ank=20250630-20250702357794

Årsredovisning

för

Norgani Suomi 10 AB

556704-4218

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Norgani Suomi 10 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=20250630-20250702235796

Styrelsen för Norgani Suomi 10 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
Bolaget äger och förvaltar, genom det helägda dotterbolaget Oy Norgani 9 Ab, en hotellfastighet i Finland.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden
Bolaget är ett helägt dotterbolag till Norgani Suomi Holding AB, org nr 556705-2781, som i sin tur ägs av Norgani Sweden Holding AB, org nr 556660-3238, vilket ingår i 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
Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

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**
Rörelseresultat	-1	0	-8	-110	-109
Resultat efter finansiella poster	470	428	70	-110	-109
Balansomslutning	15 083	15 097	14 670	14 636	2 046

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	100	14 556	428	**15 083**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		428	-428	**0**
Årets resultat			0	**0**
Belopp vid årets utgång	**100**	**14 984**	**0**	**15 083**

ank=20250630-20250702;23797

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 983 245
årets vinst	3
	14 983 248

disponeras så att	
i ny räkning överföres	14 983 248
	14 983 248

Koncernbidrag har, under förutsättning av årsstämmans godkännande, lämnats med 470 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.

Transaktion 09222115557545970456 Signerat ES, AL, JA, LA

ank=20250630-20250702035798

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1	0
Rörelseresultat		**-1**	**0**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	2	471	428
		471	**428**
Resultat efter finansiella poster		**470**	**428**
Bokslutsdispositioner			
Lämnat koncernbidrag		-470	0
Resultat före skatt		**0**	**428**
Skatt på årets resultat	3	0	0
Årets resultat		**0**	**428**

ank=20250630-20250702357799

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	1 937	1 937
Summa anläggningstillgångar		**1 937**	**1 937**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	15
Fordringar hos koncernföretag		13 146	13 145
		13 146	**13 160**
Summa omsättningstillgångar		**13 146**	**13 160**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 083**	**15 097**

Transaktion 09222115557545970456 Signerat ES, AL, JA, LA

ank=20250630-20250702235800

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
		100	**100**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		14 983	14 555
Årets resultat		0	428
		14 983	**14 983**
Summa eget kapital		**15 083**	**15 083**
Kortfristiga skulder			
Aktuella skatteskulder		0	14
Summa kortfristiga skulder		**0**	**14**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 083**	**15 097**

ank=20250630-20250702358O1

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 och skulder

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 erhållits/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 09222115557545970456 Signerat ES, AL, JA, LA

ank=20250630-20250702235802

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 2 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	472	428
	472	**428**

Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	**0**	**0**

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		0		428
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	0	20,60	-88
Ej avdragsgilla kostnader		0		
Ej skattepliktiga intäkter		0		88
Redovisad effektiv skatt	**0,00**	**0**	**0,00**	**0**

Not 4 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	**Kapital-andel**	**Antal andelar**	**Bokfört värde**
Oy Norgani 9 Ab	100%	80	1 937
			1 937

	Org.nr	**Säte**
Oy Norgani 9 Ab	2050625-2	Helsingfors, Finland

80 aktier med kvotvärdet 100 Euro

Not 5 Koncernförhållanden
Moderföretaget i den största koncern där Norgani Suomi 10 AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Pandox AB, org nr 556030-7885 med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern där Norgani Suomi 10 AB är dotterföretag till är Norgani Suomi Holding AB, org nr 556705-2781.

Transaktion 09222115557545970456 Signerat ES, AL, JA, LA

ank=20250630-20250702353803

Not 6 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Solidarisk borgen för Norganikoncernens lån	2 468 248	5 327 506
	2 468 248	**5 327 506**

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Pantsatta aktier i dotterbolag	1 937	1 937
	1 937	**1 937**

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

Verifikat

Transaktion 09222115557545970456

Dokument

206 Norgani Suomi 10 AB 240101-241231
Huvuddokument
9 sidor
Startades 2025-05-06 10:27:43 CEST (+0200) av Anna Sandahl (AS)
Färdigställt 2025-05-07 16:43:11 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 08:00:17 CEST (+0200)

Anneli Lindblom (AL)
Personnummer 196711281169
anneli.lindblom@pandox.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anneli Elisabet Lindblom"
Signerade 2025-05-07 16:39:51 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 15:36:29 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 16:43:11 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557545970456

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

k=20250630202507023580

ank=20250630:20250702358806

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Norgani Suomi 10 AB, org.nr 556704-4218

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Norgani Suomi 10 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 Suomi 10 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 Suomi 10 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 Suomi 10 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 Suomi 10 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 Suomi 10 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

ank=20250630-20250702358807

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 14:42:40 UTC*
Undertecknare	Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINDA ANDERSSON

Linda Andersson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250630-20250702358088

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	-688	-533
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	-977
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	-695
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			
Förvaltningsfastigheter	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	446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	E6	659	648
Övriga fordringar		389	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	1 705
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		21 357	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**

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare							
					Balanserade vinstmedel inklusive årets			
MSEK	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserver	Omvärderings-reserv [1]	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	11	-127	40
Betald skatt		-280	-178
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 865	1 963
Ökning/minskning rörelsefordringar		-43	157
Ökning/minskning rörelseskulder		4	93
Förändringar av rörelsekapital		-39	250
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 826	2 193
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-732	-493
Investeringar i rörelsefastigheter		-246	-382
Investeringar i inventarier/nyttjanderätt		-46	-47
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	11	680	894
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	11	-3 762	-1 465
Förvärv/avyttring av finansiella tillgångar		-15	12
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 121	-1 481
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission		2 000	—
Emissionskostnader		-28	—
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 ränta uppgick till		27	31
Betald ränta uppgick till		-1 492	-1 743
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar		-139	-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	-137	-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	I1	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	1 286	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**

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		
Förvärv av aktier och andelar	–4 246	–2 734
Investeringar i inventarier	0	0
Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	–	–
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	–	–9 113
Förvärv av finansiella tillgångar	–982	–8 355
Avyttring av finansiella tillgångar	3 210	9 391
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–2 018**	**–5 811**
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	–4 093
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	–104
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.

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL (MSEK)	2024	2023
Räntebärande nettoskuld		
Långfristiga räntebärande skulder	33 175	24 190
Kortfristiga räntebärande skulder	2 359	8 580
Upplåggningskostnader lån	737	189
Likvida medel	–1 286	–769
Räntebärande nettoskuld	**34 485**	**32 190**
Belåningsgrad, netto%		
Räntebärande nettoskuld	34 485	32 190
Marknadsvärde fastigheter	76 334	69 059
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 C2 för fullständig avstämning		
Investeringar, inkl. moderbolag exkl. förvärv	**1 024**	**922**

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 administration	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 omräkningseffekt bank tillgodohavanden	0	1
Minus: Aktuell skatt	–318	–575
Plus/Minus: Innehav utan bestämmande inflytande - andel av årets resultat	–17	–6
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	29 573
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	755
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.

Substansvärde	31 dec 2024 MSEK	31 dec 2024 SEK/aktie[1]	31 dec 2023 MSEK	31 dec 2023 SEK/aktie[1]
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	53 528	172,29	29 575	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	216	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.

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, upplupna hyresfordringar, övriga fordringar, avsättningar, skatteskulder, leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder.

Belåningsgrad, MSEK	31 dec 2024 Hittills rapporterad belåningsgrad, %	31 dec 2024 Just.	31 dec 2024 Belåningsgrad, % EPRA	31 dec 2023 Hittills rapporterad belåningsgrad, %	31 dec 2023 Just.	31 dec 2023 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
Exkluderat 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%**

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 noterna:

§ 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	7,714357	7,639840
CHF	11,982700	12,004543	12,174350
DKK	1,488800	1,532683	1,539750
EUR	11,096000	11,432169	11,486500
GBP	12,766000	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.

C Intäkter och kostnader

C1 RÖRELSESEGMENT

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och åldrar 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 häntförbara 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[3)]	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[3)]	—	-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 levererans 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	1 262	1 018	186	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	146	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	6 953	385	12 637
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 697	4 432	3 457	6 312	15 909	5 037	21 216	4 245	77 304

[1)] Inkluderar även Rörelsefastighetens verkliga värde om 15 044 MSEK.

[2)] Inkluderar investeringar i Investeringar i intresseföretag i Rörelsefastigheter 46 MSEK.

▸▸ Not C1, forts.

KONCERNEN 2023

Rörelsesegment, MSEK	Hyresavtal[1]	Egen drift[2]	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	–	–	1 705	**–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	657	485	3 158
Fastigheter, marknadsvärde[1]	15 470	4 063	3 303	4 458	16 574	5 702	14 666	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	16 285	4 717	15 592	4 805	70 467

[1] Inkluderar även Rörelsefastigheters verkliga värde om 11 813 MSEK.

[2] Inkluderar investeringar i inventarier/förbättring i Rörelsefastigheter 47 MSEK.

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[4]	-0,1	-0,3	-0,1	—
(varav till moderbolagets revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB)	-0,1	—	—	—
Skatterådgivning[5]	—	-0,3	—	—
(varav till moderbolagets revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB)	—	—	—	—
Övriga tjänster[5]	-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**

[4] Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser övriga lagstadgade intyg
[5] 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 vidarefaktureras 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 förvaltningsfastigheterna som redovisas till bokfört värde och belastas med årliga avskrivningar. Förvaltningsfastigheterna 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 förvaltningsfastigheterna 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 anställde 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 –1 146,4 (–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	–76,1	–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

Former 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 förlöpande. 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.

▸▸ 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 åren 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:

- Incitamentsprogrammen är kontinuerliga, förtlöpande, prestations- och kontantbaserat incitamentsprogram baserade på förutbestämda och mätbara finansiella och icke-finansiella kriterier.

Styrelse moderbolag 2024:

Christian Ringnes, styrelseordförande
Jeanette Dybvik 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
Albert 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	456	462	–	–
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**

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	2 369	–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 koncerninterna försäljning av aktier i dotterbolag, skattefria orealiserade 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 tillämpig tysk handelsskattesats för vissa företag.

▸▸ 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	69

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	515	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 genomsnittliga 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 hotelloperatörens 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 prognostiserat 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 minimiunivå används minimihyresnivån som inbetalning. Med fastighetskostnader avses drift, underhåll, fastighetsskatt, försäkring och tomträttsavgäld.

Antaganden avkastningskrav

Direktavkastningskravet 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.

▸▸ 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	70	1	493
Utrangeringar/Avyttringar	—	—	—	—	–228	—	—	—	–228
Omklassificeringar	—	467	—	—	—	—	—	—	467
Värdeförändring	447	43	–73	–83	–407	–2	–331	6	–1 294
Valutakursförändring	—	–71	–237	–13	–31	–5	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	4,6–7,3	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	2 885	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 [1]	+/–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 miniminivå gäller att rörlig hyra endast utgår när den ackumulerade totalhyran överstiger den ackumulerade miniminivån – 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	578	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)[2]	–298	–291	–245

[2] 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**

E2 RÖRELSEFASTIGHETER

REDOVISNINGSPRINCIPER

De fastigheter som används i Egen drift klassificeras som rörelsefastigheter. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde eller 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
– Invändigt ytskikt	20 år
– Installationer	25 år
– Badrum	25 år
– Specialanpassningar	50 år
– Fast inredning	15–25 år
– Markanläggningar	20 år
– Inventarier/Inredning	3–25 år

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

MSEK	KONCERNEN 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	53	89
Nedskrivningar	–25	–84
Omföring från pågående ny-/ombyggnation	17	26
Omräkningsdifferens	489	–57
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	496	–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	–657
+/– 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	2024	2023	2024	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 marknyttjande	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	—
Inskrivningsöverlåtelse Hotel Pomander	—	71
Tillgångar klassificerade som innehav för försäljning	20	71

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 regleen 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	36	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	730	606	714	595
Räntekostnader dotterföretag	—	—	-560	-422
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-119	-108	—	—
Valutakurseffekter	...	...	-72	—
Övriga finansiella poster	-121	-152	-21	6
Summa finansiella kostnader	-2 708	-2 606	-367	-233
Finansnetto	-1 671	-1 575	1 187	2 199

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 koncernexternas 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 finansnetton 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 bär i koncernredovisningen exponeringsrisk 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 finansnetton 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. Räntekuponglelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswappar redovisas i resultaten 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. Räntestrategin utgörs av en kombination av kort och lång räntebindningstid där ränteswappar används för att åstadkomma önskad räntebindningstid. Räntestrategin tar hänsyn till bolagets aggregerade tillgångar och skulder inklusive derivat. Räntestrategin uttrycks som en normportfölj som definierar risklimiter 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	2,5

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%	7 771	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 räntekurver	+/–1%	+/–800	+/–1%	+/–1 057

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 kapital. 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	1,5	3,9	0,2	0,0	4,7	4,3	3,9	—	—
Verkligt värde fastigheter	15 470	4 063	31 596	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*	*2 957*
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	95
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	469
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 549 (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 kreditlöften, 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 kassaflöden. 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.

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, lånefordringar, 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] Upplåningskostnader 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 AB:s 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

G5 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNG OCH LEASINGSKULD

REDOVISNINGSPRINCIPER

Pandox tillämpar kattnadsreglerna 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 marginalupplåningsräntan 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 bedöms vara 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**

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.

Totalt kassaflöde under året hänförligt till nyttjanderättstillgångar uppgår till cirka 148 (139) 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	6 506	100
Hotellus International AB	556030-2506	Stockholm, Sweden	7 480 000	100
Hotellus Östersund AB	556567-3697	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	556778-8599	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	0476.704.522	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).

I Kassaflödesanalys

J1 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	85	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	5 794	1 527
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	–32	–62
Påverkan på likvida medel	**5 762**	**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	33 873
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 uttalandena så långt det är möjligt inom ramen för ÅRL, tryggandelagen 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 årsredovisningen en resultaträkning och balansräkning i enlighet med 9 kap. ÅRL. Dessa är uppställda enligt uppställningsscheman i ÅRL. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig 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 ÅRL:s 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 ska 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	1 286	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] Upplåningskostnader 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	-2
Summa bokslutsdispositioner	135	352

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	–280	–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 maj 2025

Christian Ringnes
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