2

Fasa ut gas mot värmepumpar för att värma upp varmvatten

-5% CO_2

- Automatisering av byggnaden inkluderat AI-lösningar
- Undermätare per avdelning

-2% CO_2

- Utöka solceller
- Byta gasspisar mot induktionsspisar i kök

-15% CO_2

Beteendeförändringar bland medarbetare och gäster. Inkluderar även närvarodetektorer i gästrum

Certifieringar i Egen drift

För Pandox är det viktigt att ha ordning och struktur i sina fastigheter samt arbeta med relevanta frågor inom miljö, socialt och styrning inom hållbarhet. Att miljöcertifiera hotellfastigheterna i Egen drift med BREEAM In Use innebär en global kvalitetsstämpel av tredje part av det arbete som genomförs. Certifieringarna behöver förnyas vart tredje år. Pandox arbete med certifiering har effektiviserats allteftersom lärdomar dras av tidigare processer. Pandox har som mål att BREEAM In Use-certifiera samtliga hotellfastigheter inom Egen drift på nivån Very Good senast år 2030. Fastigheterna är belägna i Tyskland, Belgien, Nederländerna, Finland och Storbritannien. Vid årsslutet 2024 var 13 (12) av de 20 fastigheterna inom Egen drift certifierade på denna nivå. Ytterligare två fastigheter erhöll sina certifieringar efter räkenskapsårets slut. Vidare re-certifierades två fastigheter under 2024. Ytterligare sju fastigheter behöver re-certifieras och fem fastigheter ska få nya certifieringar under 2025. Samtliga fastigheter har genomfört förstudier för att analysera vilken BREEAM nivå fastigheterna innehar samt identifiera eventuella gap för att uppnå Very Good. En annan målsättning avseende certifiering är att även hotelldriften ska vara tredjepartscertifierad enligt Green Key senast två år efter driftsövertagande, om inte annan relevant miljöcertifiering redan finns. Green Key-certifieringen är en ledande standard för miljöansvar och hållbar drift inom turistnäringen. Certifieringen säkerställer att miljöåtgärder genomförs som leder till minskad energi- och vattenanvändning, användning av förnybar el, källsortering och återvinning samt inköp av miljömärkta rengöringsmedel och ekologiska livsmedel. Dessutom ska hotellen arbeta med socialt ansvarstagande samt kommunikation och samverkan med gäster och andra intressenter. Vid utgången av 2024 var samtliga 20 (16) hotell Green Key-certifierade.

Läs mer om certifiering av hotell inom Hyresavtal på sid 34

20250813031198

Vatten och avfall

Vattenanvändning

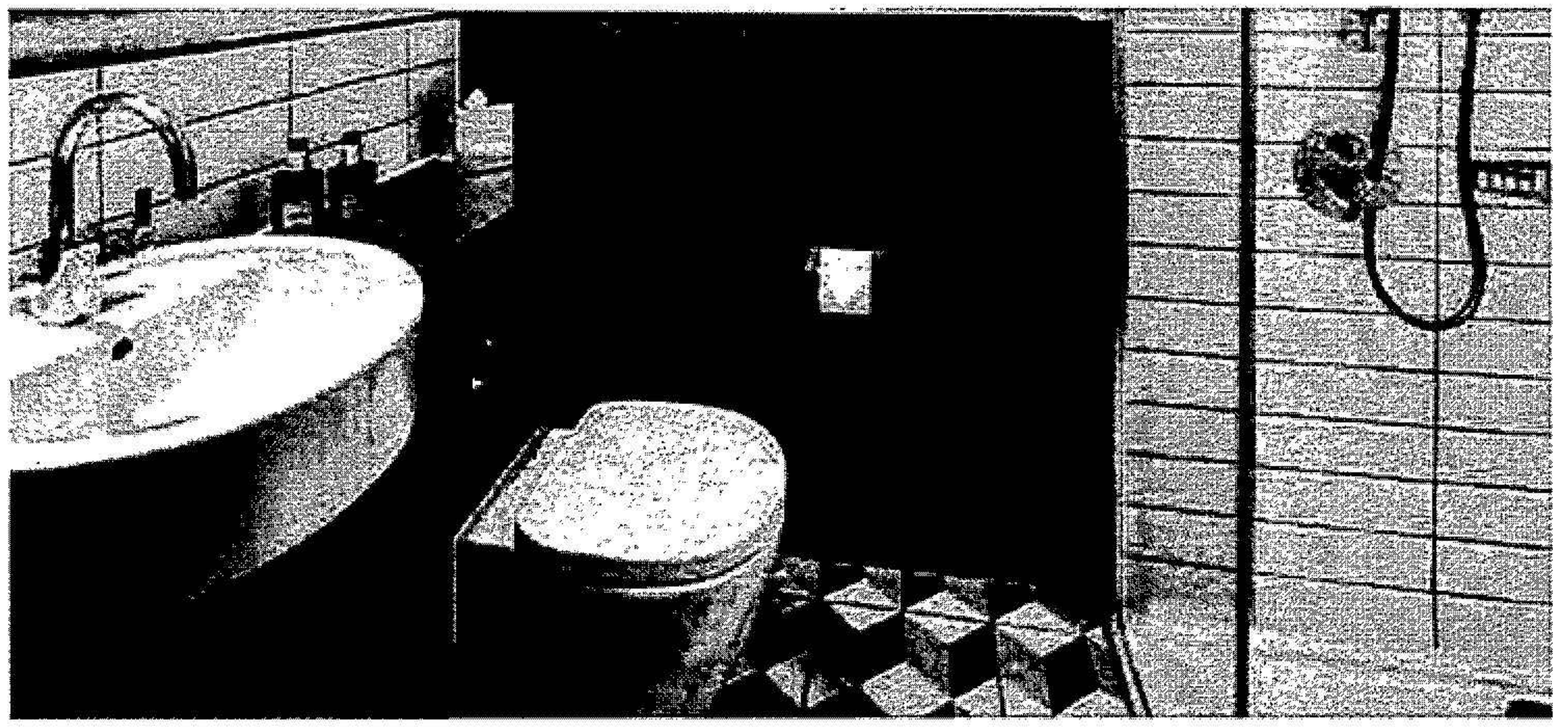
Pandox använder kommunalt vatten på alla sina hotell. Vattenanvändningen på hotell beror på hotellens beläggning eftersom detta påverkar mängden duschning och spolning, samt den diskning, städning och tvättning som krävs för att hålla verksamheten igång. Att minska vattenanvändning är följaktligen en mycket viktig hållbarhetsfråga för Pandox, särskilt som vissa av hotellen ligger i områden som klassas som vattenstressade, exempelvis London och Bryssel.

Pandox arbetar för att minska vattenanvändningen på sina hotell genom vattenbesparande utrustning, till exempel i badrum och kök, samt genom att förändra medarbetarnas och gästernas beteenden kring vattenkonsumtion. Majoriteten av hotellen i Egen drift informerar sina gäster om hotellets ambition att minska vattenanvändningen och ger dem möjlighet att bidra, exempelvis genom att duscha kortare tid och välja bort dagligt byte av handduk och lakan.

Pandox har mätsystem för vattenanvändning på de hotell som ingår i Egen drift. Med hjälp av undermätare har vattenläckor larmats och kunnat åtgärdas direkt. Exempel på vattenläckor som förekommit är i rör, toaletter och handfat, men även duschar och vattenkranar som gäster lämnat på. Vattenläckagesystemen upptäcker och åtgärdar uppskattningsvis mellan sex till nio läckor per månad.

I handlingsplanen för klimatmålet i Eget drift har ett riktat pilotprojekt avseende snålspolande duschar genomförts. Detta då vatten värms upp med framför allt gas, varför en minskad användning bidrar till att minska utsläppen. Under tre månader testades utrustningen på tre hotell omfattande ungefär 500 badrum. För handduschar har 6l/min installerats och för takduschar 9l/min utan att det påverkat gästkomforten. Handduscharna ligger därmed i linje med även Taxonomikraven. Detta projekt resulterade i att dessa hotell minskade sin vattenanvändning med cirka 20 procent med resultatet 151 liter per gästnatt istället för 193 liter per gästnatt som tidigare. Utrustningen kommer installeras på samtliga elva hotell som ingår i handlingsplanen.

Läs mer om klimatmålen i Egen drift på sidan 37



Avfall och återvinning

Pandox vill uppmuntra till ett mer cirkulärt tänkande i materialval och avfallshantering. Inom Pandox egen hotellverksamhet genereras avfall främst i form av förpackningar och emballage från inköpta varor. I hotellköken genereras även matavfall.

Vid renoveringar och ombyggnationer genereras avfall både i form av emballage och genom rivning av befintliga strukturer. Det gäller för alla typer av bygg- och underhållsprojekt som genomförs – oavsett om det är badrumsrenoveringar, utbyggnader eller utbyte av tekniska installationer.

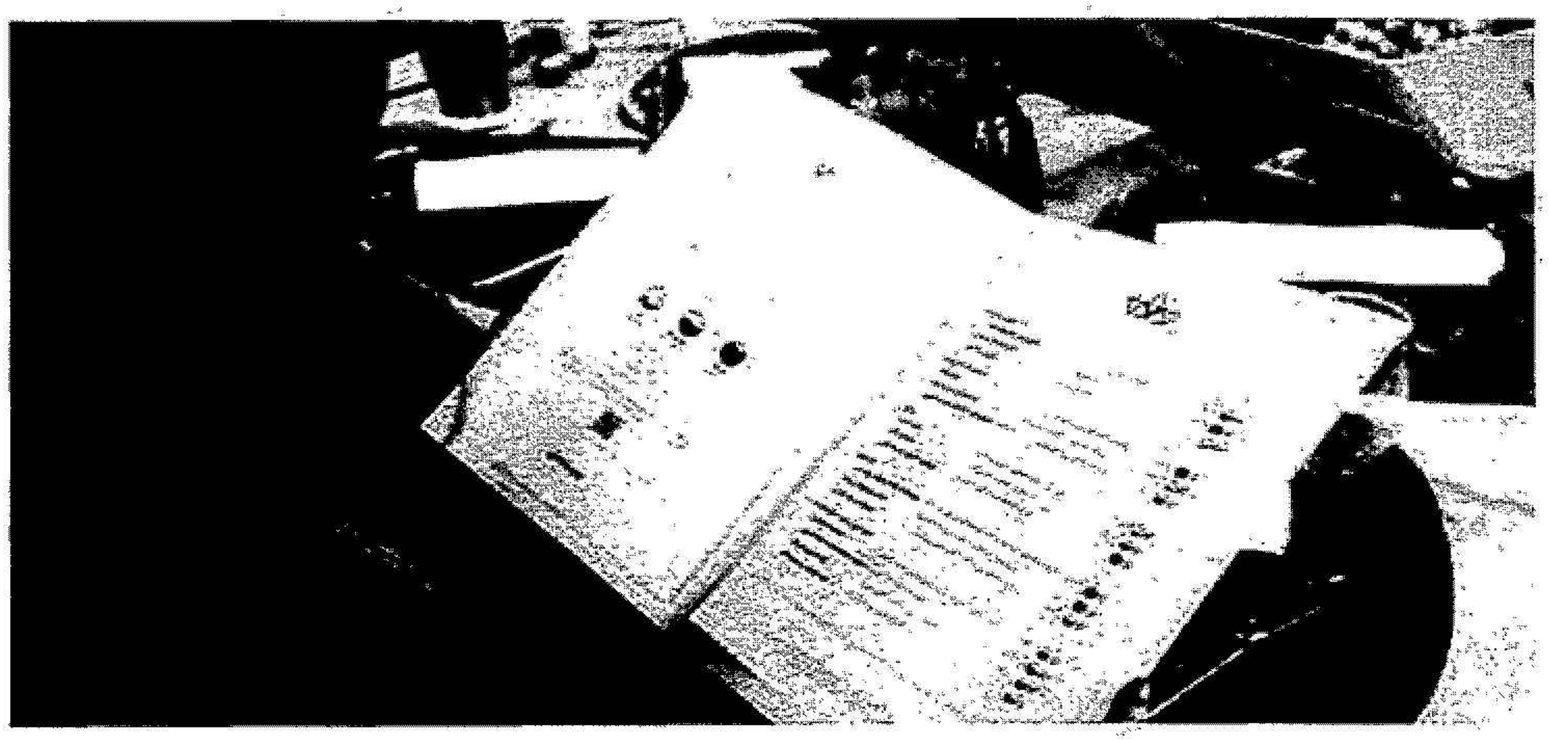
Åtgärder för minskat avfall och ökad återvinning

Pandox mål i Egen drift är att minska mängden avfall till 1,0 kg per gästnatt år 2025 och till EU-nivån 0,6 kg per gästnatt senast år 2030. Under året var denna siffra i genomsnitt 1,0 (1,2) kg per gästnatt. Det finns även ett mål relaterat till återvinningsgrad; hotellen ska återvinna 65 procent senast 2025 och nå EU-nivån 85 procent 2030. Under 2024 var denna nivå 52 (57) procent. Denna data inkluderar 15 hotell vilket motsvarar 90 procent av hotellen som rapporterar miljödata. Se föregående sida kring beteendeförändring.

Matsvinn utgör i genomsnitt 4–12 procent av matkostnaderna för hotell. Detta innebär finansiella förluster, och det bidrar negativt till växthusgasutsläpp. Pandox arbetar sedan 2019 med Winnow, ett foodtech-system som kategoriserar och registrerar all mat som slängs. Det gör det möjligt för hotell att identifiera vilka typer av mat som går till spillo, och om avfall uppstår före eller efter konsumtion. Syftet är att öka kunskapen kring överproduktion och förbättra inköpsplaneringen. Exempel på åtgärder som hittills visat sig framgångsrika för att minska matsvinn är att servera färdiga lunchskålar eller förbestämda lucnhmenyer istället för buffér. På frukostbuffén finns även bulkdispensrar för sylt, smör och honung istället för engångsartiklar och yoghurtmaskiner istället för plastförpackningar. Dessutom har två hotell introducerat maträtter som är tillagade på rester såsom exempelvis morotssoppa. Vidare bidrar samarbetet med Alpaca Solutions i Belgien och Food Sharing i Tyskland till att rester konsumeras istället för att slängas då organisationerna hämtar rester från möten och event som de distribuerar till människor i nöd.

Pandox mål är att minska matsvinnet med 30 procent per år i de 15 hotellfastigheter som installerat Winnow. För 2024 var det genomsnittliga resultatet 55 procent. Under 2025 kommer ytterligare två hotell att installera Winnow. Anledningen till att resterande tre fastigheter ej har systemet beror på att två hotell inte har någon restaurangverksamhet varför det ej är relevant för dem. Ett hotell använder ett annat foodtech-system.

Lokala inköp och kemikaliefri städning



Ekologiska och lokala produkter i hotelldrift

Pandox har en strategi för hållbara inköp i Egen drift för att dels minska klimatpåverkan men även för att säkerställa sociala faktorer såsom djurhållning och arbetsvillkor i leverantörsledet. Strategin är nedbruten i interna riktlinjer som ska mynna ut i en extern policy 2025. Syftet är att ge tydlig vägledning för hotellen, leverantörer och centraliserade inköpspartners vad gäller krav och målsättningar inom viktiga inköpskategorier, bland annat mat. Exemplevis ska allt kaffe och 90 procent av fisken vara certifierat enligt internationellt godkänd standard. Under 2024 uppnåddes båda målen i Tyskland och Belgien. Pandox jobbar även för att aktivt stödja lokala leverantörer och den lokala ekonomin avseende säsongsråvaror som frukt och grönt. De lokala inköpen ökade till 37 (22) procent. Samtliga hotell i Egen drift, oavsett varumärke, får tillgång till ett externt inköpssystem för mat och dryck. Detta digitala inköpssystem garanterar att leverantörerna är granskade och minimerar situationer där mutor kan förekomma. Under 2024 gjordes cirka 80 procent av alla inköp via denna plattform och cirka 20 procent köptes in från lokala leverantörer.

Under året implementerade 13 (7) hotell maträtternas klimatpåverkan i à la carte-menyerna. Vidare har 12 hotell introducerat detta även vid bokning av möten och events där klimatvalet kommuniceras till konferensbokaren. Syftet är att hjälpa gästerna och mötesbokarna att göra medvetna val med ambitionen att minska klimatavtrycket. Ett arbete pågår tillsammans med Klimato för att hitta ett tillförlitligt sätt att kunna beräkna minskningen av klimatavtrycket vid val av maträtt men även vid inköp av hållbara produkter.

Kemikalier och köldmedier

Kemikalieanvändning på hotell sker främst vid rengöring och desinfektion samt vid tvätt av lakan, handdukar och arbetskläder. Köldmedier används i kylar, frysar, luftkonditioneringsanläggningar och värmepumpar.

Pandox har under året fortsatt fokusera på att minska kemikalieanvändning vid rengöring i hotellen i Egen drift för att minska negativa hälsoeffekter hos anställda och negativ miljöpåverkan. Vidare har Pandox genomfört en granskning av sina kemtvättsleverantörer över ett fastställt belopp utifrån mänskliga rättigheter och miljöperspektiv. 19 (16) av 20 hotell arbetar med ISO 14001-certifierade leverantörer, vilket innebär att de arbetar strukturerat och kontinuerligt med att förbättra verksamhetens miljöarbete där kemikalier ingår. Dessutom pågår ett arbete för att granska städleverantörer vilket kommer fortsätta under 2025.

Under 2024 ökade antalet hotell som använder kemikaliefri rengöringslösning till 16 (13) hotell. Dessa hotell använder lösningen för städning i hotellrummen med undantag för toalettrengöring. 10 (7) hotell har även börjat använda kemikaliefri lösning i lobbyn, 11 (5) i restaurang och kök. I Pandox nya inköpspolicy anges minimistandarder för inköpta rengöringsprodukter. Den vanligaste lösningen är Enozo – en återanvändbar sprayflaska som innehåller en elektrolytisk cell som förvandlar kranvatten till vattenhaltigt ozon för att rengöra och desinficera. Detta förhindrar både kemikalieanvändning och avfall från plastflaskor. Målet är att andelen certifierade miljömärkta produkter och kemikaliefria rengöringsprodukter tillsammans ska utgöra 80 procent, vilket uppnåddes under året. Ambitionen för 2025 är att samtliga hotell använder kemikaliefri städning.

Pandox har som ambition i egen hotelldrift att byta från syntetiska köldmedier till naturliga köldmedier, såsom koldioxid eller propan, i de fall där det är möjligt. Detta för att minska miljö- och växthusgaspåverkan, som uppstår från läckage av köldmedia vid drift av kylrum, frysrum, luftkonditioneringsanläggningar och värmepumpar. Under 2024 genomfördes en inventering av kylanläggningar på 62 fastigheter i Norden för att kunna planera inför kommande lagkrav avseende utfasning av F-gaser 2032 och en eventuell PFAS-reglering. Denna inventering kommer även inkludera resterande av Pandox fastigheter i Norden samt i Europa under 2025. I handlingsplanen för Scope 1 och 2 i Egen drift har val av köldmedier i värmepumpar tagits i beaktande vid utfasning av gas. Därför kommer en pilotstudie att genomföras där en CO_2 värmepump installeras på ett hotell för att utreda fördelar och eventuella utmaningar med denna nya teknik.

20250813031199

Nöjda och trygga gäster

Nöjda hotellgäster är kärnan i Egen drift. Våra hotell ska också vara säkra och trygga, både för gäster, anställda och tillfälliga besökare.

Gästnöjdhet är ett av de viktigaste måtten i Egen drift, då det visar hur väl hotellet lever upp till hotellgästernas förväntningar. Vår målsättning för hotell i Egen drift är att minst 80 procent av hotellgästerna skulle kunna tänka sig att rekommendera hotellet till andra. Gästbeläggningen ökade i Egen drift med i genomsnitt 4 procent till 69 (65) procent under 2024. Gästnöjdheten ökade under samma period med 1 procent till 84 (83) procent enligt Pandox årliga, externt utförda gästundersökning.

Gästen i centrum

Några av de saker som skapar nöjda hotellgäster är personligt bemötande, individuell uppmärksamhet och trygghet; värderingar som genomsyrar Pandox hotellverksamhet. Naturligtvis är kontinuerligt hög kvalitet i service och produktleverans i kombination med prisvärdhet också viktiga parametrar, men även samhällsengagemang och miljöarbete blir allt viktigare för våra gäster.

Det händer allt oftare att konferensbokare och affärsresenärer ställer krav på att hotellen ska vara miljöcertifierade och att de kan redovisa utsläpp av växthusgaser per gästnatt, och även vissa gäster som reser privat visar intresse för detta; en tydlig indikator på att klimatfrågan blivit en del av samhällsmedvetandet.

Hälsa, säkerhet, gästintegritet och datasäkerhet

Att värna om gästernas hälsa och säkerhet, och även deras personliga integritet och datasäkerhet är en självklarhet för Pandox, och något som tas på största allvar.

Läs mer om hur vi jobbar med dessa frågor på sida 132-133

En inkluderande och jämställd arbetsplats

Jämställdhet och inkludering
På dagens arbetsmarknad möts fem generationer vilket kräver ny kunskap kring inkluderande ledarskap; både för att attrahera nya talanger, och för att behålla existerande. Exempelvis anser 56 procent av Generation Z att de inte skulle acceptera ett jobb utan inkluderande ledarskap[1]. Inkluderande kulturer har en positiv påverkan på medarbetarnas hälsa och prestation och attraherar talanger. Det stärker Pandox motståndskraft mot de fluktuationer på arbetsmarknaden som hotellbranschen kan stöta på.

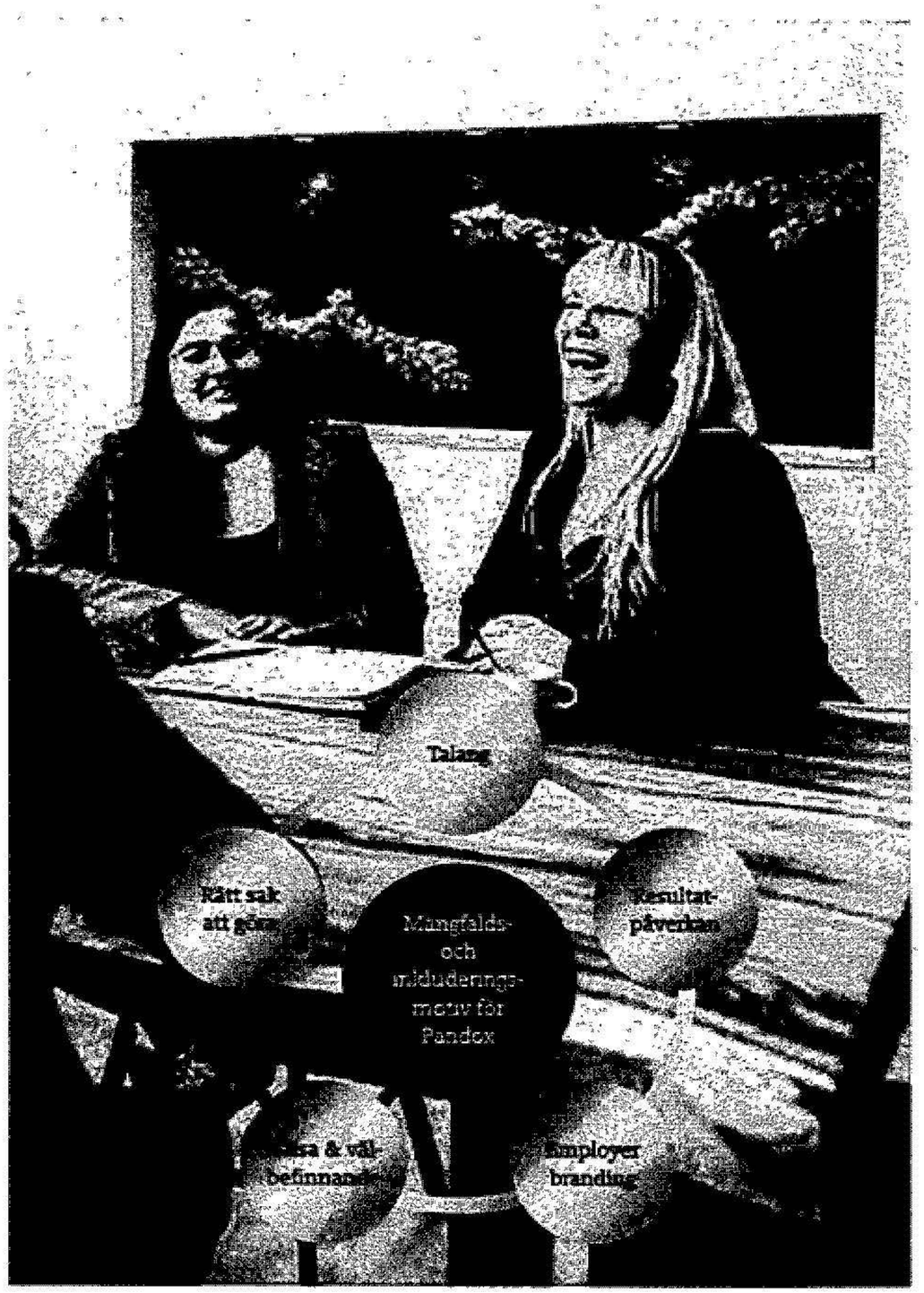
Vårt mål är därför att vara ett ledande företag inom jämställdhet och inkludering. Det är inte bara ett strategiskt val utan det rätta att göra.

En strategi genomsyrad av olika perspektiv
Pandox genomförde under våren 2024 företagets andra medarbetarundersökning med fokus på mångfald och inkludering. Resultaten visade att 82 (87) procent upplever att de känner sig inkluderade på arbetsplatsen. Nedgången från föregående år kan dels förklaras med att antalet som svarade på undersökningen ökade från 48 procent till 65 procent, dels att medvetenheten hos de svarande ökat i och med årets utbildningsinsatser inom ämnet, vilket är en vanlig effekt andra året.

Under året fortsatte utrullningen av den handlingsplan som togs fram och påbörjades under 2023 och baseras på Pandox mångfalds- och inkluderingsstrategi. I Egen drift fortsatte arbetet med unconcious bias utbildningar med hotelldirektörerna och deras medarbetare på 17 hotell för att öka medvetenheten kring omedvetna fördomar och hur de konkret kan arbeta med att förhindra att det sker på arbetsplatsen. 64 procent av alla medarbetare i Egen drift genomgick utbildningen. Medarbetare på Pandox fyra nyförvärvade hotell samt ny personal kommer utbildas under 2025. Därefter påbörjades utbildning av hotelldirektörerna och deras avdelningschefer i inkluderat ledarskap på 18 hotell. Ett arbete som kommer fortgå under nästa år. Dessutom fortsatte arbetet med inkluderad rekrytering för att säkerställa tillgången till rätt kompetens och talanger. Personer som är ansvariga för rekrytering samt avdelningschefer utbildades på 15 hotell.

På huvudkontoret deltog ledningsgruppen i en workshop med fokus på kultur och värdering för att identifiera aktiviteter för att stödja en inkluderande kultur. Under 2025 kommer ledningsgruppen och chefer på Pandox utbildas inom inkluderat ledarskap för att säkerställa att alla ledare och chefer arbetar enligt samma metodik.

[1] mpg_2023_humanage_workforce_trends_interactive.pdf



PANDOX STRATEGI FÖR MÅNGFALD OCH INKLUDERING OMFATTAR TRE KONKRETA MÅL:

Högst 60 procent av samma könsidentitet

Målet är att uppnå och bibehålla en arbetsstyrka där max 60 procent utgörs av personer med samma könsidentitet.

RESULTAT 2024
51% kvinnor 49% män
(2023: 51%) *(2023: 49%)*

Alla medarbetare ska känna sig inkluderade

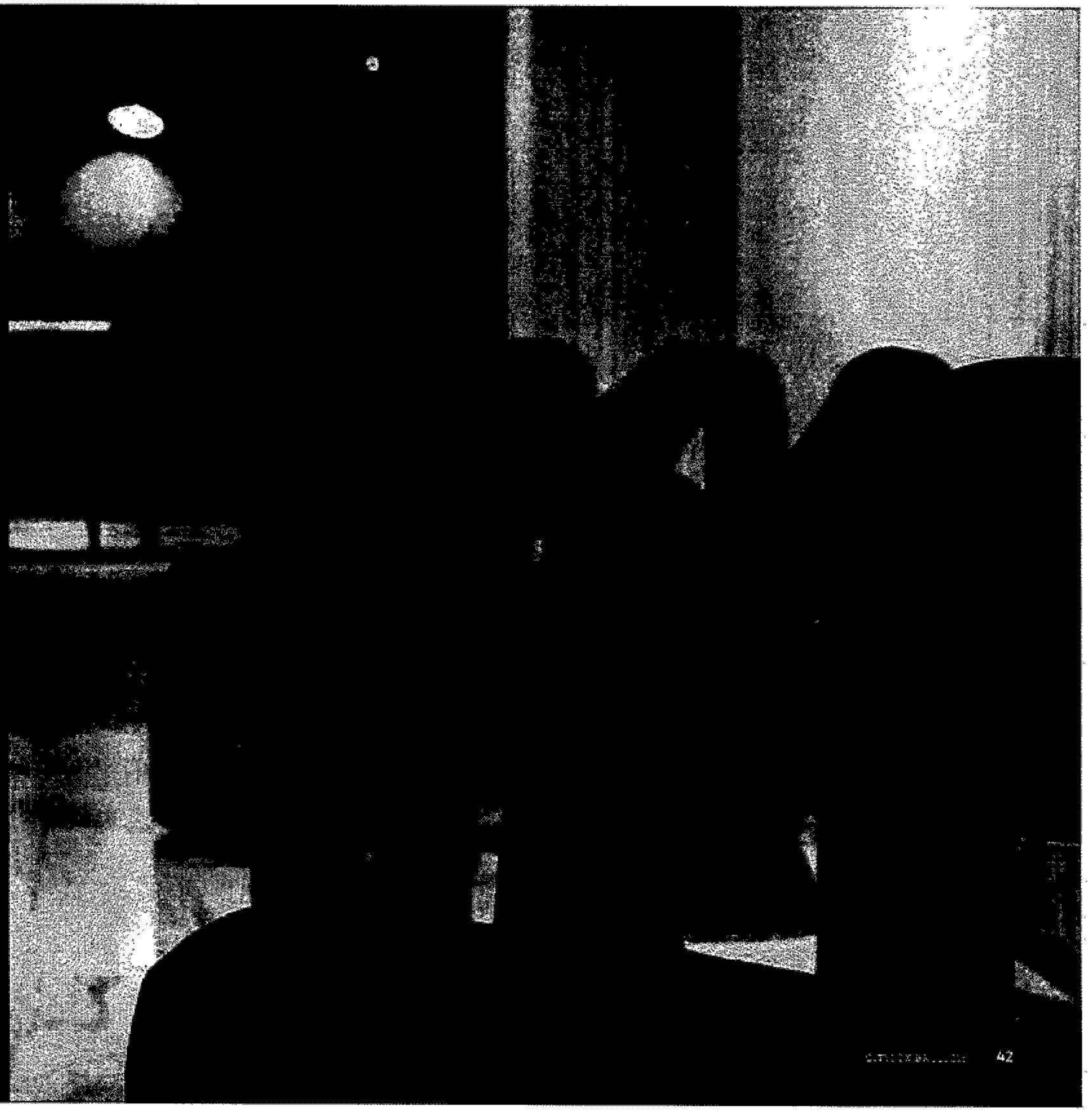
Det är vår fasta övertygelse att alla ska känna sig inkluderade på jobbet. Detta mål kommer att följas noga genom årliga medarbetarundersökningar med fokus på mångfald och inkludering. Inget fall av diskriminering rapporterades under 2024.

RESULTAT 2024
82% kände sig inkluderade
(2023: 87%)

En eller flera lokalt anpassade mål för socialt marginaliserade grupper

För att tillmötesgå behov på olika marknader introducerar vi nya, lokalt anpassade mål som samtliga hotell i Egen drift och huvudkontoret kommer implementera. Målen kommer inriktas på socialt marginaliserade grupper inom den lokala gemenskapen, exempelvis etniska minoriteter, äldre, eller personer med funktionsvariationer.

RESULTAT 2024
100% har satt SMG-mål varav
60% av hotellen har uppnått sitt mål
(2023: 94% procent SMG-mål varav 0% måluppfyllelse)

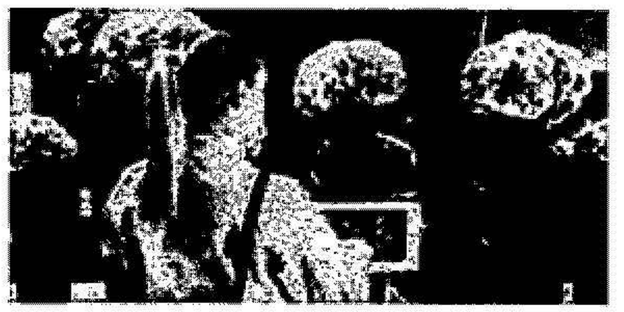


MARKNAD OCH TRENDER

Pandox har en bred geografisk närvaro med hotellfastigheter i 90 städer över Europa. Vi finns framförallt i städer där inhemsk och regional efterfrågan dominerar. Våra hotellfastigheter är stora och mångsidiga och attraherar både affärs- och fritidsefterfrågan.

43 Trender
44 Hotellmarknadsdagen 2024
45 Här finns Pandox
46 I fokus: Storbritannien
47 Marknadsstruktur
48 Marknadsöversikt
49 Pandoxaktien

Trender i hotellmarknaden

	En större och rikare värld	Upplevelser i fokus	En problemfri gästresa	Gästen har flera roller	Hållbarhet och värderingar
					
Hur ser förändringar	• Världen växer ekonomiskt och antalet människor ökar. • Den globala medelklassen växer stadigt.	• När materiella behov har mättats blir upplevelser viktigare. • Människor värdesätter sin frihet mer än innan pandemin.	• Kraven på en problemfri gästresa är höga. • Digitaliseringen ställer också nya krav på gästupplevelsen.	• Resande sker på nya villkor. • En gäst kan börja sin resa som affärsresenär och avsluta den som fritidsresenär, eller omvänt.	• Kunskapsnivån ökar och därmed förväntningarna på ESG-fokus hos företag. • Nya krav på transparens och uppfyllande av Parisavtalet. • Förändrad praxis hos investerare och banker.
Påverkan på branschen	Ett ökat välstånd leder till ett ökat resande, vilket i sin tur ökar efterfrågan på hotellrum.	Människor reser av fler anledningar än tidigare. Det kräver en ökad förståelse för drivkrafterna hos olika efterfrågesegment och hur man anpassar hotellprodukten till dem.	Dagens hotellgäst vill maximera sina positiva upplevelser, oavsett om man reser på fritiden eller i tjänsten. Hotell är inte längre bara en plats för övernattning utan en del av en livsstil.	När hotellgästen går in och ut ur olika roller under en och samma resa ställs nya krav på hotellprodukten och gästupplevelsen.	• Att integrera hållbarhet i den övergripande affärsstrategin är en nödvändighet. • Biologisk mångfald och transparens i värdekedjan får allt större betydelse.
Så svarar Pandox	Vi erbjuder hotellfastigheter och hotellprodukter där hotelloperatörer kan bedriva sin verksamhet.	Vi utvecklar löpande våra hotellprodukter för att attrahera olika typer av efterfrågan baserat på marknadens, mikrolägets och hotellfastighetens specifika förutsättningar.	Vi utforskar och testar ständigt nya sätt att förbättra gästupplevelsen. Här är vårt ekosystem av partnerskap och relationer en stark konkurrensfördel.	Vi arbetar med olika strategier för att maximera intäktsströmmarna i varje enskild hotellfastighet, till exempel genom flexibla rumskoncept och ett attraktivt serviceutbud.	Få Science Based Targets godkända, göra en biodiversitetsanalys och rapportera med utgångspunkt i ESRS redan innan det blir ett krav: Hållbarhet står högt på agendan.

Den europeiska hotellmarknaden i en värld i förändring
De geopolitiska skiften som nu sker i världen innebär både hot och möjligheter för hotellsektorn. Geopolitiska spänningar är i sig inget nytt, men de konflikter och krig som följer i deras spår är det. Det var med detta i åtanke som vi formulerade temat för Hotellmarknadsdagen 2024: "A New Dawn – The European Hotel Market in a Changing World", där vi samlade branschexperter och beslutsfattare och tillsammans utforskade framtiden för hotellbranschen i en tid av stora förändringar.

Se mer på nästa sida.

A New Dawn – The European Hotel Market in a Changing World

Pandox årliga hotellmarknadsdag hölls den 19 november 2024. Vi fördjupade den geopolitiska diskussionen från 2023 med fokus på de starka drivkrafter som stödjer den europeiska hotellmarknaden även i en mer osäker värld än tidigare. Europa är världens största turism- och hotellmarknad där närmare 90 procent av efterfrågan är inhemsk och regional. Det är en stabil och bra marknad för en hotellfastighetsägare att vara verksam på.

Hela hotell-marknadsdagen finns att se på Pandox.se

Många olika segment

Cirka 85 procent av hotellfastighetportföljen – mätt i antal rum – finns i marknader där regional och inhemsk efterfrågan dominerar.

Internationella städer

Kännetecken
- Stark köpkraft.
- Knutpunkter för internationellt resande.
- Alla gästsegment representerade.
- Hög RevPAR.

Exempel i Pandox portfölj
London, Amsterdam, Bryssel, Berlin, Wien och Dublin.

PANDOXFAKTA

19 hotell
5 547 rum

Andel av totalt antal rum 16%

Regionala städer

Kännetecken
- Varierande köpkraft.
- Knutpunkter för regionalt och inhemskt resande med vissa internationella inslag.
- Flera gästsegment representerade.
- Medelhög RevPAR.

Exempel i Pandox portfölj
Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Haag, Köpenhamn, Stockholm, Oslo, Helsingfors, Manchester, Edinburgh, Birmingham och Basel.

PANDOXFAKTA

65 hotell
15 619 rum

Andel av totalt antal rum 44%

Inhemska städer

Kännetecken
- Lägre köpkraft.
- Knutpunkter för inhemskt resande.
- Färre gästsegment representerade.
- Låg RevPAR.

Exempel i Pandox portfölj
Leeds, Sheffield, Jönköping, Örebro, Sundsvall, Jyväskylä, Kuopio, Bergen, Bodø, Karlsruhe och Mönchengladbach.

PANDOXFAKTA

76 hotell
14 506 rum

Andel av totalt antal rum 41%

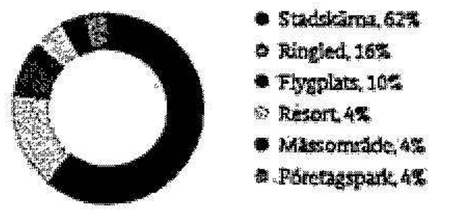
Total portfölj

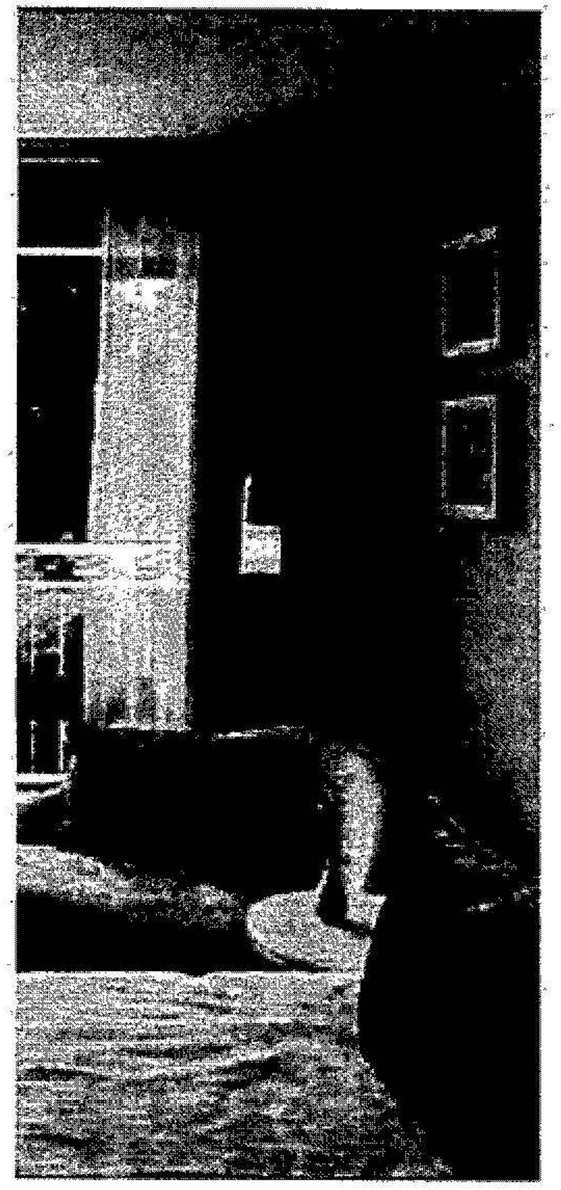
Diversifiering på flera olika sätt
- Typ av efterfrågan.
- Destinationer.
- Lägen.
- Varumärken.
- Hotellprodukter.

Portföljtänk minskar risken
Genom att kombinera olika marknader, typer av efterfrågan och varumärken balanserar vi svängningar på enskilda marknader.

Rum per läge

31 december 2024





20250813032202

I fokus: Storbritannien

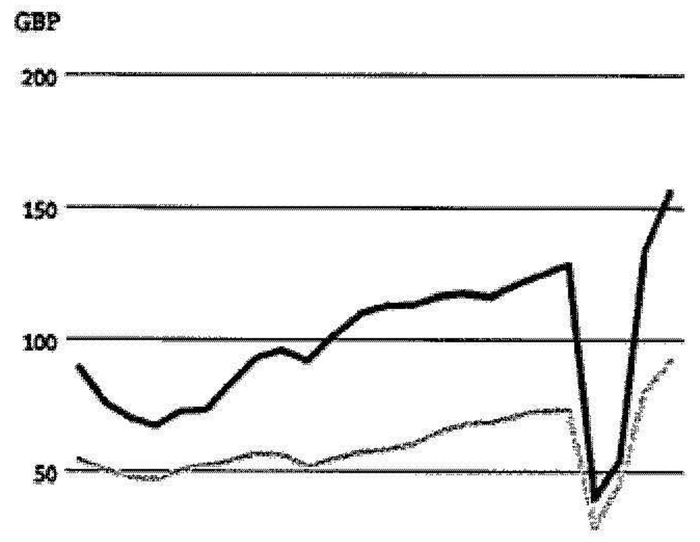
Storbritannien har vuxit att bli Pandox största marknad under 2024, mätt i fastighetsvärde. Under de senaste åren har Pandox genomfört stora investeringar på den brittiska marknaden, både genom nya förvärv och investeringar i befintlig portfölj.

Den brittiska hotellmarknaden består av två separata och tydligt distinkta marknader – London och UK Regional (Storbritannien exklusive London). Med sina 9,5 miljoner invånare är London ett av världens ledande finansiella centrum och en global destination som lockar cirka 20 miljoner internationella besökare varje år. Staden erbjuder cirka 160 000 hotellrum och har alltid varit lukrativ för hotellutveckling. Under de senaste tolv månaderna har cirka 2 900 rum kommit in på marknaden, vilket i stort sett ligger i linje med dess 10-åriga genomsnittliga trend.

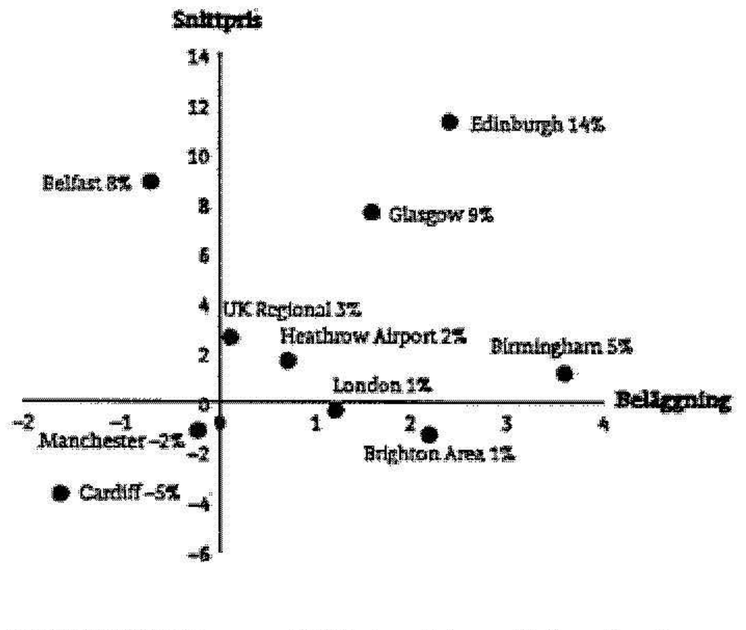
UK Regional har cirka 56 miljoner invånare och ekonomin domineras av industri, grossist- och detaljhandel samt hälso- och sjukvårdstjänster. Även om reseefterfrågan till största del är inhemsk noterades tillväxt i internationellt resande till UK Regional redan perioden innan pandemin och då främst i universitetsstäder och städer med rik historia som exempelvis Edinburgh, Oxford och Cambridge. Mer etablerade storstäder som Birmingham, Manchester, Leeds, Liverpool, och Glasgow har också ökat i popularitet, drivet av ett starkt fritidsresande.

Dessutom ger det lokala tågnätet enkla förbindelser mellan alla större städer. Det regionala resandet sträcker sig även till de mer säsongsbetonade destinationerna som exempelvis Scarborough, Brighton och Bath. Cirka 4 600 nya hotellrum har tillförts den regionala marknaden de senaste tolv månaderna. I pipeline finns ytterligare cirka 12 800 hotellrum vilket motsvarar en kapacitetsökning på cirka 2,3 procent. Efter pandemin inledde Storbritannien restriktionslättnader tidigare än flera andra länder vilket bidrog till en snabbare återhämtning. Något som har ökat åren efter pandemin är stora evenemang inom idrott och kultur som till exempel regionala idrottsgalor, konserter och festivaler. Följaktligen har det inhemska fritidsresandet ökat i de flesta marknader. Framöver förväntas också internationellt resande att fortsätta att öka och stärka tillväxten under 2025 både i London och UK Regional.

RevPAR (intäkt per tillgängligt rum) 12 månader rullande



RevPAR-utveckling 2024, utvalda städer (jämfört med 2023)



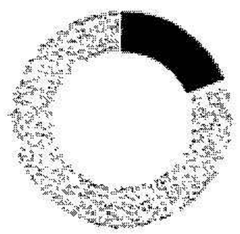
Genomsnittligt pris per rum (ADR) visas på den vertikala axeln och beläggningsgrad (Occ) på den horisontella axeln. Origo är den punkt som motsvarar 2023 för både ADR och Occ. Förändringen i intäkt per tillgängligt rum (RevPAR), jämfört med 2023, anges efter stadens namn.

SNABBFAKTA STORBRITANNIEN

Antal invånare: 68 miljoner
BNP: 2,27 biljoner GBP (2023)
Antal gästnätter: 293 miljoner (2023)
Storbritannien är Europas tredje största hotellmarknad efter Spanien och Tyskland (mätt i antal rum).

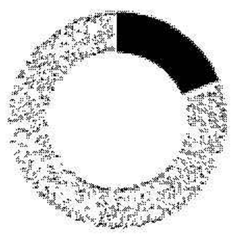
SNABBFAKTA PANDOX I STORBRITANNIEN

Antal hotell



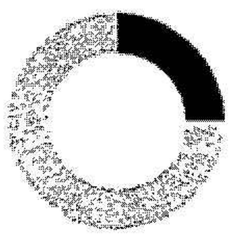
● 29 hotell
19% av totalt 161 hoteli

Antal rum



● 6 683 rum
19% av totalt 35 672 rum

Marknadsvärde



● 18 883 SEKm
25% av totalt 76 334 SEKm

Värt största hotell i Storbritannien

Pandoxdestinationer med Premier League-lag i fotboll

12

Höga inträdesbarriärer

Pandox är en av de största hotellfastighetsägarna i Europa. Vi är en aktiv och engagerad ägare baserad på djup hotellkunskap. Med en väldiversifierad hotellfastighetsportfölj, god tillgång till finansiering och ett stort internationellt nätverk av affärspartners är vi en attraktiv samarbetspartner i hotellmarknaden.

Goda förutsättningar för Pandox ...

Stor och fragmenterad marknad

Hotellfastighetsmarknaden i Europa är fragmenterad. Pandox, som är en av de största aktörerna, har en samlad marknadsandel om knappt 1 procent, mätt i antalet rum på de marknader där företaget är etablerat. Konkurrerande hotellfastighetsbolag är sällan internationella specialister utan oftast finansiella aktörer eller nationella fastighetsbolag med olika fastighetstyper i portföljen. Totalt rör det sig om en handfull konkurrenter på respektive marknad, varav endast ett fåtal är aktiva på flera marknader.

Svårt att kopiera

Inträdesbarriärerna på hotellfastighetsmarknaden är höga. Hotellfastigheter har tydliga särdrag och det krävs omfattande specialistkompetens och betydande kapital för att skapa en portfölj med attraktiv risk- och avkastningsprofil. En väl inarbetad hotellfastighet i ett strategiskt läge har naturliga konkurrensfördelar som är svåra att kopiera. En diversifierad hotellfastighetsportfölj är ännu svårare att kopiera då det krävs betydande kapital, ett långsiktigt perspektiv och en internationell närvaro.

Specialistkunskap avgörande

I takt med att stora hotellkedjor blir mer varumärkesorienterade ökar behovet av specialiserade hotellfastighetsägare och starka operatörer. Det beror på att det varumärkeslöfte som ges i digitala kanaler måste omsättas till en positiv gästupplevelse i en fysisk miljö på hotellet. Det kräver kunskap om hur en attraktiv hotellprodukt skapas genom en kombination av effektiv drift och värdeskapande investeringar. Här har skickliga operatörsbolag gradvis flyttat fram positionerna.

Diversifiering skapar möjligheter

Pandox internationella närvaro och förmåga att arbeta med alla driftsmodeller skapar tydliga konkurrensfördelar och tillväxtmöjligheter. Vår kärnaffär är att förvärva, utveckla och hyra ut hotellfastigheter till skickliga hotelloperatörer under omsättningsbaserade hyresavtal, där våra hyresintäkter växer i takt med operatörens omsättning. Vi rör oss fritt över hotellvärdekedjan och kan även driva hotellverksamhet i egen regi, parallellt med transformativa investeringar, med målet att teckna nya hyresavtal.

Förändrade affärsmodeller i hotellmarknaden

Den internationella hotellmarknaden har genomgått en omfattande strukturförändring. Stora internationella hotellkedjor har förändrat sina affärsmodeller och avyttrat sina hotellfastigheter samt lagt ut driften av hotellen till andra parter. I stället har de utvecklat olika former av mindre kapitalkrävande asset light-strategier med fokus på framförallt distribution (bokningar), varumärkesutveckling (franchising) och lojalitetsprogram. De stora hotellbolagen har idag relativt lite att göra med hotellens dagliga drift. Den sköts istället oftast av specialiserade oberoende driftsbolag genom franchise- och managementavtal.

Asset-light kräver stora volymer for lonsamhet

I en asset light-strategi består intäkterna primärt av franchise- och bokningsavgifter. Affärsmodellen kräver stora volymer för lönsamhet. Det övergripande målet är att öka antalet franchisetagare och rumsbokningar, helst genom egna distributionskanaler. Affärsmodellen kräver inte bara stora marknadsinvesteringar utan också en stadig ökning av antalet rum i portföljen, vilket lett till en jakt på nya franchisetagare och i vissa fall konsolidering. En bidragande orsak till utvecklingen är internetbaserade resebyråer (OTA:s) som aggregerar utbud och matchar efterfrågan med hjälp av effektiv teknik och omfattande marknadsföring.

Färre operatörer men fler varumarken

Konsolideringen har minskat antalet varumärkesägare medan antalet varumärken har ökat. Anledningen är att många hotellkedjor lägger stora resurser på att diversifiera sina varumärkesportföljer och attrahera kundefterfrågan i nya segment.

Pandemin har förstärkt redan pågående trender

Pandemin har förstärkt redan pågående trender, inte minst intresset för omsättningsbaserade hyresavtal som balanserar avkastning och risk mellan fastighetsägare och hyresgäst på ett bättre sätt än fasta hyresavtal. Det har i sin tur ökat behovet och värdet av djupare kunskap om hotellverksamhet vilket är positivt för Pandox.

20250813032O3

RevPAR – ett centralt nyckeltal

RevPAR (revenue per available room eller intäkt per tillgängligt rum) är ett centralt nyckeltal i hotellindustrin och ett viktigt mått för Pandox. RevPAR är ett mått på ett hotells – eller i aggregerad form en marknads – intjäningsförmåga och beskriver både hur väl det lyckats belägga sina rum (efterfrågan) och till vilket pris (betalningsviljan). RevPAR varierar med ekonomisk aktivitet och efterfrågan från olika delsegment på resemarknaden samt strukturella faktorer som till exempel land, stad, läge, kommunikationer, produkttyp och utbud i hotellmarknaden. Därutöver finns flera starka marknadstrender som stödjer hotellmarknaden som till exempel att människor lägger mer pengar på upplevelser och gärna reser oftare.

Se avsnittet om trender på sidan 43.

Daglig bevakning och analys
RevPAR är en del av Pandox affärsuppföljning. I affärssegmentet Hyresavtal sker uppföljning av RevPAR löpande medan den i Egen drift sker dagligen inom ramen för det arbete som görs av hotellen och Pandox Revenue Management Centre i Bryssel. Den enskilde operatörens förmåga och prestation gör stor skillnad. Baserat på systematisk affärsanalys diskuterar Pandox olika möjligheter att stötta operatören i arbetet med att utveckla och förädla hotellprodukten för att på så sätt öka lönsamheten för operatören och öka hyresintäkterna för Pandox.

Marknader med olika karaktär
Pandox har verksamhet på hotellmarknader med olika karaktär och förutsättningar, vilket också avspeglas i RevPAR och därmed styr vilken typ av hotellinvesteringar som är möjliga att göra med lönsamhet. Ju högre RevPAR desto större utrymme för Pandox att göra värdeskapande investeringar.

Internationella destinationer som London och Amsterdam har en hög andel internationell efterfrågan och god efterfrågan i alla delsegment. Regionala städer som Stockholm, Köpenhamn, Manchester, Köln och Hamburg har ett mindre internationellt inslag men en generellt god efterfrågan från alla delsegment. Inhemska städer som Leeds, Linköping och Kuopio har ett större beroende av inhemsk efterfrågan och enstaka delsegment. Dessa är dock i regel stabila i sin utveckling över tid och mindre beroende av större globala skeenden.

Sammantaget har Pandox en tydlig efterfrågebalans i portföljen med god riskspridning mellan olika typer av marknader, länder och destinationer.

Se avsnittet "Här finns Pandox" på sidan 45.

Positiv RevPAR-utveckling 2024
RevPAR ökade 2024 med stöd av en stark eventkalender och en positiv underliggande efterfrågan drivet av en fortsatt normalisering av hotellmarknaden efter pandemin.

RevPAR kan användas på flera sätt:

1. Som en temperaturmätare på hotellkonjunkturen
2. Som ett mått på hur en hotellmarknad presterar
3. Som ett mått på hur ett hotell presterar i sin marknad

Så fungerar RevPAR
Om det genomsnittliga rumspriset är 1 000 SEK och beläggningsgraden är 70 procent så är RevPAR 700 SEK (1 000 x 0,70 = 700). Ett hotell med 200 rum har därmed en årlig rumsintäkt på 51 100 000 SEK (700 x 200 x 365). Till detta kommer övriga intäkter som till exempel mat, dryck och konferens som per definition inte ingår i RevPAR-begreppet.

Från RevPAR till hyresintäkt
Pandox hyresavtal är omsättningsbaserade där en viss procentandel av hotellets intäkter blir Pandox hyra. Procentandelen är normalt sett högre för hotell- och konferensrum och lägre för mat och dryck samt övriga intäkter. Skillnaden förklaras av att lönsamheten, och därmed hyresbetalningsförmågan, är högre för logi än restaurang.

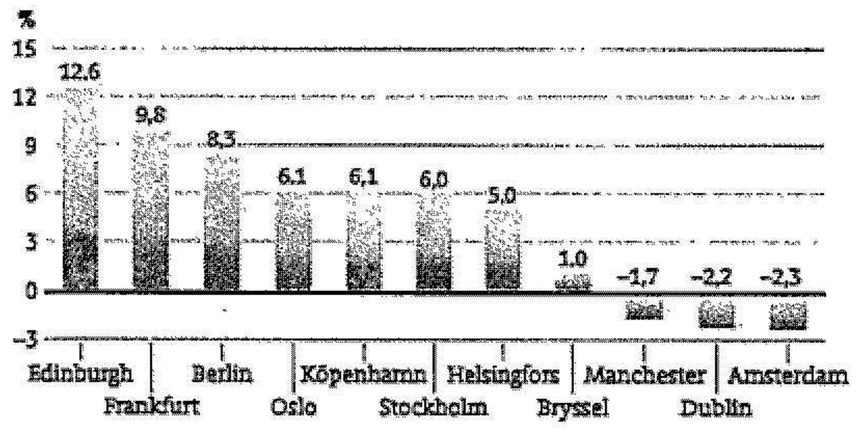
Om hyran i ovanstående fall utgår med 35 procent av rumsintäkten blir hyresintäkten för Pandox 17 885 000 SEK (51 100 000 x 0,35). Därutöver tillkommer normalt sett andra intäkter som i vissa fall kan vara betydande. Det innebär att Pandox faktiska hyrestillväxt kan vara både högre och lägre än marknadens RevPAR-tillväxt.

Marknaden 2024

Fortsatt god utveckling för europeisk rese- och hotellindustri
Tillväxten i hotellmarknaden i Europa 2024 var mer normal jämfört med den höga tillväxt som noterades alldeles efter pandemin. Internationellt resande nådde åter upp till samma nivå som före pandemin, fritidsresandet var stabilt samtidigt som både grupp- och affärsresandet bidrog till ökad beläggning och ökat snittpris på veckodagarna. Större events som Taylor Swift, fotbolls-EM i Tyskland och OS i Paris hade en särskild positiv effekt under det andra och tredje kvartalet.

- I Norden såg Norge den starkaste utvecklingen, drivet av en god snittprisutveckling, speciellt i regionstäderna. Finland utvecklades väl, främst drivet av en ökad internationell efterfrågan i Helsingfors. Sverige tyngdes av Göteborg som tillförts betydande ny hotellkapacitet de senaste åren.
- I Tyskland återgick mässkalendern till mer normala cykler, där större mässor ofta följer en två- eller treårskalender, vilket tenderar att ge en ojämn fördelning i RevPAR-utveckling mellan enskilda marknader. Fotbolls-EM i juni-juli lyfte marknader som exempelvis Berlin, Dortmund och Stuttgart.
- UK Regional uppvisade god tillväxt med stöd av förbättrade snittpriser, där Edinburgh och Glasgow var de enskilt starkaste marknaderna.
- I Bryssel var den internationella efterfrågan god, men tillväxten dämpades på grund av ny kapacitet.

Nyckelmarknader (RevPAR-tillväxt 2024 jämfört med 2023)

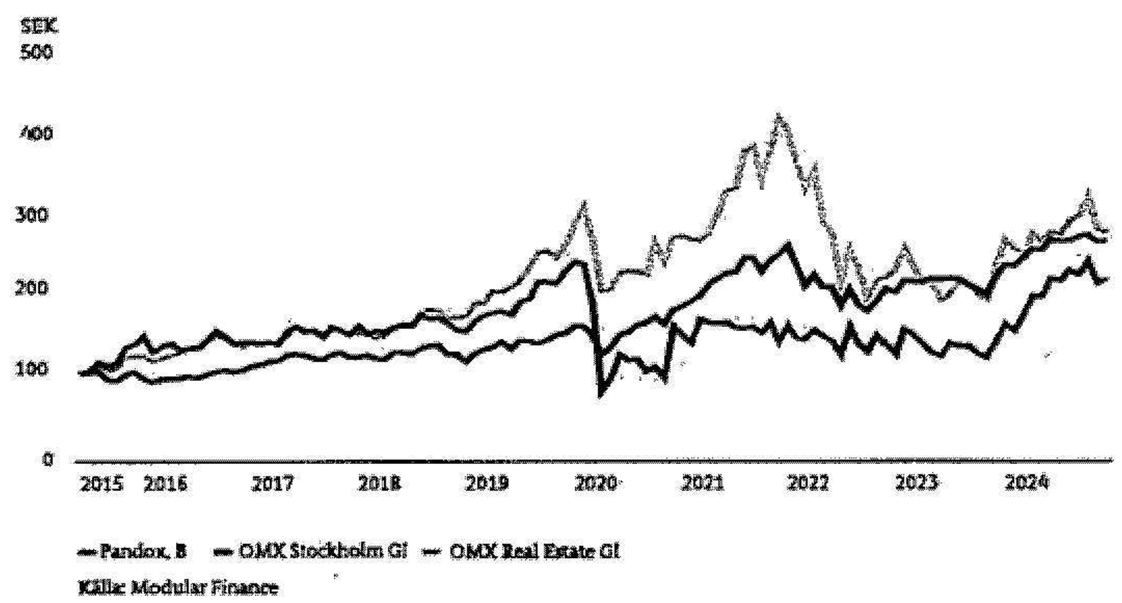


Kommentar: Net RevPAR, som tar hänsyn till kostnader för kundanskaffning, till exempel distribution och marknadsföring, är ett mer relevant mått för en hotelloperatör.

Aktien och kapitalmarknaden

Pandox B-aktier är sedan juni 2015 noterade på Nasdaq Stockholm, Large cap. Pandox mål är att förse kapitalmarknaden med öppen, tillförlitlig och korrekt information om företagets verksamhet och finansiella utveckling i syfte att möjliggöra en rättvisande värdering av bolaget och därmed aktien.

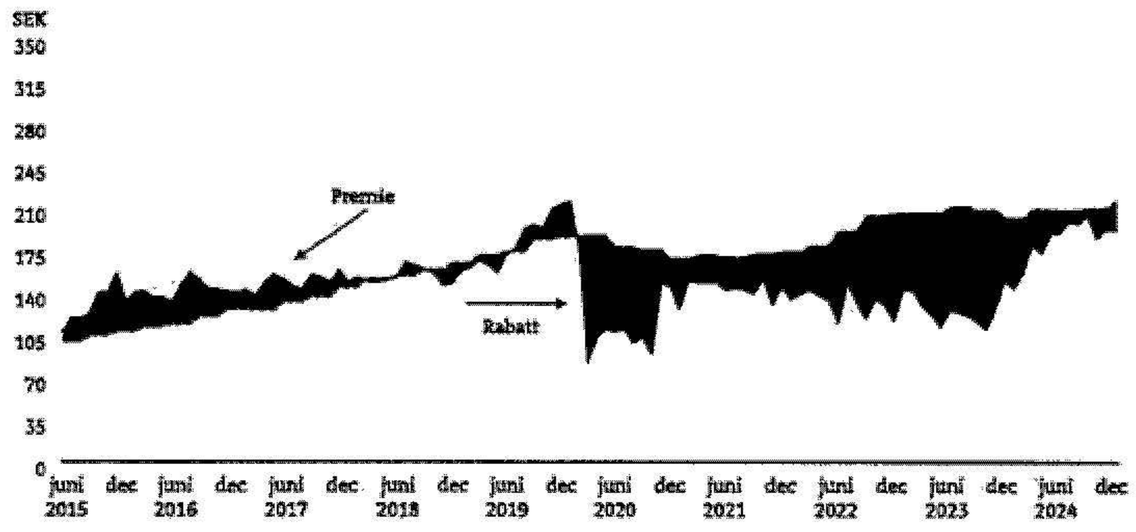
PANDOXAKTIENS TOTALAVKASTNING
18 juni 2015–31 december 2024



Källa: Modular Finance

Pandox totalavkastning över tid
Pandoxaktiens totalavkastning under 2024 var 31 procent. Räknat från aktiens första handelsdag, den 18 juni 2015, uppgick totalavkastningen vid årets slut till 110 procent.

PANDOXAKTIEN OCH EPRA NRV PER AKTIE
18 juni 2015–31 december 2024



Substansvärdet viktigt vid värdering av fastighetsbolag
Värdering av ett fastighetsbolag grundas normalt på substansvärdet, vilket enkelt uttryckt är skillnaden mellan fastighetsportföljens marknadsvärde och nettoskulden. I de flesta fastighetsbolag finns också derivat, skattefordringar och skatteskulder som påverkar substansvärdet. Premie är när börsvärdet är högre än substansvärdet och rabatt är när börsvärdet är lägre än substansvärdet.

Se sida 153 för definition av Pandox substansvärde enligt EPRA NRV.

ÅRSSTÄMMA
Pandox AB:s årsstämma äger rum onsdagen den 9 april 2025. För information om årsstämman och formerna för dess genomförande, besök pandox.se.

Årsstämmokalender

Avstämningsdag för årsstämma	1 april 2025
Årsstämma	9 april 2025

FÖRSLAG TILL UTDELNING
Styrelsen föreslår årsstämman 2025 att en utdelning om 4,25 (4,00) SEK per aktie, motsvarande totalt cirka 827 (735) MSEK, lämnas för räkenskapsåret 2024.

FINANSIELL KALENDER

Årsstämma 2025	9 april 2025
Delårsrapport januari–mars 2025	29 april 2025
Delårsrapport april–juni 2025	11 juli 2025
Delårsrapport juli–september 2025	23 oktober 2025
Bokslutskommuniké 2025	5 februari 2026

Kontaktinformation

Anders Berg
SVP, Communications & IR
+46 760 95 19 40
anders.berg@pandox.se

Erik Ax Rabaeus
Director, Communications & IR
+46 707 13 77 06
erik.ax@pandox.se

Sex snabba – Pandox som investering

1

Verksamma på världens största hotellmarknad

Vår hemmamarknad är Europa som är världens största marknad för hotell och turism. Hotell och turism är en global och dynamisk bransch med starka strukturella tillväxtfaktorer.

2

Enbart hotellfastigheter

Vi investerar enbart i hotellfastigheter och skapar värde genom ett aktivt och engagerat ägande. Vi har djup hotellkunskap och lång erfarenhet av alla driftsmodeller på hotellmarknaden, vilket ger oss både flexibilitet och handlingsutrymme.

3

Attraktiva omsättningsbaserade hyresavtal

Vi har långa omsättningsbaserade hyresavtal med god garanterad miniminivå med starka och skickliga hotelloperatörer med gemensamma incitament. Vi delar "uppsidan" i en växande hotellmarknad och har ett "skydd på nedsidan" i en sämre hotellmarknad.

4

Högavkastande fastigheter och positiv "yieldspread"

Vår portfölj har ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 6,29 procent och en "yieldspread" på mer än 200 baspunkter.

5

Ambitiösa hållbarhetsmål

Vi investerar löpande i lönsamma projekt som minskar vårt klimatavtryck, baserat på SBTi-validerade mål.

6

Robust plattform för tillväxt

Med ett starkt kassaflöde och en stark finansiell ställning skapar vi kontinuerlig och lönsam tillväxt genom förvärv av nya fastigheter och investeringar i befintlig portfölj.

Dialog med investerare

Vi har en löpande dialog med analytiker som bevakar Pandox och med investerare som vill veta mer om Pandox som investering. Här är några av frågorna vi fått under det senaste året.

Vad avgör om ni ska hyra ut ett hotell eller ha det i egen drift?
"Vi har alltid fokus på det enskilda hotellets unika förutsättningar och möjligheter att skapa maximalt värde. Vid nya förvärv låter vi den medföljande modellen styra, vilket på senare år ofta har inneburit att vi själva driver hotellen. Detta beror på att vi har identifierat de största möjligheterna inom just den nischen. Vår ambition är alltid att teckna långsiktiga, omsättningsbaserade och attraktiva hyresavtal. När dessa förutsättningar inte finns, väljer vi att driva hotellet i egen regi. Vid större renoveringar eller ompositioneringar föredrar vi ofta att själva driva hotellet under processen, för att därefter hyra ut hotellet när projektet är färdigställt. Två tydliga exempel från 2024 är Scandic Go Sankt Eriksgatan 20 och Citybox Brussels."

Är hotellmarknaden helt återställd efter pandemin?
"De flesta segment och marknader har inte bara återhämtat sig utan även överträffat nivåerna från 2019. Det finns dock segment som ännu inte nått full återhämtning, såsom större gruppresor och internationellt resande, särskilt från regioner som Asien. Här ser vi en fortsatt positiv utveckling och förväntar oss en gradvis återhämtning under de kommande åren."

Vilka möjligheter för tillväxt finns under 2025? Vilka marknader ser ni mest potential i?
"För 2025 förväntar vi oss RevPAR-tillväxt i hotellmarknaden drivet av både högre beläggning och ökade snittpriser. Genomförda förvärv och investeringar i befintlig portfölj kommer också att bidra positivt. Helsingfors i Finland och Tyskland är två exempel på marknader där återhämtningen har tagit längre tid, även om utvecklingen går åt rätt håll."

Vad letar ni efter vid förvärv?
"En av våra största styrkor är vår flexibilitet och djupa expertis som gör att vi kan hantera olika typer av förvärv. Oavsett om det handlar om att själva driva hotellet, genomföra omfattande renoveringar eller ompositionera ett hotell, har vi förmågan att anpassa oss efter förutsättningarna. Vi ser särskilt värde i mer komplexa projekt, eftersom det är där vår affärsmodell och vår specialistkunskap inom hotell kommer till sin rätt. Dessutom är vi inte begränsade till en specifik marknad eller land utan låter möjligheterna styra, vilket skapar en stark och fördelaktig position."

Vilka framsteg har gjorts inom hållbarhet under 2024?
"Vi har fortsatt att hållbarhetslänka våra banklån med stöd av våra SBTi-mål. Under året ökade andelen hållbarhetslänkade lån från 6 till 45 procent, och vår ambition är att bibehålla denna goda utvecklingstakt. I samband med förvärvet av tre aparthotels i centrala London i augusti tog vi ett viktigt steg genom att säkra vårt första gröna lån. Lånet möjliggjordes tack vare fastigheternas höga energiklassificering och har en väsentligt lägre kreditmarginal än genomsnittet för vår låneportfölj. Sammantaget bidrar våra framsteg inom hållbarhet nu i ännu högre grad till positivt finansiellt avtryck för koncernen."

ANALYTIKER SOM FÖLJER PANDOX

ABG Sundal Collier
Fredrik Stensved
Markus Henriksson

Carnegie
Fredric Cyon
Erik Granström

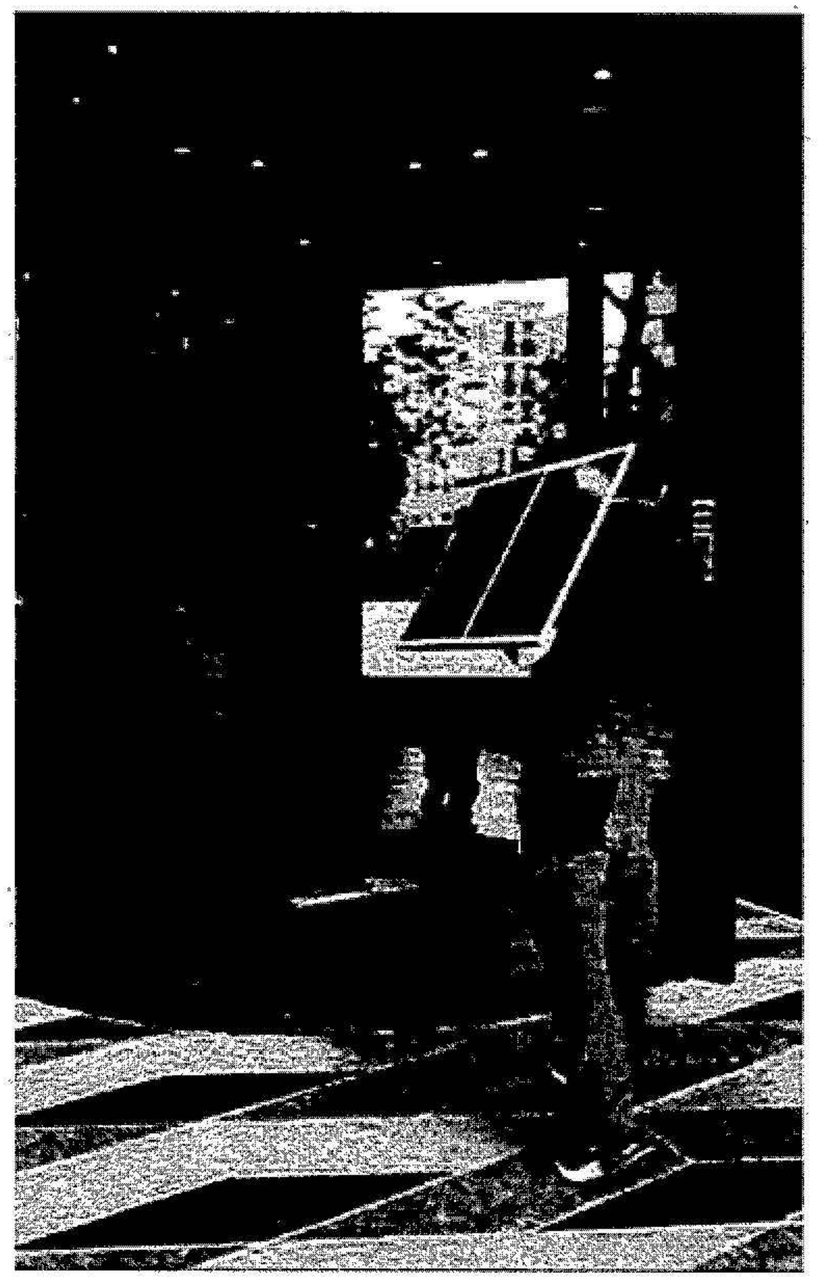
DNB
Simen Mortensen
Niklas Wetterling

Handelsbanken
Johan Edberg
Sebastian Jakobsson

Kepler Cheuvreux
Albin Sandberg

Green Street
Andres Toome
Rob Phillips

Nordea
Staffan Bülow
David Flemmich



MEDLEMSKAP:

- Sweden Green Building Council
- Fastighetsägarna
- UN Global Compact
- Energy & Environment Alliance (EEA)

HÅLLBARHET RANKING

- CDP rankad A– 2023.
- Brons i 2024 EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Award.
- One of Financial Times Europe's Climate Leaders 2024 – Financial Times & Statista.
- One of world's best companies-Sustainable growth – Time & Statista.

20250813032O5

Aktien och ägarbilden

Noterat på Nasdaq Stockholm
Pandox B-aktier är sedan 2015 noterade på Nasdaq Stockholms lista för stora bolag. B-aktierna omsätts också på flera alternativa marknadsplatser. Det är andra gången som Pandox är börsnoterat. Den första gången var 1997–2004.

Kursutveckling och börsvärde
Per 31 december 2024 var sista betalkurs för B-aktien 191,80 (150,40) SEK och det synliga börsvärdet var 22 940 (16 371) MSEK. Inräknat de onoterade A-aktierna till samma kurs som B-aktierna var börsvärdet 37 325 (27 651) MSEK.

Under 2024 var värdeutvecklingen på Pandoxaktien 31 (29) procent, jämfört med OMX Stockholm Benchmark PI index 9 (13) procent och OMX Stockholm Real Estate PI index –2 (14) procent.

Räknat från första handelsdag den 18 juni 2015 hade värdet på Pandoxaktien vid årsskiftet 2024/2025 stigit med 79 procent jämfört med 101 procent för OMX Stockholm Real Estate PI index och 69 procent för OMX Stockholm Benchmark PI index. Pandoxaktiens totalavkastning var under samma period 110 procent.

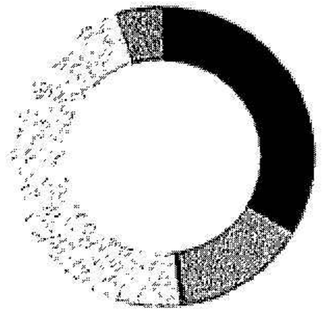
Handel och likviditet
Handeln på Nasdaq Stockholm svarade för 43 (37) procent av all handel i Pandoxaktien under 2024. Under året omsattes cirka 40 (45) miljoner B-aktier på Nasdaq Stockholm, motsvarande cirka 34 (42) procent av utestående B-aktier vid årets slut, till ett värde om cirka 7 200 (5 800) MSEK. Genomsnittlig dagsomsättning på Nasdaq Stockholm uppgick under året till 158 057 (180 890) aktier, vilket motsvarade cirka 29 (23) MSEK i värde. Handel på andra marknadsplatser än Nasdaq Stockholm uppgick till 57 (63) procent.

Största aktieägare per 31 december 2024
De tio största registrerade aktieägarna efter röstetal

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Andel av aktiekapital (%)	Andel av röster (%)
Eiendomsspar AS	37 314 375	10 950 826	24,8	35,7
Helene Sundt AB	18 657 188	2 912 187	11,1	17,1
Christian Sundt AB	18 657 187	0	9,6	16,2
AMF Försäkring & Fonder		28 894 905	14,9	8,4
Alecta Pensionsförsäkring		7 687 577	4,0	2,2
Länsförsäkringar Fonder		6 422 944	3,3	1,9
Carnegie Fonder		5 605 698	2,9	1,6
Vanguard		3 949 905	2,0	1,2
BlackRock		3 865 173	2,0	1,1
Fjärde AP-fonden		3 685 401	1,9	1,1
Summa topp 10 ägare	74 628 750	74 036 616	76,4	86,5
Övriga ägare	371 250	45 568 384	23,6	13,5
Summa	**75 000 000**	**119 603 000**	**100**	**100**

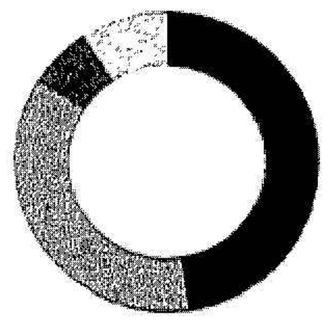
Information sammanställd av Monitor per 31 december 2024.
Källor: Euroclear Sweden, Morningstar, Finansinspektionen, Nasdaq och Millistream.

Ägare per kategori i procent av kapitalet
31 december 2024



- Svenska institutioner, 34%
- Utländska institutioner, 14%
- Svenska privatpersoner, 1%
- Övriga ägare, 47%
- Anonymt ägande, 5%

Ägare per land i procent av kapitalet
31 december 2024



- Norge, 48%
- Sverige, 36%
- USA, 7%
- Övriga, 9%

Information sammanställd av Monitor per 31 december 2024.
Källor: Euroclear Sweden, Morningstar, Finansinspektionen, Nasdaq och Millistream.

Nyckeltal

	2024	2023
Nyckeltal per aktie, efter utspädningseffekter [1]		
Totalt driftnetto, SEK	22,15	21,05
Årets resultat, SEK	9,04	–3,18
Cash earnings, SEK [2]	10,46	9,48
Eget kapital, SEK [2]	173,15	160,85
Substansvärde (EPRA NRV), SEK	215,58	201,12
Utdelning, SEK [3]	4,25	4,00
Börsvärde, MSEK	37 325	27 651
Avkastning, Pandoxaktien, %	31	29
Avkastning OMX Stockholm Benchmark Index, %	9	17
Avkastning OMX Stockholm Real Estate Index, %	–2	14
Utdelningsandel av cash earnings, %	40,6	42,2
Utdelningsandel av EPRA NRV, %	2,0	2,0
Direktavkastning, %	2,2	2,7
Totalt antal aktier vid periodens slut, tusental	194 600	183 850

[1] För definitioner av nyckeltal se sidan 151.
[2] Hänförligt till moderbolagets aktieägare.
[3] För 2024 anges styrelsens förslag till utdelning.

För fler nyckeltal och jämförelseår se pandox.se

AKTIEFAKTA

Per 31 december 2024

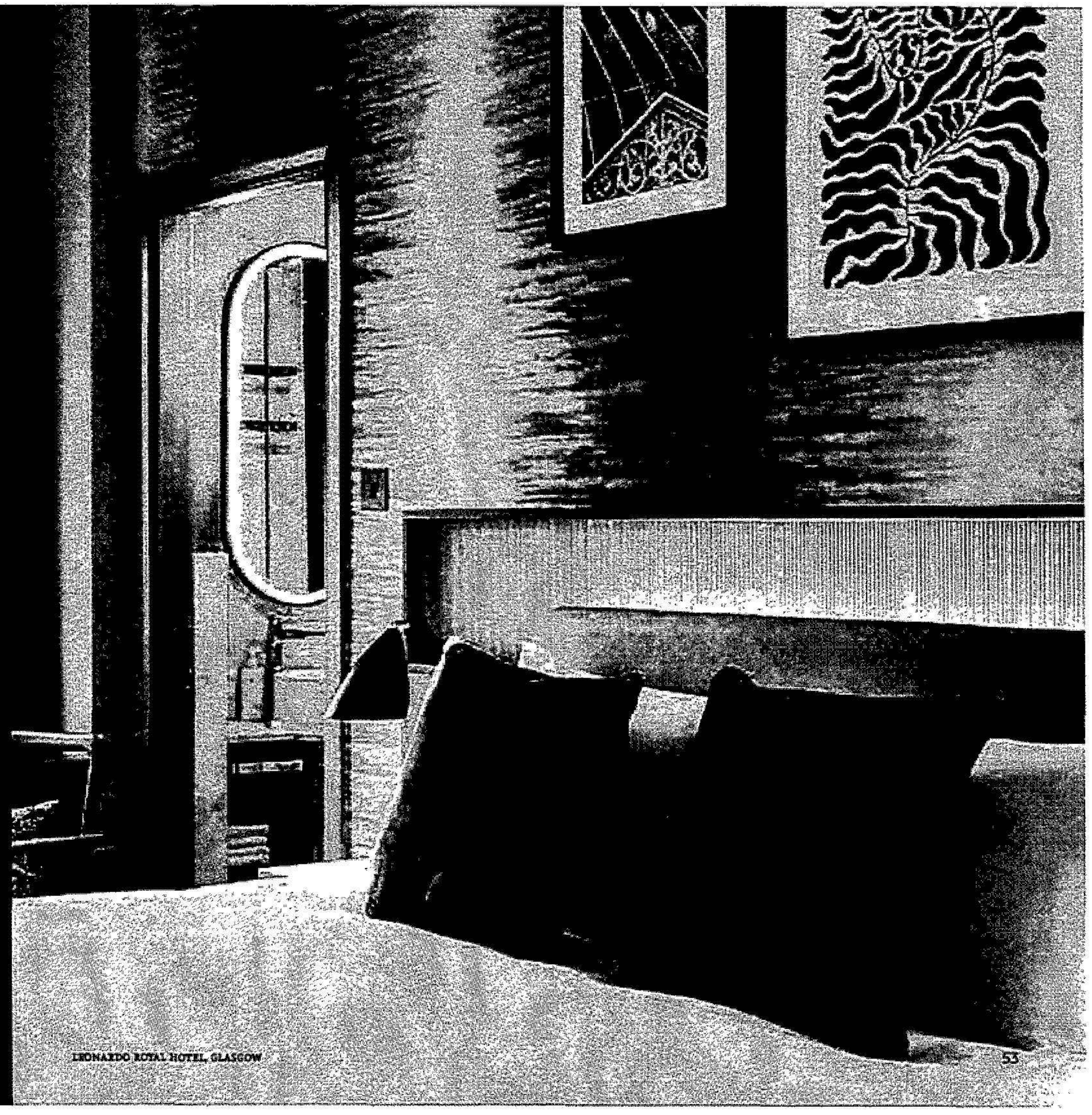
Marknad: Nasdaq Stockholm
Segment: Large Cap
Sektor: Real Estate
Handelssymbol: PNDX B
Antal B-aktier (noterade): 119 603 000
Antal A-aktier (onoterade): 75 000 000
Börsvärde: 37 325 MSEK (A- och B-aktier)
Aktiens volatilitet: 46% (fem år, årsbasis)
Aktiens betavärde: 1,27 (fem år, OMXSPI)
Genomsnittlig dagsomsättning:
158 057 aktier (2024)

Källa: Nasdaq, InFront, Euroclear, Monitor, Pandox.

FASTIGHETER

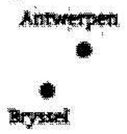
Pandox har en stor hotellfastighetsportfölj bestående av 161 hotell som drivs under flera driftformer under en mängd olika varumärken. Vi har en geografiskt diversifierad närvaro med hotellfastigheter i över 90 städer.

54 Geografisk översikt
63 Fastighetsportfölj
64 Värdeförändring fastigheter
65 Fastighetsförteckning



LEONARDO ROYAL HOTEL GLASGOW

Belgien

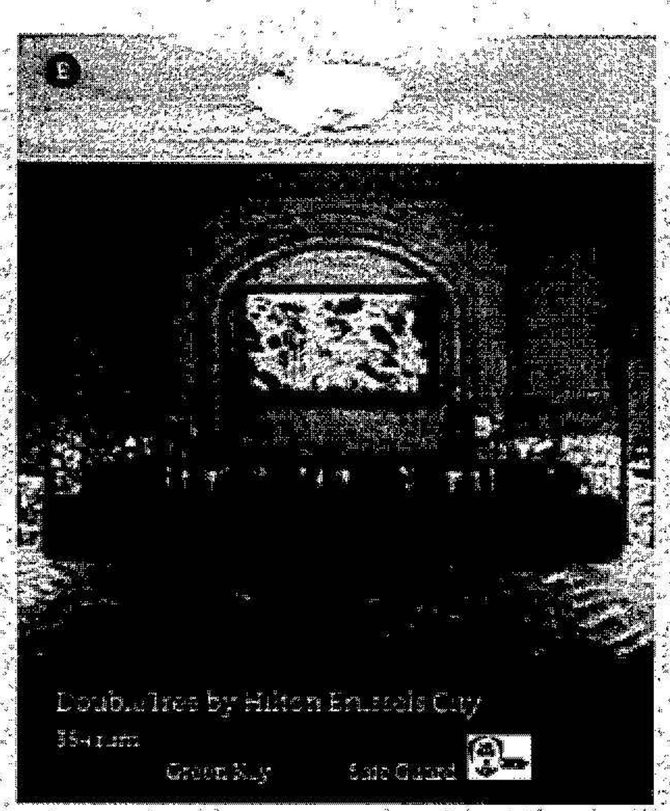


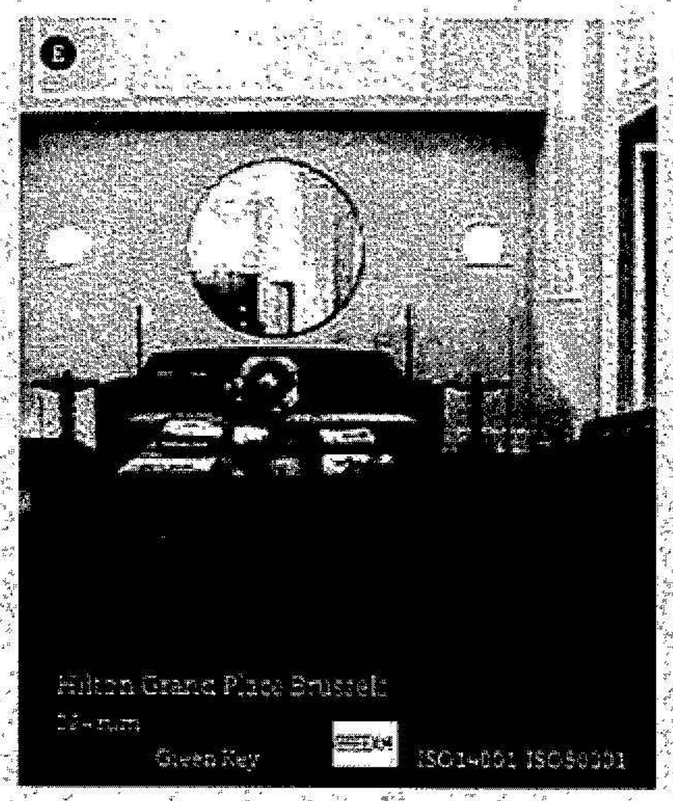
Efterfrågan

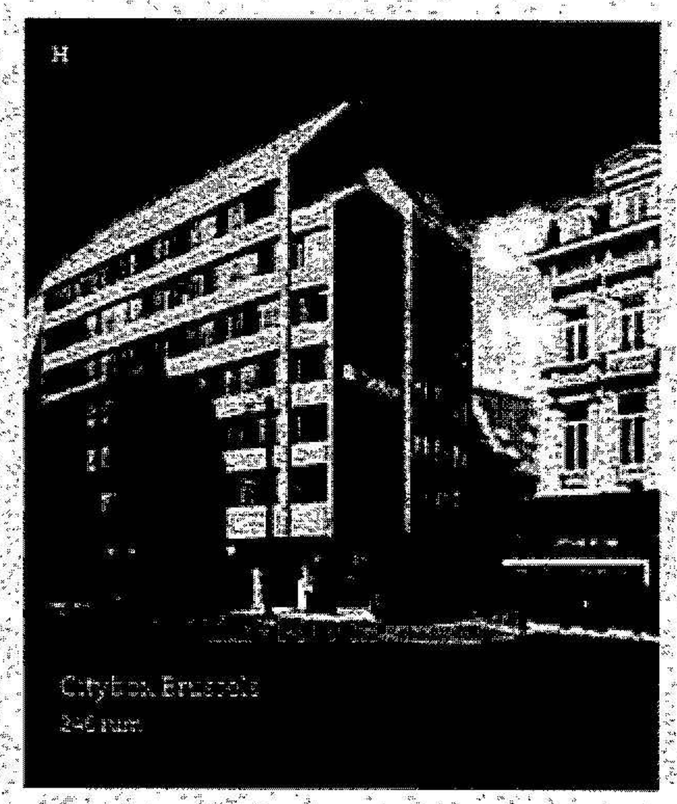
- Internationell
- Regional
- Inhemsk

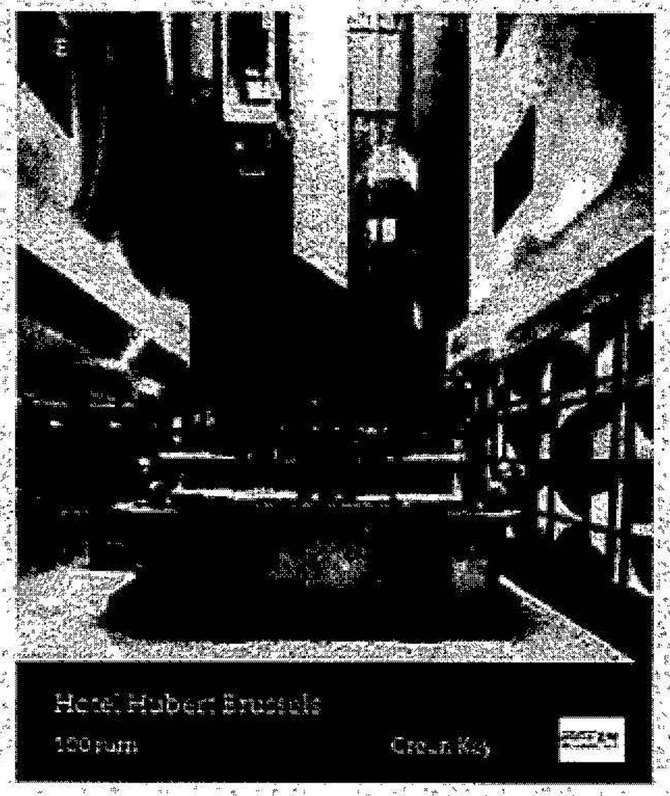
Andel av Pandox

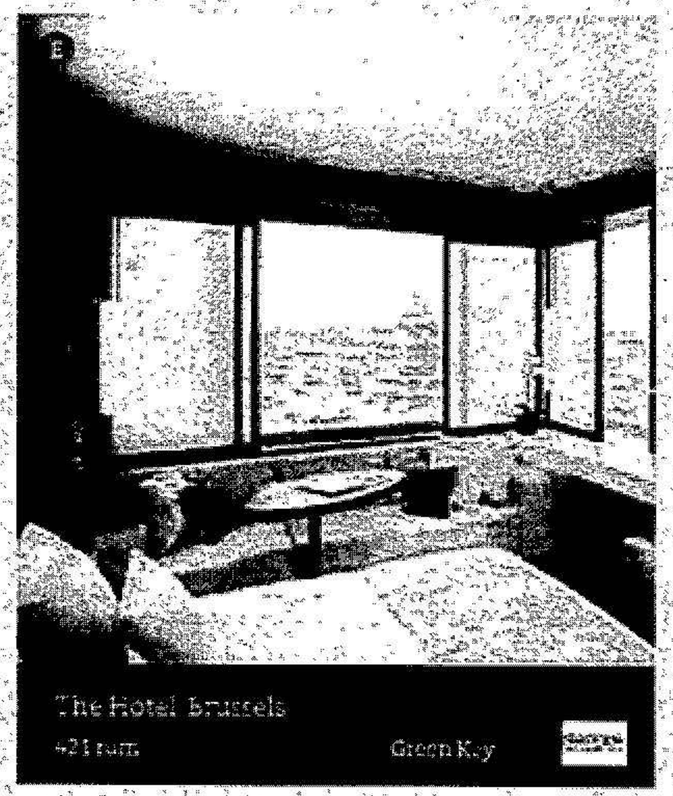
6%	10 hotell
8%	2 733 rum
8%	av marknadsvärdet

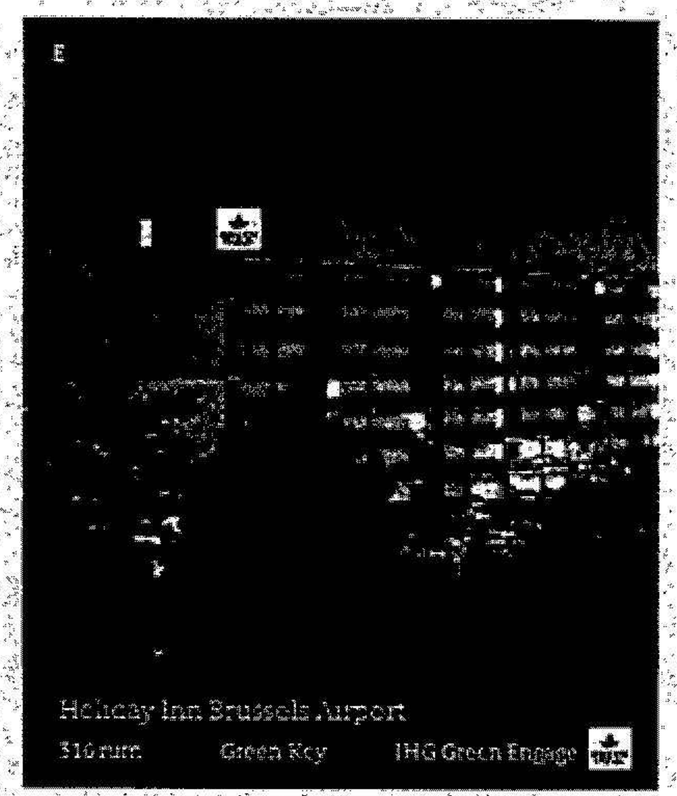






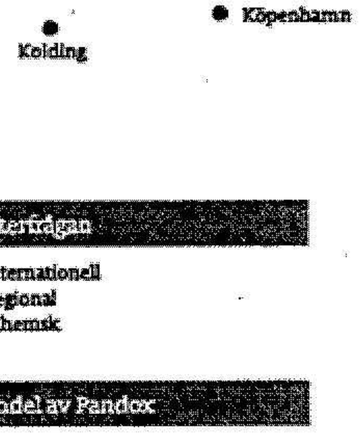






H Hyresavtal
E Egen drift

Danmark

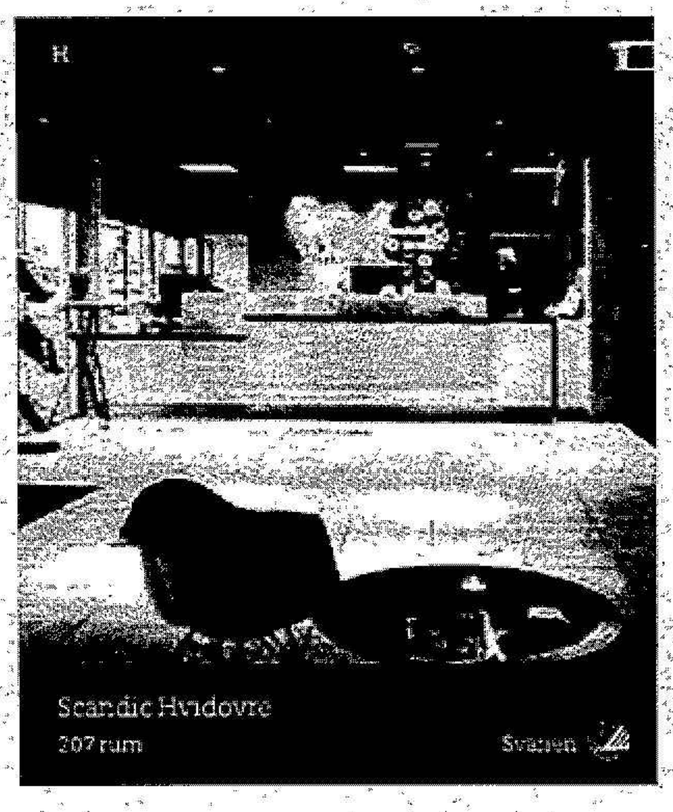


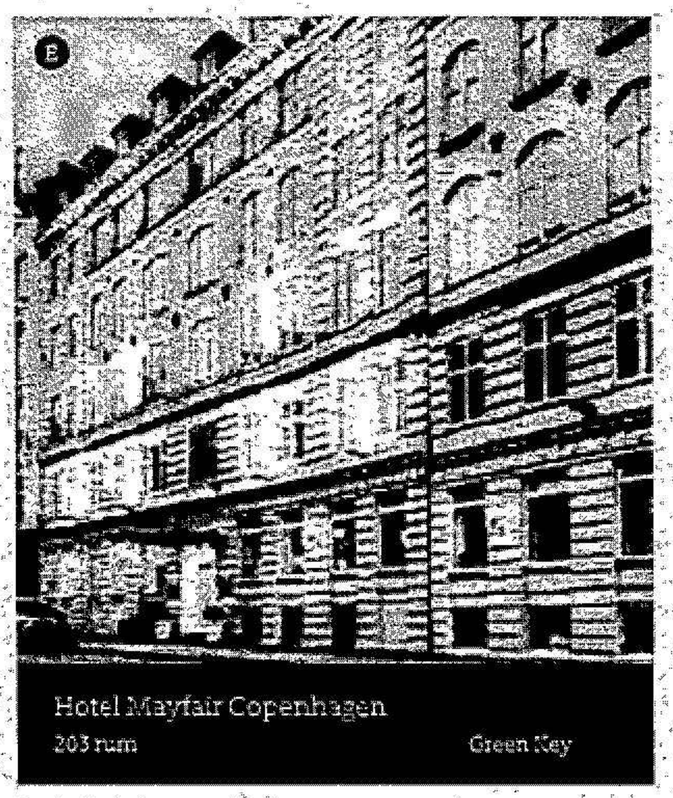
Efterfrågan

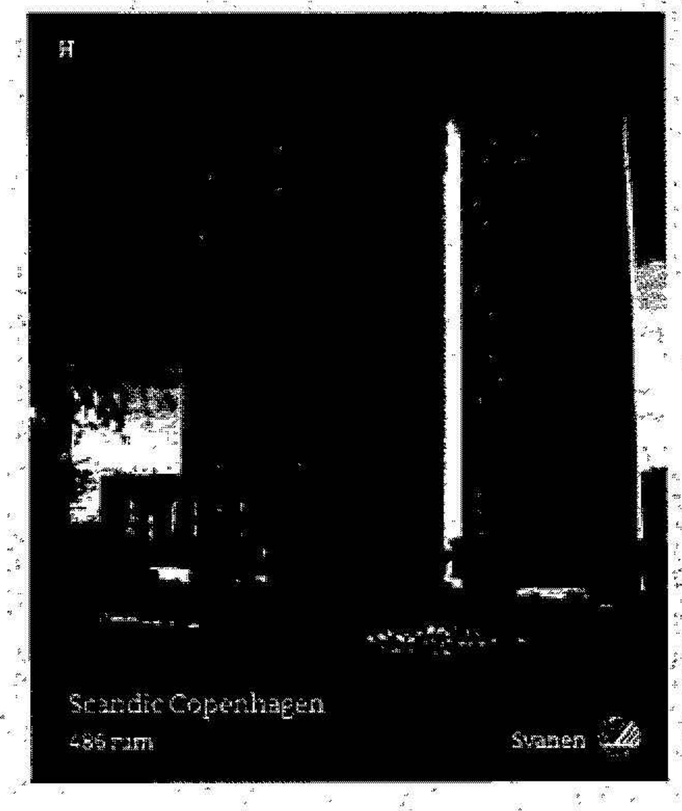
- Internationell
- Regional
- Inhemsk

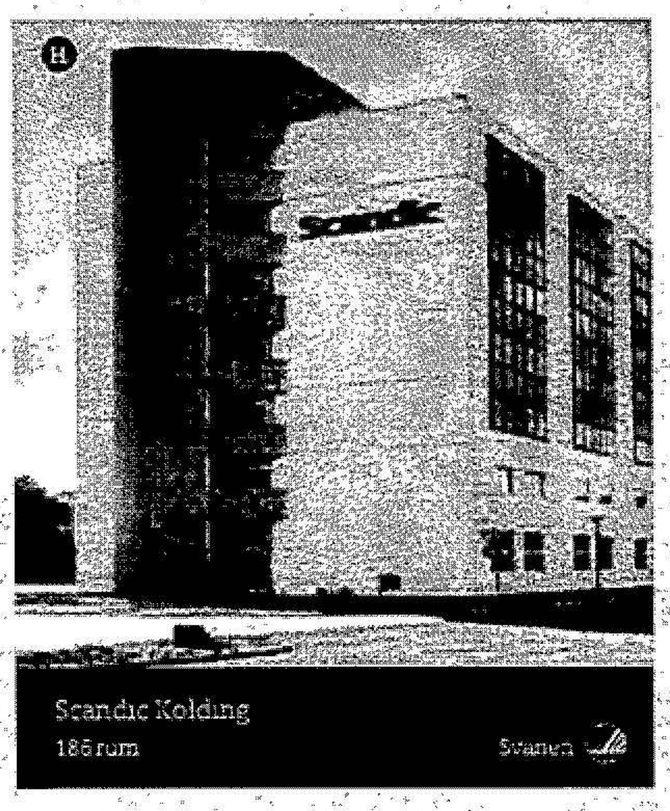
Andel av Pandox

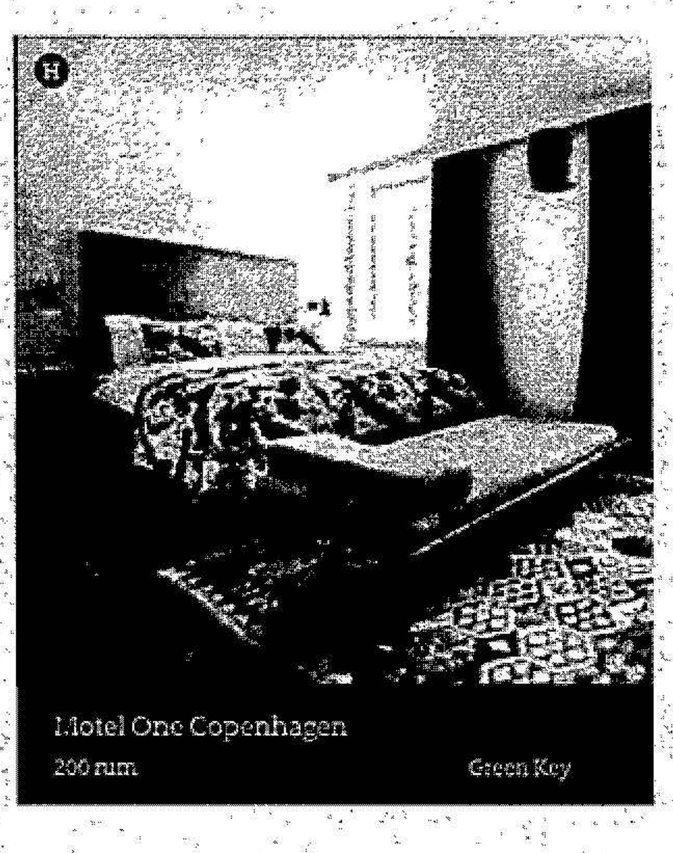
5% 8 hotell
5% 1 843 rum
6% av marknadsvärdet

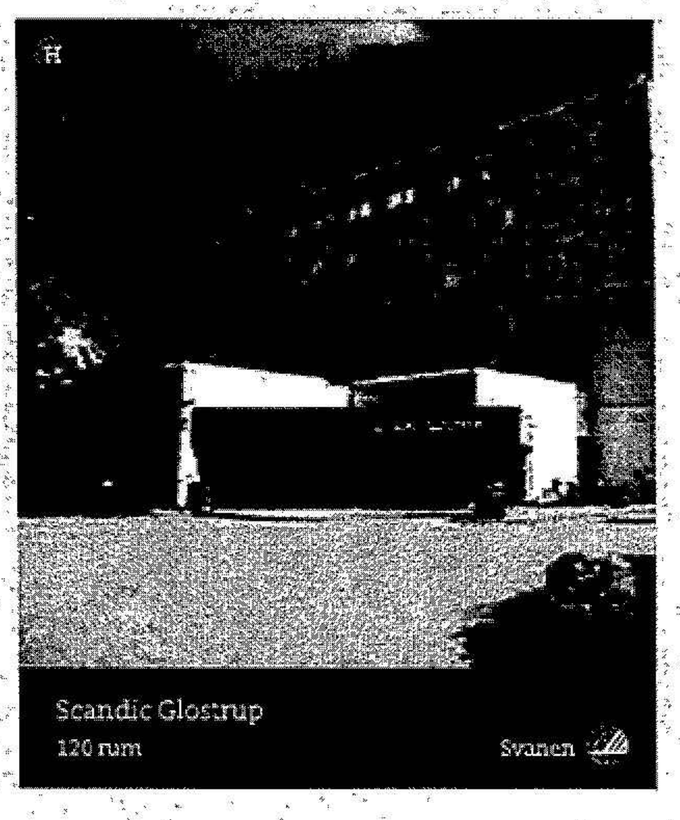






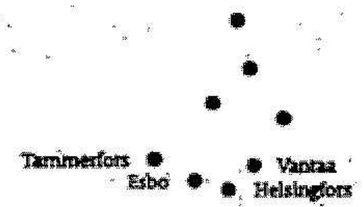






H Hyresavtal
E Egen drift

Finland

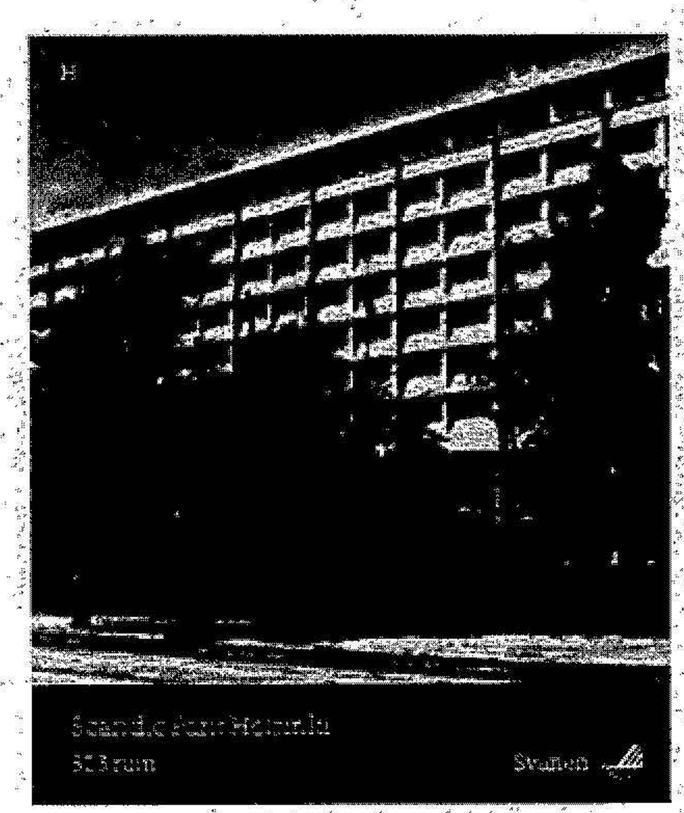


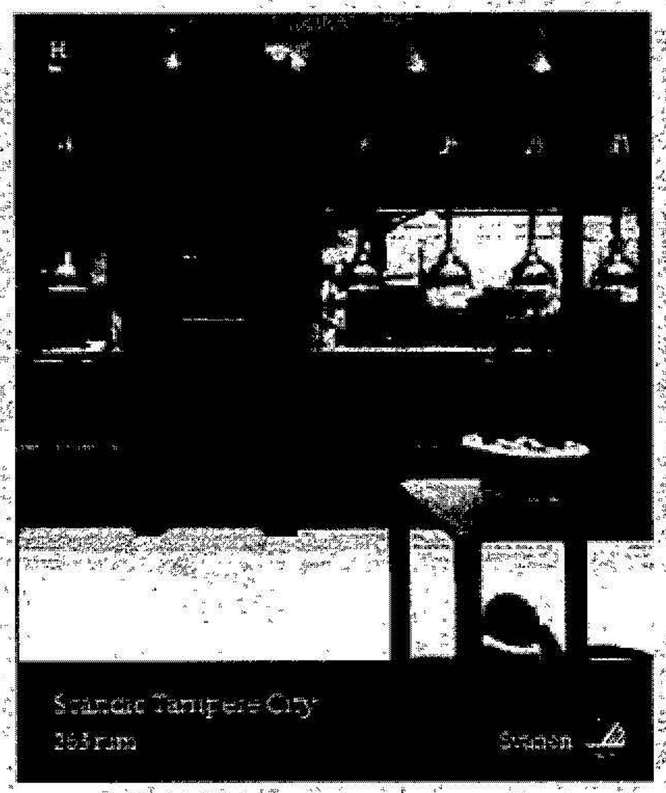
Efterfrågan

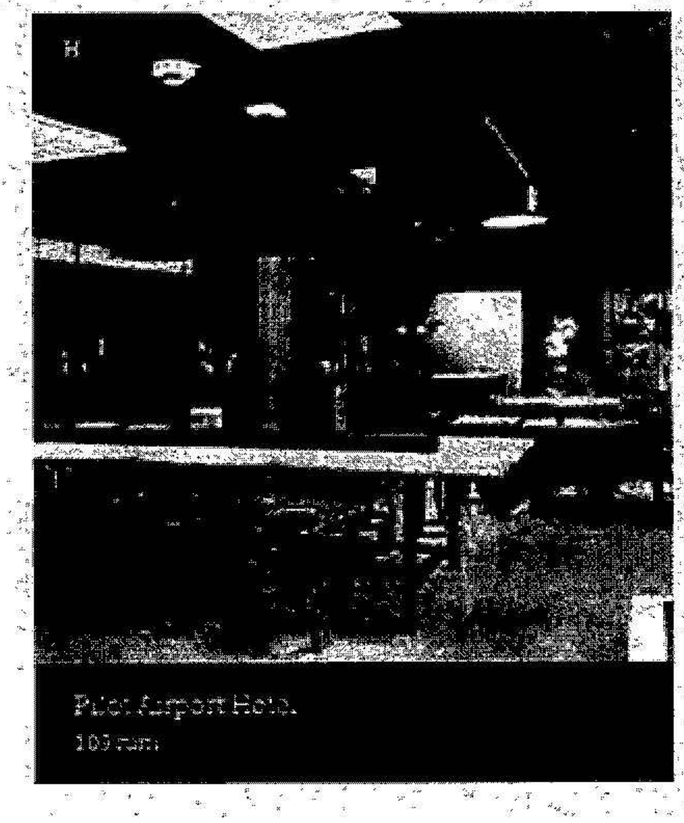
- Internationell
- Regional
- Inhemsk

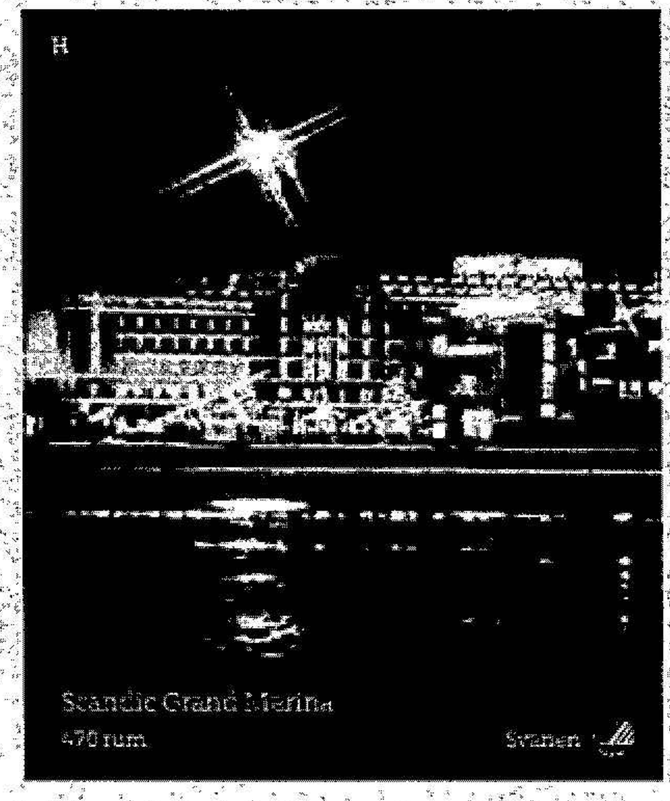
Andel av Pandox

8% 13 hotell
8% 2 902 rum
8% av marknadsvärdet



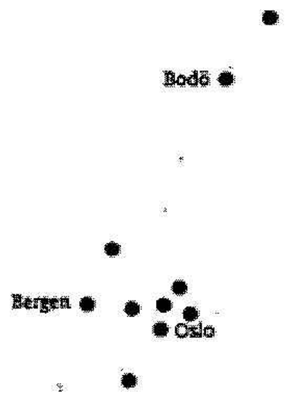






H Hyresavtal
E Egen drift

Norge



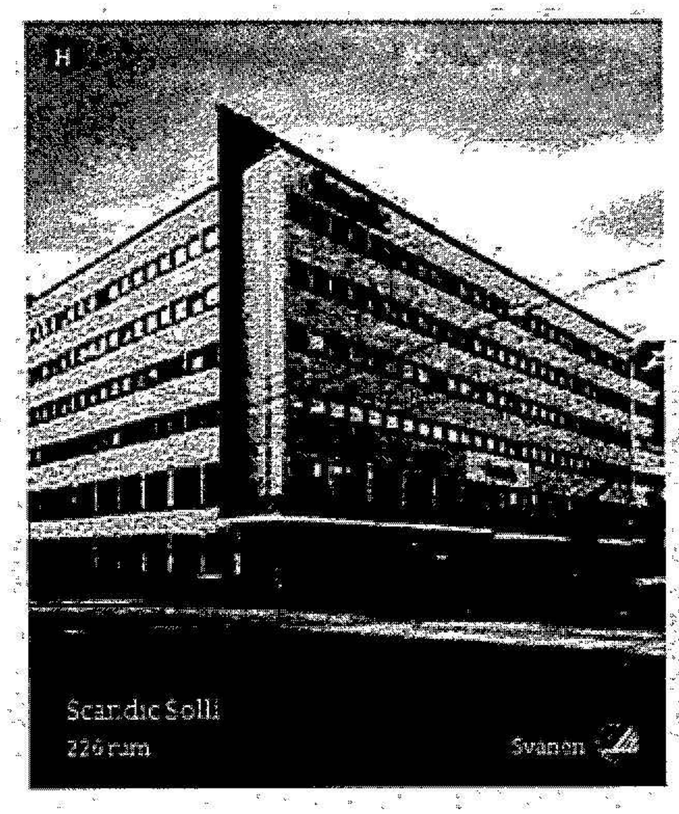
Efterfrågan

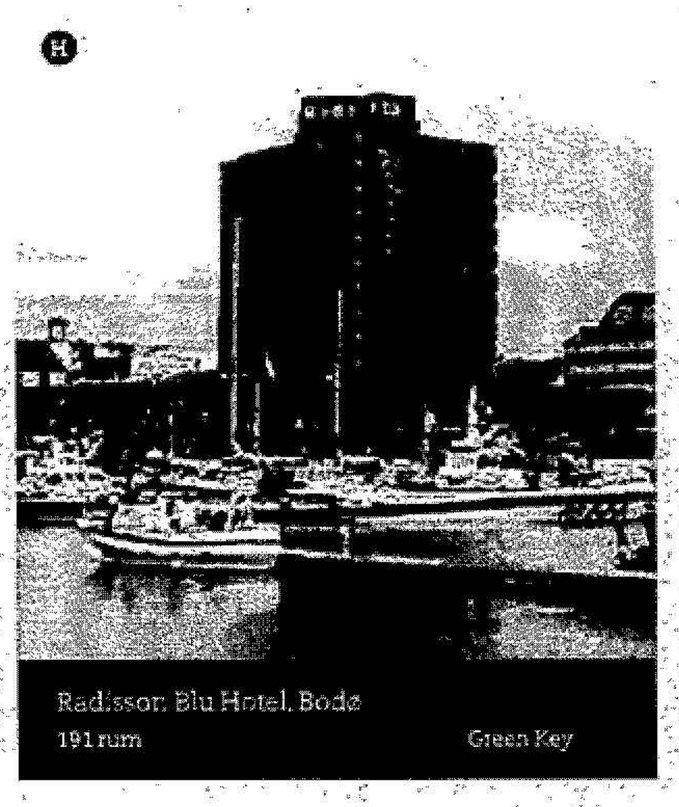
- Internationell
- Regional
- Inhemsk

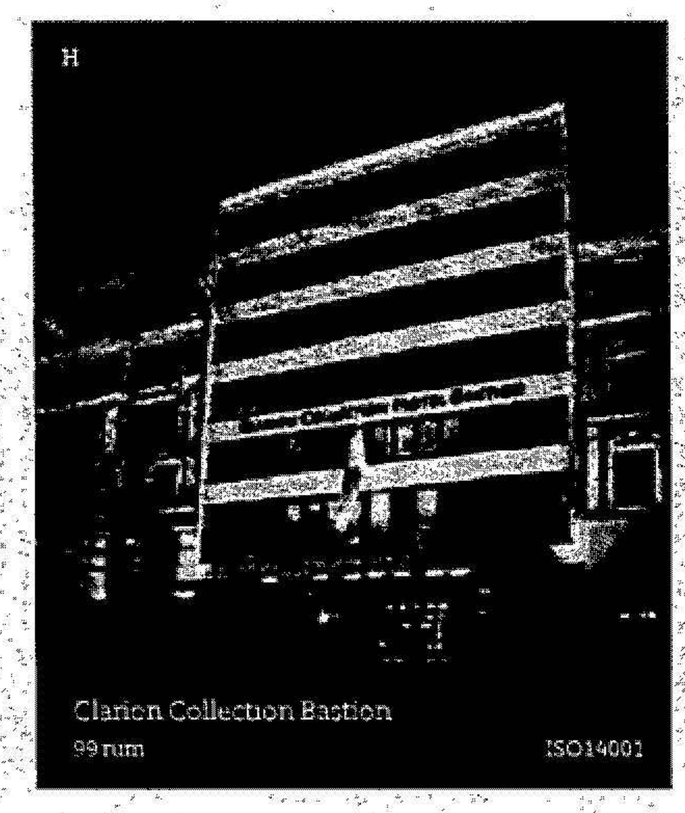
Andel av Pandox

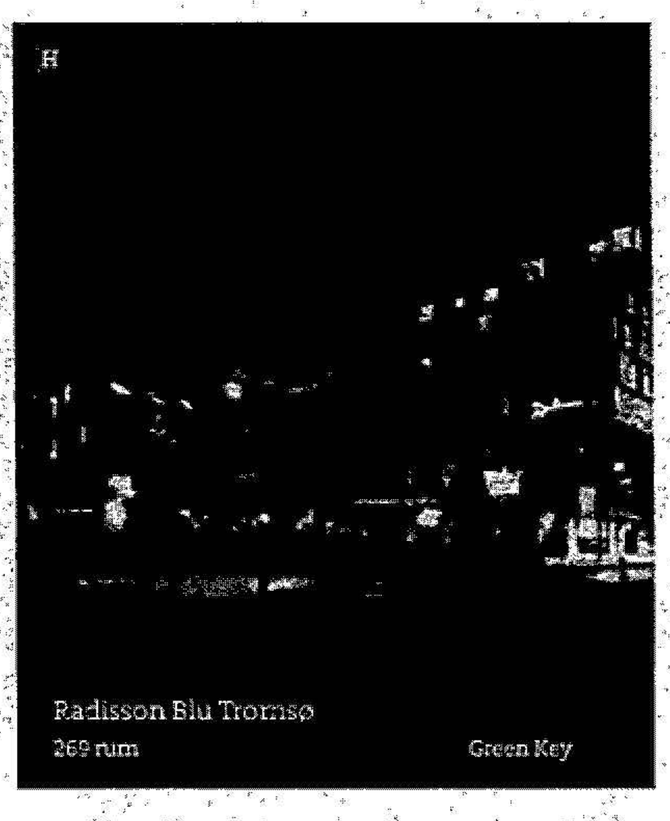
9%	14 hotell
7%	2 573 rum
5%	av marknadsvärdet

H Hyresavtal
E Egen drift

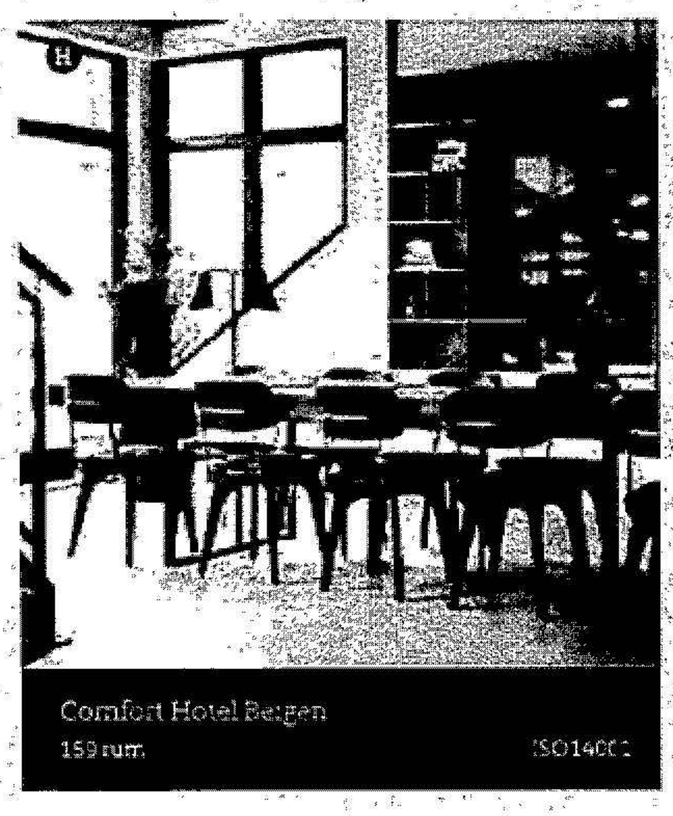

Scandic Solli
226 rum
Svanen

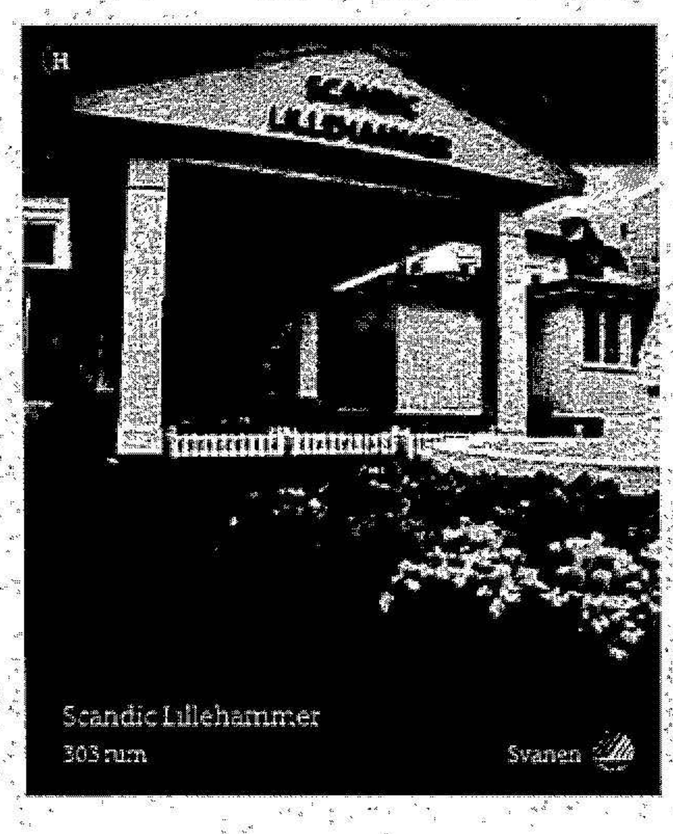

Radisson Blu Hotel, Bodø
191 rum
Green Key

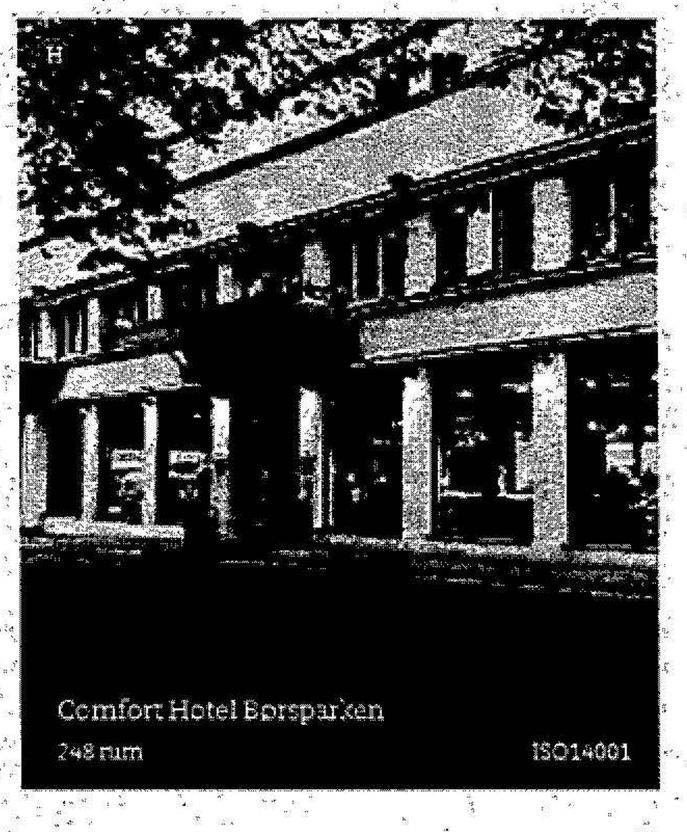

Clarion Collection Bastion
99 rum
ISO14001


Radisson Blu Tromsø
269 rum
Green Key

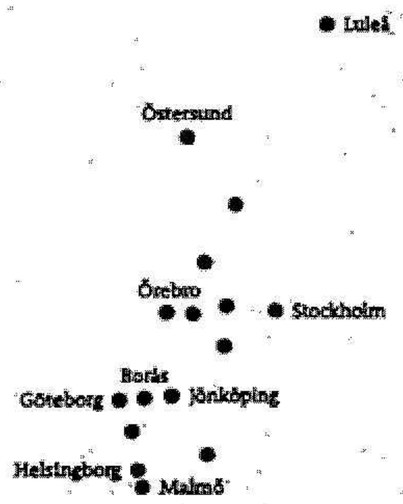
Scandic Sørlandet
210 rum
Svanen


Comfort Hotel Bergen
159 rum
ISO14001


Scandic Lillehammer
303 rum
Svanen


Comfort Hotel Børsparken
248 rum
ISO14001

Sverige



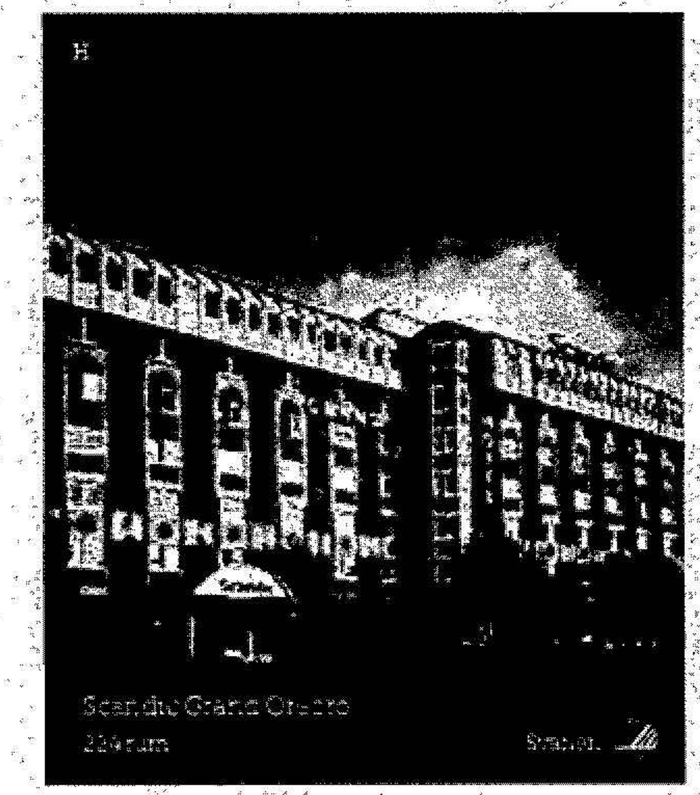
Efterfrågan

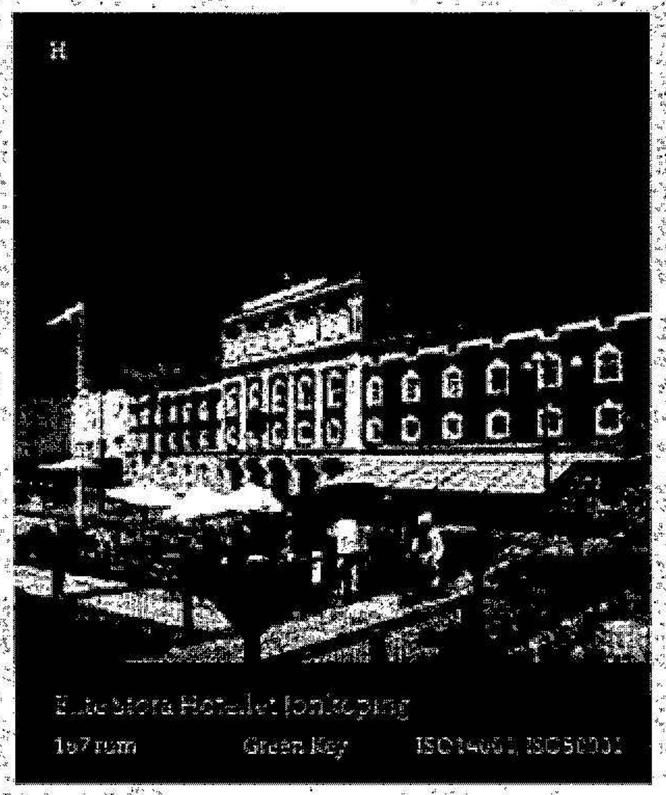
- Internationell
- Regional
- Inhemsk

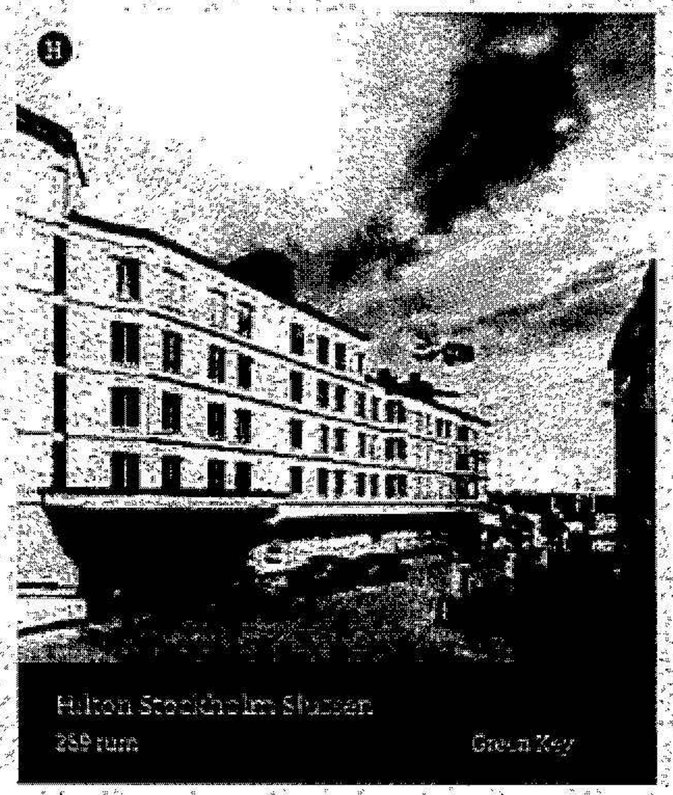
Andel av Pandox

26% 42 hotell
26% 9 120 rum
21% av marknadsvärdet

H Hyresavtal
E Egen drift


Scandic Grand Örebro
259 rum Svanen

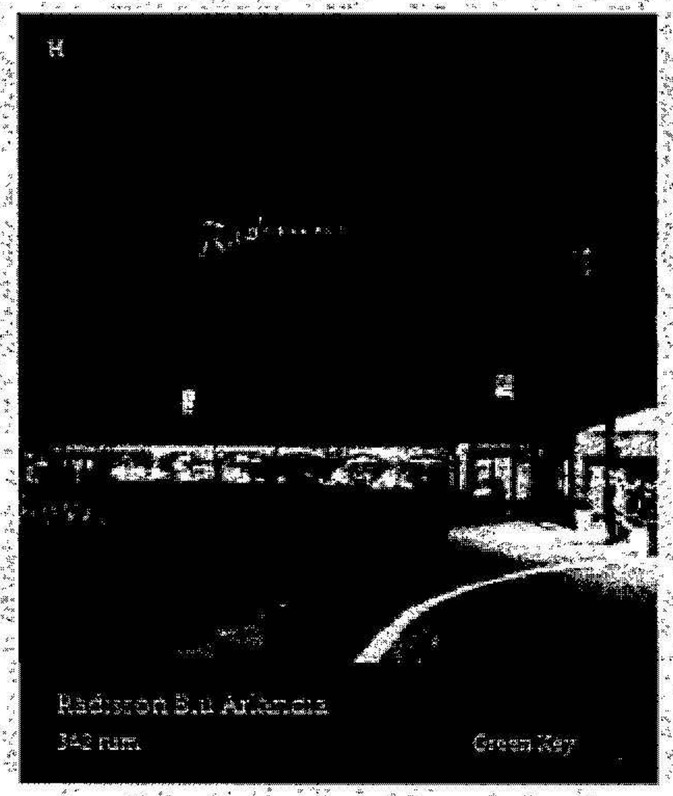

Elite Stora Hotellet Jönköping
197 rum Green Key ISO14001, ISO50001

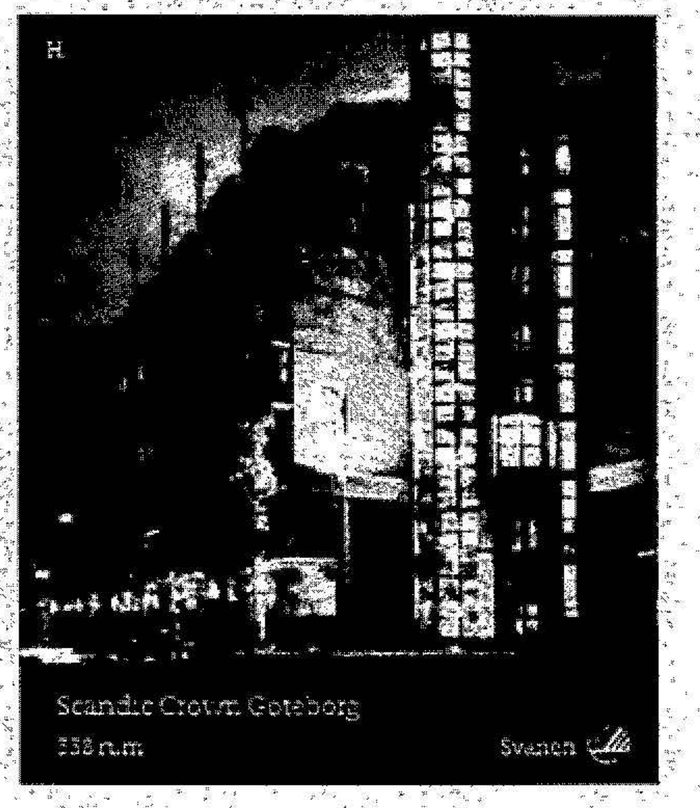

Hilton Stockholm Slussen
269 rum Green Key

Scandic Gö Sankt Eriksgatan 30
221 rum

Vildmarkshotellet Kolmården
213 rum Svanen

Scandic Park Stockholm
203 rum Svanen


Radisson Blu Arlandia
342 rum Green Key


Scandic Crown Göteborg
258 rum Svanen

20250813032209

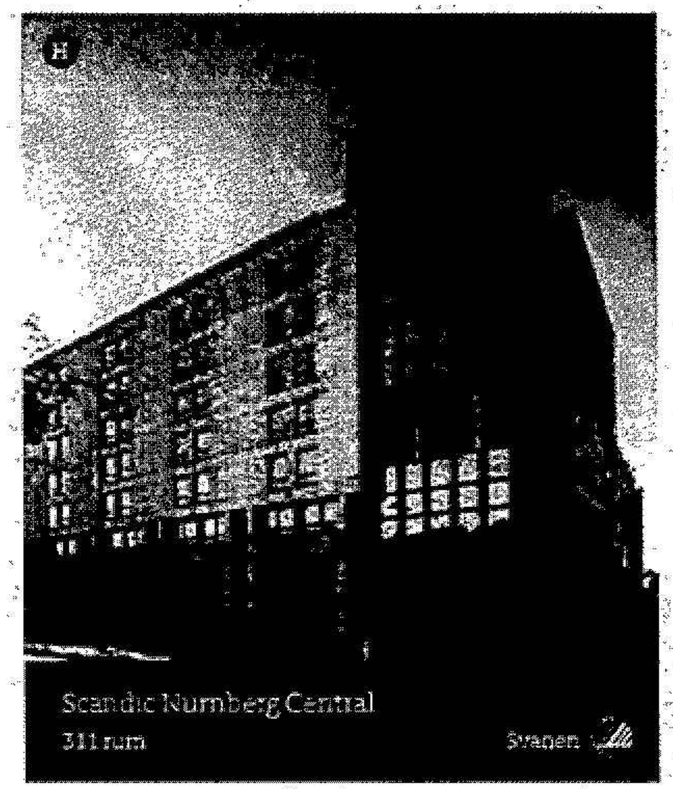
Tyskland

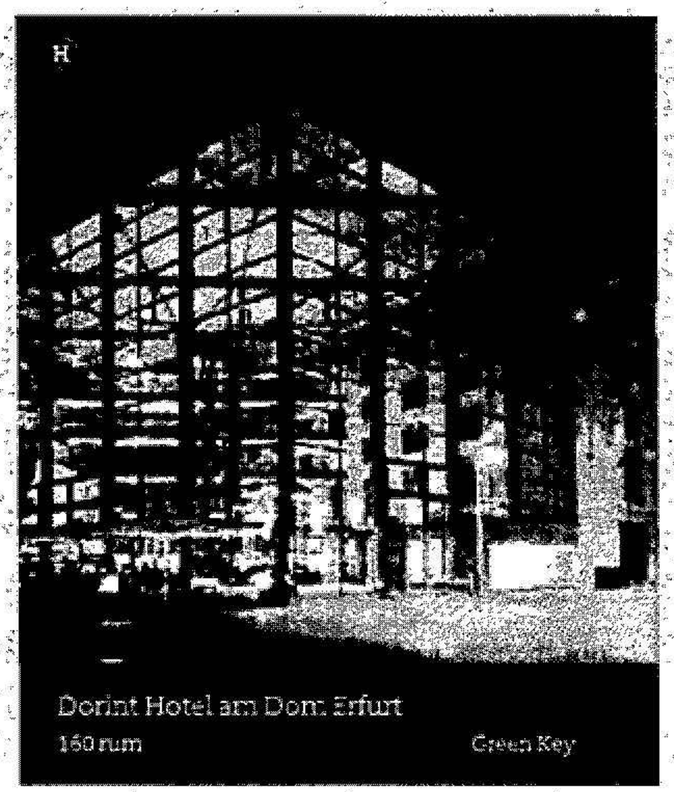
Efterfrågan

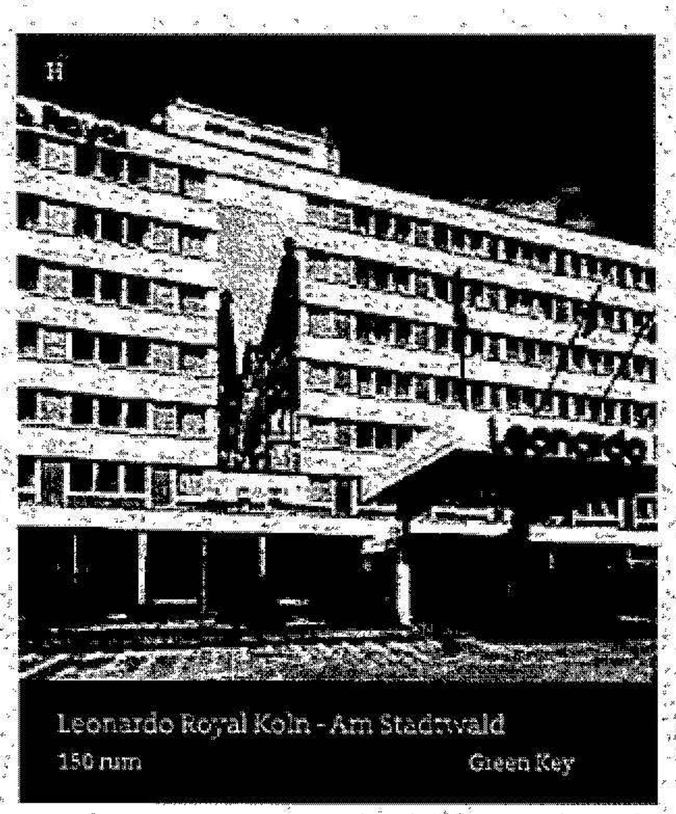
- Internationell
- Regional
- Inhemsk

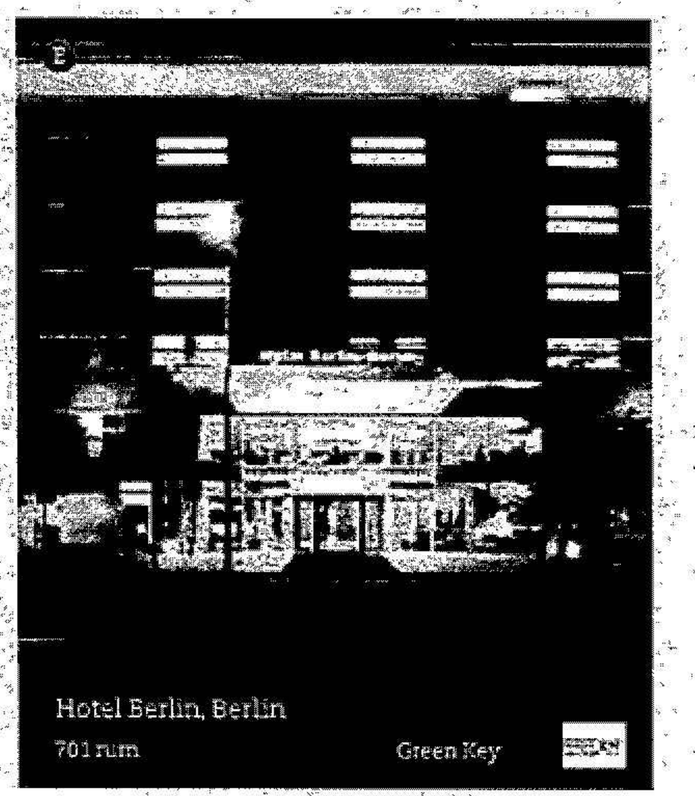
Andel av Pandox

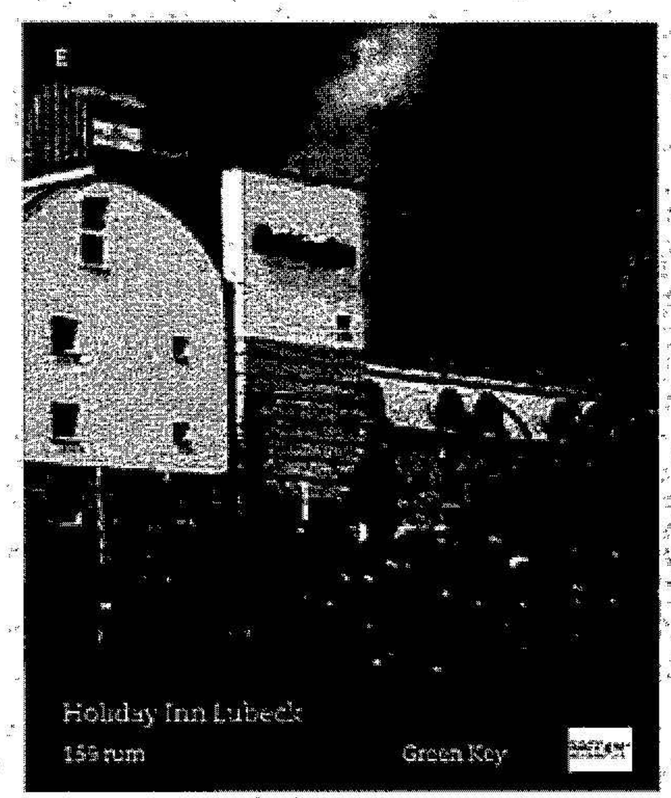
23% 37 hotell
23% 8 123 rum
22% av marknadsvärdet

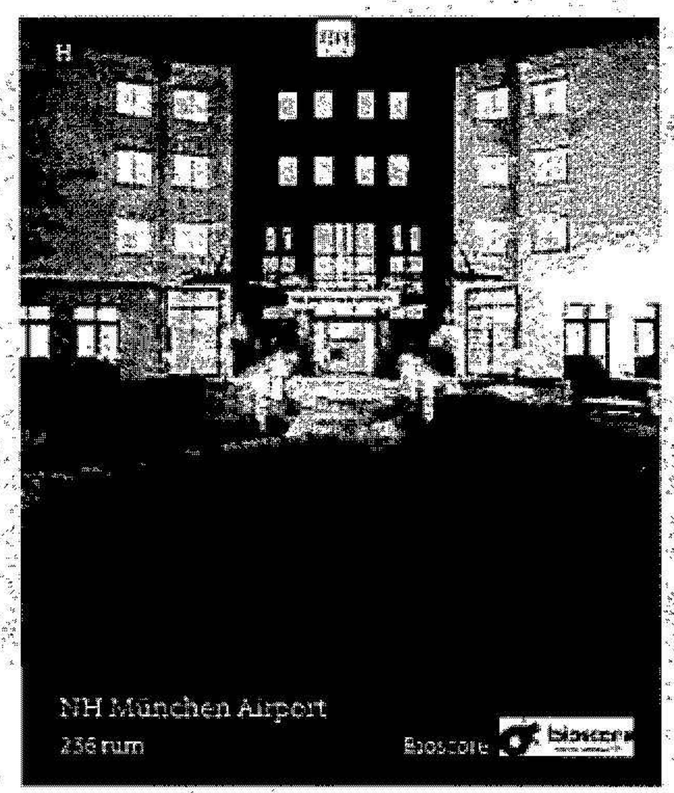

H
Scandic Nürnberg Central
311 rum
Svanen

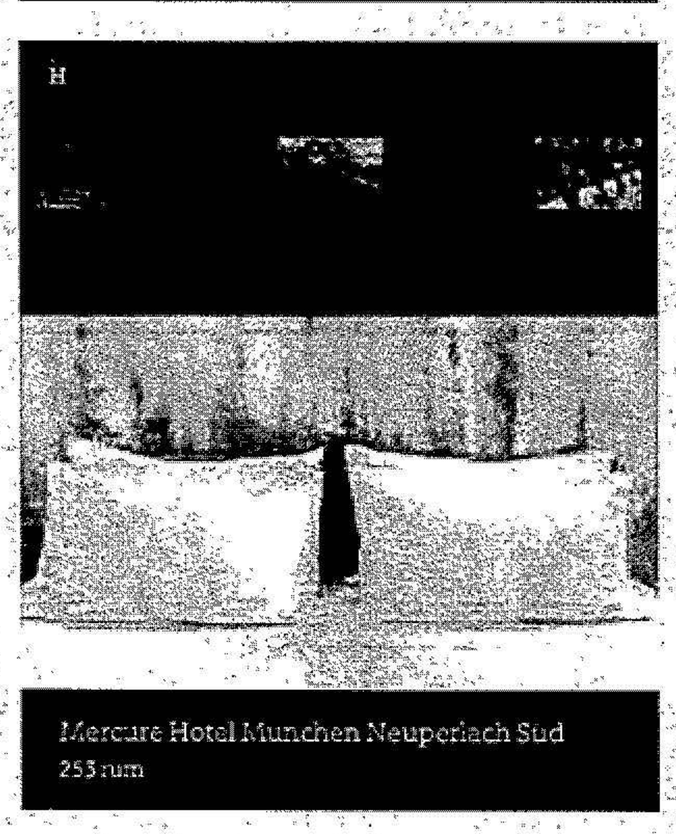

H
Dorint Hotel am Dom Erfurt
160 rum
Green Key

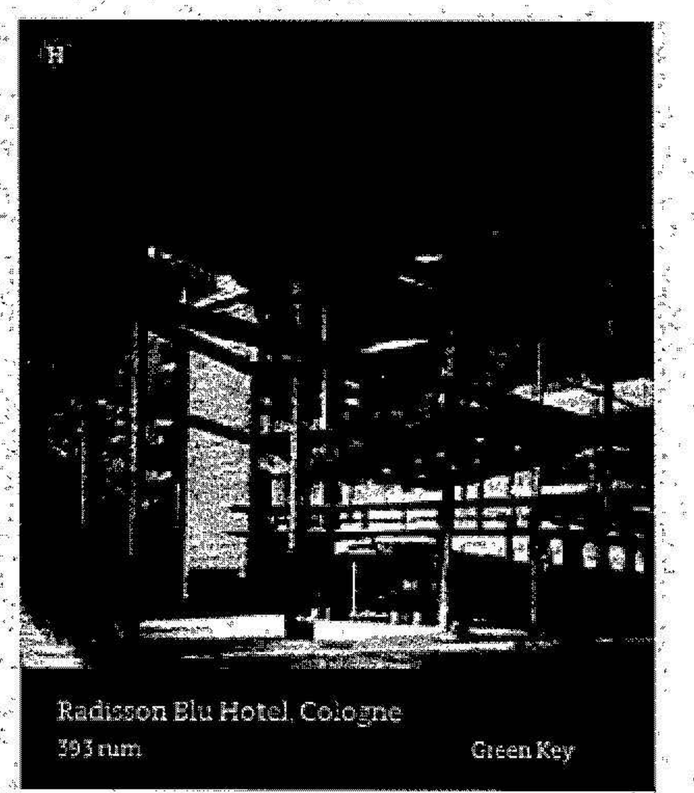

H
Leonardo Royal Köln - Am Stadtwald
150 rum
Green Key


E
Hotel Berlin, Berlin
701 rum
Green Key


E
Holiday Inn Lübeck
155 rum
Green Key


H
NH München Airport
256 rum
Bioscore


H
Mercure Hotel München Neuperlach Süd
253 rum


H
Radisson Blu Hotel, Cologne
393 rum
Green Key

H Hyresavtal
E Egen drift

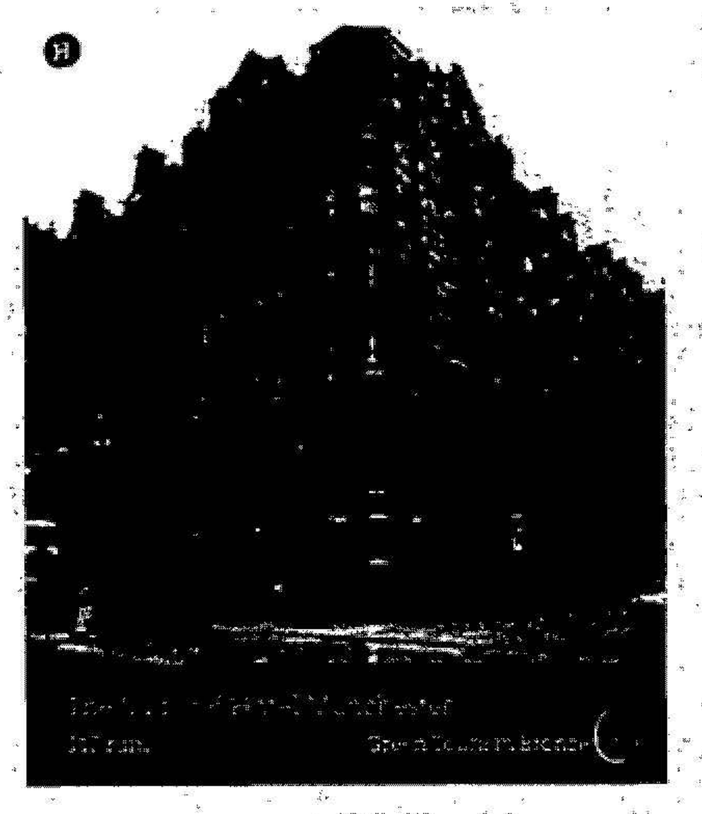
Storbritannien

Efterfrågan

- Internationell
- Regional
- Inhemsk

Andel av Pandox

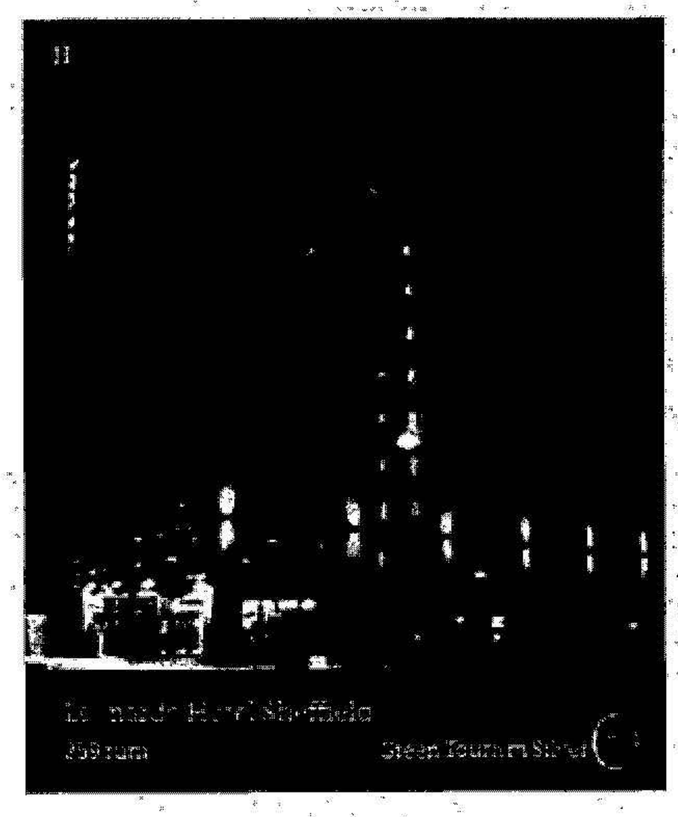
18% 29 hotell
19% 6 683 rum
24% av marknadsvärdet

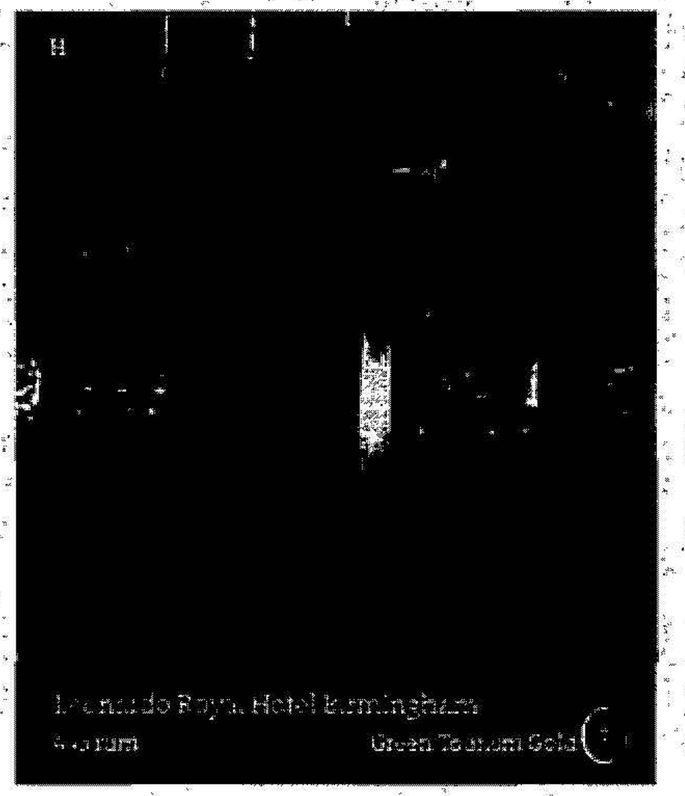

H
Green Tourism Bronze

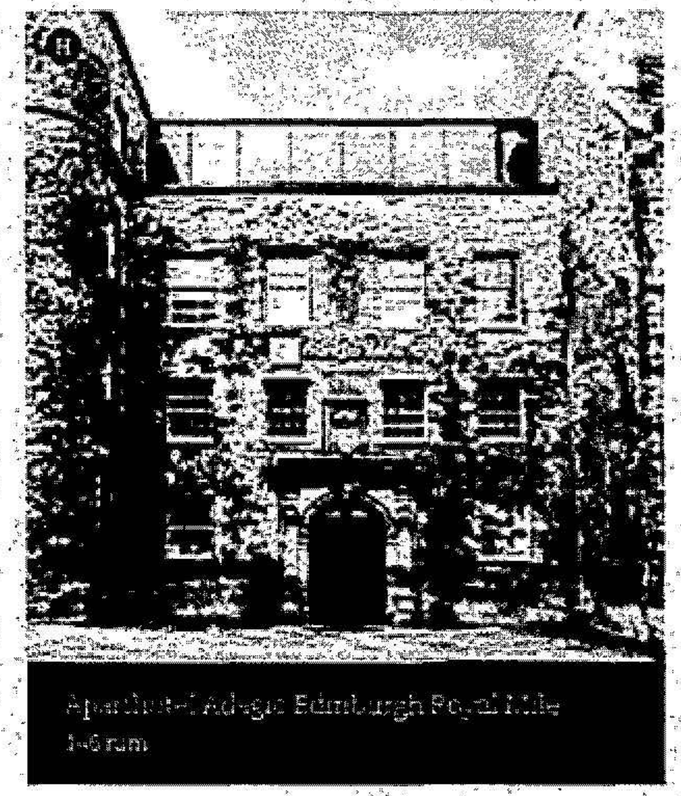
H
Green Key

E
Green Key

E
Green Key


H
Green Tourism Silver

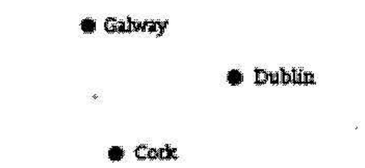

H
Green Tourism Gold


H

H
Green Tourism Silver

H Hyresavtal
E Egen drift

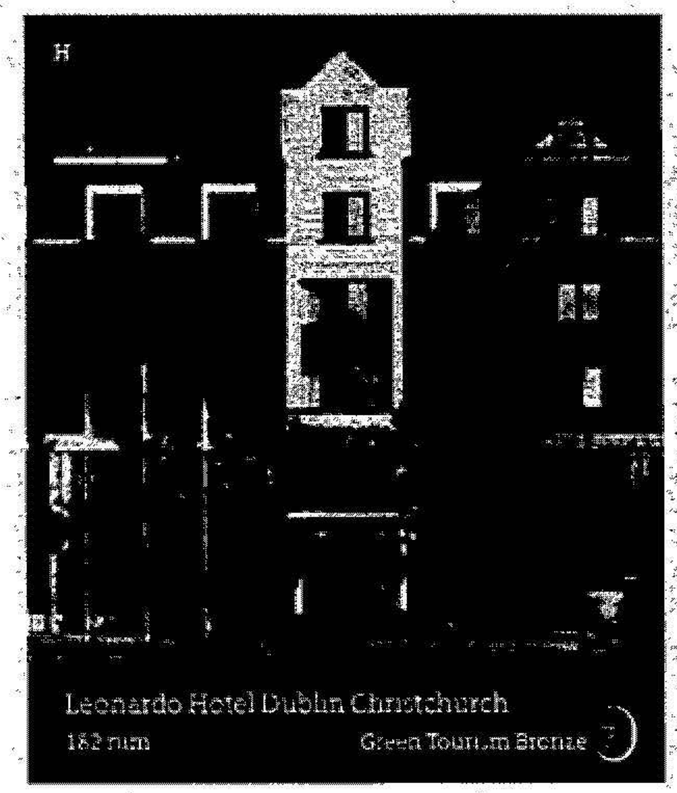
Irland

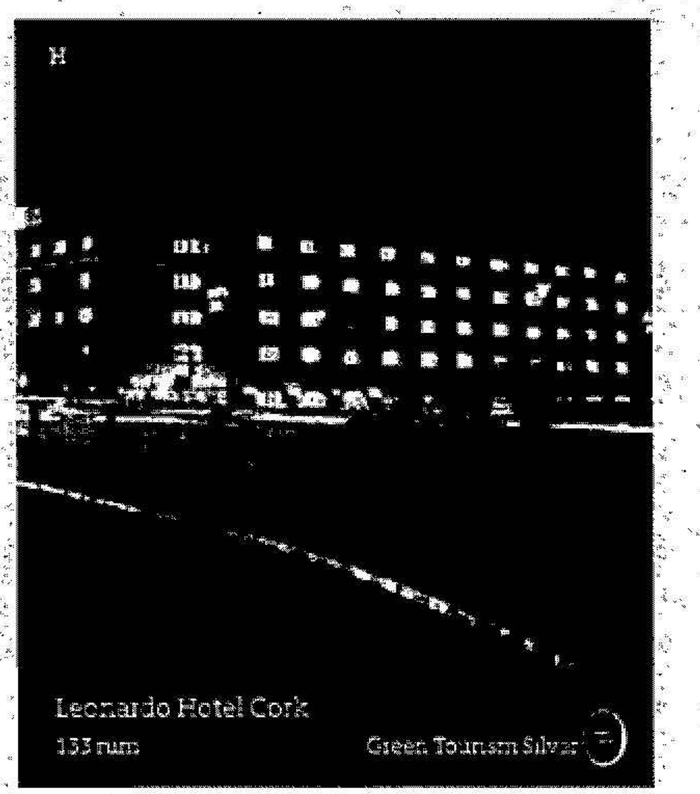


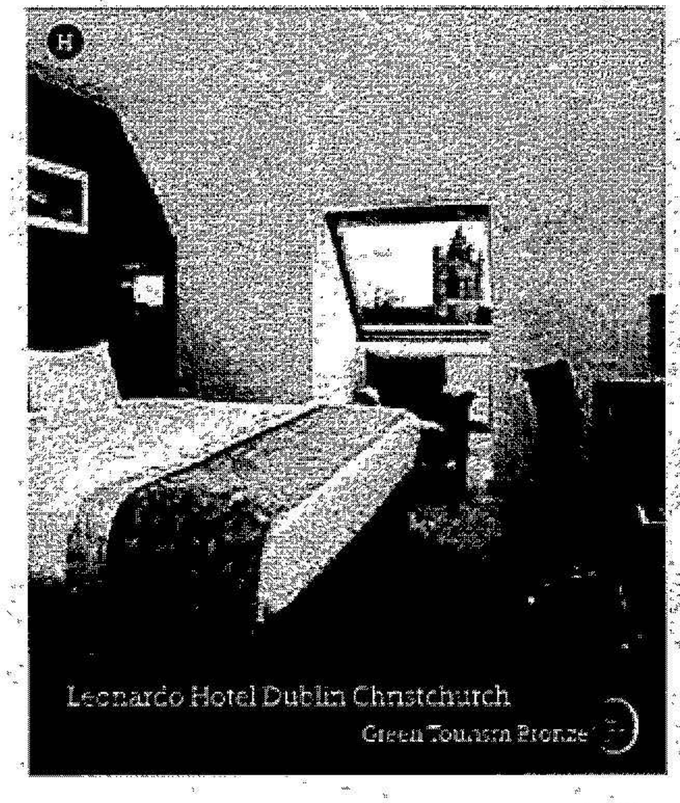
Efterfrågan
- Internationell
- Regional
- Inhemsk

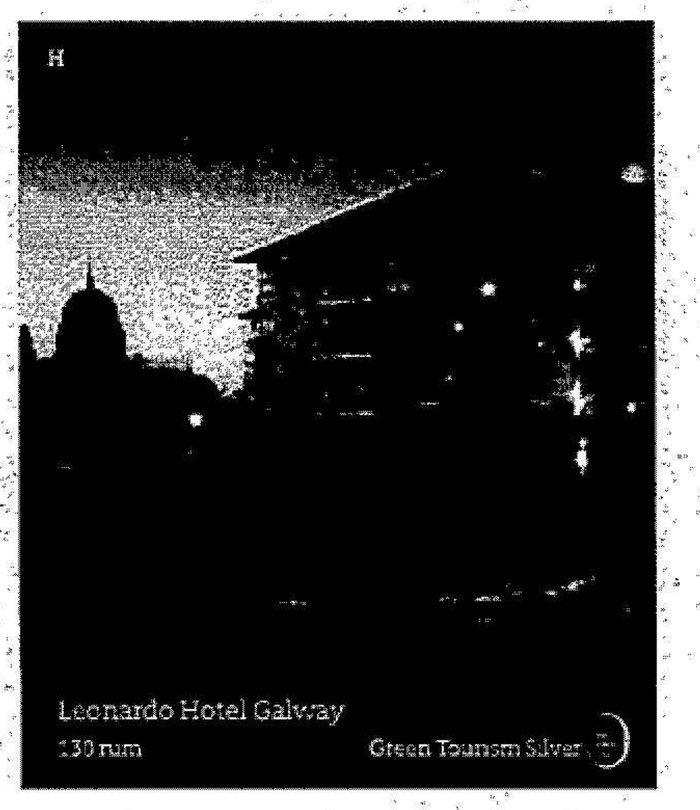
Andel av Pandox

2% 3 hotell
1% 445 rum
2% av marknadsvärdet



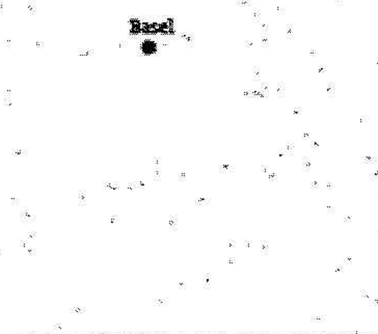






H Hyresavtal
E Egen drift

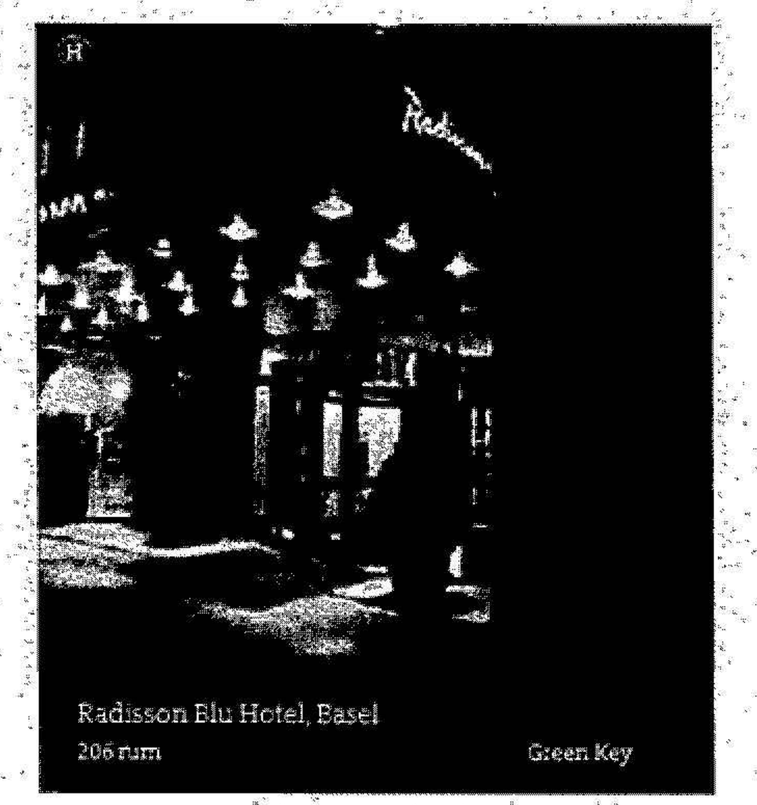
Schweiz

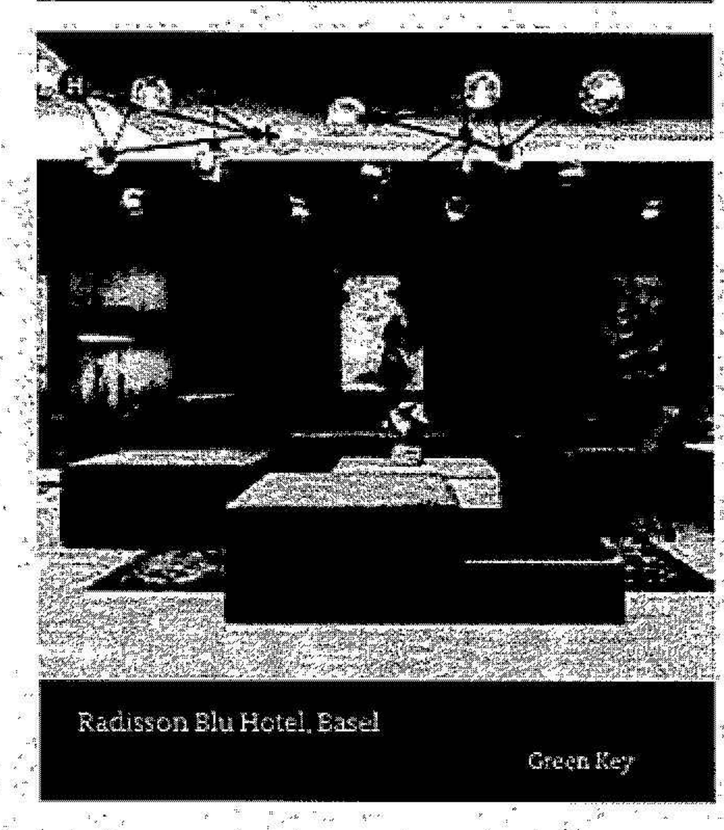


Efterfrågan
- Internationell
- Regional
- Inhemsk

Andel av Pandox

1% 1 hotell
1% 206 rum
1% av marknadsvärdet





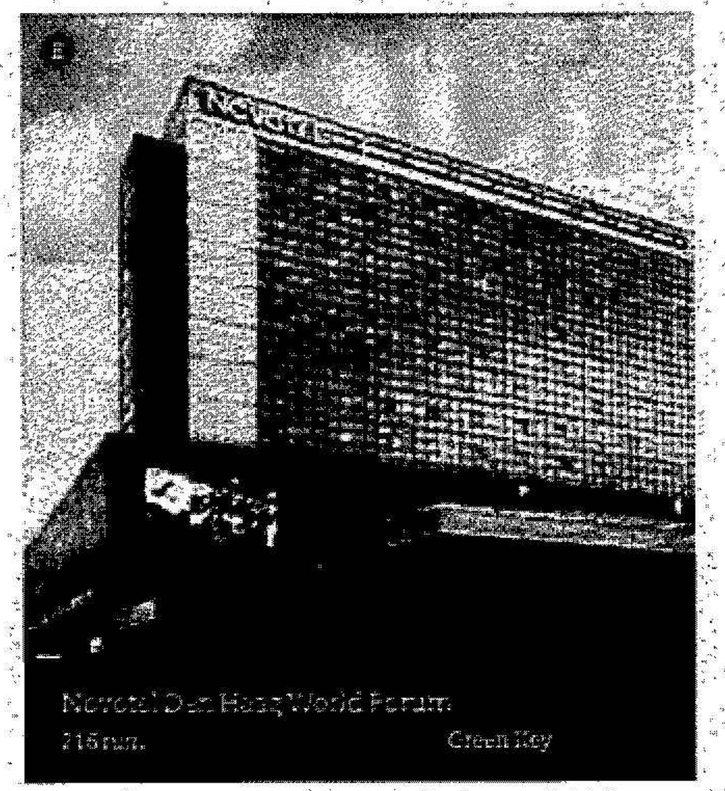
Nederländerna

Amsterdam
Haag

Efterfrågan
- Internationell
- Regional
- Inhemsk

Andel av Pandox

2% 3 hotell
1% 405 rum
3% av marknadsvärdet



H Hyresavtal
E Egen drift

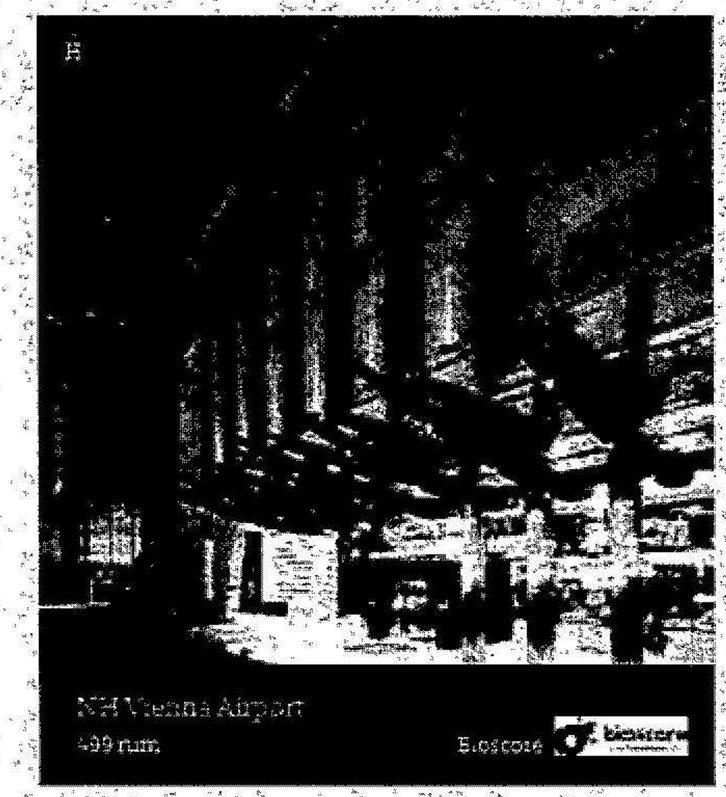
Österrike

Salzburg
Wien

Efterfrågan
- Internationell
- Regional
- Inhemsk

Andel av Pandox

1% 2 hotell
2% 639 rum
2% av marknadsvärdet



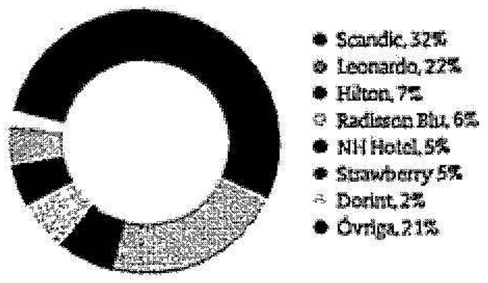
Fastighetsportfölj

Vid utgången av 2024 bestod Pandox fastighetsportfölj av 161 (159) hotellfastigheter med 35 672 (35 851) hotellrum i 11 (12) länder.

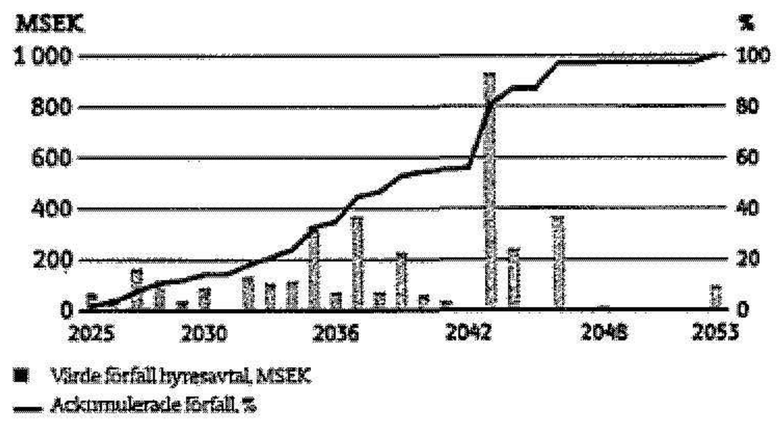
Genom affärssegmentet Hyresavtal täcks mer än 80 procent av portföljens totala marknadsvärde av externa hyreskontrakt. Hyresgästerna är skickliga hotelloperatörer med starka hotellvarumärken på respektive marknad.

Resterande del utgörs av affärssegmentet Egen drift där Pandox driver hotellverksamhet i egen regi.

Rum per operatör/varumärke
31 december 2024



Hyresavtalens förfalloprofil
31 december 2024



PORTFÖLJÖVERSIKT PER SEGMENT OCH LAND 31 DECEMBER 2024

	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
Hyresavtal	**Hotell**	**Rum**	**Per land**	**% av totalt**	**Per rum**
Sverige (SE)	42	9 120	16 019	21	1,8
Tyskland (GE)	32	6 633	13 076	17	2,0
Storbritannien (GB)	20	4 821	11 778	15	2,4
Finland (FI)	12	2 742	4 481	6	1,6
Norge (NO)	14	2 573	3 455	5	1,3
Danmark (DK)	8	1 843	4 418	6	2,4
Belgien (BE)	3	765	1 541	2	2,0
Österrike	2	639	1 613	2	2,5
Irland (IE)	3	445	1 725	2	3,9
Schweiz (CH)	1	206	912	1	4,4
Nederländerna (NL)	1	189	1 272	2	6,7
Summa Hyresavtal	**138**	**29 976**	60 290	79	2,0
Egen drift					
Belgien (BE)	7	1 968	4 286	6	2,2
Storbritannien (GB)	9	1 862	7 105	9	3,8
Tyskland (GE)	5	1 490	3 883	5	2,6
Nederländerna (NL)	1	216	422	1	2,0
Finland (FI)	1	160	30	0	0,2
Summa Egen drift	**23**	**5 696**	**16 044**	**21**	**2,8**
Summa totalt	**161**	**35 672**	**76 334**	**100**	**2,1**

PORTFÖLJÖVERSIKT PER VARUMÄRKE 31 DECEMBER 2024

	Antal			
Varumärke	**Hotell**	**Rum**	**% av totalt**	**Länder**
Scandic	49	11 001	32	SE, NO, FI, DK, GE
Leonardo	38	7 957	22	GB, IE, GE
Hilton	10	2 585	6	SE, FI, GB, BE, CA
Radisson Blu	8	2 033	6	CH, GE, GB, NO, SE
Strawberry	11	1 949	5	SE, NO
NH Hotels	7	1 681	5	AT, BE, GE
Dorint	5	847	2	GE
Mercure	3	610	2	GE
Elite Hotels	2	493	1	SE
Holiday Inn	2	469	1	BE, GE
Novotel	2	421	1	GE, NL
Indigo	1	284	1	BE
Crowne Plaza	1	262	1	BE
Pullman	1	252	1	GE
Citybox	1	246	1	BE
Meininger	1	228	1	DK
Scandic Go	1	221	1	SE
Motel One	1	200	1	DK
Frich's	1	176	0	NO
Vienna House Easy	1	150	0	GE
Adagio	1	146	0	GB
Best Western	1	103	0	SE
Oberoende varumärken	10	3 166	9	SE, FI, BE, GE, NL, GB
Totalt	**161**	**35 672**	**100**	**11**

Värdeförändring fastigheter

Vid utgången av 2024 hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 76 334 (69 039) MSEK, varav 60 290 (57 226) MSEK för förvaltningsfastigheter och 16 044 (11 813) MSEK för rörelsefastigheter. Marknadsvärdet för rörelsefastigheter redovisas endast i informationssyfte och ingår i EPRA NRV. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Vid utgången av perioden hade rörelsefastigheter ett redovisat värde på 12 637 (8 842) MSEK.

Vid utgången av 2024 uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet för förvaltningsfastigheter till 6,13 (6,09) procent och för rörelsefastigheter till 6,89 (7,02) procent.

Läs mer om Pandox värdering av hotellfastigheter på sidorna 163-167.

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari, 2024)	57 226
+ Förvärv	0
– Avyttringar	–69
+ Investeringar	732
+/– Orealiserad värdeförändring	608
+/– Valutakursförändring	1 793
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (31 december, 2024)	**60 290**

VÄRDEFÖRÄNDRING RÖRELSEFASTIGHETER*

	MSEK
Rörelsefastigheter, ingående balans (1 januari, 2024)	11 813
+ Förvärv	3 884
– Avyttringar	–637
+ Investeringar	292
+/– Orealiserad värdeförändring	67
+/– Valutakursförändring	625
Rörelsefastigheter, utgående balans (31 december, 2024)	**16 044**

*Redovisas endast i informationssyfte

Klimatriskanalys och klimatanpassning

Klimatriskanalyser av fastigheter och vid förvärv

Klimatförändringarna kommer att leda till fler fall av extremväder; värmeböljor, torka och intensiva skyfall måste snart tas in i beräkningen som en del av vardaglig verksamhet. Därför är det viktigt att kartlägga hur Pandox verksamhet kan komma att påverkas, och planera för hur potentiella effekter kan hanteras.

Pandox använder sig av ett klimatriskverktyg från bolagets försäkringsförmedlare som analyserar och värderar Pandox exponering mot fysiska klimatrisker och naturkatastrofrisker. Samtliga fastigheter genomgår årligen en övergripande desktopanalys. För fastigheter med hög risk sker en individuell behovsanalys av Pandox försäkringsförmedlare för att avgöra om en platsbaserad utvärdering är nödvändig. Under 2024 genomfördes inga platsbaserade utvärderingar. Istället genomfördes fördjupade desktopanalyser för fem identifierade fastigheter i England och Norden som ligger nära floder. Utvärdering av klimatrisk och eventuella behov av klimatanpassningsåtgärder är en del av Pandox förvärvsprocess då potentiella fastigheter proaktivt analyseras på en övergripande nivå i klimatriskverktyget. Under 2024 granskades samtliga fem nyförvärv via klimatriskverktyget.

Under 2025 är ambitionen att klimatriskexponering och klimatriskanpassningsåtgärder kommer vara en integrerad del av den övergripande riskprocessen vad gäller årliga planerade riskinspektioner. Dessa inspektioner sker på plats i utvalda fastigheter utifrån egendoms- och avbrottsrisker. Faktorer av intresse från ett klimatriskperspektiv kan vara exempelvis antal källarplan, fastighetens höjdskillnad från vatten och placering av teknisk utrustning. Dessutom kommer befintliga skyddsåtgärder och beredskapsplaner granskas alternativt att föreslås vid avsaknad av detta.

Läs mer om Klimatriskanalysen och klimatanpassning på sidan 102

Fortsatt låg volym på globala transaktionsmarknaden

Volymen på den globala hotelltransaktionsmarknaden steg med blygsamma 7 procent under 2024, till följd av det fortsatt höga räntaläget, främst i USA. I EMEA steg transaktionsvolymen med 36 procent vilket förklaras av att ECB sänkt styrräntan under året. Volymen domineras av 'single-asset'-transaktioner medan antalet portföljtransaktioner sjönk till 50 procent under sitt historiska årssnitt.

Trender på hotellmarknaden 2025:

- **Utsuddade gränser mellan arbete och privatliv:** Hotell erbjuder mer än bara övernattningar och har blivit centrala i den växande upplevelseekonomin, där konsumenter prioriterar upplevelser framför fysiska produkter, särskilt efter pandemins isolering. Hotell fungerar alltmer som "den tredje platsen" (efter hem och arbetsplats) där människor kan samlas för olika syften, såsom kulturupplevelser, sociala möten, arbete eller långvarigt boende.
- **Förändrat globalt reselandskap:** Internationellt resande är nästan tillbaka på nivåerna från 2019 men ser annorlunda ut. Kina har inte fullt återhämtat sig och når bara 80 procent av sin tidigare kapacitet, medan USA nu är den största utgående resemarknaden, drivet av en stark dollar.
- **AI:s växande påverkan:** AI är redan en viktig förändringskraft i alla branscher, inklusive hotellsektorn. AI används sedan länge inom intäktsoptimering genom prognosmodeller för att analysera data och maximera RevPAR. Trots detta har många hotell fortfarande outnyttjad potential, särskilt inom kundpersonaliserade tjänster och effektivare bemanning.

Ökad transaktionsaktivitet väntas 2025

JLL räknar med att den globala transaktionsvolymen kommer att öka med cirka 15–25 procent under 2025 mot bakgrund av att institutionellt kapital förväntas återvända till hotellmarknaden, samt att utbudstillväxten minskar vilket leder till fler plattformsförvärv och partnerskap.

Källa: JLL Global Hotel Investment Outlook 2025.

2025081303212

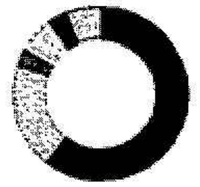
Fastighetsförteckning

HYRESAVTAL

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/Miljöledningssystem	Avtalsform	Operatör	Varumärke	Kvm	Antal rum	Efterfrågan
SVERIGE									
Best Western Royal Star, Älvsjö	Stockholm	Mässområde		OM	Privat	Best Western	4 900	103	R
Clarion Hotel Grand Helsingborg	Helsingborg	Stadskärna	ISO14001	OM	Strawberry Hotels	Clarion Hotel	8 555	158	D
Clarion Hotel Grand Östersund	Östersund	Stadskärna	ISO14001	OM	Strawberry Hotels	Clarion Hotel	8 766	197	D
Elite Park Avenue, Göteborg	Göteborg	Stadskärna	Green Key	OM	Elite Hotels	Elite Hotels	21 998	325	R
Elite Stora Hotellet, Jönköping	Jönköping	Stadskärna	Green Key	OM	Elite Hotels	Elite Hotels	11 378	167	D
Hilton Stockholm Slussen	Stockholm	Stadskärna	Green Key, ISO14001, ISO50001	O	Hilton	Hilton	18 416	289	R
Quality Hotel Ekoxen	Linköping	Stadskärna	ISO14001	OM	Strawberry Hotels	Quality Hotel	14 671	208	D
Quality Hotel Grand Borås	Borås	Stadskärna	ISO14001	OM	Strawberry Hotels	Quality Hotel	9 593	158	D
Quality Hotel Luleå	Luleå	Stadskärna	ISO14001	OM	Strawberry Hotels	Quality Hotel	12 166	220	D
Quality Hotel Park Södertälje	Södertälje	Stadskärna	ISO14001	O	Strawberry Hotels	Quality Hotel	10 292	207	D
Quality Hotel Winn Göteborg	Göteborg	Ringled	ISO14001	OM	Strawberry Hotels	Quality Hotel	5 800	121	R
Radisson Blu Hotel, Arlandia	Stockholm	Flygplats	Green Key	OM	Radisson Hospitality	Radisson Blu	15 260	342	R
Radisson Blu Hotel, Malmö	Malmö	Stadskärna	Green Key	OM	Radisson Hospitality	Radisson Blu	18 969	229	D
Scandic Alvik, Stockholm	Stockholm	Ringled	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	12 075	324	R
Scandic Backadal, Göteborg	Göteborg	Ringled	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	9 397	236	R
Scandic Crown, Göteborg	Göteborg	Stadskärna	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	24 380	338	R
Scandic Elmia, Jönköping	Jönköping	Mässområde	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	11 230	287	D
Scandic Go Sankt Eriksgatan 20	Stockholm	Stadskärna	BREEAM In Use Very Good	OM	Scandic Hotels	Scandic Go	6 000	234	R
Scandic Grand, Örebro	Örebro	Stadskärna	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	12 900	224	D
Scandic Hallandia, Halmstad	Halmstad	Stadskärna	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	7 617	170	D
Scandic Helsingborg Nord	Helsingborg	Ringled	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	9 399	240	D
Scandic Järva Krog, Stockholm	Stockholm	Ringled	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	11 300	215	R
Scandic Kalmar Väst	Kalmar	Flygplats	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	5 485	150	D
Scandic Kista	Stockholm	Stadskärna	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	5 517	149	R
Scandic Kramer, Malmö	Malmö	Stadskärna	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	7 441	113	D
Scandic Kungens Kurva, Stockholm	Stockholm	Ringled	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	11 581	260	R
Scandic Linköping Väst	Linköping	Ringled	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	6 105	153	D
Scandic Luleå	Luleå	Ringled	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	11 313	275	D
Scandic Malmen, Stockholm	Stockholm	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	15 130	332	R
Scandic Mölndal, Göteborg	Göteborg	Stadskärna	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	11 000	208	R
Scandic Norrköping Nord	Norrköping	Ringled	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	6 768	151	D
Scandic Park, Stockholm	Stockholm	Stadskärna	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	12 290	203	R
Scandic Plaza, Borås	Borås	Stadskärna	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	10 592	204	D
Scandic S:t Jörgen, Malmö	Malmö	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	24 401	288	D
Scandic Segevång, Malmö	Malmö	Ringled	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	6 284	169	D
Scandic Skärholmen	Stockholm	Stadskärna	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	7 400	208	R
Scandic Star Sollentuna	Stockholm	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	18 573	270	R
Scandic Sundsvall Nord	Sundsvall	Ringled	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	4 948	159	D
Scandic Södertälje	Södertälje	Ringled	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	5 630	131	D
Scandic Winn, Karlstad	Karlstad	Stadskärna	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	10 580	199	D
Scandic Örebro Väst	Örebro	Ringled	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	7 621	212	D
Vildmarkshotellet, Kolmården	Norrköping	Resort	Svanen	OM	Parks & Resorts	Oberoende	10 300	213	D

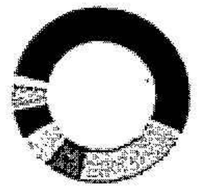
FAKTA PANDOX TOTALA PORTFÖLJ

Rum per avtalstyp,
31 december 2024



- Omsättningsbaserade hyresavtal med minimihyra, 61%
- Omsättningsbaserade hyresavtal, 19%
- Fast hyra, 4%
- Franchiseavtal (egen drift), 6%
- Oberoende avtal (egen drift), 4%
- Managementavtal (egen drift), 6%

Rum per varumärke,
31 december 2024



- Scandic, 32%
- Leonardo, 22%
- Hilton, 7%
- Radisson Blu, 6%
- NH Hotel, 5%
- Strawberry 5%
- Dorint, 2%
- Övriga, 21%

Teckenförklaring

O	Omsättningsbaserat
OM	Omsättningsbaserade m/ garantihyra
OR	Omsättnings- och resultatbaserat
R	Resultatbaserat
F	Fast
IO	Internationellt oberoende avtal
M	Managementavtal
FR	Franchiseavtal
AM	Asset management-avtal
D	Domestic (Svenskt)
R	Regional (Nordiskt)
I	International (Internationellt)

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/Miljöledningssystem	Avtalsform	Operatör	Varumärke	Kvm	Antal rum	Efterfrågan
NORGE									
Clarion Collection Hotel Arcticus	Harstad	Stadskärna	ISO14001	OM	Strawberry Hotels	Clarion Collection Hotel	5 034	112	D
Clarion Collection Hotel Bastion	Oslo	Stadskärna	ISO14001	O	Strawberry Hotels	Clarion Collection Hotel	4 688	99	R
Comfort Hotel Børsparken	Oslo	Stadskärna	ISO14001	OM	Strawberry Hotels	Comfort Hotel	9 736	248	R
Comfort Hotel Bergen	Bergen	Stadskärna	ISO14001	OM	Strawberry Hotels	Comfort Hotel	5 920	159	D
Scandic Alexandra, Molde	Molde	Stadskärna		O	Scandic Hotels	Scandic	18 356	165	D
Radisson Blu Hotel, Bodø	Bodø	Stadskärna	Green Key	OM	Radisson Hospitality	Radisson Blu	15 546	191	D
Scandic Kokstad, Bergen	Bergen	Flygplats	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	9 654	199	D
Scandic Bodø	Bodø	Stadskärna	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	8 750	136	D
Scandic Hafjell	Øyer	Resort		O	Scandic Hotels	Scandic	9 540	210	D
Scandic Lillehammer	Lillehammer	Stadskärna	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	18 000	303	D
Frich's Hotel Hamar	Hamar	Ringled	Svanen	OM	Frich's	Frich's	9 250	176	D
Scandic Solli, Oslo	Oslo	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	12 962	226	R
Scandic Södlandet, Kristiansand	Kristiansand	Resort	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	9 940	210	D
Radisson Blu Tromsø	Tromsø	Stadskärna		OM	Radisson Hospitality	Radisson Blu	19 385	269	I
Scandic Valdres, Fagernes	Fagernes	Resort	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	10 310	139	D
DANMARK									
Urban House by Meininger Copenhagen	Köpenhamn	Stadskärna		OM	MEININGER Hotels	MEININGER	8 158	228	R
Motel One Copenhagen	Köpenhamn	Stadskärna	Green Key	OM	Motel One	Motel One	7 963	200	R
Hotel Mayfair Copenhagen[1)]	Köpenhamn	Stadskärna	Green Key, BREEAM in Use Very Good	OM	Strawberry Hotels (kommande)	Hobo (kommande)	7 465	203	R
Scandic Copenhagen	Köpenhamn	Stadskärna	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	31 500	486	R
Scandic Glostrup	Köpenhamn	Ringled	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	5 767	120	R
Scandic Hvidovre	Köpenhamn	Ringled	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	9 005	207	R
Scandic Kolding	Kolding	Ringled	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	10 472	186	D
Scandic Sluseholmen	Köpenhamn	Ringled	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	14 177	215	R
FINLAND									
Skyline Airport Hotel	Vantaa	Flygplats		OM	Privat	Oberoende	9 717	215	R
Pilot Airport Hotel	Vantaa	Flygplats		O	Privat	Oberoende	3 570	109	R
Hilton Helsinki Kalastajatorppa	Helsingfors	Ringled	ISO 14001, ISO50001	OM	Scandic Hotels	Hilton	26 171	238	R
Hilton Helsinki Strand	Helsingfors	Stadskärna	ISO 14001, ISO50001	OM	Scandic Hotels	Hilton	18 450	190	R
Scandic Imatran Valtionhotelli	Imatra	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	12 234	137	D
Scandic Esbo	Esbo	Ringled	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	6 407	96	D
Scandic Grand Marina, Helsingfors	Helsingfors	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	29 607	470	R
Scandic Jyväskylä	Jyväskylä	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	8 952	150	D
Scandic Kuopio	Kuopio	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	9 538	137	D
Scandic Park, Helsingfors	Helsingfors	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	32 271	523	R
Scandic Rosendahl, Tampere	Tammerfors	Resort	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	18 348	213	D
Scandic Tampere City	Tammerfors	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	19 012	263	D

1) Nytt hyresavtal med Strawberry Hotels och varumärket Hobo träder i kraft senast under 2025.

Teckenförklaring

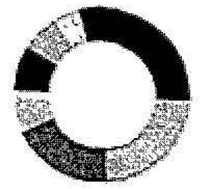
O	Omvänningsavtal
OM	Omvänningsavtal med ägarskap
OR	Omvänings- och ränteavtal
R	Resultatavtal
F	Fast
IO	Internationellt resultatavtal
M	Managementavtal
FR	Franchiseavtal
AM	Asset management-avtal
D	Domestic (inhemsk)
R	Regional (Skandinavien)
I	International (internationell)

2025081303213

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/Miljöledningssystem	Avtalsform	Operatör	Varumärke	Kvm	Antal rum	Efterfrågan
TYSKLAND									
Dorint Hotel am Main Taunus Zentrum Frankfurt	Frankfurt	Ringled	Green Key	F	HR Group	Dorint	13 518	282	R
Dorint Hotel an der Kongresshalle Augsburg	Augsburg	Stadskärna		OM	HR Group	Dorint	9 300	184	D
Dorint Hotel an den Westfalenhalle Dortmund	Dortmund	Mässområde		OM	HR Group	Dorint	14 000	221	D
Dorint Hotel am Dom Erfurt	Erfurt	Stadskärna	Green Key	OM	HR Group	Dorint	13 100	160	D
Dorint Parkhotel Bad Neuenahr	Bad Neuenahr	Resort		F	HR Group	Dorint	22 496	238	D
Mercure Hotel Frankfurt Airport	Frankfurt	Flygplats		F	HR Group	Mercure	5 325	150	R
Mercure Hotel Frankfurt Eschborn Ost	Frankfurt	Stadskärna	Green Key	F	HR Group	Mercure	10 000	224	R
Mercure Hotel München Neuperlach	München	Stadskärna		F	HR Group	Mercure	12 172	253	R
Pullman Hotel Stuttgart Fontana	Stuttgart	Stadskärna		F	HR Group	Pullman	13 666	252	R
Mercure Hotel Schweinfurt Maininsel	Schweinfurt	Stadskärna	Green Key	F	HR Group	Mercure	9 929	133	D
Leonardo Hotel Aachen	Aachen	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	5 320	99	D
Leonardo Hotel Düsseldorf Airport - Ratingen	Düsseldorf	Flygplats	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	9 900	199	R
Leonardo Hotel Düsseldorf City Center	Düsseldorf	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	10 544	134	R
Leonardo Hotel Frankfurt City South	Frankfurt	Flygplats	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	15 800	295	R
Leonardo Hotel Hamburg City Nord	Hamburg	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	9 237	182	R
Leonardo Hotel Hannover	Hannover	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	10 350	178	D
Leonardo Hotel Hannover Airport	Hannover	Flygplats	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	11 777	214	D
Leonardo Hotel Heidelberg	Heidelberg	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	9 484	169	D
Leonardo Hotel Heidelberg-Walldorf	Heidelberg	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	7 966	161	D
Leonardo Hotel Karlsruhe	Karlsruhe	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	8 857	147	D
Leonardo Hotel Köln-Bonn Airport	Köln	Flygplats	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	7 900	177	R
Leonardo Hotel Mannheim City Center	Mannheim	Stadskärna		OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	10 300	148	D
Leonardo Hotel Mönchengladbach	Mönchengladbach	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	6 018	128	D
Leonardo Royal Hotel Baden-Baden	Baden-Baden	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Royal	8 300	121	D
Leonardo Royal Hotel Düsseldorf Königsallee	Düsseldorf	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Royal	20 771	253	R
Leonardo Royal Hotel Frankfurt	Frankfurt	Stadskärna		OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Royal	24 000	449	R
Leonardo Royal Hotel Köln - Am Stadtwald	Köln	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Royal	9 500	150	R
Leonardo Hotel Wolfsburg City Center	Wolfsburg	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	19 275	343	D
NH Collection Hamburg	Hamburg	Stadskärna	Bioscore	F	NH Hotel Group	NH Collection	11 611	129	R
NH Frankfurt Airport	Frankfurt	Flygplats	Bioscore	OM	NH Hotel Group	NH	14 564	158	R
NH München Airport	München	Flygplats	Bioscore	OM	NH Hotel Group	NH	7 148	236	R
Radisson Blu Hotel, Cologne	Köln	Mässområde	Green Key	OM	Radisson Hospitality	Radisson Blu	29 600	393	R
Scandic Nürnberg Central	Nürnberg	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	14 795	311	D

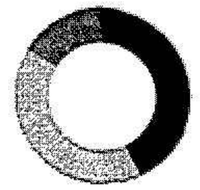
FAKTA PANDOX TOTALA PORTFÖLJ

Rum per land,
31 december 2024



- Sverige, 26%
- Tyskland, 23%
- Storbritannien, 19%
- Belgien, 8%
- Finland, 8%
- Norge, 7%
- Danmark, 5%
- Övriga, 4%

Rum per efterfrågetyp,
31 december 2024



- Regional, 43%
- Inhemsk, 41%
- Internationell, 16%

Teckenförklaring

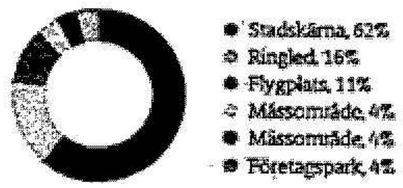
O	Omsättningsbaserad
OM	Omsättningsbaserad med garantinivå
OR	Omsättnings- och resultatbaserad
R	Resultatbaserad
F	Fast
ID	Internationell/resultatbaserad
M	Managementavtal
FR	Franchiseavtal
AM	Asset management-avtal
D	Domestic (inhemsk)
R	Regional (Regionell)
I	International (Internationell)

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/Miljöledningssystem	Avtalsform	Operatör	Varumärke	Rum	Antal rum	Efterfrågan
STORBRITANNIEN									
England									
Hilton London Heathrow Airport	London	Flygplats	ISO14001, ISO50001	O	Hilton	Hilton	25 090	398	I
Leonardo Royal Hotel Birmingham	Birmingham	Stadskärna	Green Tourism Gold	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Royal	27 455	445	R
Leonardo Hotel Bradford	Bradford	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	6 092	198	D
Leonardo Royal Hotel Brighton Waterfront	Brighton	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Royal	11 866	210	R
Leonardo Hotel Cheltenham	Cheltenham	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	6 416	122	D
Leonardo Hotel East Midlands Airport	East Midlands	Flygplats	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	7 869	164	D
Leonardo Hotel and Conference Venue Hinckley Island	Hinckley	Ringled	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	28 290	362	D
Leonardo Hotel Leeds	Leeds	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	13 615	248	D
Leonardo Hotel London Croydon	London	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	12 749	240	I
Leonardo Hotel Manchester	Manchester	Stadskärna	Green Tourism Gold	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	10 160	265	R
Leonardo Hotel Middlesbrough	Middlesbrough	Stadskärna	Green Tourism Bronze	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	8 625	132	D
Leonardo Royal Hotel Oxford	Oxford	Ringled	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Royal	16 755	240	R
Leonardo Hotel Sheffield	Sheffield	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	11 600	259	D
Leonardo Hotel Swindon	Swindon	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	9 589	229	D
The Midland Hotel Manchester	Manchester	Stadskärna	Green Tourism Bronze	OM	Fattal Hotel Group	Oberoende	34 500	312	R
Nordirland									
Leonardo Hotel Belfast	Belfast	Stadskärna	Green Tourism Bronze	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	13 023	270	D
Skottland									
Leonardo Hotel Glasgow	Glasgow	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	14 645	321	R
Leonardo Hotel Inverness	Inverness	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	4 993	118	D
Aparthotel Adagio Edinburgh Royal Mile	Edinburgh	Stadskärna		OM	Adagio	Aparthotel Adagio	8 720	146	R
Wales									
Leonardo Hotel Cardiff	Cardiff	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	10 400	142	D
IRLAND									
Leonardo Hotels Cork	Cork	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	4 708	133	D
Leonardo Hotels Dublin Christchurch	Dublin	Stadskärna	Green Tourism Bronze	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	6 475	182	I
Leonardo Hotels Galway	Galway	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	5 107	130	R
ÖVRIGA									
Belgien									
nhow Brussels Bloom	Bryssel	Stadskärna	Bioscore	OM	NH Hotel Group	NH	26 963	305	I
NH Brussels EU Berlaymont	Bryssel	Stadskärna	Green Key, Bioscore	OM	NH Hotel Group	NH	10 827	214	I
Citybox Brussels	Bryssel	Stadskärna		OM	Pandox	Citybox (kommande)	9 248	246	I
Nederländerna									
Park Centraal Amsterdam	Amsterdam	Stadskärna	EarthCheck Certified, Ecostars	OM	Grand City Hotels	Oberoende	10 811	189	I
Schweiz									
Radisson Blu Hotel, Basel	Basel	Stadskärna		OM	Radisson Hospitality	Radisson Blu	19 493	206	R
Österrike									
NH Collection Salzburg City	Salzburg	Stadskärna	Bioscore	OM	NH Hotel Group	NH Collection	7 301	140	R
NH Vienna Airport	Wien	Flygplats	Bioscore	OM	NH Hotel Group	NH	22 208	499	I

[1] Nytt hyresavtal med operatören Citybox träder i kraft under andra halvåret 2024.

FAKTA PANDOX TOTALA PORTFÖLJ

Rum per läge,
31 december 2024



Teckenförklaring

O	Omsättningsavtal
OM	Omsättningsplatsavtal med garantisum
OR	Omsättnings- och resultatavtal
R	Resultatavtal
F	Fast
IO	Internationellt omsättningsavtal
M	Management avtal
FR	Franchiseavtal
AM	Asset management avtal
D	Domestic (inhemsk)
R	Regional (regional)
I	International (internationell)

EGEN DRIFT

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/Miljöledningssystem	Avtalsform	Operatör	Varumärke	Kvm	Antal rum	Efterfrågan
BELGIEN									
Crowne Plaza Antwerpen	Antwerpen	Ringled	Green Key, IHG Green Engage, Safe Guard, BREEAM In-use Very Good	FR	Pandox	Crowne Plaza	18 340	262	D
DoubleTree by Hilton Brussels City	Bryssel	Stadskärna	Green Key, IHG Green Engage, Safe Guard	FR	Pandox	DoubleTree by Hilton	28 095	354	I
Hilton Grand Place Brussels	Bryssel	Stadskärna	Green Key, ISO14001, ISO50001, Green Tourism, BREEAM In Use Very Good	FR	Pandox	Hilton	22 186	224	I
Holiday Inn Brussels Airport	Bryssel	Flygplats	Green Key, IHG Green Engage, BREEAM In Use Very Good	FR	Pandox	Holiday Inn	21 072	310	I
Hotel Hubert Brussels	Bryssel	Stadskärna	Green Key, BREEAM In Use Very Good	IO	Pandox	Oberoende	4 650	100	I
Hotel Indigo Brussels - City	Bryssel	Stadskärna	Green Key, Safe Guard, BREEAM In Use Very Good	FR	Pandox	Indigo	13 850	284	I
The Hotel Brussels	Bryssel	Stadskärna	Green Key, BREEAM In Use Very Good	IO	Pandox	Oberoende	35 612	421	I
FINLAND									
Hotel Korpilampi, Esbo	Esbo	Resort	Green Key, BREEAM In Use Very Good	IO	Pandox	Oberoende	12 918	160	D
NEDERLÄNDERNA									
Novotel den Haag World Forum	Haag	Mässområde	Green Key	M	Grape Hospitality	Novotel	10 500	216	R
STORBRITANNIEN									
England									
Hilton Garden Inn London Heathrow Airport	London	Flygplats	Green Key, BREEAM In Use Very Good	M	Axiom Hospitality	Hilton Garden Inn	14 733	364	I
DoubleTree by Hilton Bath	Bath	Stadskärna	Green Tourism (pågående certifiering)	M	Axiom Hospitality	DoubleTree by Hilton	7 266	176	R
The Queens Hotel Leeds	Leeds	Stadskärna	Green Tourism (pågående certifiering)	M	Axiom Hospitality	Oberoende	20 159	232	D
Residence Inn by Marriott London Kensington	London	Stadskärna	Green Tourism, ECOsmart	M	Axiom Hospitality	Residence Inn by Marriott	15 186	315	I
Residence Inn by Marriott London Bridge	London	Stadskärna	Green Tourism	M	Axiom Hospitality	Residence Inn by Marriott	4 664	101	I
Residence Inn by Marriott Tower Bridge	London	Stadskärna	Green Tourism, ECOsmart	M	Axiom Hospitality	Residence Inn by Marriott	7 046	87	I
Nordirland									
Hilton Belfast	Belfast	Stadskärna	Green Tourism (pågående certifiering)	M	Axiom Hospitality	Hilton	14 870	202	R
Skottland									
Radisson Blu Hotel, Glasgow	Glasgow	Stadskärna	Green Tourism Silver, BREEAM In Use Very Good	M	Axiom Hospitality	Radisson Blu	20 261	247	R
DoubleTree by Hilton Edinburgh City Centre		Stadskärna	Green Tourism, ISO14001, ISO50001	M	Axiom Hospitality	Hilton	9 703	138	I
TYSKLAND									
Holiday Inn Lübeck	Lübeck	Ringled	Green Key, BREEAM In Use Very Good	FR	Pandox	Holiday Inn	7 022	159	D
Hotel Berlin, Berlin	Berlin	Stadskärna	Green Key, BREEAM In Use Very Good	IO	Pandox	Oberoende	42 610	701	I
Novotel Hannover	Hannover	Stadskärna	Green Key, Safe Guard, Breeam In Use Very Good	M	Grape Hospitality	Novotel	13 048	205	D
Radisson Blu Hotel, Bremen	Bremen	Stadskärna	Green Key, BREEAM In Use Very Good	FR	Pandox	Radisson Blu	21 000	235	D
Radisson Blu Hotel, Dortmund	Dortmund	Mässområde	Green Key, BREEAM In Use Very Good, Safe Guard	FR	Pandox	Radisson Blu	9 100	190	D
						Summa kvadratmeter:	2 119 551		

EXTERNA FÖRVALTNINGSAVTAL

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/Miljöledningssystem	Avtalsform	Operatör	Varumärke	Kvm	Antal rum	Efterfrågan
BAHAMAS									
Pelican Bay, Grand Bahama Island [1]	Lucaya	Resort		AM	Sundt AS	Oberoende	NM	186	

[1] Ägs av Sundt AS, närstående till Helene Sundt AS och COS Holding AS som är en av Pandox huvudaktieägare. Pandox uppbär ersättning baserat på en procentsats av hotellomsättningen.

PANDOX EGNA VARUMÄRKEN

31 december 2024

The Hotel. BRUSSELS

Hotel Berlin, Berlin

Hotel Hubert Grand Place

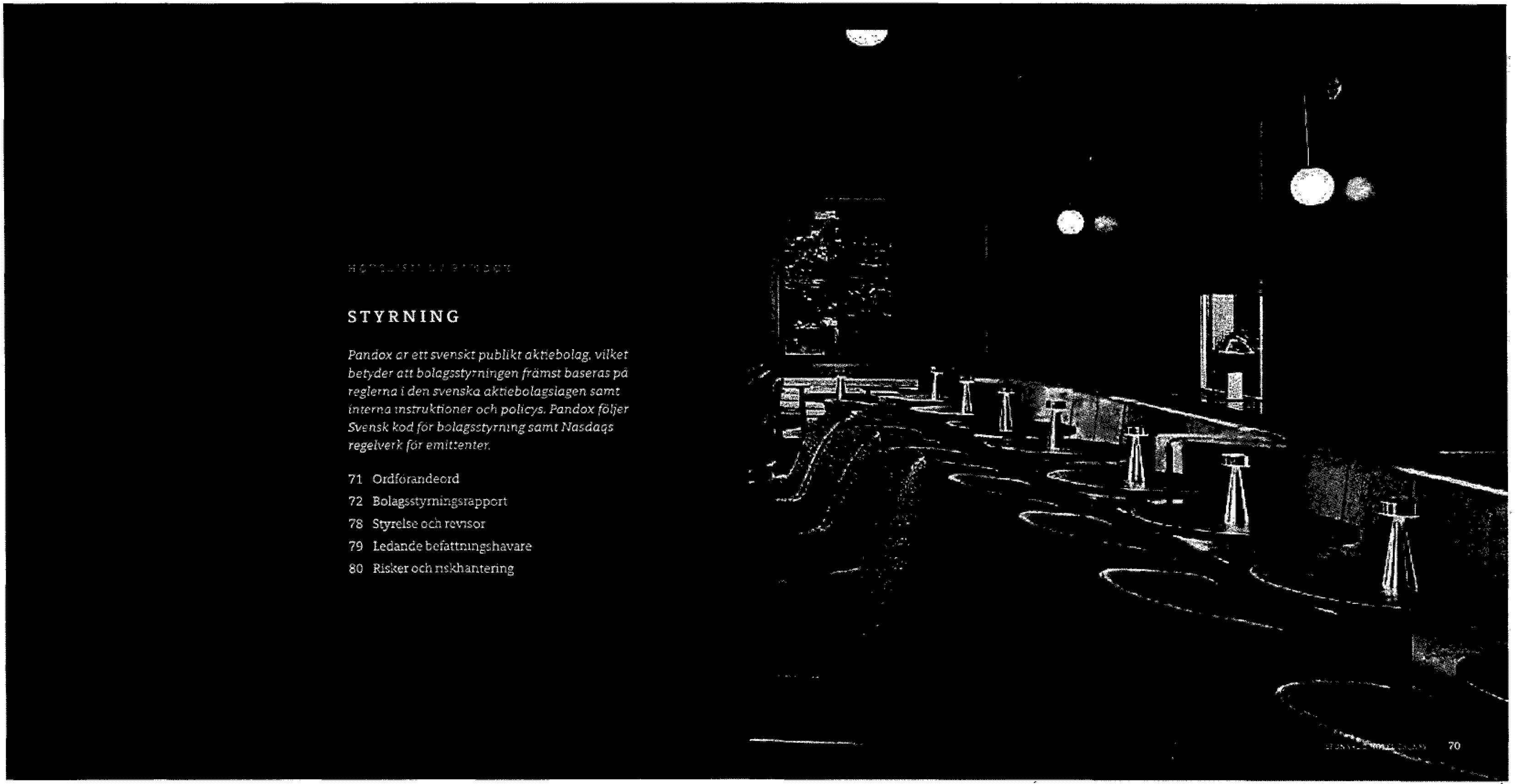
HOTEL mayfair

HOTELLI KORPILAMPI

Teckenförklaring

O	Omsättningsbaserad
OM	Omsättningsbaserad med garantinivå
OR	Omsättnings- och resultatbaserad
R	Resultatbaserad
F	Fast
IO	Internationell resultatbaserad
M	Management-avtal
FR	Franchise-avtal
AM	Asset management-avtal
D	Domestic (inhemsk)
R	Regional (regional)
I	International (internationell)

2025081303215



HÅLLBART LIVSVERK

STYRNING

Pandox är ett svenskt publikt aktiebolag, vilket betyder att bolagsstyrningen främst baseras på reglerna i den svenska aktiebolagslagen samt interna instruktioner och policys. Pandox följer Svensk kod för bolagsstyrning samt Nasdaqs regelverk för emittenter.

71 Ordförandeord
72 Bolagsstyrningsrapport
78 Styrelse och revisor
79 Ledande befattningshavare
80 Risker och riskhantering

Ett bra år för Pandox

Kära aktieägare,

Trots alla geopolitiska utmaningar var 2024 i princip ett "normalt" år. Inflation och räntor föll, hotellmarknaden växte, bankmarknaden förbättrades väsentligt. Pandox gjorde fina förvärv och en bättre värdering av Pandoxaktien gjorde det möjligt att göra en riktad nyemission till goda villkor. Vi höjde utdelningen för räkenskapsåret 2023 till 4,00 SEK och aktiens totalavkastning uppgick till 31 procent, vilket var högre än relevanta jämförelseindex på Stockholmsbörsen.

Viktiga frågor som avhandlades i styrelsen och dess utskott var framförallt:

- Förvärv och avyttringar om totalt cirka 5 100 MSEK.
- Investeringar om totalt cirka 1 000 MSEK, inklusive insatser för våra SBTi-mål.
- Riktad nyemission om cirka 2 000 MSEK.
- Ny- och refinansiering av banklån om totalt cirka 18 000 MSEK.
- Årlig strategiöversyn.
- Extern styrelseutvärdering.

Vi har en stark position i den europeiska hotellfastighetsbranschen och god historik av värdeskapande. När nu hotell- och finansieringsmarknaden fungerar normalt igen kan vi med vår affärsmodell skapa värde på många olika sätt. En viktig del av modellen är förvärv eftersom de genererar vinsttillväxt på kort sikt och dessutom lägger grund för värdeskapande på längre sikt, till exempel genom delade investeringar med hyresgästen i fastigheten. Aktiviteten i transaktionsmarknaden ökade under 2024 och Pandox var mer aktivt än tidigare år. Totalt förvärvade vi fem hotellfastigheter för totalt cirka 4 500 MSEK i Storbritannien och Norge.

För att kunna hålla en högre förvärvstakt genomförde vi i september, med mandat från årsstämman 2024, en riktad kontant nyemission som inbringade cirka 2 000 MSEK före transaktionskostnader. Skälet till att kapitalanskaffningen genomfördes utan företrädesrätt för befintliga aktieägare är att vi fortfarande är ett relativt litet företag verksamt på en stor internationell marknad med kapitalstarka aktörer. Eftersom utbudet av hotellfastigheter dessutom är begränsat är omedelbar tillgång till kapital en avgörande konkurrensfördel. När rätt tillfälle dyker upp måste vi kunna agera snabbt, resolut och med hög "deal certainty" i säljarens ögon. Annars är risken stor att någon annan får göra affären. Jag vill tacka Pandox aktieägare för stödet i nyemissionen.

Avyttringar är också viktig källa till kapital och särskilt intressant när vi bedömer att kapitalet kan återinvesteras i nya fastigheter eller investeringsprojekt till en högre avkastning. Ett exempel under året var DoubleTree by Hilton Montreal som vi avyttrade i februari.

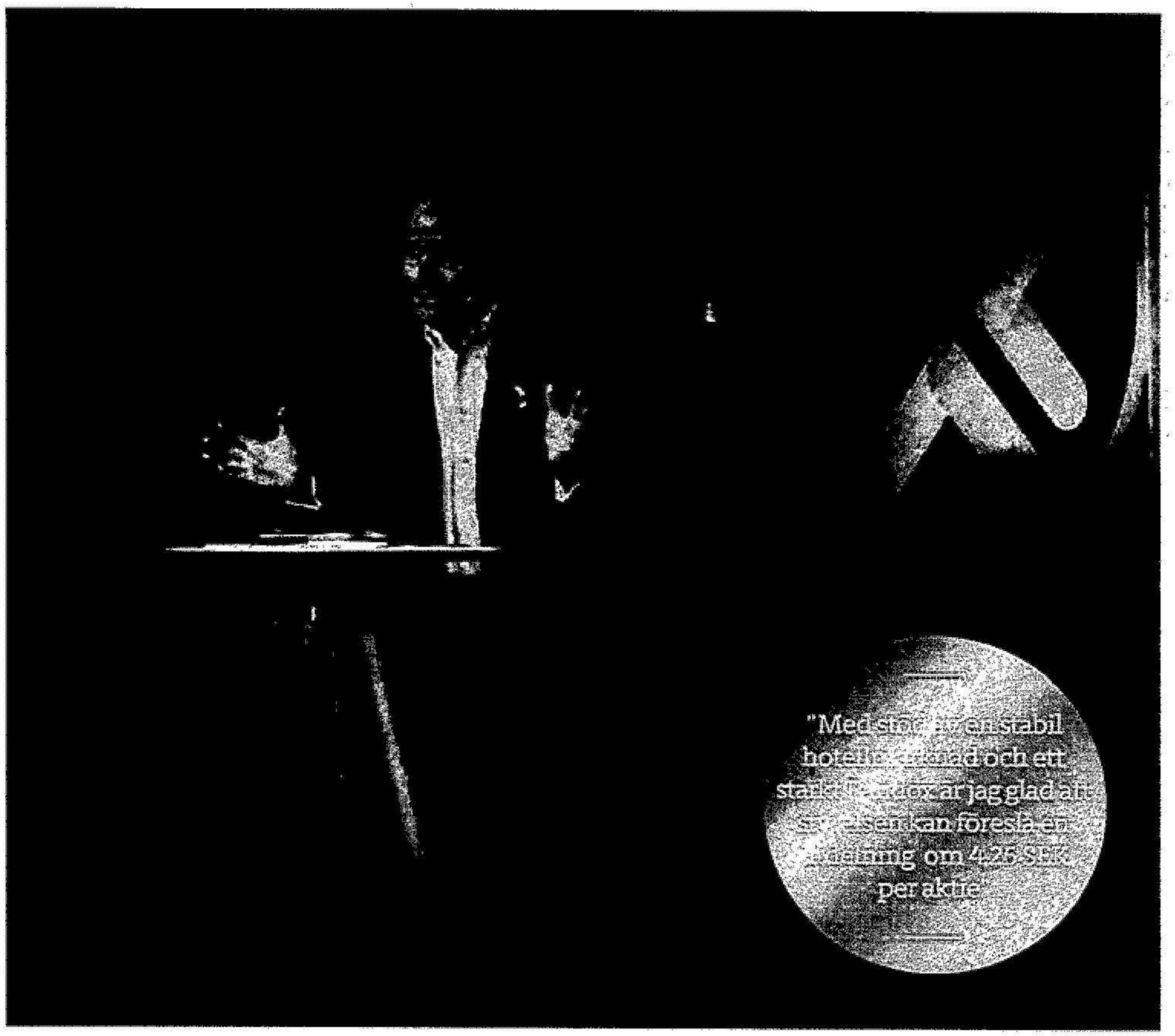
På hållbarhetsområdet fortsatte vi att både kartlägga och investera i fastigheterna. För Scope 1 och 2 ligger fokus på värmepumpar och solceller. För Scope 3 har vi bland annat energikartlagt 38 fastigheter i Tyskland som är ett land med en mindre gynnsam energimix än i Norden, där klimateffekten blir högre per investerad krona. Totalt sett förväntar vi oss kunna redovisa större klimateffekter 2025. En konkret och positiv effekt av vårt hållbarhetsarbete är också att vi kunnat öka andelen hållbarhetslänkade lån från 6 till 45 procent under året. Det känns också bra att vi redan i år rapporterar enligt CSRD.

Vi har under året genomfört en extern styrelseutvärdering. Slutsatsen är att styrelsen är sammansatt av individer med kompetenser som väl möter de strategiska och operativa krav som ställs på företaget och att styrelsearbetet bedrivs på ett professionellt och effektivt sätt.

Med stöd av en stabil hotellmarknad och ett starkt Pandox är jag glad att styrelsen kan föreslå en utdelning om 4,25 SEK per aktie för räkenskapsåret 2024.

Jag vill tacka vd Liia Nõu och alla medarbetare på Pandox för deras värdefulla insatser under året. Jag vill även tacka aktieägarna för förtroendet samt alla andra intressenter för ett gott samarbete.

Oslo i mars 2025
Christian Ringnes



20250813032216

Bolagsstyrningsrapport

Sidorna 72–79 utgör bolagets Bolagsstyrningsrapport och har ej varit föremål för revision av bolagets revisor.
God bolagsstyrning handlar om att säkerställa att bolaget sköts på ett för aktieägarna så ansvarsfullt och effektivt sätt som möjligt. Bolagsstyrning beskriver hur rättigheter och skyldigheter fördelas mellan bolagets organ i enlighet med tillämpliga lagar, regler och interna processer. Pandox AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med huvudkontor i Stockholm och med aktier noterade på Nasdaq Stockholm. Bolagsstyrningen i Pandox utgår från svensk lag, bolagsordningen, Nasdaqs regelverk för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Koden återfinns på www.bolagsstyrning.se och utgör god sed på aktiemarknaden. Pandox följer Koden utan avvikelser.

Inga överträdelser av tillämpliga börsregler eller av god sed på aktiemarknaden har rapporterats gällande Pandox av Nasdaq Stockholms disciplinnämnd eller Aktiemarknadsnämnden under 2023.

ÄGARE OCH AKTIEN
Pandox B-aktie är sedan den 18 juni 2015 noterad på Nasdaq Stockholm på listan för stora bolag (Large Cap). Bolagets aktiekapital uppgick per den 31 december 2024 till 486 507 500 kronor, fördelat på 75 000 000 A-aktier och 119 603 000 B-aktier. Varje A-aktie berättigar innehavaren till tre röster på bolagsstämman, medan varje B-aktie berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämman.

Pandox bolagsordning innehåller ett omvandlingsförbehåll och ett hembudsförbehåll för Pandox A-aktier. Samtliga B-aktier är fritt överlåtbara.

Följande aktieägare hade vid utgången av 2024 ett direkt eller indirekt ägande som representerade 10 procent eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav 2024-12-31	Andel av röstetalet, %
Eiendomsspar AS	36
Helene Sundt AB	17
Christian Sundt AB	16

Bolagets börsvärde beräknat på både A- och B-aktier uppgick vid årets slut till 37 325 (27 651) MSEK.

BOLAGSSTÄMMA
Bolagsstämman är Pandox högsta beslutande organ och där har aktieägare rätt att fatta beslut om Pandox angelägenheter. Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet, d.v.s. med stöd av hälften av de på stämman avgivna rösterna. I vissa frågor föreskriver dock Aktiebolagslagen att förslagen ska godkännas av en större andel av rösterna. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Pandox webbplats pandox.se. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet.

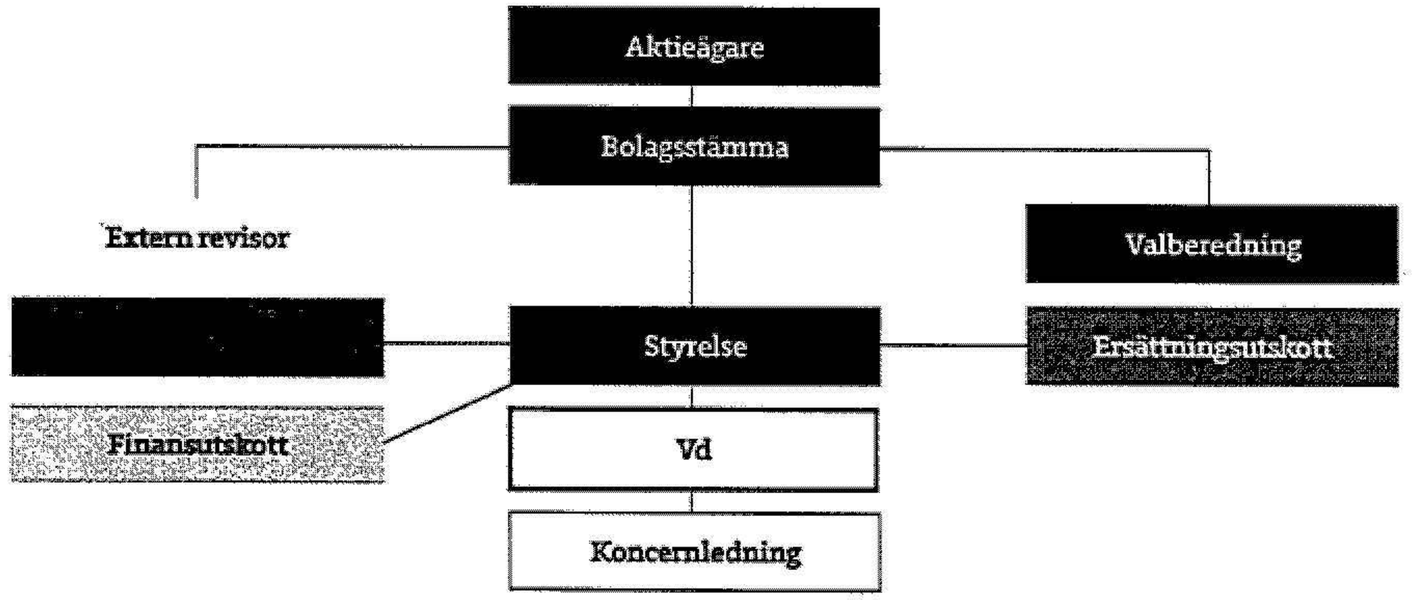
När datum och ort för bolagsstämma har fastställts ska uppgift om detta lämnas på Pandox webbplats senast i samband med tredje kvartalsrapporten. Årsstämman 2025 hålls den 9 april 2025 i Stockholm.

Årsstämma 2024
Pandox senaste årsstämma ägde rum den 10 april 2024 i Stockholm. Årsstämman 2024 fattade bland annat följande beslut:

- Fastställelse av resultat- och balansräkning samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning.
- Disposition av bolagets vinst enligt den fastställda balansräkningen samt beslut om att inte lämna någon utdelning till aktieägarna.
- Omval av styrelseledamöterna Christian Ringnes (ordförande), Jakob Iqbal, Jon Rasmus Aurdal, Ann-Sofi Danielsson, Bengt Kjell och Jeanette Dyhre Kvisvik samt nyval av Ulrika Danielsson.
- Arvoden till styrelsen: 890 000 SEK till ordförande, 680 000 SEK till vice ordförande, samt 468 500 SEK till övriga ledamöter.
- Arvoden till revisionsutskottet: 165 000 SEK till revisionsutskottets ordförande och 82 500 SEK till envar av övriga ledamöter.
- Arvoden till ersättningsutskottet: 52 500 SEK till de två ledamöterna i utskottet.
- Arvoden till finansutskottet: 165 000 SEK till ordföranden i utskottet och 82 500 SEK vardera till de övriga två ledamöterna i utskottet.
- Omval av revisorer i form av revisionsbolaget PwC med Sofia Götmar-Blomstedt som ny huvudansvarig revisor.
- Bemyndigande för styrelsen att emittera nya aktier uppgående till maximalt 10 procent av totalt antal utestående aktier.
- Godkännande av ersättningsrapport.
- Antagande av principer för utseende av valberedning inför årsstämma 2025.

Fullständigt bolagsstämmoprotokoll finns tillgängligt på Pandox webbplats.

Övergripande bolagsstyrningsstruktur



STYRELSE
Pandox styrelse är ansvarig för bolagets förvaltning och organisation. Ansvaret omfattar bland annat att:

- Fastställa Pandox övergripande mål och strategier.
- Tillsätta, utvärdera och vid behov entlediga vd.
- Säkerställa effektiva uppföljnings- och kontrollsystem för Pandox verksamhet.
- Fortlöpande utvärdera resultat och finansiell ställning.
- Säkerställa att årsredovisning och delårsrapporter är korrekta, tillförlitliga och relevanta.

Styrelseledamöterna väljs av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt Pandox bolagsordning ska styrelsen, till den del den väljs av bolagsstämman, bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter utan styrelsesuppleanter.

Pandox styrelseordförande väljs av årsstämman. Styrelseordföranden ansvarar för att styrelsens arbete är välorganiserat och effektivt.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet. Arbetsordningen reglerar bland annat mötesformer, funktioner samt fördelningen av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktören. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för verkställande direktören samt instruktioner för finansiell rapportering.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema som normalt följer Pandox strategi- och budgetprocess samt bolagets finansiella kalender. Ytterligare styrelsemöten kan sammankallas för att hantera tidskritiska frågor som kräver styrelsebeslut, till exempel förvärv, avyttring eller kapitalanskaffning.

För presentation av styrelsen, se sida 78.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft tolv möten varav ett konstituerande. På det konstituerande styrelsemötet omvaldes Bengt Kjell till vice ordförande i styrelsen.

Styrelsen genomför regelbundet en utvärdering av sina arbetsformer och rutiner för att säkerställa att den har nödvändig kompetens samt väl fungerande processer för goda beslut. Resultatet av utvärderingen rapporteras till valberedningen och utgör en del av underlaget för nomineringsarbetet. Styrelsens bedömning är att ledamöterna har ändamålsenlig och väl kompletterande kompetens med hänsyn till Pandox verksamhet, vilket delas av valberedningen.

Styrelsen har tydliga riktlinjer kring att undvika intressekonflikter. Dessa finns beskrivna i dokumentet Arbetsordning för Styrelsen och täcker in bland annat lojalitetsplikt, tystnadsplikt, jäv och insidertrading. Eventuella fall av intressekonflikt som uppdagas förmedlas till intressenter i årsredovisningen. Inga fall av intressekonflikt uppdagades under 2023.

Inom hållbarhetsområdet sker återrapportering till styrelsen halvårsvis via en styrelserapport samt årligen genom en muntlig presentation av SVP, Director of Sustainable Business. Denna har från2024 en stående hållbarhetspunkt i revisionsutskottets möten.

Från och med 2022 är klimatanpassningsrisker en viktig del av bolagets övergripande riskanalys. Resultatet av analysen rapporterades till styrelsen under året och kommer årligen avrapporteras samt inkludera framtagna handlingsplaner.

Under 2024 genomfördes intervjuer med samtliga styrelseledamöter samt vd. Slutsatsen var att styrelsen fungerar väl och att ledamöterna kompletterar varandra på ett bra sätt.

Valberedningen har tillämpat regel 4.1 i Koden som mångfaldspolicy vid framtagandet av förslaget till styrelse, med målet att styrelsen ska vara sammansatt med ledamöter i varierande ålder, kön och geografiskt ursprung samt representera varierande utbildnings- och yrkesbakgrund.

Tre av sju ledamöter i Pandox styrelse är kvinnor. Valberedningen har bedömt att styrelsen uppfyller Kodens krav på oberoende.

Revisionsutskott

Pandox styrelse utsåg den 10 april 2024 ett revisionsutskott bestående av Ann-Sofi Danielsson (ordförande), Ulrika Danielsson och Jon Rasmus Aurdal. Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka Pandox finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i Pandox interna kontroll och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Pandox andra tjänster än revisionstjänster, samt biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans val av revisor. Revisionsutskottet granskar också årsredovisningen och delårsrapporterna samt övervakar revisionen. Revisionsutskottet utför inte något revisionsarbete.

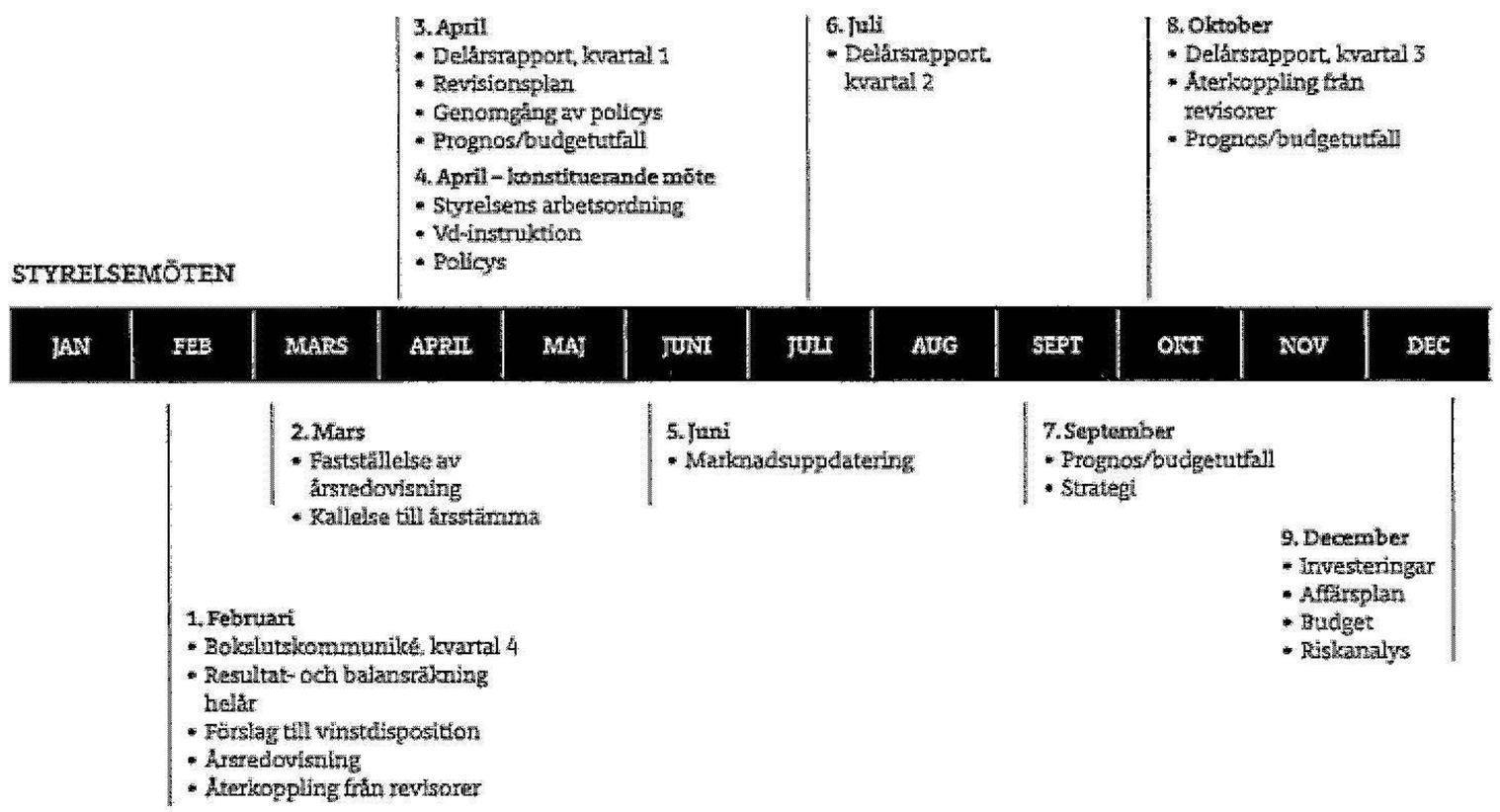
Revisionsutskottet har under året granskat Pandox externa finansiella rapportering samt löpande analyserat och bedömt Pandox ekonomiska, finansiella och rapporteringsmässiga risker med särskilt fokus på intäkter, resultat, fastighetsvärdering, finansiell ställning och hållbarhetsarbete.

Vidare har revisionsutskottet fortsatt behandlat frågor gällande intern kontroll, med avseende på uppbyggnad, verktyg, organisation och self-assessment. Bedömningen är att Pandox arbete med risk och kontroll har stärkts ytterligare genom förbättrade rutiner, kontroller och system samt stödjande insatser från finansutskottet (se nedan).

Under 2024 har revisionsutskottet haft fyra protokollförda möten, vilka avrapporterats till styrelsen.

Styrelsearbetets normala årscykel

utöver stående punkter såsom lägesrapport, investeringsbeslut, likviditet och finansiering



Ersättningsutskott

Pandox har ett ersättningsutskott bestående av två ledamöter: Christian Ringnes (ordförande) och Jakob Iqbal. Ersättningsutskottet ska:

- Bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen.
- Följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till bolagsledningen.
- Följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut om samt gällande ersättningsstruktur och ersättningsnivåer i bolaget.
- Granska och förbereda förslag om samtliga aktie och aktierelaterade incitamentsprogram till bolagsledningen.

Ersättningsutskottet har under året särskilt berett frågor rörande lön och ersättning för verkställande direktören och bolagsledningen. Därutöver har också frågor avseende incitamentsprogram för nyckelpersoner på Pandox hanterats.

Under 2024 har ersättningsutskottet haft två protokollförda möten, vilka avrapporterats till styrelsen.

Finansutskott

Styrelsen utsåg den 10 april 2024 ett finansutskott bestående av styrelseledamöterna Bengt Kjell (ordförande), Christian Ringnes och Jon Rasmus Aurdal. Pandox ledning i form av bland annat vd och CFO har närvarat vid utskottets möten med rätt att delta i diskussioner men inte i beslut. Utskottet har behandlat frågor av särskild betydelse för Pandox finansiella ställning, som till exempel refinansiering av banklån,

20250813030217

räntesäkring och uppfyllande av villkor i kreditavtal. Erfarenheterna av finansutskottets arbete är goda och styrelsen har åter föreslagit valberedningen att en prövning om behovet av ett finansutskott även ska göras 2025, och i det fall det inrättas, att arvodet för ledamöter från styrelsen ska vara på samma nivå som för revisionsutskottet.

Under 2024 har finansutskottet haft fem möten, vilka avrapporterats till styrelsen.

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Den verkställande direktören är underställd styrelsen och ansvarar för Pandox löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i Pandox arbetsordning för styrelsen och i instruktionen för verkställande direktören. Åtgärder som är utöver de vanliga eller av särskilt stor betydelse faller inte under den löpande förvaltningen och verkställande direktören är skyldig att bereda och inför styrelsen föredra sådana frågor. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information inför styrelsemöten samt vara föredragande på styrelsemöten. Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är den verkställande direktören ansvarig för Pandox finansiella rapportering och denne ska säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att hela tiden kunna utvärdera bolagets finansiella ställning.

Verkställande direktören ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Pandox verksamhet när det gäller intäkter och resultat, ekonomisk ställning, likviditets- och kreditläge, viktigare affärshändelser samt varje annan händelse, omständighet eller förhållande som kan antas vara av väsentlig betydelse för Pandox aktieägare.

Revision

Pandox revisor utses av bolagsstämman för att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse som omfattar Pandox moderbolag och Pandoxkoncernen till årsstämman. Revisorerna har sitt uppdrag från och rapporterar till bolagsstämman och får i sitt arbete inte låta sig styras av Pandox styrelse eller bolagsledning.

Revisorerna ska också rapportera om någon styrelseledamot eller den verkställande direktören har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Enligt Pandox bolagsordning ska Pandox ha två revisorer och två revisorssuppleanter eller ett auktoriserat revisionsbolag. På uppdrag av revisionsutskottet genomförde Pandox under 2017 en revisionsupphandling som resulterade i valberedningens förslag om nyval av revisionsbolaget PwC, som också tillstyrktes av årsstämman 2017. Vid årsstämman 2024 omvaldes PwC med notering om auktoriserade revisorn Sofia Götmar-Blomstedt som ny huvudansvarig revisor.

Pandox revisor presenteras närmare på sida 78.

Styrelsen träffar Pandox externa revisorer, utan att bolagsledningen är närvarande, minst en gång om året för att ta emot och bealta revisorernas synpunkter.

Revisionsutskottet träffar också revisorerna regelbundet för att ta del av och bealta deras synpunkter på delårsrapporter, årsredovisning, utfallet av revisorernas granskning av den interna kontrollen för finansiell rapportering samt andra frågor.

Pandox har ingen särskild granskningsfunktion (internrevision). Styrelsen prövar årligen behovet av en sådan. Baserat på revisionsutskottets utvärdering har styrelsen beslutat att inte inrätta någon särskild funktion för internrevision. Styrelsen bedömer att de inarbetade finansiella processer för uppföljning och utvärdering av kontroller som sker inom koncernekonomifunktionen, gör att tillräcklig tillförlitlighet uppnås i den finansiella rapporteringen utan en självständig avdelning för internrevision.

Valberedning

Valberedningen är bolagsstämmans organ och ska lämna förslag till ordförande och övriga ledamöter i styrelsen samt arvode och annan ersättning för styrelseuppdrag till var och en av styrelseledamöterna. Valberedningen ska också lämna förslag till val och arvodering av revisor/revisorer i samarbete med revisionsutskottet samt hur valberedningen ska formeras och sammankallas.

I enlighet med beslut på Pandox årsstämma 2024 ska Pandox valberedning inför årsstämman 2025 bestå av ledamöter som utsetts av de, per 31 juli 2024, fyra röstmässigt största aktieägarna, enligt den av Euroclear Sweden förda aktieboken, samt styrelseordföranden. Styrelseordföranden i Pandox AB

VIKTIGARE POLICYER OCH KODER

	Innehåll
Finanspolicy	Principer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas
Insiderpolicy	Regler och riktlinjer för hantering av insiderinformation
Intern och extern personuppgiftspolicy	Regler och information om Pandox behandling av personuppgifter
IT- och informationssäkerhetspolicy	Principer och regler för hur IT-verksamheten ska bedrivas och hur IT-säkerheten säkerställs
Kommunikationspolicy	Principer och regler för hur intern och extern kommunikation ska skötas
Miljöpolicy	Regler och riktlinjer för Pandox miljöansvar
Uppförandekod för affärspartners	Principer och krav på Pandox affärspartners
Uppförandekod för medarbetare	Principer och krav på Pandox medarbetare
Antikorruptionspolicy	Principer och krav på Pandox medarbetare rörande antikorruption
Policy för mänskliga rättigheter	Principer och krav på Pandox avseende mänskliga rättigheter
Riktlinjer för visselblåsartjänst	Beskriver hur medarbetare och externa intressenter kan anmäla misstankar om oegentligheter
Riktlinjer för kriskommunikation	Beskriver hur Pandox kommunicerar internt och externt i krissituationer

PANDOX STYRELSE OCH UTSKOTT 2024

		Deltagande i antal möten					
Namn	Arvode, tkr	Styrelsen	Revisions-utskott	Ersättnings-utskott	Finans-utskott	Oberoende bolaget[1]	Oberoende ägare[2]
Christian Ringnes, ordf.	1 025	11 av 12		2 av 2	5 av 5	Ja	Nej
Jakob Iqbal	521	12 av 12		2 av 2		Ja	Nej
Jon Rasmus Aurdal	634	9 av 12	4 av 4		5 av 5	Ja	Nej
Ann-Sofi Danielsson	634	12 av 12	4 av 4			Ja	Ja
Bengt Kjell, vice ordf.	845	11 av 12			5 av 5	Ja	Ja
Jeanette Dyhre Kvisvik	469	12 av 12				Ja	Ja
Ulrika Danielsson	551	12 av 12	4 av 4			Ja	Ja

[1] Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.
[2] Oberoende i förhållande till bolagets större ägare.

ska också sammankalla det första mötet i valberedningen. Om en aktieägare som har rätt att utse en ledamot i valberedningen avsäger sig rätten att utse en ledamot, ska rätten att utse en ledamot övergå till den största aktieägaren som tidigare inte haft rätt att utse en ledamot till valberedningen. Helene Sundt AB och Christian Sundt AB representeras av en gemensam ledamot i valberedningen. Ledamoten som utsetts av den röstmässigt största aktieägaren ska utses till ordförande för valberedningen. Sammansättningen av valberedningen ska tillkännages senast sex månader före nästa årsstämma. Inget arvode ska utgå.

Den 5 september 2024 meddelade Pandox att valberedningen har konstituerats i enlighet med av årsstämman fastställda principer med följande sammansättning:

- Anders Ryssdal, Eiendomsspar AS (Valberedningens ordförande)
- Christian Ringnes, Styrelsens ordförande Pandox AB
- Leiv Askvig, Helene Sundt AB och Christian Sundt AB gemensamt
- Dick Bergqvist, AMF
- Camilla Wirth, Alecta

Vid framtagande av förslag till val av styrelse tillämpar valberedningen som mångfaldspolicy, och beträffande målen för denna, vad som föreskrivs i punkt 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning.

Aktieägare som önskar lämna förslag till valberedningen kan göra detta via e-post till valberedningen@pandox.se eller brev till Pandox AB, Valberedning, PO Box 15, SE-101 20 Stockholm.

Valberedningens förslag inför årsstämman 2024 omfattar:

- Förslag till val av styrelseledamöter
- Förslag till val av revisor
- Principer för utseende av valberedning inför årsstämman 2025

Valberedningens förslag har publicerats i kallelsen till årsstämman 2025 och på Pandox webbplats. Årsstämman kommer att hållas den 9 april 2025 i Stockholm.

INTERNKONTROLL OCH FINANSIELL RAPPORTERING

Pandox styrelse ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen i bolaget. Denna rapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Koden och avser framförallt att beskriva intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen.

Det ramverk som ligger till grund för Pandox arbete med och beskrivning av intern styrning och kontroll är "COSO", the Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission. Internkontrollramverket COSO strukturerar intern kontroll utifrån fem komponenter; kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, uppföljning och information samt kommunikation.

Kontrollmiljö

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning som klargör styrelsens ansvar och som reglerar styrelsens inbördes arbetsfördelning. Styrelsen utövar sin kontroll främst genom att årligen fastställa policydokument, instruktion för vd, delegationsordningar, instruktion för den ekonomiska rapporteringen, verksamhetsmål och strategi samt affärsplan och budget.

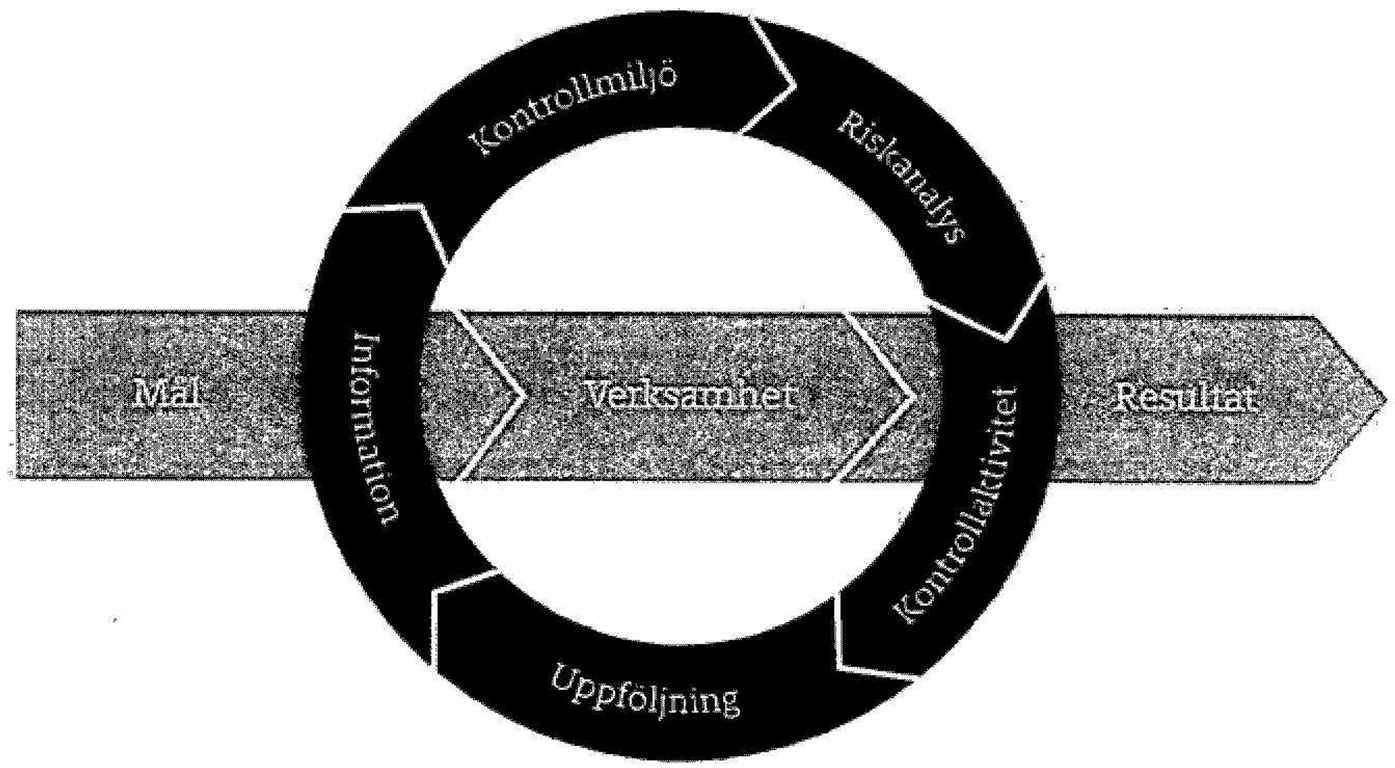
Grunden för god intern kontroll avseende finansiell rapportering utgörs av kontrollmiljön. Pandox arbetar kontinuerligt med att tydliggöra, dokumentera och anpassa organisationsstruktur, beslutsvägar, ansvar och befogenheter vilket stärker Pandox företagskultur och kontrollmiljö.

Riskbedömning

Se Riskavsnittet sidorna 81–85 och Hållbarhetsrapporten från sida 92.

Riskbedömningen avseende den finansiella rapporteringen innebär att Pandox har identifierat de arbetsprocesser och resultat- och balansposter där risk finns att felaktigheter, ofullständigheter eller oegentligheter skulle kunna uppstå om inte tillräckliga kontrollmoment byggs in i rutinerna. Vid riskbedömningen analyseras huruvida fel skulle kunna uppstå och i så fall hur och var i processen. I riskbedömningen har posterna där risken för väsentliga fel är högst identifierats. Det är poster där värdena i transaktionerna är stora eller där processen innehåller hög komplexitet med behov av stark intern kontroll.

Pandox modell för internkontroll



En bedömning av riskerna för fel i den finansiella rapporteringen sker årligen för varje rad i resultaträkningen, rapporten över finansiell ställning och kassaflödesanalysen. För de poster som är väsentliga och/eller har förhöjd risk för fel finns särskilda processer för att minimera riskerna. De tre viktigaste riskområdena är:

- Fastighetsvärdering
- Finansieringsverksamheten
- Investerings- och renoveringsprogram

Pandox har en väl etablerad operationell riskmodell (Pandoxmetoden). Pandoxmetoden används för att värdera och dokumentera identifierade risker i hotellfastigheterna och är en viktig del av Pandox totala riskarbete. Arbetsmetoden bygger på en individuell affärsplan för varje hotellfastighet och skapar förutsättningar för ökat kassaflöde och lägre risk. Den ger också kunskapsfördelar som bidrar till affärsmöjligheter. Pandoxmetodens fyra delar är:

- Marknadsanalys
- Marknadsstrategi
- Lönsamhetsoptimering
- Avtalsoptimering

För varje hotellfastighet finns en individuell affärsplan. Två gånger per år görs en genomgång av samtliga hotell och fastigheter samt en uppdatering av affärsplanen enligt Pandoxmetoden. Återkommande verksamhetsnära riskområden är intäkter/beläggning, fastighetsdrift-/underhåll, hyresavtalsfrågor och investeringar. De största riskerna dokumenteras i en "Hot Pile" som följs upp löpande samt i relevanta delar avrapporteras på koncernledningens månadsmöten. På dessa månadsmöten diskuteras även påverkan från makro-

2025081303218

ekonomi, hotellkonjunkturcykeln, geografisk exponering och operatörs-/varumärkesexponering, hotellefterfrågan, utbud av ny kapacitet, konkurrenter med mera.

Mer information om fastighetsvärdering finns på sidorna 153–155.

I rollen som aktiv ägare av hotellfastigheter eftersträvar Pandox att tillsammans med sina hyrespartners identifiera gemensamma investerings- och renoveringsprogram för att säkerställa hotellens konkurrenskraft och bidra till ett ökat kassaflöde. Pandox har ett långsiktigt perspektiv och en strukturerad process för handläggning, genomförande och uppföljning av investeringar. Pandox arbetar normalt med underhållsplaner på 3–5 år samt därutöver med specifika projekt för kassaflödeshöjande investeringar. För investeringar överstigande 10 MSEK skrivs en PM som lämnas till styrelsen för beslut. En investeringsbudget upprättas varje år i samband med framtagandet av budget och verksamhetsplan, vilken fastställs av styrelsen och justeras kvartalsvis. Utfallet av investeringarna följs upp mot budget och redovisas för styrelsen.

Ränteutgifter är Pandox största utgiftspost. Ränteutgifter påverkas av marknadsräntor och av marginalerna hos kreditinstitut samt Pandox strategi avseende räntebindning. Med en högre andel lån i utländsk valuta påverkas ränteutgifterna även av fluktuationer i valutakurser.

Majoriteten av Pandox lånefaciliteter löper med rörlig ränta. För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framför allt ränteswappar. Rörliga räntor är delvis utbytta genom ränteswappar vilket ger Pandox fasta räntor. Pandox styrelse fastställer riskmandatet. Riskmandatet speglas i Pandox finanspolicy och säkerställer att företaget har tillgång till långsiktig finansiering. Finanspolicyn uppdateras årligen av styrelsen. Pandox arbetar nära sina långivare och extern expertis för att ha god framförhållning avseende sitt finansieringsbehov.

I samband med Pandox årliga strategi- och budgetarbete presenterar koncernledningen en karta över koncernens viktigaste affärsrisker för styrelsen.

Kontrollaktiviteter

För att undvika felaktigheter är kontrollaktiviteter implementerade med syfte att säkerställa att kontrollmålen uppfylls. Pandox väsentligaste finansiella processer, såsom bokslut, konsolidering, uppföljning och rapportering finns dokumenterade i en Ekonomihandbok. Kontrollerna avser att säkerställa kvalitativ finansiell rapportering.

Samtliga koncernbolags implementerade nyckelkontroller avseende finansiell rapportering dokumenteras i en självutvärderingsmall som rapporteras till koncernfunktionen. Självutvärderingsmallen följs upp, anpassas och utvärderas av koncernfunktionen vilket stärker kontrollmiljön inom koncernen.

CFO, Business Intelligence och Group Accounting & Control har alla ett ansvar för att skapa den miljö som krävs för att uppnå transparent och rättvisande finansiell rapportering. Ledning och styrelse i Pandox utgör även viktiga kontrollinstanser i den externa finansiella rapporteringsprocessen.

Uppföljning

Pandox följer varje månad upp utfall i förhållande till bolagets operationella och finansiella mål. På resultatuppföljningsmöten deltar vd, CFO, Business Intelligence, Group Accounting & Control och affärsområdesansvariga. Materiella differenser utreds omedelbart av CFO och rapporteras i väsentliga fall till styrelsen. Eventuella identifierade höga risker följs upp av styrelsen minst varje kvartal. Revisionsutskottet granskar alltid de externa rapporterna innan de görs publika för aktiemarknaden.

Dessa processer för uppföljning utgör grunden för att säkerställa Pandox finansiella rapportering.

CFO redogör årligen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen för styrelsen.

Utöver detta granskar även Pandox externa revisorer bolagets interna kontroll avseende finansiell rapportering och årsredovisning samt gör en översiktlig granskning av delårsrapporten för det tredje kvartalet. Av revisorerna eventuellt identifierade brister och/eller fel rapporteras till Pandox ledning eller vid allvarligare brister eller fel direkt till styrelsen.

Information och kommunikation

En förutsättning för god intern kontroll är att dess olika beståndsdelar och avsikter är kända i organisationen. Med andra ord är en tydlig och strukturerad kommunikation kring intern kontroll mycket viktig.

För att säkerställa ett effektivt kunskaps- och erfarenhetsutbyte inom ekonomifunktionerna genomförs regelbundna ekonomimöten. Styrande riktlinjer, policyer och instruktioner finns tillgängliga på koncernens intranät. Tillgängligheten till dokumenten för intern information på intranätet styrs via behörigheter. Dokumenten uppdateras löpande vid behov. Även vad gäller finansiell data för koncernen är detta centralt styrt via behörigheter.

Det finns ett nära samarbete mellan koncernfunktion och rapporterande dotterbolag, däribland arrangerar koncernfunktion årligen konferens och utbildning för ekonomiansvariga och controllers.

Ansvarig för Investor Relations hanterar tillsammans med medarbetare all extern information och kommunikation, inklusive den externa hemsidan.

Ansvarsfulla och rättvisa affärer

Pandox ska vara en långsiktig och pålitlig partner och lägger stort värde vid att agera ansvarsfullt och professionellt i alla affärsrelationer. Genom god affärsetisk praxis vill vi motverka de risker för korruption och brott mot mänskliga rättigheter som finns i såväl fastighetsbranschen som hotellbranschen.

Inga fall av korruption under året
Pandox arbetar kontinuerligt med sina interna processer och rutiner för att minimera risken för korruption. I antikorruptionspolicyn beskrivs hur alla inom Pandox ska arbeta med frågan även om praktisk tillämpning varierar beroende på roll. Vid minsta frågetecken eller misstanke om korruption ska medarbetare rådfråga sin chef eller chefens chef.

Målet är att inga fall av korruption ska ske vare sig i Pandox verksamhet eller i leverantörskedjan. Inga fall av korruption rapporterades under 2024.

Utbildning i uppförandekod och affärsetik
För att säkerställa att Pandox agerar affärsetiskt korrekt och följer lagar och praxis har företaget en uppförandekod som gäller för alla medarbetare. Där beskrivs tydligt förväntningarna på individuellt uppträdande för att skapa en respektfull och positiv arbetsmiljö för alla.

Pandox har också en en digital utbildning baserad på uppförandekoden som genomförs som en del av nyanställning samt vart tredje år för samtliga anställda eller oftare om koden uppdaterats väsentligt. Utbildningen är anpassad utifrån om man är hotellanställd i Egen drift eller om man arbetar för huvudkontoret och finns på åtta olika språk. I vissa delar av Pandox Egen drift uppstår det ibland problem kring digital tillgång på arbetsplatsen, och det erbjuds därför även möjlighet att genomföra utbildningen i gruppformat med en facilitatorsguide. Medarbetare inom Pandox Egen drift genomför dessutom sina respektive hotellvarumärkes egna utbildningar inom affärsetik och uppförandekod.

Pandox mål är att samtliga medarbetare ska ha genomfört den interna digitala utbildning om uppförandekoden. Under 2024 var genomförandegraden 71 (65) procent. Vart tredje år genomgår utvalda medarbetare en fördjupad antikorruptionsutbildning. Under 2024 genomförde samtliga på huvudkontoret utbildningen och 36 procent av medarbetarna i Egen drift som har positioner som kan vara utsatta för korruption. Under året utbildades även styrelsen av extern part kring korruptionsrisker.

En viktig dialog
Om medarbetare i Pandox har frågor kring hur Pandox policyer eller uppförandekoder ska tolkas eller implementeras i praktiken kan de alltid kontakta Pandox SVP, Director of Sustainable Business. En central del av att förebygga oetiskt beteende är att hålla en öppen dialog om potentiella problem och dilemman.

I utbildningen om uppförandekoden finns en tydlig eskaleringsprocess för klagomål och allvarligare incidenter för att varje medarbetare ska känna sig trygg med vem de kan framföra observationer och erfarenheter till. I första steget ska medarbetare vända sig till sin chef, i andra hand till chefens chef och därefter till HR. Pandox har också ett visselblåsarsystem som handhas av extern part där anställda och externa intressenter kan rapportera om missförhållanden, brott mot policyer, lagar med mera anonymt. Två ärenden inkom under 2024 via detta system varav ett ledde till uppsägning.

Läs mer på sida 124

Stockholm den 9 mars 2025

Styrelsen för Pandox AB

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagstämman i Pandox AB, org.nr 556030-7885

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2024 på sidorna 72–79 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande
En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 9 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sofia Götmar-Blomstedt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

20250813032219

Styrelse och revisor

Christian Ringnes

Född 1954.
Styrelseordförande sedan 2004, ordförande i ersättningsutskottet samt ledamot i finansutskottet.

Master of Business Administration från Harvard Business School, kandidatexamen i företagsekonomi från École des Hautes Études Commerciales, examen Philosophicum från Universitetet i Oslo.

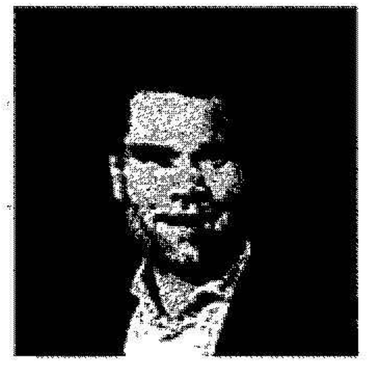
Vd Eiendomsspar AS och Victoria Eiendom AS (samt styrelseuppdrag i bolag i koncernen).

Styrelseordförande Sundt AS (samt styrelseuppdrag i flera bolag i koncernen) och Dermanor AS.

Christian Ringnes äger 46,6 procent av aktierna i Victoria Eiendom AS, som äger 56,4 procent av aktierna i Eiendomsspar AS, som i sin tur äger 37 314 375 A-aktier och 10 950 826 B-aktier i Pandox.

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej



Jon Rasmus Aurdal

Född 1982.
Styrelseledamot sedan 2018 samt ledamot i revisionsutskottet och i finansutskottet.

Master of Science, Professional Accountancy från Norwegian Business School (BI) och Master of Business and Administration från Norwegian School of Economics (NHH). Examen philosophicum från Universitetet i Oslo.

Chief Financial Officer Eiendomsspar AS och Victoria Eiendom AS. Styrelse- och ledningsuppdrag i flera dotterbolag till Eiendomsspar AS och Victoria Eiendom AS. Styrelseledamot Lillunn AS.

Aktieinnehav: 2 000 B-aktier.

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Ann-Sofi Danielsson

Född 1959.
Styrelseledamot sedan 2015 samt ordförande i revisionsutskottet.

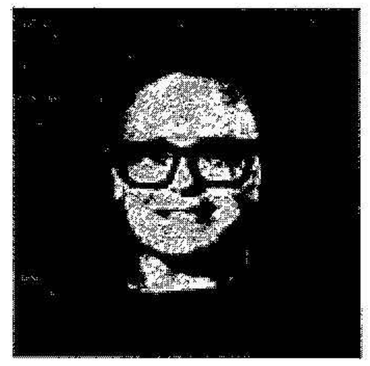
Civilekonom från Uppsala universitet.

Styrelseledamot Vasakronan AB, Rusta AB, Building Automation Nordic AB, Infrakraft BidCo AB m. fl.

Aktieinnehav: 1 000 B-aktier.

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja



Ulrika Danielsson

Född 1972.
Styrelseledamot sedan 2023 samt ledamot i revisionsutskottet.

Civilekonom från Handelshögskolan vid Göteborgs univsersitet.

Verksamhet i eget bolag, för närvarande uppdrag som tf CFO Platzer AB. Styrelseledamot Nyfosa AB, Infranord AB, Storytel AB och Kallebäck Property Invest AB.

Aktieinnehav: 1 000 B-aktier.

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Jeanette Dyhre Kvisvik

Född 1972.
Styrelseledamot sedan 2017.

Juridisk embetseksamen Laudabilis från Bergen Universitet (Norge).

Vd VILLOID AS.

Styrelseledamot VILLOID AS.

Aktieinnehav: 470 B-aktier.

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Jakob Iqbal

Född 1972.
Styrelseledamot sedan 2020 samt ledamot i ersättningsutskottet.

Master of Business Economics från BI Norwegian Business School. Certified European Financial Analyst (AFA) vid NHH Norwegian School of Economics. Slutfört Advanced Management Program vid Harvard Business School. Vd Sundt AS (samt styrelse- och ledningsuppdrag i flera bolag i koncernen).

Styrelseordförande Helene Sundt AB och Christian Sundt AB. Styrelseledamot Eiendomsspar AS, Victoria Eiendom AS, Pactum AS och Equitile Investments Ltd. Ledamot i valberedningen för Norwegian ASA, Panoro ASA, Ultimovacs ASA och Otello ASA.

Aktieinnehav: 10 000 B-aktier.

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Bengt Kjell

Född 1954.
Styrelseledamot sedan 1996.
Vice ordförande i styrelsen samt ordförande i finansutskottet.

Diplomerad från Handelshögskolan i Stockholm, DHS.

Styrelseledamot AB Industrivärden, ICA Gruppen AB, Dunkers Stiftelser m.fl.

Aktieinnehav: 2 000 B-aktier.

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Aktieinnehav per 31 december 2024.

Revisor
Sofia Götmar-Blomstedt

Född 1969.

Huvudansvarig auktoriserad revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Huvudansvarig revisor i Pandox sedan 2024.

Andra revisionsuppdrag: Thule Group, Scandic Hotels, Coop/KF, Cloetta, Pågengruppen och Ecolean.

Medlem av FAR.

Ledande befattningshavare

Liia Nõu, vd

Född 1965. I Pandox sedan 2007.
Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.
Styrelsemedlem Modern Times Group AB och JM AB.
Aktieinnehav: 36 615 B-aktier.

Anneli Lindblom, CFO

Född: 1967. I Pandox sedan 2021.
Civilekonom från Frans Schartaus Handelsinstitut Stockholm.
Styrelseledamot Neobo AB, Logistea AB och Haypp Group AB.
Aktieinnehav: 6 500 B-aktier.

Anders Berg, SVP, Communications and IR

Född 1967. I Pandox sedan 2015.
Civilekonom från Linköpings Universitet, Certified European Financial Analyst (CEFA), Certified Investor Relations Officer (CIRO).
Aktieinnehav: 2 000 B-aktier.

Mattias Bernunger, SVP, Property Management

Född 1972. I Pandox sedan 2018.
Civilingenjör från Luleå Universitet.
Aktieinnehav: 2 100 B-aktier.

Martin Creydt, SVP, Director of Asset Management International

Född: 1965. I Pandox sedan 2017.
Advanced Management Program, Cornell University. Executive Program, INSEAD, Business Degree Service Management, Göteborgs Universitet.
Aktieinnehav: 7 000 B-aktier.

Tobias Ekman, SVP, Director of Asset Management Nordics

Född 1972. I Pandox sedan 2022.
Hotel management degree, Hotel Institute Montreux. Hotel operation studies, HOSTA Hotel School, Switzerland.
Aktieinnehav: 0.

Lars Häggström, Executive Senior Advisor

Född 1954. I Pandox sedan 2000.
Sjöingenjör med examen från Sjöbefälsskolan i Stockholm samt ett års studier på Kungliga Tekniska Högskolan.
Aktieinnehav: 13 000 B-aktier.

Aldert Schaaphok, SVP, Director International Operations

Född 1959. I Pandox sedan 2004.
Kandidatexamen i företagsekonomi (hotelldirektion) från Hotelschool the Hague.
Aktieinnehav: 2 225 B-aktier.

Caroline Tivéus, SVP, Director of Sustainable Business

Född 1979. I Pandox sedan 2018.
Magister i redovisning från Lunds Universitet.
Styrelseledamot Prisma Properties AB.
Aktieinnehav: 1 794 B-aktier.

Jonas Törner, Chief Commercial Officer

Född 1971. I Pandox sedan 2005.
Studier för Mastersexamen, Business Administration and Economics, Stockholms universitet. Studier för en Kandidatexamen, Bachelor of Science in Engineering, vid Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.
Aktieinnehav: 8 500 B-aktier.

Aktieinnehav per 31 december 2024.

2025081303220

Ett genomtänkt riskarbete som skapar handlingsfrihet

Det finns en rad faktorer som påverkar eller skulle kunna påverka Pandox verksamhet, både direkt och indirekt. Pandox arbetar löpande och strukturerat med att identifiera verksamhetens risker för att kunna hantera dem så medvetet och effektivt som möjligt. En god riskhantering skapar handlingsfrihet och stärker omvärldens förtroende för företaget.

Med Pandox affärsverksamhet följer risker som företaget arbetar strukturerat och proaktivt med att kartlägga, analysera och hantera.

Pandox värderar varje risk baserat på dess bedömda påverkan om den händelse som utlöser risken inträffar och sannolikheten att risken då realiseras. Värderingen ligger sedan till grund för en bedömning av hur risken ska prioriteras, om den kräver särskild åtgärd eller om den kan hanteras inom ramen för Pandox normala förvaltning. Effektiviteten hos befintliga åtgärder för att motverka risker bedöms på en skala som sträcker sig från låg till hög kontroll.

Identifierade risker mappas i en riskmatris på basis av dess bedömda påverkan och sannolikhet. Genom ett aktivt arbete kan riskernas potentiella effekter på verksamheten minskas.

	PANDOX RISKARBETE	1 OMVÄRLD	2 STRATEGI	3 VERKSAMHET	4 FINANSIELLT	5 HÅLLBARHET
VAD?	Risk är en osäkerhetsfaktor som skulle kunna hindra Pandox från att nå sina affärsmål. Risker behöver identifieras, värderas och hanteras löpande. Pandox riskarbete bygger på en kombination av kompetens, erfarenhet, organisation och ansvar samt policyer, regler, instruktioner och kontroller.	Externa faktorer som till exempel ekonomisk konjunktur, ny hotellkapacitet, förändrade affärsmodeller, geopolitiska händelser, terrordåd och samhällsrestriktioner till följd av till exempel pandemier är faktorer som kan påverka resemarknaden och därmed hotellefterfrågan.	Interna faktorer som direkt påverkar Pandox möjligheter att realisera sin strategi och nå sina affärsmål till en bestämd risknivå, till exempel tillgång till den specialistkompetens som behövs för att företaget skall kunna bedriva sin verksamhet på ett konkurrenskraftigt sätt.	Interna faktorer som till exempel Pandox organisation, effektivitet och förmåga att skapa lönsam tillväxt och värde för företagets intressenter till en förutbestämd risknivå. Här ingår även efterlevnadsrisker hänförliga till externa krav, regler och lagar.	Externa och interna faktorer som till exempel fluktuerande räntenivåer och valutakurser, fel i värderingar av fastigheter, likviditetsrisk och motpartsrisk. Här ingår också refinansieringsrisk kopplat till hyresgästernas finansiella prestation och status.	Strategiska och operativa risker hänförliga till miljö, mänskliga rättigheter, sociala och personrelaterade förhållanden samt korruption, vilka tillsammans med företagets ekonomiska prestation lägger grunden för omvärldens förtroende.
HUR?	Pandox styrelse är formellt sett ansvarigt för Pandox riskhantering, men det operativa ansvaret är delegerat till Pandox affärsledning som arbetar med riskfrågor som en del av företagets löpande verksamhet. Viktigare områden är värdering, finansering och förvärv av hotellfastigheter samt hyres- och avtalsrelationer, investeringar i hotellfastigheter och drift av hotellverksamhet.	Pandox drar fördel av ett betydande flöde av omvärldsinformation genom en bred geografisk närvaro och ett stort nätverk av affärspartners och externa rådgivare. Tillsammans med en stark intern analyskapacitet kan affärsledningen snabbt identifiera, utvärdera och agera på risker och möjligheter som uppstår i omvärlden.	Pandox styrelse och ledning utvärderar gemensamt viktiga strategirisker och prövar löpande behovet av justeringar i företagets strategi. Pandox arbetar aktivt med att säkerställa företagets attraktivitet för befintliga och nya medarbetare.	Pandox värdeskapande och operativa risker utvärderas löpande av företagets affärsledning och styrelse. Risker hanteras genom en kombination av hög verksamhetskompetens och en organisation med tydlig ansvarsfördelning och uppföljning. Styrning och stöd finns också i policyer antagna av företagets styrelse samt kompletterande styrdokument och instruktioner.	Finansiella risker regleras framförallt i Pandox finanspolicy. Riskerna identifieras, värderas och hanteras löpande av Pandox affärsledning med stöd av styrelsen, bland annat i ett särskilt finansutskott.	Pandox första försvarslinje är den enskilde medarbetarens kompetens och företagets värdegrund. Riskerna regleras i olika koder och policyer antagna av styrelsen och hanteras genom aktiv uppföljning och styrning i egen regi i Egen drift och i samarbete med hyresgäster i Hyresavtal.

Risköversikt

Här presenteras en sammanställning av identifierade risker samt deras bedömda sannolikhet och konsekvens på kort sikt.

När det gäller den finansiella rapporteringen avseende såväl resultat som finansiell ställning är det fortsatt framförallt förändrade direktavkastningskrav som har störst påverkan. Se Not E och G för en utförlig beskrivning av finansiella risker samt känslighetsanalys. På följande sidor beskrivs Pandox risker och riskhantering.

Hållbarhetsrisker sammanfattas på sid 97 och beskrivs under respektive hållbarhetsstandard, enligt nuvarande tolkning av ESRS, på sid 92–147.

	Sannolikhet	Konsekvens
1 OMVÄRLDSRISKER		
Konjunkturnedgång	○	○
Disruptiva affärsmodeller	○	○
Geopolitiska händelser	●	○
Överetablering av hotellrum	○	○
Pandemier	○	●
Terrordåd	●	○
2 STRATEGISKA RISKER		
Tillväxt genom förvärv	○	○
Investeringar i befintlig portfölj	○	○
Digitaliseringspåverkan	●	○
Större omförhandlingar av hyresavtal	●	●
Koncentration till få hyresgäster	○	○
3 OPERATIVA RISKER		
Beroende av enskilda nyckelpersoner	○	●
Medarbetarnas kompetens	●	●
Hyresgästernas affär och finansiella status	●	○
Integration av förvärv	●	●
Egen drift av hotell	○	○
IT-säkerhet	●	○
Skatterisker	○	●
Tvister	●	○
Inflation	●	○

	Sannolikhet	Konsekvens
4 FINANSIELLA RISKER		
Fluktuationer i räntenivåer	○	○
Refinansierings- och likviditetsrisk	●	●
Villkors- och kovenantbrott i kreditavtal	●	●
Valutarisk	○	●
Attester och behörigheter	○	○
Finansiell rapportering	○	○
Fastighetsvärdering	○	○
Fel i försäkring	●	○
Motpartsrisk banker derivat	●	●
Hyresrapportering	○	●

Sannolikhet ● Liten ○ Medel ● Stor
Konsekvens ● Liten ○ Medel ● Stor

2025081303221

PANDOX RISKER OCH FÖRETAGETS HANTERING AV DESSA BESKRIVS NÄRMARE NEDAN.

Risk	Beskrivning	Riskhantering
1 OMVÄRLDSRISKER		
Konjunkturnedgång	Ekonomisk aktivitet är en primär drivkraft för både affärs- och fritidsresande och en försvagad konjunktur kan därför påverka efterfrågan negativt.	• Portföljen består av många stora hotellfastigheter med god spridning över geografi, läge, varumärke, driftsmodell och typ av efterfrågan (internationell, inhemsk och regional). • Hotellfastigheterna är övervägande fullservicehotell i det övre mellanklassegmentet som historiskt uppvisat en högre stabilitet i intjäning än till exempel högprissegmentet.
Disruptiva affärsmodeller	Pandox affärsmodell kan utmanas genom framväxten av nya affärsmodeller, till exempel genom internetbaserade resebyråer (OTA:er) och så kallade home-sharing-tjänster. Om Pandox inte förnår hävda sig i konkurrensen kan intäkter och vinster påverkas negativt.	• Pandox arbetar med ett 30-tal olika hotelloperatörer och hotellvarumärken. Det ger företaget en unik position när det gäller information och kunskap om marknadsförändringar samt bidrar till en affärsmässig riskspridning. • Pandox arbetsmetodik bygger på att optimera intäkterna med hänsyn taget till distributionslandskapet och dess påverkan på intäkter och kostnader, bland annat med stöd av ett koncerngemensamt Revenue Management Center. • Långa hyresavtal med externa hotelloperatörer som innehåller bestämmelser som föreskriver en kontrakterad minimihyra och generella avdrag för kommissioner tillåts i regel inte.
Geopolitiska händelser	Säkerhetspolitiska och geopolitiska händelser kan få betydande effekter på resmönster och efterfrågan i hotellmarknaden.	• En genomarbetad strategi och affärsplan finns för varje enskild hotellfastighet och geografiskt område. • Förmågan att löpande följa upp de ekonomiska förutsättningarna för varje enskild hotellfastighet skapar beredskap till snabba affärsbeslut när så krävs. • Diversifierad hotellfastighetsportfölj med huvudsakligen inhemsk och regional efterfrågan.
Överetablering av hotellrum	Kapacitetstillskott i form av nya hotell och hotellrum kan ha en betydande negativ påverkan på RevPAR på enskilda marknader.	• Löpande marknadsanalys sker för respektive geografiskt verksamhetsområde och hotellfastighet, vilket betyder att förändringar i marknaden fångas upp tidigt och att åtgärder kan initieras utan dröjsmål.
Pandemier	Global spridning av smittsam sjukdom som leder till extraordinära samhällsåtgärder i många länder samtidigt, till exempel reserestriktioner, publik- och mötesbegränsningar och inskränkningar i möjligheterna att bedriva hotellverksamhet.	• Geografiskt diversifierad hotellfastighetsportfölj. • Exponering mot i huvudsak inhemsk och regional efterfrågan. • Betydande andel hyresavtal med kontrakterad minimihyra och fast hyra.
Terrordåd	Disruptiva händelser som dels påverkar Pandoxägda hotellfastigheter och hotell direkt, dels påverkar Pandoxägda hotellfastigheter och hotell indirekt genom väsentlig påverkan på samhällskritisk infrastruktur och resmönster.	• Löpande säkerhetsarbete. • Krisplaner. • Försäkringsskydd. • Geografisk diversifiering med hotellfastigheter i 11 länder och cirka 90 destinationer.
2 STRATEGISKA RISKER		
Tillväxt genom förvärv	Risker hänförliga till förvärv är framförallt att betala för mycket för en tillgång, risken för felaktiga antaganden vad gäller framtida resultat för den förvärvade tillgången/verksamheten, risken att ta över oförmånliga hyresavtal eller andra avtal samt risken att bolagsledningens tid och andra resurser förbrukas på förvärv som inte fullföljs.	• Pandox långsiktiga fokus på tillgångsslaget hotellfastigheter har skapat omfattande specialistkompetens. • Aktiv styrelse och aktiva huvudägare, erfaren ledning och goda beslutsunderlag. • Pandox har en genomarbetad strategi där land, stad, hoteltyp, varumärke, avtalsform, driftsform samt avkastningskrav kontinuerligt och konsekvent utvärderas. • Väl beprövade due diligence-processer med stöd av interna och externa specialister minskar risken för felaktiga förvärv. • Pandox arbetsmetodik (Pandoxmetoden) ökar kassaflödet och begränsar risken för respektive hotell.
Stora investeringar i befintlig portfölj	Det finns en risk att kostnader för investeringar kan bli högre än förväntat och avkastningen därmed lägre än förväntat på grund av felkalkyler, oprofessionell upphandling och ineffektivt projektgenomförande.	• Omfattande specialistkompetens när det gäller att identifiera, värdera och genomföra investeringar i befintlig hotellfastighetsportfölj. • Långsiktig investeringshandläggning avseende åtgärder i fastighetsbeståndet. • Månadsgenomgång av samtliga investeringsprojekt. • Uppföljning och efterkalkyler av genomförda investeringsprojekt.
Påverkan av digitalisering	Digitalisering är en stark och accelerande förändringsfaktor i samhället. Den har också förmågan att förändra människors beteenden. Det ställer nya krav på Pandox organisation och arbetssätt, samt öppnar möjligheter för nya aktörer med andra affärsmodeller att etablera sig, framförallt i home-sharing-segmentet.	• Pandox arbetar aktivt på operativ nivå med kunskapsinhämtning i strategiska digitaliseringsfrågor. • Arbete med riktade insatser pågår inom olika delar av företaget och Pandox ser kontinuerligt över arbetssätt och processer för att öka den digitala mognadsgraden. • Ökad datainsamling, analys och automatisering av aktiviteter i hotellfastigheterna.

Risk	Beskrivning	Riskhantering
2 STRATEGISKA RISKER, forts.		
Större omförhandlingar av hyresavtal	Risken för ofördelaktiga förändringar i hyresnivåer och/eller ansvarsfördelning vid investeringar och/eller driftsövertaganden.	• Attraktiva hotellprodukter och nära dialog med hyresgäster. • Intern projektgrupp med stark kompetens och tydligt mandat. • Egen kompetens och förmåga att ta över och driva hotellverksamheten om så behövs.
Koncentration till få hyresgäster	Ett högt beroende av ett fåtal hyresgäster kan öka den operationella och finansiella risken.	• Konkurrenskraftiga och operativt starka hyresgäster. • Tydlig ansvarsfördelning och riskdelning i hyresavtal. • Olika former av garantier som säkerhet för hyresbetalningar.
3 OPERATIVA RISKER		
Beroende av enskilda nyckelpersoner	Högt beroende av enskilda personer på nyckelbefattningar kan medföra risker för att det dagliga arbetet inte kan genomföras med tillräcklig effektivitet och kvalitet.	• Löpande utveckling av strukturkapital genom process- och organisationsutveckling. • Plan för långsiktig kompetensförsörjning. • God kännedom om externa personer i ledande befattningar för rekrytering. • Starkt externt nätverk med stödjande specialistkompetenser. • Ersättningskommitté som säkerställer konkurrenskraftiga ersättningsnivåer. • Tydliga personliga incitament och långa avtalstider. • Rutin och processbeskrivningar för viktiga funktioner för att minska personberoendet.
Medarbetarnas kompetens	Risken att Pandox inte kan hitta eller tillräckligt snabbt säkerställa rätt kompetens på nya marknader eller ersätta förlorad kompetens på existerande marknader.	• Som en del av det operativa HR-arbetet sker löpande prövning av rekryteringsbehov både centralt och lokalt. • Starkt externt nätverk med stödjande specialistkompetenser. • Attraktiv arbetsplats med stor personlig frihet i yrkesrollen och goda utvecklingsmöjligheter.
Hyresgästernas affär och finansiella status	Risken att hyresgäster underpresterar och/eller inte kan betala sin hyra.	• Individuella affärsplaner för varje enskild hotellfastighet. • Varje hyresgästs utfall följs upp månadsvis, vilket även gäller pågående investeringsprojekt. • Olika garantier som under vissa omständigheter kan påkallas för att täcka obetalda hyror.
Integration av förvärv	Affärsmässiga, tekniska och redovisningsmässiga risker som uppstår inför, under och efter ett förvärv eller verksamhetsövertagande.	• Lång erfarenhet av integration av förvärv på många olika geografiska marknader. • Tydlig projektorganisation och rollfördelning. • Intern specialistkompetens inom fastighet, finans, skatt, värdering, juridik och kommunikation. • Tydlig arbetsmetodik och process. • Omfattande externt nätverk med specialistkompetens.
Egen drift av hotell	Pandox är utsatt för vissa risker som är vanligt förekommande inom hotelldrift, som till exempel ökade driftskostnader som inte fullt ut kan vägas upp av höjda priser på hotellrum eller andra tjänster på hotellen, kostnader för efterlevnad av lagar och förordningar, förmågan att prognostisera beläggningsgrad och snittpriser samt planera bemanning, kvaliteten eller renommén hos använda hotellvarumärken, oförmåga att hålla jämna steg med den tekniska utvecklingen, fel eller skador på IT-system samt kostnader och risker förenade med att skydda gästernas personuppgifters integritet och fysiska säkerhet.	• Strategiskt och operativt arbete med att säkerställa varje hotells optimala position i respektive marknad. • Starkt lokalt management och en effektiv organisation. • Koncerngemensamt Revenue Management Center för distribution av hotellprodukterna. • Moderna system för intäktsprognoser, bemanning och produktivitet. • Löpande benchmarking och analys av varje hotells prestation i förhållande till sina närmaste konkurrenthotell.
IT-säkerhet	I takt med ökad digitalisering, geopolitiska spänningar och internationellt organiserad brottslighet har risken för IT-incidenter som kan leda till förlust, manipulation eller låsning av data och system ökat.	• Styrelsen antar årligen en IT-policy. • Väl avgränsad systemmiljö med få användare på koncernnivå. • Regelbunden riskanalys och fortlöpande underhåll av IT-säkerhet med stöd av extern expertis. • Löpande utbildning av medarbetare i cyber- och IT-säkerhetsfrågor.

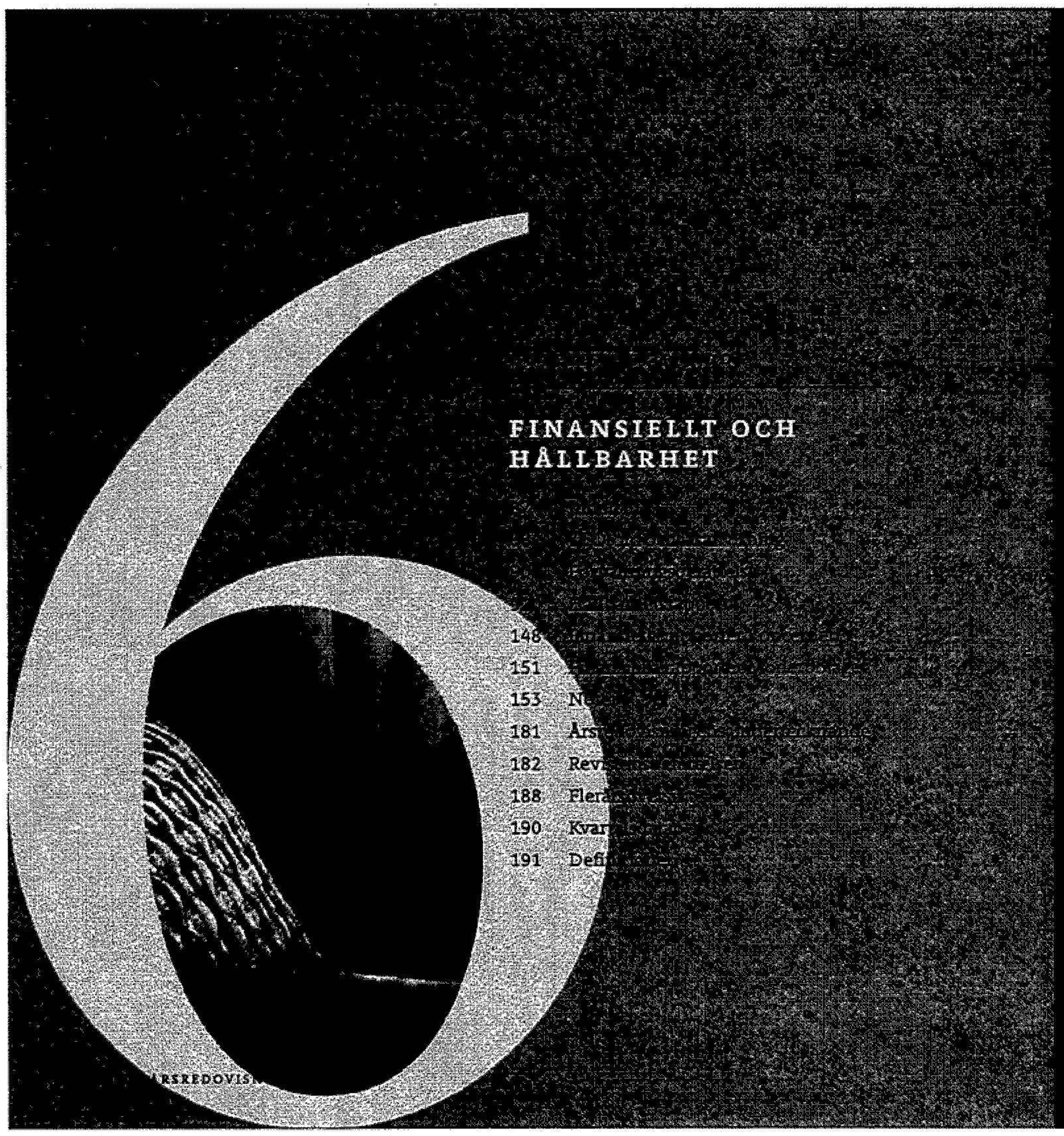
20250813033222

Risk	Beskrivning	Riskhantering
(3) OPERATIVA RISKER, forts.		
Skatterisker	Pandox kan komma att påverkas av förändringar i skattelagstiftning eller praxis. Pandox skattesituation kan försämras om företagets tidigare eller nuvarande hantering och bedömning av skattefrågor ifrågasätts med framgång.	• Pandox har intern skatteexpertis och arbetar tillsammans med välrenommerade externa skatterådgivare vid förvärv, avyttringar och löpande utvärdering av förändringar i skattelagstiftningen och dess tolkning i respektive verksamhetsland. • Planering av åtgärder på grund av föreslagna förändringar i skattelagstiftningen sker i ett tidigt skede. • Vid eventuella förfrågningar från lokal skattemyndighet konsulteras välrenommerade externa skatterådgivare. • Pandox har en skattepolicy antagen av styrelsen som bland annat uttryckligen fastställer att Pandox skall följa alla lagar och regler som gäller där koncernens bolag är verksamma, att skattehanteringen skall vara etisk och affärsmässigt sund och grundas på försiktighet och genomlysning. Aggressiv eller avancerad skatteplanering ska inte förekomma.
Tvister	Tvister kan uppstå på olika områden och kan leda till negativa ekonomiska konsekvenser och minskat förtroende.	• Försiktig hållning generellt sett. • Starkt nätverk av rådgivare på varje enskild marknad och för varje typ av frågeställning.
Inflation	Brister och störningar i ekonomin som leder till kostnadsinflation i investeringar och/eller drift av hotellfastigheter och hotell.	• Ökat fokus på styrning och uppföljning av större investeringsprojekt. • Planerade inköp i större volymer. • Modell med rörliga intäkter i Hyresavtal där hyresintäkterna ökar när hyresgästerna höjer sina priser på hotellrum och andra hotelltjänster . • Möjlighet att kompensera för höjda insatspriser genom att höja priser på hotellrum och andra hotelltjänster i Egen drift.
(4) FINANSIELLA RISKER		
Fluktuationer i räntenivåer	Ränteutgifter är, och har historiskt varit, Pandox största utgiftspost. Ränteutgifter påverkas av marknadsräntor och av marginalerna hos kreditinstitut, liksom av Pandox strategi avseende räntebindning. Majoriteten av Pandox lånefaciliteter löper med rörlig ränta. Det finns en risk att Pandox ränteutgifter ökar om marknadsräntorna stiger, eller att Pandox binder sina räntor vid en nivå som är högre än marknadsräntan.	• För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framför allt ränteswappar. • Rörliga räntor är delvis utbytta genom ränteswappar vilket ger Pandox fasta räntor. • Pandox har en finanspolicy som reglerar riskmandat och som fastställs årligen av styrelsen. • Intern specialistkompetens inom treasury och risk. • Nära samarbete med extern finansiell expertis.
Refinansierings- och likviditetsrisk	Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av dess löptid, eller endast kan erhållas eller förnyas till betydligt högre kostnader. Med likviditetsrisk avses risken att Pandox inte kan uppfylla sina betalningsåtaganden på grund av bristande likviditet.	• Pandox har tillgång till långsiktig finansiering. • Pandox finanspolicy fastställer miniminivåer avseende outnyttjat kreditutrymme, samt belåningsgrad. • Pandox har en likviditetsreserv för att säkerställa att företaget vid var tid kan uppfylla löpande betalningsförpliktelser. • Pandox har god tillgång till långfristiga kreditfaciliter. • Pandox har en diversifierad portfölj med långivare som består av 15 nordiska och internationella relationsbanker, inklusive AMF Tjänstepension AB. • Pandox har inrättat ett särskilt finansutskott med medlemmar från Pandox styrelse och företagsledning för att hantera viktigare praktiska och strategiska frågor hänförliga till Pandox finansiering.
Villkors- och kovenantbrott i kreditavtal	Under extraordinära omständigheter, som till exempel pandemier eller extrem ränteoro, kan det inte uteslutas att en situation kan uppkomma där till exempel åtaganden och kovenanter i företagets kreditavtal inte efterlevs.	• Löpande uppföljning och kontroll av kreditportföljen och dess villkor och kovenanter. • Proaktiv och nära dialog med långivare om anpassning av villkor och kovenanter i befintliga kreditavtal vid behov. • Konkreta åtgärder som kan göras för att, vid behov, läka eventuella avsteg, är till exempel inbetalning av räntekostnad på spärrat bankkonto, ändrade kovenanter, kovenantfri period eller vissa återbetalningar.
Valutarisk	Valutarisk definieras som risken att koncernens resultaträkning och rapport över finansiell ställning påverkas negativt av valutakursförändringar. Denna risk kan delas upp i transaktionsexponering, det vill säga nettot av operativa och finansiella (räntor/amorteringar) flöden, och omräkningsexponering avseende nettoinvesteringar i utländska koncernbolag.	• De utländska verksamheterna har i huvudsak både intäkter och kostnader i lokal valuta vilket gör att valutaexponering till följd av löpande flöden, det vill säga att transaktionsexponeringen, är begränsad. Till följd av den begränsade risken valutasäkrar Pandox inte dessa flöden såvida det inte finns särskild anledning till det. • Eget kapital valutasäkras vid behov inför förvärv, investeringar och avyttringar för att undvika värdeförändringar i det egna kapitalet. • Pandox minskar sin valutaexponering vad gäller nettoinvesteringar i utländska koncernbolag genom att uppta lån i lokal valuta.

Risk	Beskrivning	Riskhantering
4 FINANSIELLA RISKER, forts.		
Attester och behörigheter	Behörigheter till beslut, attestordning och betalningsprocesser.	• Av styrelsen fastställd attestordning. • Väl avgränsade behörigheter i interna system. • Särskild kontroll vid utbetalningar och beställningar över viss nivå enligt attestordning.
Finansiell rapportering	Direkta fel i eller ojämn kvalitet på både intern och extern rapportering, till exempel fel i hyresredovisning och fastighetsvärdering. Risken innefattar även sen rapportering eller att rapporteringen inte är upprättad enligt koncernens redovisningsprinciper.	• Pandox eftersträvar enhetliga rutiner och kontroller inom finansiell rapportering som är anpassade till och stödjer verksamheten över hela koncernen. • Manualer, instruktioner, tidsplaner och genomgångar med dotterbolagen i koncernen för att säkerställa konsekvent rapportering i tid. • Ett av styrelsen utsett revisionsutskott granskar koncernens finansiella rapportering och riskarbete.
Fastighetsvärdering	Enskilda och systematiska fel i värderingsprocessen, till exempel felaktiga antaganden om tillväxt, lönsamhet och direktavkastningskrav.	• Pandox har en robust värderingsprocess och en konsekvent värderingsansats. Värderingsmodellen består av en accepterad och beprövad kassaflödesmodell, där framtida kassaflöden som hotellfastigheterna förväntas generera diskonteras med marknadens avkastningskrav. • Värderingen baseras på det berörda hotellets affärsplan, vilken uppdateras minst två gånger per år, och bland annat tar 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 normalt sett varje år av oberoende fastighetsvärderare. De externa värderingarna är en viktig referenspunkt för Pandox interna värderingar i den mån att skillnader mot internt utförd värdering analyseras för att på så vis utmana den interna värderingen. • De externa värderarna genomför en mer djupgående inspektion minst var tredje år eller om fastigheten genomgått stora förändringar. • Genomgång av värderingar sker kvartalsvis av Pandox ledning, revisionsutskott, finansutskott och styrelse innan finansiell rapportering avlämnas. • För mer information om fastighetsvärdering se sidorna 163–167.
Fel i försäkring	Framförallt risken att fastigheter är underförsäkrade och att tillräcklig försäkringsersättning inte kan erhållas vid skada.	• Minst årlig genomgång av försäkringar. • Löpande rådgivning avseende premier och försäkringsnivåer.
Motpartsrisk banker derivat	Risk för att bank som ställer ut OTC-derivat inte kan fullgöra sin skyldighet enligt avtal.	• Banker med hög rating. • Risktolerans hanteras i finanspolicy. • Löpande uppföljning treasury.
Hyresrapportering	Under- eller överskattning av hyresintäkter.	• Löpande uppföljning och avstämning med hyresgäst. • Periodvis revision av hyresrapportering internt och i förkommande fall externt med hyresgäst.

6 FINANSIELLT OCH HÅLLBARHET

148
151
153 N
181 Års
182 Revi
188 Flera
190 Kvar
191 Defi



Innehåll

CFO-ord	88
Finansiell läsanvisning	89

Koncernens rapporter

Förvaltningsberättelse	90
– Hållbarhetsrapport	92
Rapport över totalresultat för koncernen	148
Rapport över finansiell ställning för koncernen	149
Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen	150
Rapport över kassaflöden för koncernen	150

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning för moderbolaget	151
Balansräkning för moderbolaget	151
Rapport över förändring i eget kapital för moderbolaget	152
Rapport över kassaflöden för moderbolaget	152

Den formella årsredovisningen som granskats av bolagets revisorer återfinns på sidorna 90–181.

Noter

Belopp i MSEK om inget annat anges

A.	**ALTERNATIVA NYCKELTAL**	
A1.	EBITDA	153
	Cash earnings	153
	EPRA NRV	154
	Belåningsgrad	155
	Övriga alternativa nyckeltal	154
	Substansvärde	155
B.	**ALLMÄN INFORMATION OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSPRINCIPER**	
B1.	Övergripande redovisningsprinciper	156
C.	**INTÄKTER OCH KOSTNADER**	
C1.	Rörelsesegment	158
C2.	Intäkter	160
C3.	Arvode och ersättning till revisorer	160
C4.	Kostnader hyresavtal	160
C5.	Kostnader egen drift	160
C6.	Rörelsens kostnader per kostnadsslag	160
C7.	Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	161
D.	**SKATT**	
D1.	Skatt	163
E.	**TILLGÅNGAR**	
E1.	Förvaltningsfastigheter	165
E2.	Rörelsefastigheter	168
E3.	Inventarier och inredning	169
E4.	Kundfordringar	169
E5.	Övriga långfristiga fordringar	169
E6.	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169
E7.	Tillgångar som innehas för försäljning	169
F.	**OPERATIVA SKULDER**	
F1.	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	170
F2.	Avsättningar	170
F3.	Ställda säkerheter, ansvarsförbindelser och eventualförpliktelser	170
G.	**FINANSIERING, KAPITALSTRUKTUR OCH EGET KAPITAL**	
G1.	Finansiella intäkter och kostnader	171
G2.	Finansiella risker och riskhantering	172
G3.	Finansiella tillgångar och skulder, kategoriindelning, verkligt värde och kvittning	174
G4.	Eget kapital	175
G5.	Nyttjanderättstillgång och leasingskuld	176
H.	**KONCERNSTRUKTUR**	
H1.	Andelar i dotterföretag	177
I.	**KASSAFLÖDESANALYS**	
I1.	Specifikation över kassaflöden för koncernen	178
J.	**MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR**	
J1.	Moderbolagets redovisningsprinciper	179
J2.	Kort- och långfristiga skulder moderbolaget	179
J3.	Vinstdisposition	179
J4.	Bokslutsdispositioner moderbolaget	179
K.	**HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**	
K1.	Händelser efter balansdagen	180
L.	**NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER**	
L1.	Närståendetransaktioner	180

Årsredovisningens undertecknande	181
Revisionsberättelse	182
Revisorns granskningsberättelse av Pandox AB (publ)s frivilligt upprättade hållbarhetsrapport	186
Flerårsöversikt	188
Kvartalsdata	190
Finansiella definitioner	191
Övriga definitioner och begrepp	192

2025081303224

Förändring, förvärv och framtidsfokus

Vår värld blir en alltmer snabbrörlig värld där digitalisering och effektivitet utmanar den traditionella synen på vad en ekonom är och bör kunna. Framtidens finansorganisation är mer utåtriktad än inåtvänd och med ett allt större utrymme för mer automatiserade processer. Genom effektivare arbete där långsamma och ibland tråkiga arbetsuppgifter kan automatiseras blir det mer tid för att utveckla arbetet och lära nytt.

Under 2024 slutförde vi sammantaget fyra förvärv, refinansierade 17 999 MSEK och säkrade ny finansiering om 3 150 MSEK. Därutöver genomförde vi en framgångsrik nyemission som tillförde ytterligare 2 000 MSEK för framtida investeringar och förvärv. Förvärv spelar en central roll i vår tillväxtstrategi – dels genom att de direkt bidrar med intäkter och driftnetto, men också genom det långsiktiga värdeskapande som nya fastigheter tillför portföljen. I takt med att finansieringsmarknaden normaliseras kommer också aktiviteten i transaktionsmarknaden att fortsätta öka, vilket bör skapa intressanta möjligheter för oss.

Vi har värdefulla relationer att värna både inom förvärvsteamen och med våra relationsbanker som hjälper oss att växa. Våra tillväxtambitioner ställer också krav på vår interna organisation att både springa fort på nya förslag och samtidigt förvalta det vi har och fortsätta att vidareutveckla vår befintliga portfölj.

Att förstå var vi kommer ifrån är avgörande för att veta vart vi är på väg – en bra ledstjärna för att fortsätta effektivisera det befintliga och skapa tid för det som är nytt. Vi har fortsatt vår resa med att effektivisera hanteringen av vår befintliga portfölj, både från ett kvalitetsperspektiv och hållbarhetsperspektiv. Genom ett antal projekt där vi effektiviserar ekonomiarbetet genom att övergå till ett mer processtyrt arbetssätt, kan vi göra mer bolagsoberoende och hantera flera bolag och enheter i samma process.

Vårt intensiva arbete med miljö- och hållbarhetsrapportering i enlighet CSRD, Corporate Sustainability Reporting Directive, har fyllt mycket av vår tid under 2024. För första gången rapporterar vi i enlighet med det nya direktivet, vilket har krävt en noggrann kartläggning av vår påverkan för att ställa om just vår verksamhet. Vi har satt mål och definierat aktiviteter för att nå dem samt implementerat nödvändiga policys. Med det sagt är CSRD fortfarande i ett tidigt skede och praxis är därmed inte helt etablerat vilket har gett en hel del intressanta diskussioner och ställningstaganden. För den som var med när IFRS var nytt och utan praxis kan man få en känsla av déjà vu.

År 2024 har präglats av att navigera inom det vi kan och kombinera det med kontinuerlig utveckling för att bidra med insikt och tvärfunktionellt värde för Pandox. Att omfamna nuet och njuta av de möjligheter som finns och fortsätta vara nyfiken på nya tekniska framsteg och förändrade affärsbehov. Min uppfattning är att finansorganisationer under de senaste åren har genomgått en förändring snabbare än vad man kan ta till sig. I efterhand bedömer jag att vi kommer se tillbaka på denna tid som en vändpunkt, där vi lämnat det vi kom ifrån och skapat ett nytt sätt att arbeta som kommer följa med oss in i framtiden.

Stockholm i mars 2025
Anneli Lindblom

Finansiell läsanvisning

Ur ett finansiellt perspektiv driver Pandox två affärsverksamheter som också redovisas som egna affärssegment. Det största är Hyresavtal som med hänsyn taget till hotellfastigheters särdrag är fullt jämförbar med de flesta andra fastighetsbolag. Det andra är Egen drift där Pandox utöver att äga hotellfastigheten också driver hotellverksamheten i fastigheten. Kombinationen innebär att Pandox resultat på aggregerad nivå inte är fullt jämförbart med andra fastighetsbolags och att Pandox två affärssegment inte heller är fullt jämförbara med varandra.

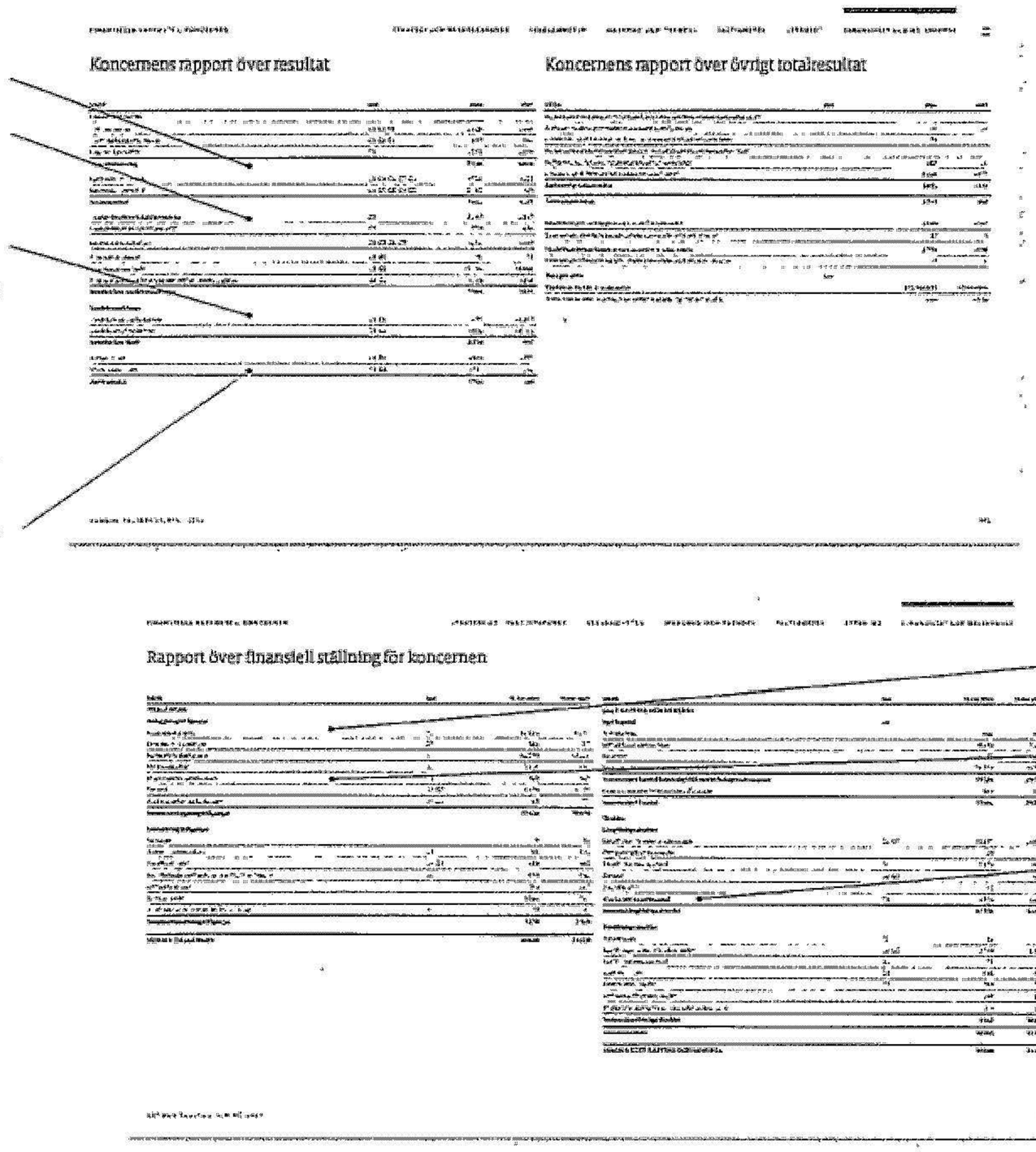
Resultaträkning

- Nettoomsättning: Består av både hyresintäkter från Hyresavtal respektive omsättning från Egen drift och är därför som aggregerat mått mindre användbart. Intäkter från respektive affärssegment bör bedömas var för sig.
- Driftnetto: För att skapa jämförbarhet mellan affärssegmenten återläggs avskrivningar till bruttoresultatet för Egen drift.
- Värdeförändringar: Under denna rubrik redovisas två olika typer av värdeförändringar:

1. Värdeförändringar fastigheter avser förändringen (ökning/minskning) av marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter. Kom ihåg att Rörelsefastigheter inte marknadsvärderas enligt IFRS. De är istället upptagna till anskaffningsvärde. Pandox marknadsvärderar dock Rörelsefastigheterna löpande och redovisar värdet i informationssyfte och det ingår också i EPRA NRV. Det ingår även realiserade värdeförändringar fastigheter som är skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och det värde som realiserats vid en avyttring.

2. Värdeförändringar derivat avser förändringen (ökning/minskning) av marknadsvärdet på räntederivat som används för att uppnå en önskad räntebindningsstruktur.

- Skatt: Består av aktuell skatt som är den skatt Pandox betalar i den löpande verksamheten och uppskjuten skatt på förändringen i skillnaden mellan verkligt värde och justerat skattemässigt värde för fastigheterna.
- Cash earnings: Ett centralt mått på det finansiella värdeskapandet i Pandox verksamhet och basen för värderingen av hotellfastigheterna. Cash earnings utgörs av EBITDA plus finansiella intäkter, minus finansiella kostnader, minus finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, minus aktuell skatt, justerat för eventuell orealiserad omräkningseffekt bankinlåneskuld och minoritetsåtagande. Cash earnings är mer volatilt än driftnetto eftersom det omfattar fler kostnadsposter, vilka dessutom kan variera mellan kvartalen.



Balansräkning

- Anläggningstillgångar: Här redovisas Rörelsefastigheter (summan av Rörelsefastigheter och inventarier/förbättring) till anskaffningsvärde och Förvaltningsfastigheter till verkligt värde (marknadsvärde).
- Uppskjuten skattefordran: Dessa utgör redovisat värde av skattemässiga underskottsavdrag som Pandox bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren och temporära värderingsskillnader för räntederivat. Underskottsavdragen är i huvudsak hänförliga till nordiska marknader.
- Uppskjuten skatteskuld: Dessa utgör till största del temporära skillnader mellan verkligt värde och justerat skattemässigt värde på Förvaltningsfastigheter och temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på Rörelsefastigheter.
- Soliditet: Soliditet är ett vanligt mått på hur ett företag är finansierat och dess förmåga att stå emot ekonomiska svårigheter och förluster. Ett företags verkliga soliditet kan dock avvika väsentligt från den redovisade soliditeten eftersom det inte tar hänsyn till så kallade dolda reserver, det vill säga tillgångar som inte finns med eller kanske är undervärderade i balansräkningen. I Pandox fall är EPRA NRV ett mer rättvisande mått på det egna kapitalet eftersom det inkluderar marknadsvärde för samtliga fastigheter, derivat samt uppskjutna skattefordringar och skatteskulder. Tillväxt i EPRA NRV är också Pandox mått på avkastningen på aktieägarnas totala kapital i företaget.

2025081303225

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2024 för Pandox AB (publ), org. nr 556030-7885.

VERKSAMHETEN

Pandox är noterat på listan för stora företag på Nasdaq Stockholm. Pandox är ett fastighetsbolag med hotellfastigheter som enda tillgångsslag. Pandox mål är att skapa tillväxt i kassaflöde genom stabilt ökade hyresintäkter och projektutveckling i det befintliga fastighetsbeståndet, kombinerat med möjligheter att göra opportunistiska förvärv. Pandox är en aktiv och engagerad ägare med en affärsmodell som bygger på långa omsättningsbaserade hyresavtal med garanterad minimihyresnivå med skickliga hotelloperatörer. Fastighetsportföljen har sin tyngdpunkt i norra Europa och är diversifierad på geografi, typ av efterfrågan, varumärke och hotellprodukt, vilket minskar risken. En stor portfölj skapar möjligheter att göra värdehöjande insatser på många olika sätt.

Pandox organisation består av medarbetare med unik hotellkunskap och lång erfarenhet av att bedriva hållbar förvaltning och värdeskapande i hotellfastigheter. Vid utgången av 2024 bestod Pandox hotellfastighetsportfölj av 161 (159) hotell med sammanlagt 35 672 (35 851) hotellrum i elva länder med ett marknadsvärde om 76 334 (69 039) MSEK. Av de 161 hotellen var 138 (139) uthyrda genom hyresavtal med lång löptid till välkända hyresgäster med etablerade varumärken som ger stabila hyresintäkter. En mindre del uppgående till 23 (20) hotellfastigheter, ägs och drivs av Pandox under olika varumärken.

Förvaltningsfastigheterna hade en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 14,4 (15,0) år med en obetydlig vakansgrad då hotellfastigheter alltid hyrs ut till fullo.

2024 var ett år med både god beläggnings- och snittprisutveckling. Totalt driftnetto ökade med 7 procent och är främst drivet av högre hyror i affärssegmentet Hyresavtal och god tillväxt i affärssegmentet Egen drift.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Koncernen

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 589 (–585) MSEK medan resultat före värdeförändringar uppgick till 1 984 (1 815 MSEK). Under 2024 har Pandox haft god beläggnings- och snittprisutveckling vilket har bidragit till att totala intäkter och totalt driftnetto ökat med 4 procent respektive 7 procent jämfört med 2023. Värdeförändringar fastigheter uppgick till 475 (–1 107 MSEK) som utgörs av orealiserade och realiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter om 608 MSEK respektive 1 MSEK. Därutöver ingår justering om –70 MSEK avseende tidigare avyttring. För Rörelsefastigheter ingår reaförlust om –39 MSEK samt nedskrivningar om –25 MSEK. Ökade direktavkastningskrav om 0,04 procentenheter påverkade negativt med –295 MSEK, medan ökade kassaflöden bidrog positivt med 903 MSEK under året.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 7 136 (6 849) MSEK, en ökning med 4 procent drivet av en god efterfrågan i hotellmarknaden. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 4 procent justerat för valutakurseffekter.

Hyresavtal

Intäkter Hyresavtal uppgick totalt till 3 865 (3 690) MSEK, en ökning med 5 procent med stöd av ökade garanti- och fasta hyror, vilka uppgick till totalt 2 314 (2 211) MSEK. Omsättningsbaserade hyror uppgick totalt till 1 275 (1 275) MSEK. Övriga fastighetsintäkter uppgick till 137 (142) MSEK. Driftnetto Hyresavtal uppgick till 3 297 (3 157) MSEK, en ökning med 4 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 2 procent, justerat för valutakurseffekter.

Egen drift

Intäkter Egen drift uppgick till 3 271 (3 159) MSEK, en ökning med 4 procent. RevPar ökade med 7 procent. För jämförbara enheter ökade intäkter med 7 procent, justerat för valutakurseffekter. Driftnetto Egen drift uppgick till 842 (713) MSEK, en ökning med 18 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 13 procent, justerat för valutakurseffekter.

Koncernens EBITDA och finansiella kostnader

EBITDA uppgick till 3 961 (3 696) MSEK, en ökning med 7 procent, vilket främst förklaras av ökade underliggande driftnetton i både Hyresavtal och Egen drift. De finansiella kostnaderna uppgick till –1 590 (–1 498) MSEK, varav –80 (–90) MSEK utgörs av periodisering avskrivningar av aktiverade uppläggningskostnader för lån. Ökningen förklaras huvudsakligen av en högre räntebärande nettoskuld till följd av förvärv och högre marknadsräntor, vilket motverkats delvis av lägre räntekostnader för derivat och lägre kreditmarginaler.

Fastighetsportfölj

Vid utgången av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett totalt marknadsvärde om 76 334 (69 039) MSEK, varav 60 290 (57 226) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 16 044 (11 813) MSEK för Rörelsefastigheter. Marknadsvärdet för Rörelsefastigheter redovisas endast i informationssyfte och ingår i EPRA NRV. Per 31 december 2024 uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet för Pandox Förvaltningsfastigheter till 6,13 (6,09) procent och för Rörelsefastigheter till 6,89 (7,02) procent. Under året har fyra rörelsefastigheter förvärvats uppgående totalt till 3 884 MSEK.

③ *En fullständig sammanställning över värdeförändring fastigheter finns på sidan 64.*

AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Den aktuella skatten uppgick till –318 (–375) MSEK. Aktuell skatt är lägre jämfört med föregående år på grund av åtgärder för att reducera ränteavdragsbegränsningarna inom koncernen. Uppskjuten skatt uppgick till –335 (292) MSEK, främst förklarat av värdeförändring i Förvaltningsfastigheter.

② *Se vidare not D1.*

CASH EARNINGS OCH KASSAFLÖDE

Cash earnings uppgick till 1 955 (1 742) MSEK, en ökning med 12 procent, främst på grund av högre underliggande driftnetton. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 1 865 (1 963) MSEK. Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med –39 (230) MSEK. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –4 121 (–1 481) MSEK. Förändringen mot föregående år beror främst på förvärv. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 2 697 (–1 701) MSEK, vilket förklaras främst av nyemission. Likvida medel uppgick vid periodens slut till 1 286 (769) MSEK.

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 33 528 (29 573) MSEK, och EPRA NRV (substansvärde) till 41 953 (36 976) MSEK. EPRA NRV per aktie var 215,58 (201,12) SEK.

AFFÄRSSEGMENTENS BIDRAG TILL RESULTATET

MSEK	2024	2023	2022	2021	2020
Hyresavtal					
Bruttoresultat	3 297	3 157	2 868	2 027	2 018
Värdeförändring fastigheter	539	–1 155	1 180	–386	–1 779
Bidrag Hyresavtal	**3 836**	**2 002**	**4 048**	**1 641**	**239**
Egen drift					
Bruttoresultat	558	430	236	–300	–403
Värdeförändring fastigheter	–64	48	—	–10	—
Bidrag Egen drift	**494**	**478**	**236**	**–310**	**–403**

MODERBOLAGET
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 2024 till 105 (112) MSEK och periodens resultat uppgick till 1 139 (2 016) MSEK. Vid utgången av perioden uppgick moderbolagets egna kapital till 15 690 (13 314) MSEK och den externa räntebärande skulden till 4 731 (7 696) MSEK, varav 3 443 (5 702) MSEK i form av långfristig skuld.

AKTIER OCH ÄGANDE
Den 18 september 2024 genomfördes en riktad nyemission om cirka 10,75 miljoner B-aktier som tillförde cirka 2 000 MSEK. Enligt Pandox ABs gällande bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 150 MSEK och högst 600 MSEK. Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 487 (460) MSEK fördelat på totalt 194 603 000 aktier, varav 75 000 000 A-aktier och 119 603 000 B-aktier. En A-aktie representerar tre röster och en B-aktie representerar en röst på årsstämman. Aktierna har ett kvotvärde om 2,50 SEK. Ägare till aktie av serie A har enligt bolagsordningen rätt att omvandla hela eller delar av innehavet av aktier till serie B. Begränsningar finns i bolagsordningen rörande möjligheten att överlåta aktier eller rösträtt för aktier i serie A.

GENERELLA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER
Prioriterade områden för riskhantering är framförallt förändringar i hyresintäkter inom segmentet Hyresavtal samt förändringar i intäkter och kostnader inom segmentet Egen drift samt fastighetsvärdering och finansiering med hänsyn till dess komplexitet och beloppens storlek. Pandox värderar varje risk baserat på en bedömning av sannolikheten att den händelse som utlöser risken inträffar samt sannolikheten att risken då realiseras. Värderingen ligger sedan till grund för en bedömning av hur risken ska prioriteras, om den kräver särskild åtgärd eller om den kan hanteras inom ramen för Pandox normala förvaltning.

Pandox risker och riskhantering finns beskrivna på sidor 81–86.

SKATTESITUATION
Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 347 (340) MSEK. Dessa utgörs främst av redovisat värde av skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren.

De uppskjutna skatteskulderna uppgick till 5 776 (5 270) MSEK, vilka främst avser temporära skillnader hänförligt till verkligt värde värdering avseende Förvaltningsfastigheter, och temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde avseende Rörelsefastigheter, samt temporära värderingsskillnader för räntederivat.

TVISTER OCH FÖRSÄKRINGSÄRENDEN
I det första kvartalet 2024 har Pandox efter en domstolsprocess återfått registreringen av sin Hereditary Building Right ("HBR") för en hotellfastighet vid Köln Bonn Airport. Ingen väsentlig förändring har skett i tidigare kommenterade tvister och försäkringsärenden.

PERSONAL
Den 31 december 2024 hade Pandox 1 600 (1 442) heltidsanställda, baserat på antal arbetade timmar omvandlat till heltidsanställda. Inom affärssegmentet Egen drift uppgår antal anställda till 1 555 (1 393) och 45 (49) inom affärssegmentet Hyresavtal samt central administration. Medelantalet anställda uppgick till 1 498 (1 380) varav 739 (671) män och 759 (709) kvinnor.

Se vidare ESRS avsnitt S1.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING OCH ANDRA ANSTÄLLNINGSVILLKOR FÖR BOLAGSLEDNINGEN
Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år för beslut vid bolagsstämman. I not C7 återfinns de senast beslutade riktlinjerna för ersättning.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN
Pandox mål är att skapa tillväxt i kassaflöde genom stabilt ökade hyresintäkter, projektutveckling i det befintliga fastighetsbeståndet samt genom förvärv av nya hotellfastigheter. Förmågan att öka cash earnings är beroende av ekonomisk aktivitet, hotellmarknadens tillväxt samt lokala marknadsförutsättningar. För 2025 förväntar vi oss RevPAR-tillväxt i hotellmarknaden och ett positivt bidrag från genomförda förvärv och investeringar.

VINSTDISPOSITION
Till årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel	9 140 295 142
Årets resultat	1 138 766 300
SEK	**10 279 061 442**

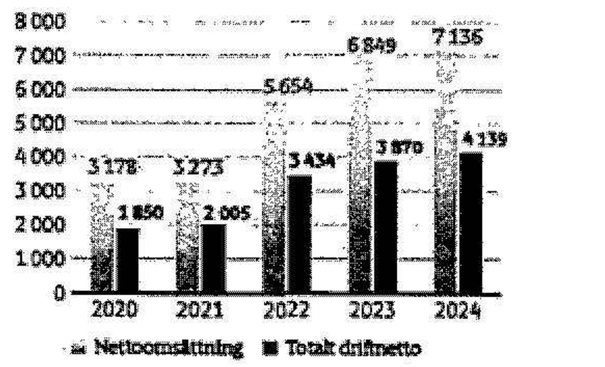
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare, 4,25 SEK per aktie	827 062 750
Överförs i ny räkning	9 451 998 692
SEK	**10 279 061 442**

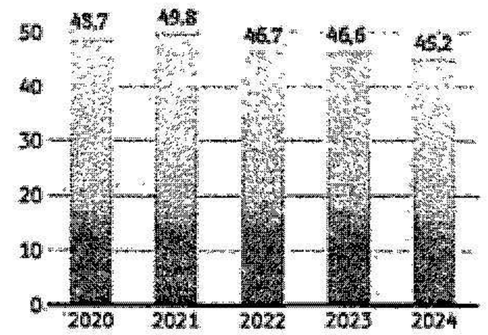
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel om 10 279 061 442 SEK disponeras så att till aktieägare utdelas 827 062 750 kr och i ny räkning överföres 9 451 998 692 SEK. Styrelsen finner att föreslagen utdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen avseende bolagets verksamhet, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGENS SLUT
Det har inte i övrigt skett några händelser eller transaktioner av betydelse efter den 31 december 2024 som påverkar de lämnade finansiella rapporterna för Pandoxkoncernens verksamhetsår 2024.

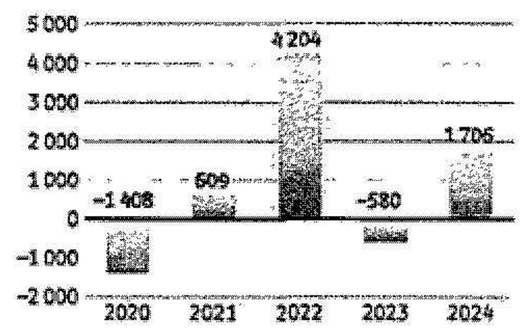
Nettoomsättning och totalt driftnetto, MSEK



Belåningsgrad, %



Årets resultat, MSEK



Hållbarhetsrapport

EUROPEAN SUSTAINABILITY REPORTING STANDARD (ESRS)

Detta Hållbarhetsrapport har upprättats i enlighet med de kommande lagkraven i ÅRL och ESRS samt med frivillig rapportering enligt EU:s gröna taxonomiförordning. Hållbarhetsrapporten är upprättad som Pandox lagstadgade hållbarhetsrapport enligt 6 kap. 11 § årsredovisningslagen (ÅRL).

Hållbarhetsrapporten har omfattats av en begränsad grad av säkerhet i enlighet med uppdrag av styrelsen. Granskningen har utförts enligt FAR:s Översiktlig granskning av den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Pandox har utgått från väsentlighetsanalysen för att avgränsa den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Pandox upprättar även en hållbarhetsredovisning enligt de riktlinjer som finns från European Public Real Estate Association (EPRA) Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting (EPRA). Denna är dock inte granskad i sin helhet utöver vad som framgår av revisorns granskningsrapport. Pandox har valt att följa EPRA:s riktlinjer som finns publicerade på den engelska webbplatsen.

ALLMÄN INFORMATION

93 ESRS2 Allmänna upplysningar

MILJÖINFORMATION

101 Rapportering enligt Taxonomiförordningen
107 ESRS E1 – Klimatförändringar
117 ESRS E2 – Föroreningar
118 ESRS E3 – Vattenresurser och marina resurser
119 ESRS E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi

SAMHÄLLSANSVARSINFORMATION

123 ESRS S1 – Den egna arbetskraften
130 ESRS S2 – Arbetstagare i värdekedjan
132 ESRS S4 – Konsumenter och slutanvändare

BOLAGSSTYRNINGSINFORMATION

135 ESRS G1 – Ansvarsfullt företagande
137 Cybersäkerhet (Pandox egen)

ESRS APPENDIX

138 Centrala delar av tillbörlig aktsamhet
140 Innehållsindex för krav på offentliggörande av ESRS
142 Förteckning över datapunkter från annan EU-lagstiftning
146 TCFD-index
147 Definitioner

KONTAKT

Caroline Tivéus
SVP, Director of
Sustainable Business
Telefon: +46 735 32 74 41
E-post: caroline.tiveus@pandox.se

Allmänna upplysningar

GENERELL INFORMATION
BP-1 Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsförklaringarna
BP-2 Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter

Grund för utarbetande
Pandox publicerar sin hållbarhetsrapporten årligen. Pandox värdekedja, både uppströms och nedströms, har tagits i beaktande vid genomförandet av den dubbla väsentlighetsanalysen som utgör grunden för hållbarhetsrapporten. Analysen omfattar samtliga delar av värdekedjan och presenteras mer detaljerat på sidan 96 i denna rapport. Där det bedömts som relevant för att förmedla väsentliga punkter har information om värdekedjan även tagits med i själva rapporteringen, till exempel upplysningar kring Scope 3 och hantering av leverantörer. Eventuella uppskattningar, felrapportering i tidigare perioder eller information kring framåtblickande uppgifter beskrivs i samband med respektive ämnesspecifik standard senare i rapporten. Sammanfattningsvis förekommer viss mätosäkerhet kopplad till delar av Scope 3-utfall, avfallsdata samt vissa uppgifter om vattenförbrukning. Korrigerad rapportering i tidigare perioder avser sammanfattningsvis utfall av utförandegrad av utbildningen inom Uppförandekoden samt uppdatering av estimerad data i Scope 3 som ersatts med faktiska utfall levererat av hyresgäster. Tillägg i årets rapportering avser även att inga avgränsningar har gjorts i konsolideringen, utan utgår från det finansiella konsolideringen, vilket är beskrivet i inledningen av detta kapitel.

Inkluderat i hållbarhetsrapporten finns även information som relaterar till klimatscenarioanalys enligt TCFD (sid. 113–116). Hållbarhetsinnehållet i Årsredovisningen 2024 är upprättad i enlighet med CSRD och underliggande ESRS standarder.

Hållbarhetsrapporten har utarbetats på konsoliderad nivå med samma omfattning som den finansiella rapporteringen. I tillägg redovisar Pandox kompletterande utfall (benämns som "konsoliderat utfall like for like") för E1 energi och utsläpp, E2 vatten samt E5 avfall för att möta beräknings- och rapporteringskrav i enlighet med EPRA och Science Based Targets (SBT). Det kompletterande utfallet redovisas i energi- och utsläppstabellerna i ESRS E1 på sidorna 110–112. Skillnaden gentemot den finansiella konsolideringen i dessa utfall är att hotellfastigheternas hotelldata och klimatdata inkluderas i beräkningarna tills den dagen de omklassificeras, avyttras alternativt stängs för renovering. Omklassificering innebär en förändring av ett hotells driftsform, där det övergår från Egen drift till Hyresavtal, eller vice versa. Riktlinjen är att räkna bort helårsdatan för hotell som omklassificerats, varit stängda för renovering mer än 6 månader, eller som avyttrats eller förvärvats.

Avgränsningar Egen drift (konsoliderat utfall Like for like)
- Pandox förvärvade fyra hotellfastigheter i Storbritannien i augusti–september 2024 som ska ingå i Egen drift. I enlighet med de kompletterande utfallen Pandox har tagit fram räknas dessa fyra fastigheter inte med i 2024 års utfall för klimatdata utan räknas med i Egen drift från och med januari 2025.
- Hilton Belfast förvärvades sent 2023 varav detta nu ingår i utfallet för helåret 2024.
- DoubleTree by Hilton Montreal såldes och frånträddes i andra kvartalet under 2024 och räknas inte med i utfallen för 2024.
- Hotel Mayfair rapporteras fortsatt under Egen drift då det ännu inte har övergått till Hyresavtal.

Avgränsningar Hyresavtal (konsoliderat utfall Like for like)
- Dorint Parkhotel Bad Neuenahr har fortsatt varit stängt på grund av översvämningen som ägde rum 2021 varför detta hotell exkluderas från klimatberäkningarna.
- Scandic Go Sankt Eriksgatan 20 har hållits stängt för renovering och öppnades först i oktober 2024 och räknas därför inte med i utfallet för 2024.
- Citybox Brussels öppnade dörrarna igen i juli efter renovering och räknas således inte med i utfallet för 2024.
- Scandic Nürnberg Central omklassificerades från Egen drift till Hyresavtal i mars 2024 och räknas endast med i Hyresavtal för 2024 och inte i jämförelseåret 2023.

STYRNING AV HÅLLBARHET
GOV-1 Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll
Upplysningar kring medarbetare, ledningsgrupp samt styrelsens sammansättning och mångfald presenteras i ämnesspecifik standard S1 på sidan 127. Vidare finns upplysningar kring deras respektive roller och ansvarsområden på sidan 95.

Valberedningen har tillämpat regel 4.1 i Koden som mångfaldspolicy vid framtagandet av förslaget till styrelse, med målet att styrelsen ska vara sammansatt med ledamöter i varierande ålder, kön och geografiskt ursprung samt representera varierande utbildnings- och yrkesbakgrund.

Tre av sju ledamöter i Pandox styrelse är kvinnor. Valberedningen har bedömt att styrelsen uppfyller Kodens krav på oberoende.

GOV-2 Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan
För upplysningar se beskrivningen se sidan 95.

Viktiga styrdokument
- Uppförandekod för medarbetarna
- Uppförandekod för affärspartners
- Miljöpolicy
- Antikorruptionspolicy
- Policy för mänskliga rättigheter
- Skattepolicy
- Vägledning för ansvarsfulla inköp
- Underhållspolicy
- Personuppgiftspolicy
- Informationssäkerhetspolicy
- Uttalande kring Modern Slavery Act
- Riskhantering och internkontroll

Alla ovanstående policyer utom Vägledning för ansvarsfulla inköpoch Underhållspolicyn signeras av styrelsen. De senare signeras av lämplig representant ur ledningsgruppen. Innehållet i respektive policy beskrivs under varje relevant standard.

GOV-3 Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem
I Pandox befintliga och kontinuerliga LTI-program baseras 10 procent på Pandox hållbarhetsarbete som ska linjera med Pandox klimatrelaterade SBTi-mål vilka avser växthusgasutsläpp i Scope 1, 2 och 3. Bedömningen av utfallet består av en sammanvägd bedömning av genomfört hållbarhetsarbete under året för att Pandox långsiktigt ska nå SBTi-målen. För mer information om Pandox incitamentsprogram, se sidorna 159–160.

I Egen drift (ej inkluderat avdelningschefer och chefsingenjörer i Storbritannien) är 25 procent av hotelldirektörernas årliga incitamentsprogram relaterat till utfallet i det gröna indexet. För avdelningschefema och chefsingenjörerna är 10 respektive 30 procent hänförligt till detta index. Det gröna indexet är en sammanvägning av följande kategorier; energi, vatten, avfall, matavfall, handdukar och linne samt kemikalier. För att de ESG-relaterade delarna av incitamentsprogrammet ska utbetalas behöver indexet vara 7 för nya hotell och 8 eller högre för hotell som haft indexet under ett år.

GOV-4 Förklaring om tillbörlig aktsamhet
Processerna för tillbörlig aktsamhet fungerar på olika sätt. Inom fastighetsförvaltning, som omfattar båda affärssegmenten, sker löpande due diligence för leverantörer och täcker in miljö, sociala frågor och affärsetik. Denna bedömning gäller i tre år innan en ny bedömning bör genomföras. För 2023 var den implementerad på byggentreprenader över ett visst belopp inom Sverige, men omfattningen har under 2024 utvidgats till att även inkludera leverantörer i Europa. Leverantörerna läggs i första hand in i Pandox digitala system, Stratsys, för tillbörlig aktsamhetsutvärdering. Där genomförs en initial riskanalys för nya leverantörer. De leverantörer som rödmarkeras ombeds fylla i ett självskattningsformulär.

Stratsys ställer uppföljande frågor och ger möjlighet att lämna mer information på alla självskattningsformulär som har rödmarkerade svar. På detta sätt kan en leverantör ändras till gul eller grön. Det är enbart Stratsys som får ändra i systemet för att garantera oberoende gentemot leverantören. Detta steg bidrar även till en fördjupad dialog med och utveckling av leverantörerna. För leverantörer där det framkommer

2025081303227

brister arbetar Pandox aktivt för att leverantören ska skapa förutsättningar för att bli grönklassade och fortsatt vara en affärspartner. Skulle ett bolag flaggas som rött även efter att leverantören haft möjlighet att vidta åtgärder och komplettera information behövs det beslut från det interna inköpsrådet för att tillåta undantag om fortsatt arbete med leverantören. Det kan exempelvis röra sig om speciella fall där det bara finns en leverantör av vissa material. Denna situation har ännu inte uppstått. Dessa ska även inspekteras på plats av en oberoende, extern part och om så ej är möjligt på grund av redan avslutat projekt, rödlistas leverantören i systemet med förbud om fortsatt användning.

För hotellverksamhet i Egen drift används Hiltons Supply Management System (HSM) för att säkerställa efterlevnad av Pandox krav på leverantörer. Uppskattningsvis 80 procent av alla inköp görs genom detta system. Av resterande 20 procent sker de flesta inköpen lokalt via mindre aktörer.

Ytterligare upplysningskrav kopplade till allmänna upplysningar för GOV-4 i ESRS 2 fortsätter i ESRS-index i appendix på sidorna 138-139.

GOV-5 Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering

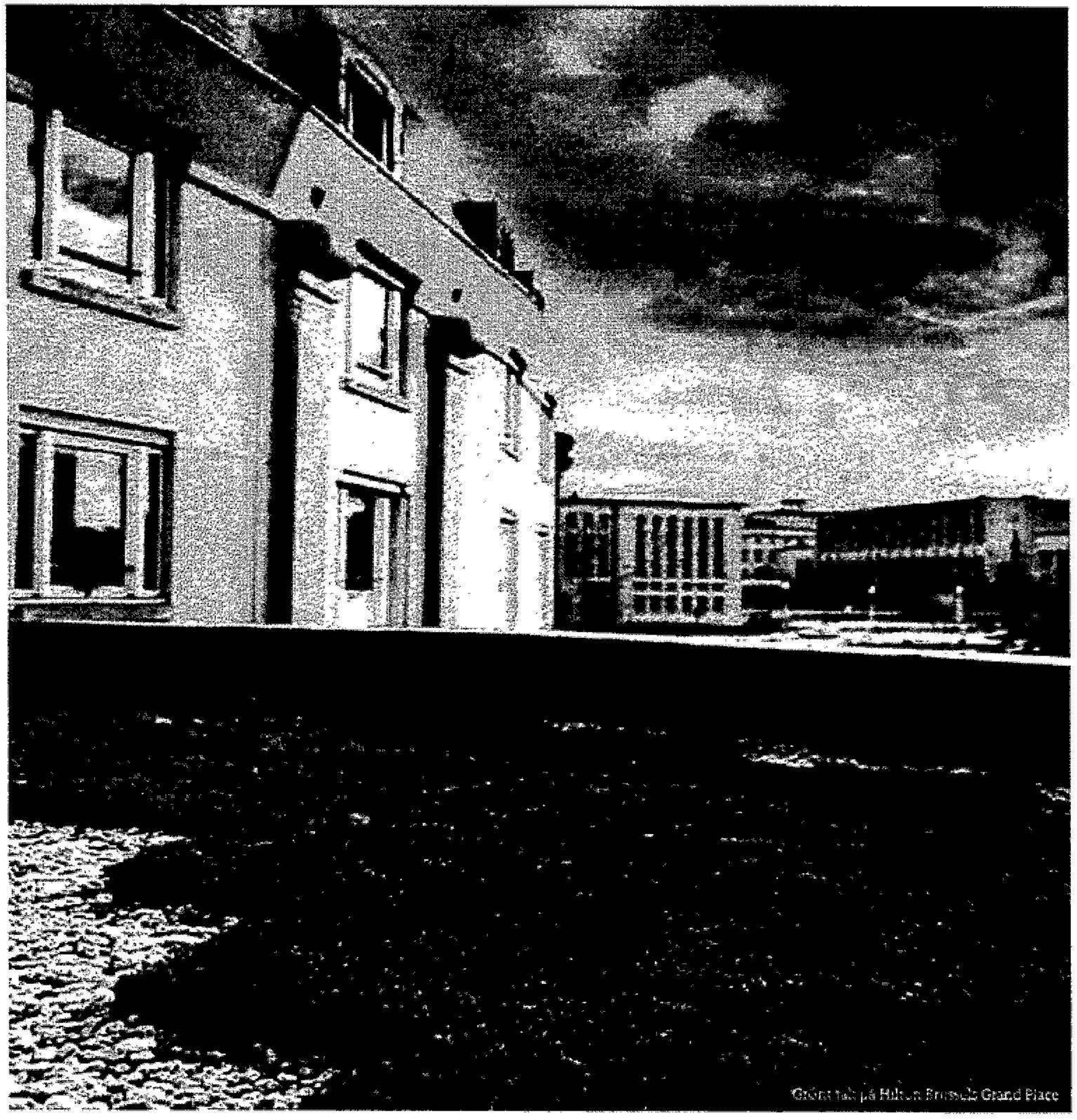
Pandox hållbarhetsrelaterade riskidentifiering sker i genomförandet och uppdateringen av den dubbla väsentlighetsanalysen som täcker in hela organisationen och även värdekedjan. Denna riskprocess har varit separat från den bolagsövergripande riskprocessen. Diskussioner förs internt om hur dessa processer ska integreras framgent.

Pandox använder sig av ett klimatriskverktyg som analyserar och värderar Pandox exponering mot fysiska klimatrisker och naturkatastrofrisker. Det identifierar också vilka klimatanpassningsåtgärder som behöver genomföras på fastighetsnivå. Hållbarhetsrisker är en del av Pandox övergripande riskarbete där exemepelvis klimatriskanalyser är en del av förvärvsanalysen.

Ansvarsfördelning för hantering av riskerna varierar, men koordinering av riskhantering sker genom SVP, Director of Sustainable Business. Pandox har interna kontrollrutiner, exempelvis "four-eyes"-principen, som bland annat innebär dubbelsignering vid kontraktsskrivning för att minimera risken för felaktigheter och korruption. Vid nyanställning används farfarsprincipen, där vd alltid är involverad vid rekrytering av centrala chefsroller. För att säkerställa förfarande i enlighet med förutbestämda processer görs självutvärderingar årligen som avrapporteras till Pandox revisionsutskott. Dessa kontroller bidrar till kvaliteten i Pandox löpande ekonomi- och hållbarhetsarbete och följaktligen i den årliga rapporteringen.

SVP, Director of Sustainable Business har det övergripande ansvaret för att Pandox hållbarhetsrapportering genomförs enligt gällande lagstiftning. En primär risk vid hållbarhetsrapportering är att data rapporteras in felaktigt eller inte konsolideras korrekt. För att hantera detta använder Pandox ett digitalt tredjepartssystem för inrapportering vilket möjliggör central översyn och kontroll. Dessutom appliceras "four-eyes"-principen även här, när data skrivs in i rapporten. Pandox arbetar löpande med förbättringar av datakvalité och inrapportering genom automatisering av dataflöden samt rekrytering av hållbarhetscontroller under 2024 som arbetar med uppdateringar och förbättringar av processer, rutiner och datakvalité samt löpande analyser. Pandox rapporteringsstrukturer och uträkningar utvärderas årligen för att säkerställa att de återspeglar verkliga förhållanden så väl som möjligt.

En svårighet inom affärssegmentet Hyresavtal är att alla hyresgäster inte samlar in hållbarhetsdata på ett systematiskt sätt. I de fall det behövs använder Pandox därför schablonberäkningar baserat på den faktiska data från hyresgäster som finns tillgänglig. Mer information om detta finns under varje relevant standard.



Grand Hotel på Hilton Brussels Grand Place

STYRNING

STYRELSE OCH REVISIONSUTSKOTT

Har det övergripande ansvaret för den strategiska inriktningen av hållbarhets- och klimatarbetet och fattar beslut om företagets policyer som uppdateras årligen. Styrelsen fattar också beslut om signifikanta investeringar, såsom gröna investeringsprogram avseende Pandox klimatomställning, för att uppnå sina vetenskapliga mål och certifiering av fastigheter. Återrapportering till styrelsen sker halvårsvis via en styrelserapport samt årligen genom en muntlig presentation av SVP, Director of Sustainable Business. Detta omfattar uppföljning av uppsatta mål och aktiviteter för att nå dessa. Styrelsens kompetens ska spegla de utmaningar Pandox har. Fem av sju ledamöter har eller arbetar aktivt på fastighetsbolag och har därmed bred branscherfarenhet. Dessutom har tre av ledamöterna mångårig börserfarenhet. En av ledamöterna har tydlig erfarenhet från hållbarhetsarbete enligt önskemål från viktiga intressenter. Inga arbetstagarrepresentanter finns representerade i styrelsens sammansättning. Vidare sker kontinuerlig utbildning både internt av SVP, Director of Sustainable Business kring exempelvis klimatomställning och hur olika scenarier påverkar dessa, BREEAM-certifiering, mångfald och inkludering och omvärldsbevakning kring relevanta trender och politiska beslut som kan påverka Pandox strategi och verksamhet. Styrelsen blev informerad kring resultatet av det arbete som skett internt tillsammans med extern part avseende Pandox påverkan, risker och möjligheter avseende hållbarhetsaspekter i den dubbla väsentlighetsanalysen. Styrelsen återkopplade med sina synpunkter, vilka integrerades i slutresultatet av analysen. Styrelsen blir informerade avseende eventuella förändringar i IRO:er, mål eller mätetal. Under året utbildades styrelsen inom dess ansvar för CSRD och antikorruption, lett av två externa hållbarhetsexperter. SVP, Director of Sustainable Business har under 2024 även haft en stående punkt på revisionsutskottets möten där fokus varit på hur arbetet med att rapportera i linje med CSRD-rapporteringen fortskridit.

VD OCH LEDNINGSGRUPP

Ansvarar för löpande drift av företaget och att rapportera till styrelsen. De ansvarar för att leverera på mål och strategier samt fatta beslut om övergripande verksamhetsfrågor, däribland hållbarhet. De ska också se till att system och processer finns för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och risker inom samtliga hållbarhetsområden, vilket även inkluderar klimatrelaterade risker och möjligheter. SVP, Director of Sustainable Business är medlem i ledningsgruppen och bidrar med kunskap inom denna aspekt. Vd och ledningsgrupp har under året adresserat samtliga väsentliga ämnen som identifierats för Pandox. Uppföljning och försäkran att system och rutiner fungerar sker genom årlig rapportering för samtliga nyckeltal i hållbarhetsrapporten. För SBTi-mål sker uppföljning löpande under året via den omställningsplan som Pandox har beslutat.

HÅLLBARHETSKOMMITTÉN

Består av representanter från ledningsgruppen och hanterar kvartalsvis frågeställningar och beslut rörande hållbarhetsarbetet. Under 2024 fokuserades arbetet på konkreta möjligheter och risker avseende handlingsplaner för Scope 1, 2 och 3 för att lyckas uppnå Science Based Targets samt ytterligare grön finansiering, inkludering och mångfald. Hållbarhetskommittén är också aktiv i de gröna investeringsprogrammen samt BREEAM-certifiering av samtliga fastigheter inom Egen drift. CFO är sammankallande för kommittén. Hållbarhetskommittén har under året adresserat samtliga väsentliga ämnen som identifierats för Pandox (se sidorna 97–98).

SVP, DIRECTOR OF SUSTAINABLE BUSINESS

Ansvarar för att säkerställa att hållbarhetsfrågor integreras i Pandox löpande verksamhet tillsammans med berörd områdesansvarig, vilket oftast är affärsområdesansvariga. Genom sitt deltagande på ledningsgruppsmötena säkerställs att hållbarhetsfrågorna alltid finns högt upp på agendan och integreras i affären. SVP, Director of Sustainability Business leder också två specifika hållbarhetsforum. Det första forumet består av SVP, Asset Management & Development, en intern energispecialist och en extern energikonsult, som driver det gröna investeringsprogrammet för Egen drift. Det andra forumet består av SVP, Asset Management & Development samt två externa BREEAM-specialister som driver och genomför BREEAM-certifieringen av fastigheterna inom Egen drift tillsammans med hotellens medarbetare. SVP, Director of Sustainable Business rapporterar kontinuerligt utfallet av hållbarhetsarbetet till ledningsgruppen. Dessutom är hållbarhet ett stående inslag på Pandox strategiska kickoffer som arrangeras två gånger om året för ledningsgruppen, styrelserepresentanter, medarbetare på huvudkontoret och nyckelbefattningshavare inom Egen drift. Rollen infattar också ansvar för mål och måluppföljning.

SUSTAINABILITY MANAGER

Ansvarar för hållbarhetsabetet i Egen drift och rapporterar till SVP, Director of Sustainable Business. Denna person har till hjälp minst en hållbarhetscoach per hotell, som driver arbetet. Hållbarhetsarbetet kommuniceras kvartalsvis genom rapporten Green Update och på interna konferenser en till två gånger per år.

SAMTLIGA MEDARBETARE

Alla medarbetare i Pandox är ansvariga för att arbeta med hållbarhet i enlighet med de policyer och strategier som företaget har.

20250813032228

STRATEGI OCH AFFÄRSMODELL

SBM-1 Strategi, affärsmodell och värdekedja

Pandox hållbarhetsstrategi tar sin utgångspunkt i den dubbla väsentlighetsanalysen (sid. 99) och fokuserar på aktiviteter för att nå de vetenskapsbaserade klimatmålen (sid. 109) som är en del av Pandox strategi att skapa attraktiva och hållbara hotellprodukter samt målen inom mångfald och inkludering. Mappning av värdekedjan är en del av processen för den dubbla väsentlighetsanalysen.

Pandox affärsmodell och ansvar i värdekedjan

Pandox äger, utvecklar och hyr ut hotellfastigheter till etablerade hotelloperatörer med hyresavtal som är långa, omsättningsbaserade med en god minimihyresnivå och delad risk. Pandox är verksam i Europa. Under året har företaget avyttrat sitt sista hotell i Kanada och därmed avvecklat denna marknad.

Pandox är aktiv i hela värdekedjan från förvärv och fastighetsutveckling, uthyrning, tekniskt underhåll och hotelldrift, till ombyggnation, renovering och eventuell försäljning av fastigheten. Pandox påverkan sker därför i hela hotellbranschens värdekedja, men företagets roll och ansvar för hållbarhet skiljer sig mellan affärssegmenten. Pandox har direkt ansvar för hållbarhetsfrågor i sin egen verksamhet i Egen drift, men har även möjlighet till påverkan i övriga delar av värdekedjan genom att dels ställa krav på leverantörerna, dels genom samarbete med hyresgästerna. Hur stor denna påverkan är regleras av avtal. Full kontroll inom Egen drift innefattar förvärv av befintliga fastigheter, beslut om affärsmodell, hotelldriften, tekniskt underhåll och drift, renoveringar och om-eller tillbyggnad samt eventuell avyttring av fastigheter. Samtidigt som full kontroll inom Hyresavtal endast innefattar förvärv av befintliga fastigheter inklusive mark och eventuella beslut om avyttringar av fastigheten. Annars skiljer sig inflytandet åt där ansvaret för fastigheten och hållbarhetsrelaterade frågor är uppdelat mellan hyresgästen och Pandox. Ansvarsfördelningen är reglerad i hyresavtalet med hotelloperatören och kan se olika ut beroende på praxis i olika länder. Hotelloperatören ansvarar för den löpande hotelldriften och interiören i hotellen. Pandox ansvarar för fastighetens yttre skal, tekniskt underhåll och fastighetsdrift, samt utveckling, större renoveringar och om- eller tillbyggnad. När det gäller investeringar av tekniska installationer, skiljer sig ansvaret mellan Norden och övriga länder. Generellt sett har Pandox ett större fastighetsansvar i Norden jämfört med i övriga länder. Hotelloperatören ansvarar för inköp av all el, värme, vatten och kyla till hotellen. Pandox har därför begränsade möjligheter att påverka åtgärder för att minska energi- och vattenanvändningen i de uthyrda fastigheterna. Pandox målsättning är att påverka genom att skapa gemensamma incitament för förbättring inom ramen för gröna tilläggsavtal och andra gemensamma initiativ.

Hållbarhet har en central del i Pandox strategi och genomsyrar investeringar i fastigheter genom hållbar utveckling. Exempelvis beslutade Pandox under 2023 om ett investeringsprogram om 29 MEUR, godkänd av styrelsen, som har ambitionen att nå utsläppsminskningen i Scope 1 och 2. Mer information kring projekten återfinns på sidorna för respektive ESRS-standard (sid. 107–137). Hållbarhet är vidare en av företagets fyra värdedrivare och för att uppnå resultat arbetar Pandox aktivt med initiativ som minskad energianvändning, fastighetscertifieringar, leverantörsgranskningar samt främjande av ett jämställt och inkluderade ledarskap. Hållbarhet, inklusive hantering av hållbarhetsrisker, är en del av Pandox strategiska beslut och bealtas vid både förvärv och avyttringar.

Kunder och slutanvändare omfattar både hyresgäster och hotellgäster. Pandox största leverantörer är byggentreprenader. I hela värdekedjan finns dessutom ett stort antal leverantörer av varor och tjänster som möjliggör hotelldrift. Antal anställda efter geografiskt område återfinns i ämnesspecifik standard S1 på sidan 125.

SBM-2 Intressenters intressen och synpunkter

Pandox har löpande dialoger med sina intressenter under verksamhetsåret, utöver den specifika intressentdialog om hållbarhet som genomfördes under 2023 som en del av den dubbla väsentlighetsanalysen. Bolagets viktigaste intressenter utgörs av hyresgäster, medarbetare, ägare, investerare, banker och leverantörer. Alla Pandox intressentdialoger har som syfte att informera bolaget om intressenternas synpunkter på verksamheten samt validering av analyser för att möjliggöra utveckling och förbättring, och dialogerna anpassas för att ge ett så effektivt utbyte som möjligt.

Dialogen med hyresgäster styrs av avtalet och vilka aktuella frågor som hanteras. Under året dominerades dessa samtal av underhålls- och utvecklingsprojekt. Under 2024 skickades en enkätundersökning ut till de hyresgäster som Pandox erhållit data från med syfte att ytterligare förstå deras förväntansbild avseende Pandox hållbarhetsarbete.

Det genomförs en medarbetarundersökning på huvudkontoret årligen och kvartalsvisa medarbetarundersökningar i Egen drift. Läs mer under upplysningskrav ESRS S-1 på sidan 123.

Dialog med ägare och investerare sker kvartalsvis i samband med delårsrapporten, genom investerarresor, informella möten och genom enkätundersökningar om vad de efterfrågar i årsredovisningen. Under 2024 har Pandox fortsatt sin dialog om grön finansiering med sina största långivare och har kunnat öka andelen hållbarhetslänkade lån från 6 till 45 procent. I dialogerna har det framkommit tydligt vilka krav och förväntningar olika intressenter ställer på Pandox, vilket i sin tur har påverkat Pandox strategiska interna arbete. När det är relevant eller påverkar Pandox strategiska arbete informeras Pandox styrelse och ledningsgrupp om intressenternas synpunkter. Det har inte har varit några väsentliga förändringar av Pandox affärsmodell under året.

Pandox arrangerar även årligen en hotellmarknadsdag med fokus på trender och kunskapsspridning. Till detta forum bjuds Pandox viktigaste intressenter in.

Dialogen med leverantörer har Pandox strukturerat genom sin process för leverantörsgranskning. Genom denna kan Pandox stödja och utveckla samarbetet samt påverka leverantörerna att arbeta mer strukturerat med hållbarhet. Läs mer under Förklaring om tillbörlig aktsamhet på sidorna 93–94.

Pandox har även dialog med intresseorganisationer gällande utvecklingsmöjligheter, bland annat i samband med deras utvärderingar av Pandox hållbarhetsarbete och resultat från undersökningar och bedömningar så som GRESB, CDP och Sustainalytics.

SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Väsentlig påverkan, risker och möjligheter (IRO) har analyserats i den dubbla väsentlighetsanalysen. Inom vissa underämnen har inte någon finansiell risk eller möjlighet identifierats.

VÄSENTLIG PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER (IRO)

ESRS-standard och ämnen	Underämnen	Typ av IRO	Var i värdekedjan: Uppströms	Var i värdekedjan: Pandox verksamhet	Var i värdekedjan: Nedströms	Tidshorisont: Kort sikt	Tidshorisont: Medellång sikt	Tidshorisont: Lång sikt
ESRS E1 Klimatförändringar	Begränsning av klimatförändringar	Negativ påverkan, finansiell risk och möjlighet		●	●		●	●
	Anpassning till klimatförändringar	Finansiell risk		●				●
	Energi	Negativ påverkan, finansiell risk och möjlighet	●	●	●	●	●	●
ESRS E2 Föroreningar	Ämnen som inger betänkligheter/ inger mycket stora betänkligheter	Negativ påverkan		●	●	●		●
ESRS E3 Vatten och Marina resurser	Vatten	Negativ påverkan		●	●	●		
ESRS E5 Cirkulär ekonomi	Resursinflöden, inklusive resursanvändning	Negativ påverkan, finansiell risk	●				●	●
	Avfall	Negativ påverkan, finansiell risk		●		●	●	
ESRS S1 Den egna arbetskraften	Arbetsvillkor	Positiv och negativ påverkan		●		●	●	
	Likabehandling och lika möjligheter för alla	Negativ påverkan, finansiell möjlighet		●		●	●	●
	Hälsa och säkerhet	Negativ påverkan		●	●	●	●	
ESRS S2 Arbetstagare i värdekedjan	Arbetsvillkor	Negativ påverkan	●		●	●	●	
	Likabehandling och lika möjligheter för alla	Negativ påverkan			●		●	
	Andra arbetsrelaterade rättigheter	Negativ påverkan	●		●		●	●
ESRS S4 Konsumenter och slutanvändare	Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare	Negativ påverkan		●	●	●	●	
	Social inkludering för konsumenter och/eller slutanvändare	Positiv påverkan			●	●		
ESRS G1 Ansvarsfullt företagande	Företagskultur	Positiv och negativ påverkan, finansiell risk		○			○	
	Förvaltning av förbindelser med leverantörer	Negativ påverkan	○				○	
	Korruption och mutor	Negativ påverkan, finansiell risk	○	○			○	
Cybersäkerhet	Cybersäkerhet	Negativ påverkan		○			○	

IDENTIFIERAD VÄSENTLIG PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER

● Klimatförändringar

Väsentlig påverkan:

- Pandox verkar i en bransch med höga utsläpp av växthusgaser, där byggnader står för 36 procent av utsläppen i Europa.
- Företaget bidrar till utsläpp genom Scope 1, 2 och 3, med majoriteten från Scope 3.
- Pandox fastigheter kan påverkas av extremt väder, översvämningar och regn, särskilt i länder som Österrike, Belgien, Sverige och Norge.
- Pandox är beroende av energiintensiva leverantörer inom bygg- och renoveringsbranschen.
- Många hotell värms upp med naturgas, ett fossilt bränsle med höga utsläpp.

Finansiella risker:

- Framtida kostnader från utsläppsskatter och investeringar för att uppfylla energieffektiviseringskrav.
- Krav på att alla icke-bostadsfastigheter ska uppnå minst F i Europa och C i Storbritannien.
- Höga kostnader för reparationer och återställning vid skador från extremt väder.
- Behov av stora investeringar för anpassningar, exempelvis installation av kylsystem.
- Äldre fastigheter kan vara dyra att omvandla för att uppfylla nya krav.
- Energibrist kan orsaka allvarliga störningar och ekonomiska förluster för Pandox och deras affärspartners.
- Begränsat inflytande över utsläpp från partners som hyr Pandox fastigheter.

20250813032229

Finansiella möjligheter:
- Genom att följa klimatplaner enligt Parisavtalet kan Pandox förbli en attraktiv partner för investerare och finansinstitutioner.
- BREEAM-certifiering av hotell kan skapa affärsmöjligheter och attrahera gäster.
- Investeringar i energieffektiva byggnader och utrustning kan spara resurser och energikostnader på lång sikt.
- Pandox kan bli en fortsatt attraktiv partner för hotelloperatörer genom energieffektivisering.
- Skapa incitament för energieffektivitet genom nya partnerskap.
- Investeringar i energieffektivitet kan göra Pandox till en attraktiv partner för hotelloperatörer.

E2 Föroreningar
Väsentlig påverkan:
- Produkter som kylskåp, frysar och luftkonditioneringsanläggningar kan innehålla farliga ämnen som skadar miljön vid livscykelns slut.
- F-gaser från dessa produkter kan släppas ut i atmosfären, vilket förvärras av ökande temperaturer och ökad installation av luftkonditioneringsanläggningar.
- Rengöringsmedel som används vid städning kan innehålla farliga ämnen.

E3 Vattenresurser
Väsentlig påverkan:
- Vattenutsläpp från hotellverksamheter kan negativt påverka den omgivande miljön.
- Stora mängder avloppsvatten från tvätt, dusch och spolning kan påverka lokala avloppssystem.
- Verksamheter i vattenstressade städer som London och Bryssel förvärrar problemet.

E5 Cirkulär ekonomi
Väsentlig påverkan:
- Pandox har en negativ påverkan genom sitt val och användning av material, särskilt råmaterialanvändning.
- Vissa material är beroende av jungfruliga resurser, vilket kan påverka miljön negativt.

Finansiella risker:
- Brist på insikt i materialens inköpspraxis och dess påverkan på människor och miljö.
- Brist på resurser och material kan leda till ökade priser eller störningar i verksamheten.
- Material från länder med mindre strikta klimatpolitik kan bli dyrare på grund av kommande EU-regler för koldioxidutsläpp.
- Ökade kostnader och regleringar kring avfallshantering.
- Potentiella böter om avfallsmängder inte begränsas eller återvinns enligt krav.

S1 Den egna arbetskraften
Väsentlig påverkan
- Pandox skapar sysselsättningsmöjligheter genom sin lokala närvaro.
- Verksamhet i länder där föreningsfrihet kränks kan leda till försämrade arbetsvillkor.
- Bristande språkkunskaper bland arbetstagare bidrar till hälsa- och säkerhetsrisker samt otillräckliga arbetsrättigheter.
- Diskriminering och sexuella trakasserier är vanliga inom hotellverksamhet, särskilt i restaurang- och städbranschen.
- Andelen kvinnor som är hotellchefer är lägre i Europa än i Norden.
- Fysiskt krävande arbetsuppgifter kan bli svåra för äldre anställda.
- En minoritet av medarbetare inom städ har inte tillgång till datorer, vilket försvårar utbildning och informationsdelning.

Finansiella möjligheter
- Förbättra samarbetet och effektiviteten inom företaget genom fokus på mångfald och inkludering.
- Minska kostnader för utbildning och personalomsättning genom en effektiv strategi för att attrahera och behålla anställda.
- Öka affärsmöjligheterna genom att förbättra medarbetarnöjdheten.
- Utveckla strategier för att hantera diskriminering och trakasserier.
- Anpassa arbetsuppgifter för äldre anställda för att bibehålla deras arbetsförmåga.
- Förbättra tillgången till utbildning och information för medarbetare utan datorer.

S2 Arbetstagare i värdekedjan
Väsentlig påverkan
- Bemanningspersonal inom restaurang och städning riskerar tvångsarbete, låga löner och osäkra anställningar.
- Risk för olaglig arbetskraft och lönedumpning inom fastighetssektorn.
- Otillräckliga språkkunskaper bidrar till bristande arbetsrättigheter och begränsad kunskap om klagomålsmekanismer.
- Extern städpersonal kan utsättas för kemikalier som påverkar hälsan negativt.
- Brist på facklig anslutning och kollektivavtal kan försämra arbetsvillkor och rättigheter.
- Byggbranschen är en risksektor för arbetsvillkor, hälsa och säkerhet.
- Byggarbetare hanterar stressiga arbetsförhållanden för att möta deadlines.
- Hotellanställda riskerar trakasserier och diskriminering, särskilt migrantarbetare och bemanningspersonal.
- Risk för tvångsarbete och barnarbete i värdekedjan, särskilt inom kaffe- och teindustrin.

S4 Konsumenter och slutanvändare
Väsentlig påverkan
- Hotellverksamhet medför risker för prostitution, människohandel och sexuella övergrepp.
- Risk för att hotellgäster utsätts för dåligt beteende eller trakasserier från andra gäster eller personer i hotellets omgivning.
- Pandox kan bidra till inkludering genom att säkerställa tillgänglighet för alla och erbjuda tillgänglighetsanpassade rum.

G1 Ansvarsfullt företagande
Väsentlig påverkan
- Positiv företagskultur som uppmuntrar till feedback och nya idéer.
- Årlig inkluderingsundersökning visar att 82% av de anställda känner sig inkluderade.
- Byggmaterial kan produceras på ett socialt ohållbart sätt.
- Beroende av entreprenörspartner för inköp av material.
- Beroende av att alla parter respekterar lagstiftning kring korruption och mutor.

Finansiella risker
- 18 procent av de anställda känner sig inte inkluderade, vilket kan leda till minskat engagemang och effektivitet.
- Sociala och miljömässiga risker från leverantörer som inte granskas noggrant.
- Korruption och mutor kan leda till ökade kostnader, förlorade affärsmöjligheter, juridiska påföljder och skador på företagets rykte.
- Byggsektorn är en högrisksektor för korruption och mutor.
- Risk för korruption vid upphandling av varor och tjänster samt partiskhet vid avtal.

All identifierad väsentlig påverkan, risker och möjligheter (IRO) samt påverkan i värdekedjan och tidshorisont presenteras löpande som en inledning till respektive väsentlig ESRS-standard, se sidorna 107, 117, 118, 120, 123, 130, 132 och 135. Där återfinns även mer beskrivande upplysningar, omfattning och hantering kopplade till dessa.

Pandox rapporterar enligt TCFD, vilket utgör en central del av företagets klimatriskanalys. Denna analys belyser potentiell finansiell påverkan samt effekter på Pandox strategi och verksamhet. Analysen inkluderar även en känslighetsanalys och en bedömning av den potentiella finansiella påverkan till följd av identifierade risker samt Pandox åtgärder för att hantera dessa. Vidare illustreras hur företagets finansiella position kan påverkas om dessa åtgärder inte genomförs. Utfallet av TCFD-analysen beskrivs mer detaljerat på sidorna 113–116 i denna rapport.

VÄSENTLIGHETSANALYS SAMT PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER (IRO)

IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter
IRO-2 Upplysningskrav i ESRS-standarder som omfattas av företagets hållbarhetsförklaring

Väsentlighetsanalys

Under 2023 genomförde Pandox en dubbel väsentlighetsanalys (DMA) för att fastställa väsentlig påverkan, risker och möjligheter (IRO). Denna process är separat från Pandox övergripande riskprocess. Väsentlighetsanalysen gjordes med hjälp av en tredje part i enlighet med senaste tolkning av CSRD och ESRS. Utvärderingen gjordes utifrån principen för dubbel väsentlighet enligt vilken ett hållbarhetsämne kan vara väsentligt från ett eller båda av följande perspektiv:

- Påverkans väsentlighet – Pandox påverkan på människor och/eller miljö
- Finansiell väsentlighet – hållbarhetsämnen som skapar effekter på Pandox finansiella förutsättningar

Den dubbla väsentlighetsanalysen genomfördes i fem steg:

1. Förståelse för affärsmodellen, värdekedjan samt identifiering av en bruttolista över ESG-ämnen
2. Processanalys och intressentdialog
3. Utvärdering av påverkans väsentlighet
4. Utvärdering av finansiell väsentlighet
5. Väsentlighetsmappning och dokumentation

Förståelse för affärsmodellen och värdekedja

Ett första steg för att kunna identifiera och bedöma effekter, risker och möjligheter som är väsentliga för Pandox var att kartlägga och förstå företagets affärsmodell och värdekedjan. Nyckelaktiviteter, resurser och intressenter mappades ut längs värdekedjan för att kunna definiera en tydlig omfattning för den forsatta analysen. Hela Pandox värdekedja inkluderades. Analysen exkluderade framtida potentiella förvärv eller förändringar av affärsmodellen.

Bruttolista över all påverkan, finansiella risker och möjligheter (IRO)

En bruttolista över IRO:er skapades genom att utvärdera samtliga ämnen inklusive underämnen samt delunderämnen baserats på ESRS ämneslista gentemot Pandox verksamhet. Totalt identifierades 26 hållbarhetsämnen.

Processanalys och intressentdialog som underlag till utvärdering av väsentlig påverkan, finansiella risker och möjligheter (IRO)

Identifierade IRO:er kartlades enligt varje underämne i bruttolistan. Även ämnen som inte inkluderades i listan, men som skulle kunna vara väsentliga för Pandox, lyftes. I analysen identifierades risker och möjligheter som kan uppstå från påverkan. Processanalysen omfattar hela verksamheten och är inte begränsade till specifika verksamheter, affärsförbindelser, geografiska områden eller liknande. Det innebär att hela Pandox värdekedja är inkluderad såsom egen hotellverksamhet i Egen drift, nedströms hyresgäster som driver hotellen i Hyresavtal samt de uppströms leverantörer Pandox använder sig av, exempelvis i byggbranschen. Kunskap såsom intern kartläggning av Pandox fastighetsbestånd avseende exempelvis kylsystem, luftkonditionering samt branschpraxis såsom exempelvis typiskt förekommande föroreningar i branschen har tagits i beaktning i identifiering av IRO:er i E2. Vidare har jämförelse mot externa initiativ såsom SASB standards, CSR risk check, Think hazard, Transparency international samt WWF biodiversity and water risk filter genomförts genom skrivbordsanalys.

Klimatrelaterade fysiska- och omställningsrisker identifierades i Pandox klimatriskysystem och genomförda klimatriskrapporter av extern part. Dessutom bealktades Pandox utförda klimatscenarioanalys i enlighet med Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFDs) rekommendationer där klimatrelaterad påverkan, kopplade till växthusgasutsläpp, föroreningar, vatten och cirkulär ekonomi identifierades genom mappning och analys av Pandox platser/områden för verksamhet. Vidare analyserades hotellens geografiska lägen för att utreda om de befinner sig i vattenstressade områden. För att läsa mer om scenarioanalyserna, se sidorna 113–116.

Tidigare genomförda avfallsstudier för att förstå respektive hotells avfallsströmmar har tagits i beaktande vad gäller cirkulär ekonomi. Ytterligare har en genomförd studie avseende badrums klimatpåverkan inkluderats.

Pandox påverkan kopplat till mänskliga rättigheter identifierades genom den Human Rights Impact Assessment som genomfördes av extern part under vintern 2022/2023 och som inkluderade intressentdialoger och processer för tillbörlig aktsamhet inom samtliga affärssegment.

För att säkerställa att utvärderingen täckte in samtliga ämnen i bruttolistan, samt ytterligare potentiella ämnen som inte identifierats, genomfördes intervjuer med sammanlagt 10 relevanta intressenter, fyra interna och sex externa. Intervjuerna genomfördes av tredje part.

I DMA-processen togs inte förslag in från lokala experter eller specifika berörda samhällen avseende föroreningar eller vatten och marina resurser, då Pandox anser att tillräcklig relevant kunskap inhämtats inom dessa områden. Dock involveras lokala experter vid exempelvis BREEAM-certifieringar.

Utvärdering av väsentlig påverkan, finansiella risker och möjligheter (IRO)

De identifierade IRO:er delades in på kort, medellång och lång sikt och specificeras till olika delar av värdekedjan. En poängsättning gjordes sedan med utgångspunkt i kriterierna i ESRS 1 Allmänna Krav för påverkan och finansiell väsentlighet.

Negativ påverkan poängsattes baserat på allvarlighetsgrad – en kombination av skala, omfattning och möjlighet till gottgörelse – samt sannolikhet. Allvarlighetsgrad prioriterar sannolikheten före påverkan på mänskliga rättigheter. Positiv påverkan poängsattes baserat på skala, omfattning och sannolikhet. Finansiella risker och möjligheter poängsattes baserat på potentiell storlek på risken eller möjligheten samt sannolikhet.

Relevanta trösklar för den kvantitativa poängsättningen beslutades i samråd med Pandox hållbarhetsteam, representanter från ledningsgruppen sam externa konsulter. De parametrar som är osannolika att inträffa, utom när det kommer till påverkan på mänskliga rättigheter, eller har låg allvarlighetsgrad/storlek faller under tröskeln och inkluderas ej i rapporteringens omfattning.

Kartläggning av väsentlighet och dokumentation

De preliminära resultaten av den dubbla väsentlighetsanalysen validerades av representanter från Pandox hållbarhetsteam och ledningsgrupp. Efter detta gjordes slutliga justeringar. Väsenlighetsanalysen resulterade i att utifrån de 26 hållbarhetsämnena blev 9 ESRS ämnesstandarder väsentliga, med 20 väsentliga underämnen, varav en företagsspecifik. Väsentlighetsanalysens resultat har kommunicerats till styrelsen för kännedom och möjlighet att påverka. Ytterligare mer detaljerad genomgång av resultaten och processen gjordes med enskilda styrelseledamöter. Pandox rutin är att göra en årlig översyn av väsentlighetsanalysen där eventuella förändringar i bolagets värdekedja, verksamhet, branschpraxis och nya insikter tas i beaktning. Detta genomfördes med hjälp av en tredjepart som har god erfarenhet av att utföra dubbla väsentlighetsanalyser.

Vilken hållbarhetsinformation som ska raporteras har bedömts baserat på de väsentliga IRO:er som har identifierats för respektive underämne. Samtliga datapunktrader i väsentliga standarder har bedömts för att säkerställa fullständig och väsentlig rapportering. Upplysningskrav för vilka det inte finns några relaterade väsentliga IRO:er har uteslutits ur hållbarhetsinformationen.

Uppdatering av väsentlighetsanalys 2024

Under 2024 gjordes en uppdatering av analysen för att säkerställa relevans och precision. Eftersom 2023 var det första året som Pandox genomförde en dubbel väsentlighetsanalys, har den uppdaterade analysen identifierat skillander och nya insikter. De förändrade bedömningarna återfinns i E2, E5 samt S3. Analysen visar att både underämnet miljöföroreningar i E2 och underämnet resursutflöden i E5, bedömts som inte väsentliga på grund av uppdaterade tolkningar av regelverket. Vidare har hela E4 standarden identifieras som icke väsentlig i den uppdaterade analysen. Detta är en följd av den översiktliga riskanalys av naturrelaterad påverkan och beroenden som genomfördes under 2022/2023. Analysen genomfördes på de geografiska platser där Pandox har sina fastigheter, och på de material som förekommer i Pandox egen verksamhet samt i värdekedjan. Viktiga aktiviteter som förekommer i värdekedjan har också utvärderats för att få en förståelse för naturrelaterade konsekvenser och beroenden i värdekedjan. Analysen har visat att inga av de platser där Pandox bedriver verksamhet har påfallande känslig biologisk mångfald och inga fastigheter ligger i eller nära Key Biodiversity Areas. Pandox hotell är belägna i stadsmiljöer.

Vidare har även hela S3 standarden identifierats som inte längre väsentlig. Transparens är inte längre ett identifierat underämne. Istället har man kategoriserat cybersäkerhet som ett väsentligt underämne och bildar således en företagsspecifik upplysning.

Ytterligare upplysningskrav kopplade till allmänna upplysningar i IRO-2 i ESRS 2 fortsätter i ESRS-index i appendix på sidorna 140–141.

20250813032230

Miljöinformation

ALLMÄN INFORMATION

93 ESRS 2 Allmänna upplysningar

MILJÖINFORMATION (E)

101 Rapportering enligt Taxonomiförordningen
107 ESRS E1 – Klimatförändringar
117 ESRS E2 – Föroreningar
118 ESRS E3 – Vattenresurser och marina resurser
120 ESRS E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi

SAMHÄLLSANSVARSINFORMATION (S)

123 ESRS S1 – Den egna arbetskraften
130 ESRS S2 – Arbetstagare i värdekedjan
132 ESRS S4 – Konsumenter och slutanvändare

BOLAGSSTYRNINGSINFORMATION (G)

135 ESRS G1 – Ansvarsfullt företagande
137 Cybersäkerhet (Pandox egen)

ESRS APPENDIX

138 Centrala delar av tillbörlig aktsamhet
140 Innehållsindex för krav på offentliggörande av ESRS
142 Förteckning över datapunkter från annan EU-lagstiftning
146 TCFD-index
147 Definitioner

Rapportering enligt EU-taxonomin

Pandox rapporterar för fjärde året i rad i enlighet med EU:s Taxonomiförordning, som syftar till att visa i vilken utsträckning företagets verksamhet är miljömässigt hållbar och lever upp till EU:s sex miljömål. Pandox rapporterar både på omfattning och förenlighet för samtliga miljömål. Under året genomfördes en utökad granskning av resterande miljömål 3-6 utifrån förenlighet. Ingen förenlighet kunde påvisas i dessa miljömål. Pandox har tagit fram guidning och instruktioner för hur insamlandet av data ska genomföras internt, så att rapportering sker i enlighet med Taxonomiförordningen.

Rapportering för 2024
Under 2024 omfattades totalt 98 (98) procent av omsättningen kopplat till miljömål 1 (CCM) och 6 (BIO), 99 (99) procent av kapitalutgifter (capex) och 100 (100) procent av driftutgifterna (opex) för miljömål 1 (CCM). Andelen som var förenlig uppgick till 5 (5) procent av omsättning, 63 (3) procent av kapitalutgifter (capex) och 22 (13) procent av driftsutgifter (opex).

Miljömål 1 (CCM) omfattade totalt 37 (97) procent av capex och 78 (87) procent opex under 2024. Vidare omfattades Pandox av 46 (46) procent av omsättningen kopplat till miljömål 6 (BIO). Pandox har ingen förenlig omsättning, capex eller opex kopplat till miljömål 2 (CCA) och 6 (BIO). Ingen av investeringarna 2024 avser anpassningsinvesteringar varför miljömål 2 (CCA) inte blir tillämpligt.

För fastigheter är energiprestandan den avgörande parametern i förhållande till EU-taxonomins miljömål 1. Pandox har utgått från Fastighetsägarnas riktlinjer kring vad som definieras som topp 15 procent vilket inkluderar energideklarationer med energiklass A till B. Då det i dagsläget inte finns riktlinjer i andra länder kring topp 15 procent har Pandox valt att tolka Sveriges riktlinjer även för de andra länder där företaget är verksamt. Under 2024 hade 15 fastigheter energiklass B och en A. Dessa är belägna i Sverige, Norge, Österrike, Nederländerna och England. Den största skillnaden mot förra året avser främst tre nyförvärvade fastigheter i England, som uppfyller energiklassning om minst B, som är inkluderade i årets rapportering.

Angivna procentsatser avseende förenlighet med Taxonomin ska ses i ljuset av att Pandox fastighetsbestånd i stor utsträckning består av äldre fastigheter som i majoriteten av fallen inte når klass B. I det befintliga beståndet finns inte samma förutsättningar som vid nyproduktion där hänsyn tas till dagens energikrav redan i planeringsstadiet. Att förflytta en fastighet från mycket låga energiklasser till klass A eller B kan vara mycket tekniskt utmanande och kräva stora investeringar samt en samverkan med hyresgäster som inte alltid är möjlig vid extern drift. I många fall konstateras att en sådan förflyttning inte är affärsmässigt försvarbar eller tekniskt genomförbar och att en rivning och nybyggnation skulle krävas. Detta är samtidigt inte förenligt med EU:s målsättning om minskad klimatpåverkan då det leder till hög resursförbrukning.

Vidare har Pandox fastigheter i 11 länder med olika nationella regler kring hur beräkningar av energiklasser ska ske och energislag viktas. Förutsättningarna varierar också stort. I Sverige finns utbredda fjärrvärmenät med låga utsläpp, medan naturgaspannor är en vanlig lösning för uppvärmning i till exempel England. Även elproduktionens källor skiljer sig stort mellan olika länder. I Sverige står fossila bränslen för cirka 1 procent av elproduktionen medan i Storbritannien är andelen fossil naturgas i elproduktionen 35 procent, då finns även olja och kol i mixen utöver detta.

Direkta jämförelser av nationella betyg är därför idag ofta inte rättvisande. Som ett exempel kan energiklassning B i England för vissa byggnadstyper motsvara ett F i Skottland. I Tyskland finns ingen skala och i Belgien finns ännu inga energideklarationer för kategorin hotellfastigheter. Enligt nya EU-direktiv kommer detta att krävas från 2025 för att uppnå en bättre jämförbarhet länder emellan.

Pandox har som en del av sitt arbete inom SBTi påbörjat ett projekt internt för att identifiera vilka fastigheter som behöver energieffektiviseras för att ligga i linje med Parisavtalet. I detta arbete är Pandox ambition att förflytta fastigheter till ett B där det är möjligt.

Bedömning av tillämplighet och förenlighet av hotellverksamheten inom miljömål 6 Biodiversitet och aktivitet Bio 2.1
Analysen avseende tillämplighet och förenlighet omfattar enbart hotellverksamheten i Egen drift eftersom det endast är i denna verksamhet som Pandox bedriver hotellverksamhet. I Hyresavtal är Pandox enbart fastighetsägare och har inte ansvar för hotelldriften.

Inga av Pandox hotell ligger i eller i närheten av något naturskyddsklassificerat område. Det skulle därför kunna argumenteras för att Pandox hotellportfölj inte innefattas av den ekonomiska aktiviteten BIO 2.1 eftersom de inte har en möjlighet att bidra till miljömålet enligt de uppsatta kriterierna. Den 29 november 2024 publicerades dock en FAQ i utkastform från EU-kommissionen där det förtydligades att hotell som är tillämpliga i enlighet med BIO 2.1 ska kunna testas för taxonomiförenlighet oavsett var de är belägna. Pandox har bedömt att utkastet till vägledning bekräftar att hotellen är tillämpliga i Taxonomisystemet. Hur kriterierna för väsentligt bidrag exakt ska testas på Pandox hotell, med utgångspunkt i det utkast till FAQ som publicerades i november, analyseras fortfarande. Det arbete som genomförts för att bedöma förenlighet beskrivs nedan. Hur förenlighet ska testas kan även komma att förändras under 2025 innan FAQn fastställs.

Pandox har sålunda påbörjat utredningen avseende förenlighet under 2024. För att klassificera hotellverksamheten i Egen drift som förenlig med Biodiversitetsmålet måste kriterierna för väsentligt bidrag till miljömålet kriterier 1 till 5, kriterierna för att inte skada de andra miljömålen (DNSH) och förenlighet med minimiskyddsåtgärder påvisas. Det DNSH kriterium som behöver bevisas för miljömål 1, klimatförändringar, innebär att byggnaderna har en viss energieffektivitet. Det har testats av Pandox genom att göra en bedömning av det tekniska screeningkriteriet som definierar de topp 30 procent mest energieffektiva byggnaderna nationellt. För att identifiera de fastigheter som hamnar inom topp 30 utgick Pandox från vägledningen för topp 15 enligt Fastighetsägarnas riktlinjer. Därefter användes vägledningen från Fastighetsägarna för primärenergital (kWh/m²) för att täcka in ytterligare fastigheter inom topp 30. Vid slutet av 2024 uppnådde 10 av 24 fastigheter i Egen drift detta kriterium. Dessa 10 fastigheter utvärderades vidare mot de tekniska granskningskriterierna, 1 till 5, för väsentligt bidrag till Biodiversitetsmålet. Ingen av Pandox fastigheter bedömdes dock vara förenliga med samtliga kriterier i aktivitet BIO 2.1, detta eftersom det för en del av kriterierna saknats vägledning för hur dessa ska kunna tillämpas av fastigheter utanför naturskyddsklassificerade områden. Den sent publicerade FAQn ger dock sådan vägledning varför det är möjligt att Pandox i framtiden även kan komma att ha förenliga fastigheter inom Biodiversitetsmålet. Detta under förutsättning att även resterande miljömålens DNSH-kriterier uppfylls, något som inte testats i år eftersom någon förutsättning för förenlighet ändå inte bedömdes föreligga.

Pandox fortsätter att bevaka och utvärdera potentiella förbättringsåtgärder för att stärka hållbarhetsarbetet och anpassningen till EU:s taxonomi.

Minimum safeguards
Under 2022 granskade och bedömde en tredje part att Pandox efterlevde styrningskraven som definieras av miniskyddsåtgärderna (eng: Minimum Safeguards). Det säkerställdes då även att bolaget har utvecklat och antagit lämpliga program och åtgärder för att förebygga och upptäcka korruption och säkerställa sund konkurrens. Enligt kontrollen har varken Pandox eller dess dotterbolag brutit mot skatterelaterade lagar och det finns inga bekräftade överträdelser enligt Dow Jones Risk Center. Pandox och dess högsta ledning har inte heller dömts för brott mot konkurrenslagarna enligt Dow Jones Risk Center. Granskningen baserades på OECD:s riktlinjer för multinationella företag. FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, samt ILO:s åtta kärnkonventioner. Pandox har beslutat att tredje part ska granska efterlevnad av minimum safeguards vartannat år om inga stora förändringar eller incidenter äger rum som föranleder extra granskning. Granskning genomförs igen inför 2025 års årsredovisning.

Under 2024 kontrollerade en tredje part huruvida det inkommit ärenden till OECD:s nationella kontaktpunkter och/eller anklagelser mot Pandox om brott mot arbetslagar och mänskliga rättigheter som rapporterats till Business and Human Rights Resource Center. Föremål för kontrollen har varit Pandox, koncernledningen och styrelsen samt dotterbolag. Kontrollen visade inga (0) inkomna ärenden

20250813032231

och därmed inga tecken på att Pandox anklagats eller funnits skyldig till att bryta mot OECD:s riktlinjer och FN:s vägledande principer.

Under året arbetade Pandox vidare med att vidareutveckla de processer och aktiviteter som framkommit i den påverkansanalys som genomfördes 2022.

DNSH

Klimatförändringarna kommer leda till högre temperaturer, förändrade regnmönster och mer frekvent och intensivt extremväder så som värmeböljor, torka och skyfall. Därför är det viktigt att kartlägga vilka effekter olika klimatscenarier har på Pandox fastigheter och planera för hur dessa effekter kan minimeras. Pandox genomför följaktligen årligen klimatriskanalyser av sitt fastighetsbestånd med ambitionen att klimatanpassa de fastigheter där risken är hög för negativ påverkan av ett förändrat klimat. Övergripande klimatriskanalyser bealtas även vid förvärv. Från och med 2025 kommer klimatriskanalyser dessutom vara en integrerad del av den årliga riskinspektionen som genomförs på plats i utvalda fastigheter.

Pandox använder ett modellverktyg som bedömer och finansiellt värderar Pandox exponering mot fysiska klimatrisker och naturkatastrofrisker för alla bolagets fastigheter. Verktyget bedömer fastigheternas risker utifrån IPCCs klimatscenarier (RCP 2.6 (1,5 °C), 4.5 (2–3 °C) och 8.5 (4 °C)) och tidsspann (nuvarande risk, risk år 2030, år 2050 respektive år 2100).

Verktyget inkluderar klimatrisker och varje fastighet tilldelas en risknivå mellan 1–5 för respektive område där 1 är mycket låg risk och 5 är mycket hög risk.

Följande klimatrisker inkluderas i verktyget i enlighet med taxonomiförordningen:

- Förändrade vindmönster
- Cyklon, orkan och tyfon
- Tornados
- Förändrade nederbördsmönster och typer
- Havsnivåhöjningen
- Torka
- Nederbörd
- Översvämning

Följande klimatrisker inkluderas inte i verktyget samt bakomliggande skäl till det:

- Stormar (inklusive snö, damm och sandstormar) inkluderades inte eftersom damm och sandstormar inte utgör en stor risk i norra Europa där Pandox fastighetsbestånd primärt är lokaliserat. Snöstormar däremot skulle kunna utgöra en risk för fastighetssektorn i form av ökade underhållskostnader. Däremot är det fortfarande inte helt klarlagt hur klimatförändringarnas effekter på snöstormar kommer att se ut. I tillägg finns det inte heller någon global riskkarta tillgänglig avseende detta utan data behöver då hämtas från lokala meteorologiska institut.
- Hydrologisk variation omfattas inte eftersom påverkan av detta inte påverkar fastighetssektorn i stor utsträckning. Torka och översvämningar täcks in av andra klimatvariabler.
- Havsförsurning ingår inte i analysen då det främst kommer att påverka och förändra marina näringskedjor och livsmedelsförsörjning vilket innebär att fastighetssektorn inte är direkt exponerad för denna risk.
- Saltvattenintrång genom yta och grundvattenkällor kan försämra tillgången till färskvatten i kustnära områden vilket kan påverka en mindre andel av portföljen på lång sikt men risken anses idag inte vara hög för Pandox. Andra risker som kan påverka saltvattenintrång så som havsnivåhöjning inkluderas dock i riskanalysen.
- Vattenstress inkluderas inte i riskanalysen men Pandox genomför en analys av denna parameter med hjälp av WRI's verktyg i syfte att kunna följa utvecklingen av vilka fastigheter som ligger i områden med hög vattenstress.
- Glacial lake outburst flood (GLOF) är ett våldsamt flöde som uppstår när en fördämning av en glaciärsjö brister, detta inkluderas inte då fastigheterna inte är i regioner nära glaciärsjöar.
- Ras,,skred, erosion, lavin, jordflyttning, sättning inkluderas inte i riskanalysen eftersom Pandox fastigheter inte är belägna i områden där dessa risker anses tillräckligt höga.

Verktyget baseras på moderna klimatprognoser som överensstämmer med fastighetens förväntade livslängd. För att uppfylla de tekniska granskningskriterierna i DNSH kopplat till climate change adaptation (CCA) för ekonomisk aktivitet CCM 7.3 till 7.6 bedöms klimatriskanalyser vara genomförd och granskningskriteriet uppfyllt i och med att en klimatriskanalys utförts på den fastighet där investeringen har genomförts. Pandox genomför en individuell analys av behovet av klimatanpassning på plats i fastigheten när den fysiska klimatrisken bedöms vara mycket hög eller hög. Under 2023 genomfördes en skrivbordsanalys av de fastigheter som identifierats med höga klimatrisker. Under 2024 har en uppdaterad behovsanalys genomförts för att granska fastigheter i portföljen genom en skrivbordsanalys av ytterligare fyra av Pandox fastigheter klassade med en högre risk. Vidare har Pandox utfört klimatriskanalyser på samtliga nyförvärvade fastigheter i portföljen, vilket avser de fyra förvärvade fastigheterna i Storbritannien.

Föroreningar

Avseende kriteriet föroreningar i DNSH har Pandox under 2024 identifierat samtliga leverantörer som omfattas i den ekonomiska aktiviteten 7.3 vilka exempelvis berör leverantörer som tillhandahåller tilläggsisolering, utbyte av fönster, installation eller utbyte av ventilation eller blandare. Dessa leverantörer har via Pandox leverantörsgranskningssystem blivit ombedda att bekräfta att det ej förekommer kemikalier från EUs kandidatlista för SVHC-substanser i deras produkter. Kan de ej bekräfta detta behöver leverantörerna specificera vilka kemikalier som använts. För att en ekonomisk aktivitet ska anses förenlig så ska samtliga kriterier vara uppfyllda. Enbart leverantörer som kunnat bekräfta DNSH kriteriet för CCM 7:3 har rapporterats som förenlig CAPEX och OPEX. En ny rutin kring krav på taxonomiförenlighet i offertförfarandet planeras att införas under 2025. Pandox kommer i ett senare led även implementera stickprovsbasis för att kontrollera att identifierade leverantörer inte hanterar förbjudna substanser.

Pandox ekonomiska aktiviteter som omfattas av Taxonomin

- BIO 2,1 Hotell, semesteranläggningar, campingplatser och liknande logi
- CCM 7.3 Installation, underhåll, reparering av energieffektiv utrustning
- CCM 7.5 Installation, underhåll, reparering av mät- och styrenheter för energianvändning
- CCM 7.6 Installation, underhåll, reparering av förnybar energiteknik
- CCM 7.7 Förvärv och ägande av fastigheter

DEFINITION AV EKONONOMISKA VERKSAMHETER

Omsättning
Utgörs inom Hyresavtal av hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter och inom Egen drift av intäkter från Egen drift.

Kapitalutgifter (Capex)
Utgörs av investeringar i förvaltningsfastigheter (normalt Hyresavtal) samt rörelsefastigheter (Egen drift). Därutöver inkluderas från båda segmenten investeringar avseende nyttjanderätter i form av tomträtter, kontorslokaler, bilar samt övrigt leasad utrustning.

Driftsutgifter (Opex)
Total opex enligt definitionen i taxanomin innefattar kostnader för underhåll och reparation av fastigheter.

ANDEL AV PANDOX OMSÄTTNING SOM OMFATTAS AV SAMT ÄR FÖRENLIG MED TAXONOMIN

Omsättning

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada								
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Omsättning (3)	Andel av omsättningen (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel omsättning förenlig med taxonomikraven eller som omfattas av taxonomikraven 2023 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
		MSEK	%	Ja/Nej/ N/EL	Ja/Nej/ N/EL	Ja/Nej/ N/EL	Ja/Nej/ N/EL/	Ja/Nej/ N/EL	Ja/Nej/ N/EL	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Procent	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	362	5%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	Ja	–	–	–	–	Ja	5%		
De miljömässigt hållbara verksamheternas omsättning (A.1)		**362**	**5%**	**4%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	–	Ja	–	–	–	–	Ja	**5%**		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	–	Ja	–	–	–	–	Ja	0%		
Varav omställningsverksamheter		0	0%							–	Ja	–	–	–	–	Ja	0%		
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL										
Hotell, semesteranläggningar, campingplatser och liknande logi	BIO 2.1	3 268	46%	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL								46%		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	3 366	47%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								47%		
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		6 634	93%	49%	0%	0%	0%	0%	46%								93%		
Totalt (A.1 + A.2)		6 996	98%	52%	0%	0%	0%	0%	46%								98%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		140	2%																
Totalt (A + B)		7 136	100%																

OMSÄTTNING REDOVISNINGSPRINCIPER

A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga):
CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader: Hyresintäkter inom Hyresavtal avseende fastigheter med energiklassning EPC B som innehar godkända klimatriskanalyser.

A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga):
CCM 7.7 Hyresintäkter inom Hyresavtal avseende alla övriga fastigheter.
BIO 2.1 Hotell, semesteranläggningar, campingplatser och liknande logi: Samtliga intäkter Egen drift oberoende av miljöklassning på fastighet. Ingen identifierad förenlighet i detta miljömål.

Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B):
Intäkter som uppfyller definitionen av en intäkt enligt taxanomin men som inte är tillämplig., exempelvis vidarefakturering.

Totalt (A + B)
Motsvarar koncernens nettoomsättning

2025081303232

ANDEL AV PANDOX INVESTERINGAR (CAPEX) SOM OMFATTAS AV SAMT ÄR FÖRENLIG MED TAXONOMIN

Investeringar (Capex)

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada									
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Kapitalutgifter (3)	Andel av kapitalutgifter (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel investeringar förenliga med taxonomikraven eller som omfattas av taxonomikraven 2023 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
		MSEK	%	Ja/Nej/ N/EL	Ja/Nej/ N/EL	Ja/Nej/ N/EL	Ja/Nej/ N/EL	Ja/Nej/ N/EL	Ja/Nej/ N/EL	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Procent	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av byggnader: Hyresavtal och Egen drift	CCM 7.7	2 666	61,8%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	Ja	–	–	–	–	Ja	2,1%		
Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda: Hyresavtal och Egen drift	CCM 7.5	23	0,5%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	Ja	–	–	–	–	Ja	0,7%	E	
Installation, underhåll och reparation av förnyelsebar teknologit hyresavtal och Egen drift	CCM 7.6	3	0,1%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	Ja	–	–	–	–	Ja	0,2%	E	
Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning	CCM 7.3	33	0,8%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	Ja	–	Ja	–	–	Ja	0%	E	
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		2 724	63,1%	63,1%	0%	0%	0%	0%	0%	–	Ja	–	Ja	–	–	Ja	3,1%		
Varav möjliggörande verksamheter		59	1,4%	1,4%	0%	0%	0%	0%	0%	–	Ja	–	–	–	–	Ja	1,0%	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0%	0%						–	Ja	–	–	–	–	Ja	0%		
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1 522	35,3%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								90,8%		
Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning	CCM 7.3	70	1,6%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								6%		
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1 592	36,9%	36,9%	0%	0%	0%	0%	0%								96,9%		
Totalt (A.1 + A.2)		4 315	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%								99,9%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0%																
Totalt (A + B)		4 316	100%																

CAPEX REDOVISNINGSPRINCIPER Se sidan 106.

ANDEL AV PANDOX KOSTNADER SOM OMFATTAS AV SAMT ÄR FÖRENLIG MED TAXONOMIN

Kostnader (Opex)

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada									
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Driftsutgifter (3)	Andel av driftsutgifter (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel driftsutgifter förenliga med taxonomikraven eller som omfattas av taxonomikraven 2023 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
		MSEK	%	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Procent	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av byggnader: Hyresavtal och Egen drift	CCM 7.7	46	21%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	Ja	–	–	–	–	Ja	13%		
Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda: Hyresavtal och Egen drift	CCM 7.5	0	0%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	Ja	–	–	–	–	Ja	1%	E	
Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning	CCM 7.3	2	1%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	Ja	–	Ja	–	–	Ja	0%	E	
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		48	22%	21%	0%	0%	0%	0%	0%	–	Ja	–	Ja	–	–	Ja	13%		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0,9%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	–	Ja	–	–	–	–	Ja	1%	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0%	0%						–	Ja	–	–	–	–	Ja	0%		
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	165	76%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								84%		
Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning	CCM 7.3	6	3%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								3%		
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		171	78%	78%	0%	0%	0%	0%	0%								87%		
Totalt (A.1 + A.2)		218	100%	99%	0%	0%	0%	0%	0%								100%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0%																
Totalt (A + B)		218	100%																

OPEX REDOVISNINGSPRINCIPER

A.1 Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga):
Policybeslut: För opex ser vi förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter på samma sätt inom vår interna värdekedja vilka också förvaltas på samma sätt. Följaktligen rapporteras taxanomiförenligheten för alla Pandox fastigheter inom ramen för CCM. Redovisade värden rör förenliga ekonomiska aktiviteter inom de tekniska granskningskriterierna applicerbara på Pandox förvaltnings- och rörelsefastigheter (CCM 7.3, 7.5). CCM: 7.7 avser endast investeringar i fastigheter med energildassning EPC B som innehar godkända klimatriskanalyser. Ökningen mot föregående år främst hänförlig till förvärv av tre gröna fastigheter under 2024.

A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga):
CCM 7.7: Opex i förvaltnings- och rörelsefastigheter som inte är taxanomiförenliga i enlighet med ovan samt policy beskriven under redovisningsprinciper för Capex. Varav 71 MSEK avser opex inom Hyresavtal och ingår i posten kostnader fastighetsförvaltning, justerat om 9 MSEK som utgörs av förenliga poster under A1 samt vad som ingår under 7.3 i A2. Varav 147 MSEK avser opex inom Egen drift och ingår i posten kostnader Egen drift i koncernens resultaträkning, justerat om 44 MSEK för förenliga poster under A1 samt ved som ingår under 7.3 i A2.

2025081303233

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter	
Kärnenergirelaterade verksamheter	
1. Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	NEJ
2. Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	NEJ
3. Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa.	NEJ
Fossilgasrelaterade verksamheter	
4. Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ
5. Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ
6. Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ

Andel av omsättningen/total omsättning		
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
Begränsning av klimatförändringar	5,08%	52,24%
Anpassning till klimatförändringar	ET	ET
Vatten	ET	ET
Cirkulär ekonomi	ET	ET
Föroreningar	ET	ET
Biologisk mångfald	0%	45,8%

Andel av kapitalutgifter/totala kapitalutgifter		
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
Begränsning av klimatförändringar	63,12%	100%
Anpassning till klimatförändringar	ET	ET
Vatten	ET	ET
Cirkulär ekonomi	ET	ET
Föroreningar	ET	ET
Biologisk mångfald	ET	ET

Andel driftsutgifter/totala driftsutgifter		
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
Begränsning av klimatförändringar	21,84%	100%
Anpassning till klimatförändringar	ET	ET
Vatten	ET	ET
Cirkulär ekonomi	ET	ET
Föroreningar	ET	ET
Biologisk mångfald	ET	ET

CAPEX REDOVISNINGSPRINCIPER (se tabell sid 104)

A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter:

Policybeslut
För capex ser vi förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter på samma sätt inom vår interna värdekedja vilka också förvaltas på samma sätt.

Egen drift/Hyresavtal
Pandox har som policy att testa capex utifrån investeringen i sig och inte baserat på till vilken ekonomisk aktivitet omsättningen kopplat till fastigheten hör. Pandox bedömning är att samtliga investeringar i fastigheter (alla fastigheter förvaltas dessutom på samma sätt) omfattas av beskrivningen i CCM 7.7 (förvärv och ägande av fastigheter) men att rörelsefastigheterna sedan går vidare i den interna värdekedjan för att användas till hotellverksamhet. Samtliga investeringar i rörelsefastigheter, vilka är inom Pandox interna värdekedja, som uppfyller taxonmiförenlighet utifrån CCM 7.7 (se ovan) rapporteras som taxonomiförenliga.

Därutöver finns (på samma sätt som beskrivs för Hyresavtal ovan) individuella investeringar i fastigheter som i sig inte är taxonomiförenliga men där investeringen i sig är förenlig.

CCM 7.7: Samtliga investeringar i fastigheter som är taxonomiförenliga det vill säga investeringar/förvärv i fastigheter med energiklass EPC B som innehar godkända klimatriskanalyser. Totalt redovisat under 7.7 uppgår till 2 666 MSEK varav 2 612 MSEK utgörs av under året tre förvärvade EPC-B klassade rörelsefastigheter och 54 MSEK avser investeringar i ägda gröna fastigheter. Ökningen mot föregående år främst hänförlig till förvärv av tre gröna fastigheter under 2024.

CCM 7.3, 7.5, 7.6: Individuella investeringar i fastigheter som inte uppfyller kraven på taxonomiförenlighet men där investeringen i sig uppfyller kraven på taxonomiförenlighet.

A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga):
CCM 7.3: Utfall 70 MSEK (f g år 151 MSEK).
CCA 7/CCM 7.7: Hyresavtal: Varav 732 MSEK avser investerngar i befintliga förvaltningsfastigheter som motsvarar angivna investeringar i finansiella redovismigen not E1 (förvaltningsfastigheter), justerat om 111 MSEK som utgörs av förenliga investeringar i förvaltningsfastigheter som ingår under punkt A1 samt vad som ingår under 7.3 i A2. Egen drift: Därutöver ingår 680 MSEK avseende förvärv av rörelsefastighet (inkluderad i Not E2 i finansiell redovisning) samt 292 MSEK avseende investeringar i befintliga operatörsfastigheter som motsvarar angivna investeringar i not E2 och E3, justerat om 71 MSEK som utgörs av förenliga investeringar i rörelsefastigheter som ingår i punkt A1 samt vad ingår under 7.3 i A2.

B: Capex som inte omfattas av taxonomin (B):
Avser exempelvis hyra avseende kontorslokaler.

E1 Klimatförändringar

VÄSENTLIG PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER (IRO)			Var i värdekedjan			Tidshorisont		
ESRS 2 SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell								
Underämnen	IRO beskrivningar	Typ av IRO	Uppströms	Pandox verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Begränsning av klimatförändringar	Pandox verkar i en bransch som bidrar avsevärt till utsläpp av växthusgaser. Byggnader står för 36 procent av utsläppen i Europa och hotellverksamheter är både energi och utsläppsintensiva.	Potentiell negativ påverkan		●			●	
	Pandox bidrar till utsläpp genom Scope 1, 2 och 3 där Scope 3 genererar majoriteten av utsläppen.	Faktisk negativ påverkan		●	●		●	
	För investerare och banker är det avgörande att företag har planer för att hantera klimatförändringar och minska utsläpp enligt Parisavtalet, vilket Pandox arbetar med. Genom att följa dessa planer förblir Pandox en attraktiv partner för investerare och finansinstitutioner.	Finansiell möjlighet		●			●	●
	Pandox strävar efter att BREEAM-certifiera alla hotell i Egen drift. Certifieringen bekräftar att hotellverksamheterna bedrivs på ett hållbart sätt som främjar klimatåtgärder. Genom att certifiera sina fastigheter kan Pandox skapa affärsmöjligheter och bli en attraktiv affärspartner och hotellval för potentiella gäster.	Finansiell möjlighet		●			●	
	Pandox står inför potentiella framtida kostnader från skatter på utsläpp. Ytterligare kan det finnas behov av stora investeringar för att uppfylla energieffektiviseringskrav, särskilt med det kommande kravet 2027 på att alla icke-bostadsfastigheter ska uppnå minst F i Europa och C i UK.	Finansiell risk		●			●	
Anpassning till klimatförändringar	Vissa av Pandox fastigheter kan potentiellt stå inför risker såsom exempelvis extremt väder, översvämningar och regn, vilket kan göra dem obrukbara, särskilt i länder som som är utsatta för översvämningar. Detta kan medföra höga kostnader för reparationer och återställning, samt behov av stora investeringar för anpassningar, exempelvis genom installation av kylsystem för att förbättra inomhusklimatet. Äldre fastigheter kan dessutom vara för dyra att omvandla för att uppfylla nya krav, vilket förväntas leda till ökade kostnader för Pandox.	Finansiell risk		●				●
Energi	De flesta av Pandox leverantörer inom fastighetsförvaltning är verksamma inom byggbranschen där materialframställning är energiintensiv. Pandox är beroende av dessa leverantörer för att hålla sina fastigheter i gott skick.	Potentiell negativ påverkan	●			●		
	Många av hotellen som drivs av eller förvaltas av Pandox i Europa värms upp med naturgas som är ett fossilt bränsle med höga växthusgasutsläpp.	Faktisk negativ påverkan		●		●		
	Driften av byggnader kräver stora mängder energi, särskilt hotellbyggnader. En stor del av utsläppen (Scope 3) orsakas också av partners som hyr Pandox fastigheter. Här har Pandox ett begränsat inflytande och behöver en annan typ av partnerskap för att skapa incitament för energieffektivitet.	Faktisk negativ påverkan		●	●		●	
	Högre temperaturer och volatila energipriser kan öka energiförbrukningen och kostnaderna i Egen drift där Pandox står för energikontrakten. Hotelloperatörer som hyr fastigheter från Pandox påverkas också ekonomiskt vilket kan leda till en ökad efterfrågan av energieffektiva fastigheter. Om äldre byggnader inte kan renoveras för att uppfylla de nya regleringarna att uppnå minst F i Europa (2033) och C i UK (2027) finns det en risk att det på sikt kan leda till förlorad marknadsandel.	Finansiell risk	●				●	
	Scenarier där det råder energibrist kan bli verklighet i och med att samhället håller på att elektrifieras. Om en sådan situation blir långvarig finns det risk att hotellbranschen inte prioriteras för att få tillgång till energi. Detta har potential att orsaka allvarliga störningar och ekonomiska förluster för Pandox Egen drift och deras hyresgäster.	Finansiell risk	●				●	
	Att investera i mer energieffektiva byggnader och utrustning kan spara resurser och energikostnader på lång sikt, och göra Pandox till en fortsatt attraktiv partner för hotelloperatörer.	Finansiell möjlighet		●				●

2025081303234

E1 forts.

STRATEGI

E1-1 Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna

Väsentlig klimatrelaterad påverkan

Pandox största negativa påverkan på klimatet är genom utsläpp av växthusgaser vilket förekommer i hela värdekedjan. Det är en effekt av Pandox affärsmodell som består av den egna verksamheten (Scope 1 och 2) samt uppströms aktiviteter (Scope3).

Pandox förbränning av bränslen som olja och gas i den egna verksamheten, drivmedel till företagets bilar samt utsläpp av köldmedium ger upphov till Scope 1-utsläppen vilket främst sker i den egna hotelldriften. Pandox köper även in el, fjärrvärme och kyla till den egna verksamheten som ger upphov till Scope 2-utsläpp. Den största delen av utsläppen sker nedströms hos hyresgäster inom affärssegmentet Hyresavtal i Scope 3. Utsläpp från hyresgästernas drift och uppvärmning av hotellen är den enskilt största utsläppskategorin. Utsläppen redovisas i nedströms leasade tillgångar. För de fastigheter där hyresgästerna levererar mätdata om faktisk energianvändning rapporteras energibaserade utsläpp i tabellen. Den näst störst utsläppskategorin i Scope 3 återfinns i uppströms leasade tillgångar i Pandox värdekedja och kommer från inköpta varor, material och tjänster.

Klimatomställningsplan

Pandox har godkända Science Based Targets i linje med Parisavtalets mål att begränsa uppvärmningen till 1,5 °C. Målen innebär att Pandox till år 2030 ska minska utsläppen av växthusgaser i Egen drift (Scope 1 och 2) med 42 procent och inom Hyresavtal (Scope 3) med 25 procent från basåret 2022. Basår är valt för att reflektera den senast tillgängliga utsläppsdatan, det vill säga den mest tillförlitliga datan med ett representativt år för Pandox utsläpp i Scope 1, 2 och 3. Vid eventuellt större förändringar i portföljen räknas basåret om för att fortsatt representera ett korrekt basår. Målet är inte beräknat som en linjär minskning utan är satt till 2030 och vägen dit behöver inte nödvändigtvis vara linjär. Omställningsplanen är en del av Pandox långsiktiga affärsstrategi och har godkänts av bolagets styrelse och ledningsgrupp.

För Egen drift (Scope 1 och 2) godkände styrelsen i september 2023 ett klimatomställningsprogram om 29 MEUR som beräknas generera en årlig besparing om cirka 3 MEUR. Programmet inkluderade initialt åtta fastigheter som utökades till elva fastigheter under 2024. Klimatomställningsprogrammets primära syfte är att bidra till utsläppsminskningar i Scope 1 och 2 och innebär att Pandox kommer fokusera på att minska beroendet av fossila bränslen och öka energieffektiviteten genom att fasa ut gas och olja och ersätta det med värmepumpar. Ytterligare prioriteringar inkluderar energieffektivisering, ökning av andelen förnybar energi och beteendeförändring. Under 2024 genomfördes förstudier och detaljerade studier för att kunna fatta rätt beslut i val av tekniska lösningar. Dessa studier är inte klassificerade som capex och är därmed inte förenliga i taxonomin. Under 2025 kommer ett pilotprojekt genomföras där två olika typer av värmepumpar jämförs. Installationsarbete förväntas kunna mappas mot taxonomins aktiviteter 7.2-7.6. Aktiviteterna inom programmet kommer dessutom bidra till en bättre energiklassificering. Det finns dock inget kommunicerat mål om att förflytta fastigheterna till energiklass A och B för att nå taxonomilinjering i 7.7 då detta skulle kräva ytterligare stora investeringar med sämre lönsamhet. Läs mer om detta på sidan 101, rapportering enligt EU-taxonomin.

Klimatomställningsplanen för Scope 3 håller på att tas fram. Liknande initiativ som för Scope 1 och 2 kommer även här att implementeras. Dessutom kommer projekt för att minska utsläppen vid renovering och ombyggnation genom exempelvis hållbara materialval och minskat spill prioriteras. Detta då renoveringar av badrum är den vanligaste formen av renovering som Pandox genomför. Därför har ett samarbete inletts med Scandic för att utveckla vägledande principer som integrerar klimataspekter vid badrumsrenoveringar. Målet är att prioritera uppgraderingar framför att riva ut fullt fungerande badrum, vilket ska bli standardpraxis. Detta syftar till att minska utsläppen och bidra till att uppnå det vetenskapligt baserade målet för Scope 3, utan att kompromissa med gästkomfort, design eller driftskostnader. Under året har provbadrum tagits fram, och en överenskommelse förväntas i början av 2025, vilket skulle möjliggöra en bred utrullning av det nya konceptet. Fram till och med 2026 planeras cirka 600 badrum att renoveras för Scandic.

HANTERING AV PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER

E1-2 Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

E1-3 Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringspolicyer

Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringar

Pandox har ett antal styrdokument som informerar deras styrning av klimatrelaterade hållbarhetsfrågor. I högsta instans är vd och ledningsgrupp ansvariga för att policyn implementeras och efterlevs.
Dessa innefattar:

- Miljöpolicy
- Underhållspolicy
- Vägledning för ansvarsfulla inköp
- Rapportering enligt TCFD

Sammantaget hanterar dessa dokument frågor om hur Pandox arbetar för att minska sina växthusgaser i hela värdekedjan men även i båda affärssegmenten, energieffektivisering i Egen drift och underhållsarbete, samt anpassning till klimatrelaterade risker och möjligheter, och dess påverkan på den övergripande strategin. Försiktighetsprincipen är en del av miljöpolicyn och innebär att verksamheten proaktivt ska undvika miljörisker och negativ påverkan på miljön.

Det sker kontinuerlig uppföljning av energianvändning, samt årlig uppföljning av utsläpp samt arbete med att löpande förbättra dataunderlaget och emissionsfaktorer. Datan används vid beslutsunderlag och prioriteringar av investeringar. De godkända vetenskapsbaserade målen är ett exempel på detta och bidrar till ett tydligare fokus för hållbarhetsarbetet. Färdplanerna för att uppnå klimatmålen kopplas till tydliga aktivieter som följs upp. Dataunderlag och rapportering kommer fortsätta att utvecklas med målsättningen att vara lika tillförlitlig som den finansiella rapporteringen.

Klimatanpassning av klimatrelaterade risker och möjligheter

Identifierad IRO kopplat till anpassning till klimatförändringar rör de fysiska risker och Pandox fastigheter potentiellt står inför, exempelvis extremväder, översvämningar och regn. Pandox hanterar påverkan och risker genom att göra klimatanalyser. Från och med 2025 kommer platsbesök genomföras som en del av den årliga riskinspektionen i utvalda fastigheter. Fokus avseende klimatrisker kommer vara på de fatsigheter som har identifierats med hög klimatrisk. Syftet med platsbeöken är att validera de klimatanpassningsåtgärder som finns på plats alternativt ta fram handlingsgplaner där det saknas. Vidare genom att certifiera sina hotell enligt ramverket BREEAM som främjar åtgärder som ökar byggnadens motståndskraft mot klimatförändringar och andra risker. Detta kan innefatta förbättringar i byggnadens konstruktion, materialval och driftssystem.

Klimatanpassning av fastigheterna har varit en väsentlig hållbarhetsfråga för Pandox sedan 2021. Under 2024 genomfördes en workshop i ledningsgruppen om klimatförändringarna. Arbetet utgick från de metoder för scenarioanalys som TCFD rekommenderar. I workshopen analyserades olika klimatscenarioanalys för att identifiera kort-, medel- och långsiktiga klimatrelaterade risker och möjligheter och hur de skulle påverka företaget. Den analys som gjordes under 2021 utgick från två klimatscenarier, "worst case" och "best case". 2024 års uppdaterade workshop utgick från tre klimatscenarier i analysen– ett "Worst case", där världen inte lyckats ställa om, utsläppen fortsätter att öka och de fysiska riskerna med klimatförändringar inträffar, ett "Middle case" där världen vidtar vissa åtgärder för att minska utsläppen samt ett "Best case", där världen lyckas samarbeta, ställa om samhället och klara Parisavtalets 1,5-gradersmål. Läs mer om resultatet på sidorna 113–116. Syftet med workshopen var att skapa medvetenhet kring de klimatrelaterade riskerna och diskutera hur Pandox kan integrera klimataspekten i sin strategi, verksamhet, fastigheter och finanser för olika potentiella framtida klimatscenarier.

Dialog sker även med hyresgäster kring klimatanpassning av fastigheter. För att hantera dessa risker har Pandox med hjälp av det modellverktyg som bedömer och finansiellt värderar

E1 forts.

Åtgärder kopplade till väsentliga IRO:er avseende begränsningar av klimatförändringar och energianvändning återfinns i kapitlet Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna.

MÅTT OCH MÅL

E1-4 Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

Pandox har sedan 2023 godkända Science Based Targets med åtagandet att minska utsläppen av växthusgaser i Egen drift (Scope 1 och 2) med 42 procent och inom Hyresavtal (Scope 3) med 25 procent från basåret 2022. Målet för Scope 3 inkluderar kategori 1 ombyggnation och renoveringar av fastigheter samt hela kategori 13. Målet utgår från det konsoliderade like-for-like-utfallet. Utfallen tas fram och valideras internt. Pandox har inte ett separat mål för energianvändning utan ett indirekt via Science Based Targets. Detta då de största utsläppen kommer från energianvändning.

Redovisningsprinciper

Pandox klimatberäkningar utgår från GHG-protokollet och är konsoliderade och sammanställda med bas i operationell kontroll. Växthusgaser som tagits med i beräkningen är CO_2, CH_4, N_2O, HFCs, PFCs, SF_6 och NF_3. Företagets verksamheter i olika länder rapporterar in faktisk mätdata i Pandox rapporteringsverktyg, som sedan konsolideras till företagsövergripande nivå. I de fall där faktisk data inte är möjlig, schablonberäknas utsläppen av Pandox.

Pandox använder emissionsfaktorer hämtade från följande källor gällande växthusgasutsläpp:

- Elektricitet: AIB 2022, IEA, 2023.
- Bränslen (kol, olja, naturgas, pellets, träspån, biogas, bioolja, diesel, propan): DEFRA 2024
- Fjärrvärme: DEFRA, 2024 (location-based).
- Scope 3 kategori 1 används Exiobase 3.9 2019.

De redovisade Scope 1 och 2-utsläppen baseras på inrapporterad energianvändning. För Scope 3 används inrapporterad- och schablondata.

Utsläppsberäkningarna i kategori 1 i Scope 3 är baserade på transaktionsdata från Pandox inköp där varje leverantör kategoriseras utifrån inköpskategorier. Därefter appliceras en emissionsfaktor för växthusgasutsläpp per kategori, sektor och land. Utsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan inkluderas för respektive inköp. Som källa för emissionsfaktorer används Exiobase version 3.9. I denna kategori ingår även utsläpp av växthusgaser från produktskedet och byggskedet (A1–A3, A5) för genomförda nybyggnadsprojekt, större ombyggnadsprojekt, samt hotellrenoveringar. Utsläppen är schablonberäknade baserat på livscykelanalyser genomförda 2021 och revideringar av dessa för ett nybyggnadsprojekt, ett större ombyggnadsprojekt, samt två hotellrenoveringsprojekt. Utsläppen beräknades från produktskedet och byggskedet per kvadratmeter golvyta, vilka uppgick till 306 kg CO_2e/kvm för nybyggnadsprojektet, 134 kg CO_2e/kvm för ombyggnadsprojektet samt 29 kg CO_2e/kvm för renoveringsprojekt. Dessa emissionsfaktorer har sedan multiplicerats med golvytan i genomförda projekt i hela Pandox fastighetsbestånd under 2024.

I tabell för energianvändning i Hyresavtal redovisas energianvändning nedströms i värdekedjan, det vill säga bland de hyresgäster som ansvarar för driften av hotellfastigheterna. 130 (112) av totalt 135 (135) fastigheter har rapporterat in faktiska mätdata för 2024. För att Pandox ska kunna samla in miljö- och energidata från hyresgästerna krävs att dessa företag ger sitt godkännande. Hos vissa hyresgäster finns konkurrensmässiga och/eller organisatoriska överväganden som gör att de ännu inte tillåter delning av data. För fastigheter som saknar faktiskt mätdata schablonberäknas energianvändning. Schablonberäkningen görs genom att den vädernormaliserade energiintensiteten (kWh/kvm) för fastigheter inom Hyresavtal som har mätdata, multipliceras med det totala antalet kvadratmeter för fastigheterna som saknar mätdata. Då schablonberäkningen utgår från faktisk data från Pandox fastigheter samt de faktiska kvm för fastigheterna bidrar det till en hög grad av noggrannhet i estimatet. I tabellen Hyresavtalens energianvändning redovisas den schablonberäknade delen nedanför den faktiska uppmätta energianvändningen.

Följande utsläppskategorier ses inte som relevanta då de uppgår till mindre än 500 ton CO_2e per år eller inte förekommer i Pandox värdekedja;

2. Kapitalvaror, 4. Transport och distribution (uppströms), 5. Avfallshantering (uppströms), 6. Affärsresor, 7. Pendling, 8. Leasing (uppströms), 9. Transport och distribution (nedströms), 10. Behandling av sålda produkter, 11. Behandling av sålda produkter, 12 Avfallshantering av sålda produkter (nedströms), 14. Investeringar, 15. Franchising. I kategorin Inköpta varor, material och tjänster ingår utsläpp uppströms i värdekedjan för inköp gjorda i den löpande driften inom hela Pandox (i Egen drift, Hyresavtal och på huvudkontoret) och nybyggnad, ombyggnad och renovering av fastigheter – ingår Scope 3-utsläpp från byggskedet (A1–A3, A5).

Biogena utsläpp rapporteras endast för Scope 1 då Pandox ej har några väsentliga biogena utsläpp i Scope 2 och 3.

För att säkra upp faktisk data i värdekedjan arbetar Pandox för att automatisera datainsamlingen. En systembaserad lösning har implementerats som möjliggör inhämtning av data direkt från energileverantör eller i de fall detta inte är möjligt via undermätare i fastigheterna. Under 2024 har 92 fastigheter automatiserade lösningar för inhämtning av energidata.

Energiintensitet per nettointäkt räknar in samtliga fastigheters energiförbrukning och totala intäkter per affärssegment, det vill säga uppdelat på Egen drift och Hyresavtal.

Utsläppsintensitet beräknas enligt totala utsläpp för Scope 1, 2 och 3 dividerat med totala intäkter för Egen drift och Hyresavtal tillsammans. Nettointäkter för 2024 återfinns i denna rapport i tabell "rapport över totalresultat för koncernen".

20250813032235

E1 forts.

E1-6 Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp

PANDOX VÄXTHUSGASUTSLÄPP [1]

	Konsoliderat utfall like-for-like			SBT mål och årets utfall			Konsoliderat utfall (linjerat med finansiell rapport)		
(ton CO_2e)	2024	2023 [2]	Δ%	2030	2022 Basår	Δ% mot basår	2024	2023	Δ%
Totala direkta bruttoutsläpp scope 1 & 2 (tCO_2e) (Marknadsbaserade)	9 680	9 981	–3%	–42%	8 699	11%	10 890	10 443	–4%
Scope 1-växthusgasutsläpp									
Bruttoväxthusgasutsläpp Scope 1 (tCO_2e)	6 659	5 435	23%		5 754		6 659	5 435	23%
Biogena utsläpp i Scope 1	906	920	–2%		949		906	920	–2%
Scope 2-växthusgasutsläpp									
Platsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp inom Scope 2 (tCO_2e)	5 998	7 418	–19%		7 410		6 625	7 699	–20%
Marknadsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp Scope 2 (tCO_2e)	3 021	4 546	–34%		2 945		4 231	5 008	–48%
Totala indirekta bruttoutsläpp Scope 3 (tCO_2e)	86 479	93 828	–8%	–25% [3]	89 023	–27% [3]	87 870	94 939	–8%
1. Inköpta varor och tjänster	37 398	42 259	–12%		27 218		37 398	42 259	–12%
– varav ny-, ombyggnation, renoveringar av fastigheter	*3 455*	*5 412*	*–46%*		*8 987*		*3 455*	*5 412*	
3. Uppströms produktion av bränsle och energi	2 767	2 083	33%		2 241		2 767	2 083	33%
13. Nedströms uthyrda tillgångar	46 314	49 486	–5%		59 564		46 705	50 597	–7%
– varav baserat på mätdata från hyresgäster	*43 661*	*46 753*			*31 938*		*43 661*	*46 753*	
– varav schablonberäknat för övriga hyresgäster	*2 653*	*2 733*			*27 626*		*3 044*	*3 844*	
Totala utsläpp av växthusgaser									
Totala utsläpp av växthusgaser (platsbaserade) (tCO_2e)	99 136	106 681	–7%		102 187		100 154	107 173	–7%
Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserade) (tCO_2e)	96 159	103 809	–7%		97 722		97 760	105 382	–7%

	2024	2023	Δ%	2024	2023	Δ%
Växthusgasintensitet per nettointäkt						
Totala utsläpp av växthusgaser (platsbaserade) per nettointäkt (ton CO_2e/MSEK)	14	16	–13%	14	16	–12%
Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserade) per nettointäkt (ton CO_2e/MSEK)	13	15	–13%	14	15	–7%

	2024	2023	Δ%	2024	2023	Δ%
Växthusgasintensitet per kvm						
Totala utsläpp av växhusgaser (platsbaserad) per kvm (ton CO_2e/kvm)	49	52	–6%	49	52	–6%
Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserad) per kvm (ton CO_2e/kvm)	47	50	–6%	48	51	–7%

[1] Pandox långsiktiga miljömål har målår 2030. Det finns inga delmål fram tills dess.
[2] Korrigerad data för 2023 till följd av att schablonberäknad data har uppdaterats med faktiska utfall.
[3] Innehåller enbart ny, ombyggnation, renoveringar av fastigheter i kategori 1 samt kategori 13.

Tabellkommentarer

Inköpt elektricitet som genererar utsläpp i Scope 2 består av 93 procent fossilfri certifierad el, resterande saknas certifikat för grön el. Uppdelningen av fossilfri certifierad el avser 100 procent elcertifikat som är direkt kopplat till den faktiska förnybara energin som köps medan noll procent är separat köpta certifikat tex. RECs eller ursprungsgarantier. Scope 1 och 2 har tillsammans minskat med 3 procent. Scope 2 minskade med 34 procent på grund av minskad användning av elektricitet och flera gröna elcertifikat. Scope 1 ökade med 23 procent vilket förklaras delvis av att Pandox har avyttrat sina två hotell i Kanada under 2022/2023 med fjärrvärme samtidigt som tre hotell har förvärvats under samma period som drivs med gas. De förvärvade fastigheter är en del av Pandox omställningsprogram men inga återgärder har ännu genomförts.

Pandox totala utsläpp minskade under 2024 med 7 procent. I kategori 1 består största delen av utsläppen av schablonberäknade utsläpp baserat på transaktionsdata. Metodiken för denna har under året utvecklats och är inte direkt jämförbar mot tidigare år. Denna del av kategori 1 är inte heller inkluderad i Pandox Science Based Target.

E1 forts.

E1-5 Energianvändning och energimix

EGEN DRIFT

	Konsoliderat utfall like-for-like			Konsoliderat utfall (linjerat med finansiell rapport)		
	2024	2023 [3]	Δ%	2024	2023	Δ%
Energianvändning och energimix						
(1) Bränsleförbrukning från kol och kolprodukter (MWh)	0	0		0	0	
(2) Bränsleförbrukning från råolja och petroleumprodukter (MWh)	177	215	–18%	177	215	–18%
(3) Bränsleförbrukning från naturgas (MWh)	32 465	28 996	12%	32 465	28 996	12%
(4) Bränsleförbrukning från andra fossila källor (MWh)	0	0		0	0	
(5) Förbrukning av inköpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga och kylning från fossila källor (MWh) [1]	6 383	12 960	–51%	7 965	14 224	–44%
(6) Total användning av fossil energi (MWh) (beräknad som summan av raderna 1–5)	39 025	42 171	–7%	40 607	43 435	–7%
Andel fossila källor i total energianvändning	58%	58%		58%	59%	
(7) Användning från kärnenergikällor (MWh)	0	0		0	0	
Andel från kärnenergikällor i total energianvändning	0%	0%		0%	0%	
(8) Bränsleförbrukning för förnybara energikällor, inbegripet biomassa (inklusive industriavfall och kommunalt avfall av biologiskt ursprung, biogas, förnybar vätgas osv.) (MWh)	2 587	2 629	–2%	2 587	2 629	–2%
(9) Förbrukning av inköpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga och kylning från förnybara källor (MWh) [1]	25 281	27 346	–8%	25 281	27 346	–8%
(10) Förbrukning av egenproducerad förnybar icke-bränsleenergi (MWh)	0	0		0	0	
(11) Total användning av förnybar energi (MWh) (beräknad som summan av raderna 8–10)	27 868	29 975	–7%	27 868	29 975	–7%
Andel förnybara källor i total energianvändning	42%	42%		42%	41%	
Total energianvändning (MWh) (beräknad som summan av raderna 6, 7 och 11)	66 893	72 146	–7%	68 475	73 410	–7%

	2024	2023	Δ%	2024	2023	Δ%
Energiintensitet per nettointäkt [2]						
Total energianvändning från verksamheter i sektorer med hög klimatpåverkan per nettointäkt från verksamheter i sektorer med hög klimatpåverkan (MWh/MSEK)	20	23	–13%	21	23	–9%
Energiintensitet per kvm & gästnätter						
Total användning per kvm (kWh/kvm)	196	204	–4%	182	207	–12%
Total användning per gn (kWh/gn)	33	36	–8%	33	37	–11%

[1] Andelen shablonberäknad el i finansiellt scope avser 0% 2024 och 9% 2023.
[2] Nyckeltal inkluderat då Pandox är verksam i fastighetssektorn som räknas till sektorer med hög klimatpåverkan.
[3] Korrigerad data för 2023 till följd av att schablonberäknad data har uppdaterats med faktiska utfall.

Tabellkommentarer
I tabellen redovisas data för Pandox 20 (19) fastigheter i Egen drift i like-for-like-scopet och för samtliga 24 fastigheter i enlighet med det finansiella scopet.

Det har inte varit någon väsentlig förändring sett till energianvändning per nettointäkt och gästnätter. Däremot har det varit en viss ökning i användning av gas för uppvärmning i Egen drift med 11 procent. Detta beror på att man ännu inte har implementerat de planerade tekniklösningarna. Under 2024 har man slutfört förstudier och ska under 2025 genomföra pilotprojekt för att välja rätt teknik. Utväxlingen kommer visa sig de nästkommande åren.

Samtidigt ser man en minskning av användning av elektricitet och fjärrvärme samt en högre procentuell fördelning förnybar elektricitet i hotellen. Detta är till följd av att man har arbetat med att effektivisera system för att övervaka, styra tekniska funktioner i byggnaden samtidigt som man har arbetet med beteendeförändringar bland personalen. Skillnaden i andel förnybar elektricitet beror på att man i år köper in en större del förnybar elektricitet från leverantörer.

2025081303236

E1 forts.

HYRESAVTAL

	Konsoliderat utfall like-for-like			Konsoliderat utfall (linjerat med finansiell rapport)		
	2024	2023[3]	Δ%	2024	2023	Δ%
Energianvändning och energimix						
(1) Bränsleförbrukning från kol och kolprodukter (MWh)	0	0		0	0	
(2) Bränsleförbrukning från råolja och petroleumprodukter (MWh)	5 491	5 240	5%	5 491	5 240	5%
(3) Bränsleförbrukning från naturgas (MWh)	56 065	60 879	-8%	56 065	60 879	-8%
(4) Bränsleförbrukning från andra fossila källor (MWh)	0	0		0	0	
(5) Förbrukning av inköpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga och kylning från fossila källor (MWh) [1]	174 830	167 053	5%	176 976	170 824	4%
(6) Total användning av fossil energi (MWh) (beräknad som summan av raderna 1–5)	236 386	233 172	1%	238 532	236 943	1%
Andel fossila källor i total energianvändning	67%	66%		67%	67%	
(7) Användning från kärnenergikällor (MWh)	0	0		0	0	
Andel från kärnenergikällor i total energianvändning	0%	0%		0%	0%	
(8) Bränsleförbrukning för förnybara energikällor, inbegripet biomassa (inklusive industriavfall och kommunalt avfall av biologiskt ursprung, biogas, förnybar väte osv.) (MWh)	0	0		0	0	
(9) Förbrukning av inköpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga och kylning från förnybara källor (MWh) [1]	118 312	118 520	0%	118 312	118 520	0%
(10) Förbrukning av egenproducerad förnybar icke-bränsleenergi (MWh)	0	0		0	0	
(11) Total användning av förnybar energi (MWh) (beräknad som summan av raderna 8–10)	118 312	118 520	0%	118 312	118 520	0%
Andel förnybara källor i total energianvändning	33%	34%		33%	33%	
Total energianvändning (MWh) (beräknad som summan av raderna 6, 7 och 11)	354 698	351 692	1%	356 844	355 463	0%

	2024	2023	Δ%	2024	2023	Δ%
Energiintensitet per nettointäkt[2]						
Total energianvändning från verksamheter i sektorer med hög klimatpåverkan per nettointäkt från verksamheter i sektorer med hög klimatpåverkan (MWh/MSEK)	92	95	–3%	92	96	–4%
Energiintensitet per kvm & gästnätter						
Total användning per kvm (kWh/kvm)	213	221	–4%	210	223	–6%
Total användning per gn (kWh/gn)	33	37	–11%	33	37	–11%

[1] Andelen schablonberäknad el är 8% 2024 och 34% 2023 i Like for Like scope.Schablonberäknad i finansiellt scope avser 8% 2024 och 35% 2023.
[2] Nyckeltal inkluderat då Pandox är verksam i fastighetssektorn som räknas till sektorer med hög klimatpåverkan.
[3] Korrigerad data för 2023 till följd av att schablondberäknad data har uppdaterats med faktiska utfall.

Tabellkommentarer
I tabellen redovisas energianvändningen nedströms i värdekedjan, hos hyresgästerna. Uppmätt data från 130 (112) av 135 (135) fastigheter ingår. Ökningen är hänförlig till att en hyresgäst försett Pandox med miljödata för 18 av sina hotell belägna i Tyskland. Det innebär att antalet hotell som behöver scahblonberäknas har minskat till 5 (22) fastigheter. Av hotellen som rapporterar data till Pandox inom Hyresavtal är majoriteten belägna inom Norden där el och fjärrvärmeproduktionen genererar mindre utsläpp än produktionen i andra länder.

Utfallet blev att den totala energianvändningen har ökat med en procent. Energiintensiteten har minskat med fyra procent. Energiintensiten per gästnatt har minskat med 11 procent, den beräkningen är gjord för 87 hotell som har både gästnätter och fullständig energi inrapporterat.

forts.

Resultat av klimatscenarioanalyser

SCENARIO "VI UPPNÅR PARISAVTALET" (IPCC:SCENARIO RCP1.9)

RISKER	Tidshorisont
FYSISKA RISKER [1]	
OMSTÄLLNINGSRISKER	
Politiska beslut, skatter och regleringar införs gällande växthusgasutsläpp och omställningen som till exempel ökade krav på företaget och fastigheternas energiprestanda, från lagstiftare, investerare, hyresgäster och hotellgäster (policy och regelverksrisker).	●
Fastigheternas skalskydd och system för ventilation, kyla, energi och vatten behöver förstärkas eller ersättas. Ny teknik måste installeras och fossil energi ersättas med förnybar energi. (teknologisk risk).	●
Samhällets elektrifiering kan skapa effektbrist och energibrist kan uppstå (marknadsrisk).	●

[1] Pandox har ej identifierat fysiska risker som stor sannolikhet att de inträffar i ett detta scenario då detta scenario förutsätter att världen lyckas begränsa klimatförändringarna med lägre utsläpp, begränsad uppvärmning och ett antagande om en snabb anpassning.

POTENTIELL PÅVERKAN PÅ STRATEGI OCH VERKSAMHET

Pandox arbetar för att förvärva bättre byggnader i förhållande till energiklassning vilket påverkar fastighetsportföljen.

Påverkan genom att Pandox måste genomföra omfattande satsningar på ny teknik i de delar av fastighetsbeståndet där nuvarande teknik är utdaterad, såsom fossilfri energi, effektiv vatten och energiförbrukning.

Verksamheten behöver bli mer långsiktig i klimatstrategier och mål.

Samtliga avtal har gröna tilläggsavtal i sin avtalsstruktur där Pandox och hyresgäst har satt gemensamma utsläppsmål och plan för uppföljning.

POTENTIELL FINANSIELL PÅVERKAN

Ökade operationella kostnader för förvaltning, drift och underhåll till följd av den gröna omställningen i fastigheterna.

Investeringar krävs för att anpassa Pandox fastighetsbestånd utifrån kommande regelverk och krav från samhället.

Långsiktigt minskade hyresintäkter på grund av minskad efterfrågan på fastigheter som inte har klarat av att ställa om till exempel energiklassning.

Gäster som inte vill bo på hotell som inte har en hållbarhetscertifiering.

Minskade fastighetsvärden, på ett ökande antal fastigheter som inte klarar att leva upp till regelkrav, till exempel på grund av att det är för dyrt/ej lönsamt att bygga om och anpassa.

Minskade operationella kostnader för energi och vatten tack vare mer resurseffektiva system och ny teknik.

Minskade kostnader för förvaltning, drift, försäkring till följd av mer energieffektiva system, mitigerade hållbarhetsrisker.

Ökade fastighetsvärden på fastigheter som klarat av att ställa om.

Högre hyresintäkter från fastigheter om Pandox kan erbjuda hyresgästerna fastigheter som lever upp till nya och befintliga regelverkskrav.

Ökade hyresintäkter för fastighetsägare som kan erbjuda hotellgäster hållbarhetscertifierade hotell.

MÖJLIGHETER	Tidshorisont
Bli en attraktiv fastighetsägare genom att satsa på klimatanpassade fastigheter med ett bra inomhusklimat (produkt och tjänsteerbjudanden).	●
Ett ökat regionalt resande kan skapa nya affärsmöjligheter, på nya områden (marknader).	●
Förvärva existerande hotell med bra utvecklings/investsteringsmöjligheter för att bli energieffektiva (teknologi).	● ● ●
Utveckla hotellfastigheterna i linje med kommande krav för att förbli en attraktiv fastighetsägare (produkt och tjänsteerbjudanden).	●
Minska energibehovet genom klimatanpassade och resurseffektiva fastigheter (resurseffektivitet).	●
Förädla fastighetsportföljen genom kontroll av fastigheternas klimatresiliens innan förvärv, och prioritering av fastigheter som uppfyller kraven eller har stor potential (anpassning och resilliens).	● ● ●
Producera egen förnybar el med solceller. Det motverkar effektbrist och stigande elpriser (energikällor).	●
Installera laddstolpar för elbilar på parkeringsplatserna för att möta hotellgästernas behov (energikällor).	●
Implementera gröna avtal med hyresgästerna (produkt och tjänsteerbjudanden).	●
Utnyttja material och resurser mer effektivt, genom satsning på återvinning och återbruk (resurseffektivitet).	●
Nya strategiska partnerskap med leverantörer för att gemensamt minska klimatutsläppen (resurseffektivitet).	●

RESULTAT AV KLIMATSCENARIOANALYSER
Klimatscenarioanalyserna genomfördes första gången 2021, med följande årlig översyn. Under 2024 hölls en en uppdaterad workshop för att identifiera klimatrelaterade risker och möjligheter och påverkan.

Efter den uppdaterade TCFD-workshopen har det skett viss förändring i identifierade risker, möjligheter och påverkan och vilka scenarion de hänförs till. Pandox ser det som en naturlig förändring till följd av mer branchpraxis och förändringar i omvärlden. Informationen som presenteras i denna sektion är framåtblickande och kan således anses som osäkra uppgifter.

Tidshorisont
- ● Kort sikt 2030
- ● Medellång sikt 2040
- ● Lång sikt 2050

forts.

SCENARIO "MELLANSPÅRET" (IPCC:SCENARIO RCP 4.5)

RISKER	Tidshorisont
FYSISKA RISKER	
Extremväder och översvämningar riskerar ge ökade skador på Pandox fastigheter (akut)	●
Stigande havsnivåer, i kombination med stormar och skyfall, kan ge skador på fastigheter (kronisk)	●
Högre temperaturer och fler värmeböljor kan innebära ökat behov av ventilation och kyla i fastigheter, samt att vissa fastigheter saknar den ventilation och kyla som krävs. Det kan leda till ett sämre inomhusklimat för både gäster och medarbetare (kronisk).	●
Högre temperaturer och fler värmeböljor kan leda till vattenbrist (kronisk).	●
Brist på naturresurser, vatten, material och råvaror, som behövs vid drift, nybyggnation och renovering, kan uppstå (akut).	●
OMSTÄLLNINGSRISKER	
Investeringar skjuts på framtiden, eftersom efterfrågan och/eller kostnaden för klimatanpassning inte motsvarar värdet. Det skapar ett uppdämt investeringsbehov för Pandox (marknadsrisk).	●
Politiska beslut, skatter och regleringar införs gällande växthusgasutsläpp och omställningen som till exempel ökade krav på företaget och fastigheternas energiprestanda, från lagstiftare, investerare, hyresgäster och hotellgäster (policy och regelverksrisker).	●
Fastigheternas skalskydd och system för ventilation, kyla, energi och vatten behöver förstärkas eller ersättas. Ny teknik måste installeras och fossil energi ersättas med förnybar energi (teknologisk risk).	●
Samhällets elektrifiering kan skapa effektbrist och energibrist kan uppstå (marknadsrisk).	●
Oförändrat beteende bland hyresgäster, investerare och gäster ökar utsläppen och försvårar försök till omställning vilket riskerar att fastigheterna inte klarar samhällets nya ESG-krav (marknadsrisk).	●

POTENTIELLT FINANSIELLT PÅVERKAN PÅ STRATEGI OCH VÄRDESKAPANDE

Verksamheten tvingas bli mer reaktiv i stället för proaktiv, för att hantera ett ökat antal akuta kriser i fastigheterna.

Pandox arbetar för att förvärva bättre byggnader i förhållande till energiklassning vilket påverkar fastighetsportföljen.

Verksamheten behöver bli mer långsiktig i klimatstrategier och mål.

Samtliga avtal har gröna tilläggsavtal i sin avtalsstruktur.

POTENTIELLT FINANSIELLT PÅVERKAN

Ökade operationella kostnader för förvaltning, drift och underhåll till följd av den gröna omställningen i fastigheterna.

Volatila och/eller stigande energikostnader och vattenkostnader.

Minskade fastighetsvärden på ett ökande antal fastigheter som inte klarar att leva upp till regelkrav, till exempel på grund av att det är för dyrt/ej lönsamt att bygga om.

Högre konkurenskraft och fler hyresgäster till följd av att man lyckas bemöta identifierade möjligheter såsom att bli en mer attraktiv hyresägare, ökat regionalt resande.

Ökade fastighetsvärden på fastigheter som klarat av att ställa om.

Högre hyresintäkter från fastigheter om Pandox kan erbjuda hyresgästerna fastigheter som lever upp till nya och befintliga regelverkskrav.

Ökade hyresintäkter för fastighetsägare som kan erbjuda hotellgäster hållbarhetscertifierade hotell.

MÖJLIGHETER	Tidshorisont
Bli en attraktiv fastighetsägare genom att satsa på klimatanpassade fastigheter med ett bra inomhusklimat (produkt och tjänsteerbjudanden).	●
Ett ökat regionalt resande kan skapa nya affärsmöjligheter, på nya områden (marknader).	●
Förvärva existerande hotell med bra utvecklings/investeringsmöjligheter för att bli energieffektiva (teknologi).	● ● ●
Utveckla hotellfastigheterna i linje med kommande krav för att förbli en attraktiv fastighetsägare (produkt och tjänsteerbjudanden).	●
Minska energibehovet genom klimatanpassade och resurseffektiva fastigheter (resurseffektivitet).	●
Hitta andra segment eller nya användningsområden för hotellfastigheter (produkt och tjänsteerbjudanden).	●
Förädla fastighetsportföljen genom kontroll av fastigheternas klimatresiliens innan förvärv, och prioritering av fastigheter som uppfyller kraven eller har stor potential (anpassning och resilliens).	● ● ●
Producera egen förnybar el med solceller. Det motverkar effektbrist och stigande elpriser. (energikällor).	●
Installera laddstolpar för elbilar på parkeringsplatserna för att möta hotellgästernas behov (energikällor).	●
Implementera gröna avtal med hyresgästerna (produkt och tjänsteerbjudanden).	●
Nya strategiska partnerskap med leverantörer för att gemensamt minska klimatutsläppen (resurseffektivitet).	●
Utnyttja material och resurser mer effektivt, genom satsning på återvinning och återbruk (resurseffektivitet).	●

Tidshorisont

- ● Kort sikt 2030
- ● Medellång sikt 2040
- ● Lång sikt 2050

61 forts.

SCENARIO "I GAMLA FOTSPÅR" (IPCC:SCENARIO RCP 8.5)

RISKER	Tidshorisont
FYSISKA RISKER	
Extremväder och översvämningar riskerar ge ökade skador på Pandox fastigheter (akut).	●
Stigande havsnivåer, i kombination med stormar och skyfall, kan ge skador på fastigheter (kronisk).	●
Högre temperaturer och fler värmeböljor kan innebära ökat behov av ventilation och kyla i fastigheter, samt att vissa fastigheter saknar den ventilation och kyla som krävs. Det kan leda till ett sämre inomhusklimat för både gäster och medarbetare (kronisk).	●
Högre temperaturer och fler värmeböljor kan leda till vattenbrist (kronisk).	●
Brist på naturresurser, vatten, material och råvaror, som behövs vid drift, nybyggnation och renovering, kan uppstå (akut).	
Fastigheter som ligger i riskområden för översvämningar kan bli obrukbara (akut).	●
OMSTÄLLNINGSRISKER	
Resmönster och efterfrågan på delmarknader kan förändras (marknadsrisk).	●
Investeringar skjuts på framtiden, eftersom efterfrågan och/eller kostnaden för klimatanpassning inte motsvarar värdet. Det skapar ett uppdämt investeringsbehov för Pandox (marknadsrisk).	●
Oförändrat beteende bland hyresgäster, investerare och gäster ökar utsläppen och försvårar försök till omställning vilket riskerar att fastigheterna inte klarar samhällets nya ESG-krav (marknadsrisk).	●
Brist på naturresurser, råvaror och energi kan uppstå, med dyrare insatsvaror som följd (marknadsrisk).	●

ROTEN TILL PÅVERKAN PÅ STRATEGI OCH VERKSAMHET

Verksamheten tvingas bli mer reaktiv i stället för proaktiv, för att hantera ett ökat antal akuta kriser i fastigheterna.

ROTEN TILL PÅVERKAN PÅ EKONOMI OCH FINANSIELL PÅVERKAN

Ökade operationella kostnader för försäkringar som ökar med risker i fastigheterna.

Ökade intäkter och stigande värden på fastigheter om Pandox kan erbjuda hyresgästerna hållbara hotellfastigheter som en nischad service/produkt.

Minskade fastighetsvärden på de fastigheter som påverkas av de fysiska klimatförändringarna i riskområden.

MÖJLIGHETER	Tidshorisont
Ett ökat regionalt resande kan skapa nya nischade affärsmöjligheter, på nya områden. Till exempel om Pandox ställer om och kan erbjuda klimatanpassade och resurseffektiva fastigheter där minskat energibehov är en aspekt (resurseffektivitet).	●

Tidshorisont

- ● Kort sikt 2030
- ◍ Medellång sikt 2040
- ● Lång sikt 2050

2025081303238

E1 forts.

Mätetal och känslighetsanalyser för potentiell finansiell påverkan

I enlighet med rekommendationerna i TCFD-ramverket använder Pandox känslighetsanalyser för att följa upp utvecklingen gällande identifierade klimatrelaterade risker och möjligheter samt ytterligare påvisa för intressenterna hur ett förändrat klimat potentiellt kan påverka Pandox finansiella ställning, strategier och verksamhet.

Mätetal och känslighetsanalyser presenteras i nedanstående matris.

	Risk/Möjlighet	Mätetal	Känslighetsanalys	Finansiell påverkan	Hantering
Fysisk risk	Högre energikostnader till följd av brist, regleringar, skatter med mera i Egen drift	Total energikostnad per år (MSEK)	Kostnad för energianvändning ökar med cirka 12%	Ökade energikostnader med cirka 10 MSEK	Energieffektiviseringsarbete. Investeringar i förnybar energi, solenergi, bergvärme, naturlig kyla etc.
	Högre kostnader för vatten i Egen drift	Totalkostnad för vattenanvändning (MSEK)	Kostnad för vattenanvändning ökar med 20%	Ökning av vattenkostnader med cirka 3 MSEK	Projekt för effektivisering av vattenanvändning
Omställningsrisk	Minskade värden för ej miljöcertifierade byggnader	Andel miljöcertifierade byggnader	Marknadsvärdet på ej miljöcertifierade byggnader minskar	Minskat fastighetsvärde kan ha påverkan på flertalet faktorer såsom belåningsgrad och/eller hyran	Miljöcertifiering av beståndet
	Krav från hyresgäster kräver investeringar i klimateffektiv teknik	Kostnad för klimatrelaterade anpassningar i fastigheterna i komfortkyla (MSEK)	Behovet av komfortkyla ökar i beståndet	Ökade klimatanpassningskostnader med cirka 50 MSEK årligen vid behovs av byte	Gröna tilläggsavtal med hyresgäster
	Politiska beslut, skatter och regleringar införs gällande växthusgasutsläpp, CO_2 skatter införs	Kostnad för CO_2-skatter	Kostnad för skatter ökar	Ökad kostnad för utsläpp genom CO_2 skatter med cirka 95 EUR per ton utsläppt CO_2	Omställningsplaner och satta SBTi mål för att minska utsläppen i portföljen i Scope 1, 2 och 3
Möjligheter	Ökade värden för miljöcertifierade byggnader	Andel befintliga miljöcertifierade byggnader i Egen drift (16 st)	Marknadsvärdet på miljöcertifierade hotell bibehåller sitt värde när fastigheten är miljöcertifierad	Fastighetsvärdet bibehålls på samma nivåer	Miljöcertifiering av beståndet och del av due-diligence inför förvärv
	Minskade energikostnader genom att andelen egenproducerad energi ökar i Egen drift	Andel egenproducerad el i beståndet (procent)	Andel egenproducerad el ersätter andelen köpt energi med 2 procent jämfört med 2024	Minskade energikostnader med cirka 2 MSEK, motsvarande 2 procent av totala energikostnader 2024	Investeringar i förnybar energi Energieffektivisering

E2 Föroreningar

VÄSENTLIG PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER (IRO)			Var i värdekedjan			Tidshorisont		
ESRS 2 SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell			Uppströms	Pandox verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Underämnen	**IRO beskrivningar**	**Typ av IRO**						
Ämnen som inger betänkligheter & Ämnen som inger mycket stor betänklighet	Produkter som används i Pandox verksamhet kan innehålla ämnen som är farliga och som orsakar skador på miljön vid livscykelsn slut. Till exempel köldmedier i kylskåp, frysar och luftkonditioneringsanläggningar. Detta kan leda till att F-gaser släpps ut i atmosfären. Med ökande temperaturer installeras luftkonditioneringsanläggningar i högre takt, vilket förvärrar detta problem. Vidare kan det förekomma farliga ämnen i rengöringsmedel som används vid städning i hotellen och vid hotelltvätt i driften.	Potentiell negativ påverkan		●	●			●
	Byggsektorn använder ämnen som kan vara skadliga för miljön, både vid bygg- och renoveringsarbete samt längre upp i värdekedjan vid materialinköp och produktion. Denna risk varierar beroende på mognadsgrad bland Pandox leverantörer. Även om denna påverkan är störst vid nybyggnation, finns det fortfarande risker kopplade till renoveringsarbete.	Potentiell negativ påverkan	●			●		

STYRNING AV PÅVERKAN OCH RISKER INOM MILJÖFÖRORENING

E2-1 Policyer relaterade till miljöförorening
E2-2 Åtgärder och resurser relaterade till miljöförorening

Enligt Pandox miljöpolicy ska användandet av farliga ämnen hållas till ett absolut minimum. I de fall deras användning är oundviklig ska de hanteras med försiktighet, lagras och kasseras på ett säkert sätt, förvaras i avsedda kärl och vara märkta och dokumenterade med tydliga säkerhetsblad. Pandox miljöpolicy addresserar inte specifikt åtgärder vid inträffande av incidenter och nödsituationer.

Samma ansats och hantering gäller för affärspartners enligt uppförandekoden. Affärspartners ska även begränsa och byta ut farliga ämnen enligt EU-direktiven REACH och RoHS. Dessutom behöver leverantörer som tillhandahåller produkter inom installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning säkerställa att det inte förekommer kemikalier från EUs kandidatlista för SVHC-substanser. Detta ett krav för att vara förenlig med delar av EU-taxonomin. Denna process har utvecklats under 2024 och implementeras som en del i Pandox granskningsprocess av leverantörer. I Pandox egen verksamhet finns det målsättningar om att begränsa användandet av miljöfarliga köldmedier genom att ställa om till mindre miljöskadliga alternativ där det är möjligt. Denna avvägning har aktualiserats då EU har ytterligare regleringar kring utfasning av fluorerande gaser, där köldmedier i kyl-, luftkonditionerings-, och värmepumpsutrustning ingår. Fluorerande gaser är kraftfulla växthusgaser. Pandox strävar efter att inom Egen drift ersätta syntetiska köldmedier med naturliga alternativ där det är möjlig, såsom koldioxid eller propan, för att minska miljö- och växthusgaspåverkan.

Vidare har Pandox sedan 2023 en vägledning för ansvarsfulla inköp som ger vägledning kring rengöringsmedel för Egen drift. Rengöringsprodukter med kemikalier ska i största möjliga mån bytas ut mot kemikaliefria och miljövänliga alternativ. Dessutom ställs krav på att leveratörer av hotelltvätt ska vara ISO-certifierade för att garantera ett strukturerat miljöarbete och fokus. Ansvarig för implementering av policyn är SVP, Director of Sustainable Business.

Miljöpolicyn inkluderar hela Pandox verksamhet och uppförandekoden för affärspartners ämnar inkludera samtliga affärspartners, utan undantag. I högsta instans är vd och ledningsgrupp ansvariga för att policyn implementeras och efterlevs. Pandox miljöpolicy och uppförandekod för affärspartners finns offentligt tillgängliga på hemsidan. Den senare tillgängliggörs även aktivt för affärspartners genom det digitala leverantörsgranskningssystemet. Vägledningen för ansvarsfulla inköp finns som referens för samtliga medarbetare som arbetar med inköp.

MÅTT OCH MÅL

E2-3 Mål relaterade till miljöförorening
E2-5 Ämnen som inger betänkligheter och ämnen som inger mycket stora betänkligheter

I Egen drift är målet att andelen certifierade miljömärkta produkter och kemikaliefria rengöringsprodukter tillsammans ska utgöra 75 procent av alla produkter i slutet av 2024 samt att minst en kemikaliefri produkt ska finnas på plats ett år efter förvärv i rum, restaurangområden samt lobby. Samtliga mål inom Egen drift är frivilligt satta inom Pandox-koncernen för att minska kemikalieanvändningen i Pandox hotellverksamhet och utgår inte från lagstadgade krav. Målet är inte framtaget tillsammans med intressenter och är kopplat till krav i vägledning för ansvarsfulla inköp. Det kommer att göras en översyn över samtliga mål och minimumkrav för målsättning under 2025.

Pandox har ännu inga satta mål på köldmedier och således inte heller en robust uppföljning av hur stor del utsläpp som kommer från F-gaser och dess utsläpp i atmosfären i hotellen i Egen drift. Beräkning av utsläpp som kommer från F-gaser är komplex och görs inte i dagsläget. Påverkan följs upp genom utsläppen i Scope 1, vilket redovisas i E1 på sidan 110. Under 2024 var det 351 ton utsläpp som kom från 150 kg köldmediepåfyllnad i Pandox hotell i Egen drift.

Som beskrivits tidigare under "Åtgärder och resurser relaterade till miljöförening" införde Pandox under 2024 en kontrollfunktion i leverantörsgranskningssystemet där leverantörer inom aktivitet 7.3 i taxonomin har genomgått en utökad SAQ. Förfrågningar skickas ut till leverantören där det säkerställs att det inte förekommer kemikalier från EU:s kandidatlista för SVHC-substanser. Läs mer om denna process på sidan 102. Detta är ett första steg för Pandox att få en översyn och underlag för att kunna sätta mål för begränsningar av miljöfarliga ämnen i leverantörsledet.

ANVÄNDNING AV KEMIKALIER I EGEN DRIFT

	2024	2023
Kemikaliefri rengöringslösning	80%	70%
Hotell som använder ISO-certifierade tvätterier	95%	n/a

Tabellkommentar:
Under 2024 ökade andelen hotell som använder kemikaliefri rengöringslösning vid städning i hotellrummen till 80 (70) procent. Utfallet baseras på 20 och ej samtliga 24 fastigheter då fyra av hotellen förvärvades under fjärde kvartalet och inte hunnit implementera mål och rutiner ännu. Räknas samtliga 24 fastigheter med motsvarar utfallet 67 procent. För att säkerställa att den rapporterade informationen stämmer görs regelbundna undersökningar på plats. Hotellanställdas hälsa och säkerhet har tagits i beaktande när dessa mål sattes, särskilt vad gäller vägledning för ansvarsfulla inköp. Miljövänliga rengöringsmedel främjar städarnas hälsa. Vidare använde 19 hotell ISO-certifierade hotelltvätterier. Samma beräkningsmetod som ovan användes.

Redovisningsprinciper
Beräkningen av andelen hotell utgår från hur många av hotellen i Egen drift som har infört kemikaliefri rengöringslösning vid städning i förhållande till samtliga hotell i Egen drift. Utfallet följs upp internt av Pandox sustainability manager.

2025081303239

E3 Vattenresurser

VÄSENTLIG PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER (IRO)			Var i värdekedjan			Tidshorisont		
ESRS 2 SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell			Uppströms	Pandox verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Underämnen	IRO beskrivningar	Typ av IRO						
Vatten	Det finns en risk att vattenutsläpp från Pandox's hotellverksamheter negativt påverkar den omgivande miljön. Mängden avloppsvatten som genereras genom tvätt, dusch och spolning inom hotellbranchen kan påverka lokala avloppssystem.	Potentiell negativ påverkan		●		●		
	Hotellverksamheter kräver stora mängder vatten för aktiviteter som tvätt, dusch och spolning. Pandox har verksamheter i vattenstressade städer, såsom London och Bryssel. Vattenförbrukningen i hotellverksamheterna hos Pandox's hyresgäster kan bidra till denna negativa påverkan.	Faktisk negativ påverkan		●	●	●		

STYRNING AV PÅVERKAN OCH RISKER INOM VATTENRESURSER

I ESRS E3-standarden beskrivs det hur Pandox påverkar vattenuttag. Pandox mäter mängden vatten som går in i hotelldriften, vilket i denna rapport kallas vattenanvändning. Detta ska tolkas som vattenuttag enligt E3:s definition av vattenresurser. Hotelldrift, som är en del i Pandox affärsmodell, kräver stora mängder vatten vilket kan ha en negativ påverkan på lokal vattentillgång, och särskilt i vattenstressade områden. Pandox har analyserat vilka av företagets hotell i Egen drift som ligger i områden med extremt hög nivå av vattenstress. Analysen visar att det framför allt är de tätbefolkade områdena i nordvästra Europa, speciellt runt London och Bryssel, som har problem med vattenbrist, det vill säga att efterfrågan på vatten är större än tillgången. Även hotell som Pandox hyresgäster driver kan ha en negativ påverkan på lokal vattentillgång. Dessutom kan det gråvatten som uppstår i hotelldrift ha negativ påverkan på kvaliteten på det lokala vattentillståndet.

Pandox använder kommunalt vatten i samtliga hotell. Vattnet som används i hotellen går vidare till kommunala avlopp och reningsverk. I vissa hotell finns även en uppsamlingstank av gråvatten på hotellet.

E3-1 Policyer för vattenresurser
E3-2 Åtgärder och resurser för vattenresurser

Vattenhantering och att minska vattenanvändningen är en del av Pandox bredare miljöpolicy där datainhämtning är centralt. Som en del av processen genomförs en uppdaterad analys av vattenstressade områden för fastigheter i Egen drift. Syftet är att kunna prioritera rätt och arbeta aktivt för att vattenanvändningen ska användas mer resurseffektivt för att minska den totala vattenkonsumtionen inom verksamheten. Detta omfattar både Egen drift och Hyresavtal, genom gröna tilläggsavtal med hyresgäster. Policyn täcker exempelvis in installation av ny teknik vid behov för att förbättra effektivitet och övervakning av vattenanvändning.

I högsta instans är vd och ledningsgrupp ansvariga för att policyn och uppförandekoden implementeras och efterlevs.

Både miljöpolicyn och uppförandekoden för affärspartners finns tillgänglig för alla intressenter på hemsidan. Den senare tillgängliggörs även aktivt för affärspartners när kontrakt ingås.

Pandox har installerat mätutrustning för vattenanvändning inom Egen drift samt vattenbesparande utrustning i badrum och kök. Det finns även initiativ för att förändra medarbetares och hotellgästers beteende genom att informera och utbilda. Mätutrustningen möjliggör att tidigare kunna identifiera och åtgärda eventuella vattenläckor. Vattenbesparande utrustning och förändrat beteende leder till minskad vattenanvändning i allmänhet.

I Belgien har man under 2024 ersatt duschhuvuden med tryck på 8L/minut av sådana med tryck på 6L/min på tre hotell. Det medförde att vattenanvändingen minskade från 193 l/gästnatt till 151 l/gästnatt. Inga klagomål från gäster har noterats. På ett av hotellen, Double Tree by Hilton Brussels City, motsvarar det en potentiell besparing om 15 procent av den årliga vattenkonsumtionen. Initiativet ska nu tas vidare till övriga hotell i Belgien. På medellång sikt kommer detta initiativ att implementeras även i Tyskland och Storbritannien.

Pandox har inga särskilda riktade initiativ på plats för att minska vattenanvändning i områden med vattenstress i Egen drift, utan implementerar samma initiativ för minskad resursanvändning i hela sin verksamhet. Det finns även initiativ nedströms i samarbete med hyresgäster. Pandox uppförandekod för affärspartners inkluderar information om att affärspartnern ska använda vatten på ett ansvarsfullt sätt och arbeta aktivt för att minska sin vattenanvändning.

I nuläget har inga situationer identifierats där återställande initiativ krävs till följd av vattenanvändning.

MÅTT OCH MÅL

E3-3 Mål för vattenresurser
E3-4 Vattenförbrukning

Fokus under 2024 har varit att bibehålla den minskning om cirka 20 procent vattenanvändning som basnivå som tidigare två gröna investeringsprogram resulterat i. Förutom projekten med att installera snålspolande duschmunstycken som beskrivs i förgående stycke har beteendeförändring varit prioriterat. Målsättningen är att minska vattenanvändningen avseende liter per gästnatt med 5 procent årligen för Pandox samtliga hotell i Egen drift. Detta ska exempelvis uppnås genom tydligare kommunikation på rummen till gästerna och utbildning för städpersonal och tekniker att åtgärda rinnande toaletter och kranar. Ytterligare åtgärder är sensorer för att tidigt upptäcka vattenläckor. Pandox mål för vattenanvändning är frivilligt satta mål och har inte sin utgångspunkt i lagstiftning.

Pandox mäter månadsvis vattenanvändningen i sin verksamhet och följer årligen upp effekten av initiativen för att minska vattenanvändningen. Baserat på detta uppdateras och utvecklas initiativen och målen framåt. Syftet är att begränsa vattenanvändning så långt det går, med den medvetenheten att hotelldrift inte är möjligt utan vattenanvändning. Pandox mäter och rapporterar på vattenanvändning både i sin egen verksamhet och i hyresgästernas verksamhet. Även vattenintensitet per kvm och vattenintensitet i liter per gästnatt redovisas. Dessutom rapporteras vattenanvändning i vattenstressade områden som en separat mätpunkt. Målen är internt framtagna och har inte involverat externa intressenter. Utfallen tas fram och valideras internt.

Det kommer att göras en översyn över samtliga mål och minimumkrav för målsättning under 2025.

E3 forts.

Redovisningsprinciper
Datan för vattenanvändning inom Egen drift är direkt uppmätt. Datan för vattenanvändning inom Hyresavtal baseras på inrapporterade mätdata från hyresgäster omfattande 120 (110) av totalt 135 (135) fastigheter. Datan för vattenkonsumtion som schablonberäknas omfattar 15 av totalt 135 fastigheter inom Hyresavtal. Antal kvadratmeter för dessa fastigheter multipliceras med vattenintensiteten för fastigheterna med mätdata. Schablonberäkningar infördes 2021 för att erhålla data gällande hela fastighetsportföljen.

Vattenintensitet, liter/gästnatt är beräknat utifrån antal hotell som har rapporterat in vattenförbrukning och gästnätter, således inkluderas inte alla hotell där data inte är komplett. 87 (66) hotell har rapporterat in båda parametrarna i år. Beräkningen utgår från faktisk data från Pandox andra fastigheter vilket ger en hög grad av noggrannhet i estimatet. Vidare vidtar Pandox åtgärder för att säkra upp faktisk data i värdekedjan genom att automatisera datainsamling där Pandox är i processen att implementera en systembaserad lösning där hotellen kan hämta in vattenförbrukning automatiskt från mätare.

WRI:s nyckeltal för vattenstress anges i procent och beräknas genom att dela totalt vattenuttag med tillgängligt yt- och grundvatten. Ju högre tal desto större konkurrens om vattnet. I tabellen redovisas vattenkonsumtionen för hotell i områden med extremt hög vattenstress = > 80 procent. Pandox har använt World Resource Institute's Aqueduct Tool – Water risk atlas som källa vid värderingen av vilka hotell som ligger i vattenstressade områden.

PANDOX VATTENANVÄNDNING I EGEN DRIFT[1]

	Konsoliderat utfall Like-for-like			Konsoliderat utfall (linjerat med finansiell rapport)		
(m³)	2024	2023	Δ%[1]	2024	2023	Δ%
Total vattenanvändning	**334 419**	**344 623**	**–3%**	**352 684**	**365 523**	**–3,5%**
– varav vattenanvändning i vattenstressade områden	150 714	123 958	22%	165 605	144 858	14%
Vattenintensitet, liter/kvm	914	921	–1%	925	885	4,5%
Vattenintensitet, liter/gästnatt	168	174	–3%	167	174	–4%

[1] Förändring mellan 2024 vs. 2023 enligt mål om 5 procent minskning per år. Endast applicerbar på vattenintensitet liter/gästnatt.

HYRESGÄSTERNAS VATTENANVÄNDNING I HYRESAVTAL

(m³)	2024	2023
Vattenanvändning från fastigheter med mätdata	1 560 493	1 568 383
Vattenanvändning från schablonberäknade fastigheter	200 034	312 089
Total vattenanvändning	**1 679 174**	**1 880 472**
– varav vattenanvändning i vattenstressade områden	65 488	61 813
Vattenintensitet, liter/kvm	1 055	1 137
Vattenintensitet, liter/gästnatt	160	183

Tabellkommentarer
Pandox vattenanvändning i Egen drift minskade under 2024 med 3 procent i like-for-like-Scopet där flertalet hotell har minskat sin vattenanvändning per gästnatt. Detta beror framförallt på installation av vattensparande enheter och system för läckagedetektering. Ökningen av vattenanvändning i vattenstressade områden drivs främst av att ett hotell i Storbritannien klassas som vattenstressat område 2024 jämfört med 2023 då det inte var klassat som vattenstressat område. I Hyresavtal baseras data på inrapporterad vattenanvändning från 120 (110) hotell.

2025081303240

E5 Cirkulär ekonomi

VÄSENTLIG PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER (IRO)			Var i värdekedjan			Tidshorisont		
ESRS 2 SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell			Uppströms	Pandox verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Underämnen	**IRO beskrivningar**	**Typ av IRO**						
Resursinflöden, inklusive resursanvändning	Som fastighetsägare och förvaltare genomför Pandox omfattande bygg- och renoveringsprojekt. Pandox har en negativ påverkan genom sitt val och användning av material, särskilt råmaterialanvändning. Vissa material är beroende av användning av jungfruliga resurser. Eftersom de byggföretag som anlitas vanligtvis är fullserviceentreprenörer, finns det en brist på insikt i materialens inköpspraxis och den påverkan detta kan ha haft på människor och miljö.	Faktisk negativ påverkan	●					●
	Det kan uppstå en brist på resurser och material som behövs för drift, byggnation och renovering. Detta kan leda till ökade priser eller störningar i verksamheten. Dessutom förväntas material från länder med mindre strikta klimatpolitik bli dyrare i och med kommande EU-regler för koldioxidutsläpp.	Finansiell risk	●				●	
Avfall	Hotellverksamheter genererar avfall per gästnatt där en stor del av avfallet i Pandox hotellverksamheter kommer från förpackningar av inköpta varor.	Faktisk negativ påverkan		●		●		
	Reglering kring avfall och avfallshantering kan medföra ökade kostnader för Pandox. Hotellverksamheter genererar stora mängder avfall och om det blir krav på att begränsa detta till specifika mängder eller skicka en viss mängd till återvinning, kan detta bli kostsamt eller leda till böter.	Finansiell risk		●			●	

STYRNING AV PÅVERKAN OCH RISKER INOM RESURSANVÄNDNING OCH CIRKULÄR EKONOMI

Genom de resurser som behövs för att driva verksamheten har Pandox oundvikligen en negativ påverkan på miljön genom sina resursinflöden uppströms i värdekedjan. Det finns dessutom en finansiell risk i potentiell framtida resursbrist, särskilt för byggmaterial, vilket kan leda till ökade kostnader. Ökade kostnader kan även förekomma inom avfallshantering. Som aktiv inom hotellbranschen, fastighetsförvaltning och indirekt inom byggbranschen bidrar Pandox verksamhet till avfall. Allt avfall inom Pandox verksamhet hanteras av en tredje part. I de fall avfallshantering inte hanteras av kommunen ställs samma krav på dessa affärspartners som på övriga leverantörer. Läs mer under ESRS G1 – Ansvarsfullt företagande.

Då Pandox förvaltar fastigheter som redan byggts finns inget signifikant resursutflöde föruom avfall. Genom att förvalta fastigheter och säkra deras livslängd med fortsatta användningsmöjligheter bidrar Pandox till att färre byggnader behöver rivas och byggas upp på nytt. Det främjar längre livslängd på fastigheten genom återbruk och renoveringar.

E5-1 Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi
E5-2 Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Pandox policy för resursanvändning och cirkulär ekonomi är en del av den bredare miljöpolicyn. Policyn tar bland annat upp att avfallshantering ska prioriteras enligt avfallshierarkin i ordningen: minska, återanvända, materialåtervinna, energiåtervinning och deponera avfall. Innehållet inkluderar även att använda återbrukat, återvunnet och förnyelsebart material i möjligaste mån vid renovering av fastigheter, att minska användningen av plastmaterial och köpa miljömärkta produkter när det är ekonomiskt rimligt. Uppförandekoden för affärspartners innehåller en förväntan att partners ska återanvända och återvinna resurser när det är möjligt. Dessutom innehåller policyn för hållbara inköpsinformation om inställning till plastanvändning (minimera användning och ta en cirkulär approach) samt förväntad återvinningsgrad på kontorspapper.

I Pandox policy för hållbara inköp beskrivs även de förhållningsregler som inköpare inom Pandox egen hotelldrift ska följa. Reglerna innefattar samtliga hotell i Pandox Egen drift och dess leverantörer, och täcker in de 10 största inköpskategorierna för hotelldrift. Dessa inkluderar mat, textilier, städartiklar, plast och trä/papper. För varje kategori finns minimikrav som ska uppfyllas gällande hållbara och förnybara ursprung, samt ytterligare preferenser kring inköp. Under 2024 har man tagit fram en guide för ansvarsfulla inköp där ovan nämnda kategorier ingår. Denna kommer att rullas ut till hotellen i Egen drift under första kvartalet 2025.

I kombination ämnar miljöpolicyn och policyn för hållbara inköp att vägleda all Pandox verksamhet kring resursanvändning och cirkulär ekonomi med syftet att främja ansvarsfull resursanvändning, jobba för att minska resursanvändning och avfall samt att öka återbruk och återvinning. Viktiga områden som adresseras i policyn är avfall från hotellverksamhet och inköp av textilier och plastartiklar vilka båda är väsentliga ämnen för Pandox.

Policyn gäller för hela Pandox verksamhet samt inköpspartners inom Egen drift. Ingen del av verksamheten är utesluten men inflytandet över leverantörer inom Hyresavtal, genom Uppförandekoden för Affärspartners och relaterade kravställningar, är begränsat.

I högsta instans är VD och ledningsgrupp ansvariga för att policyn implementeras och efterlevs. Miljöpolicyn finns offentligt tillgänglig på hemsidan. Policyn för hållbara inköp används av dem som arbetar med inköp samt tillgängliggörs för leverantörer inom Egen drift.

Återbruk vid renoveringar och aktiviteter för att kontrollera detta är i uppstartsfasen där man under 2024 har inlett ett samarbete med Scandic för att utveckla vägledande principer som integrerar klimataspekten vid badrumsrenoveringar med målet att prioritera uppgraderingar framför att riva ut. Detta samarbete avser badrumsrenoveringar där man under året har tagit fram provbadrum med ambitionen att kunna rulla ut det nya konceptet under 2025.

E5 forts.

MÅTT OCH MÅL

E5-3 Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi
E5-4 Resursinflöden

Pandox mål inom cirkulär ekonomi är kopplat till avfallsmängder inom Egen drift. Målet är max 1 kg avfall per gästnatt senast 2025 och 0,6 kg/gästnatt senast 2030. Målet är frivilligt satt för att minska den identifierade negativa påverkan i Pandox Egen drift och för att möta policykrav för resursanvändning och cirkulär ekonomi i Pandox miljöpolicy. Målet har inte sin utgångspunkt utifrån lagstiftning utan från bäst praxis i turistnäringen. Vidare är målet inte framtaget tillsammans med intressenter. Utfallen tas fram och valideras internt. Resultatet blev under 2024 1 kg/gästnatt.

Det finns planer att sätta mål för hållbar resursanvändning inom renovering men arbetet med cirkulär ekonomi är i nuläget inte tillräckligt långt framskridet för att ett konkret mål ska kunna sättas. Planen är att mål kommer sättas inom en medellång tidshorisont (inom 5 år). Informationsinsamling om mängd inköpta material i olika kategorier har påbörjats under året, det finns ännu inget komplett utfall på totalviktnivå för de material som har används under rapporteringsperioden och inte heller procentandel biologiskt material eller vikt på återanvänt och återvunna delar. Pandox arbetar aktivt för att möjliggöra rapportering av identifierad väsentlig materialförbrukning. Det kommer att göras en översyn över samtliga mål och minimumkrav för målsättning under 2025.

E5-5 Resursutflöden (avfall)

Pandox väsentliga avfallsflöden från hotellverksamheter inkluderar exempelvis matavfall, förpackningsavfall såsom glas, plast eller kartong men även batterier, LED-lampor och el-avfall. Farligt avfall avser främst underhållsavfall som kommer från hotellets verksamhet när de exempelvis utför målningsarbeten, det handlar främst om färg som innehåller farlig ämnen men också andra kemikalier som exempelvis lacknafta eller el-avfall. Väsentliga avfallsflöden som kommer från renoveringar av hotellfastigheter är främst bygg och rivningsavfall, farligt avfall i form av avfall från lysrör, batterier, kemikalier från VVS- och klimatsystem samt elavfall från byggnadsdrift såsom vid uppgradering av ventilationssystem och andra tekniska anläggningar som genererar el-avfall.

Redovisningsprinciper

Data för genererat avfall under 2024 gäller för 18 av 20 hotell i Egen drift i like-for-like-utfallet. Möjligheten att samla in korrekt avfallsdata beror av förutsättningar lokalt och hur leverantörer som hämtar upp sorterar, mäter upp och debiterar avfallet. Granulariteten kan därför skilja sig åt för olika hotell och viss osäkerhet i data existerar. Pandox arbetar aktivt med hotellen i Egen drift för att skapa tillförlitliga data genom kvalitetssäkring och högre krav på spårbarhet och analyser. I detta arbete ingår samtal med avfallsleverantörer för att få tillgång till mer detaljerad data.

GENERERAT AVFALL OCH BORTSKAFFNINGSMETOD I PANDOX EGEN DRIFT[1]

ton	Konsoliderat utfall like-for-like						Konsoliderat utfall (linjerat med finansiell rapport)					
	2024			2023			2024			2023		
Bortskaffningsmetod	Icke-farligt avfall	Farligt avfall	Totalt avfall	Icke-farligt avfall	Farligt avfall	Totalt avfall	Icke-farligt avfall	Farligt avfall	Totalt avfall	Icke-farligt avfall	Farligt avfall	Totalt avfall
Avletts från bortskaffning												
Materialåtervinning	776	0,1	776	850	6	856	902	0,1	902	990	7	997
Förberedelse för återanvändning	4,5	1,5	6	13	2	15	5	1,7	7	15	3	18
Andra återvinningsförvaranden[2]	1 131	0	1 131	1 158	1	1 158	1 316	0	1 316	1 349	1	1 350
Avsedd för bortskaffning												
Förbränning (ej inkluderat energiåtervinning)	124	0	125	116	0	116	145	0	145	135	0	135
Deponi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andra bortskaffningsmetoder[2]	1 786	1,5	1 788	1 905	8	1 913	2 078	2	2 080	2 219	10	2 229
Total mängd avfall[3]	1 912	1,6	1 911	2 021	8	2 029	2 223	1,9	2 225	2 355	10	2 364

[1] Pandox använder sig inte av metoderna injicering i djup brunn eller lagring på plats. Pandox har ej väsentliga radioaktiva avfall.
[2] Annat = kompostering, energiåtervinning, återvinning och återanvändning.
[3] 100% återvunnet och 0% gick till deponi 2024 och 2023.

Tabellkommentarer

Det genomsnittliga utfallet var under 2024 1 kg avfall per gästnatt inräknat 18 fastigheter i like-for-like-scopet i Egen drift.

2025081303241

Samhällsansvars-information

ALLMÄN INFORMATION

93 ESRS 2 Allmänna upplysningar

MILJÖINFORMATION (E)

101 Rapportering enligt Taxonomiförordningen
107 ESRS E1 – Klimatförändringar
117 ESRS E2 – Föroreningar
118 ESRS E3 – Vattenresurser och marina resurser
120 ESRS E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi

SAMHÄLLSANSVARSINFORMATION (S)

123 ESRS S1 – Den egna arbetskraften
130 ESRS S2 – Arbetstagare i värdekedjan
132 ESRS S4 – Konsumenter och slutanvändare

BOLAGSSTYRNINGSINFORMATION (G)

135 ESRS G1 – Affärsetiskt företagande
137 Cybersäkerhet (Pandox egen)

ESRS APPENDIX

138 Centrala delar av till bolag aktsenhet
140 Innehållsindex för krav på offentliggörande av ESRS
142 Förteckning över datapunkter från annan EU-lagstiftning
146 TCFD-index
147 Definitioner

S1 Den egna arbetskraften

VÄSENTLIG PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER (IRO)			Var i värdekedjan			Tidshorisont		
ESRS 2 SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell			Uppströms	Pandox verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Underämnen	**IRO beskrivningar**	**Typ av IRO**						
Arbetsvillkor	Pandox skapar sysselsättningsmöjligheter genom sin lokala närvaro.	Faktiskt positiv påverkan		●		●		
	Pandox har verksamhet i länder där föreningsfrihet kränks, exempelvis Storbritannien och Belgien. Avsaknad av möjligheter till facklig organisering och kollektivavtal kan öka risken för försämrade arbetsvillkor.	Potentiell negativ påverkan		●			●	
	Bristande språkkunskaper bland arbetstagare är en stor bidragande faktor till hälsa- och säkerhetsrisker samt otillräckliga arbetsrättigheter. Detta kan vara förekommande exempelvis bland städpersonal, där kunskap om klagomålsmekanismen potentiellt saknas.	Potentiell negativ påverkan		●		●		
Likabehandling och lika möjligheter för alla	Diskriminering och sexuella trakasserier existerar i hotellverksamhet inom exempelvis restaurang- och städbranschen där risker finns att personal kan utsättas för trakasserier och respektlös behandling från gäster och annan personal. Dessutom förekommer diskriminering av migrantarbetare inom turismsektorn vilket kan omfatta både arbetstider och löner samt möjligheter till befordran. Den negativa påverkan kan förvärras om förståelsen för diskrimineringsgrunder saknas.	Faktisk negativ påverkan		●		●		
	Andelen kvinnor som är hotellchefer är fortfarande lägre i Europa än i Norden. Det kan leda till en känsla av olika behandling. Det kan bidra till utmaningar att på lång sikt bygga en mångfaldig och inkluderande arbetsstyrka.	Faktisk negativ påverkan		●			●	
	Många aspekter av hotellarbete kan vara fysiskt krävande. När anställda blir äldre kan de ha svårt att utföra samma arbetsuppgifter som tidigare, vilket kan kräva anpassningar i deras arbetsuppgifter. I Belgien är hälften av arbetskraften över 45 år.	Potentiell negativ påverkan		●				●
	Det finns en minoritet av Pandox medarbetare i Egen drift inom främst städ som inte använder eller har tillgång till datorer, vilket innebär utmaningar att inkludera dem i utbildningar och att dela nödvändig information. Det kan också finnas problem med läs- och skrivkunnighet.	Faktisk negativ påverkan		●		●		
	Med mångfald och inkludering samt medarbetarnöjdhet som nya fokusområden finns det många åtgärder som kan genomföras för att förbättra samarbetet och effektiviteten inom företaget samt identifiera nya möjligheter och lösningar. En effektiv strategi för att attrahera och behålla anställda minskar Pandox kostnader för utbildning och personalomsättning och kan även öka affärsmöjligheterna.	Finansiell möjlighet		●			●	
Hälsa och säkerhet	Säkerheten för hotellpersonal kan vara en risk, särskilt på natten. Fall av diskriminering, trakasserier och hot har förekommit mot medarbetare i Pandox Egen drift som arbetar i receptionen. Hot från gäster utgör också en risk och har noterats för restaurang-/ och städpersonal. Den senare gruppen är särskilt utsatt, eftersom arbetet ibland utförs ensamt.	Faktisk negativ påverkan			●	●		
	Hotell- och restaurangbranschen har betydande arbetsmiljörisker, såsom tunga lyft, halk- och skaderisker, brännskador, skärsår och kemikalieexponering, särskilt för städpersonal.	Potentiell negativ påverkan		●			●	
	Pandox Egen drift inkluderar ofta restaurang- och städverksamhet vilket är branscher där övertid och stress kan förekomma. Det kan i förlängningen öka risken för utbrändhet.	Faktisk negativ påverkan		●		●		

2025081303242

S1 forts.

ESRS 2 SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell forts.
Pandox definition av den egna arbetskraften avser anställda och konsulter. Anställda är personal som tillhör Pandox huvudkontor, fastighetsförvaltning samt personal i hotelldriften i affärssegmentet Egen drift. Vidare definieras icke-anställda i upplysningskrav S1-7 i detta kapitel. Identifierad väsentlig påverkan i den egna arbetskraften inkluderar främst personal på hotellen inom städ och restaurang. Detta inkluderar samma personal för de icke-anställda i Egen drift men som utför samma arbete som ovan. Negativ påverkan härrör främst från aktiviteter som är förekommande i branscher eller specifika geografiska områden, se ovan IRO beskrivningar för mer utförlig beskrivning. Inga identifierade IROer är kopplade till tvångsarbete eller barnarbete.

STRATEGI

Pandox har identifierat ett flertal påverkan, risker och möjligheter relaterade till den egna arbetskraften. Merparten kopplar an till Pandox affärsverksamhet, hotellverksamheten i Egen drift. Potentiell negativ påverkan inkluderar risker inom hälsa och säkerhet, särskilt för vissa grupper inom hotellpersonal såsom städare och restaurangarbetare. De vanligaste riskerna i hotell- och restaurangbranschen är belastningsskador på grund av tunga lyft, fallolyckor exempelvis på hala golv, förlorad kontroll över köksmaskiner, samt bränn- och skärskador. Det finns även risker för arbetsrelaterad ohälsa, såsom utbrändhet och psykisk ohälsa. Grupper som inte talar språket i landet där de arbetar innebär en utmaning vid informationsdelning. Det finns också påverkansrisker kopplade till jämställdhet och inkludering särskilt för personal som inte talar det lokala språket och därmed kan känna sig exkluderade ur gruppen. Däremot finns det också åtskillig positiv påverkan Pandox kan ha på sina anställda genom att säkra en god arbetsmiljö med bra villkor och informationsdelning på flera språk. Pandox kan också, genom att skapa arbetsgrupper präglade av mångfald, skapa inkluderande miljöer som bidrar till medarbetares välmående. Detta kan också skapa finansiella möjligheter för bolaget, särskilt i en servicebransch som hotelldrift som är beroende av sina medarbetare för gästnöjdhet.

STYRNING AV PÅVERKAN OCH RISKER INOM DEN EGNA ARBETSKRAFTEN

S1-1 Policyer för den egna arbetskraften
Pandox Policy för mänskliga rättigheter beskriver åtaganden gentemot alla medarbetare i de marknader där Pandox är verksamt. Policyn omfattar rättvis och lika behandling, informationssäkerhet och rätt till privatliv. Dessutom finns information och direktiv kring hur medarbetare ska behandlas och behandla varandra i Pandox uppförandekod för medarbetare. Uppförandekoden bygger på de tio principerna i FN:s Global Compact (www.unglobalcompact.org) som Pandox uppfyller genom sitt medlemskap och årliga rapportering sedan 2019. Dessutom omfattas de underliggande konventioner och deklarationer som omfattar mänskliga rättigheter, arbetsrätt (ILO), miljöskydd och bekämpning av korruption. Exempelvis ska inga medarbetare diskrimineras på grund av kön, transgenderidentitet eller uttryck, etnicitet, nationalitet, religion eller annan tro, funktionshinder, medicinsk status, sexuell läggning, ålder, föräldrastatus, civilstånd, medlemskap i fackförening eller politisk åsikt. Pandox gör inga särskilda åtaganden i sina policyer gällande inkludering och/eller positiv särbehandling av grupper som är särskilt sårbara i den egna arbetskraften. Istället har detta inkluderats i strategiarbetet för inkludering och mångfald. Strategin har utmynnat i tre mål som exempelvis ett eller flera lokalt anpassade mål för socialt marginaliserade grupper. Målen är dessutom kopplade till aktiviteter som inkluderande rekrytering. HR-ansvariga och avdelningschefer på 15 hotell i Egen drift utbildades under 2024 av en tredje part genom en workshop samt individuell stöttning. Vd och ledningsgrupp är ansvariga för implementeringen av Uppförandekoden för medarbetare. Denna finns tillgänglig på hemsidan. För ytterligare åtgärder och processer se upplysningskrav S1-4.

S1-2 Rutiner för kontakter med den egna arbetskraften och arbetstagarrepresentanter angående påverkan
Pandox genomför kvartalsvisa medarbetarundersökningar för hotellanställda inom Egen drift och på huvudkontoret genomförs medarbetarundersökningen årligen. Input från medarbetarundersökningen tas i beaktande i hanteringen av väsentliga frågor för egen arbetskraft. Dessutom genomförs årligen en mångfalds- och inkluderingsundersökning bland samtliga medarbetare som ligger till grund för aktiviteter för att främja mångfald och inkludering inom verksamheten. Undersökningens resultat var generellt positiva men visade på utvecklingsområden inom exempelvis transparens inom organisationen. Alla medarbetare har möjlighet att dela med sig av sina perspektiv, både genom medarbetarundersökningen och genom individuella utvecklingssamtal med sin chef. Pandox har även som mål att alla hotell i Egen drift ska ha en eller flera lokalt anpassade mål för socialt marginaliserade grupper där majoriteten har valt att anställa medarbetare med funktionsnedsättning.

Vidare pågår löpande en dialog med arbetsrådens representanter i Egen drift som övervakar medarbetarfrågor såsom arbetsvillkor. Arbetsråd återfinns exempelvis på hotell i Tyskland och Belgien.

Pandox mäter effektiviteten av sitt engagemang med arbetsstyrkan genom att följa medarbetarnöjdheten som framkommer genom medarbetarundersökningen. Medarbetarnöjdheten under 2024 var 74 procent i Egen drift. Även nyckeltalet personalomsättning används för att utvärdera hur nöjda medarbetarna är och därmed hur väl hantering av medarbetarfrågor fungerar.

Ovan gäller för samtliga anställda och fokus har inte lagts på specifika grupper av anställda i den egna arbetskraften.

Avdelningarna för Human Resources på respektive hotell och huvudkontor är ansvariga för att engagemangen med medarbetare genomförs och följs upp.

S1-3 Rutiner för att gottgöra för negativ påverkan och kanaler genom vilka den egna arbetskraften kan uppmärksamma problem
Pandox värdesätter en öppen kultur där medarbetare och andra intressenter känner sig trygga att rapportera om missförhållanden eller problem på arbetsplatsen så att de kan åtgärdas. I första hand ska klagomål rapporteras till vederbörandes chef alternativt om så ej är möjligt till chefens överordnad som sedan för frågan vidare till ledningsgruppen för hantering. Styrelsen informeras om alla allvarligare ärenden. Hotellanställda i Egen drift har möjlighet att i respektive hotell välja ett arbetsråd som består av representanter av anställda och en utsedd chef. Rådet har som uppgift att bevaka de anställdas rättigheter. Till detta råd kan även interna klagomål framföras som därefter kommuniceras till hotellets ledning för att de ska kunna vidta rätt åtgärder.

Pandox har även ett oberoende externt visselblåsarsystem för medarbetare och andra externa intressenter. I systemet kan eventuella misstankar om oegentligheter eller avvikelser från Pandox policyer rapporteras anonymt. Företagets intressenter kan också lämna in klagomål via denna kanal eller begära att få åtgärder vidtagna för att rätta till negativ påverkan som Pandox har orsakat eller bidragit till. Detta inkluderar brott mot mänskliga rättigheter såsom exempelvis bristande arbetsvillkor eller trakasserier. Inkomna ärenden hanteras av en extern part. Beroende på allvarlighetsgrad kan detta leda till utbildningsinsats, erinran, varning och i sista steg en uppsägning. Under 2024 inkom två ärenden. Det finns även möjlighet att rapportera om HR-ärenden anonymt genom visselblåsarkanalen. Dessa hanteras därefter av respektive hotells HR-chef.

Alla medarbetare informeras vid anställning om sina möjligheter och processen för att framföra klagomål genom den digitala Code of Conduct utbildningen. Tillgängligheten för visselblåsartjänsten främjas även genom att sätta upp QR-koder i personalens korridorer på hotellen i Egen drift. Länkar till systemet finns också väl synligt på Pandox hemsida. Anställda har möjlighet att lämna feedback på processen i de kvartalsvisa medarbetarundersökningarna. Under 2023 tillfrågades medarbetarna i Egen drift om de känner till hur de ska rapportera in mindre allvarliga samt allvarligare incidenter för att säkerställa att informationsprocessen fungerar. Utfallet visade att majoriteten vet var detta ska ske vilket befäster att informationen kring visselblåsartjänsten är väl förankrad. Detta tillsammans med det faktum att fall rapporteras in löpande visar på att det finns en tillförlitlighet till systemet.

S1-4 Åtgärder avseende väsentlig påverkan på den egna arbetskraften och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller den egna arbetskraften, och dessa åtgärders ändamålsenlighet
Uppförandekoden för medarbetare utgör de etiska riktlinjerna för Pandox verksamhet. Koden är brett utformad och täcker in riktlinjer för följande områden: Mångfald och jämlikhet, mänskliga rättigheter, arbetsrätt, hälsa och säkerhet, datasäkerhet och sekretess, affärsetik samt miljö och klimat. Syftet med koden är att beskriva Pandox principer och sammanfattar det förväntade förhållningssättet hos Pandox medarbetare, Pandox som arbetsgivare, som affärspartner och

S1 forts.

samhällsaktör. Pandox arbetar för att främja en positiv och öppen atmosfär och en företagskultur baserad på förtroende och samarbete. Uppförandekoden omfattar både påverkan på och möjligheter för sina medarbetare inom framförallt arbetsförhållanden, mångfald och lika möjligheter.

Genom att forsätta arbetet med mångfald och inkludering samt medarbetarnöjdhet som fokusområde skapar Pandox möjligheter för minskade kostnader till följd av exempelvis minskad personalomsättning. Det är även tydligt i uppförandekoden att alla verksamheter inom bolaget aktivt ska arbeta för att förebygga, upptäcka och avhjälpa alla former av diskriminering, inklusive trakasserier, kränkande behandling och mobbing.

Inom ramen för sin arbetsplatsorientering, tar varje nyanställd del av uppförandekoden genom en företagsövergripande digital utbildning. Denna upprepas sedan vart tredje år eller oftare, om koden uppdaterats väsentligt. Det är varje anställds ansvar att bidra till att upprätthålla koden inom organisationen. Vid överträdelse eller misstänkt överträdelse av koden ska den anställda omedelbart rapportera händelsen till sin närmaste chef eller HR. Om detta inte är möjligt ska den närmaste chefens överordnade informeras i enlighet med farfarsprincipen. Incidenter eller misstänkta incidenter kan även rapporteras via Pandox visselblåsarfunktion. Alla rapporterade fall följs upp för att utvärdera eventuell gottgörelse.

Vidare arbetar Pandox med hantering av negativ påverkan för egna anställda i Egen drift, exempelvis genom kameraövervakning, paniklarm samt utbildning för anställd nattpersonal kring aggressivt beteende från gäster. I Belgien där man ser en potentiell påverkan på hälsa och säkerhet i en äldre arbetskraft följs lokala regleringar som kräver att företag erbjuder extra semesterdagar över en viss ålder.

Intressekonflikter behandlas i koden och i den digitala utbildningen. Detta ingår även i den fördjupade anti-korruptionsutbildningen. För att undvika intressekonflikter vid inköp får samtliga hotell i Egen drift, oavsett varumärke, tillgång till ett externt inköpssystem för mat och dryck. Detta digitala inköpssystemet garanterar att leverantörerna är granskade av tredje part och minimerar situationer där mutor eller intressekonflikter kan förekomma. Under 2024 gjordes cirka 80 procent av alla inköp via denna plattform och cirka 20 procent köptes in från lokala leverantörer. Vidare används farfarsprincipen vid intervjuer och tvåstegsattestering för fakturor.

Uppföljning av de åtgärder Pandox arbetar med för att minska negativ påverkan sker genom de kvartalsvisa medarbetarundersökningarna för hotellanställda samt årligen på huvudkontoret. Utfall för personalomsättning, könsfördelning och kollektivavtalstäckning, för att mäta hur effektiva de åtgärder som Pandox arbete med är, återfinns senare i denna standard tillsammans med jämförelsetal.

Pandox hanterar faktisk negativ påverkan och möjliggör gottgörelse genom processer som visselblåsarkanalen, som sköts av en tredje part, samt genom policyer som uppförandekoden. Dessa åtgärder säkerställer att rapportering och hantering sker på ett strukturerat och ansvarsfullt sätt.

Finansiering av ovanstående åtgärder belastar varken opex eller capex.

MÅTT OCH MÅL

S1-5 Mål för hur väsentlig negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

Pandox har tre konkreta mål för den egna arbetskraften. Målen är löpande och är framtagna internt tillsammans med tredje part med expertkunskap inom området. Dessa har varken sin utgångspunkt i lagstiftning eller är framtaget tillsammans med intressenter. Samtliga utfall i S1 är validerade internt. Mål och utfall under 2024:

- Högst 60 procent av en könsidentitet. Under 2024 var utfallet 51 procent kvinnor och 49 procent män.
- Alla medarbetare ska känna sig inkluderade. Utfall 2024 var 82 procent.
- Ett eller flera lokalt anpassade mål för socialt marginaliserade grupper.

För att kunna nå målen har dessa brutits ner i en färdplan kopplade till olika planerade aktiviteter för att förstärka den interna medvetenheten och processer avseende mänskliga rättigheter. Exempel på aktiviteter som genomförts under året är utbildningar kring diskriminering och trakasserier, inkluderingsundersökning bland medarbetare samt utbildningar kring inkludering och jämlik rekrytering. Majoriteten av hotellen i Egen drift har satt mål inom socialt marginaliserade grupper och ett ramverk för inkluderande rekrytering har tagits fram vilket har implementerats under 2024. Jämställdhet och inkludering är ett löpande arbete och nya aktiviteter implementeras kontinuerligt. 2024 har 17 hotell genomgått 'Unconcious Bias'-utbildning, vilket motsvarar 64 procent av medarbetarna. För att öka kunskapen kring inkludering och jämlik rekrytering har personer ansvariga för rekrytering och avdelningschefer på 15 av 24 hotell genomgått utbildning. Vidare kommer det att göras en översyn över samtliga mål och minimikrav för målsättning under 2025.

S1-6 Uppgifter om företagets anställda

Pandox har till övervägande del tillsvidareanställda, men behöver ta in extra personal med visstidskontrakt, särskilt i Egen drift under hotellens högsäsong. Inom hotellbranschen är deltidsarbete vanligt förekommande.

Vid slutet av 2024 var könsfördelningen bland Pandox anställda 51 procent kvinnor och 49 procent män vilket överensstämmer väl med det interna målet att högst 60 procent av arbetsstyrkan ska utgöras av personer med en könsidentitet.

Uppföljning av målen görs främst i samband med årsbokslutet men tas i beaktande i det löpande arbetet under året och den färdplan som man arbetar med för att nå målen.

Redovisningsprinciper

All personaldata redovisas i antal anställda (head counts) per 31 december. Notera att resultaten skiljer sig åt från den personaldata som redovisas i not C7 som utgår från medeltalet anställda baserat på arbetade timmar.

Data för sociala hållbarhetsfrågor inkluderar samtliga medarbetare anställda av Pandox. Det inkluderar således medarbetare i Egen drift, fastighetsförvaltning och på huvudkontoret. Majoriteten av de totalt antal anställda återfinns i Egen drift då det avser hotellpersonal.

Nyanställda och personalomsättning redovisas enligt procentandel och anger antal delat med totalt antal anställda i respektive kategori. Exempelvis under 2024 nyanställdes 486 medarbetare under 30 år, vilket motsvarar 69 procent av totalt antal medarbetare under 30 år. Personalomsättning innebär antal anställda som lämnat organisationen frivilligt eller på grund av uppsägning alternativt pension. Nyckeltalet inkluderar både fasta och tillfälligt anställda delat på totalt antal anställda per den sista december.

S1-6: ANTAL ANSTÄLLDA UPPDELAT PÅ KÖN

	Antal anställda	
Könstillhörighet	2024	2023
Män	959	1 014
Kvinnor	993	1 073
Ickebinär	5	0
Totalt anställda	1 957	2 087

S1-6: ANTAL ANSTÄLLDA PER LAND

	Antal anställda	
	2024	2023
Belgien	589	622
Storbritannien	872	612
Kanada	0	322
Tyskland	359	394
Sverige	44	40
Danmark	35	37
Finland	32	35
Norge	1	1
Nederländerna	25	24
Totalt anställda	1 957	2 087

Tabellkommentarer

Under året rapporterades fem personer som ickebinära. Pandox har sedan 2023 som en del i inkluderings- och mångfaldsprogrammet möjliggöra inrapportering av denna data.

Inga stora förändringar av antalet anställda har skett på totalen. Den största ökningen geografiskt är hänförlig till Storbritannien, där fyra hotell förvärvades under året. Den största minskningen avser främst avyttringen av ett hotell i Kanada.

20250813032243

S1 forts.

S1-6: ANSTÄLLDA EFTER AVTALSTYP UPPDELAT PÅ KÖN

	2024				2023			
	Kvinna	Man	Icke-binär	Totalt	Kvinna	Man	Icke-binär	Totalt
Antal anställda	993	959	5	1957	1073	1073	0	2087
Antal tillsvidareanställda	898	873	5	1776	1015	961	0	1976
Antal tillfälligt anställda	95	86	0	181	58	53	0	111
Antal heltidsanställda	635	709	5	1349	747	768	0	1515
Antal deltidsanställda	358	250	0	608	326	246	0	572

S1-6: ANSTÄLLDA EFTER AVTALSTYP UPPDELAT PER REGION

	2024			2023			
	Norden	Europa	Totalt[1]	Norden	Europa	Kanada	Totalt
Antal anställda	112	1845	1957	113	1652	322	2087
Antal tillsvidareanställda	105	1671	1776	103	1555	318	1976
Antal tillfälligt anställda	7	174	181	10	97	4	111
Antal heltidsanställda	85	1264	1349	80	1167	268	1515
Antal deltidsanställda	28	580	608	33	485	54	572

[1] Pandox hotellverksamhet i Kanada avyttrades i början av 2024 varav anställda i denna region ej presenteras 2024.

Tabellkommentarer

Största skillnaden 2024 beror på att tillfälligt anställda har ökat jämfört med förra året. Ökningen beror på de fyra nyförvärvade hotellen. Minskningen av tillsvidareanställda och heltidsanställda förklaras framförallt av att ett hotell i Kanada har avyttrats. Inga stora förändringar som påverkar totalen har identifierats.

S1-6: KÖNSFÖRDELNING PER ANSTÄLLNINGSKATEGORI[1] [2]

	2024			2023		
		Fördelning kön, %			Fördelning kön, %	
	Totalt antal	Kvinnor	Män	Totalt antal	Kvinnor	Män
Styrelse[3]	7	43%	57%	7	43%	57%
Koncernledning	10	30%	70%	10	30%	70%
Egen drift						
Chefer	296	45%	55%	264	42%	59%
Hotellmedarbetare	1610	52%	48%	1774	53%	47%
Fastighetsförvaltning						
Chefer	4	25%	75%	5	20%	80%
Medarbetare förvaltning	8	25%	75%	8	25%	75%
Huvudkontor						
Chefer[4]	2	50%	50%	2	50%	50%
Medarbetare huvudkontoret	27	41%	59%	24	42%	58%
Totalt i Pandox (exkl styrelse)	**1957**	**51%**	**49%**	**2087**	**52%**	**48%**

[1] Pandox redovisar antal personer (head counts) per den 31 december. Från och med 2023 finns även kategorin ickebinära personer. 5 personer totalt inom Egen drift rapporterade 2024, vilket avser mindre än 1 procent varav det inte presenteras i en egen kolumn.
[2] Tabell uppdaterad jämfört med 2023, uppdelning i år avser endast chefer och medarbetare och visar ej uppdelningen på seniora chefer och mellanchefer.
[3] Samtliga styrelseledamöter är icke verkställande.
[4] Chefer på huvudkontoret som ej ingår i koncernledningen.

S1-6: NYANSTÄLLDA OCH PERSONALOMSÄTTNING UPPDELAT PÅ KÖN OCH ÅLDER [1]

	2024				2023			
	Nyanställda, %		Personalomsättning, %		Nyanställda, %		Personalomsättning, %	
	Antal, st	Andel, %[2]	Antal, st	Andel, %[3]	Antal, st	Andel, %[2]	Antal, st	Andel, %[3]
Nyckeltal för olika grupper:								
Kvinnor	348	35%	363	37%	399	37%	374	35%
Män	361	38%	357	37%	384	38%	382	38%
Ickebinär	5	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Ålder <30	486	69%	451	65%	462	64%	434	60%
Ålder 30–50	193	24%	221	27%	266	31%	249	29%
Ålder >50	35	8%	48	11%	55	11%	73	14%
Totalt i Pandox	**714**	**35%**	**720**	**37%**	**783**	**38%**	**756**	**36%**

[1] Pandox redovisar antal personer (head counts) per den 31 december.
[2] Procentandelen anger antal nyanställda delat med totalt antal anställda i respektive kategori. Exempelvis under 2023 nyanställdes 462 medarbetare under 30 år, vilket motsvarar 64 procent av totalt antal medarbetare under 30 år.
[3] Procentandelen för personalomsättning anger antal anställda som lämnat organisationen frivilligt eller på grund av uppsägning, pension eller avliden i tjänst (inkluderar både fasta och tillfälligt anställda) delat på totalt antal anställda per den sista december.

Tabellkommentarer

Antal medarbetare och könsfördelning

Pandox har en stor mångfald bland sina medarbetare, särskilt i Egen drift, när det gäller exempelvis etnicitet, kön, religion och ålder. Av totalt antal medarbetare 2024 var 51 procent kvinnor och 49 procent män. Jämställdheten mellan kvinnor och män på högre chefsbefattningar förbättrades något under 2024 med 45 (42) procent kvinnor mot 55 procent (59) procent män. Andelen kvinnor i koncernledningen var 30 procent vilket är samma som föregående år då inga förändringar har skett.

Pandox mål att högst 60 procent av arbetsstyrkan ska utgöras av personer med en könsidentitet uppfylls i för samtliga grupperingar av medarbetare förutom koncernledning, senior management och medarbetare förvaltning. Läs mer om Pandox mål för mångfald och inkludering på sidan 125.

Tabellkommentarer

Nyanställda och personalomsättning

Pandox använder personalomsättning som ett mått för medarbetarnöjdhet. Den totala personalomsättningen minskade marginellt under 2024 från 38 procent till 37 procent. Andelen nyanställda och personalomsättningen var högst i ålderskategorin under 30 år under 2024. Arbete inom hotellbranschen är ett vanligt första jobb för unga människor, och medarbetare i denna ålderskategori är generellt sett mer rörliga på arbetsmarknaden.

S1 forts.

S1-7 Uppgifter om icke-anställda i företagets egna arbetskraft
Antalet medarbetare som inte är anställda av Pandox, men som arbetar inom verksamheten uppgick vid utgången av 2024 till 331 (189). Merparten av dessa utgörs av konsulter som verkar i roller inom operationell verksamhet och hotelldrift, framförallt inom säkerhet, marknadsföring, finans, ingenjörsroller samt som hotelldirektörer på olika orter. Skillnaden jämfört med 2023 avser främst de hotell som ej inkluderades i föregående års utfall. Hilton Belfast och nyförvärvade DoubleTree by Hilton Edinburgh står tillsammans för den största ökningen då dessa inte var inkluderade i förra årets utfall.

S1-8 Kollektivavtalstäckning och social dialog
59 procent av Pandox anställda täcks av kollektivavtal. På huvudkontoret och inom affärssegmentet Hyresavtal används inte kollektivavtal, men arbetsvillkoren efterliknar gällande kollektivavtal och medarbetarna ges goda möjligheter gällande anställningsvillkor, kompetensutveckling och befordran.

S1-9 Mångfaldsindikatorer
Se upplysningskrav i tabell till höger "Åldersfördelning per anställningskategori".

S1-10 Tillräckliga löner
Alla anställda inom Pandox betalas skäliga löner enligt rådande riktlinjer.

S1-11 Socialt skydd
Alla anställda inom Pandox omfattas av socialt skydd vid sjukdom, pension, föräldraledighet, arbetsskador och förvärvat funktionshinder, samt arbetslöshet, där skyddet gäller från och med den tidpunkt då den egna medarbetaren börjar arbeta för företaget. 69 personer har under 2024 tagit ut ledighet av familjeskäl varav 42 kvinnor och 27 män.

S1-13 Mått för utbildning och kompetensutveckling
Redovisningsprinciper
Nedan utfall inkluderar data från Pandox egna anställda i Egen drift. Se upplysningskrav i tabeller på nästa sida.

S1-8: KOLLEKTIVAVTALSTÄCKNING OCH SOCIAL DIALOG

	2024			2023	
	Kollektivavtalstäckning [1]		Social dialog	Kollektivavtalstäckning	
Täckningsgrad	Anställda inom EES	Anställda utanför EES	Företrädare på arbetsplats (samliga enheter Egen drift)	Anställda inom EES	Anställda utanför EES
0–19%	Danmark, Sverige, Norge [2]		Danmark, Sverige, Norge, Nederländerna	Danmark, Sverige, Norge [2]	Storbritannien
20–29%			Storbritannien		
30–59%	Tyskland	Storbritannien	Tyskland		
60–79%			Belgien	Tyskland	
80–100%	Belgien, Finland, Nederländerna		Finland	Belgien, Finland, Nederländerna	Kanada

[1] Representation i ett europeiskt företagsråd eller ett företagsråd i ett Europabolag (SE-bolag) eller Europakooperativ (SCE-förening) 2024 för samtlig personal i Belgien.
[2] Norge och Sverige avser endast anställda på huvudkontoret, samt en anställd på fastighetsförvaltning som tillhör huvudkontoret där kollektivavtal inte finns.

Tabellkommentarer
Hotellanställda har möjlighet att i respektive hotell välja ett arbetsråd som består av representanter av anställda och en utsedd chef. Rådet har som uppgift att bevaka de anställdas rättigheter. Till detta råd kan även interna klagomål framföras som därefter kommuniceras till hotellets ledning för att de ska kunna vidta rätt åtgärder.

Nyckeltal för social dialog redovisas för första gången 2024 varför det inte finns jämförelsetal.

S1-9: ÅLDERSFÖRDELNING PER ANSTÄLLNINGSKATEGORI [1] [2]

	2024				2023			
		Fördelning per åldersgrupp, %				Fördelning per åldersgrupp, %		
	Totalt antal	<30 år	30–50 år	>50 år	Totalt antal	<30 år	30–50 år	>50 år
Styrelse [3]	7	0%	14%	86%	7	0%	14%	86%
Koncernledning [4]	10	0%	10%	90%	10	0%	10%	90%
Egen drift								
Chefer [5]	296	20%	59%	20%	264	21%	56%	22%
Hotellmedarbetare	1 610	40%	38%	22%	1 774	37%	38%	25%
Fastighetsförvaltning								
Chefer [5]	4	0%	50%	50%	5	0%	40%	60%
Medarbetare förvaltning	8	0%	38%	63%	8	0%	38%	62%
Huvudkontor								
Chefer [6]	2	0%	50%	50%	2	0%	50%	50%
Medarbetare huvudkontoret	27	11%	74%	15%	24	21%	58%	21%
Totalt i Pandox (exkl. styrelse)	1 957	36%	42%	22%	2 087	35%	40%	25%

[1] Pandox redovisar antal personer (head counts) per den 31 december.
[2] Tabell uppdaterad jämfört med 2023, uppdelning i år avser endast chefer och medarbetare och visar ej uppdelningen på seniora chefer och mellanchefer.
[3] Samtliga styrelseledamöter är icke verkställande.
[4] Koncernledningen definieras som högsta ledningsnivån under styrelsen.
[5] Inkluderar hotelldirektörer, affärsområdeschefer, HR chefer etc. exklusive koncernledning.
[6] Chefer på huvudkontoret som ej ingår i koncernledningen.

Tabellkommentarer
Ingen signifikant omfördelning av anställda per åldersgrupp har skett under året. Den mindre skillnaden på totalen beror främst på avyttringen av ett stort hotell i Pandox Egen drift i Kanada och fyra förvärv av mindre hotell.

2025081303244

S1 forts.

S1-13: ANDEL MEDARBETARE SOM GENOMGÅTT UTVECKLINGSSAMTAL, %[1]

	2024				2023		
	Andel i %				Andel i %		
Anställningskategori	Totalt	Kvinnor	Män	Icke-binär	Totalt	Kvinnor	Män
Nyckeltal för olika grupper:							
Koncernledning	90%	100%	86%	0%	100%	100%	100%
Egen drift							
Chefer	82%	56%	84%	0%	98%	100%	96%
Medarbetare hotell	87%	86%	89%	60%	72%	70%	75%
Fastighetsförvaltning							
Chefer	75%	0%	100%	0%	67%	100%	60%
Medarbetare förvaltning	75%	100%	67%	0%	88%	100%	83%
Huvudkontor							
Chefer	100%	100%	100%	0%	100%	100%	100%
Medarbetare huvudkontoret	63%	55%	69%	0%	100%	100%	100%
Totalt i Pandox	**86%**	**85%**	**88%**	**60%**	**76%**	**74%**	**78%**

[1] Andel medarbetare som genomgått utvecklingssamtal = antal personer i den berörda gruppen som fått utvecklingssamtal under året, delat med totalt antal anställda i gruppen per 31 december det aktuella året. Det förväntade antalet utvecklingssamtal per medarbetare är 1.

S1-13: GENOMSNITTLIGT ANTAL UTBILDNINGSTIMMAR PER MEDARBETARE

	2024				2023		
	Antal timmar i snitt				Antal timmar i snitt		
Anställningskategori	Totalt	Kvinnor	Män	Icke-binär	Totalt	Kvinnor	Män
Nyckeltal för olika grupper:							
Koncernledning	43	48	41	0	31	42	25
Egen drift							
Chefer	13	9	13	0	29	31	28
Medarbetare hotell	10	9	10	52	13	14	13
Fastighetsförvaltning							
Chefer	0	0	0	0	3	14	0
Medarbetare förvaltning	7	18	3	0	11	9	11
Huvudkontor							
Chefer	14	21	8	0	27	32	22
Medarbetare huvudkontoret	19	20	18	0	20	9	27
Genomsnittligt antal utbildningstimmar i Pandox	**10**	**10**	**11**	**52**	**16**	**16**	**16**

Tabellkommentarer
Andelen medarbetare som genomgått utvecklingssamtal är 1 682 vilket motsvarar 86 procent för 2024. Ökningen beror främst på att anställda bland medarbetare i Egen drift har ökat. Medarbetare i Hilton Belfast har inkluderats i totalen där majoriteten anställda genomgått utvecklingssamtal, vilket svarar för över 60 procent av ökningen. DoubleTree by Hilton Montreal, som där få anställda genomgått utvecklingssamtal på grund av strejk, har samtidigt avyttrats.

Vad gäller genomsnittligt antal utbildningstimmar beror minskningen under 2024 dels på avyttringen i Kanada som stod för en betydande andel av utbildningstimmarna dels på att det 2023 lanserades en ledarskapsutbildning samt mångfalds- och inkluderingsrelaterade utbildningar i Egen drift vilket resulterade i ett högre antal utbildningstimmar än vanligt.

S1-14 Mått för arbetsmiljö
Pandox har inget koncerngemensamt ledningssystem för hälsa och säkerhet, eller gemensamma processer för identifiering och värdering av risk, eller utredning av inträffade incidenter. Det beror på att regelverken ser olika ut i olika länder och Pandox har därför valt att decentralisera ansvaret till respektive hotell. 95 procent av personalen på Pandox 20 hotell i Egen drift täcks in av lokala ledningssystem för hälsa och säkerhet. De fyra nyförvärvade hotellen täcks ännu inte in då dessa håller på att sättas in i Pandox struktur. Pandox Uppförandekod för medarbetare omfattar dock bland annat hälsa och säkerhet, och ställer krav på Pandox som arbetsgivare. På huvudkontoret har Pandox en HR-chef med ansvar för medarbetarundersökningen, Uppförandekoden för medarbetare samt social data.

Den största andelen medarbetare finns inom Egen drift. Varje hotell har ansvar för sina medarbetares fysiska och psykiska hälsa och säkerhet på arbetsplatsen. De ansvarar för att utforma processer och rutiner samt genomföra riskbedömning, riskhantering och utredningar av incidenter och olyckor.

Arbetsrelaterade olyckor och incidenter rapporteras årligen in via Pandox koncernövergripande system för insamling av sociala data från Egen drift. Olyckornas orsak ska utredas och förebyggande åtgärder vidtas.

Rutiner och processer för hälsa och säkerhet på arbetsplatsen baseras dels på lagkrav i det enskilda landet, dels på krav från hotellbolagen som Pandox har franchise- eller managementavtal med. Dessutom dras lärdomar av tidigare incidenter för att kontinuerligt förbättra processerna.

På flertalet hotell finns en eller flera arbetsmiljörepresentanter som medarbetarna kan kontakta gällande hälsa och säkerhet. Det finns också en förtroendemedarbetare och ett skyddsombud att vända sig till om man inte vill prata med närmaste chef eller hotelldirektören. Förtroendemedarbetaren tar sedan frågan vidare och medarbetaren som uppmärksammade problemet hålls därigenom anonym vilket försäkrar att de inte utsätts för repressalier. Skyddsombudet, arbetsmiljörepresentanten och utvald förtroendeperson har regelbundna möten med arbetsmiljögruppen kring uppkomna problem, åtgärdsförslag, samt process för rapportering av incidenter och olyckor till respektive lands motsvarighet till det svenska Arbetsmiljöverket.

Hotellen ansvarar även för utbildning för att minimera risker vid potentiellt riskfyllda arbetsmoment, exempelvis vid användning av köksutrustning. Medarbetarna utbildas regelbundet i hur potentiellt hotfulla situationer på hotellet ska hanteras, både via hotellspecifika program och Pandox Uppförandekod för medarbetare. På huvudkontoret och på många av hotellen har de anställda en sjukvårdsförsäkring som ger möjlighet till samtalsstöd om en medarbetare upplever svårigheter som påverkar vardag och arbetsliv, eller om de upplevt en obehaglig eller hotfull situation på eller i nära anslutning till arbetsplatsen.

Pandox har inte något formellt ansvar för hälsa och säkerhet för de medarbetare som är anställda av hyresgäster och affärspartners. Pandox försöker dock påverka affärspartners hållbarhetsarbete genom Uppförandekoden för affärspartners. Koden beskriver Pandox förväntningar bland annat gällande hälsa och säkerhet på arbetsplatsen. Det är också Pandox uppgift att bedöma om det finns något i inträffade incidenter eller olyckor som bolaget kan dra lärdom av i egenskap av byggherre eller beställare.

S1 forts.

S1-15 Mått för balans mellan arbete och fritid
Se information i ovan upplysningar S1-8 samt S1-11.

S1-16 Ersättningsindikatorer (löneskillnader och total ersättning)
Skillnaden mellan de genomsnittliga lönenivåerna bland kvinnliga och manliga anställda (löneklyftan) är 8 procent för Pandox anställda 2024. Den årliga ersättningsgraden, det vill säga förhållandet mellan den högst betalda personen och medianvärdet för den totala ersättningen för alla anställda i Pandox koncern är 26 procent 2024. Notera att anställda på huvudkontoret verkar inom fastighetsbranschen jämfört med hotellpersonal i Egen drift som verkar inom hotellbranschen med olika lönesättning utifrån branschpraxis.

Redovisningsprinciper:
Pandox beräknar en total löneklyfta och ersättningskvot baserat på anställda på huvudkontoret, i hotellverksamheten i Egen drift samt fastighetsförvaltning. Nyckeltalen tas fram och följs upp internt. Dessa nyckeltal redovisas för första gången i år varför det inte finns jämförelsetal.

S1-17 Incidenter, anmälningar och allvarlig påverkan på mänskliga rättigheter
Under året inrapporterades två incidenter som berör medarbetare i Egen drift. Den ena incidenten inrapporterades via det anonyma visselblåsarsystemet och handlade om trakasserier. Den andra incidenten handlade om diskriminering på grund av religion och inkom via interna kanaler. Inga av ärendena ledde till böter, sanktioner eller skadestånd.

S1-14: ARBETSRELATERAD OHÄLSA[1]

	Antal	
	2024	2023
Medarbetare		
Dödsfall till följd av arbetsrelaterad ohälsa	0	0
Rapporterad arbetsrelaterad ohälsa	6	7

[1] Som arbetsrelaterad ohälsa räknas dålig hälsa och sjukdomar som uppstått till följd av exponering för faror eller dålig arbetsmiljö på jobbet.

S1-14: SJUKFRÅNVARO PER SEGMENT[1]

	Sjukfrånvaro, %	
Alla typer av sjukdom, ohälsa eller skador	2024	2023
Egen drift	9,8%	6,2%
Fastighetsförvaltning	0,4%	0,6%
Huvudkontor	0,8%	0,5%
Totalt	**9,5%**	**6,0%**

[1] Sjukfrånvaron anges i procent av totalt arbetad schemalagd arbetstid. Total sjukfrånvaro baseras på samtliga medarbetare i koncernen.

S1-14: ARBETSRELATERADE SKADOR[1]

	2024		2023	
	Antal	Dödsfalls-/ olycksfalls-frekvens	Antal	Dödsfalls-/ olycksfalls-frekvens
Medarbetare				
Dödsfall till följd av arbetsrelaterade skador	0	0	0	0
Allvarliga arbetsrelaterade skador (exkl. dödsfall)	1	0,52	0	0
Rapporterade arbetsrelaterade skador	46	23,73	80	41,02

[1] Antalet arbetade timmar för egna medarbetare uppgick till 1 938 554 under 2024 och 1 949 907 under 2023 för huvudkontoret, Hyresavtal och Egen drift.

Tabellkommentarer
Antal rapporterade fall av arbetsrelaterad ohälsa bland medarbetare 2024 är i linje med 2023. Sjukfrånvaron ökade, vilket delvis förklaras av längre sjukskrivningar under året.

Inrapporterade incidenter av skador och ohälsa resulterade i 966 dagars frånvaro under 2024.

Dödsfall var noll och allvarliga arbetsrelaterade skador under året var en vilket är i linje med förväntat utfall och föregående års utfall. 1 allvarlig olycka rapporterades eftersom den ledde till frånvaro. Antalet rapporterade arbetsrelaterade olyckor var 46 och olycksfallsfrekvensen minskade från 41,02 till 23,73. Minskningen av arbetsrelaterade skador beror främst på avyttringen av ett hotell i Kanada som hade hög inrapportering av arbetsrelaterade skador under 2023.

De vanligaste orsakerna till arbetsrelaterad ohälsa och arbetsrelaterade skador under 2024 var i likhet med föregående år skärsår, fall/halkolyckor och sträckningar.

2025081303245

S2 Arbetstagare i värdekedjan

VÄSENTLIG PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER (IRO)			Var i värdekedjan			Tidshorisont		
ESRS 2 SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell								
Underämnen	**IRO beskrivningar**	**Typ av IRO**	**Uppströms**	**Pandox verksamhet**	**Nedströms**	**Kort sikt**	**Medellång sikt**	**Lång sikt**
Arbetsvillkor	Bemanningspersonal inom restaurang och städning riskerar tvångsarbete, låga löner och osäkra anställningar. Inom fastighetssektorn finns risk för olaglig arbetskraft och lönedumpning, där arbetare ofta saknar möjlighet att påverka sina villkor och kan exploateras.	Potentiell negativ påverkan			●		●	
	Otillräckliga språkkunskaper bidrar till bristande arbetsrättigheter och begränsad kunskap om klagomålsmekanismer. Detta är ett utbrett problem inom hotellbranschen (exempelvis för externa städtjänster) och byggbranschen, där säsongsanställda migrantarbetare ofta anställs.	Potentiell negativ påverkan			●		●	
	Extern städpersonal kan exponeras för kemikalier som påverkar hälsan negativt.	Potentiell negativ påverkan			●		●	
	Brist på facklig anslutning och kollektivavtal kan försämra arbetsvillkor och rättigheter. Pandox verkar i länder där föreningsfriheten kränks.	Potentiell negativ påverkan			●		●	
	Byggbranschen är en risksektor när det gäller arbetsvillkor, hälsa och säkerhet med mera. En stor del av Pandox leverantörer är verksamma inom byggsektorn. Riskerna inkluderar även olaglig arbetskraft och lönedumpning.	Potentiell negativ påverkan	●				●	
	Byggarbetare i Pandox värdekedja hanterar stressiga arbetsförhållanden för att möta deadlines. Mindre företag är inte alltid medvetna om de lagstadgade kraven på arbetsvillkor och kan oavsiktligt bryta mot lagen.	Potentiell negativ påverkan	●			●		
Likabehandling och lika möjligheter för alla	Inom branschen finns det en risk att hotellanställda riskerar att utsättas för trakasserier (sexuella eller andra) och diskriminering, både från gäster och andra anställda. Till exempel är diskriminering av migrantarbetare förekommande inom turismsektorn när det gäller arbetstider, löner och möjligheter till befordran.	Potentiell negativ påverkan			●		●	
Andra arbetsrelaterade rättigheter	Anställda inom hotellbranschen riskerar trakasserier och diskriminering, särskilt migrantarbetare och bemanningspersonal inom städ och restaurang.	Potentiell negativ påverkan			●		●	
	Det finns en risk för tvångsarbete och barnarbete i värdekedjan, särskilt inom kaffe- och teindustrin. Dessa industrier använder också farliga kemikalier som kan skada arbetstagarnas hälsa.	Potentiell negativ påverkan	●					●

S2 forts.

STRATEGI

Pandox påverkan, risker och möjligheter relaterade till medarbetare i värdekedjan är främst kopplade till hälsa och säkerhet, likabehandling samt arbetsvillkor. Ju längre bort i värdekedjan desto mindre insyn har Pandox i arbetarnas villkor. Längst bort i värdekedjan, vid råvaruutvinning, finns dessutom risker för barn- och tvångsarbete. Denna potentiellt negativa påverkan är kopplad främst till byggindustrin. Det finns dock goda möjligheter för Pandox att ställa krav på sina leverantörer att de ska efterleva Uppförandekoden för leverantörer där det finns tydliga förväntningar kring etiska förhållningsregler, arbetsrätt samt jämställdhet.

Pandox definition av arbetstagare i värdekedjan avser uppströms anställda hos leverantörer som Pandox köper in tjänster och produkter av och nedströms hotellpersonal i verksamheten inom affärssegmentet Hyresavtal.

STYRNING AV PÅVERKAN OCH RISKER INOM ARBETSTAGARE I VÄRDEKEDJAN

S2-1 Policyer för arbetstagare i värdekedjan

Pandox åtar sig att respektera och främja mänskliga rättigheter i hela verksamheten, inklusive värdekedjan. Pandox policy inom mänskliga rättigheter samt uppförandekoden för affärspartners omfattar alla affärspartners, leverantörer och underleverantörer och baseras på de tio principerna i FN:s Global Compact och de underliggande konventioner och deklarationer som omfattar mänskliga rättigheter och arbetsrätt (ILO).

Uppförandekoden för affärspartners beskriver de krav Pandox ställer på sina leverantörer gällande arbets- och anställningsvillkor. Denna kod, som syftar till att skapa en gemensam förståelse för Pandox värderingar, inkluderar minimumkrav inom arbetsrätt, såsom förbud mot barnarbete och tvångsarbete, samt regler för anställningsvillkor, arbetstid, löner och förmåner. Uppförandekoden adresserar även mänskliga rättigheter med nolltolerans mot kriminalitet, sexuellt utnyttjande, prostitution och trafficking, samt betonar rättvis och lika behandling och skydd av personuppgifter. Dessutom behandlar koden hälsa och säkerhet samt föreningsfrihet och rätten till kollektiva förhandlingar. Pandox policy för mänskliga rättigheter täcker in hela värdekedjan. Pandox kommuncierar även ett modern slavery act statement på hemsidan rörande sitt arbete med mänskliga rättigheter.

Policyerna är ursprungligen framtagna tillsammans med extern part där konventioner och deklarationer är analyserade för att säkerställa att Pandox kan efterfölja dessa. Det är Pandox Senior Vice President Director of Sustainable Business som ansvarar för innehållet i policyerna. VD och ledningsgrupp är ansvariga för implementeringen av samtliga policyer som antas av Pandox styrelse årligen. Policyerna finns tillgängliga på Pandox hemsida. Båda policyerna adresserar berörda risker och negativ påverkan, identifierat i tabellen på föregående sida. Uppförandekoden är i linje med Pandox interna uppförandekod och leverantörer förväntas förhålla sig till samma höga etiska standard som Pandox interna värderingar reflekterar. Alla nya leverantörer får sig tillskickat uppförandekoden för att acceptera de villkor som beskrivs.

För att fullfölja åtaganden för att respektera och upprätthålla mänskliga rättigheter arbetar Pandox kontinuerligt med att förbättra sina processer för attt identifiera, förhindra och begränsa negativ påverkan. Det sker genom samråd med potentiellt berörda individer eller relevanta intressenter. I praktiken innebär detta exempelvis att ställa krav på leverantörer och underleverantörer att följa uppförandekoden för affärspartners och genom att årligen publicera ett uttalande i enlighet med UK Modern Slavery Act där utvecklingen samt relevanta nyckelaktiviteter kommuniceras. Inga fall av bristande efterlevnad har uppdagats i den årliga inrapporteringen för 2024.

Vidare har Pandox åtagit sig att tillhandahålla eller samarbeta för att gottgöra negativ påverkan på mänskliga rättigheter i värdekedjan. Det finns även en förväntan att affärspartners, leverantörer och underleverantörer åtar sig att tillhandahålla eller samarbeta för att möjliggöra gottgörelse. Upptäcks allvarliga överträdelser av riktlinjerna i policyn för mänskliga rättigheter eller uppförandekoden för affärsparners kan interna och externa intressenter rapportera detta till Pandox. Vidare information kring detta återfinns i nedan stycke.

S2-2 Rutiner för kontakter med arbetstagare i värdekedjan angående påverkan

S2-3 Rutiner för att gottgöra för negativ påverkan och kanaler genom vilka arbetstagare i värdekedjan kan uppmärksamma problem

Arbetare i värdekedjan har, liksom alla andra intressenter, möjlighet att rapportera in missförhållanden genom visselblåsarsystemet som finns tillgängligt på Pandox hemsida. Pandox har under året arbetat med att sälkra upp att arbetare i värdekedjan ska ha tillgång till Pandox kanal för inrapportering genom att tydliggöra detta på hemsidan med en enklare navigering. Det finns möjlighet att förbli anonym vid rapportering genom visselblåsarsystemet. Alla rapporterade fall följs upp för att utvärdera eventuell gottgörelse och styrelsen informeras om allvarligare fall. Kanalen sköts av en extern tredje part och hjälper Pandox att kunna vidta effektiva åtgärder. Det har exempelvis medfört att avtal sagts upp och att beslutsprocesser har ändrats.

Se sidan 136 under G1om hur Pandox säkerställer att arbetstagarna och andra intressenter skyddas från repressalier samt hur man säkerställer att dessa känner till och litar på strukturer och rutiner för att uppmärksamma problem.

S2-4: Åtgärder avseende väsentlig påverkan på arbetstagare i värdekedjan och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller arbetstagare i värdekedjan, och dessa åtgärders ändamålsenlighet

Behov av att sätta in åtgärder/handlingsplan eller utökad kontakt med arbetstagare i värdekedjan utöver implementering av uppförandekoden för affärspartners har ännu inte identifierats. Detta antagande baseras på inrapporterade fall av överträdelser och ett löpande arbete med att identifiera negativ påverkan i värdekedjan. Pandox leverantörsgranskningssystem är exempel på en åtgärd som implementeras för att identifiera och säkerställa att Pandox arbetar med rätt affärspartners samt att dessa uppfyller uppförandekoden för affärspartners. Det innebär att Pandox aktivt arbetar med att hantera potentiell negativ påverkan. Under 2024 utökades antalet leverantörsbedömningar i och med att ett flertal leverantörer kategoriserats. Läs mer om granskning av leverantörer under G1 på sidan 136.

MÅTT OCH MÅL

S2-5: Mål för hur väsentlig negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

Pandox har för tillfället inga tidsbundna mål kopplat till arbetstagare i värdekedjan men kommer under 2025 att se över målsättningen på samtliga väsentliga områden.

2025081303246

S4 Konsumenter och slutanvändare

VÄSENTLIG PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER (IRO)			Var i värdekedjan			Tidshorisont		
ESRS 2 SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell								
Underämnen	**IRO beskrivningar**	**Typ av IRO**	Uppströms	Pandox verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellångsikt	Långsikt
Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare	Hotellverksamhet medför risker för prostitution, människohandel och sexuella övergrepp, och brister i hantering av dessa risker kan leda till brott mot mänskliga rättigheter.	Potentiell negativ påverkan		●	●		●	
	Det finns en risk att hotellgäster utsätts för dåligt beteende eller trakasserier från andra gäster eller personer i hotellets omgivning.	Potentiell negativ påverkan			●	●		
Social inkludering för konsumenter och/eller slutanvändare	Pandox kan bidra till inkludering genom att säkerställa att dess fastigheter är tillgängliga för alla och genom att erbjuda ett rimligt antal tillgänglighetsanpassade rum på sina hotell och fastigheter.	Potentiell positiv påverkan			●	●		

STRATEGI

Pandox definierar sina slutanvändare och slutkonsumenter utifrån bolagets två affärssegment. I Egen drift utgörs slutanvändaren av gästerna på hotell som Pandox driver och för Hyresavtal omfattas slutkonsumenten av Pandox hyresgäster. Pandox har ett direkt ansvar för konsumenter och slutanvändare inom Egen drift där även hälsa och säkerhet för hotellgäster är prioriterat. Hotell är en riskmiljö för trafficking och prostitution, något som Pandox har stor medvetenhet kring och motverkar genom kontinuerlig utbildning av personalen. Pandox har nolltolerans mot trafficking och prostitution.

STYRNING AV PÅVERKAN OCH RISKER INOM KONSUMENTER OCH SLUTANVÄNDARE

S4-1 Policyer för konsumenter och slutanvändare

De styrdokument som hanterar konsumenter och slutanvändare är:

- Uppförandekod för medarbetare
- Policy för mänskliga rättigheter
- Personuppgiftspolicy
- Informationssäkerhetspolicy
- Miljöpolicy

Policyerna relaterar på olika sätt till att gästerna ska få en trygg och bra upplevelse då de besöker hotell i Pandox Egen drift och uppdateras årligen exempelvis på Pandox hemsida. Policyn för mänskliga rättigheter är utformad i enlighet med principerna i FN:s Global Compact och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. För Pandox gäster finns risker kopplade till trafficking och prostitution som kan ske i hotellets lokaler. Pandox ställer krav på leverantörer och underleverantörer att följa uppförandekoden för affärspartners. Inom fastighetsförvaltning är det ett krav att digitalt granska nya och återkommande leverantörer över ett signifikant fastställt belopp innan beställning. Syftet med granskningen är att Pandox följer upp att leverantörerna efterlever uppförandekoden för affärspartners vilken innehåller specifika krav rörande mänskliga rättigheter. Om en avvikelse gentemot koden identifieras ska affärspartnern tillhandahålla en åtgärdsplan som ska godkännas av Pandox. Pandox förbehåller sig rätten att göra platsbesök och säga upp avtalet med affärspartnern vid ett väsentligt brott mot de skyldigheter som beskrivs i koden, de underliggande konventionerna och deklarationerna. Vidare arbetar Pandox proaktivt för att minimera risken för människohandel och/eller prostitution på hotellen inom Egen drift genom exempelvis en fördjupad utbildning och publicerar årligen ett uttalande i enlighet med UK Modern Slavery Act där utvecklingen samt relevanta nyckelaktiviteter kommuniceras. Hotell inom Egen drift rapporterar årligen in om det förekommit incidenter inom människohandel eller prostitution, diskriminering, sexuella trakasserier och hur detta har hanterats. Förekomst och hantering av dessa redovisas publikt i bolagets årsredovisning. Pandox säkerställer åtkomst till ett visselblåsarsystem där konsumenter och slutanvändare kan rapportera om missförhållanden eller andra oegentligheter anonymt. Pandox övervakar kontinuerligt och rapporterar, som en del av den årliga hållbarhetsredovisningen, specifika nyckeltal relaterade till mänskliga rättigheter såsom incidenter som förekommit, leverantörsgranskningar och dess utfall samt antalet visselblåsarärenden.

Vd och ledningsgrupp är ansvariga för implementeringen av samtliga policyer och de finns tillgängliga på hemsidan. De gäller för hela Pandox verksamhet utan undantag.

S4-2 Rutiner för kontakter med konsumenter och slutanvändare angående påverkan

S4-3 Rutiner för att gottgöra för negativ påverkan och kanaler genom vilka konsumenter och slutanvändare kan uppmärksamma problem

Uppföljning av slutkonsumenterna sker årligen genom två undersökningar. Den första avser att följa upp hyresgästernas upplevda kundnöjdhet och den andra avser uppföljning för att mäta kundnöjdheten hos gästerna på de hotell som Pandox driver i Egen drift.

Gästnöjdhetsuppföljningen för slutkonsumenter i affärssegmentet Egen drift utförs årligen genom en tredje part. Den senaste undersökningen visar ett resultat på gästnöjdhet om 84 (84) procent. Pandox hyresgästnöjdhetsundersökning i Hyresavtal utförs årligen via en enkät som skickas ut till Pandox hyresgäster där de får ta ställning till frågor kopplade till fastigheten och Pandox som fastighetsägare samt diverse andra frågor kopplat till kundnöjdhet. Hyresgästnöjdhetsundersökningen utförs av en tredje part och den senaste undersökningen gav NPS-resultatet 19 vilket motsvarar resultatet "Bra" och att Pandox har nöjda och lojala hyresgäster som kan tänka sig att rekommendera företaget. Svarsfrekvensen var 51,8 procent av hyresgästerna i de fastigheter som det följaktligen finns data från. Ett långsiktigt mål är att få in data för samtliga fastigheter. Uppföljningen av utfallet följs upp av Pandox fastighetsavdelning.

Gästnöjdhetsundersökningen används för att identifiera vilka ämnen som bäst främjar gästnöjdhet, och resultaten används för att förbättra strategin med hänsyn till gästerna. Undersökningen följs upp kontinuerligt vilket möjliggör lärdomar från tidigare strategier och arbetssätt för att optimera

S4 forts.

upplevelsen för gäster i framtiden. Skulle det förekomma att gäster har råkat ut för en situation som påverkar dem negativt kan de lyfta detta med hotelledningen på respektive hotell och situationen utvärderas då individuellt. Då det är lämpligt uppdateras processer och rutiner för att förebygga att liknande situationer uppkommer igen. Liksom alla andra intressenter kan gäster även anonymt rapportera allvarligare incidenter genom visselblåsarsystemet som hanteras av en extern part. Samtliga slutkonsumenter har tillgång till Pandox visselblåsarsystem via Pandox hemsida. Vidare utbildas personal internt på Pandox hotell i riktlinjer kring Pandox uppförandekod och således finns informationen tillgänglig på Pandox hotell för att förmedla till gäster. Pandox uppförandekod finns även publikt på Pandox hemsida att tillgå för samtliga slutanvändare.

Läs mer under ESRS G1 (sidorna 136-137) om hur Pandox hanterar behandling och uppföljning av inrapporterade uppgifter från gäster och hyresgäster och således hur dessa skyddas från repressalier.

S4-4 Åtgärder avseende väsentlig påverkan för konsumenter och slutanvändare och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller konsumenter och slutanvändare, och dessa åtgärders ändamålsenlighet

För att säkra slutkonsumenternas det vill säga gästernas säkerhet utbildas regelbundet Pandox medarbetare i första hjälpen.

Förebyggande av trafficking och prostitution görs både genom internutbildningar och i kontinuerlig samverkan med lokala polismyndigheter. Under året har man arbetat med att utbilda personal på de hotell som tidigare ej haft utbildning kring prositution. Under 2024 genomgick 953 medarbetare utbildning i hur de kan identifiera, rapportera och följa upp misstänkta prostitutionsfall i Egen drift. Det har inte förekommit några anmälningar kring allvarliga incidenter eller människorättsfrågor kopplat till konsumter och slutanvändare under året. Se tabell till höger för utfall. Finansiering av åtgärder belastar inte opex eller capex.

Som nämnt i S4-3 möjliggör Pandox för gäster och hyresgäster möjligheten att anmäla incidenter genom visselblåsarkanalen samt genom att anmäla eventuella situationer direkt till hotelledningen vilket följs upp individuellt. Anmälningar via visselblåsarkanalen följs upp av en tredje part för att möjliggöra eventuellt behov av gottgörelse.

MÄTT OCH MÅL

S4-5 Mål för hur väsentlig negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

Pandox har som målsättning att ha noll fall av prostitution och trafficking vilket är specificerat i Pandox uppförandekod som uppdateras och godkänns årligen av styrelsen. Målen är inte definierade baserat på specifik lagstiftning.

Dessutom har Pandox en målsättning för hotell i Egen drift att minst 80 procent av hotellgästerna ska rekommendera hotellet till andra, det vill säga den uppföljning som görs i Egen drift. Anledningen till att målnivån sattes till 80 procent är att det anses utgöra gränsen mellan "nöjd" och "lojal". Målet är inte tidsbundet utan ska uppfyllas årligen. Gästnöjdheten var 84 (84) procent enligt Pandox årliga gästundersökning, genomförd av en extern part under 2024. Den löpande uppföljningen och analysen av gästnöjdhet och årliga resultatet sker av tredje part.

Pandox arbetar med en översyn kring hur processen för målsättning för slutkonsumenter och användare kan utvecklas samt om ytterligare målsättningar och uppföljning behöver implementeras.

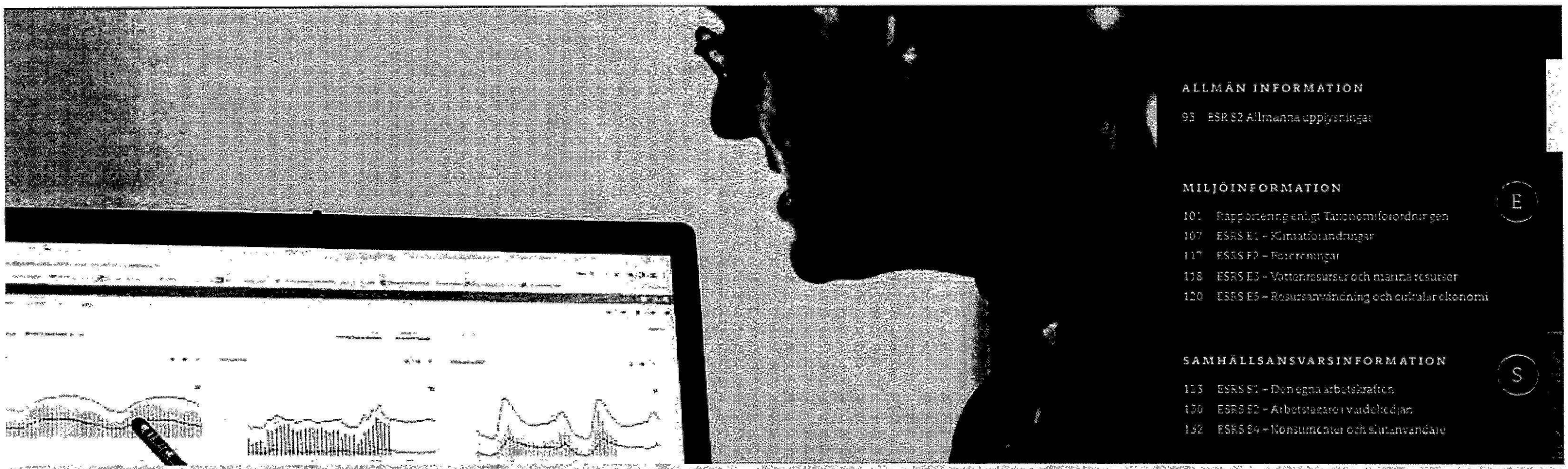
PRODUKTERNAS OCH TJÄNSTERNAS PÅVERKAN PÅ PANDOX HOTELLGÄSTERS HÄLSA OCH SÄKERHET

	2024	2023
Totalt antal incidenter där gästernas eller besökarnas hälsa eller säkerhet har påverkats negativt vid ett besök på Pandox hotell	3[1]	13[2]
– varav antal incidenter av bristande efterlevnad av lagar	0	0
– varav antal incidenter av bristande efterlevnad av frivilliga standarder	0	13[1]
– varav antal incidenter av bristande lagefterlevnad som ledde till böter eller annat straff	0	0
– varav antal incidenter av bristande lagefterlevnad som ledde till varning	0	0

[1] Inga av fallen har lett till bötesbelopp.
[2] Avser 13 fall där gästerna inte respekterade att rummen var rökfria.

Tabellkommentarer

Under 2024 rapporterades det in tre fall avseende hotellgästers hälsa och säkerhet. Dessa fall avsåg halkolyckor samt en fallolycka vilka ej har orsakats på grund av bristande efterlevnad av lagar, frivilliga standarder eller lett till böter, straff eller varningar.



Bolagsstyrningsinformation

ALLMÄN INFORMATION

93 ESRS 2 Allmänna upplysningar

MILJÖINFORMATION

101 Rapportering enligt Taxonomiförordningen
107 ESRS E1 – Klimatförändringar
117 ESRS E2 – Föroreningar
118 ESRS E3 – Vattenresurser och marina resurser
120 ESRS E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi

SAMHÄLLSANSVARSINFORMATION

123 ESRS S1 – Den egna arbetskraften
130 ESRS S2 – Arbetstagare i värdekedjan
132 ESRS S4 – Konsumenter och slutanvändare

BOLAGSSTYRNINGSINFORMATION

135 ESRS G1 – Ansvarsfullt företagande
137 Cybersäkerhet (Pandox egen)

ESRS APPENDIX

138 Centrala delar av tillhörig aktsamhet
140 Innehållsindex för krav på offentliggörande av ESRS
142 Förteckning över datapunkter från annan EU-lagstiftning
146 TCFD-index
147 Definitioner

G1 Ansvarsfullt företagande

VÄSENTLIG PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER (IRO) | Var i värdekedjan | Tidshorisont

ESRS 2 SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Underämnen	IRO beskrivningar	Typ av IRO	Uppströms	Pandox verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Företagskultur	Pandox har en positiv påverkan på sina anställda genom en företagskultur som uppmuntrar till feedback. Det finns en öppenhet för att prova nya idéer och utforska utvecklingsmöjligheter som kan fungera och gynna företaget.	Potentiell positiv påverkan		●			●	
	Pandox genomför sedan två år en årlig inkluderingsundersökning. Under 2024 upplevde 82 procent av de anställda kände att de var inkluderade. Det innebär att det potentiellt finns 18 procent som inte känner sig lika inkluderade.	Potentiell negativ påverkan		●			●	
	Mångfald och inkludering som visar på en känsla av värdediskrepans kan leda till minskat engagemang och effektivitet samt indirekt öka kostnader och minska möjligheter för företaget att behålla personal, vilket potentiellt leder till högre personalomsättning.	Finansiell risk		●			●	
Förvaltning av förbindelser med leverantörer	Byggmaterial produceras ibland på ett socialt ohållbart sätt. Pandox är beroende av sina entreprenörspartners för inköp av det mesta av materialet. Dialogen är ofta nära, men det är svårt att säkerställa att produkterna produceras på ett sätt som överensstämmer med Pandox värderingar.	Potentiell negativ påverkan	●				●	
	Pandox har inte samma noggranna granskning av leverantörer under ett visst belopp som motsvarar uppskattningsvis 4 procent av spenden. Det kan leda till att sociala och miljömässiga risker förbises, särskilt då antalet mindre leverantörer är fler än de med större inköp.	Potentiell negativ påverkan	●				●	
Korruption och mutor	Pandox är beroende av att företaget, dess anställda, leverantörer och partners respekterar och följer gällande lagstiftning kring korruption och mutor. Korruption och mutor kan leda till ökade kostnader, förlorade affärsmöjligheter, juridiska påföljder och skador på företagets rykte. Korruption kan även förekomma i samband med förvärvsprocesser och integration. Byggsektorn är en högrisksektor för korruption och mutor.	Finansiell risk		●			●	
	Det finns generellt en risk för korruption i all affärsverksamhet, särskilt vid upphandling av varor och tjänster samt partiskhet vid tecknande av avtal.	Potentiell negativ påverkan	●				●	

VÄSENTLIG PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER (IRO) | Var i värdekedjan | Tidshorisont

Underämnen	IRO beskrivningar	Typ av IRO	Uppströms	Pandox verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Cybersäkerhet (Företagsspecifik upplysning)	I sin roll som hotelloperatör hanterar Pandox stora mängder av gästernas personliga och känsliga information. Om denna information läcker ut kan det få allvarliga konsekvenser för gästerna. Cyberbrottslighet ökar generellt i samhället.	Potentiell negativ påverkan		●			●	

20250813032248

G1 forts.

Pandox identifierade positiva och negativa påverkan samt risker hänför sig till företagskulturen, korruption och mutor samt Pandox förvaltning och förbindelser med leverantörer. Det finns en företagskultur där man främjar nya idéer och utveckling för att gynna företaget och där 84 procent anser sig vara inkluderade. Samtidigt finns det en potentiell risk i att 18 procent av medarbetarna inte upplever sig fullt lika inkluderade.

Vidare granskas leverantörer utifrån Pandox leverantörsgranskningssystem då det finns en potentiellt negativ påverkan i leverantörsledet kopplat till leverantörer i byggbranschen när det kommer till socialt ohållbara leverantörsled. Det finns även en potentiell risk att leverantörer med mindre spendbelopp förbises i leverantörsgranskningssystemet på grund av gränsdragningar.

Korruption och mutor är generellt en potentiell risk i affärsverksamheter där man arbetar med upphandlingar och det finns en potentiell risk för partiskhet vid tecknande av avtal. Eventuella fall skulle kunna leda till en finansiell risk för Pandox. Något som hittills inte varit fallet.

STYRNING AV PÅVERKAN OCH RISKER INOM ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

G1-1 Policyer för ansvarsfullt företagande och företagskultur

Samtliga ämnen inom affärsetik inkluderas i Pandox uppförandekod för medarbetare. Pandox agerande ska i alla lägen, oavsett land eller marknad, kännetecknas av ansvar och respekt för kunder, medarbetare, leverantörer, affärspartners och lokalsamhälle. Pandox värnar om en god affärsetik och strävar efter långsiktiga och förtroendefulla relationer.

Vid överträdelse eller misstänkt överträdelse av Uppförandekoden för medarbetare ska händelsen omedelbart rapporteras till sin närmaste chef. Om detta inte är möjligt ska den närmaste chefens överordnade informeras i enlighet med farfarsprincipen. Pandox omfattas av det lagstadgade nationella visselblåsarkravet och incidenter kan således även rapporteras via visselblåsarfunktionen som hanteras av en extern, oberoende part vilket säkrar visselblåsarnas skydd mot vedergällning. Alla anställda på Pandox har ett ansvar att efterleva uppförandekoden och att rapportera om överträdelser av koden. För att säkerställa att samtliga parter har tillgång till kanal för rapportering har Pandox under året utvecklat sin kommunikation genom en hänvisning på hemsidan. En hänvisning till kanalen finns också i Pandox Uppförandekod för leverantörer vilket granskade leverantörer ska bekräfta att de har tagit del av. Detta sker i samband med granskning som sker avseende leverantörer med en initial röd riskbedömning. Uppförandekoden tillgängliggörs även aktivt för affärspartners när kontrakt ingås. Pandox har dessutom en specifik antikorruptionspolicy i enlighet med UN Global Compacts 10 principer som beskriver riktlinjer för att förstå och motverka mutor, finansiella brott, intressekonflikter, vänskapskorruption och nepotism, och otillbörlig konkurrens. Policyn berör framförallt den identifierade finansiella risk det kan innebära om korruption sker, med tanke på ökade kostnader, juridiska påföljder och ryktesrisk. Hela Pandox verksamhet, utan undantag, täcks in av policyn. Pandox har nolltolerans mot korruption och mutor och samtliga fall som inträffar anses vara brott mot kravet på efterlevnad av detta. Vd och CFO i nära samverkan med SVP, Director of Sustainable Business är ansvariga för implementeringen av antikorruptionspolicyn. Alla Pandox policyer finns tillgängliga på företagets hemsida.

G1-2 Hantering av förbindelser med leverantörer

Alla Pandox leverantörer förväntas läsa och godta uppförandekoden för affärspartners som beskriver Pandox krav på sina leverantörer avseende mänskliga rättigheter, miljöskydd, affärsetik och bekämpning av korruption. Utöver detta hanterar Pandox sina förbindelser med leverantörer i enlighet med förklaringen av tillbörlig aktsamhet under GOV-4 (sidorna 93–94). Genom att ställa krav på leverantörer kan Pandox ha en positiv påverkan inom ansvarsfullt företagande. Under året kategoriserade en tredje part 98 procent av Pandox spend. 2 206 leverantörer har genomgått en riskanalys, vilket motsvarar cirka 42 procent av den totala leverantörsbasen och 80 procent av spend för 2024. Syftet med projektet var riskminimering, eftersom Pandox verkar i både byggbranschen, som innebär risk för illegal arbetskraft, och hotellbranschen, vars kemtvätts- och städleverantörer, innebär risk för illegal arbetskraft och korruption. Syftet var också att effektivisera inköpsprocessen samt därutöver att skapa ett djupare samarbete med leverantörer som kan möta Pandox krav. Ett arbete som kommer fortgå under kommande år. De kategoriserade leverantörerna i spendanalysen har alla laddats upp i Pandox digitala leverantörsgranskningsverktyg och hanteras av externa konsulter som tillhandahåller verktyget för att säkerställa oberoende. I systemet har alla leverantörer fått en riskprofil baserat på potentiella riskparametrar såsom vilket land leverantören är registrerad, sektor och spend. Leverantörerna behöver även bekräfta att de läst och förstått Pandox bifogade uppförandekod för affärspartners. De leverantörer som får en röd riskprofil får ett självskattningsforumlär att fylla i som finns tillgängligt på fem språk för att underlätta förståelsen för frågorna. Systemleverantören har även samarbetat med Pandox för att göra formuläret dynamiskt vilket innebär att enbart relevanta frågor visas för leverantören baserat på dess svar. Förekommer röda svar behöver leverantören inkomma med ytterligare bevis, dokumentation eller förtydliganden. De externa konsulterna granskar de inkomna svaren och det är enbart de som får ändra svaren till grönt eller gult. Skulle leverantören, trots försök till dialog efter tre påminnelser, fortfarande inte höra av sig kommer leverantören rödmarkeras och får inte användas igen. Om leverantören efter dialog har bristfälliga svar ska en platsgranskning ske. Detta är främst aktuellt vid byggprojekt där det finns risk för att illegal arbetskraft kan förekomma. Röda leverantörer ska även eskaleras till inköpsrådet där representanter från ledningsgruppen sitter såsom CFO, SVP Director of Sustainable Business, SVP Asset Management & Development, samt VP Asset Management Nordics. Undantag får enbart beslutas i inköpsrådet och måste dokumenteras. Under året eskalerades inga fall till rådet. Ambitionen under nästkommande år är att göra riskanalysen och få leverantören att genomföra självskattningsformuläret redan vid inköp för att kunna selektera leverantörer redan innan kontraktsskrivande.

Pandox inköpsprocess ska säkerställa att det finns interna rutiner på plats för att hantera betalningar till leverantörer, oavsett storlek. Med hjälp av systemlösningar som genererar påminnelser till attesterare och en praxis att samtliga betalningar ska gå igenom innan förfallodag säkerställer Pandox att betalningar utförs i tid, till samtliga leverantörer.

G1-3 Förebyggande arbete mot, och upptäckt av korruption och mutor

Alla affärstransaktioner innebär en risk för korruption och mutor vilket kan ha negativ påverkan på mänskliga rättigheter och samhället i stort. Pandox har dessutom affärspartners inom byggbranschen som är en riskbransch för korruption. Det finns därför potentiell negativ påverkan med avseende på korruption inom hela Pandox värdekedja.

Alla anställda på Pandox huvudkonor samt identifierade anställda i Egen drift som kan vara utsatta för korruption får utbildning i antikorruption. Det är en fördjupad utbildning som samtliga anställda på huvudkontoret har genomgått under 2024 och 36 procent av identifierade personer i Egen drift. Anti-korruptionsutbildningen går igenom åtta olika moduler som kräver att den anställda tar ställning till olika scenarier. Anti-korruption är även en del av utbildningen i Uppförandekoden för medarbetare. Denna är obligatorisk för alla nyanställda och ska sedan upprepas vart tredje år eller oftare, om koden uppdaterats väsentligt. Utbildningen är webbbaserad och kräver att den anställda genomgår samtliga moduler, svarar på ett frågeformulär i slutet av utbildningen och bekräftar utförd kurs. Den faktiska uppmätta genomförandegraden av utbildningen inom Uppförandekoden följs upp årligen. Styrelsen har för närvarande ingen obligatorisk utbildning inom Uppförandekoden eller inom anti-korruption. Däremot genomfördes en anti-korruptionsutbildning med en extern tredje part under året för att säkerställa att styrelsen har kunskap inom området. Anställda på Pandox har en skyldighet att rapportera misstänkta överträdelser mot antikorruptionspolicyn. Vid en incident eller misstänkt incident ska händelsen omedelbart rapporteras till närmaste chef. Om detta inte är möjligt ska den närmaste chefens överordnade informeras i enlighet med farfarsprincipen. Incidenter eller misstänkta incidenter kan även rapporteras via visselblåsarfunktionen som hanteras av en extern part. Misstanke om korruption kan leda till rättslig prövning beroende på typ och värde av förmånen. I sådana fall tas hänsyn även till kopplingen mellan förmånen och mottagarens arbetsuppgifter samt parternas relation. Överträdelser av policyn kan leda till disciplinära åtgärder och i allvarliga fall till avsked och polisanmälan. Alla eventuella incidenter informerar den fortsatta utvecklingen av arbetet med anti-korruption.

G1 forts.

UPPMÄTT GENOMFÖRANDEGRAD AV UTBILDNING INOM PANDOX UPPFÖRANDEKOD

	2024[1]	2023[1]
Antal anställda som har genomfört utbildning inom Uppförandekoden	71%	65%

[1] Inkluderar ej de fyra nyförvärvade fastigheterna i Storbritannien. Vid inkludering av dem ger det ett utfall om 63 procent, men räknas ej med i totalen då de ännu är i processen att inkluderas i Pandox system och rutiner.

[2] Uppdaterat utfall jämfört med förra årets rapport på grund av ej fullständig inrapporterad data vilket har påverkat beräkningen felaktigt.

MÅTT OCH MÅL

Pandox har inga formellt godkända mål, dock är utbildning i uppförandekoden obligatorisk för alla nyanställda och ska sedan upprepas vart tredje år. I Pandox inkluderings-/ och mångfaldsarbete har man under 2024 tagit fram ett program som ska utveckla ledande befattningshavares arbete med inkluderande rekryteringsprocess. Detta har rullats ut under 2025 och mål har således ännu inte bildats. Det är ett arbete som fortlöper under 2025. Vidare har Pandox årligen medarbetarundersökningar, vilkas utformning och utfall beskrivs utförligt under avsnitt S1. Företaget har också nolltolerans mot korruption och mutor vilket följs upp årligen. Målen är framtagna internt och utgår inte från lagstiftning och har inte heller tagits fram i samråd med intressenter. Samtliga mål valideras av externa parter förutom Pandox internutbildning av uppförandekoden som valideras internt. Pandox kommer under 2025 arbeta med en översyn av målen och linjering mot standarden avseende minimikrav på målsättning

GRANSKNING AV BEFINTLIGA LEVERANTÖRER UTIFRÅN MILJÖKRITERIER, SOCIALA KRITERIER OCH AFFÄRSETIK

	2024
Antal leverantörer som fått en riskprofil	2 206
Andel leverantörer som fått en SAQ[1]	7%
Andel av leverantörerna som fått godkända SAQ	53%
Andel av leverantörerna som är under pågående granskning[2]	47%
Andel av leverantörerna som inte fått en godkänd SAQ[3]	–

[1] Antalet leverantörer avser de som bedömdes ha eller riskera ha en väsentlig negativ påverkan baserat på identifierade risker relaterat till sociala och/eller styrningsaspekter.

[2] Hänför främst till brist på dokumentation av formella processer inom affärsetik och arbetsrätt alternativt leverantörer som valt att inte besvara undersökningen.

[3] Utfallet är fortfarande okänt då majoriteten av leverantörerna som fått en SAQ fortfarande inte fått en slutlig riskprofil. Därmed går inte utfallet att fastställa utan slutförs under första halvåret 2025.

G1-4 Fall av korruption och mutor

ANTAL FALL AV KORRUPTION

	2024	2023
Totalt antal fall av korruption[1]	1	0
– varav antal fall där anställda blivit avskedade på grund av korruption	1	0
– varav antal fall där avtal med affärspartners blivit uppsagda eller inte förlängda på grund av korruption	0	0
– varav antal rättsliga fall rörande korruption som väckts mot företaget eller anställda	0	0

[1] Under året har Pandox ej haft några fällande domar eller bötesbelopp till följd av brott mot lagar mot korruption och mutor.

Tabellkommentarer

Ett fall av korruption har uppdagats under året.

Inga fall av bekräftad negativ påverkan inom miljö, sociala frågor eller bolagsstyrning har uppdagats högre upp i värdekedjan under året.

Cybersäkerhet (Pandox egen)

Pandox hanterar stora mängder av gästers personliga och känslig information i sin hotellverksamhet. Det är därför av intresse för företaget att hantera detta för att undvika incidenter som kan leda till allvarliga konsekvenser.

POLICYER SAMT FÖREBYGGANDE ARBETE FÖR HANTERING AV CYBERSÄKERHET

Pandox har en säkerhetspolicy som ska efterlevas, denna är applicerbar för samtliga anställda inom Pandox Egen drift och huvudkontoret. Koncernens chefsjurist är ansvarig för implementering av policyn. Vidare signeras policyn av styrelsen. Datasäkehet ingår även i Pandox uppförandekod för anställda. Den belyser datasäkerhet och sekretess genom krav på att Pandox ska skydda konfidentiell information från medarbetare, affärspartners och gäster genom att använda tekniska och organisatoriska säkerhetsåtgärder, såsom brandväggar och behörighets- och lösenordssystem, för att förhindra förlust, missbruk, obehörig åtkomst, ändring eller avslöjande. I Pandox Egen drift har man utsett ett dataskyddsombud (DPO) för varje hotell. Dessa DPO:er tillhandahålls direkt eller indirekt av tredje part i de jurisdiktioner där verksamheten bedrivs. Verksamheten har direkt tillgång till tredje part vid GDPR-relaterade incidenter. IT-funktionen analyserar eventuella incidenter och, om nödvändigt, anlitas extern expertis och forensiska specialister för att bedöma omfattningen av dataintrång. I allvarligare fall, och där det finns krav på att anmäla till dataskyddsmyndigheterna i en jurisdiktion, är koncernens chefsjurist och lokal juridisk expertis, som inte kan tillhandahållas av tredje part, också involverade. Uppföljningsmöten hålls kvartalsvis med tredje part för att rapportera om aktiviteter utöver incidenter. Incidenter rapporteras omedelbart, och det finns en e-postadress där anmälningar kan göras till tredje part dygnet runt.

För cybersäkerhet används brandväggar och lösenordsskyddade system och ett kontinuerligt förbättringsarbete med medarbetare, samt system för att alltid hålla högsta nivå för gästernas integritet och datasäkerhet. För fysisk säkerhet sker även säkerställande av skalskydd, väktarbevakning och övervakningskameror. Brand- och evakueringsövningar genomförs regelbundet och beredskapsplaner ska finnas för alla hotell i Egen drift. För att säkra slutkonsumenternas/gästernas säkerhet utbildas medarbetarna regelbundet i datasäkerhet.

Finansiering av åtgärder belastar inte capex eller opex.

MÅTT OCH MÅL

Det finns ännu inget formellt mål för att mäta effekterna av de åtgärder Pandox vidtagit för att minska den potentiellt negativa påverkan och således finns inga tidsbundna mål kopplat till cybersäkerhet. Utfallen granskas internt. Under 2025 kommer Pandox att se över målsättningen på samtliga väsentliga områden.

DATASÄKERHET OCH KUNDINTEGRITET

	2024	2023
Totalt antal datasäkerhetsöverträdelser, som t ex stöld av kunddata	8	3
Totalt antal inkomna klagomål gällande kränkning av kunders integritet	0	0
– andel av de totalt inkomna klagomålen som mottagits från externa parter	0	0
– andel av de totalt inkomna klagomålen som mottagits från myndigheter	0	0

Tabellkommentarer

De åtta datasäkerhetsincidenter som skedde under 2024 avsåg så kallade phishingattacker samt hackning av dataservrar. Incidenterna har utretts av datasäkerhetsexperter och lokala personuppgiftsombud för att förhindra framtida attacker. Två ärenden krävde anmälan till den lokala dataskyddsmyndigheten. Dessa incidenter ledde till att korrigerande åtgärder vidtogs, och ingen av myndigheterna har krävt att Pandox vidtar ytterligare åtgärder utöver vad som redan har gjorts.

2025081303249

ESRS appendix

Centrala delar av tillbörlig aktsamhet

ESRS 2 GOV-4 – Redogörelse om tillbörlig aktsamhet

Centrala delar av tillbörlig aktsamhet	Paragrafer eller sidor i hållbarhetsförklaringen	Gäller uppgifterna människor och/eller miljö?
a) Integrera tillbörlig aktsamhet i styrning, strategi och affärsmodell	ESRS 2 GOV-2, sid. 93, 95	Människor och miljö
	ESRS 2 GOV-3, sid. 93	Människor och miljö
	ESRS 2 SBM-3, sid. 97–98,	Människor och miljö
	ESRS 2 SBM-3-E1, sid. 97–98, 107	Miljö
	ESRS 2 SBM-3-E2, sid. 97–98, 117	
	ESRS 2 SBM-3-E3, sid. 97–98, 118	
	ESRS 2 SBM-3-E5, sid. 97–98, 120	
	ESRS 2 SBM-3-S1, sid. 97–98, 123–124	Människor
	ESRS 2 SBM-3-S2, sid. 97–98, 130	
	ESRS 2 SBM-3-S4, sid. 97–98, 132	
	ESRS 2 SBM-3-G1, sid. 97–98, 135	Människor och miljö
b) Kontakt med berörda intressenter i alla viktiga steg av tillbörliga aktsamhet	ESRS 2 GOV-2, sid. 93, 95	Människor och miljö
	ESRS 2 SBM-2, sid. 96	Människor och miljö
	ESRS 2 IRO-1, sid. 99	Människor och miljö
	ESRS 2 MDR-P:	
	E1-2, sid. 108	Miljö
	E2-1, sid. 117	
	E3-1, sid. 118	
	E5-1, sid. 120	
	ESRS 2 MDR-P:	
	S1-1, sid. 124	Människor
	S2-1, sid. 131	
	S4-1, sid. 132	
	G1-1, sid. 136	Människor och miljö
	Aktuella ESRS:	
	S1-2, sid. 124	Människor
	S2-2, sid. 131	
	S4-2, sid. 132–133	

Centrala delar av tillbörlig aktsamhet	Paragrafer eller sidor i hållbarhetsförklaringen	Gäller uppgifterna människor och/eller miljö?
c) Identifiering och bedömning av negativ påverkan	ESRS 2 IRO-1, sid. 99	Människor och miljö
	ESRS 2 SBM-3, sid. 97–98	Människor och miljö
	ESRS 2 SBM-3-E1, sid. 97–98, 107	Miljö
	ESRS 2 SBM-3-E2, sid. 97–98, 117	
	ESRS 2 SBM-3-E3, sid. 97–98, 118	
	ESRS 2 SBM-3-E5, sid. 97–98, 120	
	ESRS 2 SBM-3-S1, sid. 97–98, 123–124	Människor
	ESRS 2 SBM-3-S2, sid. 97–98, 130	
	ESRS 2 SBM-3-S4, sid. 97–98, 132	
	ESRS 2 SBM-3-G1, sid. 97–98, 135	Människor och miljö
d) Vidta åtgärder för att hantera negativ påverkan	*ESRS 2 MDR-A:*	
	E1-3, sid. 108–109	Miljö
	E2-2, sid. 117	
	E3-2, sid. 118	
	E5-2, sid. 120	
	ESRS 2 MDR-A:	
	S1-4, sid. 124–125	Människor
	S2-4, sid. 131	
	S4-4, sid. 133	
	E1-1, sid. 108	Miljö
	G1-1, sid. 136	Människor och miljö
	G1-2, sid. 136	
	G1-3, sid. 136	

►► Centrala delar av tillbörlig aktsamhet, forts.

Centrala delar av tillbörlig aktsamhet	Paragrafer eller sidor i hållbarhetsförklaringen	Gäller uppgifterna människor och/eller miljö?
e) Spåra effektiviteten av dessa insatser och kommunicera	*ESRS 2 MDR-M:*	
	E1-5, sid. 111–112	Miljö
	E1-6, sid. 110	
	E2-5, sid. 117	
	E3-4, sid. 119	
	E5-4, sid. 121	
	E5-5, sid. 121	
	ESRS 2 MDR-M:	
	S1-8, sid. 127	Människor
	S1-9, sid. 127	
	S1-10, sid. 127	
	S1-11, sid. 127	
	S1-13, sid. 127–128	
	S1-14, sid. 128–129	
	S1-15, sid. 129	
	S1-16, sid. 129	
	S1-17, sid. 129	
	G1-4, sid. 137	Människor och miljö
	E1-4, sid. 109	Miljö
	E2-3, sid. 117	
	E3-3, sid. 118–119	
	E5-3, sid. 121	
	S1-5, sid. 125	Människor
	S2-5, sid. 131	
	S4-5, sid. 133	
	Enhetsspecifik: Cybersäkerhet, sid. 137	Människor och miljö

20250813032250

Innehållsindex för krav på offentliggörande av ESRS

IRO-2 – Upplysningskrav i ESRS som omfattas av företagets hållbarhetsförklaring

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer	Kommentar	EPRA hänvisning
ESRS 2 - Allmänna upplysningar			
BP-1 Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsredovisningen	93		
BP-2 Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter	93		
GOV-1 Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll	93, 95, 127		Gov-Board, Gov-COI
GOV-2 Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, ledning- och tillsynsorgan	93, 95		
GOV-3 Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentsprogram	93		
GOV-4 Förklaring om tillbörlig aktsamhet	93–94		
GOV-5 Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering	94		
SBM-1 Strategi, affärsmodell och värdekedja	96		
SBM-2 Intressenternas intressen och synpunkter	96		
SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	97–98		
IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter	99		
IRO-2 Upplysningskrav i ESRS-standarder som omfattas av företagets hållbarhetsförklaring	99		
E1 Klimatförändringar			
ESRS 2 GOV-3-E1 Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentsprogram	93		
E1-1 Omställningsplan för att uppnå begränsning av klimatförändringar	108		
ESRS 2 SBM-3-E1 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter samt deras samspel med strategi och affärsmodell	97–98, 107		
ESRS 2 IRO-1-E1 Beskrivning av processerna för att identifiera och bedöma väsentlig klimatrelaterad påverkan, risker och möjligheter	99		
E1-2 Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringar	108		
E1-3 Åtgärder och resurser i samband med klimatförändringspolicyer	108–109		
E1-4 Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringar	109		
E1-5 Energiförbrukning och energimix	111–112		Elec-Abs, Elec-LfL, DH&C-Abs, DH&C Lf, Fuels-Abs, Fuels- Lfl, Energy-Int
E1-6 Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1, 2, 3 och totala utsläpp av växthusgaser	110		GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs, GHG-Int
E1-9 Förväntade finansiella effekter genom väsentliga fysiska risker och omställningsrisker samt potentiella klimatrelaterade möjligheter	N/A	Redovisas inte 2024 på grund av infasningslättnader	

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer	Kommentar	EPRA hänvisning
E2 Miljöföroreningar			
ESRS 2 SBM-3-E2 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter samt deras samspel med strategi och affärsmodell	97–98, 117		
ESRS 2 IRO-1-E2 Beskrivning av processer för att identifiera och bedöma påverkan, risker och möjligheter relaterade till väsentliga föroreningar	99		
E2-1 Policyer relaterade med miljöföroreningar	117		
E2-2 Atgärder och resurser med relaterade till miljöföroreningar	117		
E2-3 Mål relaterade till miljöförorening	117		
E2-5 Ämnen som inger betänkligheter och ämnen som inger mycket stora betänkligheter	117		
E2-6 Förväntade finansiella effekter av miljöföroreningsrelaterade risker och möjligheter	N/A	Redovisas inte 2024 på grund av infasningslättnader	
E3 Vattenresurser			
ESRS 2 SBM-3-E3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter samt deras samspel med strategi och affärsmodell	97–98, 118		
ESRS 2 IRO-1-E3 Beskrivning av arbetsgång för att identifiera och bedöma påverkan, risker och möjligheter relaterade till matenella, vattenresurser	99		
E3-1 Policyer för vattenresurser	118		
E3-2 Åtgärder och resurser med anknytning till vattenresurser	118		
E3-3 Mål för vattenresurser och marina resurser	118–119		
E3-4 Vattenförbrukning	119		Water-Abs, Water-LfL, Water-Int
E3-5 Förväntade finansiella effekter av påverkan, risker och möjligheter som har att göra med vattenresurser eller marina resurser	N/A	Redovisas inte 2024 på grund av infasningslättnader	
E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi			
ESRS 2 SBM-3-E5 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter samt deras samspel med strategi och affärsmodell	97–98, 120		
ESRS 2 IRO-1-E5 Beskrivning av arbetsgång för att identifiera och bedöma effekter, risker och möjligheter relaterade till väsentligresursanvändning och cirkulär ekonomi	99		
E5-1 Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi	120		
E5-2 Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi	120		
E5-3 Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi	121		
E5-4 Resursinflöden	121		

►► Innehållsindex för krav på offentliggörande av ESRS, forts.

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer	Kommentar	EPRA hänvisning
E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi, forts.			
E5-5 Resursutflöden (avfall)	121		Waste-Abs, Waste-LfL
E5-6 Förväntade finansiella effekter av påverkan, risker och möjligheter som har att göra med resursanvädning och cirkulär ekonomi		Redovisas inte 2024 på grund av infasningslättnader	
S1 Den egna arbetskraften			
ESRS 2 SBM-2-S1 – Intressenters intressen och synpunkter	96		
ESRS 2 SBM-3-S1 – Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	97–98, 123–124		
S1-1 Policyer för den egna arbetskraften	124		
S1-2 Rutiner för kontakter med den egna arbetskraften och arbetstagarrepresentanter angående inverkningar	124		
S1-3 Rutiner för att gottgöra för negativ påverkan och kanaler genom vilka den egna arbetskraften kan uppmärksamma problem	124		
S1-4 Åtgärder avseende väsentlig påverkan på den egna arbetskraften och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller den egna arbetskraften, och dessa åtgärders ändamålsenlighet	124–125		
S1-5 Mål för hur väsentlig negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	125		
S1-6 Uppgifter om företagets anställda	125–126		Emp-Turnover
S1-7 Uppgifter om icke-anställda i företagets egna arbetskraft	127		
S1-8 Kollektivavtalstäckning och social dialog	127		
S1-9 Mångfaldsindikatorer	127		Diversity-Emp
S1-10 Tillräckliga löner	127		
S1-11 Social skydd	127		
S1-12 Personer med funktionsnedsättning	N/A	Redovisas inte 2024 på grund av infasningslättnader	
S1-13 Mått för utbildning och kompetensutveckling	127–128		Emp-Training, Emp-Dev
S1-14 Mått för arbetsmiljö	128–129		H&S
S1-15 Mått för balans mellan arbete och privatliv	129		
S1-16 Ersättningsmått (löneskillnader och total ersättning)	129		Diversity-Pay
S1-17 Incidenter, anmälningar och allvarlig påverkan på mänskliga rättigheter	129		
S2 Arbetstagare i värdekedjan			
ESRS 2 SBM-2-S2 Intressenternas intressen och synpunkter	96		
ESRS 2 SBM-3-S2 Väsentlig påverkan, risker och deras förhållande till strategi och affärsmodell	97–98, 130		
S2-1 Policyer för arbetstagare i värdekedjan	131		
S2-2 Rutiner för kontakter med arbetstagare i värdekedjan angående påverkan	131		

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer	Kommentar	EPRA hänvisning
S2 Arbetstagare i värdekedjan, forts.			
S2-3 Rutiner för att gottgöra för negativa påverkan och kanaler genom vilka arbetstagare i värdekedjan kan uppmärksamma problem	131		
S2-4 Åtgärder avseende väsentlig påverkan på arbetstagare i värdekedjan, och sätt att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna vad gäller arbetstagare i värdekedjan, och dessa åtgärders ändamålsenlighet	131		
S2-5 Mål för hur väsentlig negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	131		
S4 Konsumenter och slutanvändare			
ESRS 2 SBM-2-S4 – Intressenternas intressen och synpunkter	96		
ESRS 2 SBM-3-S4 – Väsentlig påverkan, risker och möjligheter samt deras förhållande till strategi och affärsmodell	97–98, 132		
S4-1 Policyer för konsumenter och slutanvändare	132		
S4-Rutiner för kontakter med konsumenter och slutanvändare angående påverkan	132–133		
S4-3 Rutiner för att gottgöra för negativ påverkan och kanaler genom vilka konsumenter och slutanvändare kan uppmärksamma problem	132–133		
S4-4 Åtgärder avseende väsentlig påverkan för konsumenter och slutanvändare och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller konsumenter och slutanvändare, och dessa åtgärders ändamålsenlighet	133		
S4-5 Mål för hur väsentlig negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	133		H&S-Asset, H&S-Comp
G1 Ansvarsfullt företagande			
ESRS 2 SBM-3-G1 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter samt deras samspel med strategi och affärsmodell	97–98, 135		
ESRS 2 GOV-1-G1 Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens ansvar	93, 95, 127		
ESRS 2 IRO-1-G1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter	99		
G1-1 Policyer för ansvarsfullt företagande och företagskultur	136		
G1-2 Hantering av förbindelser med leverantörer	136		
G1-3 Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor	136		
G1-4 Fall av korruption eller mutor	137		
Cybersäkerhet (Pandox egen)			
ESRS 2 SBM-3, Policyer, Mått och mål	135, 137		

20250813032251

Förteckning över datapunkter som härrör från annan EU-lagstiftning

IRO-2 – Upplysningskrav i ESRS som omfattas av företagets hållbarhetsredovisning

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	SFDR-referens	Referens för pillar 3	Referens till förordningen om referensvärden	Hänvisning till EU:s klimatlag	Väsentlig / Inte väsentlig	Sidnummer
ESRS 2 GOV-1 Jämnare könsfördelning i styrelserna, punkt 21 (d)	Indikator nummer 13 i tabell #1 i bilaga 1		Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		Väsentlig	93
ESRS GOV-1 Procentandel av styrelseledamöterna som är oberoende, punkt 21 (e)			Delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		Väsentlig	93
ESRS 2 GOV-4 Uttalande om tillbörlig aktsamhet, punkt 30	Indikatornummer 10 Tabell #3 i bilaga 1				Väsentlig	93–94
ESRS 2 SBM-1 Inblandning i verksamheter kopplade till fossila bränslen, punkt 40 (d) i	Indikatorer nummer 4 Tabell #1 i bilaga 1	Artikel 449a Förordning (EU) nr 575/2013: Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453 Tabell 1: Kvalitativ information om miljörisker och Tabell 2: Kvalitativ information om sociala risker	Delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		Inte väsentlig	
ESRS 2 SBM-1 Inblandning i verksamheter kopplade till kemisk produktion punkt 40 (d) ii	Indikatornummer 9 Tabell #2 i bilaga 1		Delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		Inte väsentlig	
ESRS 2 SBM-1 Deltagande i verksamhet med anknytning till kontroversiella vapen, punkt 40 d iii	Indikatornummer 14 Tabell #1 i bilaga 1		Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		Inte väsentlig	
ESRS 2 SBM-1 Deltagande i verksamhet med anknytning till odling och produktion av tobak Punkt 40 (d) iv			Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		Inte väsentlig	
ESRS E1-1 Omställningsplan för att uppnå klimatneutralitet senast 2050, punkt 14				Artikel 2.1 i förordning (EU) 2021/1119	Väsentlig	108
ESRS E1-1 Företag som är uteslutna från referensvärden för anpassning till Parisavtalet, punkt 16 g		Artikel 449a, förordning (EU) nr 575/2013. Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453 Mall 1: Omställningsrisk för klimatförändringar i handelslagret (handelsresultat): Kreditkvalitet på exponeringar per sektor, utsläpp och återstående löptid	Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artiklarna 12.1 d–g och 12.2		Inte väsentlig	
ESRS E1–4 – Minskningsmål för utsläpp av växthusgaser, punkt 34	Indikatornummer 4 Tabell #2 i bilaga 1	Artikel 449a, förordning (EU) nr 575/2013. Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453 Mall 3: Handelsresultat – Omställningsrisk för klimatförändringar: anpassningsmått	Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artikel 6		Väsentlig	109
ESRS E1–5 Energiförbrukning från fossila källor uppdelade efter källor (endast sektorer med hög klimatpåverkan), punkt 38	Indikatornummer 5 Tabell #1 och indikator nr 5 Tabell #2 i bilaga 1				Väsentlig	111–112
ESRS E1-5 Energiförbrukning och energimix, punkt 37	Indikatornummer 5 Tabell #1 i bilaga 1				Väsentlig	111–112
ESRS E1–5 Energiintensitet förknippad med verksamheter i sektorer med stor klimatpåverkan, punkterna 40–43	Indikatornummer 6 Tabell #1 i bilaga 1				Väsentlig	111–112
ESRS E1–6 Brutto och totala växthusgasutsläpp scope 1, 2, 3, punkt 44	Indikatorer nummer 1 och 2 Tabell #1 i bilaga 1	Artikel 449a, Förordning (EU) nr 575/2013. Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453 Mall 1: Verksamhet utanför handelslagret – Omställningsrisk till följd av klimatförändringar: Kreditkvalitet på exponeringar per sektor, utsläpp och återstående löptid	Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artiklarna 5.1, 6 och 8.1		Väsentlig	110

►► Förteckning över datapunkter som härrör från annan EU-lagstiftning, forts.

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	SFDR-referens	Referens för pillar 3	Referens till förordningen om referensvärden	Hänvisning till EU:s klimatlag	Väsentlig / Inte väsentlig	Sidnummer
ESRS E1–6 – Bruttoutsläppsintensitet för växthusgasutsläpp, punkterna 53–55	Indikatorer nummer 3 Tabell #1 i bilaga 1	Artikel 449a, förordning (EU) nr 575/2013. Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453 Mall 3: Handelsresultat – Omställningsrisk för klimatförändringar: anpassningsmått	Artikel 8.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1818		Väsentlig	110
ESRS E1–7 – Upptag av växthusgaser och koldioxidkrediter, punkt 56				Artikel 2.1 i förordning (EU) 2021/1119	Inte väsentlig	
ESRS E1–9 Referensportföljens exponering mot klimatrelaterade fysiska risker, punkt 66			Delegerad förordning (EU) 2020/1818, bilaga II Delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		Redovisas inte 2024 på grund av infasningslättnader	
ESRS E1-9 Uppdelning av monetära belopp efter akut och kronisk fysisk risk, punkt 66 (a) ESRS E1-9 Plats för betydande tillgångar utsatta för väsentlig fysisk risk, punkt 66 (c).		Artikel 449a, förordning (EU) nr 575/2013. Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453, punkterna 46 och 47. Mall 5: Verksamhet utanför handelslagret – Fysisk risk i samband med klimatförändringar: Exponeringar som är föremål för fysisk risk.			Redovisas inte 2024 på grund av infasningslättnader	
ESRS E1-9 Uppdelning av det redovisade värdet på sina fastighetstillgångar efter energieffektivitetsklasser, punkt 67 (c).		Artikel 449a, förordning (EU) nr 575/2013. Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453, punkt 34. Mall 2: Verksamhet utanför handelslagret – Omställningsrisk för klimatförändringar: Lån mot säkerhet i form av fast egendom – Säkerhetens energieffektivitet			Redovisas inte 2024 på grund av infasningslättnader	
ESRS E1-9 Portföljens grad av exponering mot klimatrelaterade möjligheter, punkt 69			Delegerad förordning (EU) 2020/1818, bilaga II		Redovisas inte 2024 på grund av infasningslättnader	
ESRS E2-4 Mängden av varje förorening som förtecknas i bilaga II till E-PRTR-förordningen (European Pollutant Release and Transfer Register) som släpps ut till luft, vatten och mark, punkt 28	Indikatornummer 8 Tabell #1 i bilaga 1 Indikatornummer 2 Tabell #2 i bilaga 1 Indikatornummer 1 Tabell #2 i bilaga 1 Indikatornummer 3 Tabell #2 i bilaga 1				Inte väsentlig	
ESRS E3-1 Vattenresurser och marina resurser, punkt 9	Indikatornummer 7 Tabell #2 i bilaga 1				Väsentlig	118
ESRS E3-1 Särskild strategi, punkt 13	Indikatornummer 8 Tabell 2 i bilaga 1				Inte väsentlig	
ESRS E3-1 Hållbara oceaner och hav, punkt 14	Indikatornummer 12 Tabell #2 i bilaga 1				Inte väsentlig	
ESRS E3-4 Totalt återvunnet och återanvänt vatten, punkt 28 (c)	Indikatornummer 6.2 Tabell #2 i bilaga 1				Inte väsentlig	
ESRS E3-4 Total vattenförbrukning i m^3 per nettointäkt av egen verksamhet, punkt 29	Indikatornummer 6.1 Tabell #2 i bilaga 1				Inte väsentlig	
ESRS 2 – SBM-3 – E4 punkt 16 (a) i	Indikatornummer 7 Tabell #1 i bilaga 1				Inte väsentlig	
ESRS 2 – SBM-3 – E4 punkt 16 b	Indikatornummer 10 Tabell #2 i bilaga 1				Inte väsentlig	
ESRS 2 – SBM-3 – E4 punkt 16 c	Indikatornummer 14 Tabell #2 i bilaga 1				Inte väsentlig	
ESRS E4-2 Hållbara mark-/jordbruksmetoder/-policyer punkt 24 b	Indikatornummer 11 Tabell #2 i bilaga 1				Inte väsentlig	
ESRS E4-2 Hållbara metoder/ policyer för hållbarhet i haven punkt 24 c	Indikatornummer 12 Tabell #2 i bilaga 1				Inte väsentlig	
ESRS E4-2 Policyer för att behandla avskogning, punkt 24 (d)	Indikatornummer 15 Tabell #2 i bilaga 1				Inte väsentlig	
ESRS E5-5 Icke-återvunnet avfall, punkt 37 d	Indikatornummer 13 Tabell #2 i bilaga 1				Väsentligt	121
ESRS E5-5 Farligt avfall och radioaktivt avfall, punkt 39	Indikatornummer 9 Tabell #1 i bilaga 1				Väsentligt	121
ESRS 2 – SBM3 – S1 Risk att utsättas för tvångsarbete Punkt 14 f	Indikatornummer 13 Tabell #3 i bilaga 1				Inte väsentlig	

2025081303252

►► Förteckning över datapunkter som härrör från annan EU-lagstiftning, forts.

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	SFDR-referens	Referens för pillar 3	Referens till förordningen om referensvärden	Hänvisning till EU:s klimatlag	Väsentlig / Inte väsentlig	Sidnummer
ESRS 2 - SBM3 - S1 Risk att utsättas för barnarbete punkt 14 (g)	Indikatornummer 12 Tabell #3 i bilaga I				Inte väsentlig	
ESRS S1-1 Åtaganden i policy för mänskliga rättigheter, punkt 20	Indikatornummer 9 Tabell #3 och Indikatornummer 11 Tabell #1 i bilaga I				Väsentligt	124
ESRS S1-1 Strategier för tillbörlig aktsamhet i frågor som behandlas i Internationella arbetsorganisationens grundläggande konventioner 1–8, punkt 21			Delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		Väsentligt	124
Processer och åtgärder enligt ESRS S1-1 för att förhindra människohandel, punkt 22	Indikatornummer 11 Tabell #3 i bilaga I				Väsentligt	124
ESRS S1-1 – Strategi för förebyggande av arbetsplatsolyckor eller ett system för att hantera sådana, punkt 23	Indikatornummer 1 Tabell #3 i bilaga I				Väsentligt	124
ESRS S1-3 mekanismer för klagomålshantering i samband med personalfrågor punkt 32 (c)	Indikatornummer 5 Tabell #3 i bilaga I				Väsentlig	124
ESRS S1-14 Antal dödsfall samt antal och andel av arbetsrelaterade olyckor, punkt 88 b och c	Indikator nummer 2 Tabell #3 i bilaga I		Delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		Väsentlig	128–129
ESRS S1-14 Antal förlorade dagar på grund av skador, olyckor, dödsfall eller sjukdom Punkt 88 (e)	Indikatornummer 3 Tabell #3 i bilaga I				Väsentlig	129
ESRS S1-16 Ojusterad löneklyfta mellan könen, punkt 97 (a)	Indikatornummer 12 Tabell #1 i bilaga I		Delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		Väsentlig	129
ESRS S1-16 Årliga ersättningsgraden för den högst betalda i förhållande till medianvärdet för den totala ersättningen till alla anställda, punkt 97 (b)	Indikatornummer 8 Tabell #3 i bilaga I				Väsentlig	129
ESRS S1-17 Fall av diskriminering, punkt 103 (a)	Indikatornummer 7 Tabell #3 i bilaga I				Väsentlig	129
ESRS S1–17 Underlåtenhet att iakkta FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer, punkt 104 a	Indikatornummer 10 Tabell #1 och indikator n. 14 Tabell #3 i bilaga I		Delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II Delegerad förordning (EU) 2020/1818 artikel 12.1		Väsentlig	129
ESRS 2 – SBM-3 – S2 Betydande risk för barnarbete eller tvångsarbete i värdekedjan punkt 11 (b)	Indikatorer nummer 12 och n. 13 Tabell #3 i bilaga I				Väsentlig	130
ESRS S2-1 Åtaganden i policy för mänskliga rättigheter, punkt 17	Indikatornummer 9 Tabell #3 och indikator n. 11 Tabell #1 i bilaga 1				Väsentlig	131
ESRS S2-1 Policyer för arbetstagare i värdekedjan, punkt 18	Indikatornummer 11 och n. 4 Tabell #3 i bilaga 1				Väsentlig	131
ESRS S2-1 Respekterar inte FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter om principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer, punkt 19	Indikatornummer 10 Tabell #1 i bilaga 1		Delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artikel 12.1		Väsentlig	131
ESRS S2-1 Strategier för tillbörlig aktsamhet i frågor som behandlas i Internationella arbetsorganisationens grundläggande konventioner 1–8, punkt 19			Delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		Väsentlig	131
ESRS S2-4 Människorättsfrågor och människorättsfall kopplade till företagets värdekedja i tidigare och senare led, punkt 36	Indikatornummer 14 Tabell #3 i bilaga 1				Väsentlig	131
ESRS S3-1 Människorättsåtaganden punkt 16	Indikatornummer 9 Tabell #3 i bilaga 1 och indikatornummer 11 Tabell #1 i bilaga 1				Inte väsentligt	
ESRS S3-1 Underlåtenhet att iaktta FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, ILO:s principer eller OECD:s riktlinjer punkt 17	Indikatornummer 10 Tabell #1 Bilaga 1		Delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artikel 12.1		Inte väsentligt	

►► Förteckning över datapunkter som härrör från annan EU-lagstiftning, forts.

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	SFDR-referens	Referens för pillar 3	Referens till förordningen om referensvärden	Hänvisning till EU:s klimatlag	Väsentlig / Inte väsentlig	Sidnummer
ESRS S3-4 Människorättsfrågor och människorätts-incidenter, punkt 36	Indikatornummer 14 Tabell #3 i bilaga 1				Inte väsentligt	
ESRS S4-1 Policyer för konsumenter och slutanvändare, punkt 16	Indikatornummer 9 Tabell #3 och indikator-nummer 11 Tabell #1 i bilaga 1				Väsentlig	132
ESRS S4-1 Underlåtenhet att iaktta FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer, punkt 17	Indikatornummer 10 Tabell #1 i bilaga 1		Delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artikel 12.1		Väsentlig	132
ESRS S4-4 F Människorättsfrågor och människorätts-incidenter, punkt 35	Indikatornummer 14 Tabell #3 i bilaga 1				Väsentlig	133
ESRS G1-1 FN:s konvention mot korruption, punkt 10 (b)	Indikatornummer 15 Tabell #3 i bilaga 1				Väsentlig	136
ESRS G1-1 Skydd för visselblåsare, punkt 10 (d)	Indikatornummer 6 Tabell #3 i bilaga 1				Väsentlig	136
ESRS G1-4 Böter för brott mot lagar mot korruption och mutor, punkt 24 (a)	Indikatornummer 17 Tabell #3 i bilaga 1		Delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II)		Väsentlig	137
ESRS G1-4 Standarder för bekämpning av korruption och mutor, punkt 24 (b)	Indikatornummer 16 Tabell #3 i bilaga 1				Väsentlig	137

2025081303253

TCFD-index

Pandox rapporterar för femte året enligt TCFD (Taskforce on Climate-related Financial Disclosures). Syftet med detta index är att underlätta för läsarna att hitta den information som ingår i TCFD-rapporteringen.

STYRNING Rekommenderade upplysningar	STRATEGI Rekommenderade upplysningar	RISKHANTERING Rekommenderade upplysningar	MÅL OCH MÄTETAL Rekommenderade upplysningar
A. Beskrivning av styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid. 95	A. Beskrivning av klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat. Se sid. 113–115	A. Beskrivning av organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker. Se sid. 93–99	A. Beskrivning av organisationens indikatorer för att värdera klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid. 113–116
B. Beskrivning av ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid. 95	B. Beskrivning av påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering. Se sid. 113–115	B. Beskrivning av organisationens processer för hantering av klimatrelaterade risker. Se sid. 108–109, 116	B. Redovisning av utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol. Se sid. 110
	C. Beskrivning av organisationens beredskap att ställa om strategin med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier. Se sid. 108	C. Beskrivning av integrationen av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering. Se sid. 108–109, 116	C. Beskrivning av organisationens mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på målen. Se sid. 109–110

Definitioner hållbarhet

BREEAM
Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM) är det mest utbredda miljöcertifieringssystemet för byggnader i Europa. Systemet utvärderar och betygsätter byggnaders totala miljöpåverkan.

CSRD
Corporate Sustainability Reporting Directive är en lagstiftning på EU-nivå som ställer krav på bolag av en viss storlek att hållbarhetsrapportera enligt vissa standarder (se ESRS) samt uppfylla olika krav på likriktning inom presentationen av hållbarhetsinformation.

ESRS
European Sustainability Reporting Standards utgör ett ramverk för hållbarhetsrapportering som likriktar och ställer krav på bolag att utvärdera och presentera väsentliga hållbarhetsämnen på ett standardiserat och jämförbart sätt.

FN:s Globala mål
Del av Agenda 2030 och består av 17 mål för hållbar utveckling som antagits av FN:s generalförsamling. Syftet är att avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikheter och orättvisor i världen, att främja fred och rättvisa samt lösa klimatkrisen till år 2030.

ILO
International Labour Organisation, är ett FN-organ som samlar regeringar, arbetsgivare och arbetstagare i 187 medlemsstater för att fastställa arbetsnormer, utveckla politik och utforma program som främjar anständigt arbete för alla kvinnor och män.

Olycksfallsfrekvens
Ett jämförelsemått som avser förhållandet mellan antalet olycksfall och antalet arbetade timmar i företaget multiplicerat med 1 000 000 arbetstimmar. Det används vid jämförelser mellan olika företag. Även dödsfallsfrekvens och olycksfallsfrekvens av allvarliga olyckor redovisas.

Science Based Target Initiative
Initiativet Science Based Targets (SBTi) driver på utvecklingen gällande klimatåtgärder i den privata sektorn genom att göra det möjligt för företag att sätta vetenskapsbaserade klimatmål för utsläppsminskningar i linje med Paris-avtalet.

TCFD
TCFD står för Taskforce on Climate-related Financial Disclosure och är ett ramverk för att kunna identifiera ett företags klimatrelaterade risker och möjligheter.

UK Modern Slavery Act
En brittisk lag som syftar till att motverka alla sorters människohandel, tvångs- eller slavarbete i företagens egen verksamhet och i leverantörskedjan. Alla företag med verksamhet eller dotterbolag i Storbritannien omfattas av lagen.

UN Global Compact
FN:s Global Compact bildades 1999 vid "World Economic Forum" i Davos. Syftet var att skapa internationella principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och korruption riktade till företag. Principerna grundar sig på FN:s deklaration om mänskliga rättigheter, ILO:s grundläggande konventioner om de mänskliga rättigheterna i arbetslivet, Rio-deklarationen samt FN:s konvention mot korruption.

GRESB
GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) gör årligen en global genomgång av hållbarhetsarbetet i noterade fastighetsbolag och -fonder. GRESB är ett internationellt jämförelseverktyg som mäter och utvärderar hållbarhetsarbete för fastighetsbolag och fastighetsinnehav ur ett investerarperspektiv. I rankningen utvärderas fastighetsbolagens hållbarhetsarbete ur tre perspektiv: miljöfrågor, sociala frågor och styrning.

CDP
Carbon Disclosure Project (CDP) är en oberoende, icke vinstdrivande organisation med världens största insamling av information kring företagens klimatpåverkan. CDP rankar därefter företagen från A till D. Datan distribueras till investerare globalt.

Sustainalyitics
Sustainalytics är en global aktör inom ESG-utvärdering för noterade bolag. Denna är utformad för att hjälpa investerare att identifiera och förstå viktiga ESG-relaterade risker i bolag.

Förtydligande av begrepp i förhållande till Svensk översatt ESRS standarder
- Påverkan = Inverkningar
- Hållbarhetsrapport = Hållbarhetsförklaring
- Enhetsspecifika upplysningar = Företagsspecifika upplysningar

2025080601314

Koncernens rapport över resultat

MSEK	Not	2024	2023
Intäkter Hyresavtal			
Hyresintäkter	C1, C2, E1	3 728	3 548
Övriga fastighetsintäkter	C1, C2, E1	137	142
Intäkter Egen drift	C1	3 271	3 159
Nettoomsättning		**7 136**	**6 849**
Kostnader Hyresavtal	C1, C4, C6, C7, G5	–568	–553
Kostnader Egen drift	C1, C5, C6, C7, G5	–2 715	–2 729
Bruttoresultat		**3 855**	**3 587**
– varav bruttoresultat Hyresavtal	*C1*	*3 297*	*3 157*
– varav bruttoresultat Egen drift	*C1*	*558*	*430*
Central administration	C1, C3, C6, C7	–200	–197
Finansiella intäkter	C1, G1	38	31
Finansiella kostnader	C1, G1	–1 590	–1 498
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	G1, G5	–119	–108
Resultat före värdeförändringar		**1 984**	**1 815**
Värdeförändringar			
Värdeförändring fastigheter	C1, E1	475	–1 107
Värdeförändring derivat	C1, G2	–100	–1 205
Resultat före skatt		**2 359**	**–497**
Aktuell skatt	C1, D1	–318	–375
Uppskjuten skatt	C1, D1	–335	292
Årets resultat		**1 706**	**–580**

Koncernens rapport över övrigt totalresultat

MSEK	Not	2024	2023
Poster som inte kan komma att omföras till resultaträkningen, netto efter skatt			
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar		—	39
Omvärderingsdifferenser vid realisation av utländska verksamheter		–31	—
Poster som kan komma att omföras till resultaträkningen, netto efter skatt			
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter		–160	26
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		1 226	–177
Årets övrigt totalresultat		**1 035**	**–112**
Årets totalresultat		**2 741**	**–692**
Moderbolagets aktieägare – andel av årets resultat		1 689	–585
Innehav utan bestämmande inflytande – andel av årets resultat		17	5
Moderbolagets aktieägare – andel av årets totalresultat		2 718	–698
Innehav utan bestämmande inflytande – andel av årets totalresultat		23	6
Data per aktie	G4		
Vägt genomsnittligt antal aktier		186 866 813	183 849 999
Årets resultat efter skatt före och efter utspädning, per aktie, SEK		9,04	–3,18

Rapport över finansiell ställning för koncernen

MSEK	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Rörelsefastigheter	E2	12 123	8 273
Inventarier/inredning	E3	522	580
Förvaltningsfastigheter	E1	60 270	57 226
Nyttjanderätter	G5	3 156	2 848
Uppskjuten skattefordran	D1	347	340
Derivat	G2, G3	1 139	1 535
Andra långfristiga fordringar	E5, G3	93	77
Summa anläggningstillgångar		77 650	70 879
Omsättningstillgångar			
Varulager		8	16
Aktuell skattefordran	D1	266	173
Kundfordringar	E4, G3	419	445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	E6	659	648
Övriga fordringar		380	207
Likvida medel		1 286	769
Tillgångar som innehas för försäljning	E7	20	71
Summa omsättningstillgångar		3 038	2 329
SUMMA TILLGÅNGAR		80 688	73 208

MSEK	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	G4		
Aktiekapital		467	460
Övrigt tillskjutet kapital		9 470	7 525
Reserver		2 234	1 205
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		21 337	20 383
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		33 528	29 573
Innehav utan bestämmande inflytande		167	152
Summa eget kapital		33 695	29 725
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	G2, G3	33 175	24 190
Övriga långfristiga skulder		20	29
Långfristig leasingskuld	G5	3 134	2 826
Derivat	G2, G3	183	479
Avsättningar	F2	45	40
Uppskjuten skatteskuld	D1	5 776	5 270
Summa långfristiga skulder		42 331	32 834
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	F2	12	35
Kortfristiga räntebärande skulder	G2, G3	2 359	8 580
Kortfristig leasingskuld	G5	31	30
Skatteskulder	D1	691	551
Leverantörsskulder	G3	369	333
Övriga kortfristiga skulder		241	170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	F1	959	950
Summa kortfristiga skulder		4 662	10 649
Summa skulder		46 993	43 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 688	73 208

2025080601315

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare							
MSEK	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserver	Omvärderings-reserv [1]	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2023	460	7 525	1 131	187	21 428	30 731	202	30 933
Årets 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 per 31 december 2023	460	7 525	979	226	20 383	29 573	152	29 725
Ingående eget kapital 1 januari 2024	460	7 525	979	226	20 383	29 573	152	29 725
Årets resultat	—	—	—	—	1 689	1 689	17	1 706
Övrigt totalresultat	—	—	1 029	—	—	1 029	6	1 035
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	—	—	–8	–8
Nyemission [2]	27	1 945	—	—	—	1 972	—	1 972
Utdelning	—	—	—	—	–735	–735	—	–735
Utgående eget kapital per 31 december 2024	487	9 470	2 008	226	21 337	33 528	167	33 695

[1] Avser verkligt värde förändring av hotellfastigheter som omklassificerats från Egen drift till Hyresavtal.
[2] Nyemissionsbeloppet redovisas netto efter avdrag för transaktionskostnader om 28 MSEK.

År 2023	
Antal utestående aktier vid årets slut	183 849 999
År 2024	
Antal utestående aktier vid årets slut	194 603 000

Aktiens kvotvärde är 2,50 SEK.

Rapport över kassaflöden för koncernen

MSEK	Not	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		2 359	–497
Återföring av avskrivningar		287	286
Värdeförändring fastigheter		–474	1 107
Värdeförändring derivat		100	1 205
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	I1	–127	40
Betald skatt		–280	–178
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 865	1 963
Ökning/minskning rörelsefordringar		–43	137
Ökning/minskning rörelseskulder		4	93
Förändringar av rörelsekapital		–39	230
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 826	2 193
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		–732	–493
Investeringar i rörelsefastigheter		–246	–382
Investeringar i inventarier/inredning		–46	–47
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	I1	680	894
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	I1	–3 762	–1 465
Förvärv/avyttring av finansiella tillgångar		–15	12
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–4 121	–1 481
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission		2 000	—
Emissionskostnader		–78	—
Upptagna lån		20 760	12 944
Amortering av skuld		–19 283	–14 168
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande		–17	–17
Ubetald utdelning		–735	–460
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 697	–1 701
Årets kassaflöde		402	–989
Likvida medel vid årets början		769	1 630
Kursdifferens i likvida medel		115	128
Likvida medel vid årets slut		1 286	769
Upplysningar om betalda räntor			
Erhållen ranta uppgick till		27	31
Betald ränta uppgick till		–1 492	–1 243
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar		–119	–108

Resultaträkning för moderbolaget

MSEK	Not	2024	2023
Nettoomsättning	L1	105	112
Administrativa kostnader	C3, C7	–250	–245
Rörelseresultat		–145	–133
Resultat från andelar i koncernföretag	G1, L1	123	964
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	G1, L1	1 064	1 235
Derivat, orealiserade		121	–231
Resultat efter finansiella poster		1 163	1 835
Bokslutsdispositioner	J4	135	352
Resultat före skatt		1 298	2 187
Skatt på årets resultat	D1	–157	–217
Uppskjuten skatt	D1	–22	46
Årets resultat		1 139	2 016
Årets övrigt totalresultat		—	—
Årets totalresultat		1 139	2 016

Balansräkning för moderbolaget

MSEK	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	E2	9	11
Summa anläggningstillgångar		9	11
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	H1	16 461	12 227
Fordringar koncernföretag	L1	8 601	10 515
Övriga långfristiga fordringar	E5	29	28
Uppskjuten skattefordran	D1	38	60
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 129	22 830
Summa anläggningstillgångar		25 138	22 841
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		224	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	E6	67	90
Fordringar koncernföretag	L1	591	1 941
Kassa och bank		352	3
Summa omsättningstillgångar		1 234	2 054
SUMMA TILLGÅNGAR		26 372	24 895

MSEK	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	G4		
Aktiekapital		487	460
Reservfond		10	10
Överkursfond		4 914	2 970
Balanserade vinstmedel		9 140	7 858
Årets resultat		1 139	2 016
Summa eget kapital		15 690	13 314
Obeskattade reserver		3	4
Avsättningar	F2	48	69
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	J2	3 443	5 702
Skulder koncernföretag	L1	3 458	1 931
Derivat		149	260
Uppskjuten skatteskuld		0	0
Summa långfristiga skulder		7 050	7 893
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	J2	1 288	1 994
Leverantörsskulder		10	15
Aktuella skatteskulder		334	233
Skulder koncernföretag	L1	1 827	1 284
Övriga kortfristiga skulder		16	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	F1	106	85
Summa kortfristiga skulder		3 581	3 615
Summa skulder		10 682	11 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 372	24 895

2025080601316

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital				
MSEK	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Övrigt totalresultat	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2023	460	10	2 969	—	6 052	2 268	11 759
Vinstdisposition	—	—	—	—	2 268	–2 268	—
Övrigt totalresultat	—	—	—	—	—	—	—
Årets resultat	—	—	—	—	—	2 016	2 016
Utdelning	—	—	—	—	–460	—	–460
Nyemission	—	—	—	—	—	—	—
Utgående eget kapital per 31 december 2023	460	10	2 969	0	7 860	2 016	13 314
Ingående eget kapital 1 januari 2024	460	10	2 969	0	7 860	2 016	13 314
Vinstdisposition	—	—	—	—	2 016	–2 016	—
Övrigt totalresultat	—	—	—	—	—	—	—
Årets resultat	—	—	—	—	—	1 139	1 139
Utdelning	—	—	—	—	–735	—	–735
Nyemission	27	—	1 945	—	—	—	1 972
Utgående eget kapital per 31 december 2024	487	10	4 914	0	9 141	1 139	15 690

År 2023	
Antal utestående aktier vid årets slut	183 849 999
År 2024	
Antal utestående aktier vid årets slut	194 603 000

Aktiens kvotvärde är 2,50 SEK.

Rapport över kassaflöden för moderbolaget

MSEK	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	1 163	1 835
Återföring av avskrivningar	2	3
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	–74	310
Betald skatt	–36	–1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 055	2 147
Ökning/minskning rörelsefordringar	–181	–99
Ökning/minskning rörelseskulder	1 951	916
Förändringar av rörelsekapital	1 770	817
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 825	2 964
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förändringar i aktier och andelar	–4 246	–2 734
Investeringar i inventarier	0	0
Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	—	—
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	—	–2 113
Förvärv av finansiella tillgångar	–982	–8 355
Avyttring av finansiella tillgångar	3 210	9 391
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–2 018	–3 811
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Nyemission	2 000	—
Emissionskostnader	–28	—
Erhållna koncernbidrag	425	458
Lämnade koncernbidrag	–290	–104
Upptagna lån	9 252	5 042
Amortering av skuld	–11 082	–4 091
Utbetald utdelning	–735	–460
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–458	845
Årets kassaflöde	349	–2
Likvida medel vid periodens början	3	5
Likvida medel vid årets slut	352	3
Upplysningar om betalda räntor		
Erhållen ränta uppgick till	953	1 100
Betald ränta uppgick till	–290	–194
Upplysningar om likvida medel vid årets slut	352	3

Likvida medel består av bankmedel

A1 Alternativa nyckeltal

Om nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Flera beskrivningar och analyser i denna årsredovisning presenterar utveckling och status på finansiella och aktierelaterade nyckeltal som inte definieras enligt IFRS (International Financial Reporting Standards). Nedanstående 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. Nedan presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av måtten.

Se definitionerna på sidan 191.

1

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL (MSEK)	2024	2023
Räntebärande nettoskuld		
Långfristiga räntebärande skulder	33 175	24 190
Kortfristiga räntebärande skulder	2 359	8 580
Upplåggningskostnader lån	237	189
Likvida medel	–1 286	–769
Räntebärande nettoskuld	34 485	32 190
Belåningsgrad, netto%		
Räntebärande nettoskuld	34 485	32 190
Marknadsvärde fastigheter	76 334	69 039
Belåningsgrad, %	45,2	46,6
Räntetäckningsgrad, ggr		
EBITDA	3 961	3 696
Minus: Finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar	–119	–108
Netto räntekostnader	1 431	1 335
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,7
Genomsnittlig skuldränta, %	4,0	4,2
Se not G2 för fullständig avstämning		
Investeringar, inkl. moderbolag exkl. förvärv	1 024	922

2

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL (MSEK)	2024	2023
Driftnetto Hyresavtal		
Hyresintäkter	3 728	3 548
Övriga fastighetsintäkter	137	142
Kostnader, exkl. fastighetsadministration	–299	–290
Driftnetto före fastighetsadministration	3 566	3 400
Fastighetsadministration	–269	–243
Driftnetto Hyresavtal	3 297	3 157
Driftnetto Egen drift		
Intäkter Egen drift	3 271	3 159
Kostnader Egen drift	–2 713	–2 729
Bruttoresultat	558	430
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	284	283
Driftnetto Egen drift	842	713
EBITDA		
Totalt bruttoresultat, från respektive segment	3 855	3 587
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader Egen drift	284	283
Plus: Avskrivningar inkluderade i Central admininistration	22	23
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	–200	–197
EBITDA	3 961	3 696
Cash earnings		
EBITDA	3 961	3 696
Plus: Finansiella intäkter	38	31
Minus: Finansiella kostnader	–1 590	–1 498
Minus: Finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar	–119	–108
Plus/Minus: Orealiserad omräkningseffektbanktillgodohavanden	0	1
Minus: Aktuell skatt	–318	–375
Plus/Minus: Innehav utan bestämmande inflytande – andel av årets resultat	–17	–5
Cash earnings, moderbolagets andel	1 955	1 742

1 2 Se förklaringar nästa sida.

▸▸ Not A1, forts.

FORTS. AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL	2024	2023
EPRA NRV		
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	33 528	29 575
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	3 408	2 971
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	–956	–1 056
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	197	218
Plus: Uppskjuten skatteskuld, fastigheter	5 776	5 270
EPRA NRV	41 953	36 976
Tillväxt EPRA NRV, i årstakt, %		
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	36 976	37 694
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	41 952	36 976
Återlagd utdelning innevarande år	735	460
Tillväxt i EPRA NRV, i årstakt, %	10,1%	–0,7%

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL PER AKTIE [1]	2024	2023
Totalresultat per aktie, SEK		
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	2 718	–698
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	186 866 813	183 849 999
Totalresultat per aktie, SEK	14,55	–3,80
Cash earnings per aktie, SEK		
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	1 955	1 742
Viktat genomsnitt antal aktier före och efter utspädning	186 866 813	183 849 999
Cash earnings per aktie, SEK	10,46	9,48
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK		
EPRA NRV, MSEK	41 953	36 976
Antal aktier vid årets slut	194 603 000	183 849 999
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK	215,58	201,12
Utdelning per aktie, SEK		
Utdelning, MSEK	827	735
Antal aktier vid tillfället för utdelning	194 603 000	183 849 999
Utdelning per aktie, SEK	4,25	4,0
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	186 866 813	183 849 999
Antal aktier vid årets slut	194 603 000	183 849 999
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL		
Antal hotell, periodens slut[2]	161	159
Antal rum, periodens slut[2]	35 672	35 851
WAULT, år	14,4	15,0
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	76 334	69 039
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, MSEK	60 290	57 226
Marknadsvärde rörelsefastigheter, MSEK	16 044	11 813
RevPAR (rörelsefastigheter) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	1 075	1 036

[1] Totalt antal utestående aktier efter full utspädning uppgår till 194 603 000, varav 75 000 000 A-aktier och 119 603 000 B-aktier. Beräknat på totalt antal aktier för balansposter och viktat antal aktier för resultatposter.

[2] Pandox-ägda hotellfastigheter.

1 FÖRKLARINGAR

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 räntetäckningsgrad, genomsnittlig skuldränta och räntebärande nettoskuld relevanta kompletterande mått på Pandox finansiella risk.

2 Tillväxt och lönsamhet
Pandox övergripande mål är att öka kassaflödet och fastighetsvärdet och därigenom skapa utrymme för investeringar som stödjer företagets 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 ska delas ut till aktieägarna, det vill säga 30–50 procent av cash earnings med en genomsnittlig utdelningsandel om 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.

3 Substansvärde (EPRA NRV) 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 skatteskuld. Marknadsvärdet för rörelsefastigheter ingår också i beräkningen.

►► Not A1, forts.

Substansvärde enligt EPRA NRV, EPRA NTA och EPRA NDV

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Substansvärdet kan beräknas på olika sätt där framförallt tidsperspektivet och portföljens omsättningshastighet påverkar. Pandox har generellt ett industriellt och långsiktigt investeringsperspektiv.

Per 31 december 2024 redovisas nyckeltalen EPRA NRV (Net reinstatement value), som för Pandox motsvarar hittills rapporterat EPRA NAV, EPRA NTA (Net tangible assets) samt EPRA NDV (Net disposal value). Se sidan 191 för definitioner. 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. 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 samt har ett långsiktigt investeringsperspektiv 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.

	31 dec 2024		31 dec 2023	
Substansvärde	MSEK	SEK/aktie[1)]	MSEK	SEK/aktie[1)]
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	33 528	172,29	29 573	160,85
Plus: Omvärdering av rörelsefastigheter	3 408	17,51	2 971	16,16
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	–956	–4,91	–1 056	–5,74
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	197	1,01	218	1,18
Plus: Uppskjuten skatteskuld	5 776	29,68	5 270	28,66
Substansvärde EPRA NRV, MSEK	41 953	215,58	36 976	201,12
Återläggs:	—	—	—	—
Substansvärde EPRA NTA, MSEK	41 953	215,58	36 976	201,12
Återläggs: derivat och uppskjuten skatt	–5 017	–25,78	–4 432	–24,10
Substansvärde EPRA NDV, MSEK	36 936	189,80	32 544	177,01

[1)] Antal aktier vid periodens slut.

	31 dec 2024			31 dec 2023		
Belåningsgrad, MSEK	Hittills rapporterad belåningsgrad, %	Just.	Belåningsgrad, %, EPRA	Hittills rapporterad belåningsgrad, %	Just.	Belåningsgrad, %, EPRA
Långfristiga räntebärande skulder	33 175	—	33 175	24 190	—	24 190
Kortfristiga räntebärande skulder	2 359	—	2 359	8 580	—	8 580
Upplåggningskostnader lån	237	—	237	189	—	189
Netto rörelsefordringar och rörelseskulder	—	248	248	—	264	264
Exkludera: Likvida medel	–1 286	—	–1 286	–769	—	–769
Nettoskuld	34 485	248	34 733	32 190	264	32 454
Marknadsvärde fastigheter	76 334	—	76 334	69 039	—	69 039
Netto rörelsefordringar och rörelseskulder	—	—	—	—	—	—
Totalt fastigheter samt övriga tillämpliga tillgångar	76 334	—	76 334	69 039	—	69 039
Belåningsgrad, %	45,2		45,5	46,6%		47,0%

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, uppskjutna hyresfordringar, övriga fordringar, avsättningar, skatteskulder, leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder.

2025080601318

B Allmän information och övergripande redovisningsprinciper

B1 ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSPRINCIPER

Inledning

Koncernredovisningen omfattar Pandox AB (moderbolaget) och dess dotterbolag (koncernen). Moderbolaget Pandox AB (Publ) är ett svenskt bolag (org. nr 556030-7885) som har sitt säte i Sverige på Vasagatan 11, 111 20 Stockholm. Pandox bildades 1995 och företagets B-aktier är sedan den 18 juni 2015 noterade på Nasdaq Stockholm. För information om ägandestruktur, se avsnitt "Aktien och kapitalmarknaden" på sidan 49. De finansiella rapporterna per den 31 december 2024 är godkända av styrelse och vd den 9 mars 2025 och för fastställande vid årsstämman den 9 april 2025.

Koncernledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

Redovisningsprinciperna återfinns i respektive not när tillämpligt. För moderbolagets redovisningsprinciper se not J1. Dessa har följande indelning i notema:

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Avser de principer, grunder, regler samt praxis som företaget tillämpar vid upprättande och utformningen av årsredovisningen.

! VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall.

1. Grunder för redovisningen

1.1 Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

1.2 Värderingsgrunder

Förvaltningsfastigheter och derivatinstrument redovisas löpande till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden eller i förekommande fall till upplupet anskaffningsvärde vad gäller finansiella skulder och finansiella tillgångar som inte är derivat.

1.3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp anges i miljoner kronor, om inte annat anges.

1.4 Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

1.5 Redovisning av förvärv

I redovisningsstandarden IFRS 3 framgår att förvärv ska klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. När det är en tillgång som förvärvas (ett så kallat asset purchase) omfattas förvärvet inte av IFRS 3. En individuell bedömning av förvärvets karaktär krävs för varje enskild transaktion. Samtliga Pandox förvärv klassificeras som tillgångsförvärv. Innan slutavräkning är upprättad eller legal omstrukturering genomförd så upprättas varje bokslut för att konsolidera förvärvade fastigheter, tillgångar och skulder utifrån tillgänglig information, genomgång och bedömning för att säkerställa tillämpning av Pandox redovisningsprinciper. Vid slutavräkning kan en skillnad uppstå som kräver justering av förvärvat fastighetsvärde. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för eventuell rabatt för skattemässigt ej avdragsgillt anskaffningsvärde. Transaktionsutgifter aktiveras och läggs till anskaffningsvärdet.

2. Nya redovisningsstandarder

Förändringar och nya redovisningsstandarder har trätt i kraft under 2024. Inget av dessa har haft någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter. Ändringar som träder ikraft 2025 förväntas inte heller ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

2.1 Pelare 2

Det är troligt att Pandox överskred gränsen på 750 MEUR under räkenskapsåret 2022 på grund av stora värderingsvinster på fastigheter och finansiella instrument (cirka 3,5 miljarder SEK). Intäktströskeln har dock inte överskridits under räkenskapsåret 2024, vilket även var fallet för räkenskapsåret 2023 och 2021. Därför är det vår bedömning att Pandox inte bör påverkas av reglerna för minimiskatt i Pelare 2 i förhållande till räkenskapsåret 2025.

3. Utländsk valuta

3.1 Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan och till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat.

3.2 Utländska verksamheters finansiella rapporter

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter och koncernmässiga över- och undervärden, omräknas från utlandsverksamhetens funktionella valuta till koncernens rapporteringsvaluta, svenska kronor, till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av de valutakurser som förelegat vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter och nettoinvesteringar eller andra finansiella instrument som klassificerats som säkringsinstrument för sådana investeringar, redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, benämnd omräkningsreserv. När bestämmande inflytande upphör för en utlandsverksamhet realiseras de till verksamheten hänförliga ackumulerade omräkningsdifferenserna, varvid de omklassificeras från omräkningsreserven i eget kapital till årets resultat.

VALUTAKURSER

Valutakurser som använts är hämtade från Sveriges Riksbank, www.riksbank.se.

Valutakod	Ultimo 2023-12-31	Medel Jan–dec 2024	Ultimo 2024-12-31
CAD	7,578200	7,714337	7,639840
CHF	11,982700	12,004543	12,174350
DKK	1,488800	1,532683	1,539750
EUR	11,096000	11,432169	11,486500
GBP	12,768000	13,504527	13,847500
NOK	0,987100	0,983192	0,969690
SEK	1,000000	1,000000	1,000000

4. Konsolideringsprinciper

4.1 Bestämmande inflytande och förvärvsmetoden

Dotterföretag är företag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från moderbolaget.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Ägande i företag som ökas genom förvärv vid flera tillfällen redovisas som stegvisa förvärv. Sedan bestämmande inflytande uppnåtts, redovisas förändringar av ägande som omföring inom eget kapital mellan moderbolagets ägare och innehavare utan bestämmande inflytande.

Ett bolagsförvärv kan antingen betraktas som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. När det är en tillgång som förvärvas (ett s k asset purchase) omfattas förvärvet inte av IFRS 3. Se vidare rörande redovisning av förvärv under punkt 1.5.

5. Varulager

Varulagret avser lager av förbrukningsvaror i hotellverksamheten. Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet för varulager beräknas genom tillämpning av först in, först ut-metoden (FIFU) och inkluderar utgifter som uppkommit vid förvärvet av lagertillgångarna och transport av dem till deras nuvarande plats och skick.

6. Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka redovisas enligt IFRS 9. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde (IAS 40). För övriga tillgångar bedöms det redovisade värdet enligt respektive standard.

6.1 Nedskrivning av materiella tillgångar

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt nedan. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i resultatet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjande-

►► Not B1, forts

värde diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

6.2 Nedskrivning av finansiella tillgångar
Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet. Företaget klassificerar hyresfordringar och andra fordringar som osäkra utifrån individuella bedömningar. För fordringarnas nedskrivningsbehov tillämpas den förenklade modellen.

6.3 Återföring av nedskrivningar
En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att motsvarande betalning från kunden förväntas erhållas.

20250806013 19

C Intäkter och kostnader

C1 RÖRELSESEGMENT

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter ochådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare (vd) för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet.

Pandox rörelsesegment utgörs av verksamhetsgrenarna Hyresavtal och Egen drift. Segment Hyresavtal äger och hyr ut hotellfastigheter till hotelloperatörer för hotelldrift. I Egen drift både äger vi hotellfastigheten och driver hotellverksamheten i den. Ej fördelade poster är poster som inte är hänförbara till ett specifikt segment eller är gemensamt för de två segmenten, samt finansiella kostnader hänförliga till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16. Scandic Hotels Group och Fattal Hotels Group är hyresgäster som, var för sig, står för mer än 10 procent av intäkterna.

KONCERNEN 2024 Rörelsesegment, MSEK	Hyresavtal[1]	Egen drift[2]	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Summa
Intäkter Hyresavtal				
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter[1]	3 865	—	—	3 865
Intäkter Egen drift	—	3 271	—	3 271
Nettoomsättning	3 865	3 271	—	7 136
Kostnader Hyresavtal	–568	—	—	–568
Kostnader Egen drift[2]	—	–2 713	—	–2 713
Bruttoresultat	3 297	558	—	3 855
- varav bruttoresultat Hyresavtal	*3 297*	—	—	*3 297*
- varav bruttoresultat Egen drift	—	558	—	558
Central administration	—	—	–200	–200
Finansiella intäkter	—	—	38	38
Finansiella kostnader	—	—	–1 590	–1 590
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	–119	–119
Resultat före värdeförändringar	3 297	558	–1 871	1 984
Värdeförändringar				
Värdeförändring fastigheter	427	48	—	475
Värdeförändring derivat	—	—	–100	–100
Resultat före skatt	3 724	606	–1 971	2 359
Aktuell skatt	—	—	–318	–318
Uppskjuten skatt	—	—	–335	–335
ÅRETS RESULTAT	3 724	606	–2 624	1 706

[1] För helåret 2024 uppgick de omsättningsbaserade intäkterna i Hyresavtal till 1 275 MSEK.
[2] Inklusive avskrivningar på Rörelsefastigheter om 284 MSEK.
[3] Redovisning av förvaltningsintäkter redovisas över tid och fast ersättning erhålls i förskott. Rörlig ersättning i Hyresavtal sker i samband med avräkning som görs halvårsvis eller årsvis enligt avtal. Redovisning och betalning av intäkter i Egen drift sker i samband med leverans av tjänst och/eller produkt.

Geografisk marknad, MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Irland	Övriga	Summa
Nettoomsättning									
Hyresavtal	942	245	240	307	920	86	895	230	3 865
Egen drift	—	88	—	41	758	1 202	1 018	165	3 271
Fastigheter, marknadsvärde[1]	16 019	4 418	3 455	4 511	16 959	6 145	20 608	4 219	76 334
Investeringar i fastigheter[2]	321	47	85	41	145	257	114	12	1 024
Förvärv fastigheter	0	—	—	—	—	—	3 884	—	3 884
Värdeförändring fastighet	93	227	126	–144	–19	–24	331	–114	475
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	28	2 058	3 213	6 955	385	12 637
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 697	4 432	3 457	5 312	15 909	5 037	21 216	4 245	77 304

[1] Inkluderar även Rörelsefastigheters verkliga värde om 16 044 MSEK.
[2] Inkluderar investeringar i inventarier/inredning i Rörelsefastigheter 46 MSEK.

►► Not C1, forts.

KONCERNEN 2023 Rörelsesegment, MSEK	Hyresavtal[1]	Egen drift[1]	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Summa
Intäkter Hyresavtal				
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter[1]	3 690	—	—	3 690
Intäkter Egen drift	—	3 159	—	3 159
Nettoomsättning	3 690	3 159	—	6 849
Kostnader Hyresavtal	–533	—	—	–533
Kostnader Egen drift[2]	—	–2 729	—	–2 729
Bruttoresultat	3 157	430	—	3 587
- varav bruttoresultat Hyresavtal	*3 157*	—	—	3 157
- varav bruttoresultat Egen drift	—	430	—	430
Central administration	—	—	–197	–197
Finansiella intäkter	—	—	31	31
Finansiella kostnader	—	—	–1 498	–1 498
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	–108	–108
Resultat före värdeförändringar	3 157	430	–1 772	1 815
Värdeförändringar				
Värdeförändring fastigheter	–1 155	48	—	–1 107
Värdeförändring derivat	—	—	–1 205	–1 205
Resultat före skatt	2 002	478	–2 977	–497
Aktuell skatt	—	—	–375	–375
Uppskjuten skatt	—	—	292	292
ÅRETS RESULTAT	2 002	478	–3 060	–580

[1] Övriga intäkter avseende statliga stöd uppgår till 0 (117) MSEK. För helåret 2023 uppgick de omsättningsbaserade intäkterna i Hyresavtal till 1 275 MSEK.
[2] Inklusive avskrivningar på Rörelsefastigheter om 283 MSEK samt kostnadsreduktion avseende statliga stöd om 0 (143) MSEK.
[3] Redovisning av förvaltningsintäkter redovisas över tid och fast ersättning erhålls i förskott. Rörlig ersättning i Hyresavtal sker i samband med avräkning som görs halvårsvis eller årsvis enligt avtal. Redovisning och betalning av intäkter i Egen drift sker i samband med leverans av tjänst och/eller produkt.

Geografisk marknad, MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Irland	Övriga	Summa
Nettoomsättning									
Hyresavtal	967	227	246	306	795	73	841	235	3 690
Egen drift	—	87	—	40	728	1 181	637	485	3 158
Fastigheter, marknadsvärde[1]	15 470	4 063	3 303	4 458	16 374	5 701	14 866	4 804	69 039
Investeringar i fastigheter[2]	156	47	38	20	189	217	222	32	921
Förvärv fastigheter	326	—	—	—	—	4	1 247	—	1 577
Värdeförändring fastighet	–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

[1] Inkluderar även Rörelsefastigheters verkliga värde om 11 813 MSEK.
[2] Inkluderar investeringar i Inventarier/inredning i Rörelsefastigheter 47 MSEK.

2025080601320

C2 INTÄKTER

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Hyresintäkter
Hyresintäkter från Hyresavtal redovisas linjärt baserat på villkoren i avtalen. Hyresintäkter avser lokalytor för hotellverksamheter samt till mindre del även hyresintäkter från lokalhyror.

Övriga fastighetsintäkter och statliga bidrag
Övriga fastighetsintäkter utgörs huvudsakligen av utdebiterade kostnader för värme, el och fastighetsskatt och redovisas linjärt baserat på villkoren i avtalen.

Statliga bidrag inom Hyresavtal redovisas som en övrigt intäkt och redovisas i resultaträkningen när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och i samma period som de kostnader det avser att täcka.

Intäkter från Egen drift
Intäkter från Egen drift avser de hotellverksamheter som bedrivs i Pandox egen regi. Intäkterna kommer i huvudsak från logi, mat och dryck samt konferensverksamhet. Intäkter från Egen drift redovisas i den period då tjänsterna utförs.

Intäkter från fastighetsförsäljning
Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt.

Pandox intäkter hänför sig till segmenten Hyresavtal och Egen drift.

Intäkter från Hyresavtal består av hyresintäkter och en mindre del övriga fastighetsintäkter. Hyreskontrakten är huvudsakligen kopplade till hotellets omsättning för logi, mat och dryck samt konferenser och innehåller vanligen en garanterad minimihyra, vilket ger möjlighet till såväl ökade intäkter som skydd vid nedgång. Hyresintäkter enligt avtal har omräknats till snittkurs. De sammanlagda variabla hyresintäkterna ingår med 1 275 (1 275) MSEK av de av totala hyresintäkterna om 3 728 (3 548) MSEK under 2024.

Segmentet Egen drift genererar intäkter från hotell som Pandox driver i egen regi. Inom segmentet tillfaller hotellens intäkter såsom logiintäkter, intäkter för mat och dryck samt konferensintäkter Pandox i sin helhet. De sammanlagda intäkterna inom Egen drift uppgår till 3 271 (3 159) MSEK.

Genomsnittlig återstående hyrestid till förfall vid räkenskapsårets slut uppgick till 14,4 (15,0) år för aktuell portfölj. Vid bokslutstillfället ser förfallostrukturen för de framtida hyresintäkterna ut som nedanstående tabell visar. Intäkterna som förfaller mer än ett år från balansdagen baseras på rörliga intäkter för hyresutfall 2024 och utgör således en uppskattning.

KONCERNEN
HYRESINTÄKTER, FÖRFALLOSTRUKTUR KONTRAKTERAD HYRA

MSEK	2024	2023
Hyresintäkter		
Förfaller till betalning inom ett år	3 610	3 497
Förfaller till betalning mellan 1–5 år	16 692	16 521
Förfaller till betalning senare än 5 år	31 044	32 273
Summa	**51 347**	**52 291**

Cirka 1,6 procent av hyresintäkterna avser övriga hyror från kontor, butiker och andra mindre hyresintäkter. Löptiden på dessa avtal är betydligt kortare. Dessa hyresintäkter ingår ej i ovanstående uppställning.

C3 ARVODE OCH ERSÄTTNING TILL REVISORER

ERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	2024	2023	2024	2023
PwC				
Revisionsuppdrag	–13,6	–12,3	–5,7	–5,2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget[1)]	–0,1	–0,3	–0,1	—
(varav till moderbolagets revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB)	*–0,1*	—	—	—
Skatterådgivning[1)]	—	–0,3	—	—
(varav till moderbolagets revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB)	—	—	—	—
Övriga tjänster[2)]	–2,2	–0,8	–2,1	–0,8
(varav till moderbolagets revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB)	*–2,1*	—	—	—
Övriga revisorer				
Revisionsuppdrag	–7,9	–6,3	—	—
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,0	–0,2	—	—
Skatterådgivning	–0,2	–0,2	—	—
Övriga tjänster	—	—	—	—
Summa	**–24,0**	**–20,4**	**–7,9**	**–6,0**

[1)] Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser övriga lagstadgade intyg.
[2)] Övriga tjänster avser främst rådgivning och granskning rörande ESRD.

C4 KOSTNADER HYRESAVTAL

KONCERNEN

MSEK	2024	2023
Driftskostnader	–58	–60
Underhållskostnader	–71	–72
Fastighetsskatt	–136	–128
Fastighetsadministration	–270	–242
Övriga förvaltningskostnader	–33	–31
Summa	**–568**	**–533**

I driftskostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten och fastighetsskötsel. Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system.

En del av driftskostnaderna och fastighetsskatten vidaredebiteras till hyresgästerna. Dessa intäkter redovisas under rubriken "Övriga fastighetsintäkter" i resultaträkningen och uppgår till 114 (115) MSEK. Fastighetsadministrationen om –270 (–242) MSEK utgör bland annat kostnader för bolföring, revision, legal rådgivning och övriga administrationsrelaterade kostnader.

C5 KOSTNADER EGEN DRIFT

KONCERNEN

MSEK	2024	2023
Personalkostnader	–994	–1 043
Marknadsföring och försäljning	–153	–199
Reparation och underhåll	–147	–118
Fastighetsskatt	–63	–101
Övriga driftskostnader	–1 072	–985
Avskrivningar	–284	–283
Summa	**–2 713**	**–2 729**

I kostnader för Egen drift ingår kostnader för personal, administration, marknadsföring, underhåll samt driftskostnader. Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Utöver det ingår även avskrivningar på rörelsefastigheterna som redovisas till bokfört värde och belastas med årliga avskrivningar. Rörelsefastigheterna redovisas till anskaffningsvärde vilket löpande minskas med avskrivningar.

C6 RÖRELSENS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG

KONCERNEN

MSEK	2024	2023
Personalkostnader	–1 150	–1 198
Kostnad såld vara	–153	–199
Underhåll	–218	–191
Drift och administration	–1 457	–1 339
Fastighetsskatt	–199	–229
Avskrivningar	–304	–303
Summa	**–3 481**	**–3 459**

Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Utöver det ingår även avskrivningar på rörelsefastigheterna som redovisas till bokfört värde och belastas med årliga avskrivningar samt avskrivning på kontorsinventarier.

C7 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Kortfristiga ersättningar
Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls. En skuld redovisas för den förväntade kostnaden för bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

Avgiftsbestämda pensionsplaner
Avgiftsbestämda planer är planer för ersättningar efter avslutad anställning enligt vilka ett företag betalar fastställda avgifter till ett annat företag (normalt sett ett försäkringsbolag) och inte har någon legal förpliktelse eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultatet i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

Kapitalförsäkringar för anställda
Företaget har avgiftsbestämda kapitalförsäkringar för anställda som har en pensionspremie som överstiger 10 prisbasbelopp, den delen som enligt företagets pensionspolicy överstiger 10 prisbasbelopp är placerad i en kapitalförsäkring, premien definieras i procent av lön med hänsyn tagen till lön och ålder, kapitalförsäkringarna är pantsatta till de anställda. Kapitalförsäkring skuldförs till beräknad skuld och motsvaras av en av moderbolaget ägd tillgång.

Incitamentsprogram för anställda
Pandox incitamentsprogram redovisas i enlighet med IFRS 2. Programmet ger upphov till ett åtagande gentemot programdeltagarna vilket värderas till verkligt värde och redovisas som en kostnad med en motsvarande ökning av avsättningar. Det verkliga värdet beräknas per utgången av varje rapportperiod. Kostnader inklusive sociala avgifter fördelas och avsättningen ackumuleras över programmets intjänandeperiod.

Koncernens och moderbolagets lönekostnader och styrelsearvoden uppgår till –1 145,4 (–1 205,0) MSEK och presenteras i nedanstående tabell.

LÖNER, ARVODEN OCH FÖRMÅNER

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	2024	2023	2024	2023
Styrelsens ordförande				
Christian Ringnes	–1,0	–1,0	–1,0	–1,0
Övriga styrelseledamöter				
Bengt Kjell (vice Ordförande)	–0,8	–0,8	–0,8	–0,8
Jon Rasmus Aurdal	–0,6	–0,6	–0,6	–0,6
Ann-Sofi Danielsson	–0,6	–0,6	–0,6	–0,6
Ulrika Danielsson	–0,6	–0,5	–0,6	–0,5
Jeanette Dyhre Kvisvik	–0,5	–0,5	–0,5	–0,5
Jakob Iqbal	–0,5	–0,5	–0,5	–0,5
Verkställande direktören				
Grundlön	–7,3	–6,8	–7,3	–6,8
Rörlig ersättning	–3,1	–2,6	–3,1	–2,6
Incitamentsprogram	–3,5	–0,3	–3,5	–0,3
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	–23,0	–21,7	–23,0	–21,7
Rörlig ersättning	–7,7	–7,2	–7,7	–7,2
Andra ersättningar[1)]	–9,3	–8,4	–1,7	–1,2
Incitamentsprogram	–14,3	–1,4	–14,3	–1,2
Övriga anställda	–881,5	–960,2	–26,1	–29,6
Incitamentsprogram	–3,1	–0,5	–3,1	–0,3
Summa	–957,4	–1 013,4	–94,4	–75,4

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	2024	2023	2024	2023
Avtalsenliga pensionskostnader				
Verkställande direktör	–2,6	–2,4	–2,6	–2,4
Övriga ledande befattningshavare	–6,7	–6,2	–6,7	–6,2
Övriga anställda	–22,7	–28,9	–5,7	–6,8
Summa	–32,0	–37,5	–15,0	–15,4
Sociala kostnader inkl. löneskatt				
Styrelsens ordförande	–0,1	–0,1	–0,1	–0,1
Övriga styrelseledamöter	–0,7	–0,6	–0,7	–0,6
Verkställande direktör	–4,9	–3,6	–4,9	–3,6
Övriga ledande befattningshavare	–11,8	–9,9	–11,8	–9,8
Övriga anställda	–138,5	–139,9	–13,5	–12,1
Summa	–156,0	–154,1	–31,0	–26,2
Summa	–1 145,4	–1 205,0	–140,4	–117,0

[1)] En ledande befattningshavare fakturerar sin ersättning.

Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och styrelseledamöter

Syfte och omfattning
Dessa riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare omfattar bolagets styrelseledamöter och koncernledning, vilken inkluderar verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. Riktlinjerna är framåtblickande och ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2024. Riktlinjerna omfattar inte sådana ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet
Pandox vision är att vara ett av de ledande hotellfastighetsbolagen i världen när det gäller specialistkompetens för aktivt ägande, förvaltning och utveckling av hotellfastigheter samt drift av hotell. Pandox strategi är att äga stora hotellfastigheter med strategiska lägen och hyra ut dem till starka hotelloperatörer under långa omsättningsbaserade hyresavtal. I situationer då förutsättningar för en lönsam hyresrelation saknas kan Pandox välja att driva hotellverksamheten i egen regi. Pandox är en aktiv ägare som rör sig fritt över hotellvärdekedjan, vilket både minskar risken och skapar nya affärsmöjligheter. Genom specialisering, affärsmässig flexibilitet och genomtänkt diversifiering i flera dimensioner lägger Pandox grunden för företagets värdeskapande.

Ett långsiktigt framgångsrikt och hållbart genomförande av bolagets affärsstrategi förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

Rörliga kontantersättningar som omfattas av dessa riktlinjer ska även de syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

Ersättning till ledande befattningshavare
Formerna av ersättning m.m.
Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, kortsiktig rörlig kontantersättning baserad på den fasta kontantlönen, kontantbaserade incitamentsprogram (befintligt och kontinuerligt LTI-program som enligt villkoren numera löper med ett år i taget), pensionsförmåner och andra förmåner. Därutöver möjliggör riktlinjerna ett prestationsbaserat långfristigt kontantprogram kopplat till aktiekursen för medlemmar i koncernledningen och andra nyckelpersoner inom Pandox ("LTIP 2024"). Prestationsvillkoren i LTIP 2024 mäts under perioden 1 januari 2024 – 31 december 2025 och LTIP 2024 ska utbetalas kontant snarast möjligt efter den 31 december 2025. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie-, aktiekursrelaterade eller prestationsbaserade ersättningar.

Den kortsiktiga rörliga kontantersättningen baserad på den fasta kontantlönen får uppgå till högst sex månadslöner för den verkställande direktören, och fyra månadslöner för övriga ledande befattningshavare. Därutöver ska verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare kunna erbjudas möjlighet att delta i kontantbaserade incitamentsprogram, vilka, om sådana införs av styrelsen och ersättningsutskottet, ska utformas likt Pandox befintliga kontantbaserade incitamentsprogram. Kriterierna i programmen kan dock variera. Kontantbaserade incitamentsprogram kan vara kontinuerliga och fortlöpande. För det fall sådana kontantbaserade incitamentsprogram implementeras ska det inom ramen för detta även fortsättningsvis vara möjligt att erhålla flera årslöner om utväxlingen för bolagets aktieägare under samma period varit mycket god.

För verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare ska pensionsförmåner vara premiebestämda. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska kunna uppgå till högst 35 procent av den fasta årliga kontantlönen. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande.

20250806013321

►► Not C7, forts.

Andra förmåner får innefatta bl.a. livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner ska inte utgöra en väsentlig del av den totala ersättningen.

Ytterligare kontant ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang är tidsbegränsade och endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan ersättning ska vara affärsmässigt motiverad, stå i proportion till individens fasta lön och inte utges mer än en gång per år och per individ. Beslut om sådan ersättning ska fattas av styrelsen på förslag av ersättningsutskottet.

Beträffande anställningsförhållanden som lyder under andra regler än svenska får vederbörliga anpassningar ske för att följa tvingande sådana regler eller fast lokal praxis, varvid dessa riktlinjers övergripande ändamål så långt möjligt ska tillgodoses.

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.

Den kortsiktiga rörliga kontantersättningen baserad på den fasta lönen och ersättning som utgår under kontantbaserade incitamentsprogram (befintligt och kontinuerligt LTI-program och LTIP 2024), ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning baserad på den fasta ersättningen ska kunna mätas under en period om ett år. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning under kontantbaserade incitamentsprogram ska kunna mätas, och avräknas, under en period om ett år men för mål som satts långsiktigt.

Kriterierna för såväl kortsiktig som långsiktig rörlig kontantersättning ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet och avkastning för aktieägarna (för befintligt och kontinuerligt LTI-program gäller tillväxt i cash earnings per aktie, tillväxt i EPRA NRV per aktie samt hållbarhet) genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling. Kriterierna för kortsiktig rörlig kontantersättning kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Minst en tredjedel (1/3) av erhållen nettobonus i de kontantbaserade incitamentsprogrammen ska under året återinvesteras i aktier i bolaget. Dessa aktier ska behållas åtminstone i två år beräknat från förvärvsdatumet.

När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska det fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Ersättningsutskottet ansvarar för den bedömningen. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Styrelsen ska ha möjlighet att enligt lag eller avtal och med de begränsningar som må följa därav helt eller delvis återkräva rörlig ersättning som utbetalats på felaktiga grunder.

Ersättning till styrelseledamöter

Styrelseledamöters ersättning för arbete i Pandox styrelse beslutas av bolagsstämman. Styrelseledamöter har enbart rätt att erhålla sådant arvode som beslutats om av bolagsstämman. Eventuell ytterligare ersättning kan dock utgå för tjänster som styrelseledamöter tillhandahåller Pandox inom deras respektive expertisområden utanför deras uppdrag som styrelseledamöter. Sådan ersättning ska vara marknadsmässig och regleras i ett konsultavtal som godkänns av styrelsen.

Anställningsvillkor

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Upphörande av anställning

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden för verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare vara högst sex till tolv månader. Vid uppsägning från ledande befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader. Vid bolagets uppsägning av verkställande direktören utgår ett avgångsvederlag om arton månadslöner som kan reduceras till följd av andra inkomster som den verkställande direktören erhåller. I övrigt utgår inga avgångsvederlag.

Beslutsprocess, förändringar och avvikelser, etc

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott. I utskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut om förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Ersättningsutskottets ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frångående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frångå riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

Dessa riktlinjer gäller från årsstämma 2024 tills vidare.

Anställningsvillkor ledande befattningshavare

För verkställande direktören är den rörliga ersättningen maximerad till 5 månadslöner. För andra ledande befattningshavare är den rörliga ersättningen maximerad till 4 månadslöner. Den rörliga ersättningen baseras på kriterier avseende koncernens resultat och individuellt uppsatta mål. Vidare finns det långsiktiga incitamentsprogram. Mellan företaget och verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till 18 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas mot andra inkomster. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag. Mellan företaget och andra ledande befattningshavare gäller en uppsägningstid om 6–12 månader från företagets sida och 6 månader vid egen uppsägning. Inget avgångsvederlag utgår för andra ledande befattningshavare. Pensionspremien för verkställande direktören ska uppgå till 35% av den pensionsgrundande lönen. Övriga ledande befattningshavares pensionspremier baseras på en fastställd policy där avsättningen varierar beroende på lönenivå och ålder.

Incitamentsprogram för anställda

Pandox har incitamentsprogram för ledande befattningshavare och nyckelpersoner:

- Incitamentsprogramen är kontinuerliga, fortlöpande, prestations- och kontantbaserat incitamentsprogram baserade på förutbestämda och mätbara finansiella och icke-finansiella kriterier.

Styrelse moderbolag 2024:

Christian Ringnes, styrelseordförande
Jeanette Dyhre Kvisvik
Jakob Iqbal
Bengt Kjell, vice styrelseordförande
Ann-Sofi Danielsson
Jon Rasmus Aurdal
Ulrika Danielsson

Ledande befattningshavare 2024:

Liia Nõu, vd
Anneli Lindblom, CFO
Anders Berg
Mattias Bernunger
Martin Creydt
Tobias Ekman
Lars Häggström
Aldert Shaaphok
Caroline Tivéus
Jonas Törner

Styrelse och ledande befattningshavare 2024:

Antal Moderbolaget: 17, varav 6 kvinnor
Antal Koncernen: 17 varav 6 kvinnor

Medelantalet anställda för koncernen under 2024 uppgick till 1 498 personer (1 380) fördelningen på länder och kön framgår nedan.

	Koncernen		Moderbolaget	
Medelantal anställda	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Kvinnor	759	709	14	17
Män	739	671	23	24
Summa	**1 498**	**1 380**	**37**	**41**
Styrelse				
Kvinnor	3	3	3	3
Män	4	4	4	4
Summa	**7**	**7**	**7**	**7**
Ledande befattningshavare				
Kvinnor	3	3	3	3
Män	7	7	7	6
Summa	**10**	**10**	**10**	**9**
Medelantal anställda per land				
Sverige	37	41	37	41
Belgien	436	452	—	—
Tyskland	336	318	—	—
Kanada	91	190	—	—
Danmark	20	20	—	—
Finland	24	23	—	—
Norge	2	1	—	—
Nederländerna	44	39	—	—
Storbritannien	508	296	—	—
Summa	**1 498**	**1 380**	**37**	**41**

D Skatt

D1 SKATT

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, förutom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital och då även tillhörande skatteeffekt inkluderas.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, och uppskjutna skatteskulder och fordringar redovisas i balansräkningen för alla temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Redovisat värde på uppskjutna skattefordringar och underskottsavdrag prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras om det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas helt eller delvis.

Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats per balansdagen och förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Den temporära skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder vid ett tillgångsförvärv redovisas inte som uppskjuten skatt.

! VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Pandox förfogar över skattemässiga förlustavdrag. Pandox har värderat de underskottsavdrag, enligt gällande skatteregler, som kommer att kunna nyttjas mot framtida prognostiserade vinster. Pandox kan dock inte lämna några garantier för att dagens, eller nya skatteregler inte innebär begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen.

SKATT I RESULTATRÄKNINGEN

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt	–318	–375	–137	–217
Uppskjuten skatt	–335	292	–22	46
Summa	**–653**	**–83**	**–159**	**–171**

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	2024	2023	2024	2023
Skatt				
Redovisat resultat före skatt	2 359	–497	1 298	2 187
Inkomstskatt beräkning enligt gällande skattesats[2]	–486	103	–267	–451
Skatt hänförlig till tidigare år	50	13	–4	0
Ej skattepliktiga intäkter[1]	148	61	113	293
Ej avdragsgilla kostnader	–240	–103	–1	–12
Ej avdragsgilla räntekostnader	–147	–184	—	—
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	34	48	—	—
Underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	–5	–56	—	—
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	44	99	—	—
Justering av temporära skillnader	–62	–33		–1
Förändrad skattesats	3	6	—	—
Effekt skatt utländska bolag	8	–37	—	—
Årets skatt enligt resultaträkningen	**–653**	**–83**	**–159**	**–171**

[1] Skattefri kapitalvinst med anledning av koncernintern försäljning av aktier i dotterbolag, skattefria omräknade kursvinster samt avräkning av utländsk skatt.

[2] Den 1 januari 2024 sänktes bolagsskattesatsen i Österrike till 23%. Omvärdering av uppskjuten skatt har redan skett under 2023. Årets effekt beror på förändringar i tillämplig tysk handelsskattesats för vissa företag.

2025080601322

►► Not D1, forts.

KONCERNEN UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Ingående balans underskottsavdrag	227	206	0	0
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	46	97	—	0
Förvärv	—	—	—	—
Tillkommande underskottsavdrag	7	22	—	—
Utnyttjade underskottsavdrag	–36	–95	—	—
Omklassificering	—	—	—	—
Förändrad skattesats	—	—	—	—
Omräkningsdifferens på utländska underskott	3	–3	—	—
Utgående balans	247	227	0	0
Ingående balans räntederivat	0	0	54	7
Justerad ingående balans	—	—	—	—
Årets förändring	—	—	–25	47
Omklassificering till skulder	—	—	—	—
Förändrad skattesats	—	—	—	—
Omräkningsdifferens	—	—	—	—
Utgående balans	0	0	29	54
Ingående balans övriga temporära skillnader	113	99	6	7
Justerad ingående balans	–2	0	—	—
Årets förändring	–13	16	3	–1
Förändrad skattesats	—	—	—	—
Omräkningsdifferens	2	–2	—	—
Utgående balans	100	113	9	6
Utgående balans skattefordringar	347	340	38	60

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott beräknas uppgå till 3 365 (4 822) MSEK den 31 december 2024. Uppskjuten skattefordran har beräknats på 1 288 (2 001) MSEK av underskotten. Uppskjuten skattefordran har inte redovisats på skattemässiga underskott om 2 077 (2 820) MSEK där avräkning mot framtida beskattningsbara vinster bedöms vara osäker.

Årets förändring av uppskjuten skattefordran har redovisats över resultaträkningen förutom omräkningsdifferens på utländska underskott.

KONCERNEN UPPSKJUTEN SKATTESKULD

MSEK	Förvaltnings-fastigheter	Rörelse-fastigheter	Obeskattade reserver	Övriga temporära skillnader	Räntederivat	Summa
Ingående balans 1 jan 2023	4 507	350	197	18	466	5 538
Justerad ingående balans	—	—	—	0	0	0
Förändring redovisad i resultaträkningen	–54	–38	15	80	–250	–247
Försäljning	—	—	—	—	—	0
Omklassificering	—	—	—	—	—	0
Förvärv	—	—	—	—	—	0
Omräkningsdifferens	–20	0	0	–2	1	–21
Utgående balans 31 dec 2023	4 433	312	212	96	217	5 270
Ingående balans 1 jan 2024	4 433	312	212	96	217	5 270
Justerad ingående balans	—	—	—	1	0	1
Förändring redovisad i resultaträkningen	315	40	16	–18	–20	333
Försäljning	—	—	—	—	—	0
Omklassificering	—	—	—	—	—	0
Förvärv	78	—	—	—	—	78
Omräkningsdifferens	68	14	2	10	0	94
Utgående balans 31 dec 2024	4 894	366	230	89	197	5 776

Uppskjuten skatteskuld avseende förvaltningsfastigheter avser temporära skillnader mellan verkligt värde och justerat skattemässigt värde. Justeringsbeloppet utgörs av skillnaden mellan fastighetens redovisade anskaffningsvärde vid förvärvstidpunkten, efter avdrag för skatterabatt, och fastighetens skattemässiga värde vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatteskuld avseende Rörelsefastigheter avser temporära skillnader mellan anskaffningsvärde och skattemässigt värde på fastigheterna. Uppskjuten skatteskuld avseende räntederivat avser orealiserade värdeförändringar som inte påverkar beskattningen.

Uppskjuten skatt nyttjanderättstillgångar
Uppskjutna skatteskulder kopplat till nyttjanderättstillgångar uppgår till 632 (572) MSEK och och uppskjutna skattefordringar kopplade till leasingskulder uppgår till 634 (573) MSEK.

E Tillgångar

E1 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

§ ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter samt värdestegringar. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda, klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde i enlighet med IAS 40. Värdering sker enligt Nivå 3 i IFRS värderingshierarki och baseras på marknadsvärden som skulle utgöra det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden. Den generella definitionen av Nivå 3 är att värderingen baseras på antaganden och bedömningar från företagets sida.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter, därefter till verkligt värde vid varje bokslutstillfälle. Tillkommande utgifter aktiveras då det är sannolikt att företaget erhåller ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna, med andra ord att utgiften är värdehöjande. Övriga underhållsutgifter samt reparationer resultatförs i den period de uppstår.

Rörelsefastigheter som omklassificeras till förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde vid omklassificeringstidpunkten.

Förändringar i verkligt värde redovisas över resultaträkningen och fördelas på realiserade och orealiserade värdeförändringar. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar för avyttrade fastigheter och orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar.

Värdering

Fastigheternas verkliga värde fastställs vid varje enskilt bokslutstillfälle genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskild fastighet. Värdering sker kvartalsvis av samtliga fastigheter, om avtal har tecknats avseende köp och försäljning av fastighet utgör i stället avtalat fastighetsvärde grunden för marknadsvärdet vid kommande kvartalsbokslut.

Värdet för fastigheterna bedöms med stöd av en kassaflödesmodell med en kalkylperiod om 10 år. Varje enskild hotellfastighets värde utgörs av nuvärdet av det framtida kassaflödet samt restvärdet år 10 diskonterat med marknadens avkastningskrav. Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse för värderingen är den framtida intjäningsförmågan genom hyresutveckling, värdeförändringen i form av förädlingsmöjligheter, fastighetens läge, underhållsskick samt marknadens avkastningskrav.

Byggrätter och andra fastigheter där en kassaflödesvärdering inte är tillämplig, marknadsvärderas i stället utifrån ortsprismetoden.

Externa värderingar genomförs årligen. Det är Pandox långivare som bestämmer, eller i vissa fall medverkar i beslut om, vilken extern värderare som ska användas, vilka hotellfastigheter som ska värderas och när det ska ske. De externa värderingarna är en viktig referenspunkt för Pandox värderingsmodell och uppstår en skillnad mot internt utförd värdering analyseras den för att på så vis utmana modellen och gjorda antaganden. Under 2024 har 100 procent av fastighetsportföljen externvärderats.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i balansräkningen. Rörelsefastigheter däremot redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och nedskrivningar i balansräkningen. Marknadsvärdet för Pandox samtliga fastighetsslag redovisas i informationssyfte bland nyckeltalen och ingår i EPRA NRV-beräkningarna.

! VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Antaganden kassaflöde

Pandox hotellhyresavtal är i huvudsak omsättningsbaserade, med eller utan en kontrakterad minimihyra, vilket betyder att hoteloperatörens omsättning har en direkt påverkan på hyresintäkternas storlek. Vid bedömningen av en hotellfastighets framtida intjäningsförmåga beräknas, utöver ett landspecifikt inflationsantagande, de underliggande intäkterna i operatörens (hyresgästens) verksamhet med beaktande och analys av marknadsläget med fokus på utbud, exempelvis att nya hotell byggs eller att hotell upphör med sin verksamhet. Hur efterfrågan utvecklas från exempelvis fritids-/affärs-/eller mötessegmenten samt effekter på hotellens beläggning, snittpris och marknadsandelar i sin konkurrentgrupp. Utifrån marknadsanalysen och hotellspecifika bedömningar (exempelvis nyligen genomförda renoveringar) beräknas operatörens intäkter prognosticerat per intäktskategori (hotellrum, mötesrum, mat och dryck etc.) och den omsättningsbaserade hyran appliceras enligt avtal för att på så sätt beräkna total omsättningshyra. Generellt sett uppgår de procentuella hyrorna för rumsintäkter till 25–40 procent och övriga intäkter till 5–15 procent. I de fall den beräknade omsättningshyran understiger kontrakterad miniminivå används minimihyresnivån som inbetalning. Med fastighetskostnader avses drift, underhåll, fastighetsskatt, försäkring och tomträttsavgäld.

Antaganden avkastningskrav

Direktavkastningskraven tar sin utgångspunkt i marknadens direktavkastningskrav som i mån av tillgång härletts ur försäljningar av jämförbara hotellfastigheter. I brist på sådan information väger Pandox samman information om historiska hotellfastighetstransaktioner och ortsprismetoden med fokus på hotellfastighetens skick (tekniskt, produktmässigt), läge (ort, mikroläge), utvecklingsmöjligheter (tillbyggnad, utbyggnad, ändamålsenliga ytor) samt operatörens hyresbetalningsförmåga, hyresavtalets konstruktion och längd, hyresgarantier och finansiella kovenanter.

Avkastningskraven har i huvudsak förblivit oförändrade under år 2024.

20250806013323

▸▸ Not E1, forts.

Förändring per geografisk marknad framgår av nedanstående tabeller:

PER GEOGRAFISK MARKNAD 31 DECEMBER 2024

MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Irland	Övriga	Summa
Ingående balans	**15 470**	**4 063**	**3 303**	**4 430**	**12 600**	**1 415**	**12 185**	**3 760**	**57 226**
Förvärv	0	—	—	—	—	—	—	—	0
Investeringar i befintlig portfölj	322	47	85	39	124	74	38	3	732
Utrangeringar/Avyttringar	—	—	—	—	–69	—	—	—	–69
Omklassificeringar	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Värdeförändring	227	169	124	–144	–22	2	331	–79	608
Valutakursförändring	—	139	–58	156	443	50	949	114	1 793
Utgående balans	**16 019**	**4 418**	**3 454**	**4 481**	**13 076**	**1 541**	**13 503**	**3 798**	**60 290**

PER GEOGRAFISK MARKNAD 31 DECEMBER 2023

MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Irland	Övriga	Summa
Ingående balans	**15 436**	**3 548**	**3 575**	**4 511**	**13 124**	**1 380**	**12 283**	**3 706**	**57 563**
Förvärv	326	—	—	—	—	4	—	—	330
Investeringar i befintlig portfölj	156	26	38	15	142	36	79	1	493
Utrangeringar/Avyttringar	—	—	—	—	–228	—	—	—	–228
Omklassificeringar	—	467	—	—	—	—	—	—	467
Värdeförändring	–447	43	–73	–83	–407	–2	–331	6	–1 294
Valutakursförändring	—	–21	–237	–13	–31	–3	154	47	–105
Utgående balans	**15 470**	**4 063**	**3 303**	**4 430**	**12 600**	**1 415**	**12 185**	**3 760**	**57 226**

KALKYLANTAGANDEN PER GEOGRAFISKT OMRÅDE 2024

	Verkligt värde, MSEK	Direktavkastningskrav Intervall, %	Direktavkastningskrav Snitt, %	Diskonteringsränta Intervall, %	Diskonteringsränta Snitt, %
Sverige	16 019	4,5–7,3	5,5	6,5–9,3	7,5
– varav Stockholm	*5 892*	*4,5–6,2*	*5,1*	*6,5–8,2*	*7,1*
– varav Göteborg	*2 806*	*4,6–7,3*	*5,1*	*6,6–9,3*	*7,1*
– varav Malmö	*1 454*	*5,5–6,4*	*5,5*	*7,5–8,4*	*7,5*
– varav Övriga Sverige	*5 867*	*5,6–6,6*	*6,0*	*7,6–8,6*	*8,0*
Danmark	4 418	5,2–6,8	5,7	7,2–8,8	7,7
Norge	3 454	5,5–8,4	6,6	7,5–10,4	8,6
Finland	4 481	5,5–10,0	6,2	7,5–12,0	8,2
Tyskland	13 076	5,7–6,8	6,3	7,7–8,8	8,3
Belgien	1 541	6,6–7,4	7,0	8,6–9,4	9,0
Storbritannien, Irland	13 503	5,8–7,7	6,6	7,8–9,7	8,6
Övriga	3 798	5,3–7,2	6,2	7,3–9,2	8,0
Summa	**60 290**	**4,5–10,0**	**6,1**	**6,5–12,0**	**8,1**

KALKYLANTAGANDEN PER GEOGRAFISKT OMRÅDE 2023

	Verkligt värde, MSEK	Direktavkastningskrav Intervall, %	Direktavkastningskrav Snitt, %	Diskonteringsränta Intervall, %	Diskonteringsränta Snitt, %
Sverige	15 470	4,5–7,3	5,5	6,7–9,5	7,7
– varav Stockholm	*5 670*	*4,5–6,2*	*5,1*	*6,7–8,4*	*7,3*
– varav Göteborg	*2 883*	*4,6–7,3*	*5,1*	*6,8–9,5*	*7,3*
– varav Malmö	*1 400*	*5,2–6,4*	*5,5*	*7,4–8,6*	*7,7*
– varav Övriga Sverige	*5 518*	*5,6–6,6*	*6,1*	*7,8–8,8*	*8,4*
Danmark	4 063	5,2–6,8	5,7	7,2–8,8	7,8
Norge	3 303	5,0–8,3	6,3	7,2–10,5	8,5
Finland	4 430	5,4–10,0	6,1	7,4–12,0	8,1
Tyskland	12 600	5,3–6,9	6,3	7,5–9,1	8,5
Belgien	1 415	6,0–7,1	6,6	8,2–9,4	8,8
Storbritannien, Irland	12 185	5,8–8,0	6,6	8,0–10,2	8,8
Övriga	3 760	5,4–6,9	6,1	7,3–8,9	8,0
Summa	**57 226**	**4,5–10,0**	**6,1**	**6,7–12,0**	**8,2**

►► Not E1, forts.

Känslighetsanalys

Nedanstående känslighetsanalys visar hur +/– 1 procentenhets förändring i en parameter isolerat påverkar förvaltningsfastigheternas värde. Känslighetsanalysen ska dock tolkas med försiktighet eftersom förändringar i driftnetto och avkastningskrav ofta är sammanlänkade och därmed kan leda till förändringar i flera parametrar samtidigt.

KÄNSLIGHETSANALYS VERKLIGT VÄRDE

	Förändring	Värdeeffekt 2024, MSEK	Värdeeffekt 2023, MSEK
Direktavkastningskrav	+/–0,5pp	–4 548 / +5 357	–4 345 / +5 123
Valutakursförändring	+/–1%	+/–443	+/–418
Hyresintäkter	+/–1%	+/–608	+/–583
Diskonteringsränta [1]	+/–0,5pp	–3 500/+ 3 960	–3 273/+ 3 696
Driftnetto [2]	+/–1%	+/–569	+/–547

[1] Värdet avser nivå utgång 2024 baserat på 31 omsättningsbaserade hyresavtal utan kontrakterad miniminivå och 90 omsättningsbaserade hyresavtal med kontrakterad miniminivå som genererade rörlig hyra utöver miniminivå. I hyresavtal med kontrakterad miniminivå genereras omsättningsbaserad hyra först när ackumulerad hyra överstiger miniminivån.

I omsättningsbaserade hyresavtal utan miniminivå påverkas hyresintäkterna omedelbart av förändring i RevPAR. För omsättningsbaserade hyresavtal med kontrakterad minimihyra gäller att rörlig hyra endast utgår när den ackumulerade totalhyran överstiger den ackumulerade minimihyran – först då påverkas hyresintäkterna av en förändring i RevPAR. För fasta hyresavtal sker normalt årlig indexering.

Känslighetsanalysen utgår från det förenklade antagandet att en förändring i hyresintäkten är evig.

EFFEKT AV REVPAR-FÖRÄNDRING PER 31 DECEMBER 2024:

Förvaltningsfastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt, MSEK
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/– 1%	+/– 29

Hotellfastigheterna innehåller framför allt ytor för hotelländamål vilka är fullt uthyrda (Hyresavtal) alternativt drivs i egen regi (Egen drift) och har därmed en vakansgrad om 0 procent. Övriga lokalytor, exempelvis kontor och butiker, utgjorde 2024 cirka 1,3 procent av total fastighetsyta med en vakansgrad om cirka 12 procent. Sammantaget uppgick total vakansgrad i Pandox fastighetsportfölj därmed till cirka 0,2 procent 2024.

Väsentliga åtaganden för investeringar i hotellfastigheter

Vid utgången av det fjärde kvartalet 2024 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 569 MSEK, varav 517 MSEK förväntas genomföras under 2025. Under 2024 har totala investeringar samt underhåll uppgått till cirka 732 MSEK respektive 71 MSEK.

Större pågående och framtida projekt utgörs av Leonardo Christchurch, Quality Hotel Luleå samt det gemensamma investeringsprogrammet tillsammans med Scandic.

SPECIFIKATION AV FASTIGHETSINTÄKTER OCH RELATERADE KOSTNADER

MSEK	2024	2023	2022
Hotellhyror			
Fast hyra	216	226	193
Omsättningsbaserad hyra i hyresavtal utan kontrakterad miniminivå	528	615	636
Minimihyra i hyresavtal med kontrakterad miniminivå	2 178	1 989	1 786
Omsättningsbaserad hyra i hyresavtal med kontrakterad miniminivå	747	661	383
Summa hotellhyror	3 669	3 492	2 999
Övriga fastighetsintäkter			
Övrig hyra (lokaler, butiker, mobilmaster etc)	59	57	53
Övriga intäkter (tillägg, stöd etc)	136	141	255
Summa övriga fastighetsintäkter	195	198	308
Summa totala fastighetsintäkter	3 864	3 690	3 307
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld)[1]	–298	–291	–245

[1] Exklusive fastighetsadministration och försäkringskostnader.

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med verkligt värdemetoden. Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. För rörelsefastigheter, dvs fastigheter där Pandox även verkar som hotelloperatör, se not E2. Av nedanstående tabell framgår förändringen av förvaltningsfastigheternas verkliga värde:

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

MSEK	2024	2023
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari)	57 226	57 563
+ Förvärv	0	330
+ Investeringar i befintlig portfölj	732	493
– Utrangeringar/Avyttringar	–69	–228
+/– Omklassificeringar	—	467
+/– Värdeförändring	608	–1 294
+/– Valutakursförändring	1 793	–105
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (31 december)	60 290	57 226

20250806013324

E2 RÖRELSEFASTIGHETER

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

De fastigheter som används i Egen drift klassificeras som rörelsefastigheter. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar enligt IAS 16.

Rörelsefastigheterna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

En tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs löpande. Avskrivningstiden uppgår till mellan 3 och 200 år beroende på vilken komponent som avses.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader, linjär avskrivningsmetod tillämpas:

– Stomme	150–200 år
– Tak	50 år
– Fasad	50 år
– Inre ytskikt	20 år
– Installationer	25 år
– Badrum	25 år
– Specialanpassningar	50 år
– Fast inredning	15–25 år
– Markanläggningar	28 år
– Inventarier/inredning	3–25 år

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

KONCERNEN

MSEK	31 dec 2024	31 dec 2023
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	8 353	7 553
Omklassificering	–6	–48
Förvärv	3 292	1 246
Avyttringar	–634	–392
Investeringar	33	89
Nedskrivningar	–25	–84
Omföring från pågående ny-/ombyggnation	17	26
Omräkningsdifferens	489	–37
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 519	8 353
Ingående avskrivningar	–1 337	–1 400
Omklassificering	0	216
Avyttringar	163	—
Försäljningar/Utrangeringar	—	—
Årets avskrivningar	–176	–159
Omräkningsdifferens	–51	6
Utgående ackumulerade avskrivningar	–1 401	–1 337
Planenligt restvärde byggnader	10 118	7 016
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	836	933
Omklassificering	—	–55
Förvärv/Avyttringar	495	–41
Omräkningsdifferens	45	–1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	1 376	836
Totalt utgående planenligt restvärde	11 494	7 852
Pågående arbete rörelsefastighet		
Ingående anskaffningsvärden	421	220
Omklassificering	—	–49
Investeringar	213	293
Försäljningar/Utrangeringar	—	—
Omföring från pågående ny-/ombyggnation	–29	–35
Omräkningsdifferens	25	–8
Utgående anskaffningsvärden pågående arbete	630	421
Summa rörelsefastigheter	12 124	8 273

Det verkliga värdet (marknadsvärdet) på rörelsefastigheterna överstiger anskaffningsvärdet och framgår nedan. För verkligt värde värderingsmetod se not E1.

MSEK	31 dec 2024	31 dec 2023
Marknadsvärde rörelsefastigheter (inkl. inventarier/inredning)	16 044	11 813

EFFEKT AV REVPAR-FÖRÄNDRING PER 31 DECEMBER 2024:

Rörelsefastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt, MSEK
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/– 1%	+/– 28 (27)

VÄRDEFÖRÄNDRING RÖRELSEFASTIGHETER, REDOVISAS ENDAST I INFORMATIONSSYFTE

	MSEK
Rörelsefastigheter, ingående balans (1 januari, 2024)	11 813
+ Förvärv	3 884
+ Investeringar i befintlig portfölj	292
– Avyttring	–637
+/– Värdeförändring	67
+/– Valutakursförändring	625
Rörelsefastigheter, utgående balans (31 december, 2024)	16 044

Väsentliga åtaganden för investeringar i hotellfastigheter

Vid utgången av det fjärde kvartalet 2024 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 1 120 MSEK, varav 583 MSEK förväntas genomföras under 2025. Under 2024 har totala investeringar samt underhåll uppgått till cirka 292 MSEK respektive 147 MSEK.

Större pågående och framtida projekt utgörs av DoubleTree by Hilton Brussels City, Radisson Blu Glasgow och det gröna investeringsprogrammet.

E3 INVENTARIER OCH INREDNING

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning utrangering eller avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader.

Avskrivningsprinciper
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod:
– Maskiner och inventarier 3–15 år

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Moderbolaget
Anläggningstillgångar i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Ingående anskaffningsvärden	1 419	1 577	23	23
Förvärv	—	—	—	—
Avyttringar	–200	–41	—	—
Investeringar	47	47	0	0
Omföring från pågående arbete	12	9	—	—
Försäljningar/utrangeringar	—	–1	—	—
Omklassificeringar	6	–174	—	—
Omräkningsdifferenser	58	2	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 342	1 419	23	23
Ingående avskrivningar	–839	–894	–12	–9
Årets avskrivningar	–100	–115	–2	–3
Försäljningar/utrangeringar	150	1	—	—
Omklassificeringar	0	167	—	—
Omräkningsdifferenser	–31	2	—	—
Utgående ackumulerade avskrivningar	–820	–839	–14	–12
Planenligt restvärde	522	580	9	11

E4 KUNDFORDRINGAR

Består av hyresfordringar inom Hyresavtal och kundfordringar inom Egen drift. Per 31 december 2024 uppgick totala hyres- och kundfordringar till 419 (445) MSEK.

E5 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Kapitalförsäkring	29	28	29	28
Förskottsbetald ersättning för markutnyttjande	5	5	—	—
Övriga långfristiga fordringar	59	44	—	—
Summa	93	77	29	28

E6 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Förutbetalda kostnader	189	195	67	90
Upplupna hyresintäkter	470	453	—	—
Summa	659	648	67	90

E7 TILLGÅNGAR SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING

KONCERNEN		
MSEK	31 dec 2024	31 dec 2023
Tillgångar		
Marken vid Dorint Parkhotel Bad Neuenahr	20	—
Inkråmsöverlåtelse Hotel Pomander	—	71
Tillgångar klassificerade som innehav för försäljning	20	71

2025080601325

F Operativa skulder

F1 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Förskottsbetalda hyror	251	231	—	—
Upplupna räntekostnader	169	184	16	33
Upplupen fastighetsskatt	5	6	—	—
Upplupna personalkostnader	137	111	65	31
Övriga förutbetalda intäkter	117	77	—	—
Upplupna fastighetskostnader	123	34	—	—
Övriga upplupna kostnader	130	278	—	—
Övrigt	27	29	25	21
Summa	959	950	106	85

F2 AVSÄTTNINGAR

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i rapporten över finansiell ställning när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen.

Vid försäljning av fastigheter där det förekommer hyresgarantier nuvärdesberäknas det sannolika utflödet av garantiutbetalningar och redovisas som avsättning. Tvister kan uppkomma som en del av den löpande verksamheten men inget väsentligt har påverkat koncernens finansiella ställning.

Moderbolaget

I moderbolagets balansräkning redovisas avsättningar under egen rubrik. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget lättnadsregeln i RFR2 som innebär att IFRS 9 Finansiella instrument inte tillämpas. Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag och redovisas som ansvarsförbindelser. Om det föreligger ett åtagande för moderbolaget redovisas istället det finansiella garantiavtalet som en avsättning.

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Redovisat värde vid periodens ingång	75	77	69	73
Avsättningar som gjorts under perioden	11	35	14	30
Belopp som tagits i anspråk under perioden	–31	–37	–35	–34
Redovisat värde vid periodens utgång	55	75	48	69
– varav långfristig del av avsättningarna	43	40	36	34
– varav kortfristig del av avsättningarna	12	35	12	35

Avsättningarna utgörs av avsättning till pension, avsättning till incitamentsprogram samt avsättning till byggnadsinventarier.

Ingående avsättning uppgick för pensioner till 34 (33) MSEK, för incitamentsprogram till 35 (40) MSEK och övrigt till 6 (4) MSEK.

Årets förändring uppgick för pensioner till 1 MSEK, för incitamentsprogram till –23 MSEK, och för byggnadsinventarier och övrigt till 2 MSEK.

Utgående avsättning 35 (34) MSEK pensionsavsättningar, 12 (35) MSEK incitamentprogram samt 8 (6) MSEK avseende byggnadsinventarier och övrigt.

F3 STÄLLDA SÄKERHETER, ANSVARSFÖRBINDELSER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	2024	2023	2024	2023
Ställda säkerheter till kreditinstitut				
För egna skulder ställda säkerheter, fastigheter	34 539	32 143	—	—
Deposition bank	9	9	—	—
Garantier för anställda	29	28	28	28
Summa ställda säkerheter	34 577	32 180	28	28
Eventualförpliktelser				
Borgensförpliktelser för dotterföretag	—	—	29 793	24 325
Summa eventualförpliktelser	—	—	29 793	24 325

Fastighetsinteckningarna är ställda som säkerhet för banklån, ovan angivna belopp avser utestående banklån för vilka säkerheter ställts ut. Garantier för anställda avser garantier för tecknade kapitalförsäkringar för fem personer.

Eventualförpliktelser utgörs i huvudsak av bankgarantier utställda för dotterbolagens räkning.

G Finansiering, kapitalstruktur och eget kapital

G1 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på likvida medel. Ränteintäkter redovisas med effektivräntemetoden i takt med att de intjänas.

Finansiella kostnader avser ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer när Pandox upptar räntebärande skulder.

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Derivat används i syfte att ekonomiskt säkra risker för ränteexponering. Räntebetalningar avseende räntederivat (ränteswappar) redovisas som räntekostnad i den period de avser. Övrig förändring i räntederivats verkliga värde redovisas på separat rad i årets resultat.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten till att erhålla utdelning fastställts på respektive dotterföretags årsstämma.

Moderbolaget

Förväntad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter.

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	2024	2023	2024	2023
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter	27	31	7	5
Ränteintäkter dotterföretag	—	—	946	1 095
Utdelning	—	—	122	1 016
Realisationsresultat vid avyttring av dotterföretag	2	—	1	–45
Valutakurseffekter	—	—	478	361
Övriga finansiella poster	9	—	—	—
Summa finansiella intäkter	38	31	1 554	2 432
Finansiella kostnader				
Räntekostnader, lån värderade till upplupet anskaffningsvärde	–2 208	–1 974	–408	–412
Räntenetto räntederivat värderade till verkligt värde	739	608	714	595
Räntekostnader dotterföretag	—	—	–580	–422
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	–119	–108	—	—
Valutakurseffekter	—	—	–72	—
Övriga finansiella poster	–121	–152	–21	6
Summa finansiella kostnader	–1 709	–1 606	–367	–233
Finansnetto	–1 671	–1 575	1 187	2 199

2025080601326

G2 FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Säkring av nettoinvestering

Säkringsrelationen löper under ett kvartal där den säkrade posten och säkringsinstrumentet identifieras och kopplas vid starten av kvartalet. Säkrad risk är risken att valutakursförändringar i utlandsverksamhetens lokala valuta gentemot SEK orsakar förändringar i värdet av koncernens nettoinvestering när investeringen omräknas till SEK i koncernredovisningen. Enbart koncernexterna lån används som säkringsinstrument. Den effektiva delen av valutaomvärderingen på säkringsinstrumentet redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital. Den ineffektiva delen redovisas i finansnettot i resultaträkningen. Det belopp som redovisats i övrigt totalresultat och ackumulerats i omräkningsreserven ska omklassificeras via övrigt totalresultat till resultaträkningen när Pandox helt eller delvis avyttrar dotterbolag.

Nettoinvesteringssäkring i utländsk verksamhet

Pandox blir i koncernredovisningen exponerat mot valutarisk när utländska enheter inte har samma valuta, SEK, som koncernen. Risken säkras genom att externa lån upptas i lokal valuta. Den effektiva delen av valutaomvärderingen på säkringsinstrumentet redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital. Den ineffektiva delen redovisas i finansnettot i resultaträkningen.

Derivat och ränterisk

Redovisning av ränterisk sker med uppdelning av räntekostnader respektive värdeförändringar på separata rader. För ekonomisk säkring av prognostiserade ränteflöden från upplåning till rörlig ränta används ränteswappar där företaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Ränteswappar värderas till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswappar redovisas i resultatet efter de finansiella posterna på raden för värdeförändringar derivat.

Pandox är genom sin verksamhet exponerad mot olika typer av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat- och balansräkning samt kassaflöde. Pandox är främst exponerad mot finansiella risker såsom ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, valutarisk och kreditrisk. Pandox finanspolicy är ett övergripande ramverk för hantering av finansiella risker i koncernen med syfte att ange riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Pandox koncernen skall bedrivas, definiera finansiella risker och hur dessa skall begränsas, fastställa ansvarsfördelning och administrativa regler samt fungera som vägledning i det dagliga arbetet för CFO och Treasury. Finanspolicyn utvärderas och fastställs av styrelse på årsbasis samt revideras vid behov.

Låneavtalen med kreditinstituten är ofta villkorade av att koncernen och dotterbolagen uppfyller vissa på förhand fastställda nyckeltal och villkor. Utöver detta finns det vissa särskilda förbehåll och begränsningar i låneavtalen avseende ytterligare skuldsättning, garantiåtaganden och pantsättningar, väsentlig ändring av verksamheten samt förvärv och avyttringar, med mera.

Pandox skuldfinansiering består uteslutande av kreditfaciliteter från 15 nordiska och internationella banker samt AMF Tjänstepension AB, i huvudsak mot säkerhet i fastighet. Kortfristiga kreditfaciliteter med en löptid mindre än ett år uppgår till 2 477 MSEK. Pandox finansiella kovenanter på koncernnivå utgörs av belåningsgrad och räntetäckningsgrad. I tillägg har flertalet av koncernens banklån kovenanter på portföljnivå som bland annat mäter belåningsgrad, räntetäckningsgrad och lönsamhet i relation till skuld, isolerat för den underliggande säkerställda fastighetsportföljen. Samtliga koncernens kovenanter har varit uppfyllda under hela 2024 och det finns inga konkreta indikationer på framtida kovenantbrott.

Pandox hållbarhetslänkade lånevolym uppgår per 31 december 2024 till 15 458 MSEK. Banklånens kreditmarginal kopplas till det årliga utfallet av tre väldefinierade hållbarhetsmål inom miljö, socialt och styrning (ESG). Uppfyllda mål innebär en rabatterad kreditmarginal och icke-uppfyllda mål innebär ett marginalpåslag. Pandox har även ett grönt lån som per 31 december 2024 uppgår till 1 588 MSEK, för vilket de underliggande tillgångarna kvalificerar som "gröna" och så länge denna gröna klassificering kvarstår ger Pandox en reducerad kreditmarginal.

Räntebärande skulder och krediter

Per den 31 december 2024 uppgick krediter till 38 554 MSEK. Outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter uppgick till 2 783 (2 378) MSEK och emitterad volym under företagscertifikatprogrammet uppgick till 1 232 (816) MSEK.

Pandox har ett svenskt företagscertifikatprogram med ett rambelopp om totalt 5 000 MSEK. Programmets syfte är att sänka finansieringskostnaderna samt därutöver diversifiera finansieringsstrukturen. Emitterade företagscertifikat backas till fullo upp av existerande långfristiga ej utnyttjade kreditfaciliteter.

SKULDÖVERSIKT OCH OUTNYTTJADE KREDITER 31 DECEMBER 2024

MSEK	Förfallodag	Räntebas	Total kredit	Utnyttjat belopp	Outnyttjat belopp
Banklån	0–5 år	Rörlig	33 784	33 784	0
Revolverande kreditfaciliteter	0–3 år	Rörlig	4 770	755	4 015
Företagscertifikat	0–1 år	Rörlig	—	1 232	–1 232
Summa kreditfaciliteter			38 554	35 771	2 783

Ränterisk

Ränterisk är risken för att det verkliga värdet och framtida kassaflöden påverkas av förändringar i marknadsräntor genom löpande räntekostnader för lån och derivatinstrument, samt genom marknadsvärdesförändringar i derivatinstrument. Ränteriskstrategin utgörs av en kombination av kort och lång räntebindningstid där ränteswappar används för att åstadkomma önskad räntebindningstid. Ränteriskstrategin tar hänsyn till bolagets aggregerade tillgångar och skulder inklusive derivat. Ränteriskstrategin uttrycks som en normportfölj som definierar riskliniter och maximalt avvikelsemandat för respektive löptid. Pandox ränte- och kapitalbindning förhåller sig på total nivå enligt nedan.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Genomsnittlig räntebindningstid, år	Genomsnittlig ränta, %	Kapitalbindning, år
2024	2,7	4,0	2,6
2023	3,9	4,2	2,3

FÖRFALLOSTRUKTUR AVSEENDE RÄNTEBINDNING 31 DECEMBER 2024

	Total räntebindning		Räntebindning derivat		
Löptid (MSEK)	Belopp [1]	Andel, %	Volym	Andel, %	Genomsnittsränta derivat %
0–2 år	17 102	48%	7 271	28%	0,7
2–4 år	9 596	27%	9 596	37%	1,2
4–6 år	3 563	10%	3 563	14%	0,6
6–8 år	3 642	10%	3 642	14%	2,2
8–10 år	1 868	5%	1 868	7%	3,2
>10 år	—	—	—	—	—
Summa	35 771	100%	25 940	100%	1,3

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

FÖRFALLOSTRUKTUR AVSEENDE RÄNTEBINDNING 31 DECEMBER 2023

	Total räntebindning		Räntebindning derivat		
Löptid (MSEK)	Belopp [1]	Andel, %	Volym	Andel, %	Genomsnittsränta derivat %
0–2 år	9 981	30%	1 526	6%	–0,3
2–4 år	6 789	21%	6 789	28%	0,4
4–6 år	8 644	26%	8 644	35%	1,0
6–8 år	3 358	10%	3 358	14%	1,2
8–10 år	4 188	13%	4 188	17%	3,7
>10 år	—	—	—	—	—
Summa	32 960	100%	24 504	100%	1,2

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

KÄNSLIGHETSANALYS AVSEENDE RÄNTEFÖRÄNDRINGAR FÖR 2024 RESPEKTIVE 2023

Nedanstående tabell visar förändringen i olika scenarier.

	2024		2023	
	Förändring	Resultat före värdeförändringar, MSEK	Förändring	Resultat före värdeförändringar, MSEK
Nuvarande räntebindning förändrat räntenläge, med derivat	+/–1%	–/+86	+/–1%	–/+75
Nuvarande räntebindning förändrat räntenläge, utan derivat	+/–1%	–/+345	+/–1%	–/+320
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/–1%	+/–800	+/–1%	+/–1 067

Ovanstående är resultateffekten vid specifika ränteförändringar som efter justering för skatt leder till samma effekt på eget kapital. Derivat redovisas löpande till verkligt värde i rapport över finansiell ställning, och värdeförändringen som inte är kassaflödespåverkande redovisas i årets resultat.

Valutarisk

Valutarisk är risken att det verkliga värdet eller framtida kassaflöden påverkas till följd av förändrade valutakurser. Pandox minskar valutaexponeringen i utländska investeringar genom att uppta lån i lokal valuta. Eget kapital valutasäkras vid behov inför förvärv, investeringar och avyttringar för att undvika värdeförändringar i det eget kapitalet. De utländska verksamheterna har i huvudsak både intäkter och kostnader i lokal valuta vilket gör att valutaexponering till följd av löpande flöden är begränsad.

Lån och fastighetsinvesteringar till marknadsvärdering fördelar sig på olika valutor enligt nedan. Snittränta inklusive marginal lån.

►► Not G2, forts.

BELÅNINGSGRAD OCH LÅN I RESPEKTIVE VALUTA 31 DECEMBER 2024

MSEK[1]	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Totalt	Andel, %	Ränta, %[2]
Summa räntebärande skulder	**7 484**	**2 388**	**15 900**	**548**	**0**	**923**	**8 528**	**35 771**	**100%**	**4,0%**
Andel förfall i valuta, %	20,9	6,7	44,4	1,5	0,0	2,6	23,8	100		
Genomsnittlig ränta %	3,1	3,2	3,3	3,8	0,0	4,8	6,2	4,0		
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,8	0,8	2,9	0,2	0,0	3,4	3,0	2,7		
Verkligt värde fastigheter	16 019	4 418	32 648	912	0	3 455	18 883	76 334		

BELÅNINGSGRAD OCH LÅN I RESPEKTIVE VALUTA 31 DECEMBER 2023

MSEK[1]	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Totalt	Andel, %	Ränta, %[2]
Summa räntebärande skulder	**6 781**	**2 049**	**15 712**	**547**	**0**	**1 109**	**6 762**	**32 960**	**100%**	**4,2%**
Andel förfall i valuta, %	20,6	6,2	47,7	1,7	0	3,4	20,5	100,0	—	—
Genomsnittlig ränta %	3,2	3,9	3,6	4,5	0	5,8	6,3	4,2	—	—
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,5	1,3	3,9	0,2	0,0	4,7	4,3	3,9	—	—
Verkligt värde fastigheter	15 470	4 063	31 396	957	631	3 303	13 219	69 039	—	—

[1] Värdena i tabellerna är omräknade till MSEK.
[2] Genomsnittlig ränta inklusive bankens marginal, räntan beräknas på totalt utnyttjat kreditutrymme.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PER VALUTA 31 DECEMBER 2024, MILJONER I LOKAL VALUTA

	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Totalt SEK
Tillgångar	**18 309**	**3 877**	**2 770**	**77**	**6**	**3 599**	**1 619**	**80 689**
Varav Finansiella tillgångar	*1 178*	*976*	*165*	*1*	*1*	*3*	*46*	*2 937*
Skulder	**12 380**	**1 961**	**1 633**	**51**	**1**	**3 210**	**823**	**46 994**
Varav Finansiella skulder	*8 015*	*1 550*	*1 306*	*45*	*0*	*947*	*666*	*36 086*
Effekt på resultat (MSEK) +/–10% växelkurs	—	+/–30	+/–42	+/–3	+/–5	+/–9	+/–20	+/–93
Effekt på finansiella tillgångar och skulder (MSEK) +/–10% växelkurs	—	+/–88	–/+1 310	–/+54	+/–0	–/+92	–/+858	–/+2 401

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PER VALUTA 31 DECEMBER 2023, MILJONER I LOKAL VALUTA

	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Totalt SEK
Tillgångar	**18 005**	**3 687**	**2 711**	**82**	**100**	**3 362**	**1 294**	**73 208**
Varav Finansiella tillgångar	*1 557*	*929*	*121*	*1*	*8*	*4*	*32*	*2 826*
Skulder	**17 388**	**939**	**1 386**	**52**	**12**	**2 999**	**593**	**43 483**
Varav Finansiella skulder	*13 272*	*574*	*1 075*	*46*	*3*	*1 042*	*465*	*33 582*
Effekt på resultat (MSEK) +/–10% växelkurs	—	+/–12	+/–1	+/–0	+/–15	+/–4	+/–154	+/–186
Effekt på finansiella tillgångar och skulder (MSEK) +/–10% växelkurs	—	+/–52	–/+1 059	–/+54	+/–4	–/+102	–/+552	–/+1 711

Likviditets- och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk är risken för att inte ha tillräcklig betalningsberedskap för att möta betalningsförpliktelser när dessa förfaller till betalning. Upprättandet av en konsoliderad likviditetsprognos utgör basen för bolagets upplånings- eller placeringsbehov samt kontroll av den totala likviditetsreserven. Pandox likviditetsreserv uppgick vid årets slut till 4 069 (3 146) MSEK, och är fördelad enligt nedanstående tabell.

Refinansieringsrisk är risken att ett företag inte kan erhålla finansiering eller att finansiering endast kan erhållas till avsevärt ökade kostnader. Lånens förfallotider ska, i syfte att minska refinansieringsrisken, fördelas jämnt över tiden för att minska risken att en stor andel lån omsätts vid en och samma tidpunkt.

MSEK	31 dec 2024	31 dec 2023
Likvida medel	1 286	769
Outnyttjade kreditlöften	2 783	2 378
Total likviditetsreserv	**4 069**	**3 146**

Förfallostruktur på finansiella skulder framgår av nedanstående tabell. Räntor beräknat enligt gällande villkor vid respektive tidpunkt.

FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELLA SKULDER 31 DECEMBER 2024, MSEK

Förfall	Övriga skulder[1]	Krediter[2]	Ränta, lån och derivat[3]
2025	—	2 477	96
Förfall 0–1 mån	*369*	—	—
Förfall 1–3 mån	—	—	—
Förfall 3–12 mån	—	*2 477*	—
2026	—	4 610	148
2027	—	20 860	666
2028	—	9 306	460
2029	—	1 301	68
Summa	369	38 554	1 341

FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELLA SKULDER 31 DECEMBER 2023, MSEK

Förfall	Övriga skulder[1]	Krediter[2]	Ränta, lån och derivat[3]
2024	—	8 760	350
Förfall 0–1 mån	*333*	—	—
Förfall 1–3 mån	—	*744*	—
Förfall 3–12 mån	—	*8 016*	—
2025	—	12 577	414
2026	—	4 885	185
2027	—	285	14
2028	—	8 831	423
Summa	333	35 337	1 386

[1] Leverantörsskulder och övriga finansiella skulder förfaller normalt till betalning inom 30 dagar och har därmed klassificerats enligt detta i ovan tabeller.
[2] Exklusive kontraktuell amortering, inklusive outnyttjat belopp. Kontraktuell amortering uppgick till 349 (395) MSEK.
[3] Beräkning baserad på utgående balans respektive år, och aktuella räntor per samma datum och en implicerad årlig räntekostnad för de olika förfallsperioderna.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken för att en motpart inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Pandox. Kreditrisk uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av derivatkontrakt samt vid utställda kreditavtal. Risken sprids genom användning av flera parter och endast godkända motparter får användas. Tillåtna motparter vid tecknande av kredit-, löften, revolverande faciliteter och derivatinstrument är nordisk motpart med rating om antingen minst A– (S&P) eller minst A3 (Moody's) eller annan motpart med rating om antingen minst A (S&P) eller minst A2 (Moody's).

Pandox har en väldiversifierad fastighetsportfölj vars hyresgäster kännetecknas av väletablerade, stabila och solida hyresgäster, vilket minskar kreditrisken på kundfordringarna. En ytterligare faktor som reducerar den potentiella kreditrisken är Pandox operativa beredskap vilket gör att man vid behov snabbt kan ta över den operativa verksamheten i fastigheten och på så sätt säkra kassaflödet. Uthyrningsgraden i Pandox helägda fastighetsportfölj uppgick till närmare 100 procent och de vakanta ytorna utgjordes av butiks- och kontorslokaler. Reserveringar för osäkra kundfordringar sker individuellt, dvs varje enskilt kundsaldo analyseras i reskontran.

Kapitalhantering

Pandox finansiella ställning följs i första hand upp baserat på belåningsgrad, policyintervall 45–60 procent. Den interna uppföljningen av finansiell ställning fokuserar inte på eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid utgången av 2024 till 45,2 (46,6) procent.

2025080601327

G3 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER, KATEGORIINDELNING, VERKLIGT VÄRDE OCH KVITTNING

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i rapporten över finansiell ställning inkluderar bland tillgångarna likvida medel, långfordringar, hyres- och kundfordringar samt derivat. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapporten över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor.

En finansiell tillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Relevanta kategorier är följande:

Finansiella tillgångar (och skulder) värderade till upplupet anskaffningsvärde

Kategorin avser finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Exempel på tillgångar i denna kategori är kundfordringar, likvida medel, leverantörsskulder och räntebärande skulder. Dessa tillgångar (och skulder) värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Hyresfordringar och andra fordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, dvs efter avdrag för osäkra fordringar.

Finansiella tillgångar (och skulder) värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet. Till denna kategori hör derivatinstrument. Pandox utnyttjar inte möjligheten att värdera andra finansiella instrument till verkligt värde.

Finansiella tillgångar (och skulder) värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat

Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i övrigt totalresultat. Se vidare not G2, redovisningsprinciper rörande säkringsredovisning.

Övriga finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning i och borttagande från rapporten över finansiell ställning

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapporten över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i rapporten över finansiell ställning när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

VERKLIGA VÄRDEN PÅ FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

31 DECEMBER 2024, MSEK	Kategori	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat
Övriga långfristiga fordringar		93	—	—
Hyres- och kundfordringar		419	—	—
Derivat	Nivå 2	—	1 139	—
Likvida medel		1 286	—	—
Summa finansiella tillgångar		1 798	1 139	—
Långfristiga räntebärande skulder		33 175 [1]	—	—
Derivat	Nivå 2	—	183	—
Kortfristiga räntebärande skulder		2 359 [1]	—	—
Leverantörsskulder		369	—	—
Summa finansiella skulder		35 903	183	—

31 DECEMBER 2023, MSEK	Kategori	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat
Övriga långfristiga fordringar		77	—	—
Hyres- och kundfordringar		445	—	—
Derivat	Nivå 2	—	1 535	—
Likvida medel		769	—	—
Summa finansiella tillgångar		1 291	1 535	—
Långfristiga räntebärande skulder		24 190 [1]	—	—
Derivat	Nivå 2	—	479	—
Kortfristiga räntebärande skulder		8 580 [1]	—	—
Leverantörsskulder		333	—	—
Summa finansiella skulder		33 103	479	—

[1] Upplåggningskostnader om 237 (189) MSEK har reducerat den räntebärande skulden i balansräkningen.

▸▸ Not G3, forts.

Verkliga värden på finansiella tillgångar och skulder
De finansiella instrument för vilka verkligt värde är väsentligt att bedöma närmare utgörs av de räntebärande skulderna och derivat. Övriga finansiella instrument har antingen en kort löptid eller uppgår till oväsentliga belopp. Lånen löper med korta räntor som motsvarar marknadsräntorna per balansdagen och företagets marginal på lånen bedöms motsvara den marginal som skulle erhållas per balansdagen. Bedömningen är sammantaget att det redovisade värdet på upplåningen utgör en rimlig approximation av det verkliga värdet. Derivaten, som utgörs av ränteswappar, värderas i nivå 2 i verkligt värdehierarkin – det vill säga baserat på indata som är direkt eller indirekt observerbara för tillgången eller skulden, utan inslag av betydande indata som inte är observerbara marknadsdata. Det verkliga värdet baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfallodagar med utgångspunkt i aktuella marknadsräntor. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen.

Kvittning
Koncernens räntederivatavtal ingår under International Swaps and Derivatives Association (ISDA) master netting-avtal. Avtalen innebär att när en motpart inte kan reglera sina åtaganden enligt samtliga transaktioner avbryts avtalet och alla utestående mellanhavanden regleras med ett nettobelopp. ISDA-avtalen uppfyller inte kriterierna för kvittning i rapport över finansiell ställning. I övrigt förekommer inga master netting-avtal för Pandox finansiella instrument.

G4 EGET KAPITAL

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Innehav utan bestämmande inflytande
Innehav utan bestämmande inflytande, vilka utgörs av den vinst- eller förlustandel och de nettotillgångar i koncernföretag som inte tillkommer moderbolagets aktieägare, redovisas som en särskild post i koncernens eget kapital. I rapport över totalresultat för koncernen ingår den andel som tillfaller innehav utan bestämmande inflytande i årets totalresultat.

Resultat per aktie
Beräkningen av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året. Inga potentiella stamaktier som skulle kunna ge utspädning förekommer för närvarande.

Poster i eget kapital
Aktiekapital
Aktiekapitalet består av 75 000 000 A-aktier och 119 603 000 B-Aktier, sammanlagt 194 603 000 (183 849 999) aktier med ett kvotvärde om 2,50 SEK per aktie, till ett sammanlagt värde av 487 MSEK. Se vidare information på sidan 49 under avsnitt "Aktien och kapitalmarknaden".

Övrigt tillskjutet kapital
Övrigt tillskjutet kapital består av kapital som är tillskjutet av Pandox ABs ägare i form av nyemission och aktieägartillskott.

Omräkningsreserv
Omräkningsreserven innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i. Koncernen presenterar sina finansiella rapporter i miljoner svenska kronor.

Omvärderingsreserv
Omvärderingsreserven innehåller verkligt värde förändringar som uppstår vid omklassificering av hotellfastigheter mellan Pandox två affärssegment, Egen drift och Hyresavtal.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat
Balanserade vinstmedel består av upparbetade vinstmedel från tidigare år, inklusive årets resultat.

Innehav utan bestämmande inflytande
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av förvaltningsfastigheter, samt minoritetens andel av Årets resultat och Övrigt totalresultat minskat med minoritetens utdelning.

Utdelning
Styrelsen föreslår en utdelning om 4,25 (4,00) SEK per aktie, totalt cirka 827 (735) MSEK.

Data per aktie
Genomsnittligt antal aktier för beräkning av resultat per aktie uppgår till 186 866 813. Årets resultat efter skatt per aktie uppgår till 9,04 kr (1 689 000 000/186 866 813).

AKTIEKAPITALETS UTVECKLING

		Förändring i antal aktier		Antal aktier efter transaktionen			Aktiekapital, SEK	
År	Händelse	B	A	B	A	Totalt	Förändring	Totalt
1994	Bildande	2 500	—	2 500	—	2 500	150 000	150 000
1995	Nyemission	1 250 000	—	1 252 500	—	1 252 500	75 000 000	75 150 000
1995	Fondemission	1 247 500	—	2 500 000	—	2 500 000	74 850 000	150 000 000
1997	Split 4:1	7 500 000	—	10 000 000	—	10 000 000	—	150 000 000
1998	Nyemission	5 000 000	—	15 000 000	—	15 000 000	75 000 000	225 000 000
2000	Nyemission	9 900 000	—	24 900 000	—	24 900 000	148 500 000	373 500 000
2013	Nyemission	100 000	—	25 000 000	—	25 000 000	1 500 000	375 000 000
2015	Nytt aktieslag och aktiesplit 6:1	50 000 000	75 000 000	75 000 000	75 000 000	150 000 000	—	375 000 000
2016	Nyemission	7 499 999	—	82 499 999	75 000 000	157 499 999	18 749 998	393 749 998
2017	Nyemission	10 000 000	—	92 499 999	75 000 000	167 499 999	25 000 000	418 749 998
2019	Nyemission	16 350 000	—	108 849 999	75 000 000	183 849 999	40 875 000	459 624 998
2024	Nyemission	10 753 001	—	119 603 000	75 000 000	194 603 000	26 882 502	486 507 500

Källa: Euroclear, Pandox.

2025080601328

G5 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNG OCH LEASINGSKULD

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Pandox tillämpar lättnadsreglerna avseende leasingavtal där den underliggande tillgången har ett lågt värde samt leasing på maximalt 12 månader ej medtas. Leasingavgiften fördelas mellan amortering och betalning av ränta samtidigt som de leasingavgifterna som tidigare redovisats som externa kostnader ersätts av avskrivningskostnader på nyttjanderätterna. För beräkning av nyttjanderättstillgången och leasingskulden tillämpar Pandox en bedömd finansieringskostnad i lokal valuta utifrån de olika leasingavtalens löptider.

Pandox inkluderar tre balansposter i balansräkningen: nyttjanderättstillgång samt långfristig leasingskuld och kortfristig leasingskuld. I resultaträkningen redovisas den finansiella komponenten i finansnettot på raden "Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar".

När tillämpligt används den implicita räntan utifrån avtal och för övriga nyttjanderättstillgångar har marginallåneräntan använts. Räntespannet är mellan 1,67 procent till 6,65 procent.

Innehavaren av en tomträtt i Sverige har en rätt att använda marken på mycket lång tid och i vissa beskrivningar från kommuner anges "i princip evig tid". Genom detta ska det diskonterade värdet av tomträttsavgälder redovisas, enligt IFRS 16, som en evig nyttjanderättstillgång och leasingskuld i balansräkningen. Den erlagda tomträttsavgälden redovisas till fullo som en finansiell kostnad. Pandox har tomträtts- eller andra hyresavtal för mark i andra länder än Sverige. Dessa avtal är strukturerade på olika sätt, men förlängs vanligtvis och utifrån det bedöms att dessa avtal hanteras på samma sätt som svenska tomträtter.

Lokaler redovisas till diskonterade värden i balansräkningen som en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld. I resultaträkningen skrivs nyttjanderättstillgången av över avtalstiden och betalning som sker till hyresvärd/leasinggivare redovisas dels som amortering på leasingskulden, dels som räntekostnad i resultaträkningen. För lokaler är förlängningsoption tillämplig, men då dessa inte bedömts väsentliga har de inte medräknats i leasingperioden. Totala leasingkostnader som ej inräknas inom ramen för IFRS 16, inklusive lågvärdesleasing och korta leasingavtal uppgår till oväsentliga belopp. Även eventuella rörliga delar uppgår till oväsentliga belopp varför inte heller anges separat.

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

MSEK	Tomträtter	Lokaler	Fordon	Övrigt	Totalt
Ingående balans 1 januari 2023	**3 014**	**199**	**3**	**2**	**3 218**
Nya avtal/investeringar	—	—	2	—	2
Ändrad leasingavgift, löptid eller ränta	–351	—	—	—	–351
Avyttringar och utrangeringar	–9	—	—	–1	–10
Avskrivningar	—	–28	–2	–1	–31
Valutakursdifferenser	18	1	0	1	20
Utgående balans 31 dec 2023	**2 672**	**172**	**3**	**1**	**2 848**

MSEK	Tomträtter	Lokaler	Fordon	Övrigt	Totalt
Ingående balans 1 januari 2024	**2 672**	**172**	**3**	**1**	**2 848**
Nya avtal/investeringar	—	—	3	—	3
Ändrad leasingavgift, löptid eller ränta	219	—	0	1	220
Avyttringar och utrangeringar	—	—	0	0	0
Avskrivningar	—	–27	–2	–1	–30
Valutakursdifferenser	110	6	0	0	116
Utgående balans 31 dec 2024	**3 000**	**151**	**4**	**1**	**3 156**

Totalt kassaflöde under året hänförligt till nyttjanderättstillgångar uppgår till cirka 148 (139) MSEK.

LEASINGSKULDER

MSEK	31 Dec 2024	31 Dec 2023
Kortfristiga	31	30
Långfristiga	3 134	2 826
Summa leasingskulder	**3 165**	**2 856**

REDOVISADE BELOPP I RESULTATRÄKNINGEN

MSEK	2024	2023
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar [1]	–119	–108
Avskrivningar avseende nyttjanderättstillgångar – inom kostnader Egen drift samt central administration	–30	–31

[1] Varav erlagd tomträttsavgäld uppgår till 112 (100) MSEK.

LÖPTIDSANALYS LEASINGSKULDER 2024

	Förväntas att regleras inom								
	Mindre än 6 månader	Mellan 6 och 12 månader	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 3 år	Mellan 3 och 4 år	Mellan 4 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde leasingskuld
Leasingskulder	13	18	29	23	22	22	3 039	3 165	3 165

LÖPTIDSANALYS LEASINGSKULDER 2023

	Förväntas att regleras inom								
	Mindre än 6 månader	Mellan 6 och 12 månader	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 3 år	Mellan 3 och 4 år	Mellan 4 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde leasingskuld
Leasingskulder	13	17	28	26	21	21	2 729	2 856	2 856

H Koncernstruktur

H1 ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

MODERBOLAGET

MSEK	31 dec 2024	31 dec 2023
Ingående anskaffningsvärden	13 773	8 925
Förvärv	4 149	2 113
Lämnade aktieägartillskott	85	2 736
Avyttrade dotterföretag	—	–1
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	18 007	13 773
Ingående nedskrivningar	–1 546	–1 494
Nedskrivning	—	–51
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–1 546	–1 546
Utgående balans	16 461	12 227

Aktier i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Pandox AB har 33 direktägda företag enligt nedan tabell och äger genom dessa ytterligare 192 företag. Fullständig förteckning över samtliga andelar i dotterföretag finns tillgänglig hos Pandox AB. Totalt äger koncernen 73 bolag i Sverige, 38 i Tyskland, 23 i Storbritannien, 19 i Norge, 18 i Nederländerna, 17 i Finland, 13 i Belgien, tolv i Danmark, fyra i Kanada, fyra i Österrike, tre på Irland samt ett i Schweiz.

Direktägda dotterföretag	Org. nr.	Säte	Antal aktier	Andel kapital/röster
HOTAB Förvaltning AB	556475-5592	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox Förvaltning AB	556097-0815	Stockholm, Sverige	5 500	100
Hotab 6 AB	556473-6352	Stockholm, Sverige	1 000	100
Fastighets AB Grand Hotell i Helsingborg	556473-6329	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox Fastighets AB	556473-6261	Stockholm, Sverige	1 000	100
Fastighets AB Stora Hotellet i Jönköping	556469-4064	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox Belgien AB	556495-0078	Stockholm, Sverige	1 000	100
Hotellus Holding AB	556475-9446	Stockholm, Sverige	1 000	100
Fastighets AB Hotell Kramer	556473-6402	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox Luxemburg AB	556515-9216	Stockholm, Sverige	10 000	100
Pandox i Halmstad AB	556549-8978	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox i Borås AB	556528-0160	Stockholm, Sverige	1 000	100
Hotellus Mellansverige AB	556745-4656	Stockholm, Sverige	100 000	100
Grand i Borås Fastighets AB	556030-7083	Stockholm, Sverige	6 505	100
Hotellus International AB	556030-2506	Stockholm, Sweden	7 480 000	100
Hotellus Östersund AB	556367-3697	Stockholm, Sverige	1 000	100
Ypsilon Hotell AB	556481-4134	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox Kolmården AB	556706-8316	Stockholm, Sverige	100 000	100
Hotellus Sverige Ett AB	556778-8699	Stockholm, Sverige	1 000	100
Sech Holding AB	556819-2214	Stockholm, Sverige	357 000	100
Pandox Portfölj 2 AB	556982-7040	Stockholm, Sverige	500	100
Pandox Sollentuna Centrum 12 AB	556660-3949	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox Sweden AB	556942-1687	Stockholm, Sverige	500	100
Pandox Operations AB	556980-3207	Stockholm, Sverige	50 000	100
Pandox i Malmö AB	556704-3723	Malmö, Sverige	1 000	100
Hotellus Denmark A/S	28970927	Danmark	5 000	100
Le Nouveau Palace SA	0423.048.375	Belgien	3 000	99,97[1]
Immo Hotel BCC NV	0535.679.926	Belgien	68 070	100
Pandox Royale SA	0476.704.322	Belgien	68 808	99,99[2]
Pandox Belgium NV	0890.427.732	Belgien	100 000	99,99[3]
Pandox RMC BVBA	0552.929.692	Belgien	1 000	99,00[4]
Convention Hotel International AG	CHE-101.458.856	Schweiz	14 000	100
Pandox Peak Ltd	14593162	Storbritannien	1 001	100

[1] Le Nouveau Palace SA ägs till 0,03 procent av Hotellus International AB, vilket är helägt av Pandox AB (publ).
[2] Pandox Royale SA ägs till 0,01 procent av Hotellus International AB, vilket är helägt av Pandox AB (publ).
[3] Pandox Belgium NV ägs till 0,01 procent av Hotellus International AB, vilket är helägt av Pandox AB (publ).
[4] Pandox RMC BVBA ägs till 1 procent av Hotellus International, vilket är helägt av Pandox AB (publ).

2025080601329

I Kassaflödesanalys

I1 SPECIFIKATION ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Likvida medel består av bankmedel. Pandox redovisar kassaflödesanalysen enligt den indirekta metoden. Vid indirekt metod är utgångspunkten årets resultat före skatt och justeringar görs för resultatposter som inte är kassaflödespåverkande och för förändringar i rörelsekapital. Vid förvärv eller försäljning av bolag redovisas endast kassaförändringen. I kassaflödet från finansieringsverksamheten redovisas kassatransaktioner till följd av företagets finansiering.

KONCERNEN

MSEK	2024	2023
Förvärv av hotellfastigheter och andra affärsenheter		
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	—	312
Rörelsefastigheter	3 790	1 153
Kortfristiga fordringar	65	23
Likvida medel	32	62
Summa tillgångar	3 887	1 550
Uppskjuten skatt	73	—
Kortfristiga skulder	96	105
Summa skulder	169	105
Köpeskilling:		
Utbetald köpeskilling	3 794	1 527
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	–32	–62
Påverkan på likvida medel	3 762	1 465
Avyttring av dotterföretag och andra affärsenheter		
Avyttrade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	69	228
Kortfristiga fordringar	617	474
	686	702
Kortfristiga skulder	9	—
Summa skulder	9	—
Försäljningspris:		
Erhållen köpeskilling	674	894
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	6	—
Påverkan på likvida medel	680	894

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten:

LÅN TILL KREDITINSTITUT

MSEK	31 dec 2024	31 dec 2023
Ingående balans	32 770	33 871
Kassaflöden	1 477	–1 224
Valutakursdifferenser	1 287	123
Utgående balans skulder	35 534	32 770

Övriga poster som inte ingår i kassaflödet

MSEK	2024	2023
Periodisering av upplåggningskostnader för lån	80	90
Avsättningar	–20	–2
Kapitaliserad ränta	–23	123
Omräkningsdifferenser	–155	–162
Övrigt	–9	–9
Summa övriga poster som inte ingår i kassaflödet	–127	40

J Moderbolagets redovisningsprinciper och tillkommande upplysningar

J1 MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, ÅRL (1995:1554) och rekommendationerna i Rådet för finansiell rapportering, RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt uttalanden från Rådet för finansiell rapportering, UFR. RFR 2 innebär att moderbolaget ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt det är möjligt inom ramen för ÅRL, trygghetslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göra, dessa beskrivs nedan.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Klassificering och uppställningsformer

För moderbolaget redovisas i årsredovisningen en resultaträkning och balansräkning i enlighet med 9 kap. ÅRL. Dessa är uppställda enligt uppställningsscheman i ÅRL. De skillnader mot koncernens rapporter som görsig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik i balansräkningen.

Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter särredovisas inte i moderbolagets resultat- och balansräkning då moderbolaget följer ÅRLs uppställningsform för resultat- och balansräkning. Information om anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter lämnas i stället som notupplysning. Vidare sker avskrivning i enlighet med årsredovisningslagen.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument och säkringsredovisning i IFRS 9, i moderbolaget som juridisk person.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfallodagen (överkurs respektive underkurs).

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes. Eventuell betald premie för swapavtalet periodiseras som ränta över avtalets löptid.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. Villkorade köpeskillingar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillingen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran läggs på/reducerar anskaffningsvärdet. Värdet på aktier i dotterföretag prövas om en indikation om ett nedskrivningsbehov föreligger.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i Resultaträkning för moderbolag.

Redovisning av leasingavtal

Leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden. Nyttjanderätt och leasingskuld redovisas därmed inte i balansräkningen.

J2 KORT- OCH LÅNGFRISTIGA SKULDER MODERBOLAGET

MODERBOLAGET

MSEK	2024	2023
Skulder till kreditinstitut som förfaller inom ett år	1 288	1 994
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett–fyra år	3 458	5 720
Skulder till kreditinstitut som förfaller från fem år och senare	—	—
Summa kort och långfristiga skulder[1]	4 746	7 714

[1] Upplåggningskostnader om –15 (–18) MSEK har reducerat den räntebärande skulden i balansräkningen.

J3 VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel	9 140 295 142
Årets resultat	1 138 766 300
SEK	**10 279 061 442**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Utdelning till aktieägare, 4,25 SEK per aktie:	827 062 750
Överföres i ny räkning	9 451 998 692
SEK	**10 279 061 442**

J4 BOKSLUTSDISPOSITIONER MODERBOLAGET

MODERBOLAGET

MSEK	2024	2023
Koncernbidrag	135	354
Förändring obeskattade reserver	0	–7
Summa bokslutsdispositioner	135	352

2025080601330

K Händelser efter balansdagen

K1 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Det har det inte skett några händelser eller transaktioner av betydelse efter den 31 december 2024 som påverkar de lämnade finansiella rapporterna för Pandoxkoncernens verksamhetsår 2024.

L Närståendetransaktioner

L1 NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Närstående bolag definieras som de i Pandoxkoncernens ingående dotterföretag samt bolag där närstående fysiska personer har ett bestämmande, gemensamt bestämmande eller betydande inflytande. Som närstående personer räknas styrelsemedlemmar, personer i ledande befattningar samt nära familjemedlemmar till sådana. Det är tre huvudägare av Pandox AB, Eiendomsspar Sverige A/S, Christian Sundt AB och Helene Sundt AB. Moderbolaget har närstående relation med sina dotterföretag. Intressekonflikter rörande styrelsen för Pandox hanteras innan varje styrelsemöte genom att analysera om någon beslutspunkt på agendan skulle kunna innebära en intressekonflikt. Om så är fallet anges det i styrelseprotokollet hur den aktuella intressekonflikten hanteras, t.ex. att en styrelseledamot förklarar sig jävig och därmed inte deltar under aktuell diskussions- eller beslutspunkt.

I ett mindre antal av dotterföretagens kreditavtal förekommer vissa restriktioner avseende utdelningar. Information om ersättningar till nyckelpersoner i ledande positioner återfinns i not C7. Information om dotterföretag återfinns i not H1.

Koncerninterna transaktioner sker till marknadsmässiga villkor. Transaktionerna består av utfördelning av centrala administrationskostnader, räntor avseende finansiella fordringar och skulder.

Eiendomsspar AS äger 5,1 procent av 22 fastigheter 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 2024 uppgick intäkterna från Pelican Bay Lucaya till 1,4 (0,2) MSEK.

Moderbolaget

Moderbolagets arvode för centrala administrativa tjänster från koncernföretag uppgick under året till 105 (112) MSEK. Inga övriga inköp har skett mellan moderföretaget och dess koncernföretag.

TRANSAKTIONER MELLAN MODERBOLAGET OCH NÄRSTÅENDE

Moderbolaget MSEK	31 dec 2024	31 dec 2023
Centrala administrationskostnader	105	112
Ränteintäkter från dotterföretag	946	1 095
Utdelning från dotterföretag	112	1 016
Räntekostnader till dotterföretag	–580	–422
Fordringar på närstående	9 192	12 456
Skulder till närstående	5 285	3 215
Erhållna koncernbidrag	425	458
Lämnade koncernbidrag	–290	–104

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Undertecknande avger härmed även Pandox hållbarhetsredovisning för 2024.

Stockholm den 9 mars 2025

Christian Kinghes
Ordförande

Jon Rasmus Aurdal
Styrelseledamot

Jeanette Dyhre Kvisvik
Styrelseledamot

Ann-Sofi Danielsson
Styrelseledamot

Jakob Iqbal
Styrelseledamot

Ulrika Danielsson
Styrelseledamot

Bengt Kjell
Styrelseledamot

Liia Nõu
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 9 mars 2025.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sofia Götmar-Blomstedt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

20250806013331

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Pandox Aktiebolag (publ), org. nr 556030-7885

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Pandox AB (publ) för år 2024 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 92-147 i denna rapport. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 90 till 181 i detta dokument. Vår revision inkluderar inte de sidor som inte omfattas av de här uppräknade, till vilka hänvisning finns i förvaltningsberättelsen eller andra delar av den formella årsredovisningen.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 92-147. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi bealtade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också bealtat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi har anpassat inriktningen och omfattningen av vår revision, under det att vi beaktat Pandox koncernstruktur och interna kontrollmiljö samt den bransch i vilken koncernen verkar, för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna avge en revisionsberättelse på årsredovisningen och koncernredovisningen som en helhet.

Pandox är ett fastighetsbolag specialiserat på hotell med verksamhet i ett flertal europeiska länder och med ett bestånd till ett marknadsvärde om MSEK 76 334. Koncernens verksamhet är att äga och hyra ut hotellfastigheter till välkända hotelloperatörer under långa omsättningsbaserade hyresavtal med delade investeringar. Vårt främsta fokus i revisionen, och även våra särskilt betydelsefulla områden har varit värdering av hotellfastigheter, som redovisas till verkligt värde (förvaltningsfastigheter), och värdering av omsättningsbaserade hyror. Vi har även haft ett särskilt fokus på bl a finansiering, investeringar, förvärv och bedömning av risk för tvister relaterade till hyresgäster.

Vår revision omfattar granskning av samtliga väsentliga bolag inom koncernen. Revisionen täcker in verksamheten i 14 länder och vi har bl a genomfört följande aktiviteter:

- Gemensam granskning av värdering av koncernens hotellfastigheter med tillhörande process för att fastställa redovisat värde;
- Granskning av intern kontroll över finansiell rapportering, rutiner och processer utifrån bedömda risker;
- Bedömt och diskuterat bokslutet 30 juni 2024 med företagsledning och revisionsutskott;
- Översiktligt granskat bokslutet 30 september 2024 i syfte att avge översiktlig granskningsrapport; och
- Granskning av årsbokslut och slutliga revisionsinsatser för att avge denna revisionsberättelse avseende årsredovisningen i moderbolaget och koncernen samt i förekommande fall andra legala enheter. I anslutning till detta utförs också granskningsinsatser för att avge vårt yttrande avseende efterlevnad av riktlinjer för ledande befattningshavare.

Granskningen utförs antingen av koncernrevisionsteamet eller av lokala revisionsteam. När ett annat revisionsteam deltar i granskningen utfärdas specifika instruktioner hänförligt till koncernrevisionen och utfört arbete sker även i enlighet med lokala revisionskrav i respektive land avseende den lagstadgade revisionen. Utöver detta har huvudansvarig revisor och medrevisor under året genomfört besök och möten med verksamheter i Storbritannien och Tyskland. Detta har skett i syfte att skapa en förståelse för verksamheten i besökta enheter och förstå rutiner och kontroller för att utvärdera efterlevnaden av Pandox ramverk för intern kontroll samt göra en översiktlig genomgång av den finansiella rapporteringen utifrån koncernens redovisningsprinciper.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning. De kvantitativa väsentlighetstalen används också för att bedöma effekten av eventuella felaktigheter, enskilt och sammantaget, på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av hotellfastigheter

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och beskrivningen över Pandoxkoncernens sammanfattning av övergripande redovisnings- och värderingsprinciper not B1 samt not E1 Förvaltningsfastigheter.

Värdet på hotellfastigheterna uppgår per 31 december 2024 till MSEK 76 334 (varav förvaltningsfastigheter MSEK 60 290). Hotellfastigheterna utgör en väsentlig del av balansräkningen och värderingen av hotellfastigheterna är till sin natur subjektiv och föremål för ledningens bedömningar om och baserat på t ex den specifika fastighetens läge, skick, framtida hyresintäkter och direktavkastningskrav.

Pandox har per 31 december 2024 värderat hotellfastigheterna enligt samma metod och modell som använts tidigare år. Värderingsmodellen är en kassaflödesmodell, där de framtida kassaflöden som hotellfastigheterna förväntas generera enligt affärsplaner, diskonteras med direktavkastningskrav som baseras på marknadstransaktioner och andra bedömningar, gällande avtal och andra marknadsförutsättningar samt jämförs med externa värderares applicerade avkastningskrav för motsvarande fastighet. Fastigheter som genomgår större ombyggnationer redovisas vanligtvis till värde innan ombyggnation påbörjats med tillägg för aktiverade investeringar.

Externa värderingar används som en viktig referenspunkt och Pandox har en intern process för att följa upp de externa värderingarna när de utförs. Denna interna kvalitetssäkringsprocess innefattar bl a analys och kontroll av indata till värderingsmodellerna, exempelvis avseende hyresnivåer, ytor samt övergripande analys av värdeutvecklingen per fastighet.

Det finns en inneboende osäkerhet utifrån hotellmarknadens utveckling samt samhällsekonomin i stort vilket försvårar bedömningarna av framtida kassaflöden och direktavkastningskrav för Pandox hotellfastigheter. Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att endast en liten procentuell skillnad i enskilda fastigheters parametrar tillsammans kan leda till väsentliga felaktigheter, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vår revision har bland annat fokuserat på bolagets interna kontroll och kvalitetssäkring som finns avseende värderingar av hotellfastigheterna per årsbokslutet 2024 och vi har bl a utfört följande granskningsinsatser:

- Koncernrevisionsteamet, inklusive våra värderingsspecialister, har inhämtat och granskat ett urval av värderingsrapporterna och granskat att värderingarna följer de av styrelsens beslutade riktlinjerna för värdering och korrekt värderingsmetod;
- Vi har utvärderat den interna och externa värderarens kompetens och erfarenhet för att bedöma om det fanns några omständigheter som skulle kunna ha påverkat deras objektivitet och begränsningar av deras arbete;
- Vidare har vi på stickprovsbasis granskat ledningens indata till värderingsmodellerna. Detta för att utvärdera om informationen som utgör grund för fastighetsvärderingarna är korrekt och riktig;
- Vi har haft möten med värderingsansvariga där viktiga antaganden och bedömningar diskuterats. Vårt arbete har fokuserat på att bedöma och utvärdera använda antaganden inklusive direktavkastningskrav och estimerade kassaflöden. Vi har inkluderat de beloppsmässigt största förvaltningsfastigheterna i portföljen, de väsentligaste antagandena samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med tidigare kvartal i vårt granskningsurval. Vi har bedömt gjorda antaganden avseende avkastningskrav. Vi har även bedömt rimligheten för andra antaganden som inte har direkt jämförbara tillgängliga publika data. I de fall där antaganden och parametrar har varit utanför vår initiala förväntan har dessa avvikelser diskuterats med företrädare för bolaget och ytterligare revisionsbevis inhämtats som stöd för de använda antagandena; och
- jämfört i årsredovisningen införda upplysningar mot kraven i IFRS 13.

Värderingarna baseras på bedömningar och är till sin natur behäftade med en inneboende osäkerhet. Baserat på vår granskning är vår bedömning att de av Pandox använda antagandena ligger inom ett skäligt intervall. Vi har som ett resultat av vår granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

20250806013332

Särskilt betydelsefullt område

Omsättningsbaserade hyresintäkter

Se not C2 om hyresintäkter och redovisningsprinciper för upplysningar och beskrivning av området.

Pandoxs hyresintäkter utgörs i hög grad av omsättningsbaserade hyror. Hyresdebiteringen baseras därvid på hyrestagarnas rapportering av omsättning. Pandox har rutiner och kontroller för att säkerställa att denna rapporterade omsättning är korrekt. Hyresavtalen sträcker sig över ett antal år och affärsmodellen i hotelldriften kan över tid påverkas genom utveckling av nya säljkanaler, tillkomst av olika tjänster i hotellens respektive utbud med mera. Området omfattas dels av bedömningar rörande avtalstolkning i vissa fall, dels av bedömningar av den kontroll koncernen utövar med avseende på hyrestagarnas rapportering. Givet de omsättningsbaserade hyrornas höga andel av totala hyresintäkter och det inslag av beroende av erhållna externa uppgifter som föreligger vid bestämmandet av dessa intäkter utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vår revision baseras både på utvärdering av den interna kontrollen samt substansgranskning och andra analysåtgärder, inklusive databaserade transaktionsanalyser av vissa balans- och resultatposter och på stickprovsbasis av väsentliga dotterbolag. Vi har genomfört bland annat följande granskningsinsatser:

- Vi har utvärderat Pandox rutiner för att hantera väsentliga intäktsflöden;
- Vi har tagit del av hyresavtal och granskat hur Pandox som hyresgivare tolkar avtalens olika delar som grund för fakturering och redovisning;
- Skapat oss en förståelse och tagit del av de kontroller Pandox utövar med avseende på hyrestagarnas rapportering. Vi har tillika tagit del av och satt oss in i resultatet av de kontrollåtgärder genom extern granskning som Pandox i enlighet med hyresavtalen genomför årligen genom stickprov av ett antal hyresavtal för att säkerställa att fakturering och intäktsredovisning är korrekt;
- På stickprovsbasis granskat fakturering mot underlag och säkerställt genom kontrollberäkning att korrekt omsättningsbaserat hyra redovisas samt skapat oss en förståelse för rutiner för fakturering;
- Vi har även genomfört analytisk granskning för att bedöma redovisningen av intäkter samt inhämtat Pandox egna analyser av hyresintäkterna för att skapa oss en förståelse för deras kontroller avseende intäktsredovisning; och
- Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Utifrån vår granskning har vi inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–71, 80–89 respektive sidorna 188–193 samt hållbarhetsrapporten på sidorna 92–147 i detta dokument. Informationen i "Pandox ersättningsrapport 2024", vilken publiceras på bolagets hemsida samtidigt med denna rapport och som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse utgör också annan information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Pandox AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten
Uttalande
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Pandox AB (publ) för år 2024.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet
Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Pandox AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar
Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 93-145 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, med Sofia Götmar-Blomstedt som huvudansvarig revisor, utsågs till revisorer av Pandox AB (publ) vid årsstämman som hölls den 10 april 2024 och har varit Pandox AB revisor sedan den 29 mars 2017.

Stockholm den 9 mars 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sofia Götmar-Blomstedt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

2025080601333

Revisorns granskningsberättelse av Pandox AB (publ)s frivilligt upprättade hållbarhetsrapport

Till Pandox AB (publ), org. nr 556030-7885

Slutsats
Vi har fått i uppdrag av styrelsen att översiktligt granska hållbarhetsrapporten för Pandox AB (publ), för räkenskapsåret 2024. Hållbarhetsrapporten ingår på sidorna 93–145 i detta dokument.

Grundat på vår översiktliga granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen vilket inbegriper

- om hållbarhetsrapporten uppfyller kraven i ESRS,
- om den process som företaget har genomfört för att identifiera rapporterad hållbarhetsinformation har utförts såsom den beskrivs på sidan 99 (IRO-1) i hållbarhetsrapporten
- efterlevnaden av rapporteringskraven i EU:s gröna taxonomiförordning artikel 8

Grund för slutsats
Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 19 Revisorns översiktliga granskning av den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

Övrig upplysning
Hållbarhetsrapporten för föregående räkenskapsår har inte varit föremål för översiktlig granskning enligt RevR19 och någon granskning av jämförelsetalen i hållbarhetsrapporten för år 2024 (räkenskapsåret) har därmed inte utförts.

Annan information än hållbarhetsrapporten
Detta dokument innehåller även annan information än hållbarhetsrapporten och återfinns på sidorna 1–92 samt 146–181 samt 188–192. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vår slutsats avseende hållbarhetsrapporten omfattar inte denna information och vi uttalar ingen slutsats med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår översiktliga granskning av hållbarhetsrapporten är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med hållbarhetsrapporten. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under den översiktliga granskningen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att hållbarhetsrapporten har upprättats i enlighet med 6 kap. 12–12f §§ årsredovisningslagen, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta hållbarhetsrapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala en slutats om hållbarhetsrapporten är upprättad enligt 6 kap. 12–12f §§ årsredovisningslagen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt FARs rekommendation RevR 19 Revisorns översiktliga granskning av den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med dessa krav.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Pandox AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsrapporten. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsrapporten vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören upprättar hållbarhetsrapporten i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsrapporten, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen:
Våra granskningsåtgärder avseende den process som företaget har genomfört för att identifiera hållbarhetsinformation att rapportera inkluderade, men var inte begränsade till följande:

- Erhållit en förståelse för processen genom att:
  – Genomföra förfrågningar för att förstå källorna till den information som används av företagsledningen (t.ex. intressentdialoger, affärsplaner och strategidokument), och
  – Granska företagets interna dokumentation av sin process; och
- Utvärderat om den information som erhållits från våra åtgärder om den process som implementerats av företaget överensstämmer med beskrivningen av processen i IRO-1 "Väsentlighetsanalys" i hållbarhetsrapporten.

Våra granskningsåtgärder avseende hållbarbetsrapporten inkluderade, men var inte begränsade till följande:

- Genom förfrågningar erhållit en allmän förståelse för den interna kontrollmiljön, rapporteringsprocesserna, och informationssystemen som är relevanta för upprättandet av informationen i hållbarhetsrapporten.
- Utvärderat om information som identifierats som väsentlig genom den process som bolaget genomfört för att identifiera innehållet i hållbarhetsrapporten också ingår.
- Utvärderat om strukturen och presentationen av hållbarhetsrapporten är förenlig med kraven i ESRS;
- Genomfört förfrågningar till relevant personal och analytiska granskningsåtgärder avseende utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten;
- Utfört begränsade substansgranskningsåtgärder baserat på ett stickprov på utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten;
- Genom förfrågningar och analytiska granskningsåtgärder inhämtat underlag på metoderna för att ta fram väsentliga uppskattningar och framåtblickande information och på hur dessa metoder tillämpades;
- Erhållit förståelse för processen för att identifiera ekonomiska verksamheter som omfattas av- och är förenliga med EU:s gröna taxonomi och de motsvarande upplysningarna i hållbarhetsrapporten.
- Granskningen av taxonomiupplysningarna inkluderade men var inte begränsat till översiktliga substansgranskningsåtgärder baserat på ett stickprov på utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten avseende EU:s gröna taxonomi.

Begränsningar i upprättandet av hållbarhetsrapporten
Vid rapportering av framåtblickande information i enlighet med ESRS måste styrelsen och verkställande direktören för Pandox AB (publ) förbereda framåtblickande information utifrån angivna antaganden om händelser som kan inträffa i framtiden och möjliga framtida aktiviteter av Pandox AB (publ). Faktiska utfall kommer sannolikt att vara annorlunda eftersom förväntade händelser ofta inte inträffar som förväntat.

Stockholm den 9 mars 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sofia Götmar-Blomstedt
Auktoriserad revisor
Utsedd av styrelsen

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

2025080601334

Flerårsöversikt

Pandox tillämpar IFRS 16 Leases från 2019. Jämförelsesiffrorna har inte räknats om.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp MSEK	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Intäkter Hyresavtal										
Hyresintäkter	3 728	3 548	3 052	2 279	2 228	3 017	2 809	2 121	1 717	1 431
Övriga fastighetsintäkter	137	142	255	143	171	112	162	81	70	112
Intäkter Egen drift	3 271	3 159	2 347	851	779	2 424	2 153	2 067	2 158	2 046
Nettoomsättning	7 136	6 849	5 654	3 273	3 178	5 553	5 124	4 269	3 945	3 589
Kostnader Hyresavtal	–568	–533	–439	–395	–381	–365	–454	–321	–292	–263
Kostnader Egen drift	–2 713	–2 729	–2 111	–1 151	–1 182	–1 993	–1 776	–1 743	–1 866	–1 767
Bruttoresultat	3 855	3 587	3 104	1 727	1 615	3 195	2 894	2 206	1 787	1 559
Central administration	–200	–197	–153	–157	–171	–175	–148	–124	–117	–94
Finansnetto	–1 552	–1 467	–1 003	–940	–900	–865	–803	–519	–456	–438
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	–119	–108	–95	–88	–86	–81	—	—	—	—
Resultat före värdeförändringar	1 984	1 815	1 853	542	458	2 074	1 943	1 563	1 214	1 027
Värdeförändringar										
Värdeförändring fastigheter	475	–1 107	1 180	–396	–1 779	1 459	1 495	1 914	1 460	1 389
Värdeförändring derivat	–100	–1 205	2 318	740	–221	–39	25	173	–39	203
Resultat före skatt	2 359	–497	5 351	886	–1 542	3 494	3 463	3 650	2 635	2 629
Aktuell skatt	–318	–375	–164	–128	–57	–122	–216	–73	–72	–35
Uppskjuten skatt	–335	292	–983	–149	191	–672	–424	–429	–349	–463
Årets resultat	1 706	–580	4 204	609	–1 408	2 700	2 823	3 148	2 214	2 131
Årets övrigt totalresultat	1 035	–112	1 323	740	–1 010	46	465	–185	359	–291
Årets totalresultat	2 741	–692	5 527	1 349	–2 418	2 746	3 288	2 963	2 573	1 840

NYCKELTAL

Belopp MSEK	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Driftnetto Hyresavtal	3 297	3 157	2 868	2 027	2 018	2 764	2 517	1 882	1 495	1 280
Driftnetto Egen drift	842	713	566	–22	–168	625	540	494	439	416
EBITDA	3 961	3 696	3 304	1 868	1 699	3 215	2 909	2 252	1 817	1 603
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,7	3,7	2,1	2,0	4,1	3,8	4,4	4,0	3,6
Resultat per aktie, SEK	9,04	–3,18	22,94	3,32	–7,61	15,91	16,83	19,89	14,65	14,21
Cash earnings	1 955	1 742	2 056	713	669	2 167	1 890	1 652	1 284	1 122
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	10,46	9,48	11,18	3,88	3,59	12,71	11,30	10,52	8,18	7,53
RevPAR (rörelsefastigheter) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs	1 075	1 036	839	295	222	904	873	806	657	684

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp MSEK	31-dec 2024	31-dec 2023	31-dec 2022	31-dec 2021	31-dec 2020	31-dec 2019	31-dec 2018	31-dec 2017	31-dec 2016	31-dec 2015
Tillgångar										
Fastigheter inklusive inventarier	72 915	66 079	65 552	60 246	57 555	60 558	52 949	48 217	36 578	29 463
Nyttjanderätter	3 156	2 848	3 218	3 039	2 926	3 064	—	—	—	—
Övriga anläggningstillgångar	1 232	1 612	2 462	522	268	151	43	37	23	25
Uppskjuten skattefordran	347	340	305	249	631	383	465	613	748	800
Omsättningstillgångar	1 752	1 560	2 050	1 152	813	1 025	885	1 871	563	1 162
Likvida medel	1 286	769	1 630	1 593	2 622	632	674	999	517	170
Summa tillgångar	**80 688**	**73 208**	**75 217**	**66 801**	**64 815**	**65 813**	**55 016**	**51 737**	**38 429**	**31 620**
Eget kapital och skulder										
Eget kapital	33 695	29 725	30 933	25 422	24 088	26 506	21 538	19 027	15 258	12 215
Uppskjuten skatteskuld	5 776	5 270	5 538	4 281	4 307	4 552	3 430	3 026	2 582	2 281
Räntebärande skulder	35 534	32 770	33 871	32 623	31 452	29 621	27 917	26 298	18 841	15 546
Leasingskulder	3 165	2 856	3 223	3 042	2 928	3 064	—	—	—	—
Icke räntebärande skulder	2 518	2 587	1 652	1 433	2 040	2 070	2 131	3 386	1 748	1 578
Summa eget kapital och skulder	**80 688**	**73 208**	**75 217**	**66 801**	**64 815**	**65 813**	**55 016**	**51 737**	**38 429**	**31 620**

NYCKELTAL

Belopp MSEK	31-dec 2024	31-dec 2023	31-dec 2022	31-dec 2021	31-dec 2020	31-dec 2019	31-dec 2018	31-dec 2017	31-dec 2016	31-dec 2015
Räntebärande nettoskuld, MSEK	34 485	32 190	32 334	31 159	29 007	29 191	27 421	25 474	18 324	15 376
Belåningsgrad fastigheter, %	45,2	46,6	46,7	49,8	48,7	46	49,7	50,8	47,9	49,5
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	76 334	69 039	69 231	62 596	59 542	63 469	55 197	50 121	38 233	31 437
EPRA NRV per aktie, SEK	215,58	201,12	205,03	173,54	167,60	186,40	164,04	144,54	126,24	107,71
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	14,4	15,0	15,0	14,0	14,6	15,6	15,7	15,6	13,9	11,2

2025080601335

Kvartalsdata

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp MSEK	Kv 4 2024	Kv 3 2024	Kv 2 2024	Kv 1 2024	Kv 4 2023	Kv 3 2023	Kv 2 2023	Kv 1 2023
Intäkter Hyresavtal								
Hyresintäkter	903	1 033	980	812	895	1 002	908	743
Övriga fastighetsintäkter	39	36	29	33	33	38	34	37
Intäkter Egen drift	954	804	857	656	910	844	832	573
Nettoomsättning	**1 896**	**1 873**	**1 866**	**1 501**	**1 838**	**1 884**	**1 774**	**1 353**
Kostnader Hyresavtal	–141	–136	–140	–151	–159	–120	–136	–118
Kostnader Egen drift	–764	–647	–667	–635	–762	–694	–685	–588
Bruttoresultat	**991**	**1 090**	**1 059**	**715**	**917**	**1 070**	**953**	**647**
Central administration	–59	–42	–48	–51	–53	–46	–53	–45
Finansnetto	–387	–394	–385	–386	–376	–420	–361	–310
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	–32	–30	–29	–28	–28	–28	–26	–26
Resultat före värdeförändringar	**513**	**624**	**597**	**250**	**460**	**576**	**513**	**266**
Värdeförändringar								
Värdeförändring fastigheter	38	–10	413	34	–339	–90	–466	–212
Värdeförändring derivat	99	–489	–8	298	–1 236	43	332	–344
Resultat före skatt	**650**	**125**	**1 002**	**582**	**–1 115**	**529**	**379**	**–290**
Aktuell skatt	–54	–115	–104	–45	–137	–95	–78	–65
Uppskjuten skatt	–15	–49	–188	–83	127	26	–13	152
Periodens resultat	**581**	**–39**	**710**	**454**	**–1 125**	**460**	**288**	**–203**
Övrigt totalresultat	480	–87	–227	869	–845	–583	1 146	170
Periodens totalresultat	**1 061**	**–126**	**483**	**1 323**	**–1 970**	**–123**	**1 434**	**–33**

NYCKELTAL

Belopp MSEK	Kv 4 2024	Kv 3 2024	Kv 2 2024	Kv 1 2024	Kv 4 2023	Kv 3 2023	Kv 2 2023	Kv 1 2023
Driftnetto Hyresavtal	801	933	869	694	769	920	806	662
Driftnetto Egen drift	269	226	256	91	220	222	219	52
EBITDA	1 016	1 123	1 082	740	942	1 102	977	675
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,6	2,5	2,0	2,6	2,8	2,9	2,3
Resultat per aktie, SEK	2,98	–0,20	3,66	2,47	–6,05	2,50	1,57	–1,10
Cash earnings	541	582	560	272	415	558	510	259
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	2,78	3,14	3,05	1,48	2,26	3,04	2,77	1,41
RevPAR-tillväxt (Egen drift) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %	3	8	8	6	7	8	26	112

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp MSEK	31 dec 2024	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023	30 sep 2023	30 jun 2023	31 mar 2023
Tillgångar								
Fastigheter inklusive inventarier	72 915	70 981	67 799	67 651	66 079	68 210	68 927	66 550
Nyttjanderätter	3 156	3 062	2 977	2 971	2 848	2 975	3 345	3 250
Övriga anläggningstillgångar	1 232	1 235	1 654	1 723	1 612	2 600	2 708	2 274
Uppskjuten skattefordran	347	319	342	394	340	335	269	268
Omsättningstillgångar	1 752	1 775	1 544	2 350	1 560	1 454	1 333	1 287
Likvida medel	1 286	1 476	848	703	769	749	1 008	2 004
Summa tillgångar	**80 688**	**78 848**	**75 164**	**75 792**	**73 208**	**76 323**	**77 590**	**75 633**
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	33 695	32 643	30 796	31 048	29 275	31 751	31 874	30 900
Uppskjuten skatteskuld	5 776	5 686	5 601	5 487	5 270	5 470	5 476	5 389
Räntebärande skulder	35 534	34 782	33 356	33 761	32 770	33 891	34 526	34 054
Leasingskulder	3 165	3 071	2 987	2 980	2 856	2 983	3 352	3 256
Icke räntebärande skulder	2 518	2 666	2 424	2 516	2 587	2 228	2 362	2 064
Summa eget kapital och skulder	**80 688**	**78 848**	**75 164**	**75 792**	**73 208**	**76 323**	**77 590**	**75 633**

NYCKELTAL

Belopp MSEK	31 dec 2024	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023	30 sep 2023	30 jun 2023	31 mar 2023
Räntebärande nettoskuld, MSEK	34 485	33 515	32 705	33 256	32 190	33 333	33 718	32 188
Belåningsgrad fastigheter, %	45,2	45,1	46,2	46,6	46,6	46,8	46,7	46,2
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	76 334	74 234	70 815	71 317	69 039	71 177	72 164	69 695
EPRA NRV per aktie, SEK	215,58	209,36	207,70	208,55	201,12	207,53	209,86	204,93
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	14,4	14,4	14,6	14,9	15,0	14,4	14,6	14,7

Finansiella definitioner

FINANSIELL INFORMATION
Avrundningar
Då belopp har avrundats till MSEK summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad netto, %
Räntebärande skulder, inklusive upplåggningskostnader 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, 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).

EBITDA-marginal, %
EBITDA i förhållande till totala intäkter.

EPRA Earnings, MSEK
Resultat Hyresavtal och Egen drift före skatt. Återläggning av värdeförändring fastigheter, värdeförändring derivat och innehav utan bestämmande inflytande. Företagsspecifik återläggning avskrivningar Egen drift, avskrivningar centrala administrationskostnader, orealiserad omräkningseffekt banktillgodohavanden minus aktuell skatt.

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 LTV, %
Belåningsgrad netto justerat för netto rörelsefordringar/rörelseskulder.

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

EPRA NYI, %
Driftnetto Hyresavtal, före fastighetsadministration, rullande 12 månader, dividerad med marknadsvärde Förvaltningsfastigheter.

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

Investeringar, MSEK
Investeringar i anläggningstillgångar exklusive förvärv.

Räntebärande nettoskuld/EBITDA
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång i förhållande till EBITDA.

Räntebärande nettoskuld, MSEK
Långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder plus upplåggningskostnader för lån, minus likvida medel och kortfristiga placeringar som likställs med likvida medel. Lång- och kortfristiga leasingskulder enligt IFRS 16 ingår inte.

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

Tillväxt i EPRA NRV (substansvärdestillväxt), årstakt, %
Ackumulerad procentuell förändring i EPRA NRV, med återlagd utdelning samt avdrag för emissionslikvid, för den närmast föregående tolvmånadersperioden.

Tillväxt för jämförbart bestånd i fast valuta
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.

EPRA EARNINGS (EPS), PER AKTIE
EPRA Earnings delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden.

EPRA NRV, NTA, NDV (substansvärde) per aktie, SEK
EPRA NRV, NTA, NDV delat med det totala antalet utestående aktier efter utspädning vid periodens utgång.

Resultat per aktie, SEK
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier.

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.

2025080601336

Övriga definitioner och begrepp

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, det vill säga 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)
Viktad genomsnittlig återstående hyrestid till förfall, för Förvaltningsfastigheter.

ÖVRIGA BEGREPP

Compression night
En benämning på särskilt lönsamma gästnätter i hotellmarknaden, som infaller när beläggningsgraden på en viss hotellmarknad är högre än 90 procent.

IATA (International Air Transport Association)
IATA hanterar internationella regler för kommersiellt passagerarflyg, framförallt genom standardisering av till exempel biljetter, flygplatskoder och flygbolagskoder.

OTA – Online Travel Agency
Onlineföretag vars webbplatser tillåter konsumenter att boka olika reserelaterade tjänster.

UNWTO – United Nations World Tourism Organization
Mellanstatligt organ för främjande av turism med högkvarter i Madrid. Organisationen bildades på initiativ av Förenta Nationerna.

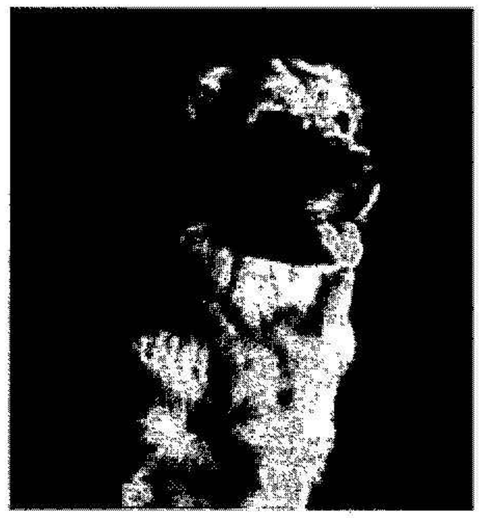
WTTC – World Travel & Tourism Council
En global sammanslutning av större aktörer inom rese- och turismindustrin. WTTC arbetar för att öka medvetenheten om resor, turism och hospitality som tillsammans svarar för mer än 10 procent av världens BNP och sysselsätter närmare 300 miljoner människor.

The Pandogs

The Pandogs är Pandox starka team av kontorshundar. Alltid nyfikna, alltid hungriga efter mer, alltid på villkorslöst gott humör. Alltid med nosen i vädret på sniff efter nästa affärsmöjlighet.

Mer om hundarna hittar du på vår hemsida pandox.se.

Produktion: Pandox i samarbete med Addira.
Bilden på omslagets framsida: Residence Inn by Marriott London Kensington
Foto: Sandra Birgersdotter, Rickard Monéus, Samuel Unéus, Stefan Zander, Espen Indbjør, Ulf Blomberg, Peter Hoelstad, Mats Lundqvist, Olivier Pirard, Leonardo Hotels Central Europe med flera.



Knut
Golden retriever

Sally
Gordonsetter

Stella
Yorkshireterrier

Juni
Jaktgolden/-labrador

Fauna
Kleiner Münsterländer

Caesar
Cavapoo

Dexter
Norfolkterrier

Blum
Blandras

Laban
Engelsk setter