20240521121087

Årsredovisning

för

Norgani Sweden Holding AB

556660-3238

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Norgani Sweden Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma ~~6/5 24~~ 24/4-24 . Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 22/5-24

Eva Sundin

20240521121088

Årsredovisning

för

Norgani Sweden Holding AB

556660-3238

Räkenskapsåret

2023

Transaktion 09222115557515749166 Signerat ES, JA, AL, LA, PA

Styrelsen för Norgani Sweden Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Norgani Sweden Holding AB är moderbolag i en koncern med 3 dotterbolag. Bolaget är helägt dotterbolag till Norgani Hotels AS med org nr: 988 016 683, med säte in Oslo, Norge, vilket ingår i Pandox AB org nr: 556030-7885.

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

Bolaget har ingen anställd personal.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

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

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

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

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

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

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

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

Härutöver har det inte skett några händelser eller transaktioner av betydelse efter den 31 december 2023 som påverkar bolagets lämnade finansiella rapporter.

Transaktion 09222115557515749166 Signerat ES, JA, AL, LA, PA

20240521121089

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	0	0	0	18	26 439
Rörelseresultat	0	-17	-130	-226	786
Resultat efter finansiella poster	27 818	32 057	8 122	-9 937	1 127 343
Balansomslutning	4 777 146	4 778 679	4 752 763	5 244 685	4 755 109

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	**Reserv-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	195 000	110 000	4 441 622	-1	**4 746 622**
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-1	1	**0**
Årets resultat				30 525	**30 525**
Belopp vid årets utgång	**195 000**	**110 000**	**4 441 621**	**30 525**	**4 777 146**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 441 621 302
årets vinst	30 524 874
	4 472 146 176
disponeras så att	
Utdelning genom sakutdelning av aktier i dotterbolag*	1 419 961 892
i ny räkning överföres	3 052 184 284
	4 472 146 176

* Sakutdelningen avser samtliga 28 500 aktier i dotterbolaget Norgani Norge Holding AS, org. nr 989 197 355, ett aktieselskap med säte i Norge, motsvarande ett totalt bokfört värde om 1 419 961 892 kronor, vilket ger ett utdelningsbart belopp om 14 199 kronor och 61,892 öre per aktie.

Styrelsen konstaterar att det efter den föreslagna vinstutdelningen finns full täckning för bolagets bundna egna kapital.

Styrelsen bedömer att utdelning till aktieägarna med föreslaget belopp är försvarlig med hänsyn till de krav på både bolag och koncern som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital och med hänsyn också till konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Den finansiella ställningen förblir fortsatt stark efter den föreslagna utdelningen och bedöms vara fullt tillräcklig för att bolaget ska ha förmåga att fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt och möjlighet att göra eventuella nödvändiga investeringar.

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall genomföras.

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

Transaktion 09222115557515749166 Signerat ES, JA, AL, LA, PA

Resultaträkning
Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		0	-18
Rörelseresultat		**0**	**-18**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	30 526	32 074
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-2 708	1
		27 818	**32 075**
Resultat efter finansiella poster		**27 818**	**32 057**
Bokslutsdispositioner			
Lämnat / Erhållit koncernbidrag		2 707	-32 058
Resultat före skatt		**30 525**	**-1**
Skatt på årets resultat	4	0	0
Årets resultat		**30 525**	**-1**

20240521231090

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	3 919 017	3 919 017
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	6	136 663	137 368
		4 055 680	**4 056 385**
Summa anläggningstillgångar		**4 055 680**	**4 056 385**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		721 466	722 294
		721 466	**722 294**
Summa omsättningstillgångar		**721 466**	**722 294**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 777 146**	**4 778 679**

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		195 000	195 000
Uppskrivningsfond		110 000	110 000
		305 000	**305 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		4 441 621	4 441 622
Årets resultat		30 525	-1
		4 472 146	**4 441 621**
Summa eget kapital		**4 777 146**	**4 746 622**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		0	32 058
Summa kortfristiga skulder		**0**	**32 058**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 777 146**	**4 778 679**

Transaktion 09222115557515749166 Signerat ES, JA, AL, LA, PA

20240521121091

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Finansiella anläggningstillgångar

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

Fordringar

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Transaktion 09222115557515749166 Signerat ES, JA, AL, LA, PA

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 resultatposter

	2023	2022
Valutakursvinster	0	25 354
Ränteintäkter från koncernföretag	30 526	6 719
	30 526	**32 074**

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-1	1
Valutakursförluster	-2 707	0
	-2 708	**1**

Not 4 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	**0**	**0**

Avstämning av effektiv skatt

		2023		2022
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		30 525		-1
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-6 288	20,60	0
Ej skattepliktiga intäkter		6 288		-1
Redovisad effektiv skatt	**0,00**	**0**	**-79,49**	**0**

20240521121092

Not 5 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapital-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighets AB Prince Philip	100%	2 000	3 115 398
Norgani Hotelleiendom i Sverige AB	100%	11 000	387 945
Norgani Suomi Holding AB	100%	200 000	415 674
			3 919 017

	Org.nr	Säte
Fastighets AB Prince Philip	556488-0028	Stockholm
Norgani Hotelleiendom i Sverige AB	556674-0170	Stockholm
Norgani Suomi Holding AB	556705-2781	Stockholm

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	137 368	126 241
Tillkommande fordringar	3 389	11 127
Avgående fordringar	-4 094	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**136 663**	**137 368**
Utgående redovisat värde	**136 663**	**137 368**

Not 7 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Solidarisk borgen för Norganikoncernens lån	5 327 506	5 241 294
	5 327 506	**5 241 294**

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Aktier i dotterbolag	3 919 017	3 919 017
Fordringar hos dotterbolag	136 663	137 368
	4 055 680	**4 056 385**

Transaktion 09222115557515749166 Signerat ES, JA, AL, LA, PA

Not 9 Koncernförhållanden

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

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

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 vår elektroniska underskrift

PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor, huvudansvarig

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557515749166 Signerat ES, JA, AL, LA, PA

20240521210093

Verifikat

Transaktion 09222115557515749166

Dokument

123 Norgani Sweden Holding AB 230101-231231
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2024-04-22 07:59:15 CEST (+0200) av Cecilia Frygner (CF)
Färdigställt 2024-04-23 19:50:56 CEST (+0200)

Initierare

Cecilia Frygner (CF)
Pandox AB
cecilia.frygner@pandox.se

Signerare

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA SUNDIN"
Signerade 2024-04-23 07:48:37 CEST (+0200)

Joakim Andersson (JA)
Personnummer 197904107872
joakim.andersson@pandox.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Joakim Andersson"
Signerade 2024-04-23 09:51:09 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anneli Elisabet Lindblom"
Signerade 2024-04-23 09:55:50 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LINDA ANDERSSON"
Signerade 2024-04-23 15:54:33 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557515749166

Patrik Adolfson (PA)
Personnummer 197303018977
patrik.adolfson@pwc.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif Patrik Adolfsson"
Signerade 2024-04-23 19:50:56 CEST (+0200)

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

20240521211094

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Norgani Sweden Holding AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Norgani Sweden Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Norgani Sweden Holding AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

20240521121095

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2024-04-23 16:00:10 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Patrik Adolfsson — Datum

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2024-04-23 13:54:08 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINDA ANDERSSON — Datum

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Årsredovisning 2023

Parrcox



Vi äger och hyr ut hotellfastigheter

Pandox äger och hyr ut de fastigheter som hotelloperatörer behöver för att driva hotellverksamhet. Tillsammans med skickliga operatörer skapar vi attraktiva och lönsamma hotellprodukter. Vi har sedan grundandet 1995 vuxit till en av de största hotellfastighetsägarna i Europa.

1 STRATEGI OCH VÄRDESKAPANDE sidan 7

2 VERKSAMHETEN sidan 27

3 MARKNAD OCH TRENDER sidan 39

4 FASTIGHETER sidan 50

5 HÅLLBARHET sidan 60

6 STYRNING sidan 69

1 STRATEGI OCH VÄRDESKAPANDE

4 Detta är Pandox
8 Kort om året
10 Vd har ordet
13 Strategi och mål
16 Pandox ekosystem
17 Affärsmodell
18 Värdekedja
22 Partnerskap och relationer
25 Värdeskapande

2 VERKSAMHETEN

28 Affärssegment
29 Hyresavtal
32 Egen drift
38 Attraktiv och jämställd arbetsplats

3 MARKNAD OCH TRENDER

40 Trender
41 Hotellmarknadsdager 2023
43 Här finns Pandox
44 Marknadsstruktur
45 Marknadsöversikt
46 Pandoxaktier

4 FASTIGHETER

51 Geografisk översikt
62 Fastighetsportfölj
63 Värdeförändring fastigheter
64 Fastighetsförteckning

5 STYRNING

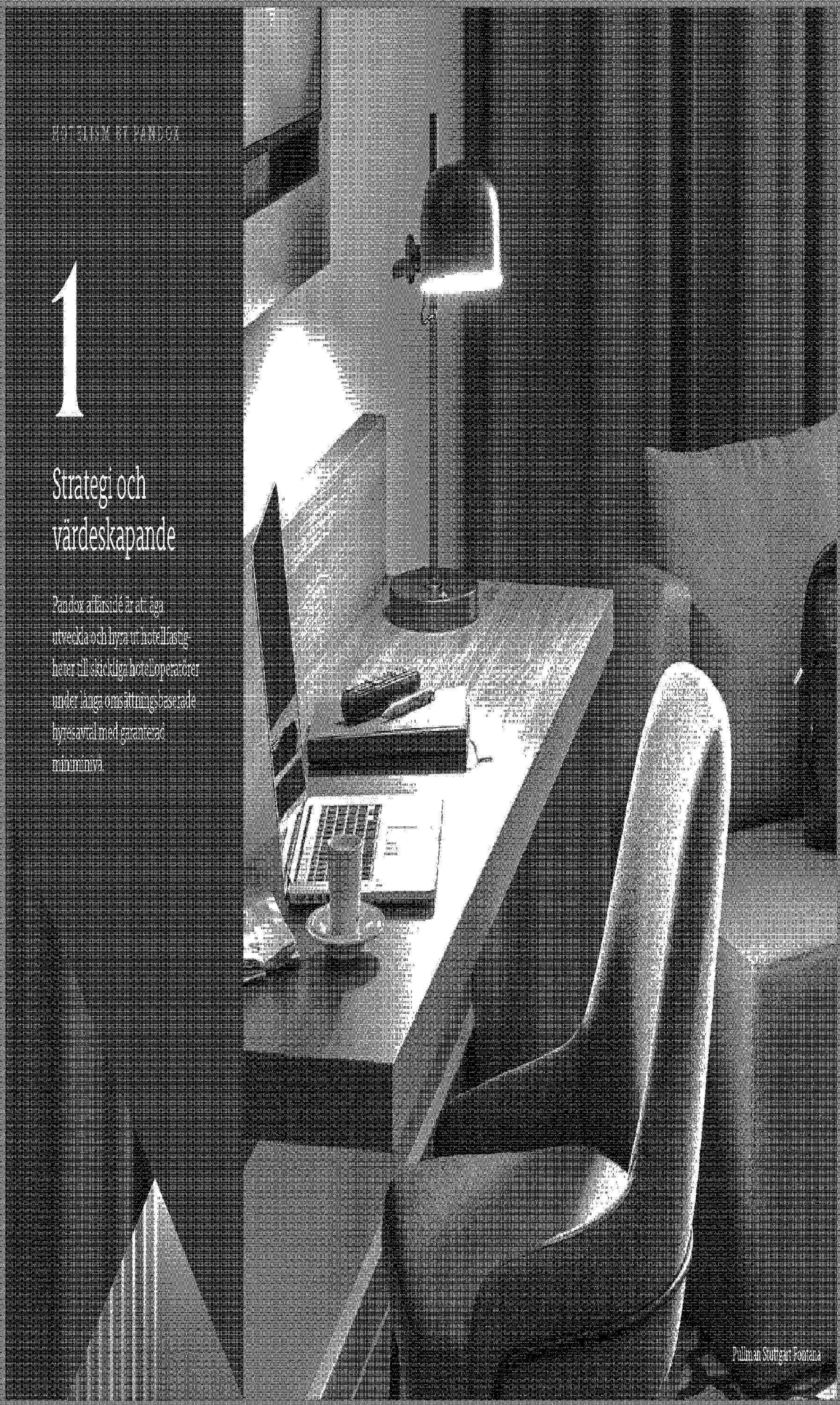
70 Ordförandeord
71 Bolagsstyrningsrapport
78 Styrelse och revisor
80 Ledande befattningshavare
81 Risker och riskhantering

6 FINANSIELLT

88 Innehåll
89 CFO-ord och läsanvisning
91 ◉ Förvaltningsberättelse
94 Hållbarhetsrapport
131 ◉ Finansiella rapporter koncernen
135 ◉ Finansiella rapporter moderbolaget
139 ◉ Noter
175 ◉ Årsredovisningens undertecknande
176 Revisionsberättelse
182 Flerårsöversikt
184 Kvartalsdata
185 Definitioner

◉ Den formella årsredovisningen som granskats av bolagets revisorer återfinns på sidorna 91–93 och 131–175.

För räkenskapsåret 2023 har hållbarhetsrapporten (sidorna 94–130) upprättats enligt GRI Standards och granskats av extern part. Hållbarhetsrapporten är en del av förvaltningsberättelsen och har sin utgångspunkt i nuvarande tolkning av kommande lagkrav respektive standarder CSRD och ESRS. Granskning har ej gjorts enligt dessa krav.



1

Strategi och värdeskapande

Pandox affärsidé är att äga utvecklade och byxa ut hotellfastig heter till skickliga hoteloperatörer under långa omsättningsbaserade hyresavtal med garanterad miniminivå

Strategi och värdeskapande -

Detta är Pandox

Året i korthet

Vd har ordet

Strategi och mål

Pandox ekosystem

Affärsmodell

Värdekedja

Partnerskap och relationer

Värdeskapande

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt +

Pandox

En renodlad hotellfastighetsägare

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

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltning är kärnan i vår verksamhet och innebär att vi ger våra hyresgäster

[illegible]

Rätt kompetens, struktur och arbetssätt

[illegible]

Fokus på långsiktig värdetillväxt och

[illegible]

Fastighetsutveckling

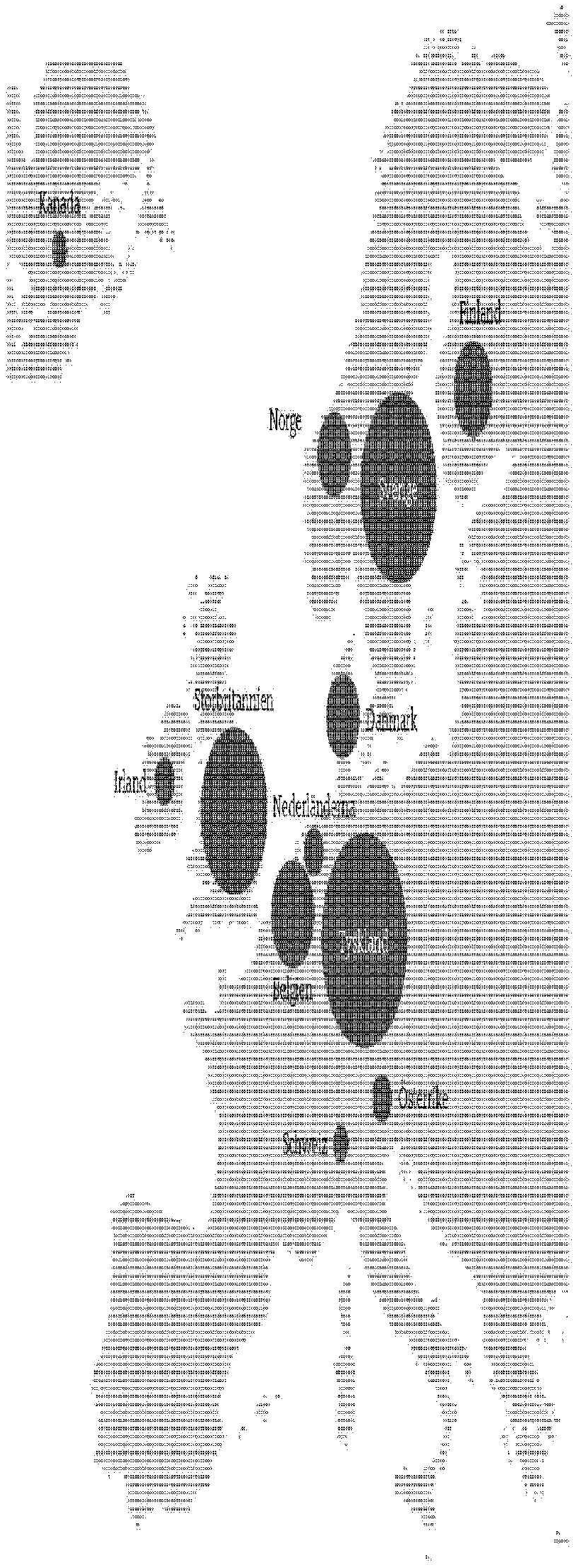
Vår portfölj erbjuder goda möjligheter till värdeskapande investeringar tillsammans med hyresgästerna. Vi gör också transformativa investeringar i egen regi med målet att teckna nya hyresavtal.

Portföljoptimering

Portföljen utvärderas löpande för att säkerställa att varje hotellfastighets attraktionskraft ligger grunden för tillväxt och avyttringar är viktiga för att frigöra kapital till investeringar med högre avkastningsmöjligheter.

Hållbarhet

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



Strategi och värdeskapande

Detta är Pandox

Kort om året

Vd har ordet

Strategi och mål

Pandox ekosystem

Affärsmodell

Värdekedja

Partnerskap och relationer

Värdeskapande

Verksamheten

Marknad och trender

Fastigheter

Styrning

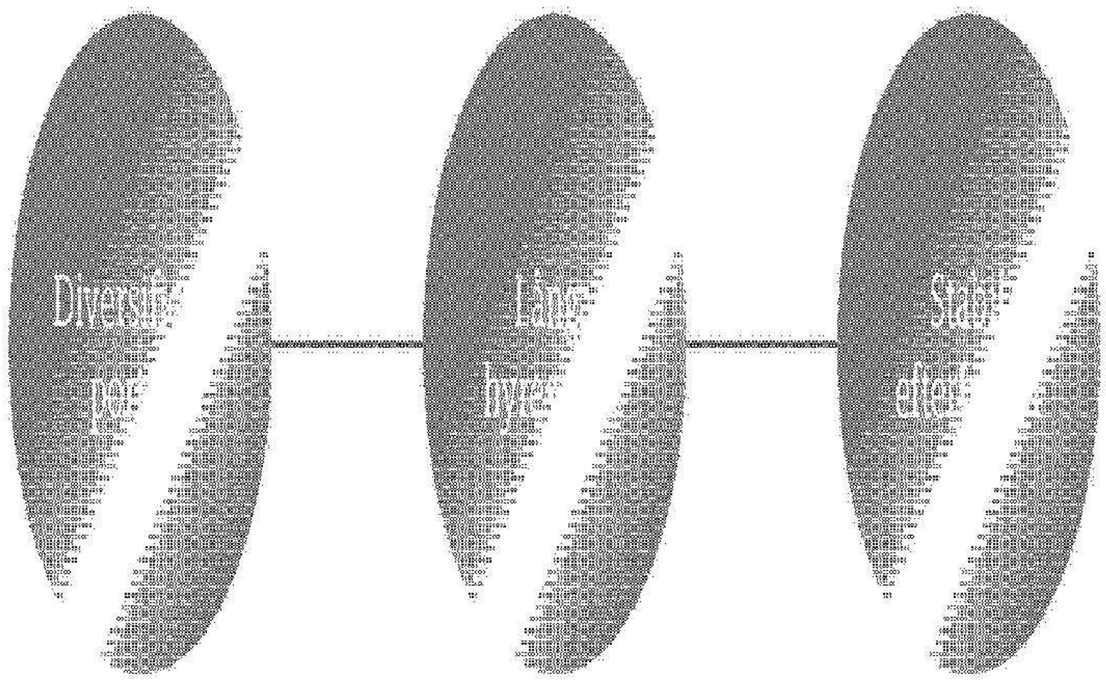
Finansiellt

Läs mer på sidan 25.

Pandox

Hotellfastighetsportföljen

Pandox äger 159 hotellfastigheter med cirka 35 900 rum i 12 länder. Portföljens totala marknadsvärde uppgår till drygt 69 miljarder SEK.



TOTALT FASTIGHETSVÄRDE

69 039 MSEK

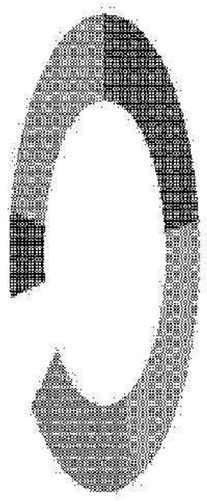
WAULT

15,0 år

STÄDER

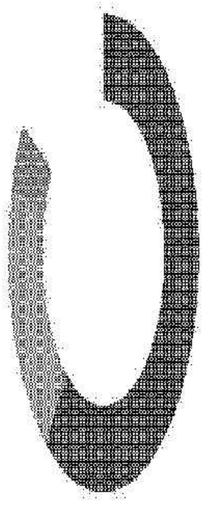
90

Marknadsvärde per land, MSEK



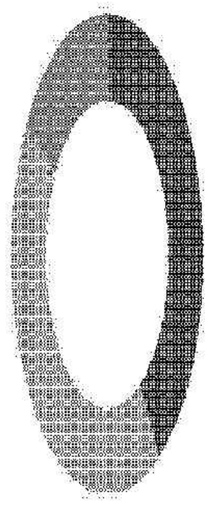
- Tyskland, 23%
- Sverige, 22%
- Storbritannien, 19%
- Belgien, 8%
- Finland, 6%
- Övriga, 22%

Avtalsform, antal rum

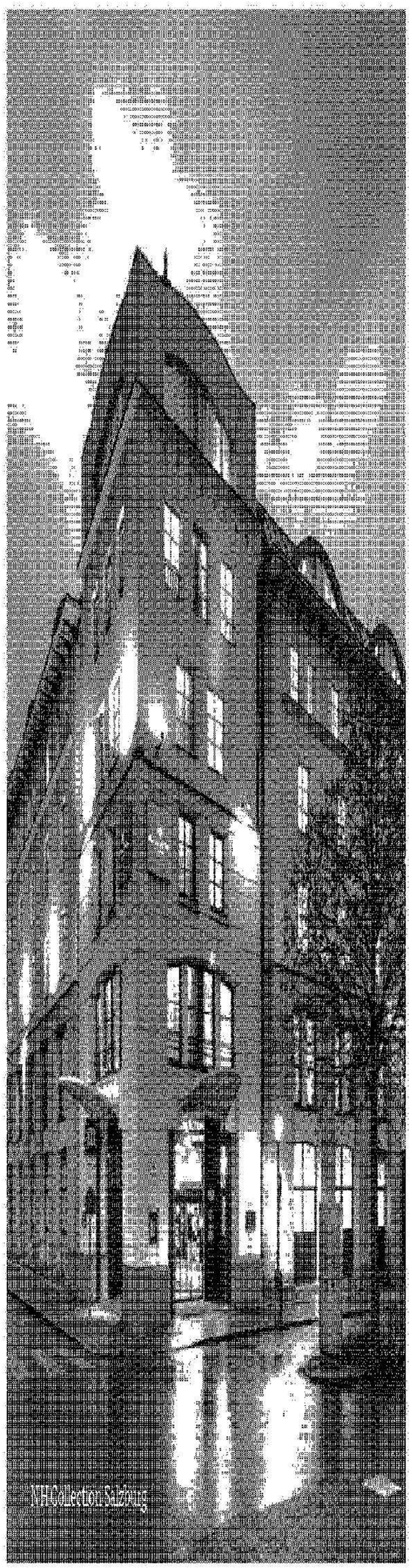


- Omsättningsbaserat, minimihyra, 81%
- Omsättningsbaserat, utan minimihyra, 19%
- Fasthyra, 5%
- Egen drift, 13%

Typ av efterfrågan, antal rum



- Luxhotell, 41%
- Regional, 45%
- Internationell, 14%



Strategi och värdeskapande -

Detta är Pandox

Kort om året

Vd har ordet

Strategi och mål

Pandox ekosystem

Affärsmodell

Värdekedja

Partnerskap och relationer

Värdeskapande

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt +

Pandox

Framgångsfaktorer

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

Enbart hotellfastigheter

Vi investerar enbart i hotellfastigheter och skapar värde genom ett aktivt och engagerat ägande.

Omsättningsbaserade hyresavtal

Vi har långa omsättningsbaserade hyresavtal med god garanterad miniminivå med skickliga hotelloperatörer.

Aktivt värdeskapande

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

Diversifiering i flera dimensioner

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

Hållbarhet med affärsfokus

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



The Queens Hotel, Leeds

Strategi och värdeskapande -

Detta är Pandox

Kort om året

Vd har ordet

Strategi och mål

Pandox ekosystem

Affärsmodell

Värdekedja

Partnerskap och relationer

Värdeskapande

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt +

Pandox

Två affärssegment i samverkan

Hyresavtal



Om segmentet

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

Hållbarhetsansvar

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

Egen drift



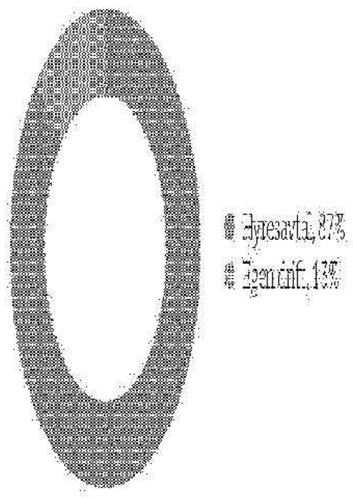
Om segmentet

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

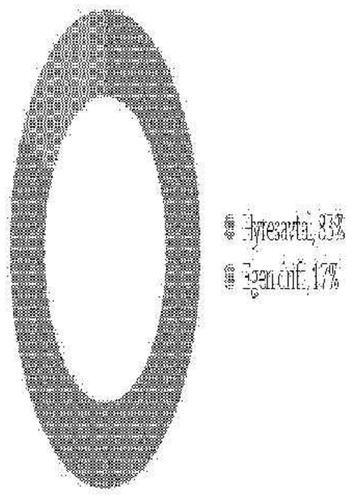
Hållbarhetsansvar

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

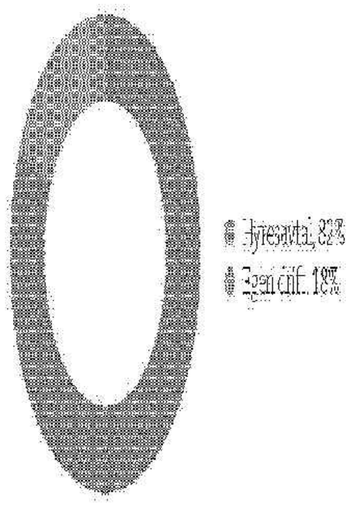
Antal hotell: 159



Marknadsvärde fastigheter: 69 039 MSEK



Driftnetto: 3 870 MSEK



Strategi och värdeskapande -

Detta är Pandox

Kort om året

Vd har ordet

Strategi och mål

Pandox ekosystem

Affärsmodell

Värdekedja

Partnerskap och relationer

Värdeskapande

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

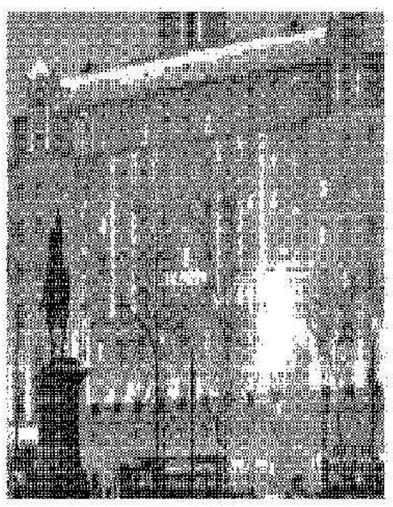
Finansiellt +

Pandox

Ett år med högt affärstempo

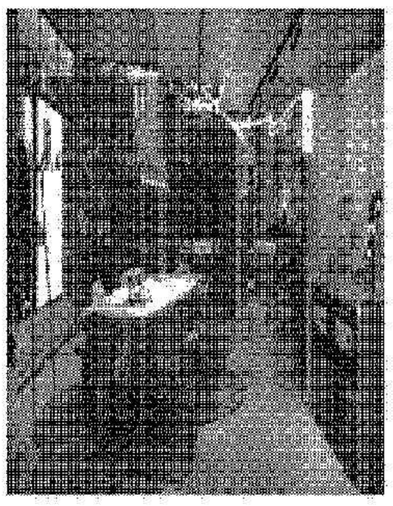
Förvärv | Investeringar | Hållbarhet | Andra viktiga händelsesr

THE QUEENS HOTEL I LEEDS



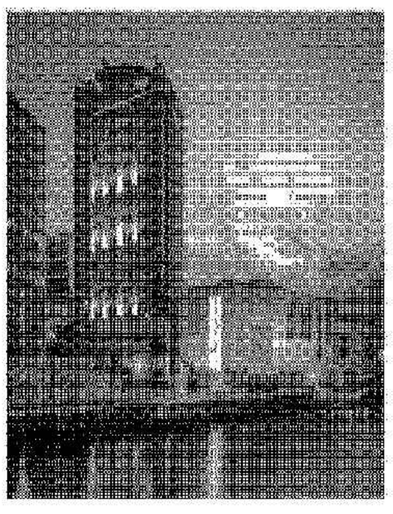
Storbritannien | Ikoniskt, marknadsledande och välinvesterat hotell med potential.

BEST WESTERN HOTEL FRIDHEMSPLAN STOCKHOLM



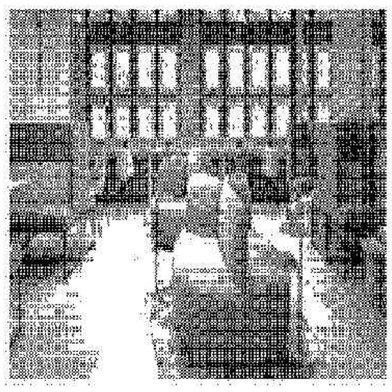
Sverige | Efter avslutad renovering hyrs hotellet ut till Scandic Hotels under varumärket Scandic Go.

HILTON BELFAST



Storbritannien | Välrenoverat hotell med starkt läge i en snabbväxande marknad.

HOTEL POMANDER



Tyskland | Hotellet öppnades i september efter en omfattande renovering och omprofilering. Nytt omsättningsbaserat hyresavtal med Scandic Hotels den 1 mars 2024.

PULLMAN STUTTGART FONTANA

- Genomgripande renovering av samtliga rum och publika ytor slutförd.

RADISSON BLU GLASGOW

- 247 nyrenoverade rum i ett stort renoveringsprojekt klara. Spa och publika ytor färdigställs under 2024.

QUALITY GRAND BORÅS

- 60 nya hotellrum skapade och fullständig renovering av befintliga rum och publika ytor klara.

DOUBLETREE BY HILTON BRUSSELS CITY

- Tillbyggnad av cirka 150 rum och stora konferensytor kommer att skapa Bryssels största hotell med 500 rum. Färdigställs sent 2025.

CITYBOX BRUSSELS

- Pågående totalrenovering samt nytt omsättningsbaserat hyresavtal och economy lifestyle-koncept med Citybox. Återöppnar andra halvåret 2024.

SCIENCE BASED TARGETS

Pandox vetenskapliga mål godkändes av SBTi och styrelsen fattade beslut om ett investeringsprogram för klimatomställning om cirka 29 MEUR med syfte att nå utsläppsmålen för Scope 1-2.

Investeringsprogram för klimatomställning

29 MEUR

MÅNGFALD & INKLUDERING

Under året implementerades ett omfattande Mångfald & Inkluderingsprogram som baseras på tre mål och kommer följas upp årligen.

HÅLLBARHETSLÄNKADE BANKLÅN

Pandox hållbarhetslänkade två befintliga banklån om cirka 2,2 miljarder SEK.

GRÖNA TILLÄGGSAVTAL

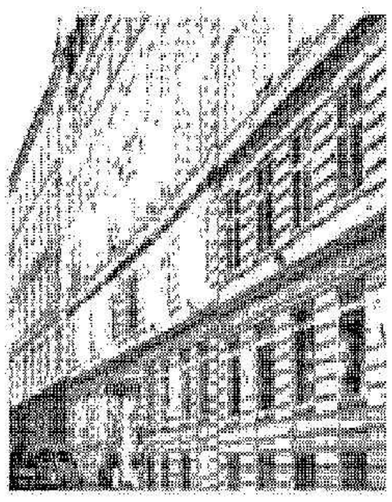
Pandox tecknade tre nya gröna tilläggsavtal med två hoteloperatörer i Norden i affärssegmentet Hyresavtal.

Gröna avtal

3 stycken

RAPPORTERING MED UTGÅNGSPUNKT I ESRS

Pandox anpassade sin rapportering till European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Denna rapportering är en del av Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) som ännu inte blivit lagstadgat.



NYTT HYRESAVTAL I KÖPENHAMN

Pandox tecknade ett nytt hyresavtal med hoteloperatören Strawberry för nuvarande Hotel Mayfair Copenhagen, med start andra halvåret 2024. En omfattande renovering av hotellet pågår.



HOTELLMARKNADSDAGEN 2023

Årets tema var "The hotel market in a multi-sphered world" med fokus på hur geopolitiska förändringar påverkar hotellefterfrågan, hotellinvesteringar och konsumentbeteende.

AVYTTRINGAR

Avyttring av Intercontinental Montreal, inklusive drift, slutförd i början av 2023. Försäljningspriset var cirka 80 kCAD, vilket var 20 procent högre än bokfört värde vid ingången av 2022.

Strategi och värdeskapande -

Detta är Pandox

Kort om året

Vi har order

Strategi och mål

Pandox ekosystem

Affärsmodell

Värdekedja

Partnerskap och relationer

Värdeskapande

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

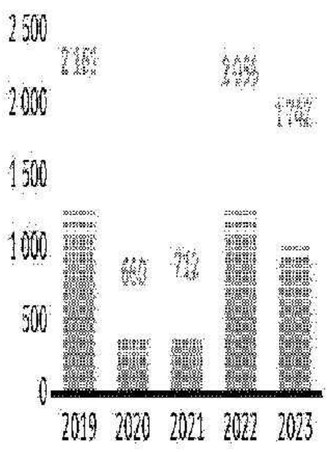
Finansiellt +

Året i siffror

CASH EARNINGS

1 742 MSEK

Total cash earnings, MSEK

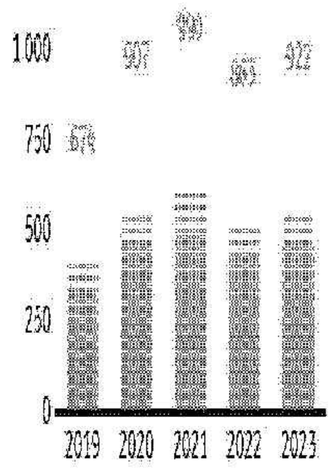


Cash earnings minskade med 15 procent. Justerat för statliga stöd om 260 MSEK i jämförelseåret 2022 minskade cash earnings med 3 procent.

INVESTERINGAR

922 MSEK

Investeringar, MSEK

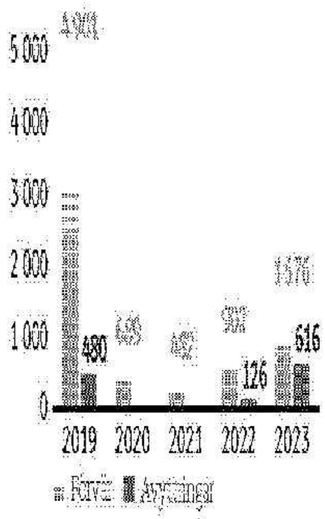


Under 2023 har Pandox investerat 922 MSEK i befintlig portfölj för att på sikt stärka kassaflödet och öka fastighetsvärdet.

FÖRVÄRV

1 576 MSEK

Förvärv/Avyttringar, MSEK



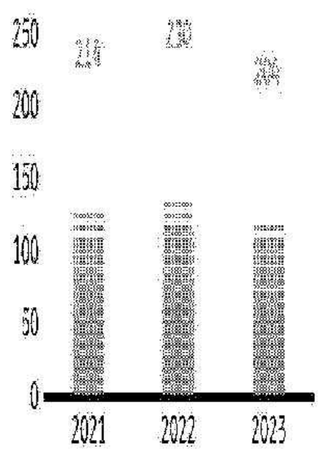
Under 2023 har Pandox slutfört förvärv och avyttringar om totalt motsvarande 2 192 MSEK.

ENERGIINTENSITET

Egen drift och HK

204 kWh/kvm

Energiintensitet, kWh/kvm



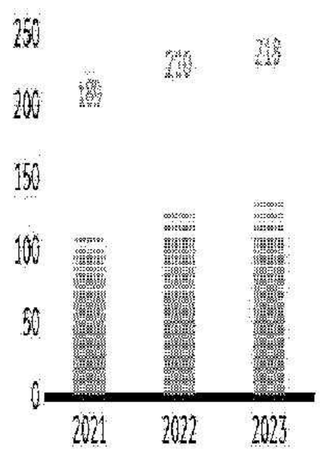
Energianvändningen i Egen drift, Scope 1 och 2, minskade med 11 procent från föregående år vilket beror på att Pandox två största investeringsprogram haft effekt.

ENERGIINTENSITET

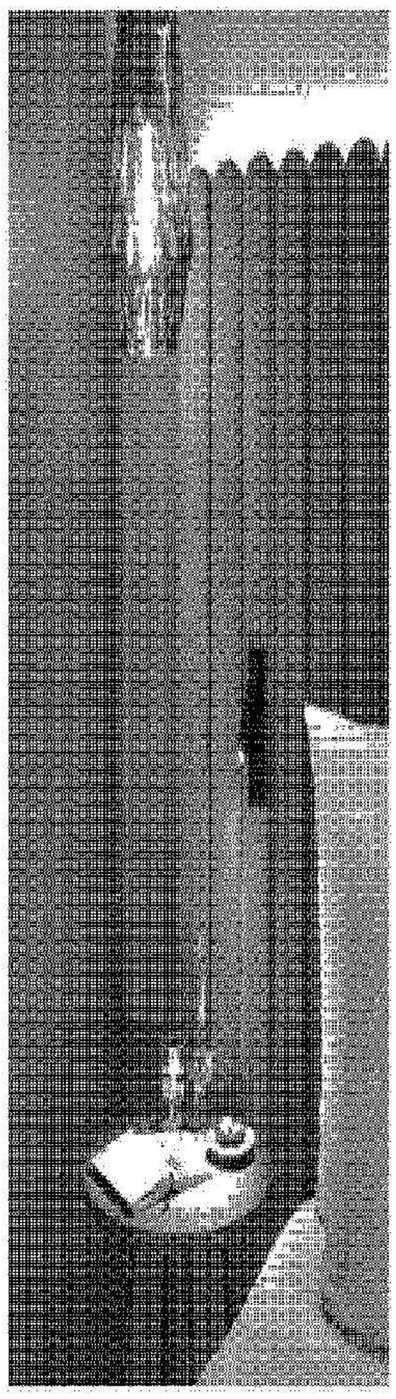
Elsystemets energianvändning

218 kWh/kvm

Energiintensitet, kWh/kvm



Energianvändningen i Hyresavtal, Scope 3, ökade med 4 procent jämfört med föregående år.



Finansiella nyckeltal

MSEK	2023	2022	Förändring, %
Totala intäkter	6 349	5 654	21
Intäkter Hyresavtal	3 690	3 307	12
Intäkter Egen drift	3 159	2 347	35
Totalt driftnetto	3 870	3 434	13
Driftnetto Hyresavtal	3 157	2 868	10
Driftnetto Egen drift	713	566	26
EBITDA	3 696	3 304	12
Årets resultat	-580	4 204	n.a
Resultat per aktie, SEK[1]	-3,18	22,94	n.a
Cash earnings	1 742	2 056	-15
Cash earnings per aktie, SEK[2]	9,48	11,18	-15
Utdelning per aktie, SEK	4,00	2,59	69
Belåningsgrad fastigheter, %	46,6	46,7	n.a
Räntetäckningsgrad, ggr[2]	2,7	3,7	n.a
Marknadsvärde fastigheter	69 939	69 231	-9
EPRA NRV per aktie, SEK	201,12	205,03	-

[1] För uppgift om antal aktier, se sida 49.
[2] För mer information, se sida 136.

Nyckeltal, hållbarhet

	2023	2022	Förändring
Total antal EREEAM In Use-certifierade fastigheter	12	12	0%
Total andel förnybar energi, %	40	41	-3%
Medarbetarnöjdhet, %	77	77	0%
Avfall per hotellgäst i Egen drift, kg	1,2	1,2	0%
Total vattenanvändning, l/gn	180	189	-5%
Totala utsläpp, CO_2e/kvm	53	50	6%
Total energianvändning, kWh/kvm	215	217	-1%
Antal granskade leverantörer	37	48	-23%

Strategi och värdeskapande +
Detta är Pandox
Kort om året
Vi har ordet
Strategi och mål
Pandox ekosystem
Affärsmodell
Värdekedja
Partnerskap och relationer
Värdeskapande
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt +

”Vår affärsmodell är lönsam och hållbar”

2023 var ett bra år för Pandox med ett starkt driftnetto och ett högt affärstempo. Vi avslutade året starkt och vår utblick är positiv.

Hur vill du sammanfatta 2023?

Jag gläds åt den starka hotellmarknaden som trotsat motvinden i omvärlden. Trots högre räntor, hög inflation och en svagare konjunktur prioriterar både företag och privatpersoner möten och upplevelser. På ett medmänskligt plan är jag och mina kollegor samtidigt berörda och bekymrade över de konflikter, krig och geopolitiska spänningar vi nu har i världen.

Vi levererade under 2023 den högsta omsättningen och driftnettot i företagets historia, medan cash earnings minskade något på grund av snabbt och kraftigt stigande marknadsräntor och därmed högre finansiella kostnader.

Jag är också stolt över våra framsteg inom hållbarhet, där en viktig milstolpe var att våra vetenskapliga klimatmål för växthusgasutsläpp validerades och godkändes av Science Based Targets initiative (SBTi). Det befäster också hållbarhet som ett prioriterat område för Pandox kommande år.

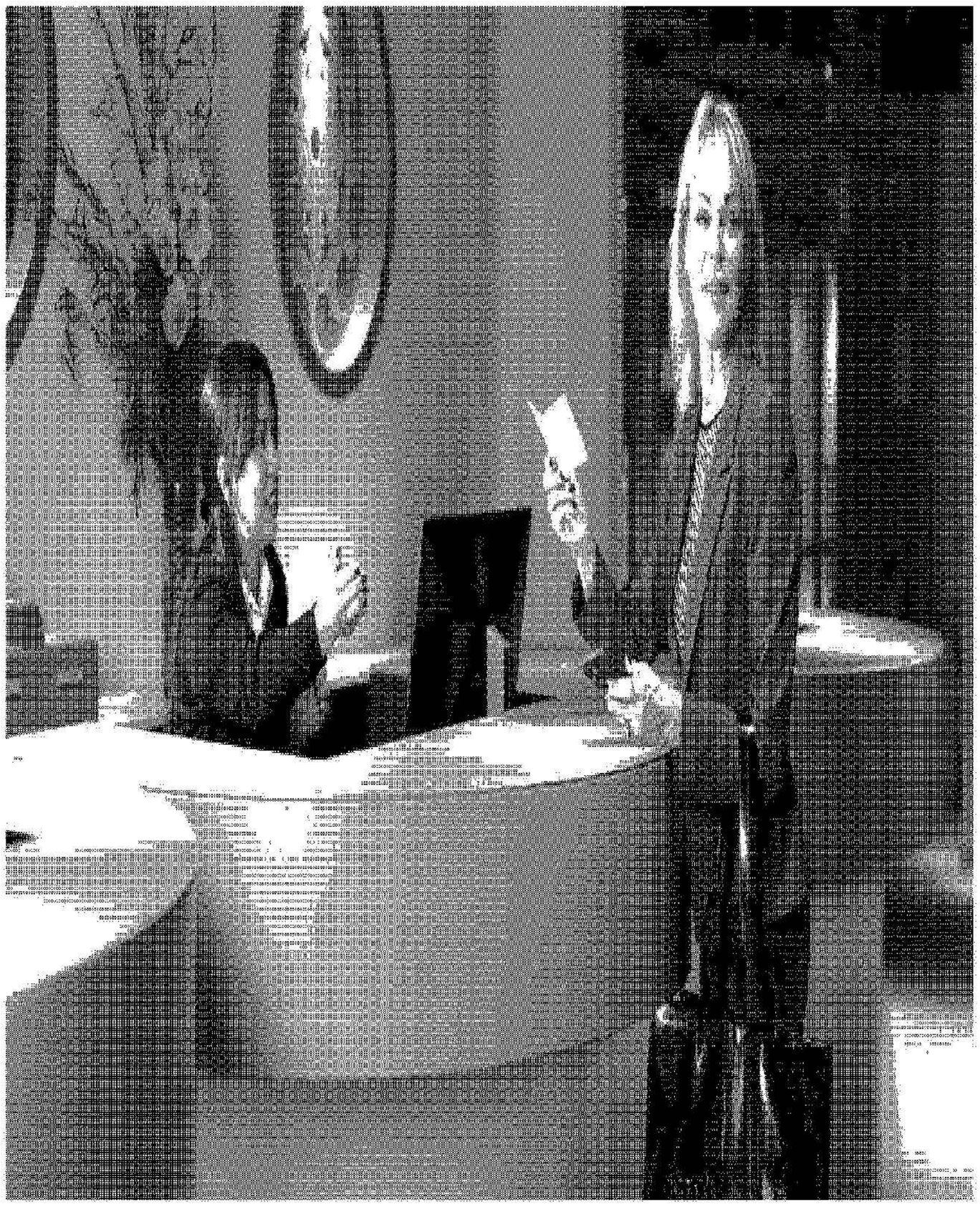
Vilka slutsatser drar du från 2023?

1. Starka krafter driver hotellmarknaden framåt. Världen blir större och den globala medelklassen växer, vilket ökar efterfrågan på resor och möten. Efter pandemin prioriteras frihet och upplevelser högt.
2. En tuffare omvärld ställer krav på att vara en aktiv ägare med djup hotellkunskap som förstår hur kassaflöde och värde kan skapas genom hotellvärdekedjan. Det är en styrka att vara specialist på hotellfastigheter. Vår stora och diversifierade portfölj är en unik plattform för värdeskapande över hela hotellvärdekedjan.
3. Människor gör skillnaden. En snabbfotad och kompetent organisation med stor handlingsfrihet är ett kraftfullt affärsverktyg. Särskilt i kombination med ett stort nätverk av företag och individer med driv och lösningsvilja.
4. Våga investera. Vi investerar löpande i kassaflödes drivande projekt för att utveckla vår befintliga portfölj. Det vi investerar idag lägger grunden för framtida tillväxt och konkurrenskraft, inte minst i ett läge där det byggs färre nya hotell samtidigt som osäkerheten är hög kring vad som är ett normaliserat räntenläge.



Strategi och värdeskapande -
Detta är Pandox
Kort om året
VD har ordet
Strategi och mål
Pandox ekosystem
Affärsmodell
Värdekedja
Partnerskap och relationer
Värdeskapande
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt +

5. Faktabaserad optimism vinner alltid. Verkligheten är sällan så mörk som tidningsrubrikerna visar. Under pandemin var den allmänna uppfattningen att det skulle dröja många år innan hotellmarknaden skulle återhämta sig. Det har visat sig gå mycket fortare.



Hur har Pandox hanterat det högre ränteläget och den höga inflationen?

I vår affärsmodell med rörliga intäkter kan vi dra fördel av en växande marknad och får kompensation för ökad inflation.

Smittorisutvecklingen för hotellnätter har under 2023 varit stark vilket inneburit högre rörliga hyror för Pandox. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 16 procent i fast valuta. Den goda prisbilden har också mer än väl kompenserat för den del av efterfrågan som fortfarande saknas efter pandemin.

En stor fördel är också att huvuddelen av våra hyresavtal har ett skydd på nedsidan genom garanterade minimihyresnivåer.

Vår balansräkning är stabil. Vi har en rimlig skuldsättning med en belåningsgrad om 46,6 procent och en god räntetäckningsgrad om 2,7 ggr. Direktavkastningskravet i fastighetsportföljen är relativt högt och vi har ett tydligt positivt "yield gap" på drygt 2 procentenheter, jämfört med vår genomsnittliga räntekostnad. Vår finansiering består endast av banklån genom relationsbanker med låg refinansieringsrisk. Dessutom är cirka 75 procent av våra lån med en löptid längre än ett år räntesäkrade vilket ger oss en god visibilitet över våra räntekostnader de kommande åren. Därutöver har vi drygt 3 miljarder SEK i kassan och ytterligare cirka 3,3 miljarder SEK i helt obelånade fastigheter.

Kan du ge några exempel på hur Pandox har skapat värde under året?

En stor portfölj ger oss möjlighet att göra värdehöjande insatser på många olika sätt.

Under 2023 har vi genomfört tre förvärv för totalt cirka 1 576 MSEK, varav två i Storbritannien i Leeds och Belfast, samt ett i Stockholm, Sverige. Samtliga förvärv har varit komplexa – exempelvis med egen drift av hotellet – och gjorts i en tid av hög osäkerhet, vilket minskat konkurrensen och bidragit till klart attraktiva förvärvspriser.

I det första kvartalet slutförde vi även avyttringen av Intercontinental Montreal till ett försäljningspris motsvarade cirka 20 procent över bokfört värde från 2022.

> "Vi har en stor verktygslåda där vi arbetar aktivt tillsammans med våra hyresgäster för att utveckla hotellprodukterna och öka värdet i hotellfastigheterna."

I vår befintliga portfölj har aktivitetsnivån varit hög under året. Vi har en stor verktygslåda där vi arbetar aktivt tillsammans med våra hyresgäster för att utveckla hotellprodukterna och öka värdet i hotellfastigheterna. Under 2023 har vi investerat 922 MSEK i projekt som på olika sätt ökar kassaflödet i fastigheterna. Det är en styrka att kunna investera i hög takt även i en mer osäker omvärld. Tittar vi framåt har vi en pipeline med projekt som kommer att bidra positivt till vår tillväxt i driftnetto kommande år.

Jag vill särskilt lyfta fram vår stora utbyggnad av Double Tree by Hilton Brussels City. Vi utökar hotellet med cirka 150 rum till mer än 500 rum totalt, vilket kommer

Strategi och värdeskapande

Detta är Pandox

Kort om året

VD har ordet

Strategi och mål

Pandox ekosystem

Affärsmodell

Värdekedja

Partnerskap och relationer

Värdeskapande

Verksamheten

Marknad och trender

Fastigheter

Styrning

Finansiellt

att göra det till det största hotellet i Bryssel. Förutom nya rum skapar vi spännande ytor för konferens, mat och dryck. Vi bygger också en ny takbar. Jag ser mycket fram emot när vi kan slå upp dörrarna för en helt ny hotellprodukt sent 2025.

En viktig del av vårt värdeskapande är också att teckna nya hyresavtal med skickliga operatörer. Jag är därför särskilt nöjd med att ha tecknat nya hyresavtal med Strawberry och varumärket Hobo för Hotel Mayfair i centrala Köpenhamn, med Scandic och varumärket Scandic Go för vårt hotell vid Fridhemsplan i centrala Stockholm, och med hoteloperatören Frich's för vår hotellfastighet i Hamar, Norge. Samtliga hotell genomgår nu renoveringar och jag ser med spänning fram emot när hotellen återöppnar i marknaden under 2024. Jag vill även lyfta fram vårt nya hyresavtal med Scandic för nuvarande Hotel Pomander i centrala Nürnberg. Hyresavtalet är en bekräftelse på vår förmåga att skapa värde genom att förvärva, utveckla och lyfta underpresterande hotellfastigheter i en internationell miljö.

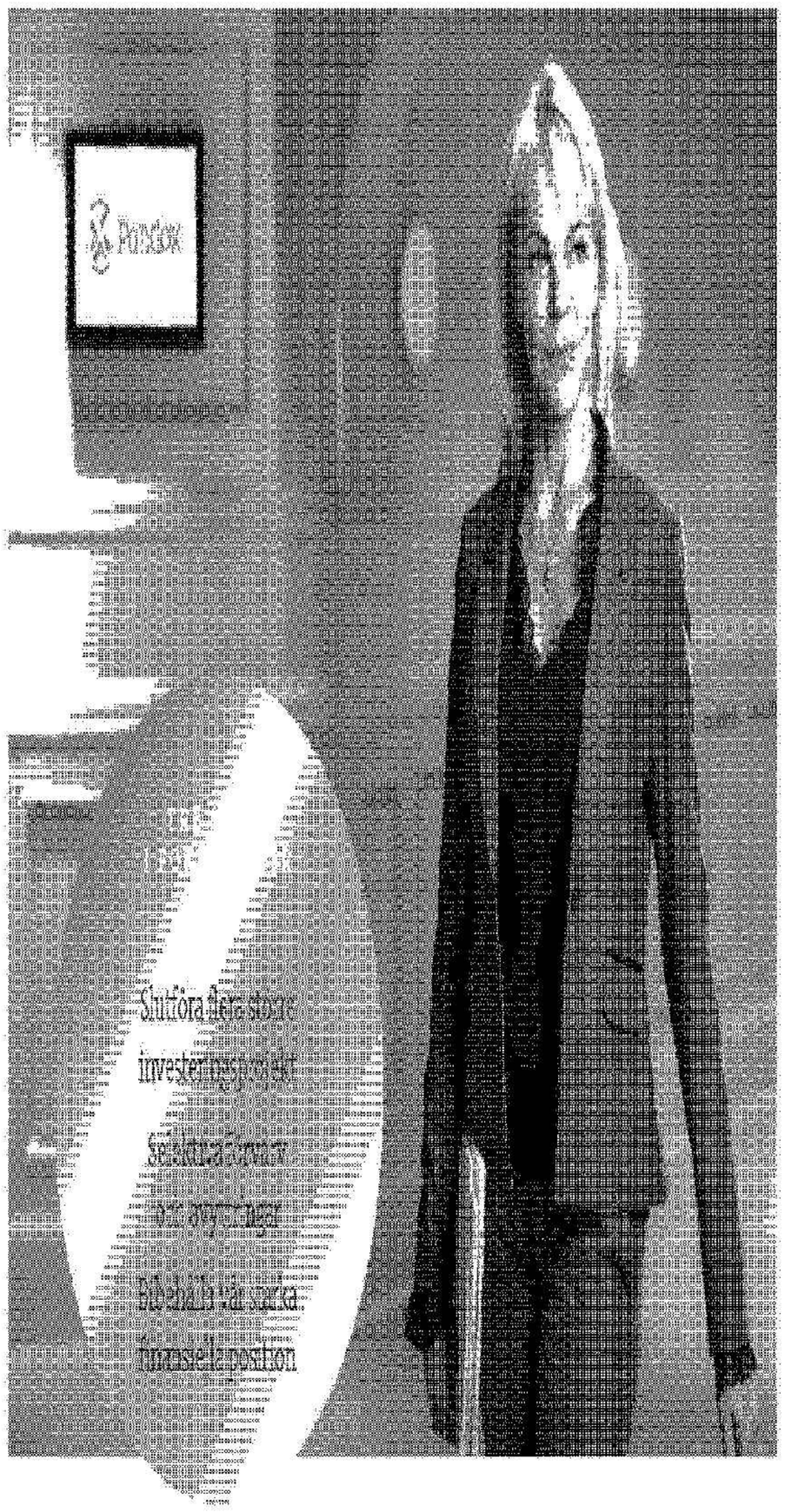
Pandox har gradvis ökat sitt fokus på hållbarhet och 2023 var inget undantag. Vad vill du särskilt lyfta fram?

Våra vetenskapliga klimatmål blev i november godkända av SBTi vilket är en viktig milstolpe för oss. Målen sätter riktningen för vårt fortsatta hållbarhetsarbete och säkerställer vårt fokus på de områden som orsakar Pandox största CO_2-utsläpp. Vi har en tydlig plan för hur vi ska uppnå vårt klimatmål i Scope 1 och 2 som bygger på utfasning av gas och olja, installation av energieffektiva system samt att öka förnyelsebar energi i Egen drift. För att nå målen i Egen drift fattade vi beslut om en investering om cirka 29 MEUR, som löper över tre år med en förväntad avkastning överstigande 10 procent.

Ett viktigt steg i hållbarhetsarbetet är att komplettera befintliga hyresavtal med gröna tilläggsavtal. Vad har hänt på det området under 2023?

Ökade regulatoriska krav och ökad efterfrågan på hållbara alternativ ställer högre krav på oss och våra hyresgäster att leverera hållbara hotellprodukter. Vi för löpande dialoger med hyresgästerna om hållbarhetsrelaterade samarbeten och vi är glada över att vi under 2023 tecknat tre tilläggsavtal med två operatörer. Avtalen skräddarsys utifrån respektive fastighets förutsättningar och kan exempelvis innefatta utfasning av gas och installation av bergvärme och solceller.

Målet är att minska klimatavtrycket och samtidigt hitta en kommersiell överenskommelse som är lönsam för både oss och hyresgästen.



Pandox tecknade också hållbarhetslänkade lån med SEB och Swedbank. Vad betyder det?

Hållbarhetslänkningen avser befintliga lån om cirka 2 200 MSEK med SEB och Swedbank och är en kvalitetsstämpel på vårt hållbarhetsarbete. Lånen är kopplade till ambitiösa och materiella mål inom miljö, socialt och styrning. Vi ser goda möjligheter att konvertera majoriteten av våra banklån på sikt.

Om du lyfter blicken, vilka förändringar ser du för Pandox framåt?

I grunden är Pandox mycket välpositionerat. Vår affärsmodell är testad i vått och torrt. Den är lönsam och hållbar över tid. Samtidigt vill vi bli lite bättre på det vi gör varje dag. Det handlar om hur vi allokerar vårt kapital, hur vi räknar på och genomför investeringar, hur portföljen är sammansatt och hur vi arbetar både som individer och organisation.

En av våra paradgrenar – som vi fortsatt kommer att ägna mycket kraft åt – är att tillsammans med våra hyresgäster öka hotellfastigheternas värde genom ompositionering, utbyggnad och produktförbättringar. Investeringar med hög riskjusterad avkastning. Ka-tsching! Ljuv musik i mina öron!

Vad blir viktigt för Pandox under 2024?

Vi har en positiv grundsyn på hotellmarknaden 2024 och förväntar oss att vi kommer att skapa värde för våra aktieägare. Vårt fokus ligger särskilt på att leverera på den stora investeringspipeline vi har i befintliga hotellfastigheter där ett flertal kommer att öppna igen andra halvan av 2024. Vi är också öppna för att optimera portföljen genom avyttringar när priset är rätt och vi kan omallokera kapital till projekt med högre avkastningspotential.

Allt sammantaget är vi optimister i en värld där geopolitik allt jämt är den största risken.

Sist men inte minst vill jag tacka mina fantastiska medarbetare, aktieägare, hyresgäster och affärspartners för ett gott 2023. Tack även till våra kontorshundar – The Pandogs – för att ni förgyller våra arbetsdagar.

Stockholm i mars 2024

Liia Nõu
Vd

Strategi och värdeskapande -

Detta är Pandox
Kort om året
VD har ordet
Strategi och mål
Pandox ekosystem
Affärsmodell
Värdekedja
Partnerskap och relationer
Värdeskapande

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt +

Hållbarhetsstrategi och fokusområden

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

Pandox hållbarhetsstrategi bygger på vår vision och våra affärsmål och den hållbarhetspåverkan dessa har på omvärlden, samt frågor som är viktiga för intressenterna. Hänsyn har även tagits till trender, risker och möjligheter. Vi har delat in de mest väsentliga hållbarhetsområdena i fem fokusområden.

Hållbarhet är integrerat i vår affärsmodell och en del av vårt dagliga arbete. Det finns tydliga aktiviteter och mål inom respektive fokusområde, och en medvetenhet om att förutsättningarna för hållbarhetsarbetet skiljer sig åt mellan våra två affärssegment Hyresavtal och Egen drift.

Pandox stödjer ett antal internationella initiativ och är medlemmar i olika föreningar.

Internationella konventioner och initiativ:

- FN's Global Compact
- FN's globala mål och Agenda 2030
- ILO's deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet
- UK Modern Slavery Act
- International Bill of Human Rights
- UN's Guiding principles on business and Human rights
- OECD's Due diligence guidance for responsible business conduct

Medlemskap i föreningar, organisationer och branschinitiativ:

- Energy and Environment Alliance Capital Market Committee (EEA)
- European Public Real Estate Association (EPRA)
- Fastighetsägarna och dess hållbarhetsråd
- Sustainability Hospitality Alliance

Fokusområden

MILJÖ OCH KLIMAT

Vi arbetar strategiskt och målinriktat med att minska vårt klimatavtryck både inom fastighetsförvaltning och hotelldrift.

ANSVARSFULLA OCH RÄTTVISA AFFÄRER

Vi vill se god affärsetik och rättvisa villkor i hela värdekedjan.

NÖJDA OCH TRYGGA GÄSTER

Att våra hotellgäster ska ha en positiv upplevelse före, under och efter sin vistelse är kärnan i vår Egen drift.

ATTRAKTIV OCH JÄMSTÄLLD ARBETSPLATS

Vi har ett ansvar gentemot våra anställda att de har en trygg arbetsmiljö med rättvisa anställningsvillkor och goda utvecklingsmöjligheter.

INKLUDERANDE LOKALSAMHÄLLEN

Genom våra fastigheter har vi närvaro i lokala samhällen. Vi vill vara en positivt bidragande faktor i dessa miljöer.

Bidrag till FN:s globala mål

SDG 13 - Bekämpa klimatförändringarna

Vi bidrar genom att ha tydliga klimatmål och arbetar även för energieffektivisering samt övergång till större andel förnybar energi.

SDG 12 - Hållbar konsumtion och produktion

Vi bidrar genom att uppmuntra till resursbesparande åtgärder och främja hållbar produktion genom våra partnerskap.

SDG 3 - God hälsa och välbefinnande

Vi bidrar genom att värna om våra anställdas och gästers välmående.

SDG 5 - Jämställdhet

Vi bidrar genom olika initiativ och mål för mångfald och inkludering inom hela verksamheten.

SDG 10 - Minskad ojämlikhet

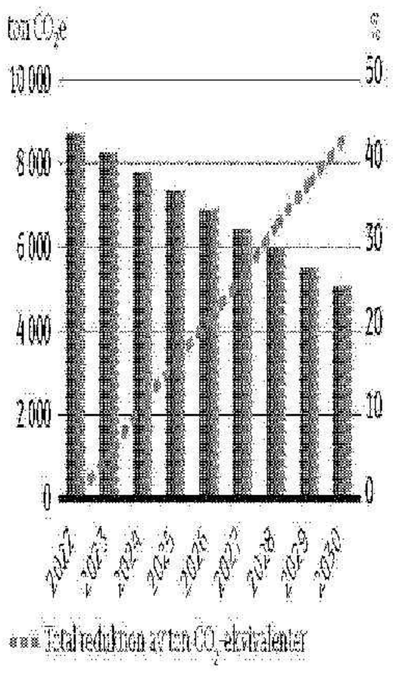
Vi bidrar genom att erbjuda rättvis anställning med möjlighet till utveckling inom en bransch som är öppen för alla.

Strategi och värdeskapande
Detta är Pandox
Året i korthet
Vi har ordet
Strategi och mål
Pandox ekosystem
Affärsmodell
Värdekedja
Partnerskap och relationer
Värdeskapande
Verksamheten
Marknad och trender
Fastigheter
Styrning
Finansiellt

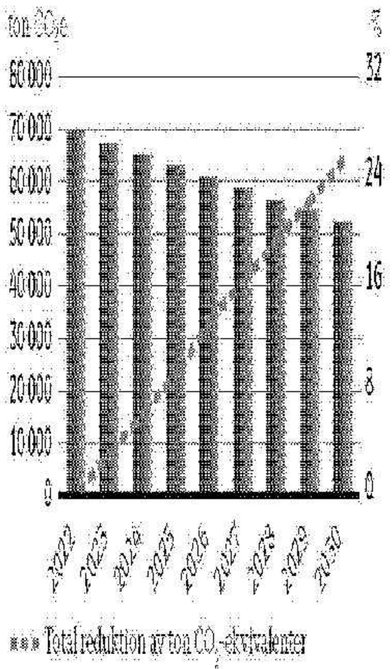
Hållbarhetsmål

SCIENCE BASED TARGETS

Scope 1 och 2



Scope 3



Varför är detta viktigt?

De godkända målen är satta i enlighet med den senaste klimatvetenskapen och 1,5-gradersbanan och fokuserar på de områden där Pandox har störst klimatpåverkan. Detta ger Pandox en tydlig riktning för sitt fortsatta hållbarhetsarbete och säkerställer att Pandox även kommer kunna möta kommande regelkrav som utformas i linje med Parisavtalet.

Hur ska målen nås?

- Fasa ut olja och gas i utvalda fastigheter
- Implementera energieffektiviseringsåtgärder
- Öka andelen förnyelsebar energi
- Medvetna materialval i renovering för lägre klimatavtryck och ökad andel återbrukat

Utfall 2023

Färdplan om 29 MEUR godkändes av styrelsen i september. Ambitionen är att klimatomställningsprogrammet ska bidra till att målet om -42 procent för Scope 1- och 2-utsläppen nås.

Godkända vetenskapliga klimatmål

Pandox fick i november sina vetenskapsbaserade klimatmål godkända av Science Based Targets initiative (SBTi). SBTi har bedömt Pandox målambition för scope 1 och 2 att vara i linje med en 1,5-gradersbana och Parisavtalet.

Målen innebär att bolaget till år 2030 ska minska utsläppen av växthusgaser i Egen drift (Scope 1 och 2) med 42 procent. De största utsläppen omfattar använt bränsle (Scope 1) och inköpt energi (Scope 2). I Hyresavtal (Scope 3) ska det ske en utsläppsminskning med 25 procent. De största utsläppen kommer från hyresgästernas totala energianvänding och byggmaterial vid renoveringar. Basåret är 2022.

Processen har skett i samarbete med IVL, Svenska Miljöinstitutet, vilket har inneburit datavalidering, kontinuerligt arbete med att förbättra dataunderlag, utbildning och stöd under processen.

Målen är strategiskt viktiga, ambitiösa och relevanta och säkerställer att Pandox fokuserar på, och prioriterar, de områden där bolaget har störst klimatpåverkan.

Scope 1- och 2-utsläpp

För affärssegmentet Egen drift (Scope 1 och 2) har styrelsen under året godkänt ett klimatomställningsprogram om cirka 29 MEUR för åtta fastigheter. Programmet omfattar utfasning av gas och olja, energieffektivisering samt en ökad andel förnyelsebar energi. Även beteendeförändringar är viktiga för att nå målen. Läs mer om detta på sidan 106. När projektet är slutfört år 2027 förväntas Pandox ha goda förutsättningar att nå de vetenskapsbaserade utsläppsmålen för Scope 1 och 2 och generera en årlig besparing om cirka 3 MEUR.

Scope 3-utsläpp

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

Under 2023 påbörjades energiutredningar och analyser vilka kommer resultera i en åtgärdsplan under 2024. Det har även initierats ett projekt avseende renovering av badrum – en av de vanligaste renoveringarna Pandox gör. Under 2024 kommer cirka 600 badrum att renoveras åt Scandic. Syftet med projektet är att hitta vägledande principer som tar klimataspekten i beaktande vid badrumsrenoveringar där uppgraderingar istället för att riva ut funktionella fungerade badrum ska vara praxis. Målet är att minska utsläppen och bidra till att nå det vetenskapliga målet för Scope 3 utan att kompromissa kring gästkomfort, designkänsla och driftskostnader. Arbetet fortsätter under 2024.

Strategi och värdeskapande
Detta är Pandox
Kort om året
Vd har ordet
Strategi och mål
Pandox ekosystem
Affärsmodell
Värdekedja
Partnerskap och relationer
Värdeskapande
Verksamheten
Marknad och trender
Fastigheter
Styrning
Finansiellt

Finansiell policy och prestation

Finansiell policy

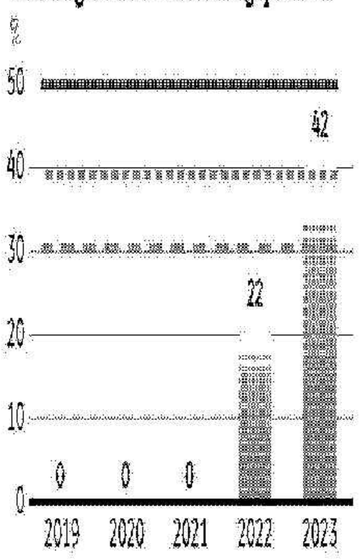
UTDELNING

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

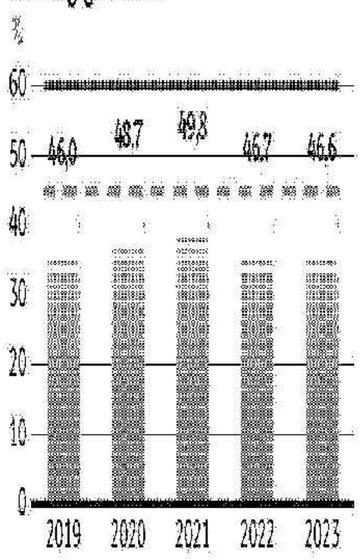
KAPITALSTRUKTUR

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

Utdelningsandel av cash earnings per aktie



Belåningsgrad netto



Varför är policyn viktig?

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

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

Hur ska den infrias?

- Lönsam och hållbar verksamhet
- Portfölj med god avkastningspotential
- Uthålligt värdeskapande
- Väldiversifierad portfölj
- Effektiv kapitalallokering
- Balanserad förvärvsstrategi

Utfall 2023

För 2023 föreslår styrelsen en utdelning om 4,00 (2,50) SEK per aktie, totalt cirka 735 (460) MSEK. Det motsvarar en direktavkastning, mätt på aktiekursen vid årets slut, om 2,7 (2,2) procent.

Belåningsgraden netto uppgick till 46,6 (46,7) procent.

[1] Definieras som fastighetsrelaterat kassaflöde, vilket består av hyresintäkter, nettot av övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader, räntenetto exklusive räntekostnader avseende nyttjanderättsavtal, justerat för ej kassaflödespåverkande poster och för underhållsinvesteringar. Cash earnings per aktie är cash earnings dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

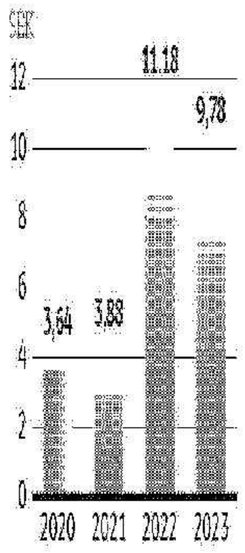
[2] Det finansiella nettot av räntebärande skulder minus kassa och likvida medel dividerat med fastighetsvärdet enligt senaste externa marknadsvärdering, vid periodens utgång.

Finansiell prestation

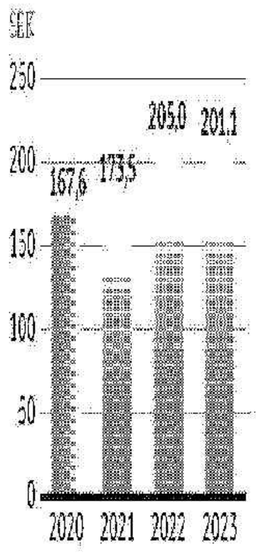
HISTORISK PRESTATION

Pandox har sedan grundandet 1995 utvecklats till en av de största hotellfastighetsägarna i Europa. Mätt från starten har fastighetsvärdet ökat från cirka 600 MSEK till cirka 70 miljarder SEK.

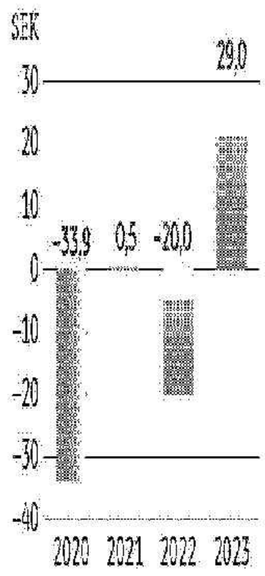
Cash earnings per aktie



EPRA NRV per aktie



Aktiens totalavkastning, %



Varför är dessa prestationsmått viktiga?

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

Utfall 2023

Cash earnings minskade med 15 procent. Justerat för statliga stöd mottagna under 2022 minskade cash earnings med 3 procent.

EPRA NRV per aktie uppgick till 201,12 kr. Tillväxt i EPRA NAV per aktie, med återlagd utdelning, uppgick till –0,7 procent.

Pandoxaktiens totalavkastning uppgick till 29 procent.

Strategi och värdeskapande -
Detta är Pandox
Kort om året
Vd har ordet
Strategi och mål
Pandox ekosystem
Affärsmodell
Värdekedja
Partnerskap och relationer
Värdeskapande
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt +

Ett ekosystem byggt på partnerskap och relationer

Medarbetare

LÄS MER →

Lokalsamhälle

LÄS MER →

Stat och myndighet

Rådgivare

Leverantörer

LÄS MER →

Affärspartners

LÄS MER →

OTA:s

LÄS MER →

Banker och långivare

LÄS MER →

Aktieägare

LÄS MER →

Strategi och värdeskapande -

Detta är Pandox

Kort om året

Vår bar ordet

Strategi och mål

Pandox ekosystem

Affärsmodell

Värdekedja

Partnerskap och relationer

Värdeskapande

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt +

Pandox

Värdeskapande genom aktivt och engagerat ägande

Våra resurser

Hotellfastigheter

- 159 hotellfastigheter med 35 851 rum

Medarbetare

- 1 442 medarbetare (FTE), varav 1 393 i Egen drift

Nätverk

- Affärspartners och varumärken
- Hotellgäster
- Leverantörer och rådgivare

Finansiering

- Kapital från aktieägare 29 573 MSEK
- Lån från banker och andra långivare 32 960 MSEK

Strukturkapital

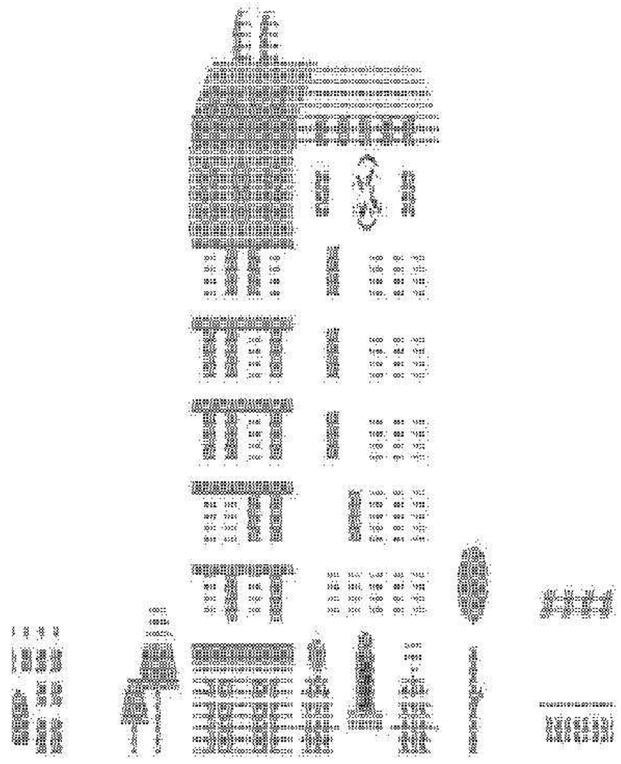
- Pandoxmetoden för värdeskapande i hotell

Naturresurser och material

- Energi, vatten, byggmaterial, inredning och installationer

Vår affärsmodell

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



Vårt skapade värde

Hyresgäster & hotellgäster

- Hyresintäkter 3 690 MSEK
- Intäkter från hotellgäster i Egen drift 3 159 MSEK
- Investeringar 922 MSEK

Medarbetare

- Löner och ersättningar 1 205 MSEK
- Attraktiv och jämställd arbetsplats
- Socialt sammanhang och personlig utveckling

Samhälle & miljö

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

Kapitalägare

- Räntor och avgifter 1 498 MSEK
- Utdelning 735 MSEK

Leverantörer

- Betalningar 4 071 MSEK

Strategi och värdeskapande -

Detta är Pandox

Kort om året

Vd har ordet

Strategi och mål

Pandox ekosystem

Affärsmodell

Värdekedja

Partnerskap och relationer

Värdeskapande

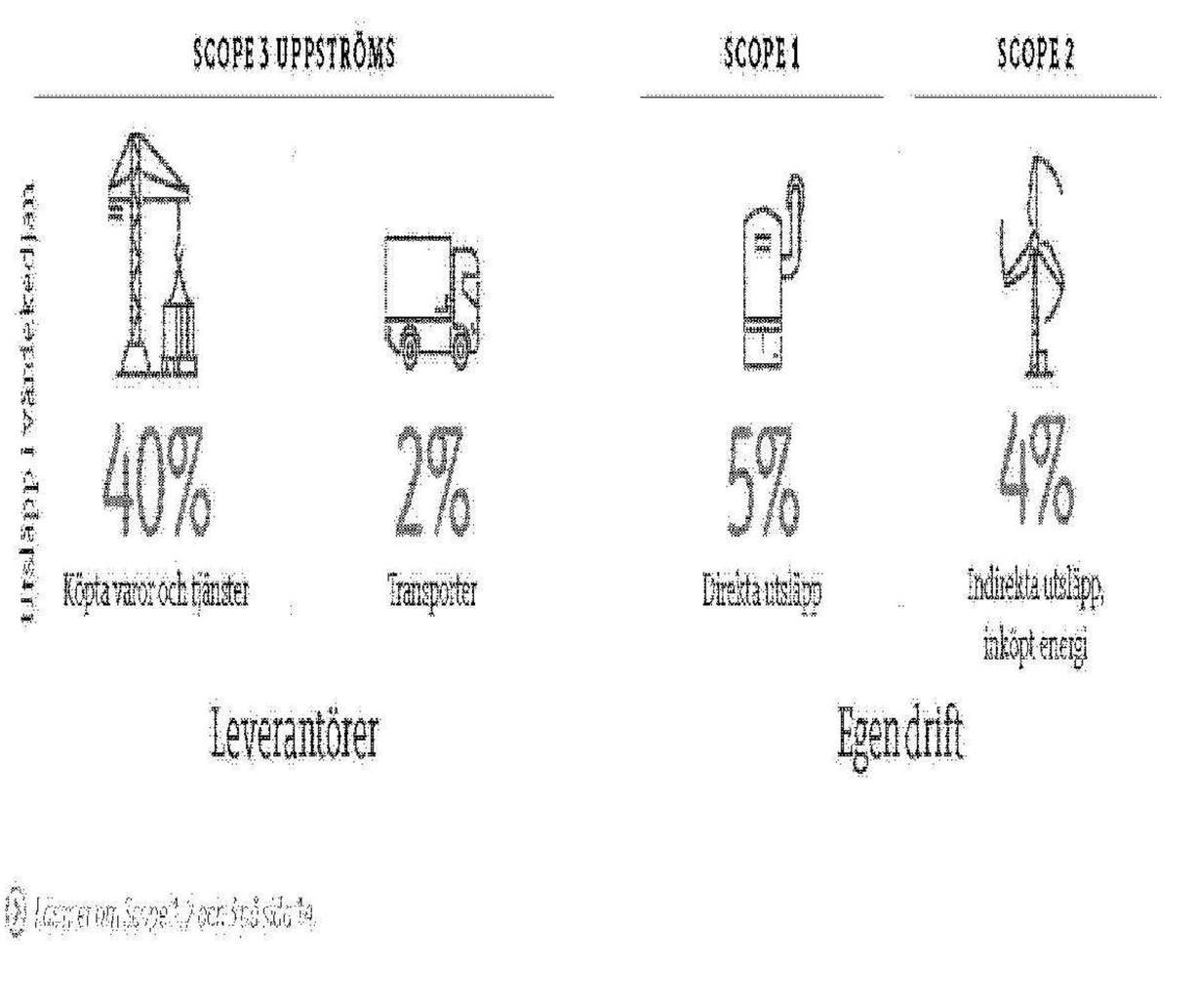
Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt +



Läs mer om Scope 1, 2 och 3 på sida 69

Pandox

Ansvar i värdekedjan

Pandox äger 159 hotellfastigheter i 12 länder. 139 av fastigheterna hyrs ut till externa hotelloperatörer i affärssegmentet Hyresavtal. I affärssegmentet Egen drift driver vi själva hotellverksamhet i 20 fastigheter. Pandox inflytande i värdekedjan skiljer sig åt mellan de två affärssegmenten.

Pandox är aktiv i den del av värdekedjan som sträcker sig från förvärv och fastighetsutveckling, via uthyrning, tekniskt underhåll och hotelldrift, till ombyggnation, renovering och eventuell försäljning av fastigheterna. Vår påverkan sker därför i hela hotellbranschens värdekedja.

Utöver det direkta ansvar för hållbarhetsfrågor vi har i vår egen verksamhet finns även möjlighet till påverkan i övriga delar av värdekedjan genom att ställa krav på leverantörer och genom samarbete med hyresgästerna. Storleken på affärssegmentet Hyresavtal betyder att Pandox största leverantörer verkar inom renovering och underhåll av fastigheterna. Även här finns utrymme för samarbete med hyresgästerna för att skapa hållbar utveckling av fastigheterna.

Läs mer om de riktade värdekedjemålen på sidan 19.

ANSVARSFÖRDELNING

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

● Pandox
● Pandox till största del
● Hyresgästen

Strategi och värdeskapande -

Detta är Pandox

Kort om året

Vi har orket

Strategi och mål

Pandox ekosystem

Affärsmodell

Värdekedja

Partnerskap och relationer

Värdeskapande

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt +

Hyresavtalet är kärnan i verksamheten

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

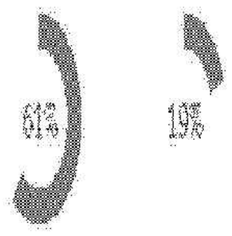
FÖRSÄLJNING

ANDEL AV ANTAL RUM

84%

OMSÄTTNINGSBASERAT

Med miniminivå Utan miniminivå



FAST



Funktion och fördelar

Omsättningsbaserade hyresavtal har flera fördelar:

- Långsiktigt perspektiv.
- Gemensamma incitament.
- Delade investeringar och delad risk.
- Produktivitet och lönsamhet i fokus.

Ett omsättningsbaserat hyresavtal är knutet till hotellrörelsens utveckling där en viss andel av hotellets omsättning betalas i hyra till Pandox. När hotellets omsättning ökar så ökar också hyresintäkten. Fastighetsägare och hotelloperatör delar därmed risken och de har gemensamma incitament att öka hotellets lönsamhet och i förlängningen också hotellfastighetens värde. I de flesta av våra hyresavtal finns också kontrakterade miniminivåer under vilka hyresintäkter inte kan fälla. De täcker de kapitalkostnader vi har för fastigheternas finansiering. Vi har också några enstaka fasta hyresavtal.

Stort intresse för hyresavtal

Den ökade specialiseringen i hotellmarknaden, med växande regionala hoteloperatörer med hyresavtal som driftsmodell, har ökat intresset för hyresavtal. Erfarenheterna från pandemin har också stärkt argumenten för omsättningsbaserade hyresavtal.

Gröna tilläggsavtal

Pandox har under året tagit fram en mall för gröna tilläggsavtal som lägger grunden för ett gemensamt och strukturerat miljöarbete mellan Pandox och hyresgästerna. Under året tecknades tre gröna tilläggsavtal varav två med Scandic och ett med Parks & Resorts, med projektstart 2024. Läs mer på sida 30.

EGEN DRIFT

ANDEL AV ANTAL RUM

16%

FRANSCHISE-AVTAL MANAGEMENT-AVTAL



OBEROENDE VARUMÄRKE



Funktion och fördelar

Att kunna driva hotellverksamhet i egen regi är en viktig del av vårt aktiva och engagerade ägande. Det ger oss möjlighet att göra fler typer av förvärv och effektivt transformera hotell med målet att teckna nya hyresavtal. Egen drift kan organiseras på flera olika sätt.

Franchiseavtal

När vi äger både hotellfastigheten och hotellrörelsen kan ett franchiseavtal med en varumärkesägare vara lämpligt. Vi kan då dra fördel av franchisegivarens varumärke och distribution. När Pandox är franchisetagare betalar vi en royaltyavgift baserat på hotellets omsättning. Några exempel i vår portfölj är Hilton Brussels Grand Place, Hotel Indigo Brussels-City och Hilton Garden Inn London Heathrow.

Oberoende varumärke

I en marknad där ett internationellt varumärke har lägre igenkänningsfaktor och kostnaden för varumärke och distribution blir för höga, kan det vara ett bättre alternativ att bygga ett eget oberoende varumärke som vi själva skapat. Ett exempel i vår portfölj är Hotel Hubert Brussels.

Managementavtal

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

Strategi och värdeskapande -

Det är Pandox

Kort om året

Vd har ordet

Strategi och mål

Pandox ekosystem

Affärsmodell

Värdekedja

Partnerskap och relationer

Värdeskapande

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt +

Arbete med mänskliga rättigheter i värdekedjan

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

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

Under 2023 arbetade vi med att förstärka våra styrdokument och interna processer för att säkerställa en god process för tillbörlig aktsamhet. Arbetet baserades på den konsekvensanalys som genomfördes under 2022 av en oberoende tredje part för att identifiera, bedöma och redovisa risker för mänskliga rättigheter både i leverantörskedjan och vår egen organisation samt vilka åtgärder som måste vidtas för att hantera dessa risker. Arbetet avgränsades för de branscher och länder inom verksamheten och värdekedjan som anses ha en högre risk inom mänskliga rättigheter.

Processbeskrivning för arbete med mänskliga rättigheter

1 Identifierade åtgärder 2022	2 Aktiviteter 2023	Resultat 2023
• Utveckla en process för att gottgöra och åtgärda negativ påverkan. Detta kan innebära skadestånd, garantier för icke-upprepning, offentlig ursäkt etc.	• Uppdaterade under året policyn för mänskliga rättigheter med beskrivning av tillbörlig aktsamhet gällande mänskliga rättigheter och gottgörelse	• Ökad kunskap internt kring inkluderad och jämlik rekryteringsprocess. All rekryteringsdokumentation är genomgången och uppdaterad för att ta hänsyn till detta
• Förstärka kunskapen kring klagomålsprocessen	• Tillagda frågor i befintlig medarbetarundersökning för att identifiera risker för mänskliga rättigheter	• Bättre inblick i värdekedjan och en begynnande process för tillbörlig aktsamhet
• Förstärka medvetenhet kring diskriminering och trakasserier på arbetsplatsen	• Årlig enkätundersökning till hyresgäster med möjlighet att ge feedback kring samarbete	• Upphandling av konsult för analyser och effektivisering av leverantörs- och inköpsprocessen med start 2024
• Förstärka engagemanget och dialogen med leverantörer för att säkerställa efterlevnad av mänskliga rättigheter enligt uppförandekoden för affärspartners	• Utbildning kring diskriminering och trakasserier inom ramen för Pandox mångfald- och inkluderingsprogram	• Platsbesök genomförs under januari 2024 hos en underleverantör till en av Pandox större byggentreprenörer. Detta var ett stickprov då inga allvarliga avvikelser identifierades under 2023
• Förstärka processen för leverantörsgranskning med en systemansvarig	• Implementera en inkluderad och jämlik rekryteringsprocess	
	• Synliggöra klagomålsprocessen på Pandox hemsida	
	• Support av konsult i leverantörsgranskning, på månadsbasis	
	• Boka in platsbesök hos potentiell högriskleverantör för att säkerställa efterlevnad av uppförandekoden för affärspartners	

Strategi och värdeskapande

Detta är Pandox
Kort om året
Vd har ordet
Strategi och mål
Pandox ekosystem
Affärsmodell
Värdekedja
Partnerskap och relationer
Värdeskapande

Verksamheten

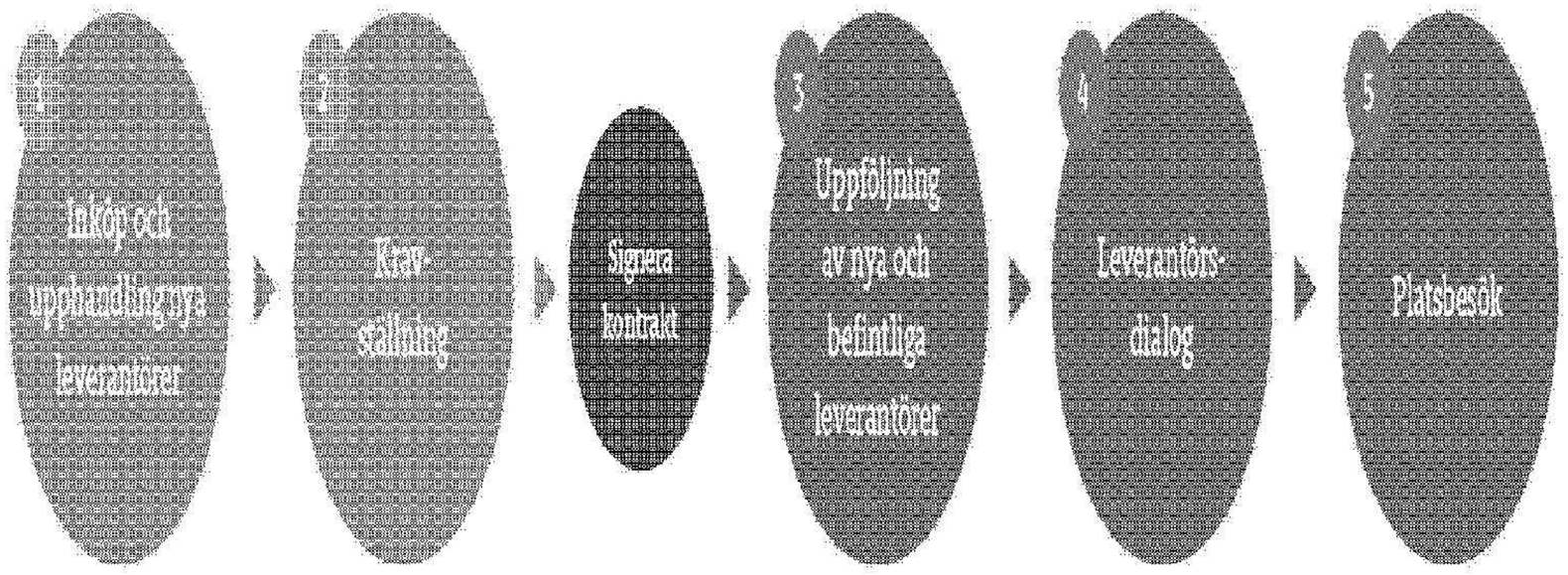
Marknad och trender

Fastigheter

Styrning

Finansiellt

Process för hantering av leverantörskedjan inom byggbranschen



Inköp och upphandling

Alla nya leverantörer i Sverige över ett visst belopp genomgår en granskning digitalt via ett externt verktyg. Först verifieras att bolaget existerar och är aktivt, därefter screenas bolaget gentemot globala sanktionslistor. Om granskningen ger avvikande resultat avbryts upphandlingen. För godkända leverantörer genomförs en riskanalys i systemet baserad på riskparametrar såsom bransch, land, storlek på årliga inköp samt kontraktslängd. Medel- och högriskbolag ombeds svara på ett digitalt självskattningsformulär för att ge Pandox ett bättre beslutsunderlag i slutskedet av upphandlingen. Under 2024 kommer omfattningen av de utvärderade leverantörerna att ökas till att omfatta hela Europa.

Kravställning

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

Uppföljning

Samtliga leverantörer som identifierats ha hög eller medelhög risk under upphandlingsskedet ska inom sex månader besvara ett mer omfattande självskattningsformulär för att följa upp att de lever upp till kontraktsvillkoren. Även ett stickprov bland befintliga leverantörer med låg risk ombeds svara på detta.

Leverantörsdialog

När avvikelser uppdagas i självskattningsformulären inleds en dialog med leverantören där de får komma med förslag på åtgärdsplan. Pandox godkänner planen och följer sedan upp att beslutade åtgärder genomförs inom utsatt tid. De leverantörer som inte åtgärdar identifierade avvikelser kan, beroende på allvarlighetsgrad, komma att få sina kontrakt uppsagda. Inga leverantörer behövde sägas upp under 2023.

Platsbesök

Under 2023 har inga av de självskattade leverantörerna identifierat allvarliga avvikelser. Skulle detta ske ska leverantörerna inspekteras på plats av en oberoende, extern part.

Undantag

Leverantörer kan ges undantag från processen ovan om särskilda omständigheter råder, exempelvis om det enbart finns en leverantör av ett visst material på marknaden. Undantag får endast beviljas av inköpsrådet med representanter från ledningsgruppen och varje enskilt fall ska dokumenteras och arkiveras. Inget fall eskalerades till rådet under 2023.

Strategi och värdeskapande -

Detta är Pandox

Kort om året

Vd har ordet

Strategi och mål

Pandox ekosystem

Affärsmodell

Värdekedja

Partnerskap och relationer

Värdeskapande

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt +

Partnerskap och relationer

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

HOTELLOPERATÖRER

Scandic

MOTEL ONE

Leonardo Hotels

nH HOTELS

ELITE HOTELS OF SWEDEN

Strawberry

Citybox

Hilton HOTELS & RESORTS

GCH HOTEL GROUP

HEININGEN HOTELS

EXTERNA VARUMÄRKEN

DOUBLETREE BY HILTON

HOTEL INDIGO

Radisson BLU

Mercure HOTELS

NOVOTEL

Hilton Garden Inn

Dorint Hotels

Quality Hotels

Holiday Inn

CROWNE PLAZA HOTELS & RESORTS

WHITE LABEL-OPERATÖRER

HR Group

Grape HOSPITALITY

Arion Hospitality

PANDOX EGNA VARUMÄRKEN

The Hotel BRUSSELS

Hotel Hubert Grand Place

Hotel Berlin, Berlin

Hotel Pomander

HOTEL mayfair

Strategi och värdeskapande -

Detta är Pandox

Året i korthet

Vd har ordet

Strategi och mål

Pandox ekosystem

Affärsmodell

Värdekedja

Partnerskap och relationer

Värdeskapande

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt +

Pandox

Djupa, breda och långsiktiga samarbeten

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

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

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

Produktivitet och lönsamhet alltid i fokus

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

Olika varumärken, olika löften

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

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

Oberoende varumärke ibland bättre

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

Exemplet Hotel Mayfair Copenhagen

Pandox tog över driften av First Hotel Mayfair i april 2020. Vi bytte kort därefter namn till Hotel Mayfair Copenhagen och påbörjade en genomgripande renovering och ompositionering. Hotellet har presterat väl i egen drift och potentialen har synliggjorts. I oktober 2023 tecknades ett nytt hyresavtal med Strawberry och varumärket Hobo som träder i kraft under det andra halvåret 2024.

Strategi och värdeskapande -

Detta är Pandox

Kort om året

Vd har ordet

Strategi och mål

Pandox ekosystem

Affärsmodell

Värdekedja

Partnerskap och relationer

Värdeskapande

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt +

Kortfakta om några av våra affärspartners

Scandic

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

Fattal Hotels

Fattal Hotel Group är en av Europas mest snabbväxande hotellkedjor med fler än 270 hotell och 48 000 rum samt en aktiv pipeline i Europa och Israel.

Strawberry

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

H.R.

H.R Group är en av de snabbast växande hotellägarna i Centraleuropa och en av de ledande hotelloperatörerna i Tyskland. Portföljen omfattar idag 146 hotell med fler än 25 000 rum i Tyskland, Österrike, Nederländerna, Schweiz och Spanien.

Hilton

Hilton Worldwide är en av världens största varumärkesägare och distributionsbolag på hotellmarknaden med fler än 18 varumärken spridda över närmare 7 400 hotell i 124 länder.

Radisson

Radisson Hotel Group är ett av världens största hotelföretag med 1 100 hotell och fler än 197 000 rum i 95 länder. Radisson har en stark position i den internationella hotellmarknaden med attraktiva varumärken.

NH

NH Hotel Group är en av Europas största regionala hotelloperatörer med 350 hotell och cirka 60 000 rum i 28 länder. NH har ett tydligt fokus på hotelldrift och konstruktiv affärsutveckling.

Pandox

Inkluderande lokalsamhällen

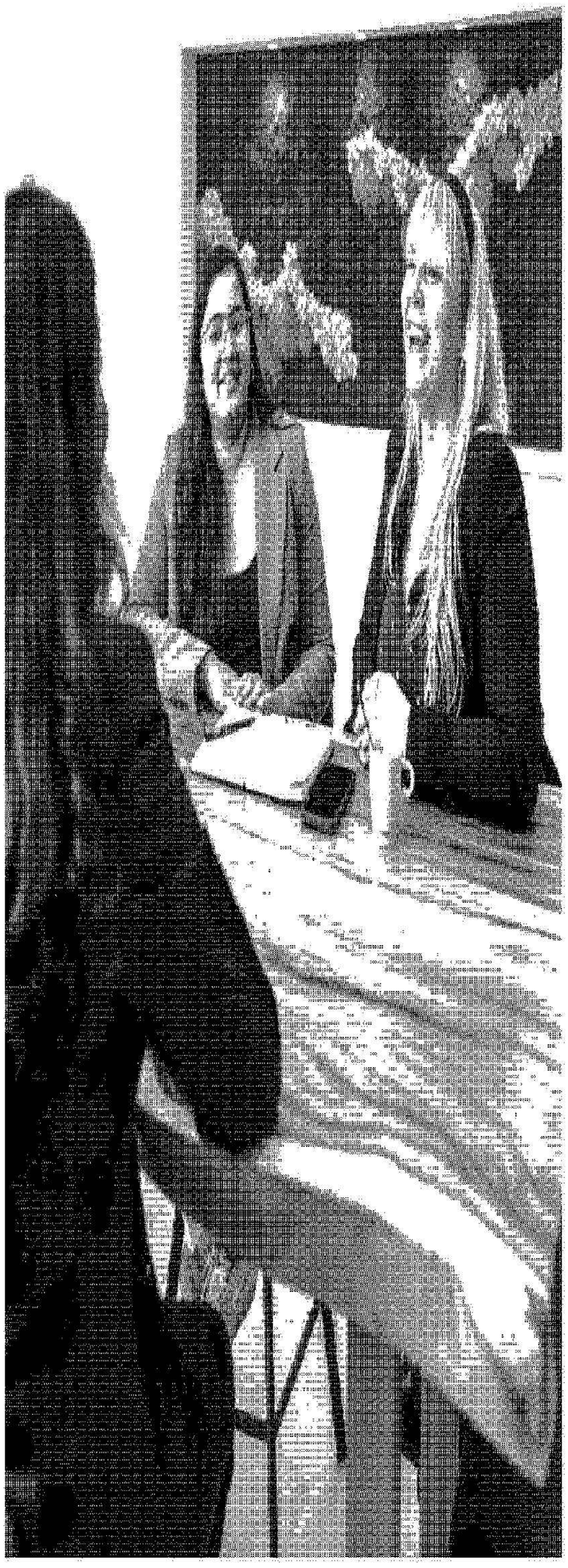
Hotell har en viktig roll i samhället. De skapar arbetstillfällen, övernattningsmöjligheter och upplevelser, samtidigt som de bidrar till en positiv samhällsutveckling och trygga närområden. Pandox vill bidra till att skapa levande, inkluderande och trygga lokalsamhällen.

Hotell spelar en betydelsefull roll i lokalsamhällen, som leverantör av övernattningsmöjligheter, upplevelser och mötesplatser, som arbetsgivare, och som inköpare av lokala tjänster och produkter. Hotell är också en viktig del i turistindustrin som genererar inkomster till såväl stat och kommun som lokalsamhälle. Genom nära samarbete med lokalsamhället och genom att anställa människor som bor i området kan hotell även bidra positivt till social hållbarhet. 65 (46) procent av Pandox medarbetare bor inom en radie av 10 kilometer från hotellet där de arbetar och 15 (3) procent av medarbetarna är bosatta i socioekonomiskt utsatta områden. Vi anlitar lokala och regionala företag för exempelvis teknisk drift, service av fastigheterna och för tvätt av lakan och handdukar. Vår ambition är att använda lokala leverantörer av mat i så stor utsträckning som möjligt. Hotellfastigheterna har också en viktig roll i att skapa trygga och levande stadskärnor. Trygghet i närområdet kan skapas exempelvis genom ljussättning av entréer och fasader. Av de 20 hotellen i Egen drift har 20 (18) belysning vid entrén och 20 (20) hotell har kameraövervakning.

Samhällsengagemang

Pandox engagerar sig i och bidrar till lokalsamhället inom områden där våra medarbetare har särskild kunskap, kompetens eller intresse. Vi har som mål att alla hotell i Egen drift samt huvudkontoret ska stödja minst ett lokalt projekt var, vilket samtliga gjorde under 2023. Projekten kan exempelvis innebära att erbjuda praktikplatser till ungdomar med funktionsvariation, eller att sponsra aktiviteter för cancersjuka barn. Vi är stolta över de många initiativ som hotell och team har varit involverade i under 2023.

För att få mer genomslagskraft i stödet av lokalsamhället har ett strategiskt tillvägagångssätt anammats. Avsikten var att hitta relevanta samhällsfrågor för hotellen att arbeta med för att få större påverkan och kunna följa upp resultaten mer strukturerat. Under året arrangerades därför en workshop för alla hoteldirektörer och HR-chefer som en del av Pandox mångfald- och inkluderingsprogram, där ett lokalanpassat mål med fokus på socialt marginaliserade grupper sattes. Vid årsskiftet hade majoriteten av alla hotell satt mål och tio av hotellen valde att prioritera funktionsvariation. Under 2024 kommer relevanta aktiviteter implementeras. Exempelvis utbildning av personal inom inkluderat ledarskap och rekrytering. Huvudkontoret har satt målet att fokusera på integration på arbetsmarknaden av människor med utländsk bakgrund. 20 procent av utrikesfödda med eftergymnasial utbildning i Sverige är antingen arbetslösa eller har ett jobb som inte matchar utbildningen. Kompetenshöjande utbildningsinsatser, mentorskap och inkluderad rekrytering är några av de inplanerade aktiviteterna.



Strategi och värdeskapande -

Detta är Pandox

Kort om året

Vd har ordet

Strategi och mål

Pandox ekosystem

Affärsmodell

Värdekedja

Partnerskap och relationer

Värdeskapande

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt +

En integrerad och hållbar affärsmodell

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

Fastighetsförvaltning

Långsiktig förvaltning av hotell i premiumläge. Vår affärsmodell bygger på väl fungerande långsiktiga hyresavtal med långsiktiga garantiavgifter och hyresnivåer som gynnar hotellets lönsamhet och värdeutveckling över tid.

Vi har en nära dialog med våra hotelloperatörer för varje hotellfastighet och vi utvecklar löpande hotellets attraktionskraft som en del i fastighetens och hotellets långsiktiga värdeutveckling.

Vår förvaltning av hotellfastigheter innefattar även löpande underhåll och investeringar för att bibehålla fastighetens attraktionskraft.

PANDOX MÅL

- Hur ska hotellet drivas?
- Vilken affärspartner är bäst?
- Hur ska hyresavtalet se ut?
- Hur kan vi lyfta hotellprodukten?
- Varumärke och distribution?
- Har hotellet rätt position?
- Vilka investeringar behöver göras?
- Vad är avkastningen på investeringen?
- Hur ska risk och avkastning delas?

Fastighetsutveckling

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

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

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

Portföljoptimering

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

Pandox har en aktiv förvärksstrategi som bygger på industriell kunskap, långsiktighet och förmåga att finna egen över hela hotellvärdekedjan.

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

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

- Vad förvärvar vi?
- Hur kan vi skapa värde?
- Har hotellet nått sin fulla potential?
- Finns det andra investeringsalternativ?

Hållbarhet

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

Hållbarhet är en del av vår affärsmodell och vårt dagliga arbete. Vi har identifierat de mest väsentliga hållbarhetsområdena i fem fokusområden.

1. Miljö och klimat
2. Ansvarsfulla och rättvisa affärer
3. Nöjda och trygga gäster
4. Attraktiv och jämställd arbetsplats
5. Engagerande lokalsamhällen

- Minskad klimatavtryck
- God affärsetik
- Prioriterade hållbarhetsområden
- Trygga och inkluderande arbetsmiljö
- Engagerande lokalsamhällen

Strategi och värdeskapande -

Detta är Pandox

Kort om året

Vd har ordet

Strategi och mål

Pandox ekosystem

Affärsmodell

Värdekedja

Partnerskap och relationer

Värdeskapande

Verksamheten +

Marknad och trender +

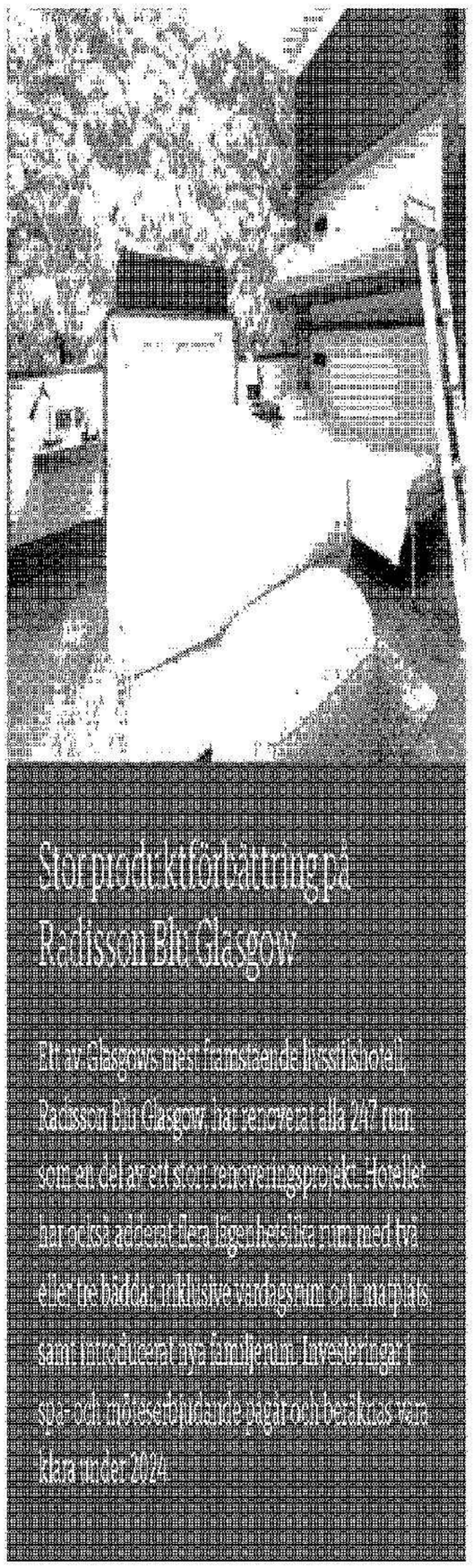
Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt +

Pandox

Värdeskapande i praktiken

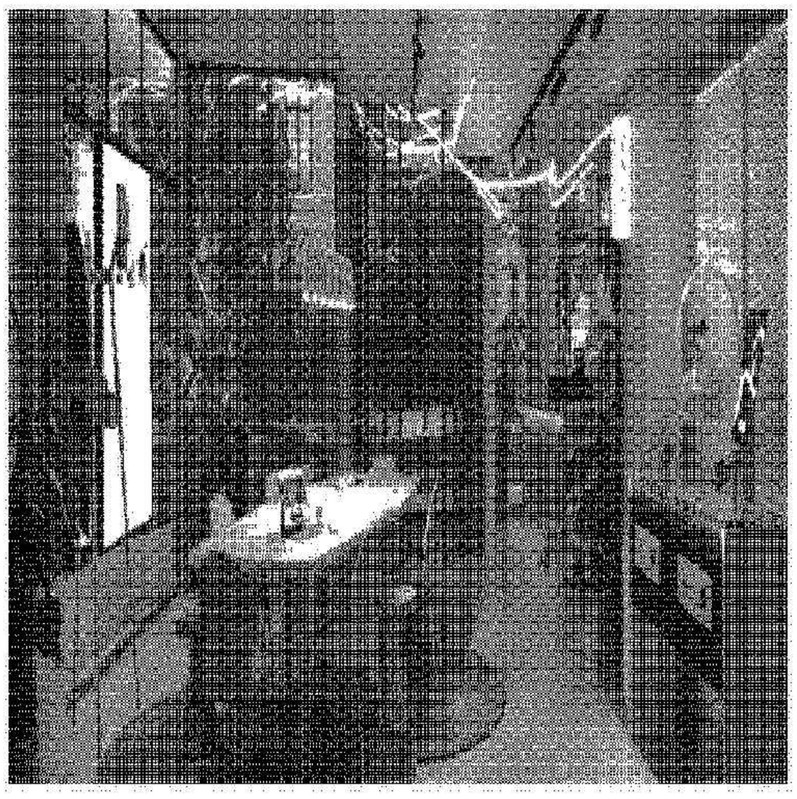


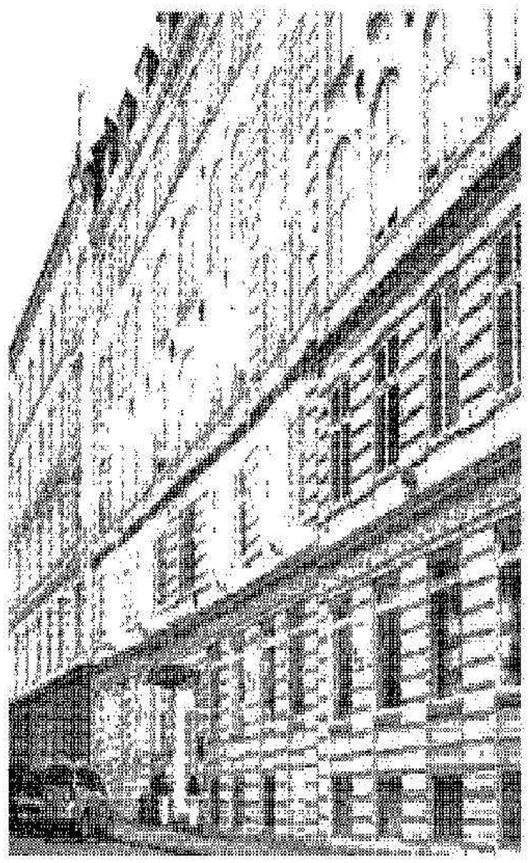
Stor projektförfrågan på Radisson Blu Glasgow

Ett av Glasgows mest framstående hotellhotell Radisson Blu Glasgow har genererat alla 277 rum som en del av ett stort renoveringsprojekt. Hotellet har också utökat med fem lägenheter med två eller tre bäddar, inklusive vardagsrum och lekplats samt introducerat nya familjerum. Investeringen i sju- och nioårsdiplomerade jaktgrund beräknas vara klara under 2024.

Hotel Mayfair i Köpenhamn blir Hobo by Strawberry under 2024

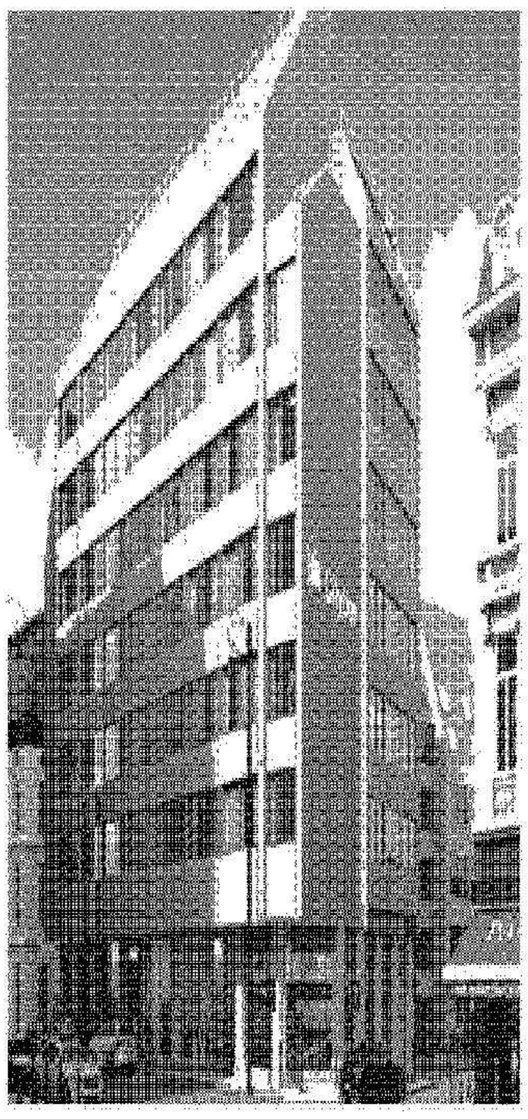
Under pågående renovering och ompositionering av Hotel Mayfair i centrala Köpenhamn tecknade vi ett långt, attraktivt och omsättningsbaserat hyresavtal med operatören Strawberry och varumärket Hobo. Vi tog över driften av hotellet 2020 och har genom aktiva åtgärder skapat en betydande värdeutveckling i hotellfastigheten.





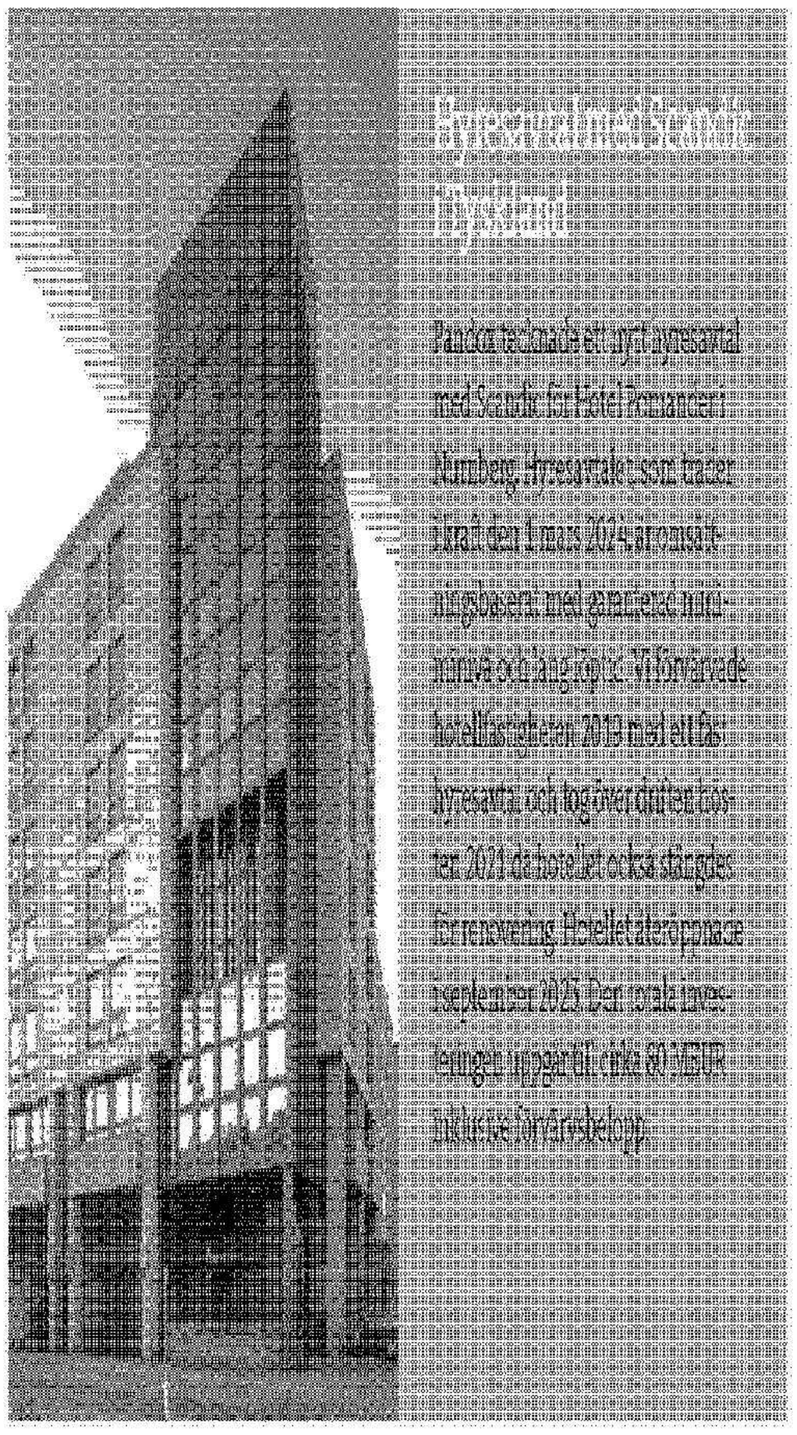
Hyresavtal med Scandic Go i Stockholm

Pandox tecknade ett hyresavtal med Scandic för en hotellfastighet på Fridhemsplan i Stockholm. Hyresavtalet, som träder i kraft under andra halvåret 2024, är omsättningsbaserat med garanterad miniminivå och har lång löptid. Pandox förvärvade hotellfastigheten i februari 2023. Scandic Go är Scandics nya varumärke för det växande ekonomisegmentet.



Spännande koncept med Citybox i Bryssel

Under 2022 tecknade Pandox och den norska operatören Cityboox ett hyresavtal för en hotellfastighet som Pandox förvärvade tidigare under 2022. Hotellet genomgår en genomgripande renovering och beräknas återöppna under andra halvåret 2024. Citybox economy lifestyle-koncept passar hotellfastigheten väl och attraherar en annan typ av efterfrågan jämfört med Pandox övriga hotell i Bryssel.



Hyresavtal med Scandic för Hotel Frimurarn i Nürnberg

Pandox tecknade ett hyresavtal med Scandic för Hotel Frimurarn i Nürnberg. Hyresavtalet, som träder i kraft den 1 mars 2024, är omsättningsbaserat med garanterad miniminivå och långt löptid. Vi förvärvade hotellfastigheten 2018 med ett tillhörande hyresavtal och lägenheterna sålda till HSB. Pandox förvärvsbelopp.

Strategi och värdeskapande -

Detta är Pandox

Kort om året

Vd har ordet

Strategi och mål

Pandox ekosystem

Affärsmodell

Värdekedja

Partnerskap och relationer

Värdeskapande

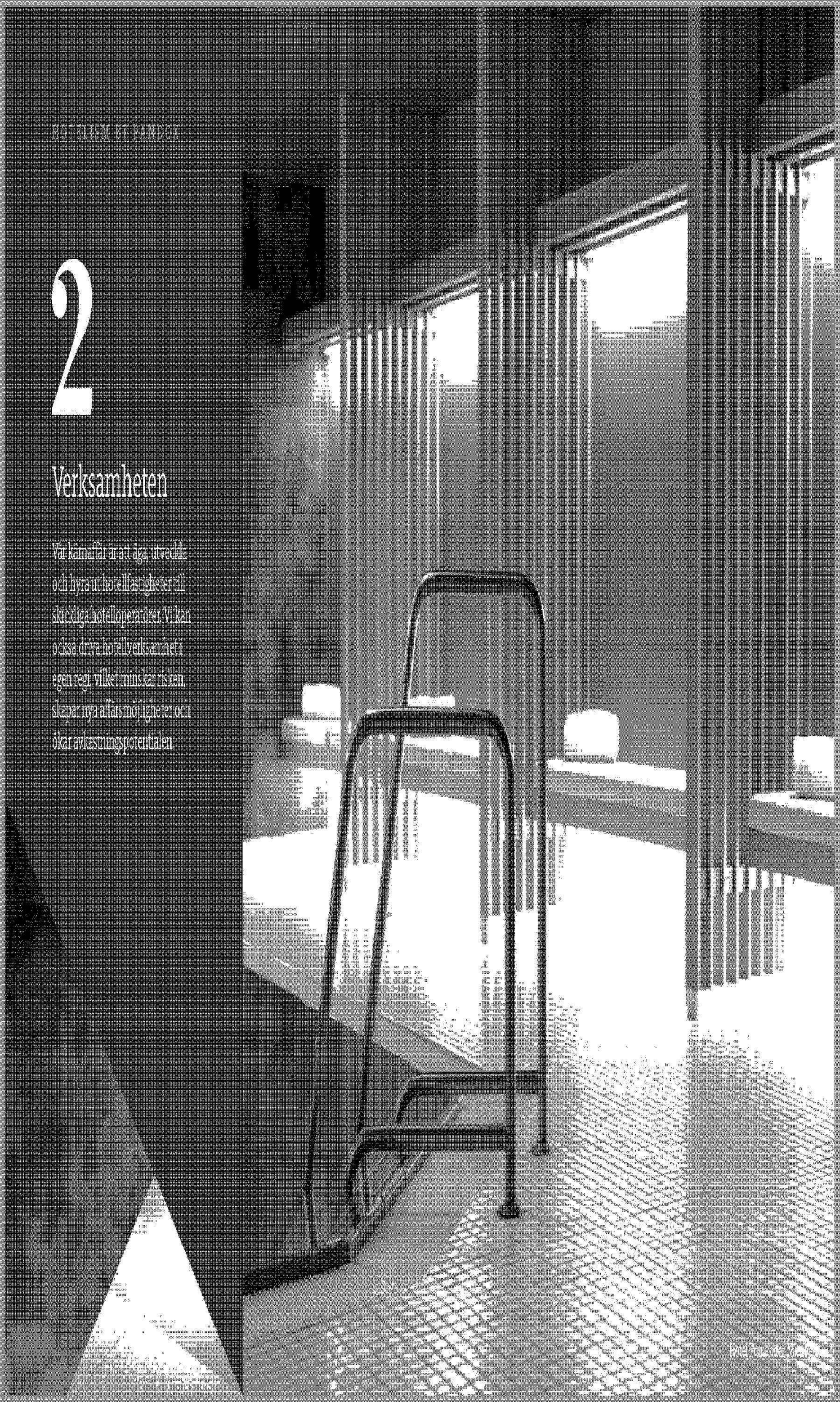
Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt +



2

Verksamheten

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

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten -

Affärssegment

Hyresavtal

Egen drift

Attraktiv och jämställd arbetsplats

Marknad och trender +

Fastigheter +

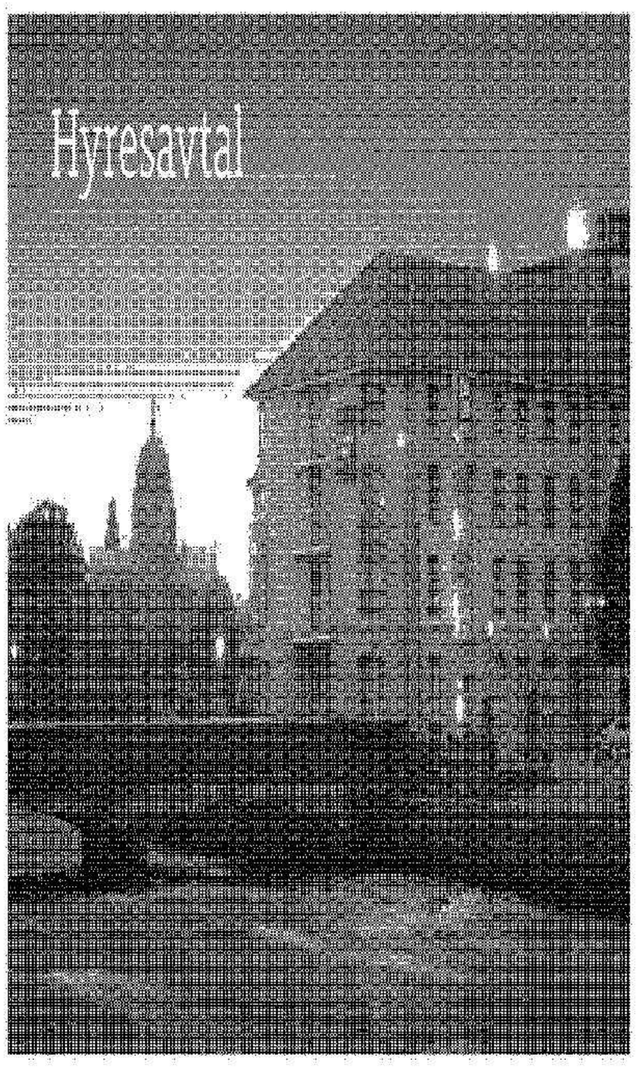
Styrning +

Finansiellt +

Pandox

Rekordhögt driftnetto

RevPAR ökade på samtliga våra marknader, framförallt drivet av en stark snittprisutveckling. Resultatutvecklingen var positiv i båda affärssegmenten och vi tog viktiga steg inom hållbarhet. Investeringstakten var hög och vi tecknade flera nya hyresavtal som kommer att bidra till vår tillväxt de kommande åren.



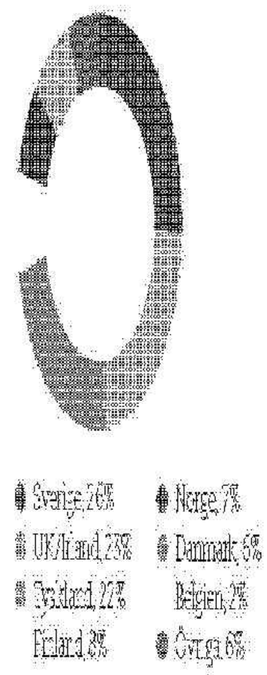
ANTAL FASTIGHETER

139

INTÄKTER

3 690 MSEK

INTÄKTER PER LAND 2023



MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER

57 226 MSEK

DRIFTNETTO

3 157 MSEK

DIREKTAVKASTNINGSKRAV

6,09%



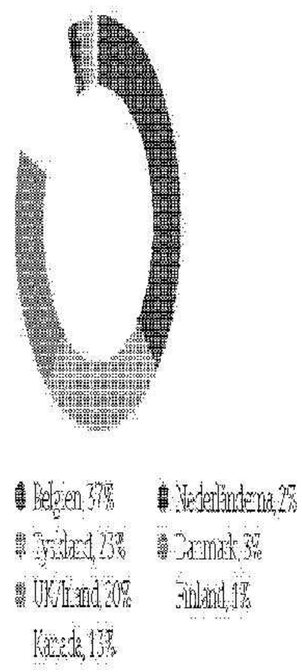
ANTAL FASTIGHETER

20

INTÄKTER

3 159 MSEK

INTÄKTER PER LAND 2023



MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER

11 813 MSEK

DRIFTNETTO

713 MSEK

DIREKTAVKASTNINGSKRAV

7,02%

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten -

Affärssegment

Hyresavtal

Egen drift

Attraktiv och jämställd arbetsplats

Marknad och trender +

Fastigheter +

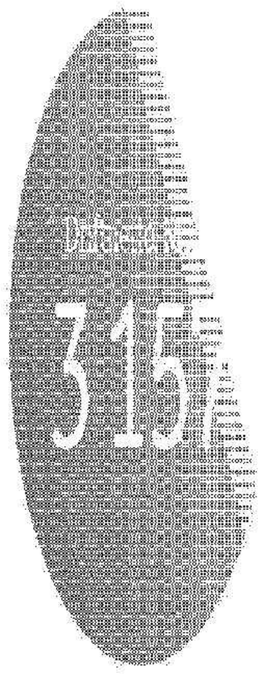
Styrning +

Finansiellt +

Hyresavtal

En stark prestation på flera nivåer

2023 var ett bra år med rekordhöga hyresintäkter och driftnetto. Investeringstakten var hög och vi tecknade tre nya hyresavtal som kommer att bidra till vår tillväxt de kommande åren. Flera hyresavtal kompletterades med gröna avtalsvillkor, vilket är ett viktigt steg på vägen mot hållbara hotellfastigheter.



KORT OM ÅRET

God tillväxt i intäkter och driftnetto

Med stöd av en stark hotellmarknad och en god RevPAR-utveckling ökade hyresintäkterna till 3 690 (3 307) MSEK och driftnettot till 3 157 (2 868) MSEK. För jämförbart bestånd i fast valuta, ökade både intäkter och driftnetto med 11 procent. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 57 226 (57 563) MSEK med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 6,09 (5,58) procent. Den viktade kvarvarande hyresperioden (WAULT) var 15,0 (15,0) år.

Flera nya hyresavtal

Vi tecknade tre nya konkurrenskraftiga omsättningsbaserade hyresavtal med garanterad miniminivå med Scandic Hotels Group (Scandic Go Fridhemsplan och Scandic Nürnberg Central) och Strawberry Hospitality Group (Hobo Copenhagen). Samtliga hyresavtal avser hotellfastigheter som vi nyligen förvärvat och/eller tydliggjort affärspotentialen i genom investering och ompositionering. Vi tecknade också ett nytt attraktivt hyresavtal med Frich's (Frich's Hotel Hamar).

Vi har också kompletterat tre hyresavtal i Norden med gröna villkor.

Ett förvärv

Vi förvärvade Best Western Hotel Fridhemsplan för 400 MSEK och tecknade ett nytt hyresavtal med Scandic för Scandic Go. Renovering pågår och hyresavtalet förväntas träda i kraft andra halvåret 2024.

Investeringar för tillväxt

Vi investerade under året 493 (432) MSEK i vår befintliga portfölj. Vi har en stor verktygslåda för värdeskapande i hotellfastigheterna där vi tillsammans med våra hyresgäster utvecklar hotellprodukterna och gör dem lönsammare, vilket ökar hotellfastigheternas värde.

Projekt som blev klara 2023 var bland annat Quality Grand Borås, Leonardo Royal Birmingham, Leonardo Galway, Leonardo Glasgow och Pullman Stuttgart Fontana.

Nya hotellprodukter i pipeline

Vi har flera projekt som kommer att färdigställas 2024, däribland urban lifestyle-koncepten Citybox Brussels, Scandic Go Fridhemsplan och Hobo Copenhagen samt Vienna House Easy by Wyndham Frankfurt Airport, Leonardo Royal Frankfurt och Leonardo Royal Baden-Baden.

OM AFFÄRSMODELLEN

Välkända och skickliga hyresgäster

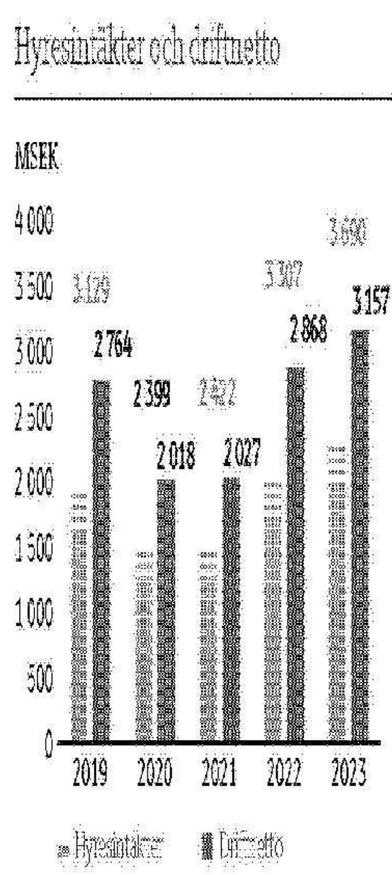
Pandox hyresgästbas utgörs av skickliga hoteloperatörer med starka hotellvarumärken.

Hyresavtal med rätt incitament

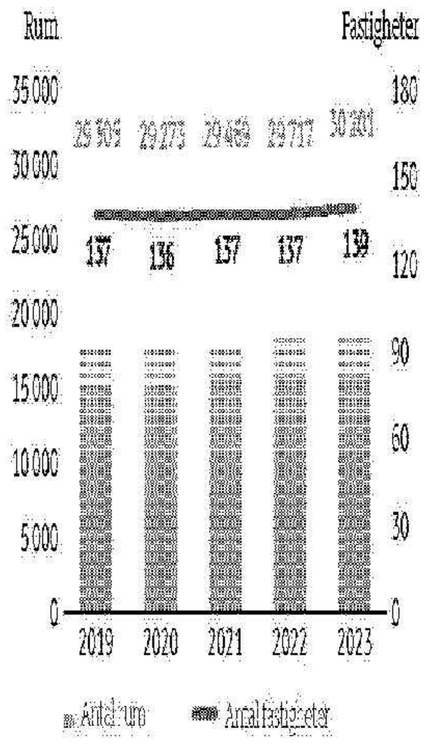
Hyresavtalen är mestadels omsättningsbaserade med en kontrakterad hyra med miniminivå. Det ger möjlighet till såväl ökade intäkter i en bättre marknad som skydd vid nedgång i en sämre marknad. Hyresintäkten utgörs av en andel av hotellets omsättning. 1) En högre procentuell hyra baserat på operatörens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

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

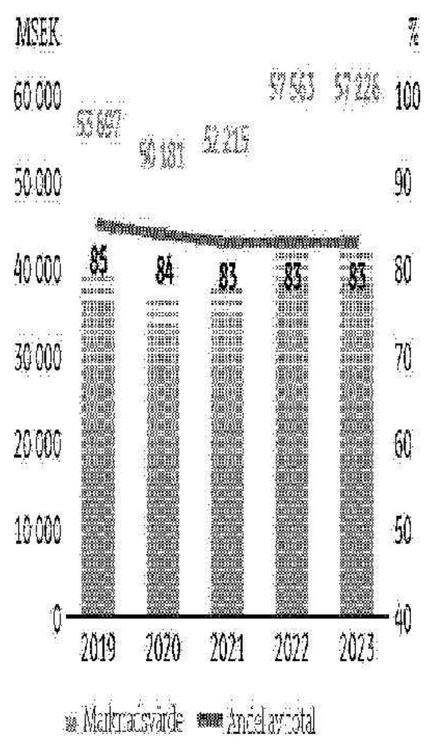
Hyresintäkter och driftnetto



Antal rum och fastigheter



Marknadsvärde och andel av total portfölj



Strategi och värdeskapande +

Verksamheten -

Affärssegment

Hyresavtal

Egen drift

Attraktiv och jämställd arbetsplats

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt +

Delade investeringar minskar risken

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

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

Storbritannien och Irland har presterat särskilt väl

Prestation i linje med före pandemin

Under 2023 presterade i princip samtliga marknader i linje med eller bättre än åren före pandemin. Särskilt Storbritannien och Irland utvecklades väl med tvåsiffrig tillväxt i RevPAR, jämfört med före pandemin 2019, i huvudsak drivet av stark snittprisutveckling. Den regionala tyska marknaden återhämtade sig också mycket väl, medan större städer som Frankfurt, Berlin och München beläggningsmässigt har en bit kvar för full återhämtning. Sammantaget har fritidssegmentet överraskat positivt med stabil tillväxt, drivet av ett ökat antal konserter, sportevent och festivaler, och som med god marginal har kompenserat för den långsammare återhämtningen i affärssegmentet och större möten. Den goda marknadsutvecklingen skapar utrymme för ytterligare tillväxtdrivande investeringar i vår befintliga portfölj.



Martin Greyds
SVP, Director of Property Management International

Möjligheter till ökat kassaflöde

Med fortsatt stöd av en stark hotellmarknad är dialogerna och samarbetena med våra hyresgäster om fortsatta förstärkningar av hotellprodukterna extra viktiga och vi ser goda möjligheter för ökat kassaflöde genom vårt aktiva och engagerande ägande. Det är de kontinuerliga förbättringarna i varje hotellfastighet som skapar värdetillväxten i portföljen över tid.

Ett mycket bra år för vår nordiska verksamhet

Ytterligare ett år av återhämtning

2023 har varit ett mycket bra år för Pandox nordiska portfölj där samtliga delmarknader, med ett fåtal undantag, presterade bättre jämfört med 2019 som var det senaste helåret utan pandemistörningar. Totalt sett har den nordiska marknaden fortsatt sin goda återhämtning efter pandemin, med en sammantagen tvåsiffrig tillväxt i RevPAR. Jämfört med 2019 har snittprisutvecklingen under 2023 varit mycket god i samtliga nordiska länder medan beläggningsgraden legat något under. Norge har sett den starkaste återhämtningen medan Finland sett den svagaste relativa utvecklingen, där en stark regional hotellmarknad inte fullt ut lyckades väga upp för en tuff marknad i Helsingfors.

Fortsatt utveckling av portföljen

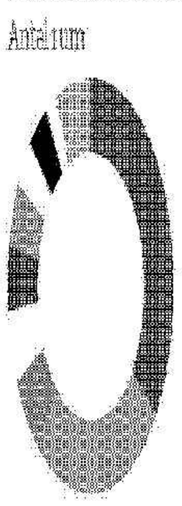
Bokningsläget i Norden för 2024 ser bra ut och ligger på en högre nivå jämfört med tidigare år. Större konferenser och möten är tillbaka, samtidigt som konserter och events fortsätter att driva efterfrågan. Vårt fokus under året kommer fortsatt vara att gemensamt med våra hyresgäster fortsätta utveckla såväl hotellprodukterna som fastigheterna i syfte att fånga olika efterfrågetyper och -segment på bästa möjliga sätt.



Tobias Ekman
SVP, Director of Property Management Nordics

Fördelning avtalstyp

Antal rum



- Omsättningsbaserat hyresavtal med minimihyra, 72%
- Omsättningsbaserat hyresavtal utan minimihyra, 22%
- Fastahyresavtal, 6%

Fördelning samarbetspartner

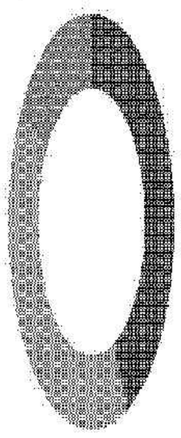
Antal rum



- Scandic, 36%
- Nordic Choice, 26%
- Strawberry, 8%
- NH, 8%
- Radisson Blu, 6%
- Oberoende, 5%
- Hilton, 4%
- Dorrit, 4%
- Marcure, 2%
- Övriga, 7%

Fördelning destination

Antal rum



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

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten -

Affärssegment

Hyresavtal

Egen drift

Attraktiv och jämställd arbetsplats

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt +

Miljö och klimat i hyresavtal

Förnyelsebar energi

I hyresavtal med externa hotelloperatörer står hyresgästen för tecknandet av elavtalen. Pandox kan i dialog med operatörerna ha visst inflytande som vid tecknande av gröna tilläggsavtal. Under 2023 var andelen förnyelsebar energi 40 (39) procent av total energianvändning inom Hyresavtal.

Energieffektiviseringsprojekt

Pandox har fortsatt att hålla proaktiva dialoger med sina hyresgäster. Kommande lagkrav, energikris och ny kunskap kring klimatfrågorna driver fram efterfrågan på nya lösningar och har medfört att ämnet kommit högre upp på agendan. Detta började märkas i dialoger med hyresgäster under året där en större förståelse för gemensamma lösningar och investeringar ansågs nödvändiga för att minska det gemensamma klimatavtrycket i fastigheterna.

För att kunna sätta färdplanen för scope 3 där hyresgästernas energianvändning utgör en väsentlig del behöver energiutredningar genomföras. Under året genomfördes energiutredningar i fyra hotellfastigheter i England som uppvisat en jämförelsevis sämre energiklass. Detta resulterade i en handlingsplan om energiförflyttning vilket inkluderar uppgradering till LED-belysning, utfasning av gas och installering av värmepumpar och solceller. Detta kommer leda till bättre energieffektivitet som ger en högre energiklassificering och lägre driftskostnader. Energiutredningar pågår även i ytterligare tre hotellfastigheter i Tyskland.

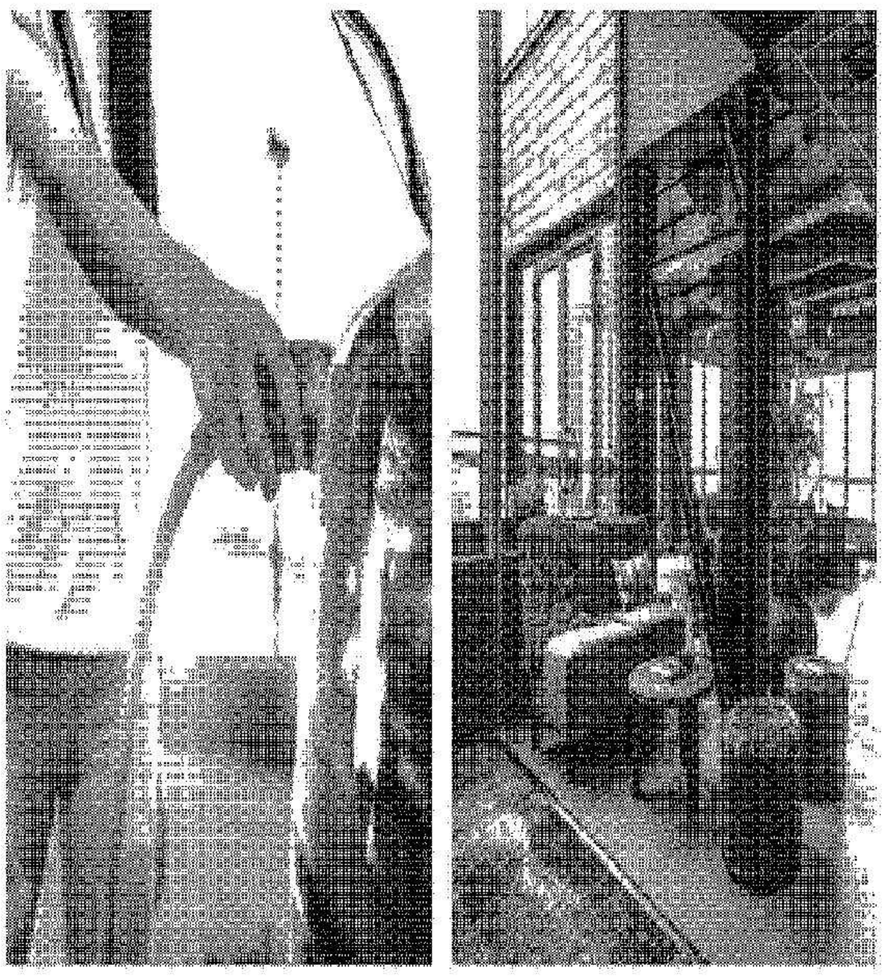
Pandox har även initierat ett kompetenshöjande projekt för att utreda möjligheterna till att minska klimatpåverkan vid badrumsrenoveringar. Badrumsrenoveringar är ett av de vanligaste ingreppen som Pandox genomför löpande i fastigheterna. Mellan 2023 och 2026 kommer ungefär 600 badrum att renoveras i Norden för Scandics räkning. Ett förslag på guidande principer som tar hållbarhet i beaktande vid badrumsrenoveringar utan att kompromissa med gästkomfort och design har tagits fram av en arkitekt. Förslaget ska presenteras för Pandox större hyresgäster för att säkerställa att värdefull återkoppling från deras perspektiv inkluderas. Förhoppningen är att den nya metodiken ska implementeras under 2024.

Läs mer på sida 14.

Certifiering av fastigheterna

Pandox certifierar sina fastigheter enligt BREEAM In Use – en etablerad standard i Europa för gröna fastigheter. Vid certifieringen bedöms och poängsätts områdena energi, transport, vatten, avfall, föroreningar, hälsa och inomhusmiljö, mark och ekologi, material, innovation och ledning. För att uppnå certifiering av uthyrda fastigheter krävs samsyn och samarbete mellan Pandox och hyresgästen och uppgradering av exempelvis system och teknikinstallationer, men också ett stort engagemang från hyresgästens medarbetare för att få fram nödvändig dokumentation. Åtgärder måste också integreras i hotelloperatörens löpande drift- och underhållsplaner. Med en ny avtalsmall för gröna tilläggsavtal har beslut fattats med Scandic om att certifiera Scandic i Nürnberg och Scandic Go Fridhemsplan i enlighet med BREEAM In Use på nivån Very Good. Ett arbete som beräknas påbörjas under 2024. Det pågår även diskussioner med ytterligare en hyresgäst kring BREEAM-certifiering för fyra fastigheter.

MÖJLIGGÖRARE AV ELEKTRIFIERING OCH ENERGIEFFFEKTIVISERING



Nya laddstolpar i Norden

Pandox har kontrakterat installation av 81 laddstolpar i anslutning till tolv hotell i Sverige, Finland, Danmark och Norge. Det innebär att hyresgäster på framför allt vägnära hotell får en konkurrensfördel genom att kunna erbjuda laddplatser till sina gäster. Det bidrar även till infrastruktur för elektrifiering av transportsektorn. Alla laddstolpar kommer vara redo för användning under 2024.

Vildmarkshotellet Kolmården, Sverige

Vildmarkshotellet Kolmården implementerar ett omfattande energibesparingsprogram. Detta omfattar installation av bergvärme med värmepumpar samt bergkyla. Bergvärmen beräknas täcka cirka 85 procent av fastighetens behov och spara upp till 50 procent av den totala energianvändningen. Projektet beräknas färdigställas under 2024.

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten -

Affärssegment

Hyresavtal

Egen drift

Attraktiv och jämställd arbetsplats

Marknad och trender +

Fastigheter +

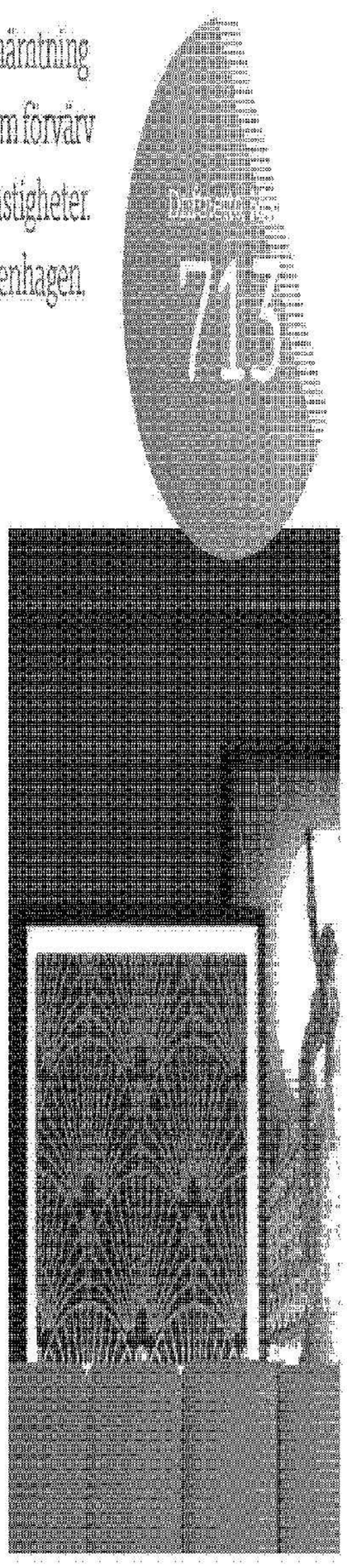
Styrning +

Finansiellt +

Egen drift

Affärsresande och möten lyfte resultatet

Ett ökat affärsresande och ökad möteseftefrågan bidrog till en kraftfull återhämtning i både intäkter och driftnetto. Portföljens avkastningspotential stärktes genom förvärv och avyttringar i Kanada och Storbritannien samt investeringar i befintliga fastigheter. Hyresavtal tecknades för Hotel Pomander Nürnberg och Hotel Mayfair Copenhagen. Beslut fattades också om ett investeringsprogram för klimatomställning.



KORT OM ÅRET

God tillväxt i intäkter och driftnetto

Ett ökat affärsresande och fler möten bidrog till en god RevPAR-utveckling. Intäkterna ökade till 3 159 (2 347 MSEK och driftnettot till 713 (566) MSEK. För jämförbart bestånd i fast valuta var ökningen 24 respektive 54 procent. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 11 813 (11 669) MSEK med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 7,02 (6,50) procent.

Två förvärv och en avyttring

Vi förvärvade Queens Hotel Leeds för 53 MGBP och Hilton Belfast för 40 MGBP, båda med managementavtal med Axiom Hospitality. Hotellen är välinvesterade med starka lägen och förvärven skedde på attraktiv avkastningsnivå. Vi avyttrade också Inter-Continental Montreal i Kanada för cirka 80 MCAD, vilket var högre än värderingen.

Investeringar för tillväxt

Vi investerade under året 429 (431) MSEK i vår befintliga portfölj.

Projekt som blev klara 2023 var bland annat Hotel Pomander Nürnberg som öppnades i september och per 1 mars 2024 kommer att hyras ut till Scandic Hotels.

OM AFFÄRSMODELLEN

En viktig del av vårt aktiva ägande

Förmågan att driva hotellverksamhet i egen regi minskar risken när hyresavtal förfaller och/eller när hyresgästen inte kan fullgöra sina skyldigheter. Det är också värdefullt i situationer när hotell måste renoveras och ompositioneras och det inte går att förlänga ett befintligt, eller teckna ett nytt hyresavtal, till attraktiva nivåer. Med vår djupa kunskap om hotelldrift kan vi utvärdera hyresgästernas prestation och föreslå förbättringar. Den gör det också möjligt att göra förvärv av portföljer med både hotellfastigheter och hotelldrift.

Full rörelseexponering

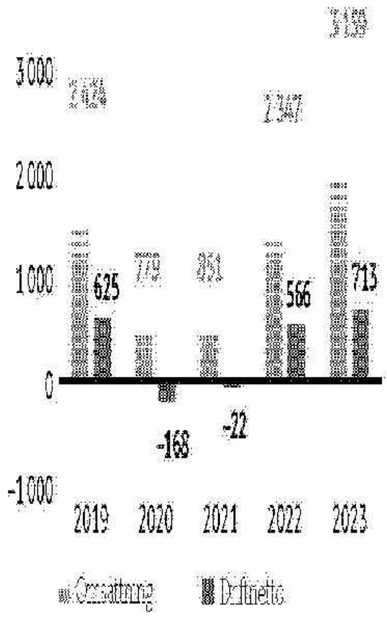
Vi har full exponering mot hotellrörelsen. Intäkter kommer främst från hotellrum, mat och dryck, konferensrum samt spa och garage. På kostnadssidan finns personal för reception, städning och restaurang samt annat som behövs i driften, till exempel energi och värme. Intäktsskapandet är en viktig del och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

Både externa och egna varumärken

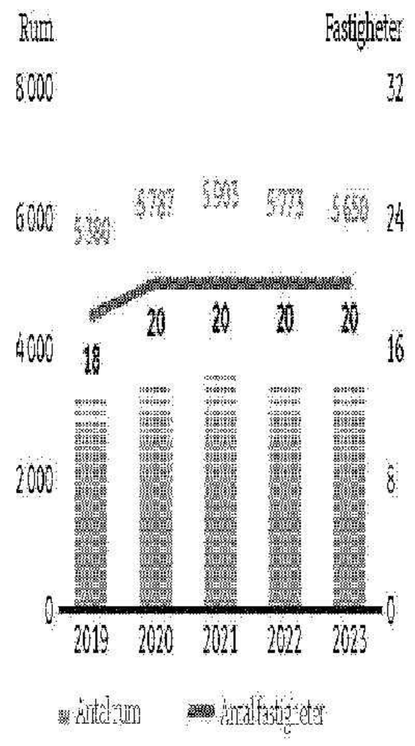
Valet av varumärke beror på hotellfastighetens unika förutsättningar och lokala marknadsförhållanden.

Per 31 december 2023 drevs elva hotellfastigheter genom franchiseavtal, fem genom managementavtal och fyra genom oberoende varumärken som ägs av Pandox.

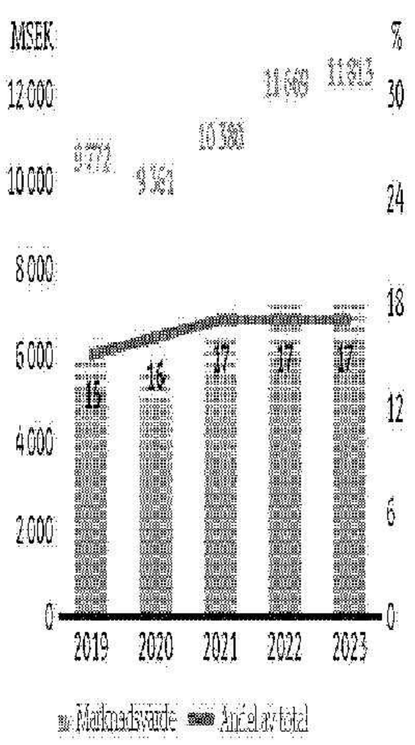
Omsättning och driftnetto



Antal rum och fastigheter



Marknadsvärde och andel av total portfölj



Strategi och värdeskapande +

Verksamheten -

Affärssegment

Hyresavtal

Egen drift

Attraktiv och jämställd arbetsplats

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt +

Mycket stark snittprisutveckling

Ett starkt 2023

2023 var ett positivt år för Pandox Egen drift där de totala intäkterna översteg både 2022 och 2019, framförallt drivet av en mycket stark snittprisutveckling på samtliga marknader. Vår bruttomarginal stärktes jämfört med 2022 men nådde inte riktigt upp till rekordåret 2019, på grund av ökade kostnader för bland annat personal, råvaror och energi.

Flera stora event 2024

Vårt huvudsakliga fokus under 2024 är att öka beläggningsgraden, särskilt på våra internationella moteshotell. Mot bakgrund av de senaste årens snabba ökning av snittpriserna förväntar vi oss en lägre prisökningstakt 2024. Under året ser vi fram emot flera stora internationella kongresser och idrottsevent, däribland fotbolls-EM i Tyskland, som kommer att driva högre efterfrågan. I kombination med vårt fokus på ökad kostnadsoptimering bör det leda till ökad produktivitet och förbättrad lönsamhet.



Byggandet av Bryssels största hotell

Under 2021 slutförde vi en genomgripande renovering av DoubleTree by Hilton Brussels City. Övertygade om hotellets potential påbörjade vi under 2022 en omfattande utbyggnad med ytterligare cirka 150 rum, vilket kommer att göra hotellet till Bryssels största med totalt cirka 500 rum.

Dessutom bygger vi en ny stor kongresssal, ytterligare konferenslokaler samt en stor takterrass med restaurang och bar.

Utbyggnaden kommer att uppfylla hållbarhetskriterierna enligt BREEAM och väntas stå klar under 2025.



Aldert Schrapbeck
SVP, Director International Operations

Fördelning avtalstyp

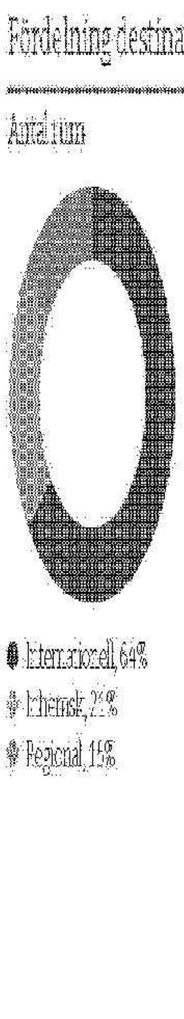
Antal rum



- Franchise, 56%
- Managementavtal, 25%
- Övrigt varumärke, 20%

Fördelning samarbetspartner

Antal rum



- Hilton, 34%
- Övrigt varumärke, 23%
- Radisson Blu, 12%
- Hemköp inn, 8%
- Novotel, 8%
- Indigo, 5%
- Crowne Plaza, 5%

Fördelning destination

Antal rum

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

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten -

Affärssegment

Hyresavtal

Egen drift

Attraktiv och jämställd arbetsplats

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt +

Pandox

Miljö och klimat i egen drift

Förnyelsebar energi och solceller

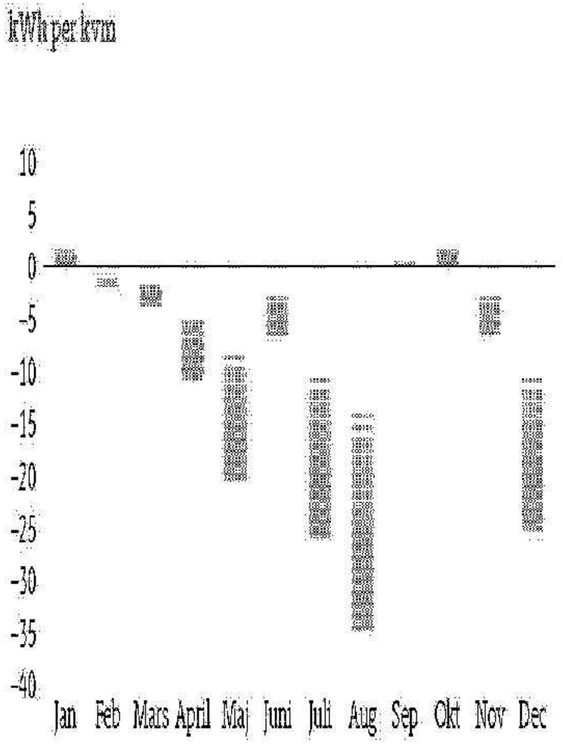
Pandox har som mål att öka användningen av förnybara energikällor, särskilt inom Egen drift där företaget har direkt möjlighet till påverkan. Under 2023 var andelen förnybar energi 41 (60) procent av den totala energianvändningen i Egen drift. De förnybara energikällorna bestod av el från vind- och vattenkraft samt från egna solceller. Pandox ambition är att installera solceller på minst 50 procent av hotellen senast år 2025. Idag har fem av hotellen solceller och två har solpaneler för värmeproduktion. Totalt producerade Pandox cirka 1 912 (1 575) MWh egen el under 2023.

Gröna investeringsprogram i nytt format

Pandox har mellan 2019 till 2023 genomfört två gröna investeringsprogram med fokus på energieffektivisering i 16 av Pandox 20 fastigheter i egen hotelldrift. Målsättningen var att minska gas med 24 procent, elektricitet med 25 procent, vatten med 23 procent och CO_2 med 18 procent. Utfallet blev en minskning av gas med 18 procent, elektricitet med 19 procent, vatten med 24 procent och CO_2 med 20 procent. Anledningen till att inte full effekt uppnåddes för gas och elektricitet beror på förseningar att installera två fastighetsstyrsystem och renovering av ett pannrum. Detta kommer slutföras under 2024.

I och med att Pandox Science Based Targets ansökan godkänts ersätts nu utsläppsmålen med dessa klimatmål och miljöarbetet går in i en ny fas som inkluderar hela organisationen. Dessutom har det beslutats att användningen av naturgas inom Egen drift ska fasas ut i åtta fastigheter. Det är ett stort steg som kommer innebära viktiga investeringar i infrastruktur och fastighetsutveckling.

Beteendeförändring 2023 jämfört med föregående år



Skillnaden mellan 2023 och 2022 beror på beteendeförändring och gröna investeringsprogram. Den gröna modulen implementerades i april 2023.

Beteendeförändring, kritiskt för omställningen

För att kunna uppnå klimatmålen krävs beteendeförändring. Därför har Pandox implementerat en grön modul i det system där hoteldirektörerna dagligen följer intäkter och gästnätter. I modulen är hållbarhetsmålen nedbrutna i sex kategorier som har störst påverkan i Egen drift; energi, vatten, avfall, matavfall, handdukar & linne samt kemikalier.

Aktiviteter som bedöms ha störst skillnad har kopplats till respektive kategori. Kategorierna viktas efter väsentlighet i ett aggregerat index mellan 1 till 10 där ambitionen är minst nivå 8 år 2024. Den sista december 2023 var genomsnittet 8,4. Hoteldirektörerna kan på detta sätt tydligt följa upp sina mål och eventuella avvikelser vilket gör det enkelt att adressera vilka avdelningar och medarbetare som är ansvariga för olika aktiviteter. Till sin hjälp har hoteldirektörerna även Pandox hållbarhetschef i Egen drift samt en hållbarhetscoach per hotell för support. 25 procent av hoteldirektörernas bonusar är kopplade till indexet. Detta arbetssätt har redan visat att ett tydligt fokus och uppföljning medför omedelbara resultat.

Certifiering av hotelldriften

För Pandox är det viktigt att ha ordning och struktur i sina fastigheter samt arbeta med relevanta frågor inom miljö, socialt och styrning inom hållbarhet. Att miljöcertifiera hotellen i Egen drift med BREEAM In Use innebär en global kvalitetsstämpel av tredje part av det arbete som genomförs. Det bidrar också till fokus på relevanta tekniska nyckelaktiviteter för att säkerställa effektivitet i fastigheten och öka kunskapen och engagemanget för miljöarbetet internt. Pandox arbete med certifiering har effektiviserats allteftersom lärdomar dras av tidigare processer.

Pandox har som mål att BREEAM In Use-certifiera samtliga hotellfastigheter inom Egen drift senast år 2030 med ambitionen att uppnå betyget Very Good. Vid årsslutet 2023 var 12 av 20 fastigheter inom Egen drift certifierade på denna nivå. Under året har vi fokuserat på att förbereda sju fastigheter för recertifiering under 2024 samt på att genomföra förstudier på sex fastigheter som planeras certifieras. Fastigheterna är belägna i Tyskland, Belgien, Finland och Storbritannien.

En annan målsättning är att även hotelldriften ska vara tredjepartscertifierad. För hotellfastigheterna inom Egen drift ska dessa vara miljöcertifierade enligt Green Key senast två år efter driftsövertagande, om inte annan relevant miljöcertifiering redan finns. Green Key-certifieringen är en ledande standard för miljöansvar och hållbar drift inom turistnäringen. Certifieringen säkerställer att miljöåtgärder genomförs som leder till minskad energi- och vattenanvändning, användning av förnybar el, källsortering och återvinning samt inköp av miljömärkta rengöringsmedel och ekologiska livsmedel. Dessutom ska hotellen arbeta med socialt ansvarstagande samt kommunikation och samverkan med gäster och andra intressenter.

Andelen miljöcertifierade hotellfastigheter inom Egen drift var 16 (19) av 20 hotell vid utgången av 2023. Av de 139 hotellen inom segment Hyresavtal hade 110 (74) tredjepartsgranskad miljöcertifiering av hotelldriften.

Anledningen till förändringen i Egen drift är att två certifierade hotellfastigheter omklassificerades till Hyresavtal och en hotellfastighet missade att förnya sin certifiering. Dessutom förvärvades tre nya hotellfastigheter vilka saknade certifieringar. Dessa beräknas bli certifierade under 2024.

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten -

Affärssegment

Hyresavtal

Egen drift

Attraktiv och jämställd arbetsplats

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt +

Vatten och avfall

Vattenanvändning

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

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

Pandox har mätsystem för vattenanvändning på de hotell som ingår i Egen drift. Med hjälp av undermätare har vattenläckor larmats och kunnat åtgärdas direkt. Exempel på vattenläckor som förekommit är i rör, toaletter och handfat, men även duschar och vattenkranar som gäster lämnat på. Vattenläckagesystemen upptäcker och åtgärdar uppskattningsvis mellan 6 till 9 läckor per månad.

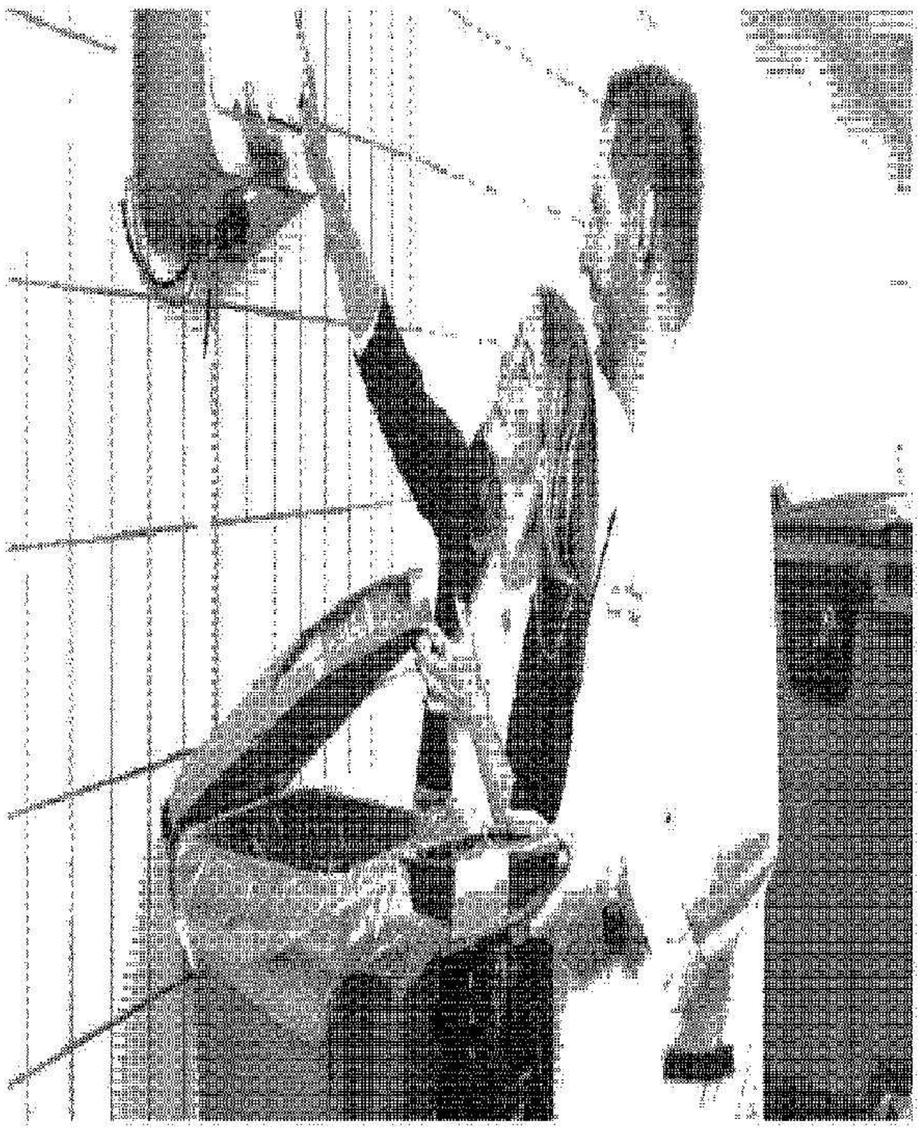
I Pandox två gröna investeringsprogram var ett av målen att minska vattenanvändningen med 23 procent mellan 2019 och 2023 i 16 hotell. Utfallet blev 24 procent.

Läs mer om vattenanvändning på sida 111.

Avfall och återvinning

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

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





Åtgärder för minskat avfall och ökad återvinning

Pandox mål i Egen drift är att minska mängden avfall till 1,0 kg per gästnatt år 2025 och till EU-nivån 0,6 kilogram per gästnatt senast år 2030. Under året var denna siffra i genomsnitt 1,2 (1,2) kg per gästnatt. Det finns även ett mål relaterat till återvinningsgrad; hotellen ska återvinna 65 procent senast 2025 och nå EU-nivån 85 procent 2030. Under 2023 var denna nivå 57 (53) procent. Denna data inkluderar 15 av 20 hotell där den gröna modulen finns installerad och tillförlitlig data finns tillgänglig. Se föregående sida kring beteendeförändring.

Matsvinn utgör i genomsnitt 4–12 procent av matkostnaderna för hotell. Detta innebär finansiella förluster, och det bidrar negativt till växthusgasutsläpp. Pandox arbetar sedan 2019 med ett foodtech-system som kategoriserar och registrerar all mat som slängs vilket gör det möjligt för hotell att identifiera vilka typer av mat som går till spillo, och om avfall uppstår före eller efter konsumtion. Syftet är att öka kunskapen kring överproduktion och förbättra inköpsplaneringen. Dessutom används olika metoder för att minska matsvinn. På frukostbuffén finns till exempel bulkdispensrar för sylt, smör och honung istället för engångsartiklar och yoghurtmaskiner istället för plastförpackningar.

Pandox mål är att minska matsvinnet med 30 procent per år i de 15 hotellfastigheter som installerat systemet. 2023 var det genomsnittliga resultatet 35 procent. Ytterligare tre hotell kommer installera systemet under 2024. Exempel på åtgärder som hittills visat sig framgångsrika är användning av Too Good To Go – en app som gör det möjligt för hotell att sälja överblivna råvaror till ett rabatterat pris – samt donation av kaffesump till lokala trädgårdar.

Läs mer om avfall på sida 124.

Lokala inköp och kemikaliefri städning

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten -

Affärssegment

Hyresavtal

Egen drift

Attraktiv och jämställd arbetsplats

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt +

Ekologiska och lokala produkter i hotelldrift

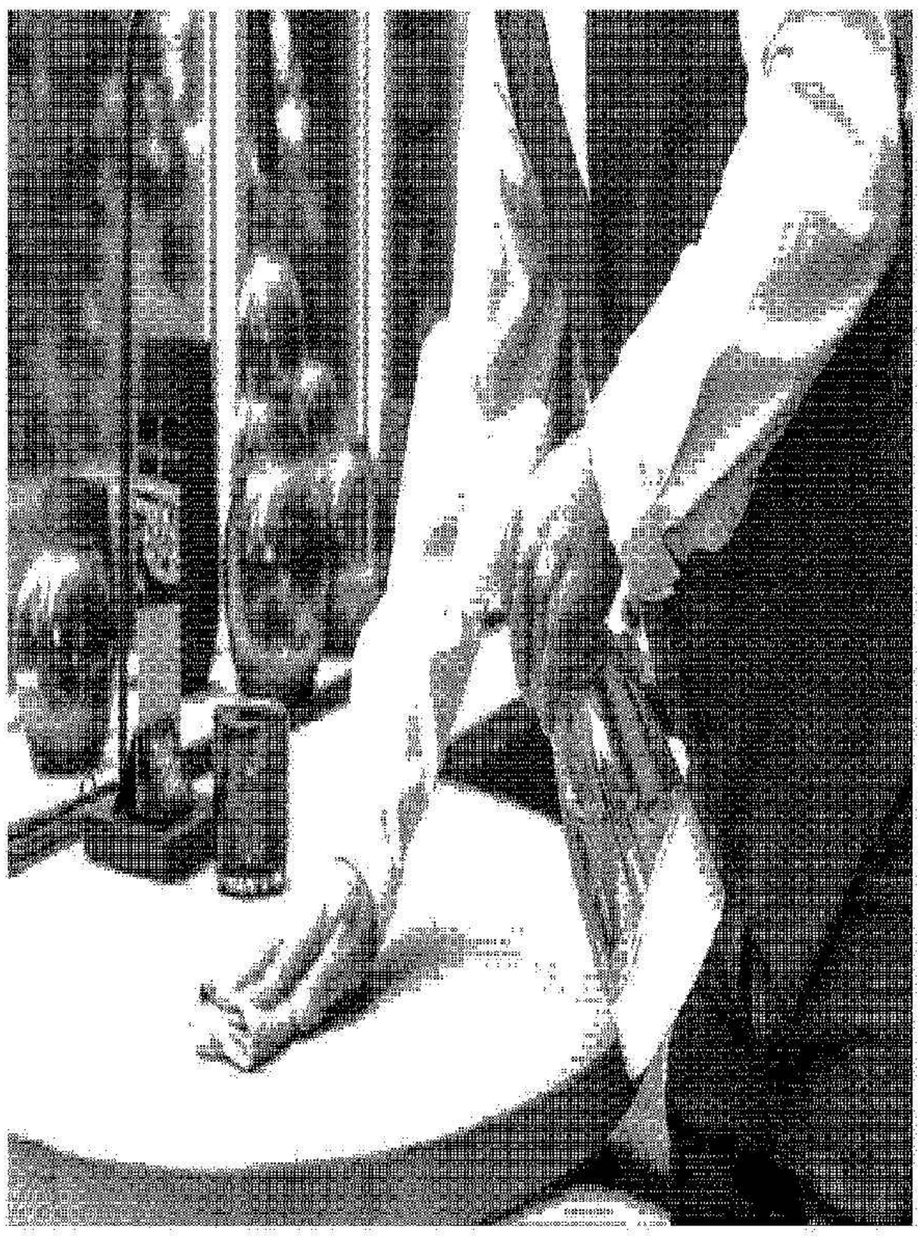
Som ett led i att minska sin klimatpåverkan följer Pandox upp hur mycket ekologiska livsmedel, exempelvis kaffe, ägg och certifierad fisk, som köps in i den egna hotelldriften. Även andelen lokala inköp följs upp. Pandox jobbar för att aktivt stödja lokala leverantörer och den lokala ekonomin, samtidigt som en tillförlitlig leverantörsstyrning upprätthålls; samtliga hotell i Egen drift, oavsett varumärke, får tillgång till en extern leverantörsplattform för inköp av mat och dryck. Detta digitala inköpssystem garanterar att leverantörerna är granskade och minimerar situationer där mutor kan förekomma. Under 2023 gjordes cirka 80 procent av alla inköp via denna plattform och cirka 20 procent köptes in från lokala leverantörer.

Pandox har utvecklat en strategi för hållbara inköp i Egen drift som formulerats i en ny inköpspolicy. Syftet är att ge tydlig vägledning för hotellen, leverantörer och centraliserade inköpspartners vad gäller krav och målsättningar inom viktiga inköpskategorier, bland annat mat. Alla livsmedelsprodukter som finns tillgängliga ska köpas lokalt och för produktkategorin kött är vissa ursprungsländer uteslutna. Inga produkter får komma från djur som hållits i bur. Dessutom ska allt kaffe vara certifierat enligt internationellt godkänd standard.

Utöver dessa minimikrav innefattar inköpspolicyn även preferenser, exempelvis att mat i möjlig utsträckning gärna ska vara säsongsenlig och ekologisk.

Ett projekt som introducerades i slutet av 2023 är att sju hotell nu inkluderar maträtternas klimatpåverkan i menyerna. Syftet är att hjälpa gästerna att göra medvetna val med ambitionen att minska klimatavtrycket. Ytterligare åtta hotell kommer införa detta under 2024. Förhoppningen är att kunna minska inköp med högre klimatavtryck.





Kemikalier och köldmedier

Kemikalieanvändning på hotell sker främst vid rengöring och desinfektion, och köldmedier används i kylar, frysar, luftkonditioneringsanläggningar och värmepumpar. Pandox har under året fortsatt fokusera på att minska kemikalieanvändning vid rengöring i hotellen i Egen drift för att minska negativa hälsoeffekter hos anställda och negativ miljöpåverkan.

Under 2023 ökade andelen hotell som använder kemikaliefri rengöringslösning vid städning i hotellrummen till 71 (50) procent. Sju hotell har även börjat använda kemikaliefri lösning i lobbyn, fem i restaurang respektive kök. Den vanligaste lösningen är Enozo –en återanvändbar sprayflaska som innehåller en elektrolytisk cell som förvandlar kranvatten till vattenhaltigt ozon för att rengöra och desinficera. Detta förhindrar både kemikalieanvändning och avfall från plastflaskor. Ambitionen för 2024 är att samtliga hotell använder kemikaliefri städning.

I Pandox nya inköpspolicy anges miniminivåer för inköpta rengöringsprodukter. Målet är att andelen certifierade miljömärkta produkter och kemikaliefria rengöringsprodukter tillsammans ska utgöra 75 procent av alla produkter vid slutet av 2024.

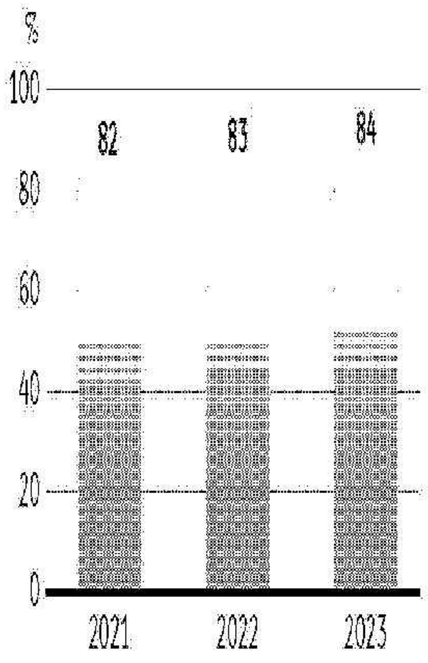
Pandox har som ambition att i egen hotelldrift byta från syntetiska köldmedier till naturliga köldmedier, såsom koldioxid eller propan, i de fall där det är möjligt. Detta för att minska miljö- och växthusgaspåverkan, såväl från läckage under drift som när gamla kylar, frysar, luftkonditioneringsanläggningar och värmepumpar slängs.

Nöjda och trygga gäster

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

Gästnöjdhet är ett av de viktigaste måtten i Pandox Egen drift, då det visar hur väl hotellet lever upp till hotellgästernas förväntningar. Pandox målsättning för hotell i Egen drift är att minst 80 procent av hotellgästerna skulle kunna tänka sig att rekommendera hotellet till andra. Gästbeläggningen ökade i Egen drift med i genomsnitt 7 procent till 65 procent under 2023. Gästnöjdheten ökade under samma period med 1 procent till 84 (83) procent enligt Pandox årliga, externt utförda gästundersökning.

Gästnöjdhet, procentandel



Gästen i centrum

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

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

Hälsa, säkerhet, gästintegritet och datasäkerhet

Att värna om gästernas hälsa och säkerhet, och även deras personliga integritet och datasäkerhet är en självklarhet på Pandox, och något som tas på största allvar. Läs mer om hur vi jobbar med dessa frågor på sida 123.



Strategi och värdeskapande +

Verksamheten -

Affärssegment

Hyresavtal

Egen drift

Attraktiv och jämställd arbetsplats

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt +

En inkluderad och jämställd arbetsplats

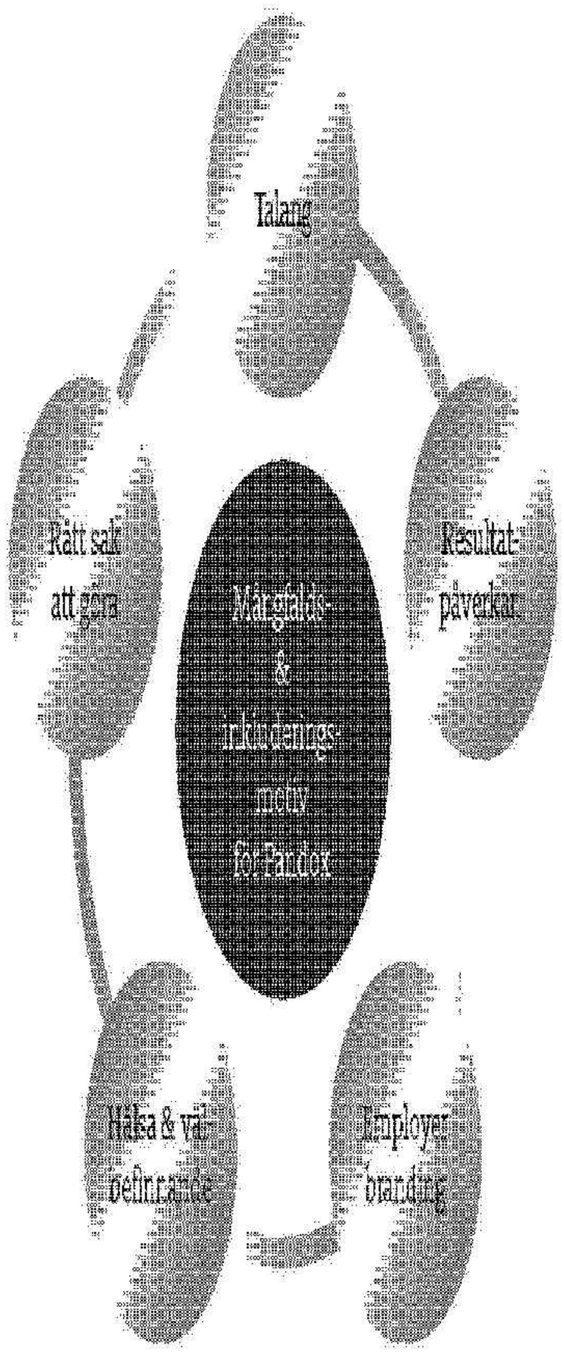


Jämställdhet och inkludering

På dagens arbetsmarknad möts fem generationer vilket kräver ny kunskap kring inkluderande ledarskap, både för att attrahera nya talanger, och för att behålla existerande. Vårt mål är att vara ett ledande företag inom jämställdhet och inkludering.

En strategi genomsyrad av olika perspektiv

Pandox genomförde under våren 2023 en medarbetarundersökning med fokus på mångfald och inkludering. Resultaten visade att 87 procent upplever att de känner sig inkluderade på arbetsplatsen. Syftet med undersökningen var att mäta Pandox utgångspunkt och den var central i framtagandet av bolagets mångfalds- och inkluderingsstrategi. Undersökningen kommer även vara en referenspunkt för vidare utveckling och uppföljning inom området. I maj lanserades Pandox mångfalds- och inkluderingsstrategi som tagits fram i nära samarbete med företagets externa strategiska partner. Strategin bygger både på expertis och forskning samt interna perspektiv. Det senare säkrades genom workshops med tre olika grupper. En ämnesspecifik styrgrupp med representanter från ledningsgruppen, en grupp med samtliga hoteldirektörer i Egen drift, och en grupp bestående av representativa personalgrupper från hotellen. Resultatet är en kärnstrategi som är väl förankrad att möta de faktiska behoven och ger både verksamheten och huvudkontor rätt stöd för att kunna uppnå sina mål.



PANDOX STRATEGI FÖR MÅNGFALD OCH INKLUDERING OMFATTAR TRE KONKRETA MÅL:

Högst 60 procent av en könsidentitet

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

Resultat 2023: 51 procent kvinnor och 49 procent män

Alla medarbetare ska känna sig inkluderade

Det är vår tidiga övertygelse att alla ska känna sig inkluderade på jobbet. Detta mål kommer att följas upp genom årliga medarbetarundersökningar med fokus på mångfald och inkludering. Inget fall av diskriminering rapporterades under 2023.

Resultat 2023: 87 procent

En eller flera lokalt anpassade mål för socialt marginaliserade grupper

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

Resultat 2023: 94% har satt SME mål

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten -

Affärssegment

Hyresavtal

Egen drift

Attraktiv och jämställd arbetsplats

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

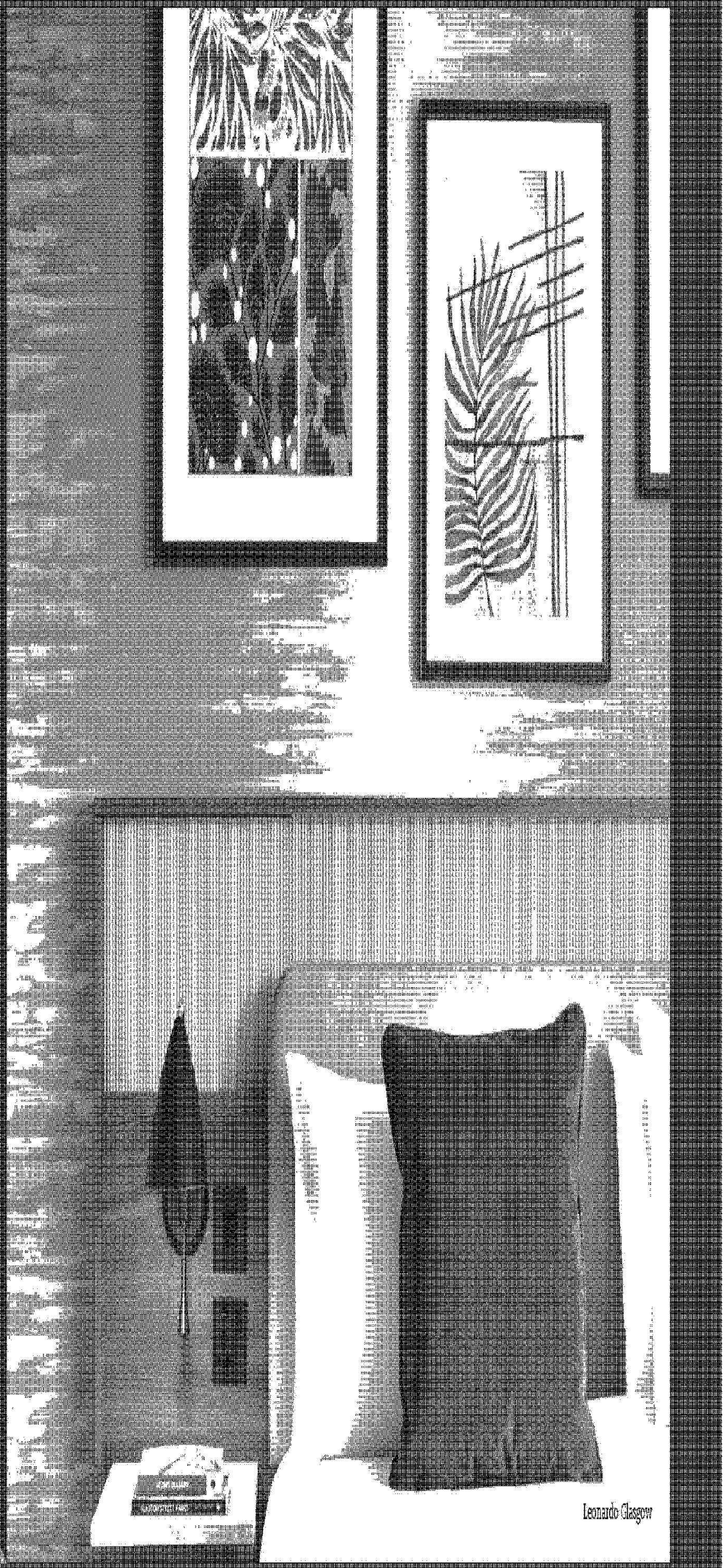
Finansiellt +

HÄR FINNS PANDOX

3

Marknad och trender

Pandox har en bred geografisk närvaro med hotellfastigheter i 90 städer i 12 länder. Vi finns framförallt i städer där inhemsk och regional efterfrågan dominerar. Våra hotellfastigheter är stora och mångsidiga och attraherar både affärs- och fritidsefterfrågan.



Leonardo Glasgow

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender -

Trender

Hotellmarknadsåret 2023

Här finns Pandox

Marknadsstruktur

Marknadsöversikt

Pandoxaktien

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt +

Pandox

Trender i hotellmarknaden

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender -

Trender

Hotellmarknadsdagen 2023

Här finns Pandox

Marknadsstruktur

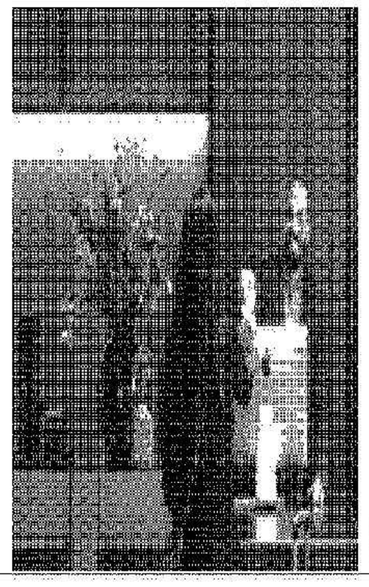
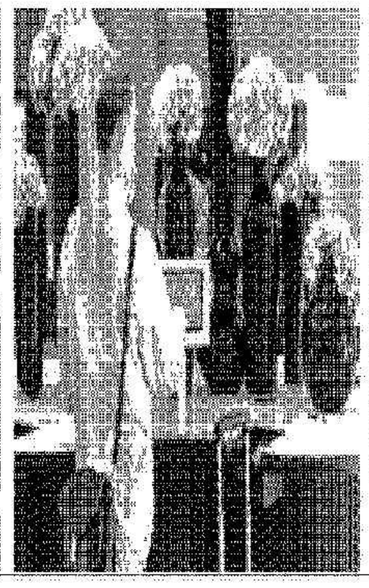
Marknadsöversikt

Pandoraktien

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt +

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

Geopolitik och deglobalisering

De geopolitiska skiften som nu sker i världen innebär både hot och möjligheter för hotellsektorn. Geopolitiska spänningar är i sig inget nytt, men de konflikter och krig som följer i deras spår är det. Det var med detta i åtanke som vi formulerade temat för Hotellmarknadsdagen 2023: "Hotellmarknaden i en polariserad värld". Vad innebär de aktuella geopolitiska förändringarna och konflikterna för hotellefterfrågan, hotellgästernas förväntningar och hotelltransaktioner? Läs mer på efterföljande sidor.

Hotellmarknaden i en polariserad värld

Årets tema på vår årliga Hotellmarknadsdag var "the hotel market in a multisphered world" med fokus på pågående geopolitiska skiften och dess effekt på hotellefterfrågan, hotellgästens krav på hotellprodukten och trender på hotelltransaktionsmarknaden.

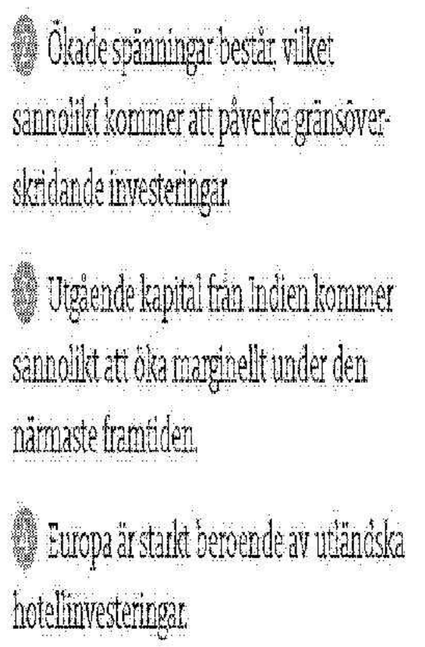


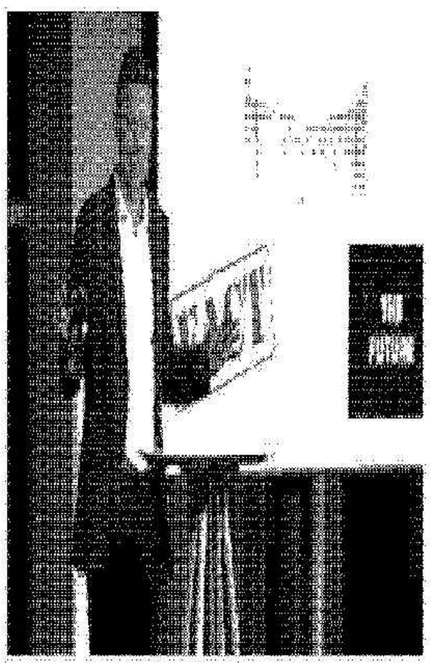
"Eventet går att se i efterhand via pandox.se

Hotell som investering – fyra trender

William Duffey, chef för EMEA Hotels & Hospitality Capital Markets, JLL, presenterade sin syn på globala gränsöverskridande hotellinvesteringar. Här är hans viktigaste medskick.

- Gränsöverskridande hotellinvesteringar har bidragit till 20 procent av den årliga globala hotellikviditeten.
- Ökade spänningar består, vilket sannolikt kommer att påverka gränsöverskridande investeringar.
- Utgående kapital från Indien kommer sannolikt att öka marginellt under den närmaste framtiden.
- Europa är starkt beroende av utländska hotellinvesteringar.





Är Edinburgh mer populärt än Taylor Swift?

Robin Rossmann, vd för STR International, delade insikter om var hotellbranschen befinner sig. Han gjorde det genom att ställa frågor till publiken om huruvida hans påståenden var fakta, fiktion eller framtid.

1. Har den europeiska hotellmarknaden återhämtat sig efter pandemin?
2. Har den europeiska tillväxten för hotellsektorn varit långsammare än i USA?
3. Är Edinburgh mer populärt än Taylor Swift?
4. Har hotellens vinster återhämtat sig efter pandemin?
5. Presterar hållbara hotell bättre än andra?

Svar: 1. Fakta. 2. Fiktion. 3. Fakta. 4. Fakta. 5. Framtid

Att frodas i kaos

Dr. Kjell A. Nordström, ekonom, författare och rådgivare och Per Schlingmann, strateg, författare och entreprenör har genom flera böcker utforskat hur människor kan vända utmaningar till möjligheter.

– I mitten av 2000-talet levde vi våra liv som om det inte fanns någon morgondag. På något sätt trodde vi att vi hade nått slutet på lågkonjunkturer och kriser, säger Kjell A. Nordström.

Men den världen tog abrupt slut i början av 2020 när pandemin kom. Två år senare invaderade Ryssland Ukraina, och i mars 2023 lanserade Open AI Chat GPT. Samtidigt får vi fler och fler rapporter om klimatförändringarna. Så vi lever nu i en era med många kriser.

– Människan är en lat apa. Men vi kan också få mycket gjort om trycket är tillräckligt högt. Se bara på vad som hände i början av pandemin. Vi började arbeta hemifrån, e-handlade och tog enorma kliv framåt. Så vi kan också se dessa kriser som en stor möjlighet, säger Kjell A. Nordström.

För att bedöma vad som kommer att hända i framtiden pekar Nordström och Schlingmann på bilindustrin. Eftersom det är en mycket konkurrensutsatt bransch har den i nästan 80 år kunnat



sätta standarden för framtiden. Ett exempel är LEAN, en produktionsideologi som introducerades av Toyota på 1960-talet och som senare kom att sätta standarden för andra branscher. Även i personalisering av produkten var bilindustrin ledande under 1980-talet.

– Så om vi tittar på fordonsindustrin idag är den största trenden utan tvekan green ification. När vill och med Volkswagen blir grönare betyder det något, säger Kjell A. Nordström.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender -
Trender
Hotellmarknadsdagen 2023
Här finns Pandox
Marknadsstruktur
Marknadsöversikt
Pandoraktien
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt +

Rapport från frontlinjen

Under den ryska invasionen av Ukraina var Tobias Thyberg, Head of Department for UN policy, Ministry for Foreign Affairs, stationerad i Kiev som Sveriges ambassadör.

Kan du berätta om dagen för invasionen?

– Det var en märklig känsla i Kiev den dagen. Amerikanerna hade sagt till oss under en längre tid att invasionen skulle ske, men många länder i Europa trodde inte på det. Den dagen var jag på väg tillbaka till ambassaden efter ett möte när telefonen ringde. Det var en representant för Sverige som sa till oss att ta oss ut ur landet så fort vi kunde, och om vi inte kunde evakuera skulle vi stanna inomhus den natten. Så jag samlade teamet och eftersom vi hade förberett oss på att detta skulle kunna hända hade vi också gjort en hel del planer. Men vi insåg snart att planer är värdelösa, men planering är avgörande. Så efter några improvisationer klarade vi oss.

Tror du att världen kunde ha gjort mer för att förhindra det som hände?

– Tja, det jag ska säga nu är inte den officiella svenska regeringens politik, men personligen tror jag att om Ukraina hade erbjudits en trovärdig plan för EU-medlemskap så skulle detta inte ha hänt. Hypotesen att Rysslands mål alltid har varit att radera ut Ukraina från kartan låg inte till grund för besluten vid den tidpunkten. Men om denna hypotes hade ansetts vara sann är jag helt säker på att världsledarnas beslut skulle varit annorlunda.





"Vi ser att människor spenderar ungefär lika mycket på resor som före pandemin"

David Goodger, Managing Director för Tourism Economics, Oxford Economics, talade om trender och utsikter för besöksnäringen.

Vart är marknaden på väg ur ditt perspektiv?

– För två år sedan var vi väldigt pessimistiska. Men det som har hänt sedan dess är faktiskt ganska positivt. Tillväxten har överträffat förväntningarna med råge och i år ser vi en global tillväxt på cirka 2–3 procent. Det är mycket bättre än förväntat. Betyder det att vi är mer positiva nu när vi blickar in i framtiden? Nej, inte nödvändigtvis. Jag skulle säga att vi bör ha en försiktig optimism.

David Goodger ser dock att tillväxten 2024 kommer att bli lägre än förväntat. En av de största utmaningarna för det kommande året och framåt är de höga räntorna, och han förväntar sig att de kommer att förbli höga under en tid framöver. Men det finns också andra risker. En av dem är den geopolitiska utvecklingen.

En optimistisk faktor att ta hänsyn till är att hushållen fortfarande har besparingar kvar efter pandemin, och det kan motverka den nedåtgående trenden.

– Vi ser att många lägger sina besparingar på resor och att det finns ett starkt behov av att komma ut och uppleva nya saker. Om vi tittar på hur människor reser ser vi också att inrikes och internationella resor är tillbaka. Så det har varit en tydlig återhämtning. Idag ser vi att människor spenderar ungefär lika mycket på resor som före pandemin.



"Generationsväxlingen innebär både möjligheter och utmaningar"

Gilda Perez-Alvarado pratade om sin nya roll som Group Chief Strategy Officer på Accor som inneburit att hon har flyttat från USA till Europa.

Vad är den största skillnaden mellan att arbeta i USA och i Europa?

– Jag skulle säga att det är en stor skillnad. USA är en kommersiell maskin. Allt handlar om affärer och hur man tjänar pengar. Efter många år i USA ville jag ha ett nytt perspektiv och sammanhang. Jag ville vara en del av en verksamhet och en kultur som var mer personlig, vilket den är i Europa.

Ser du också en skillnad mellan USA:s och Europas perspektiv på klimatkrisen?

– Ja, det finns en stor skillnad i styrelserummen. Ur ett lagstiftningsperspektiv ligger EU militärt före. Men jag är säker på att USA kommer att komma ikapp.

Vad är din allmänna syn på hotellmarknaden idag?

– Vi har en hel del geopolitiskt buller för tillfället på de utvecklade marknaderna. Och jag tror att många ser att de kan få bättre avkastning på sina investeringar i andra delar av världen. Men det finns också mycket intressanta långsiktiga trender. Vi har till exempel generationsskiftet som kommer att påverka hotellmarknaden enormt. Den unga generationen har ett annat sätt att resa, de reser på ett annat sätt och använder teknik på ett annat sätt. Detta innebär både utmaningar och möjligheter.

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender -

Trender

Hotellmarknadsdagen 2023

Här finns Pandox

Marknadsstruktur

Marknadsöversikt

Pandoraktien

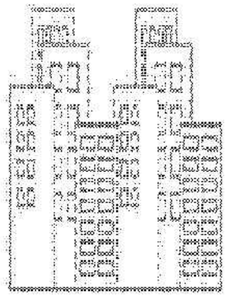
Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt +

Många olika segment

Pandox har en portfölj med hotellfastigheter i 90 städer i 12 länder. Mer än 80 procent av portföljen – mätt i antal rum – finns i marknader där regional och inhemsk efterfrågan dominerar.



Internationella städer

Kännetecken

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

Exempel i Pandox portfölj

London, Amsterdam, Montreal, Brysse, Berlin, Wien och Dublin.



Regionala städer

Kännetecken

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

Exempel i Pandox portfölj

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



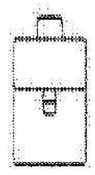
Inhemska städer

Kännetecken

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

Exempel i Pandox portfölj

Leeds, Sheffield, Jönköping, Örebro, Sundsvall, Jyväskylä, Kuopio, Bergen, Bodø, Karlsruhe och Mönchengladbach.



Total portfölj

Diversifiering på flera olika sätt

- Typ av efterfrågan.
- Destinationer.
- Läger.
- Varumärken.
- Hotellprodukter.

Portföljfördelen minskar risken

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

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender -

Trender

Hotellmarknadsläget 2023

Här finns Pandox

Marknadsstruktur

Marknadsöversikt

Pandoxaktien

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt +

Pandoxstäder

17 hotell

5 639 rum

Andel av totalt antal rum: 16%

Pandoxstäder

64 hotell

15 468 rum

Andel av totalt antal rum: 43%

Pandoxstäder

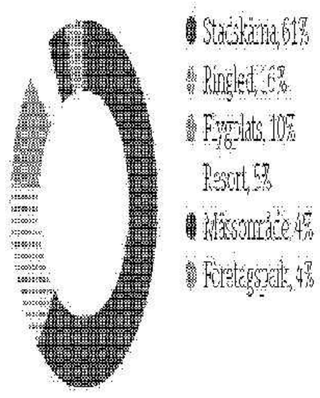
78 hotell

14 744 rum

Andel av totalt antal rum: 41%

Rum per läge

31 december 2023



Pandox

Höga inträdesbarriärer

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

Goda förutsättningar för Pandox ...

Stor och fragmenterad marknad

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

Svårt att kopiera

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

Specialistkunskap avgörande

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

Diversifiering skapar möjligheter

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

... på en hotellmarknad i ständig utveckling

Förändrade affärsmodeller i hotellmarknaden

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

Asset-light kräver stora volymer för lönsamhet

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

Färre operatörer men fler varumärken

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

Pandemin har förstärkt redan pågående trender

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

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender -
Trender
Hotellmarknadsåret 2023
Här finns Pandox
Marknadsstruktur
Marknadsöversikt
Pandoxaktien
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt +

Pandox

RevPAR – ett centralt nyckeltal

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

Se avsnittet om trender på sidorna 42.

Daglig bevakning och analys

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

Marknader med olika karaktär

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

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

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

Se avsnittet Här finns Pandox på sida 42.

Stark RevPAR-utveckling 2023

2023 var ytterligare ett år av återhämtning för hotellindustrin med god beläggning- och snittprisutveckling på Pandox marknader. Vi noterade förbättrad efterfrågan inom alla segment, hög betalningsvilja för hotellövernattningar och framför allt ett ökat internationellt resande. Detta sammantaget har lett till att RevPAR för Pandox översteg de nivåer som noterades under 2019.

RevPAR kan användas på flera sätt:

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

Så fungerar RevPAR

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

Från RevPAR till hyresintäkt

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

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

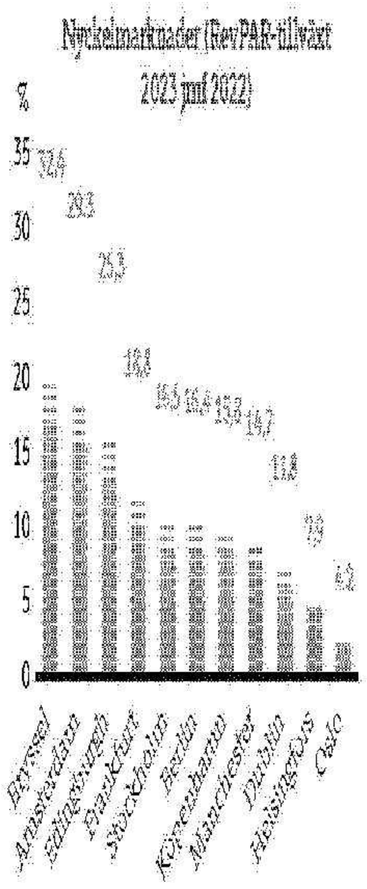
Kommentar: Net RevPAR, som tar hänsyn till kostnader för exempelvis distribution och marknadsföring, är ett mer relevant mått för en hotelloperatör.

MARKNADEN 2023

Positivt år för europeisk hotellmarknad

2023 var ytterligare ett år av återhämtning för hotellindustrin med både god beläggning- och snittprisutveckling på Pandox marknader. Vi noterade förbättrad efterfrågan inom alla segment, hög betalningsvilja för hotellövernattningar och framför allt ett ökat internationellt resande.

- För Norden som helhet noterades bäst utveckling i Norge som en följd av god snittprisutveckling, speciellt i Oslo. I Finland presterade regionala marknader på goda nivåer medan Helsingfors drog ner landet som helhet, delvis förklarat av ny hotellkapacitet, dels lägre efterfrågan från framför allt Asien.
- Fortsatt förbättrad mäss- och kongressrelaterad efterfrågan noterades i Tyskland under året, vilket var särskilt positivt för "mässtäder" som Düsseldorf, Hannover, Frankfurt och Köln.
- Irland och UK Regional (exklusive London) uppvisade starka tal under 2023 med snittpris som huvudsaklig tillväxtmotor. London och Edinburgh såg den starkaste tillväxten i beläggning 2023.
- Bryssel, Amsterdam och Dublin var också typexempel på marknader som under 2023 gynnades av ökat internationellt resande, i synnerhet från Nordamerika.

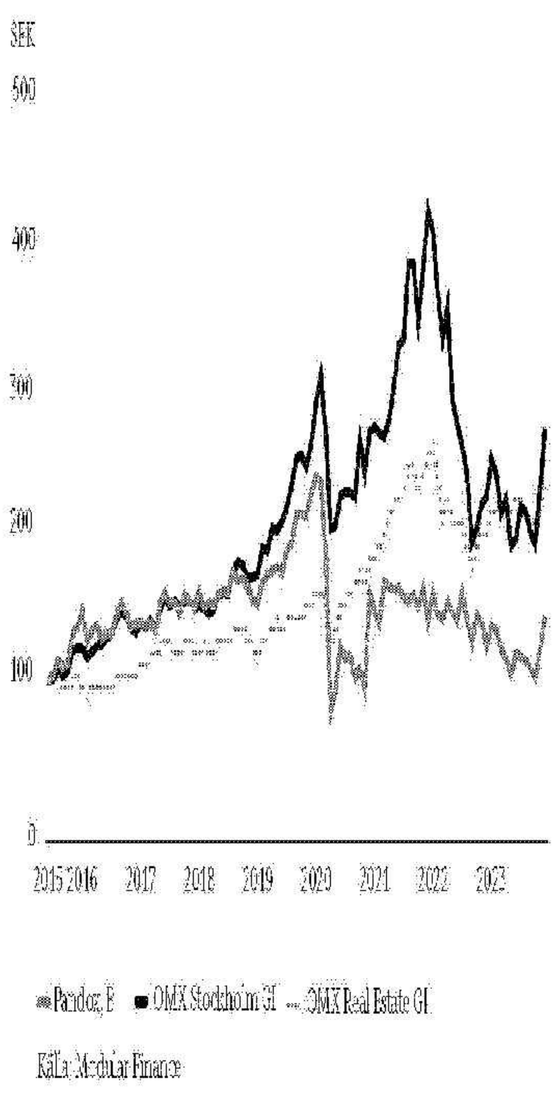


Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender -
Trender
Hotellmarknadstrender 2023
Här finns Pandox
Marknadsstruktur
Marknadsöversikt
Pandoraktien
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt +

Aktien och kapitalmarknaden

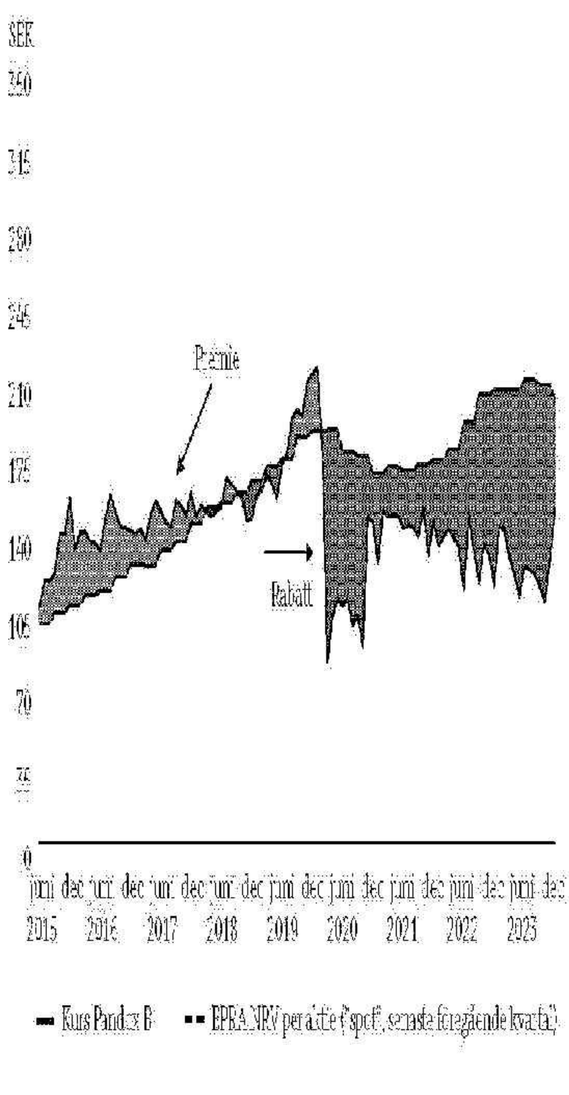
Pandox B-aktier är sedan juni 2015 noterade på Nasdaq Stockholm, Large cap. Pandox mål är att förse kapitalmarknaden med öppen, tillförlitlig och korrekt information om företagets verksamhet och finansiella utveckling i syfte att möjliggöra en rättvisande värdering av aktien.

PANDOXAKTIENS TOTALAVKASTNING
18 juni 2015–31 december 2023



Källa: Modular Finance

PANDOXAKTIEN OCH EPRA NRV PER AKTIE
18 juni 2015–31 december 2023



Pandox totalavkastning över tid

Pandoxaktiens totalavkastning under 2023 var 29 procent. Räknat från aktiens första handelsdag, den 18 juni 2015, uppgick totalavkastningen vid årets slut till 60 procent.

Substansvärdet viktigt vid värdering av fastighetsbolag

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

Se sidan 141 för definitionen av Pandox substansvärde enligt EPRA NRV.

ÅRSSTÄMMA

Pandox AB:s årsstämma äger rum onsdagen den 10 april 2024. För information om årsstämman och formerna för dess genomförande, besök pandox.se.

Årsstämmokalender

Avstämningsdag för årsstämma	2 april 2024
Årsstämma	10 april 2024

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår årsstämman 2024 att en utdelning om 4,00 (2,50) SEK per aktie, motsvarande totalt cirka 735 (460) MSEK, lämnas för räkenskapsåret 2023.

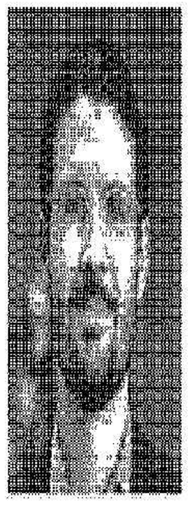
FINANSIELL KALENDER

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

Kontaktinformation



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



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

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender -
Trender
Hotellmarknadsåret 2023
Här finns Pandox
Marknadsstruktur
Marknadsöversikt
Pandoxaktien
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt +

Sex snabba – Pandox som investering

En global & växande marknad

Vi är verksamma inom resor och turism – en global och dynamisk bransch med starka strukturella tillväxtfaktorer.

Enbart hotellfastigheter

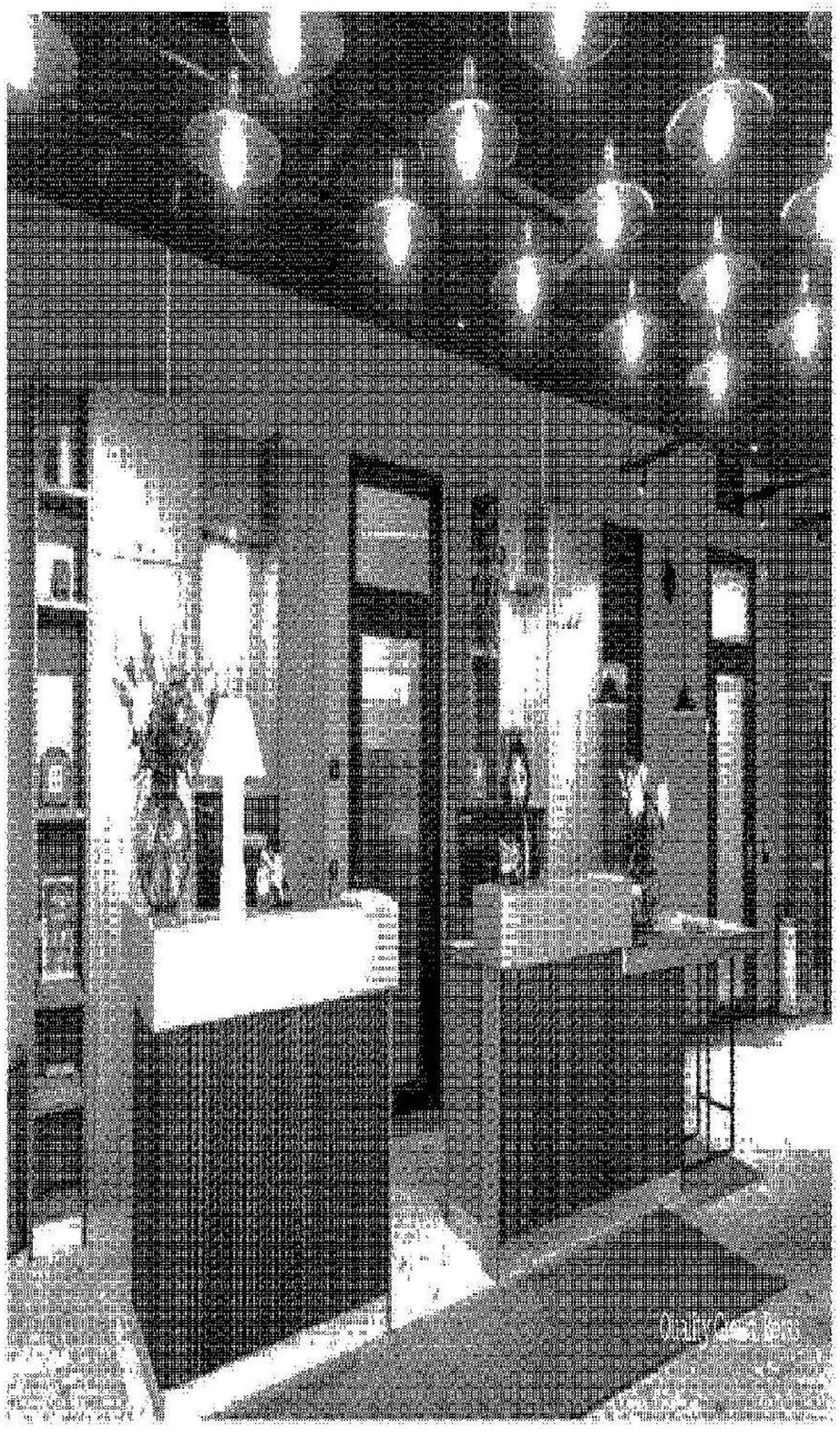
Vi investerar enbart i hotellfastigheter och skapar värde genom ett aktivt och engagerat ägande. Vi har djup hotellkunskap och lång erfarenhet av alla driftsmodeller på hotellmarknaden, vilket ger oss både flexibilitet och handlingsutrymme.

Omsättningsbaserade hyresavtal

Vi har långa omsättningsbaserade hyresavtal med god garanterad miniminivå med skickliga hotelloperatörer. Vi delar både "uppsidan" i en växande hotellmarknad och "skydd på nedsidan" i en sämre hotellmarknad med våra hyresgäster.

Investeringar för tillväxt & ambitiösa hållbarhetsmål

Vi har en lönsam projektportfölj som ökar vår organiska vinst- och värdepotential de närmaste åren. Vi investerar i klimatomställningsprojekt med god avkastning i hotellfastigheterna.



Högre direktavkastning & längre hyresavtal

Vår portfölj har ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 6,24 procent, vilket är betydligt högre än vår genomsnittliga räntekostnad, och våra hyresavtal har en WAULT på 15 år.

Låg refinansieringsrisk

Vi har enbart bankfinansiering. Vi har starka och långa relationer med våra långivare och refinansieringsrisken är låg. En hög andel räntesäkringar skapar också förutsägbarhet i räntekostnadernas utveckling.

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender -

Trender

Hotellmarknadsläget 2023

Här finns Pandox

Marknadsstruktur

Marknadsöversikt

Pandoxaktien

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt +

Dialog med analytiker

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

Fråga: Hur har efterfrågemixen sett ut 2023 jämfört med 2019?

"Det regionala och inhemska resandet är högre än innan pandemin. Det internationella resandet, större möten och konferenser har dock inte återhämtat sig fullt ut. Sammantaget har beläggningsgraden under 2023 legat något under 2019 medan snittprisutvecklingen har varit mycket stark vilket lett till att RevPAR överstigit 2019 års nivåer."

Fråga: Cash earnings minskade något under 2023 trots rekord i intäkter och driftnetto. Hur ska man tänka om utvecklingen för cash earnings framåt?

"För 2024 förväntar vi oss en viss RevPAR-tillväxt i hotellmarknaden med stöd av en stark eventkalender i Tyskland med fotbolls-EM i juni-juli och stabila marknadsförutsättningar i övriga marknader. Lägre inflation och förhoppningsvis även lägre räntor bör ha en positiv effekt på hushållens konsumtionsutrymme samt även kunna mildra effekterna av en eventuellt försvagad arbetsmarknad och lägre sysselsättning."

Fråga: Hur ser ni på er kapitalallokering kommande år?

"Vi har en betydande verktygslåda för värdeskapande och har en tydlig process för kapitalallokering baserat på förväntad avkastning. Basen är det löpande arbetet tillsammans med våra hyresgäster för att utveckla hotellprodukterna och öka värdet i hotellfastigheterna. Portföljoptimering, genom förvärv och avyttringar när det är möjligt, är också en viktig del. Tillsammans lägger dessa grunden för tillväxt i cash earnings och skapar utrymme för utdelning till aktieägarna i linje med vår finansiella policy."

Fråga: Varför har ni bara banklån?

"Givet vår affärsmodell – exponering mot hotellmarknaden, rörliga hyror och viss säsongsvariation – har banklån med säkerhet i fastighet visat sig vara den mest stabila och kostnadseffektiva finansieringen över tid. Vi har en geografiskt diversifierad bas av relationsbanker och vår refinansieringsrisk är låg. Vi har under 2023 refinansierat lån om drygt 15 miljarder kronor till längre löptider och till stabila kreditmarginaler."

Fråga: Vad gör ni på hållbarhetsområdet? Vilka investeringar planerar ni? Vilken avkastning kan de ge?

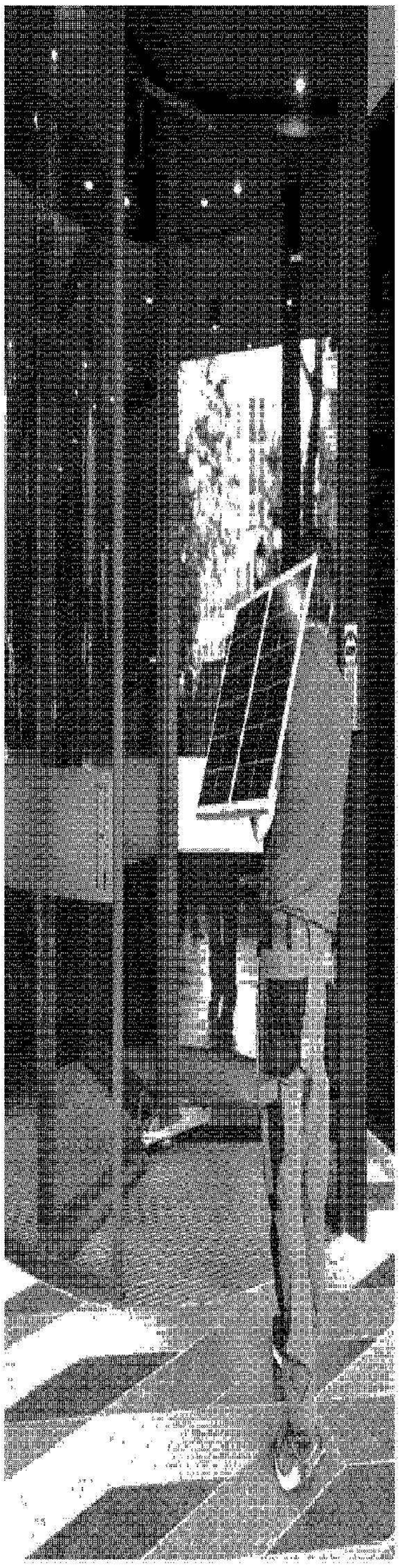
"Vi har ökat vårt fokus på hållbarhet de senaste åren. Våra vetenskapsbaserade klimatmål blev under året godkända av SBTi och vi har en tydlig plan för hur vi ska nå dem för Scope 1 och 2. Styrelsen fattade under året beslut om en investering om cirka 29 MEUR för utfasning av gas och olja, installation av energieffektiva system samt mer förnybar energi i Egen drift. Investeringen löper under tre år med en tvåsiffrig förväntad avkastning. För Scope 3 fortsätter arbetet med att teckna gröna tilläggsavtal med hotelloperatörer. Målet är att både minska klimatavtrycket och samtidigt hitta en kommersiell överenskommelse som är lönsam för både oss och hyresgästen."

Analytiker som följer Pandox

ABG Sundal Collier	Carnegie	DNB	Handelsbanken	Kepler Cheuvreux
Fredrik Stensved	Fredric Cyon	Simen Mortensen	Johan Edberg	Albin Sandberg
Markus Henriksson	Erik Granström	Niklas Wetterling	Oscar Lindqvist	Green Street
				Edoardo Gili

Hållbarhet ranking

- CDP rankad A-
- Financial Times Europe's Climate Leaders
- ESG100 rankad A
- Brons i 2023 EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Award



Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender -

Trender

Hotellmarknadsläget 2023

Här finns Pandox

Marknadsstruktur

Marknadsöversikt

Pandoraktien

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt +

Aktien och ägarbilden

Noterat på Nasdaq Stockholm

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

Kursutveckling och börsvärde

Per 31 december 2023 var sista betalkurs för B-aktien 150,4 (116,40) SEK och det synliga börsvärdet var 16 371 (12 670) MSEK. Inräknat de onoterade A-aktierna till samma kurs som B-aktierna var börsvärdet 27 651 (21 358) MSEK.

Under 2023 var värdeutvecklingen på Pandoxaktien 29 (–20) procent, jämfört med OMX Stockholm Benchmark PI index 13 (–23) procent och OMX Stockholm Real Estate PI index 14 (–45) procent.

Räknat från första handelsdag den 18 juni 2015 hade värdet på Pandoxaktien vid årsskiftet 2023/2024 stigit med 40 procent jämfört med 110 procent för OMX Stockholm Real Estate PI index och 62 procent för OMX Stockholm Benchmark PI index. Pandoxaktiens totalavkastning var under samma period 60 procent.

Handel och likviditet

Handeln på Nasdaq Stockholm svarade för 37 (35) procent av all handel i Pandoxaktien under 2023. Under året omsattes cirka 45 (48) miljoner B-aktier på Nasdaq Stockholm, motsvarande cirka 42 (44) procent av utestående B-aktier vid årets slut, till ett värde om cirka 5 800 (6 300) MSEK. Genomsnittlig dagsomsättning på Nasdaq Stockholm uppgick under året till 180 890 (188 413) aktier, vilket motsvarade cirka 23 (25) MSEK i värde. Handel på andra marknadsplatser än Nasdaq Stockholm uppgick till 63 (65) procent.

AKTIEFAKTA

Marknad: Nasdaq Stockholm

Segment: Large Cap

Sektor: Real Estate

Handelssymbol: PNDX B

Antal B-aktier (noterade): 108 849 999

Antal A-aktier (onoterade): 75 000 000

Börsvärde: 27 651 MSEK (A- och B-aktier)

Aktiens volatilitet: 45% (fem år, årsbasis)

Aktiens betavärde: 1,26 (fem år, OMXSPI)

Genomsnittlig dagsomsättning: 180 890 aktier (2023)

Källa: Nasdaq, Infront, Euroclear, Monitor, Pandox.
Per 31 december 2023.

Största aktieägare per 31 december 2023

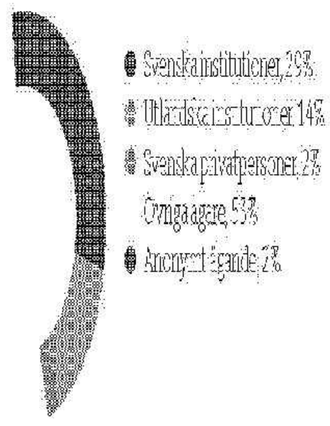
De tio största registrerade aktieägarna efter kapital

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Andel av aktiekapital (%)	Andel av röster (%)
Elanders Sparar AS	37 314 375	10 744 375	25,8	36,6
Fredrik Persson AB	18 657 188	4 912 187	12,8	18,2
Christian Sundt AB	18 657 187	4 312 188	12,5	18,1
AMF Försäkring & Fonder		26 768 296	14,6	8,9
Alecta Pensionsförsäkring		7 287 577	4,0	2,2
Länsförsäkringar Fonder		5 613 502	3,1	1,7
Vanguard		3 567 451	1,9	1,1
Fjärde AP-fonden		3 058 948	1,7	0,9
BlackRock		3 013 302	1,6	0,9
Norges Bank		2 215 524	1,2	0,7
Summa topp 10 ägare	74 628 750	70 894 305	79,2	88,3
Övriga ägare	372 250	37 955 694	20,8	11,7
Summa	75 000 000	108 849 999	100	100

Information sammanställd av Monitor per 31 december 2023.
Källor: Euroclear Sweden, Morningstar, Finansinspektionen, Nasdaq och Millistream.

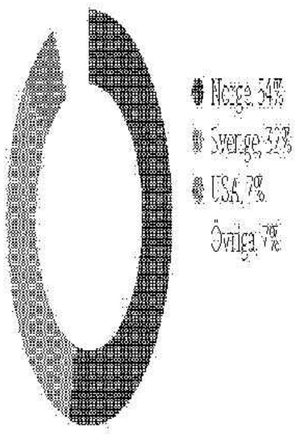
Ägare per kategori i procent av kapitalet

31 december 2023



Ägare per land i procent av kapitalet

31 december 2023



Information sammanställd av Monitor per 31 december 2023.
Källor: Euroclear Sweden, Morningstar, Finansinspektionen, Nasdaq och Millistream.

Nyckeltal

	2023	2022
Nyckeltal per aktie, efter utspädningseffekter [1]		
Totalt driftnetto, SEK	21,62	18,68
Årets resultat, SEK	–3,18	22,94
Cash earnings, SEK [3]	9,48	11,18
Eget kapital, SEK [3]	160,85	157,15
Substansvärde (EPRA NTA), SEK	201,12	206,63
Utdelning, SEK [2]	4,00	2,50
Börsvärde, MSEK	27 651	21 358
Avkastning, Pandoxaktien, %	29	–20
Avkastning OMX Stockholm Benchmark Index, %	13	–23
Avkastning OMX Stockholm Real Estate Index, %	14	–45
Utdelningsandel av cash earnings, %	42,2	22,4
Utdelningsandel av EPRA NTA, %	2,0	1,2
Direktavkastning, %	2,7	2,2
Totalt antal aktier vid periodens slut, tusental	183 850	183 850

[1] För definitioner av nyckeltal se sidan 159.
[2] För 2023 anges styrelsens förslag till utdelning.
[3] Hänförligt till moderföretagets aktieägare.

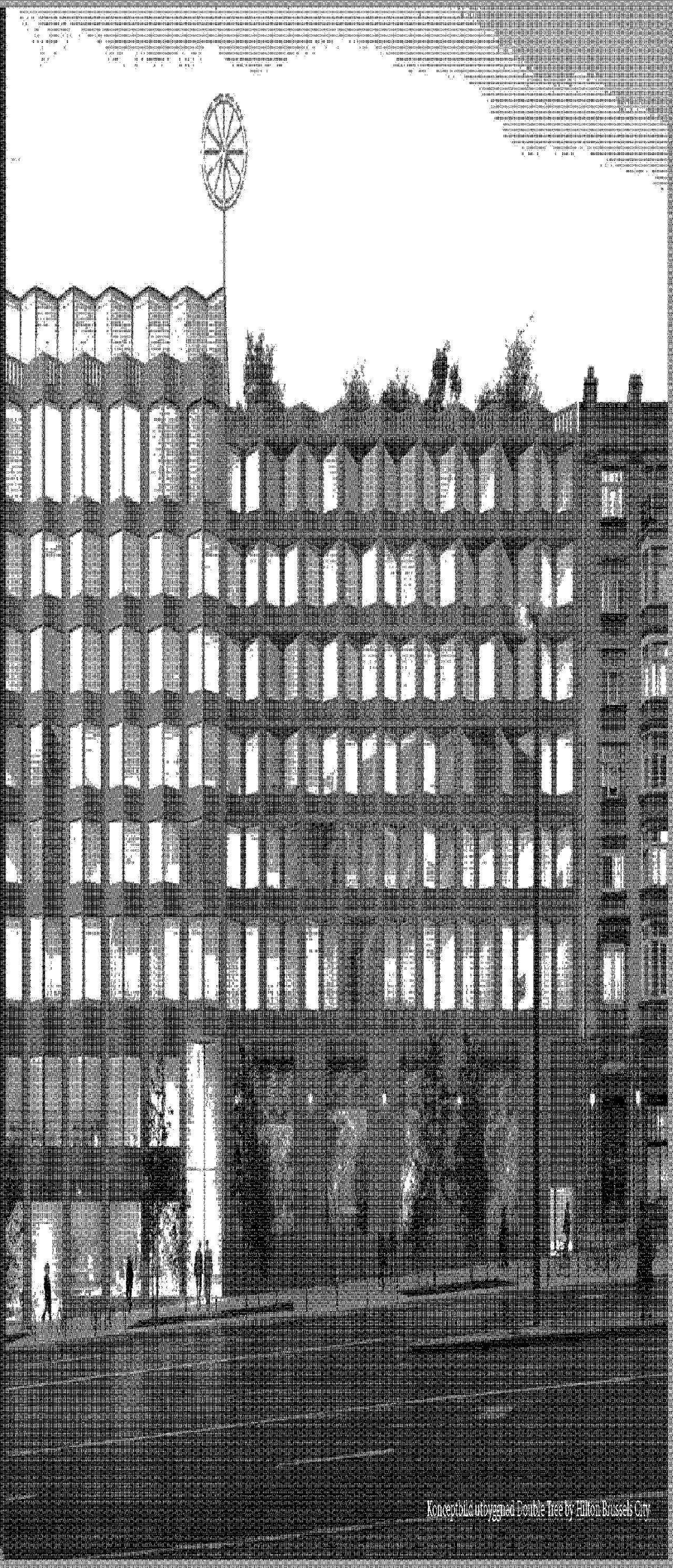
För fler nyckeltal och jämförelsetal, se www.pandox.se

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender -
Trender
Hotellmarknadsläget 2023
Här finns Pandox
Marknadsstruktur
Marknadsöversikt
Pandoxaktien
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt +

4

Fastigheter

Pandox har en stor hotellfastighetsportfölj bestående av 159 hotell som drivs under flera driftformer under en mängd olika varumärken. Vi har en geografiskt diversifierad närvaro med hotellfastigheter i över 50 städer.



Konceptbild utbyggnad Double Tree by Hilton Brussels City

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter -

Geografisk översikt

Fastighetsportfölj

Värdeförändring fastigheter

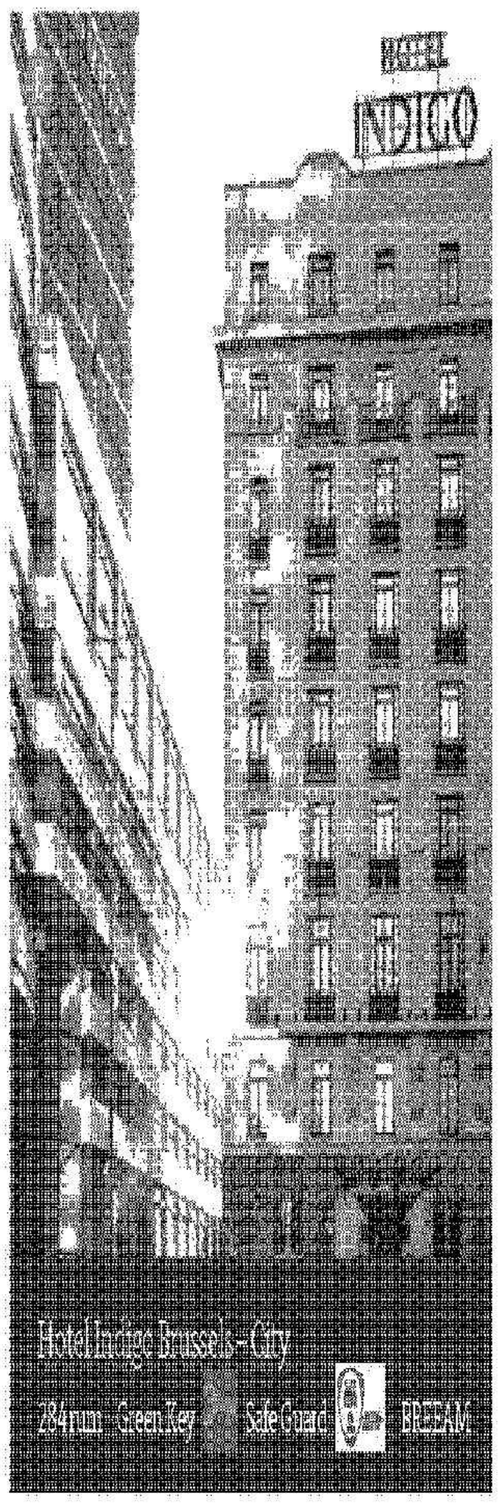
Fastighetsförteckning

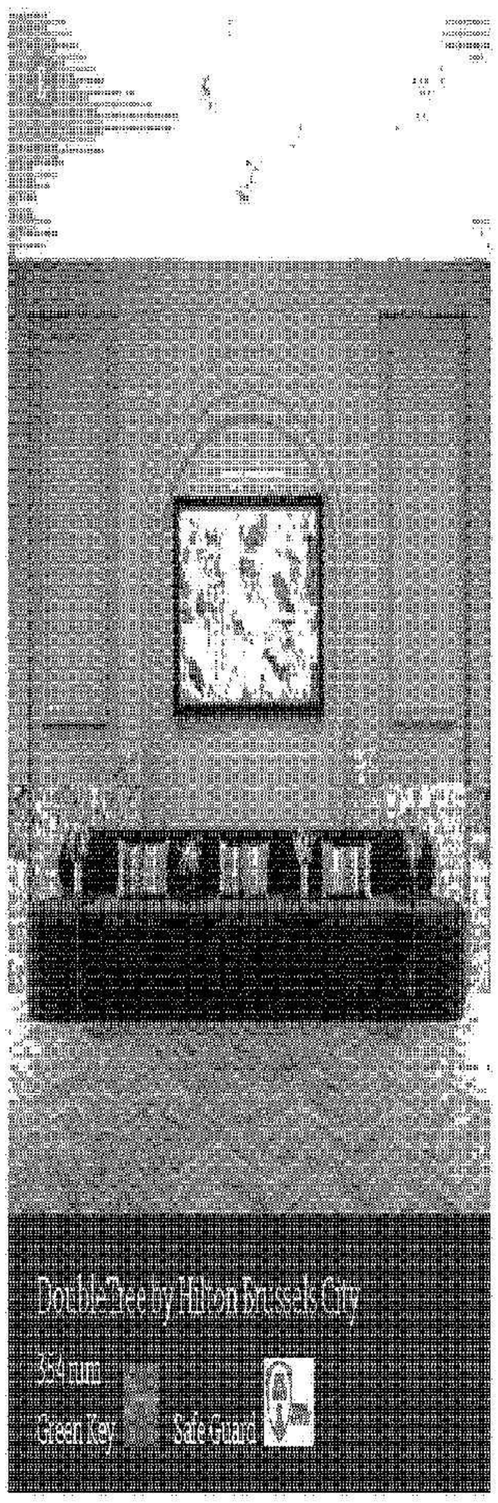
Styrning +

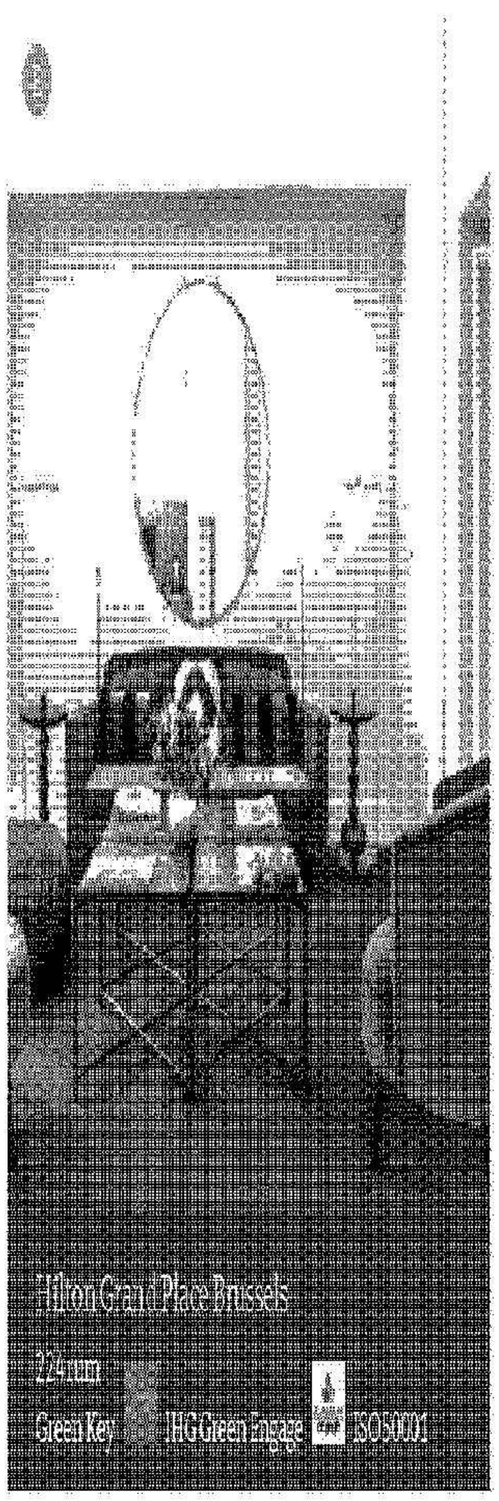
Finansiellt +

Pandox

Belgien

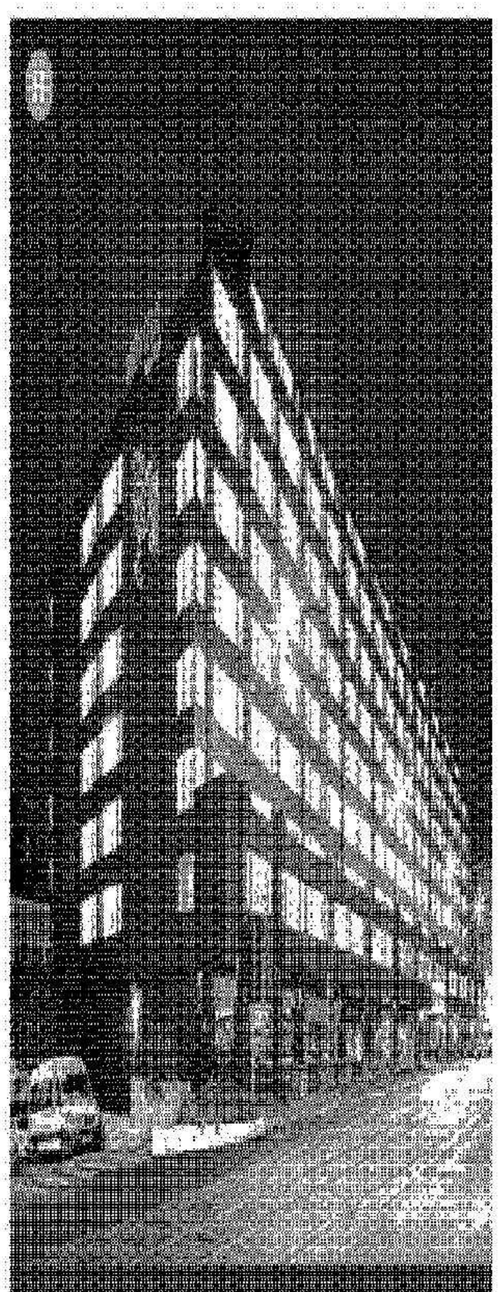


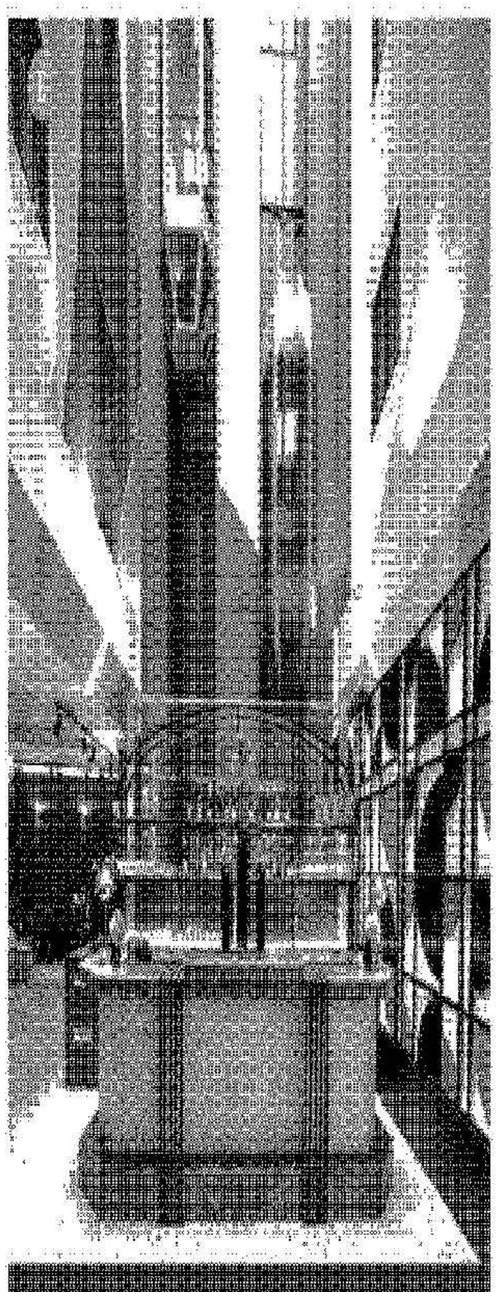


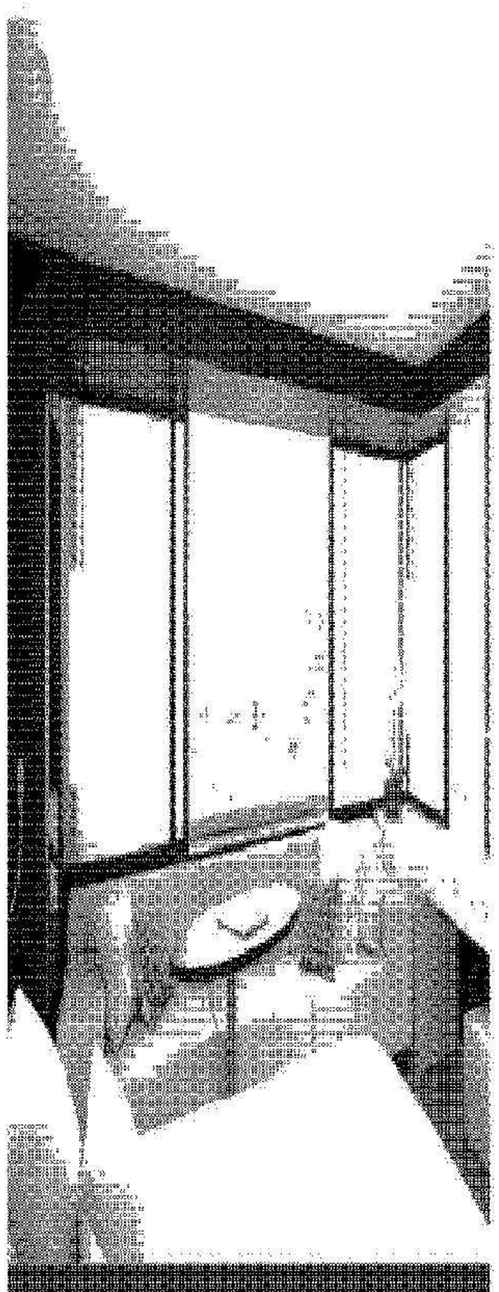


- International
- Regional
- Inhemsk

6% 10 hotell
8% 2733 rum
8% av marknadsvärdet





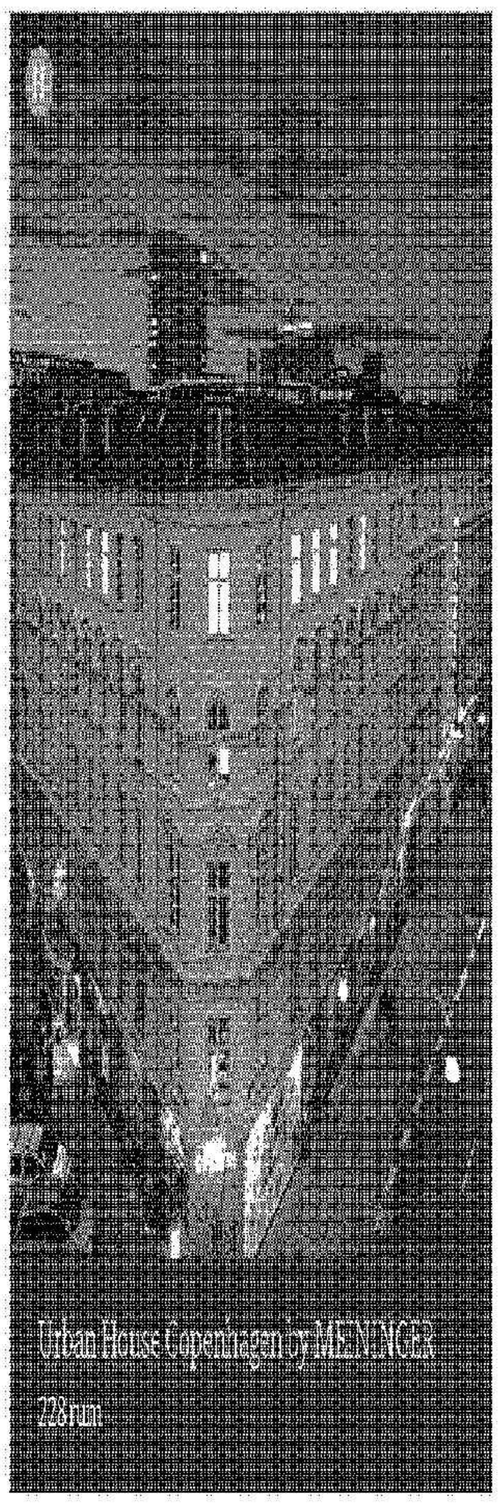


- Hyresrätt
- Äganderätt

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter -
Geografisk översikt
Fastighetsportfölj
Värdeförändring fastigheter
Fastighetsförteckning
Styrning +
Finansiellt +

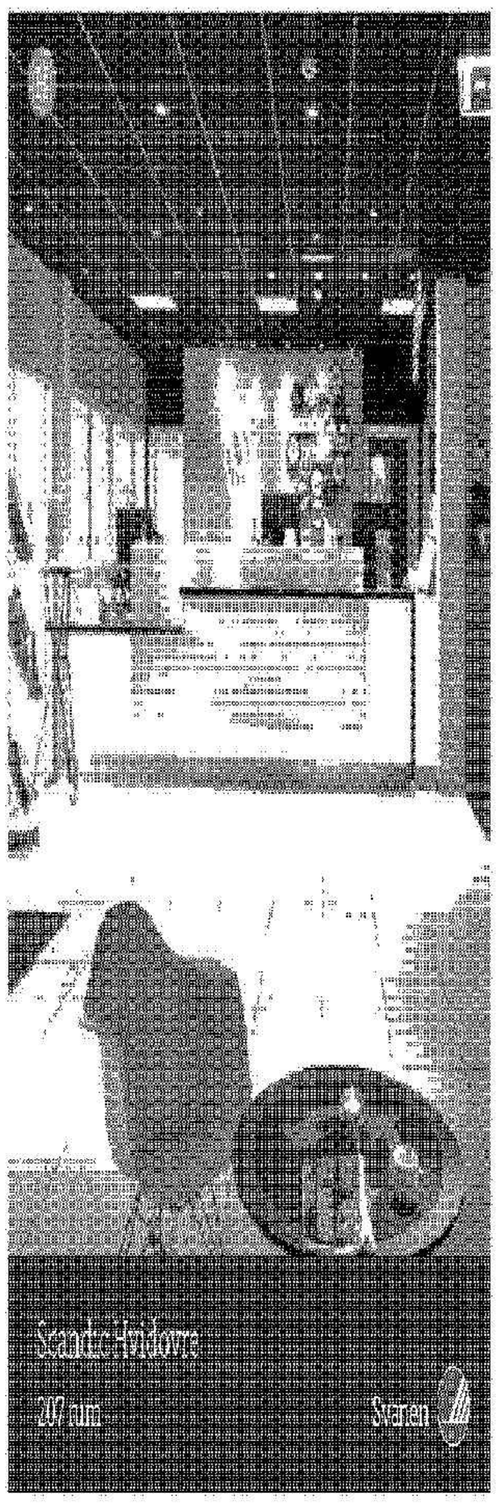
Pandox

Danmark



Urban House Copenhagen by MENNGER

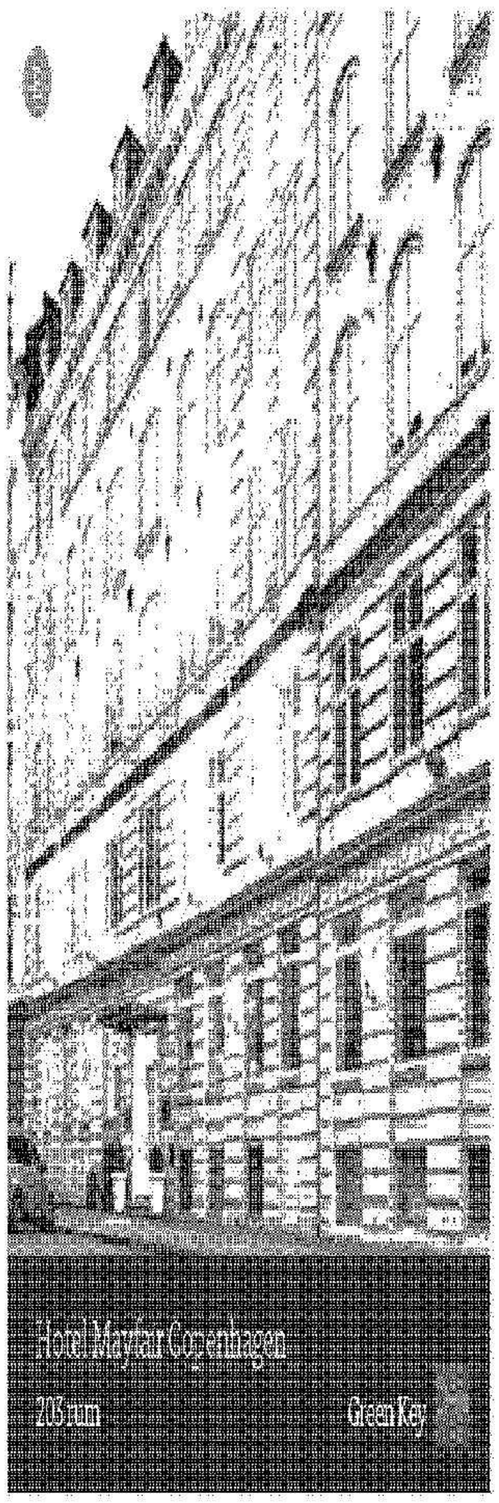
228 rum



Scandic Hvidovre

209 rum

Svanen



Hotel Mayfair Copenhagen

203 rum

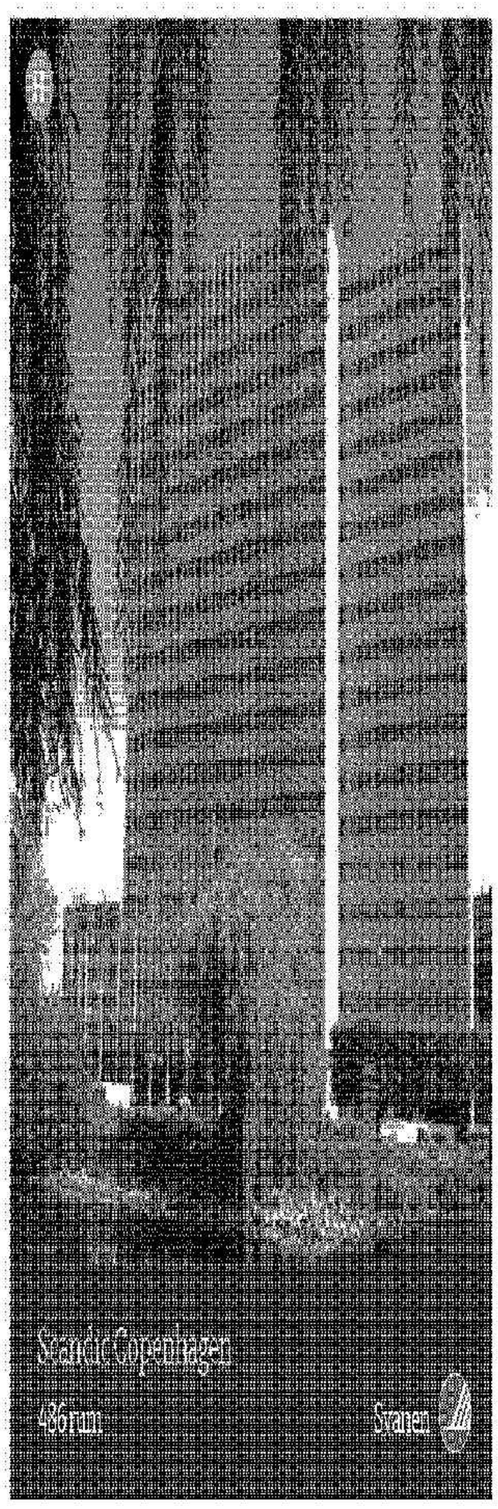
Green Key

- Internationell
- Regional
- Inhemsk

5% 8 hotell

5% 1 843 rum

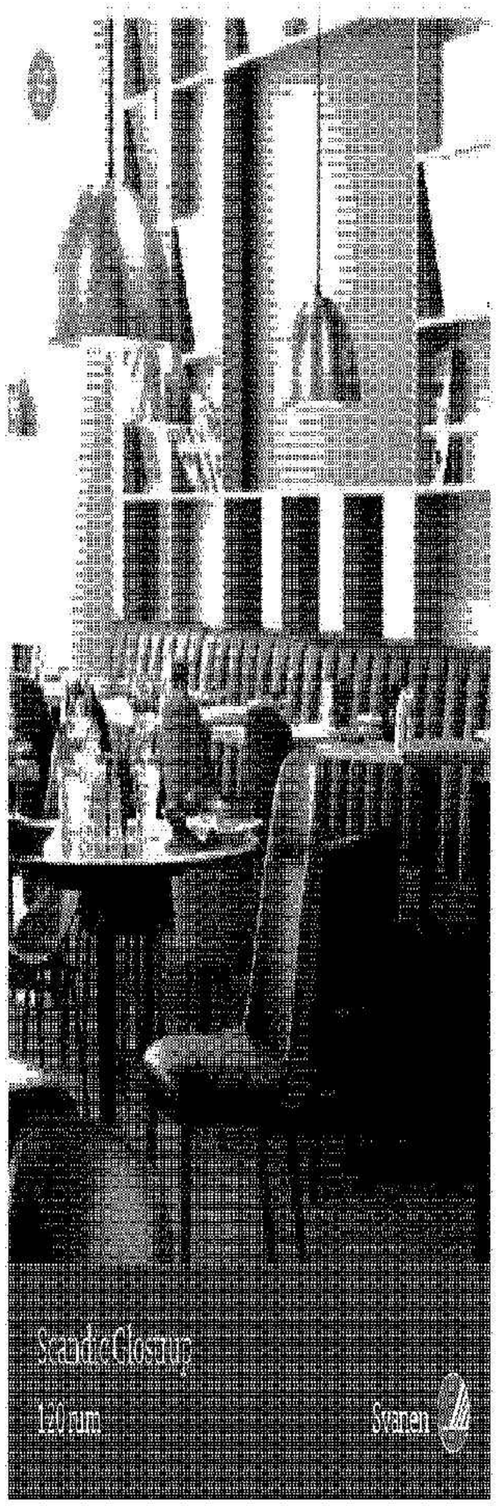
6% av marknadsvärdet



Scandic Copenhagen

486 rum

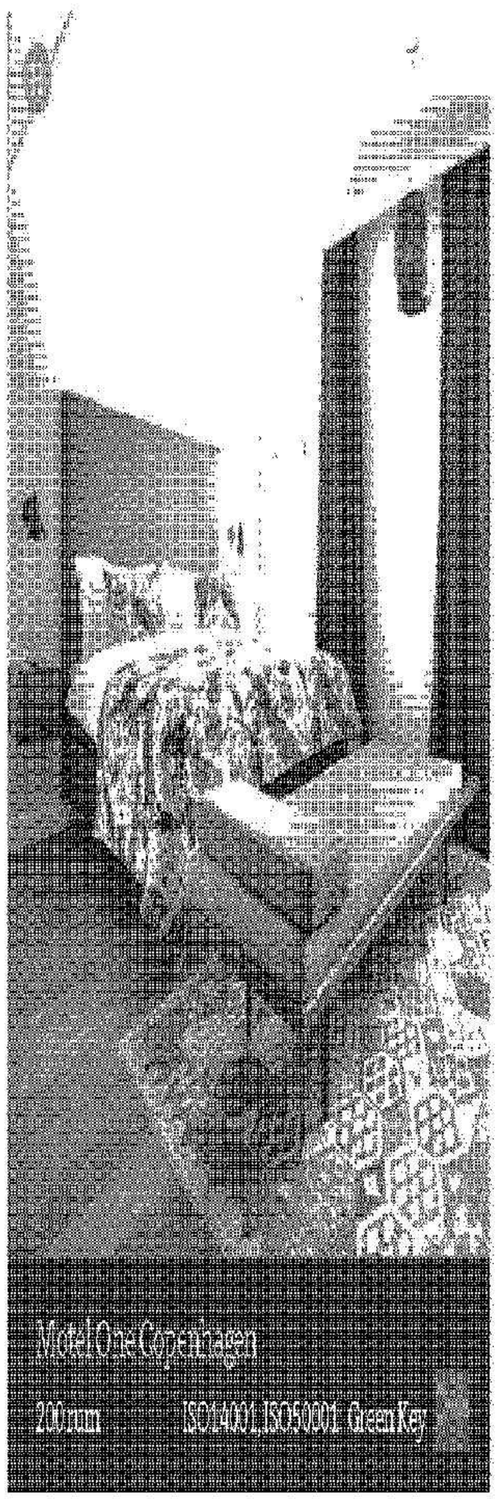
Svanen



Scandic Glostrup

120 rum

Svanen



Motel One Copenhagen

200 rum

ISO14001, ISO50001, Green Key

- Hyresavtal
- Egen drift

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter -

Geografisk översikt

Fastighetsportfölj

Värdeförändring fastigheter

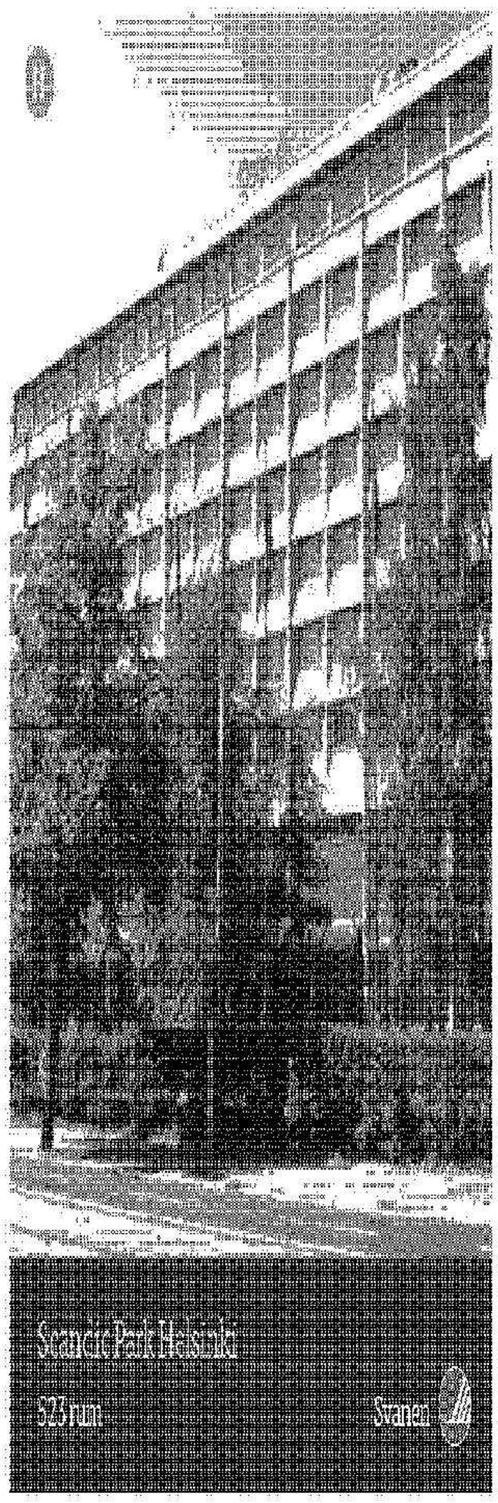
Fastighetsförteckning

Styrning +

Finansiellt +

Pandox

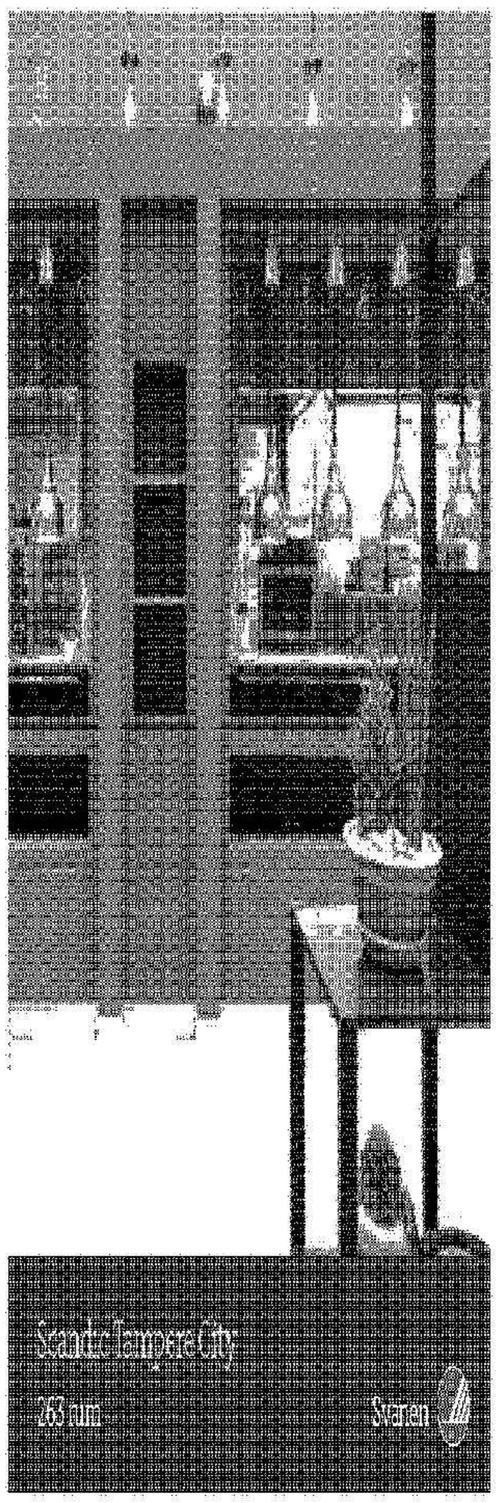
Finland



Scandic Park Helsinki

323 rum

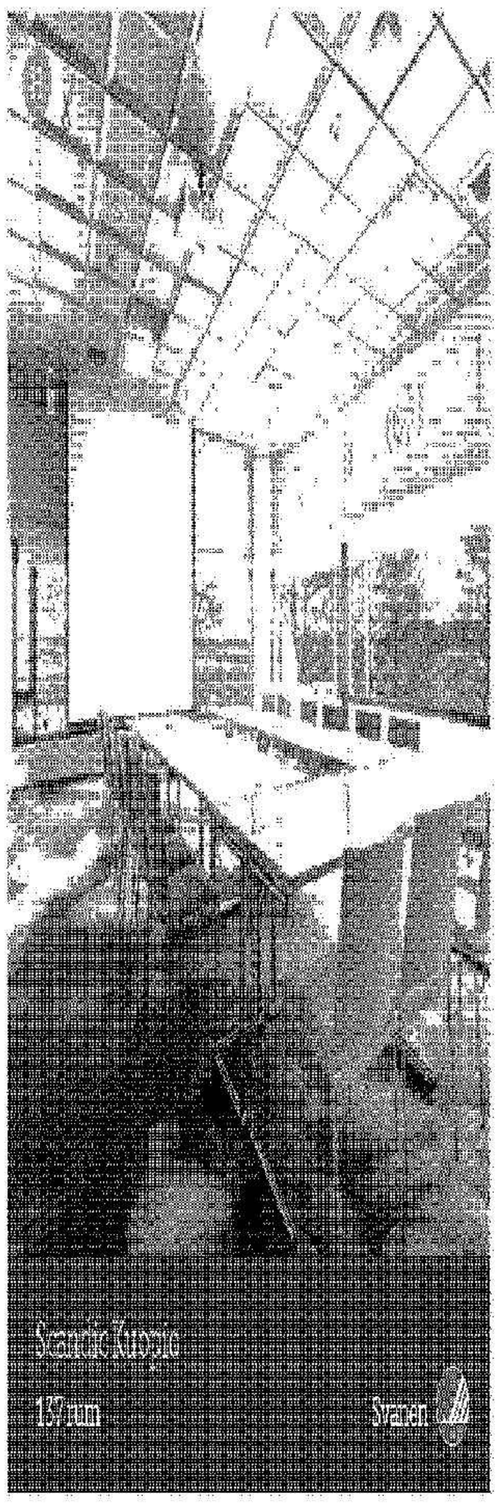
Svanen



Scandic Tampere City

263 rum

Svanen



Scandic Kuopio

137 rum

Svanen

Hotell i regionen

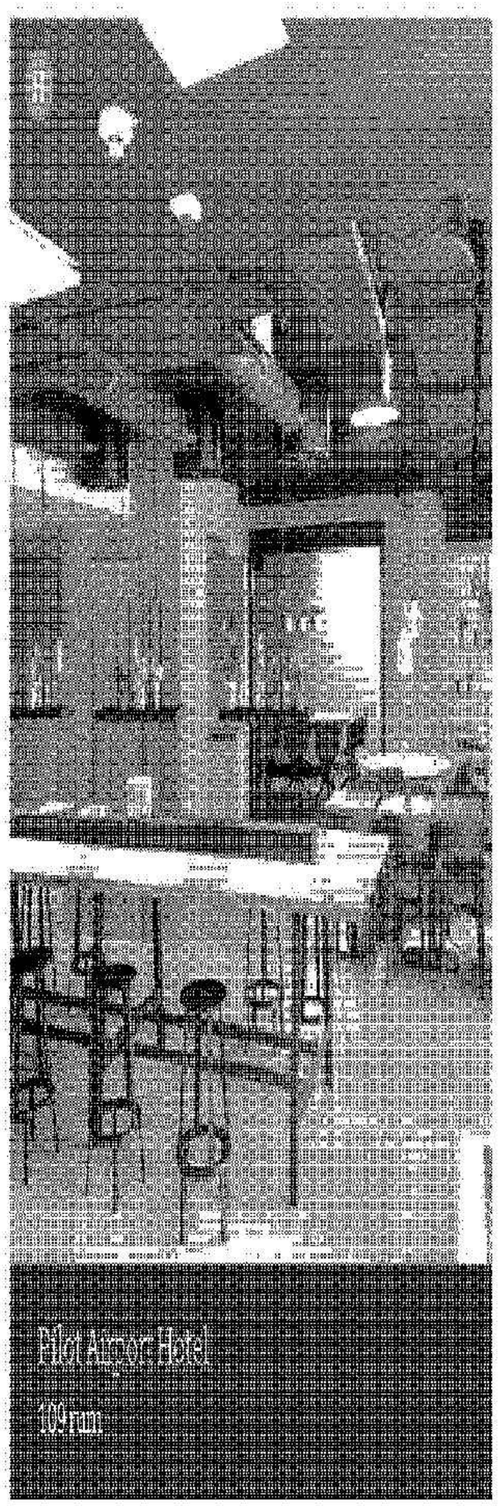
- Internationell
- Regional
- Inhemsk

Hotellportfölj

8% 13 hotell

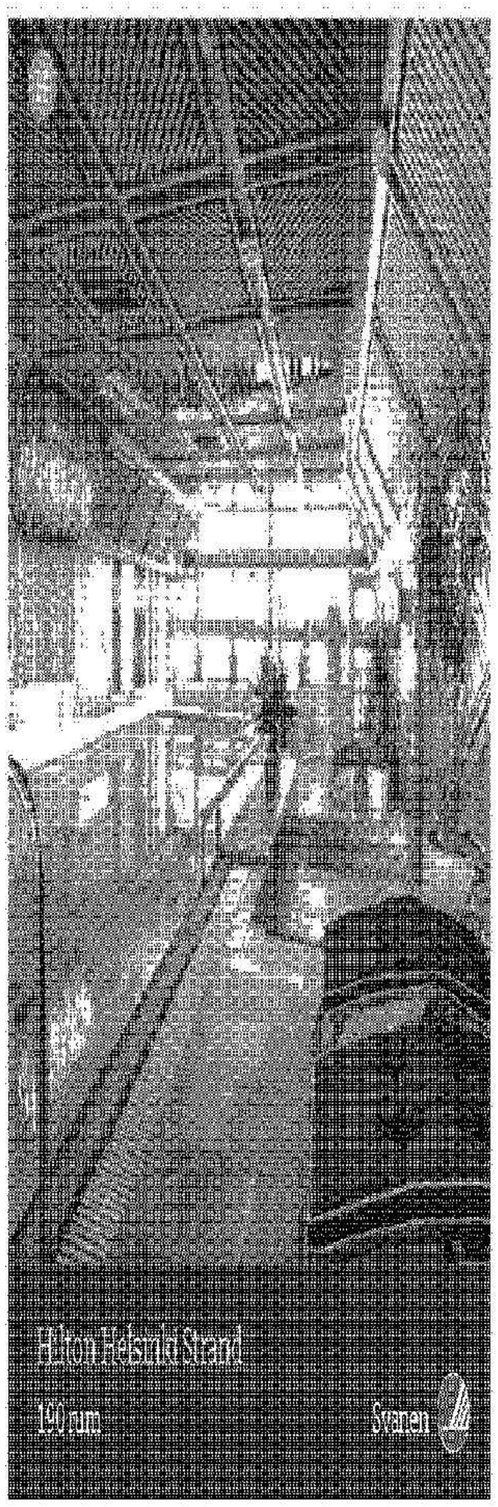
8% 2 902 rum

6% av marknadsvärdet



Pilot Airport Hotel

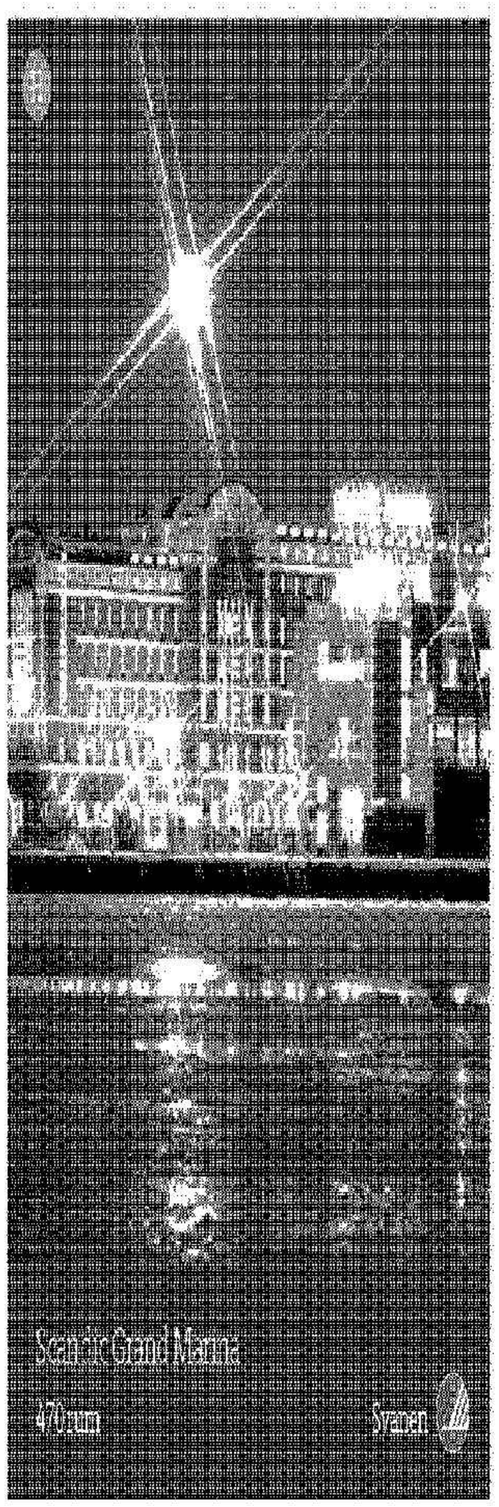
109 rum



Hilton Helsinki Strand

190 rum

Svanen



Scandic Grand Marina

470 rum

Svanen

- Hyresavtal
- Egen drift

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter -

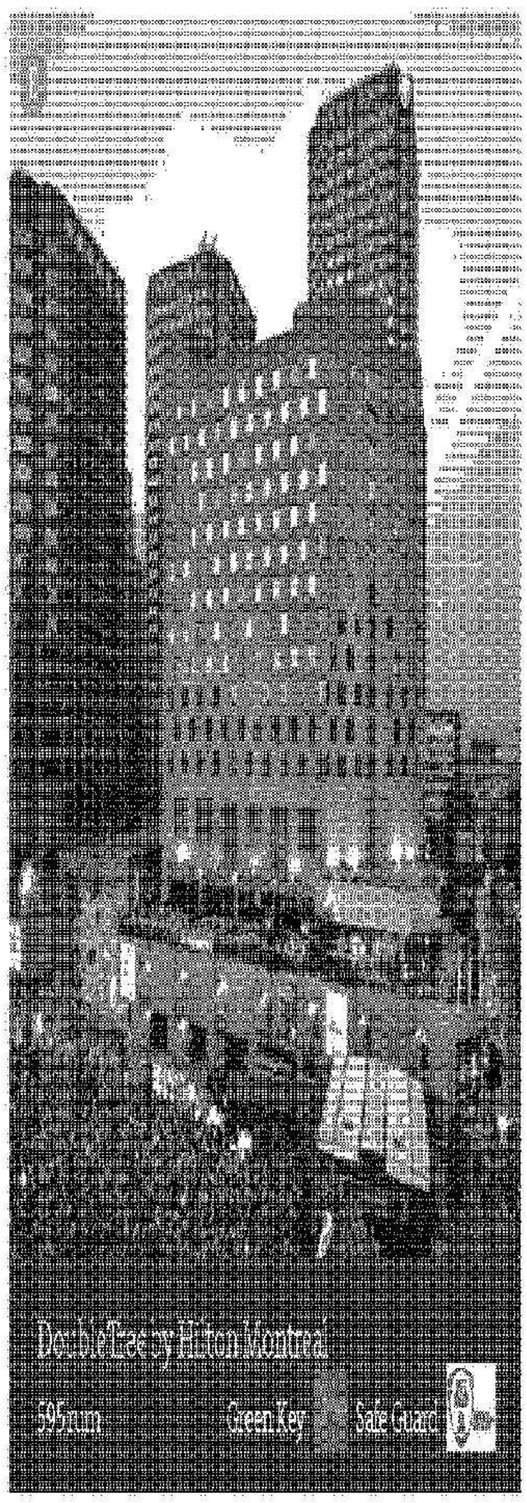
- Geografisk översikt
- Fastighetsportfölj
- Värdeförändring fastigheter
- Fastighetsförteckning

Styrning +

Finansiellt +

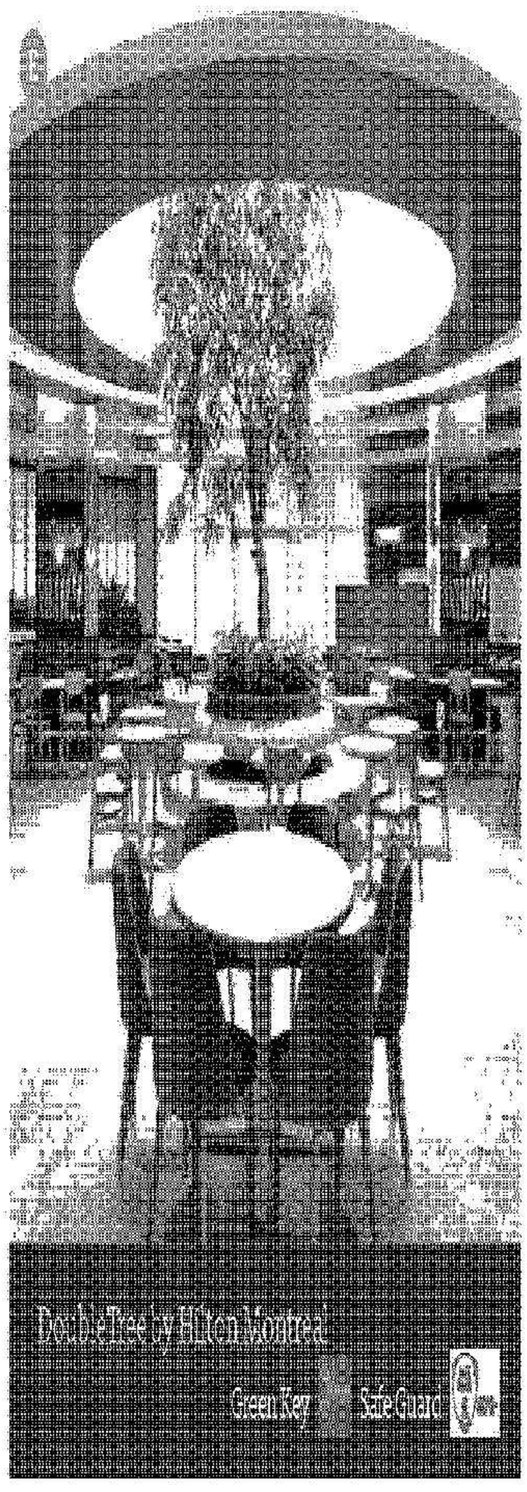
Pandox

Kanada

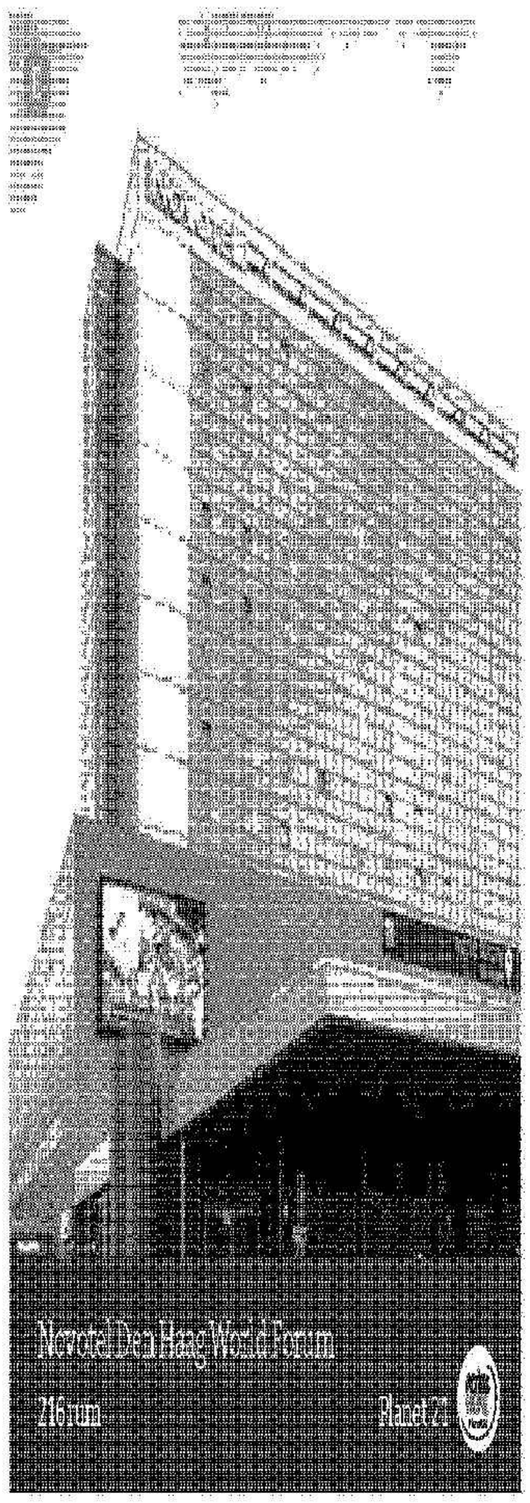


- Internationell
- Regional
- Inhemsk

1%	1 hotell
2%	595 rum
1%	av marknadsvärdet

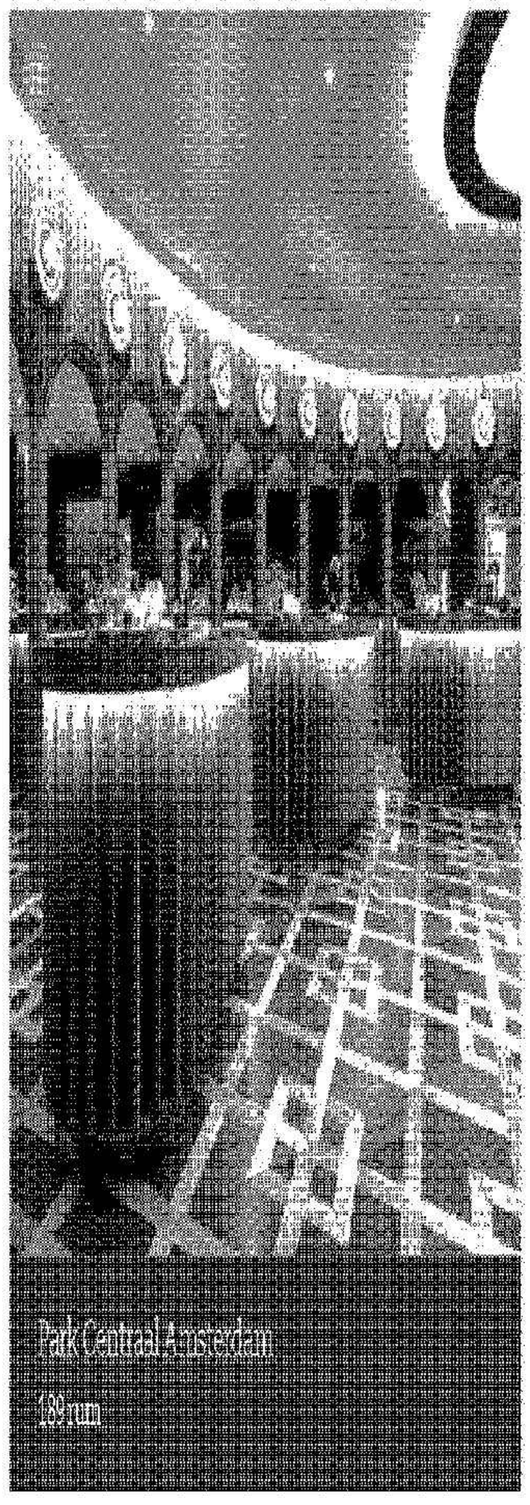


Nederländerna



- Internationell
- Regional
- Inhemsk

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



Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter -

Geografisk översikt

Fastighetsportfölj

Värdeförändring fastigheter

Fastighetsförteckning

Styrning +

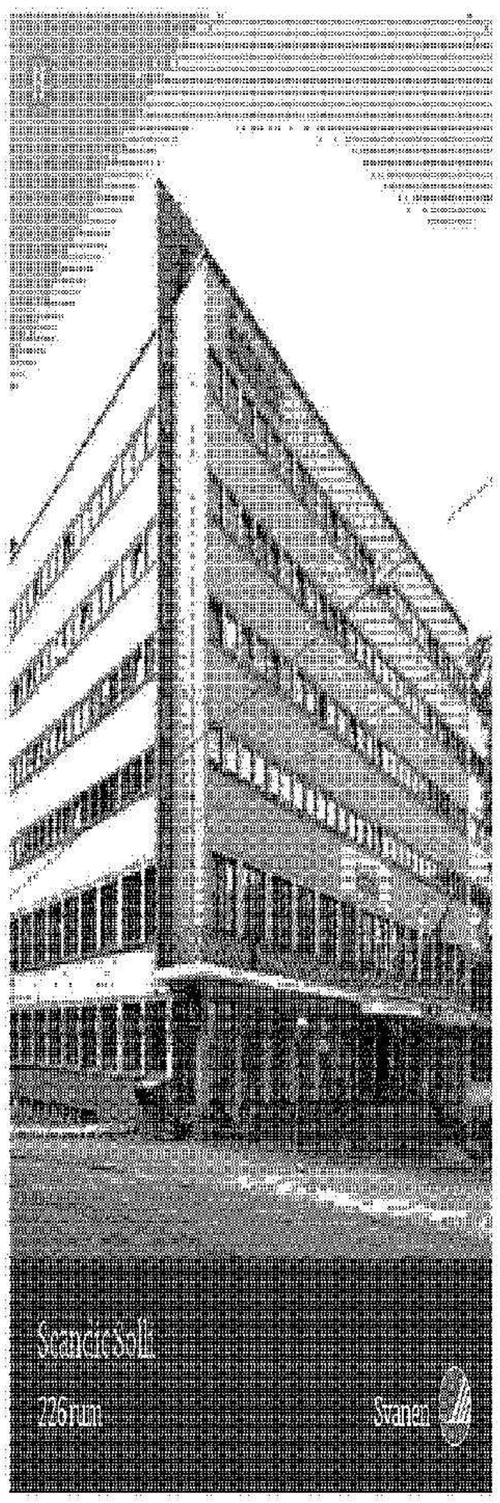
Finansiellt +

Hyresavtal

Egen drift

Pandox

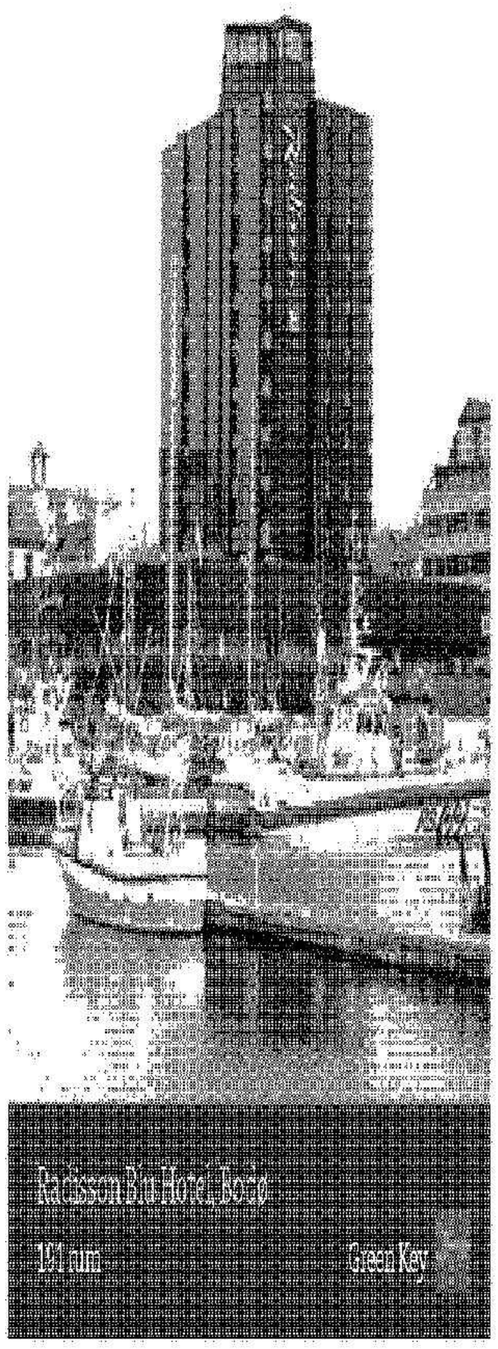
Norge



Scandic Sjølyst

226 rum

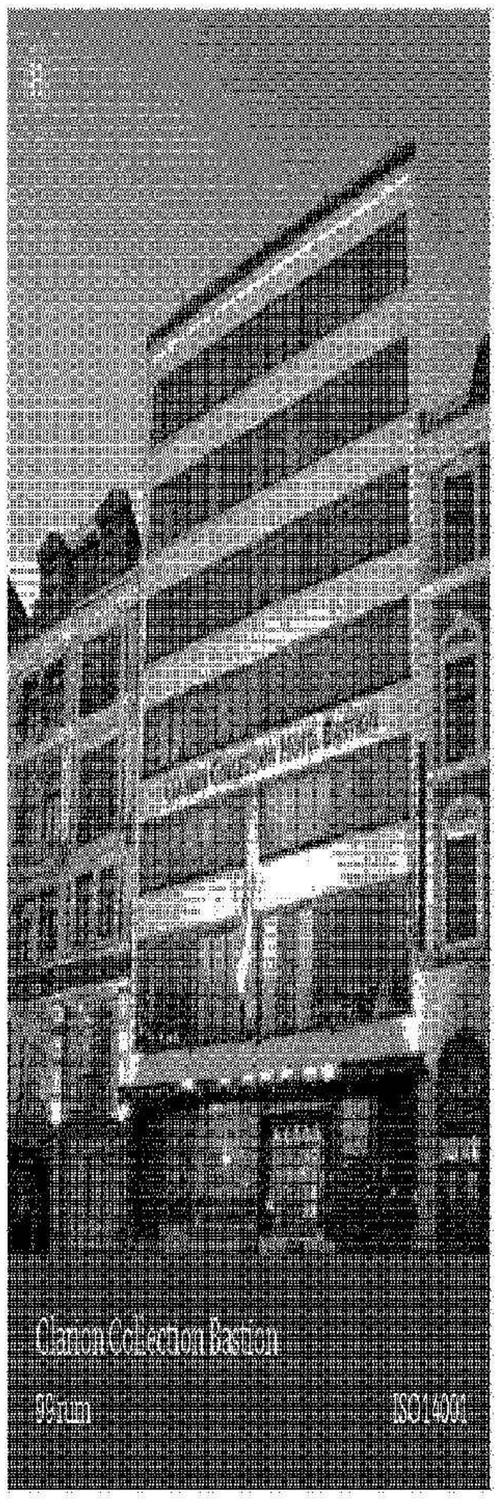
Svanen



Radisson Blu Hotel, Bergen

151 rum

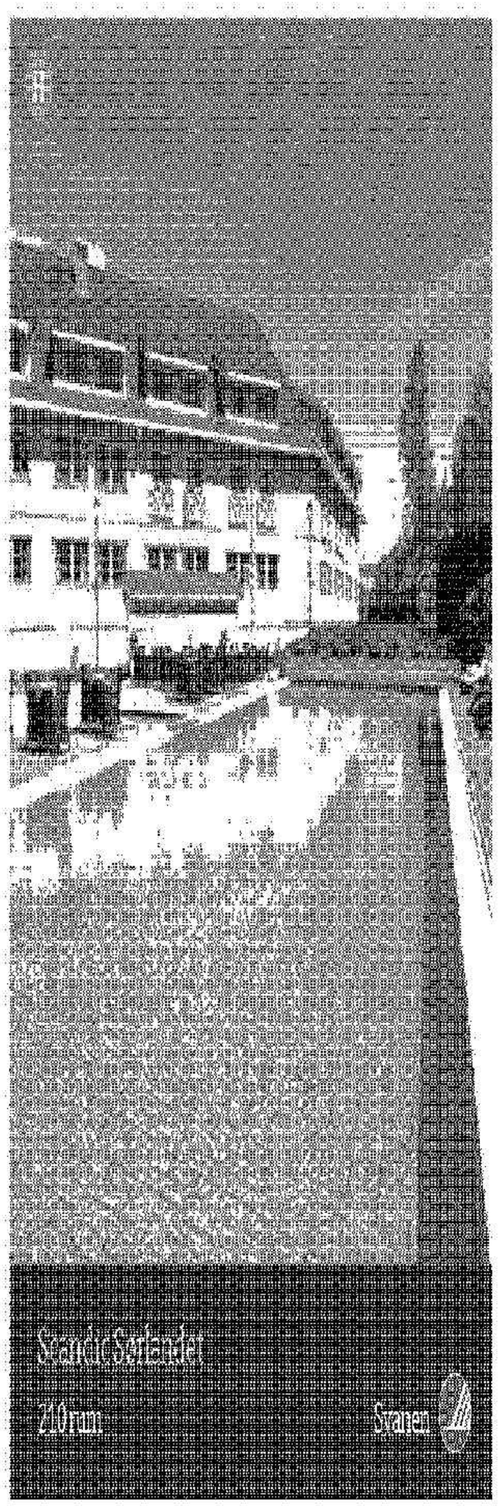
Green Key



Clarion Collection Bastion

99 rum

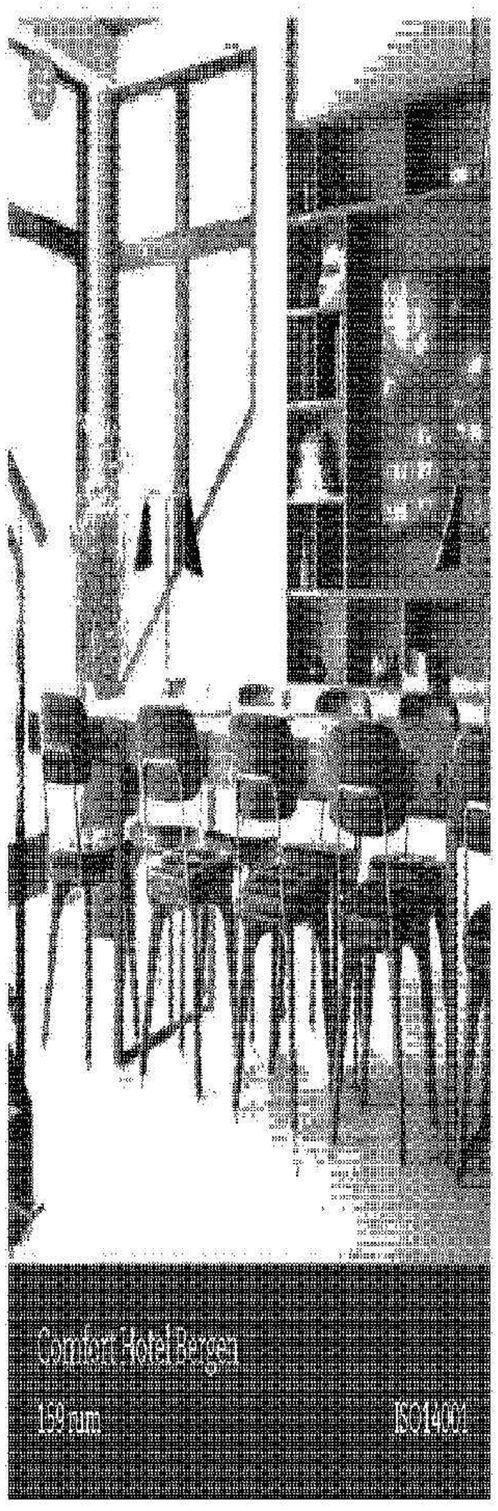
ISO14001



Scandic Sørlandet

210 rum

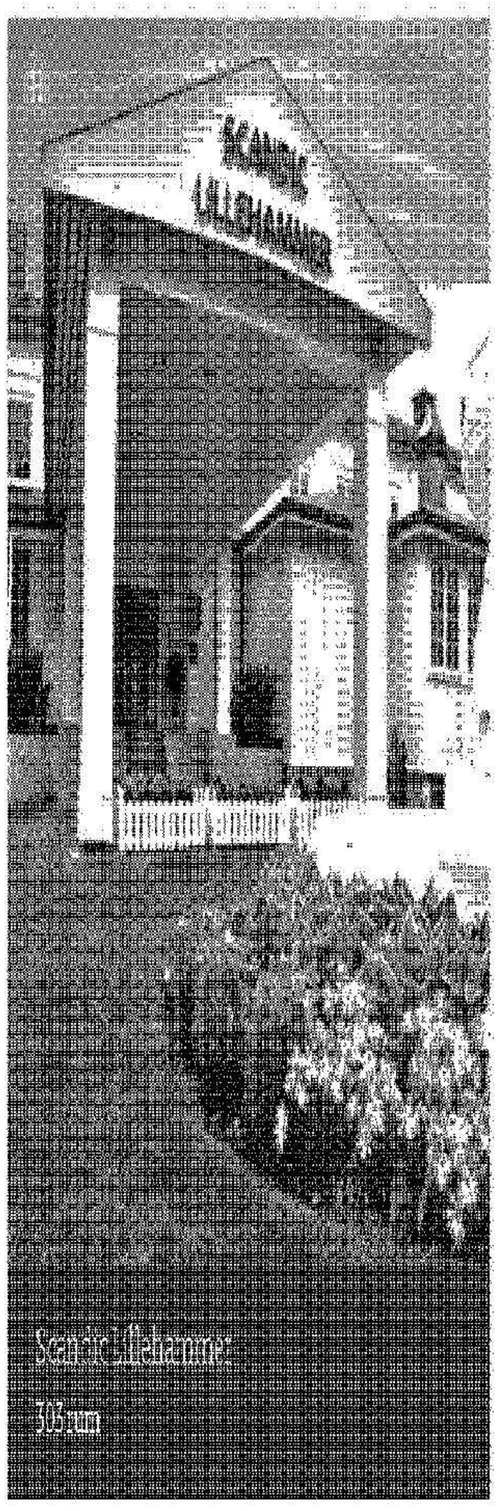
Svanen



Comfort Hotel Bergen

159 rum

ISO14001



Scandic Lillehammer

305 rum

- Internationell
- Regional
- Inhemsk

9% 14 hotell

7% 2 573 rum

5% av marknadsvärdet

Hyresavtal

Egen drift

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter -

Geografisk översikt

Fastighetsportfölj

Värdeförändring fastigheter

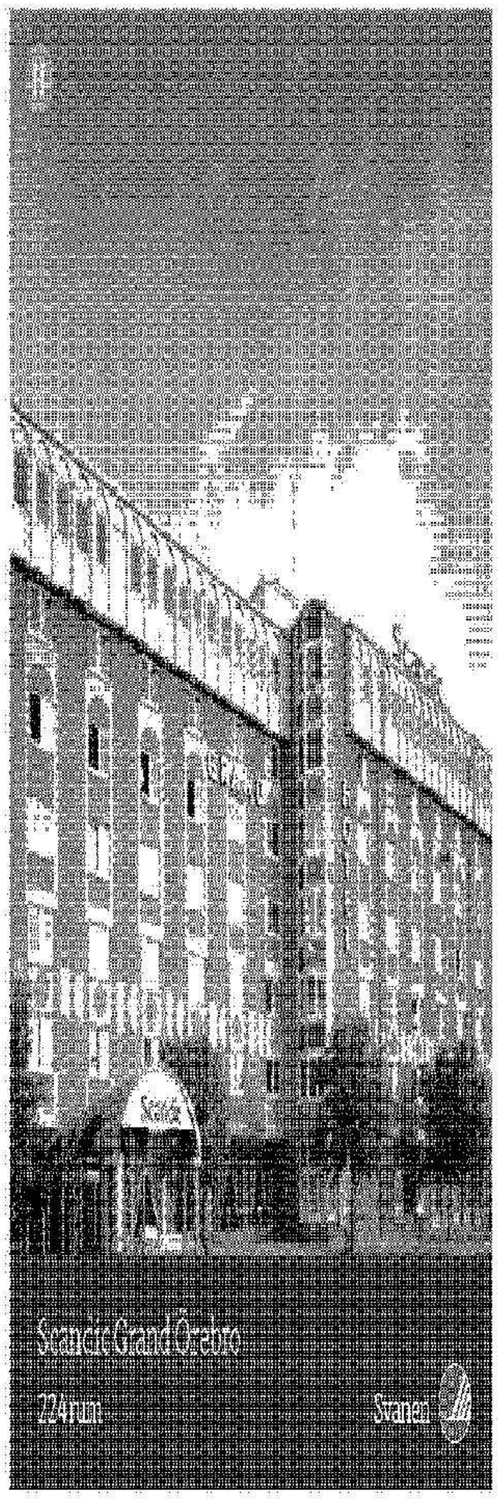
Fastighetsförteckning

Styrning +

Finansiellt +

Pandox

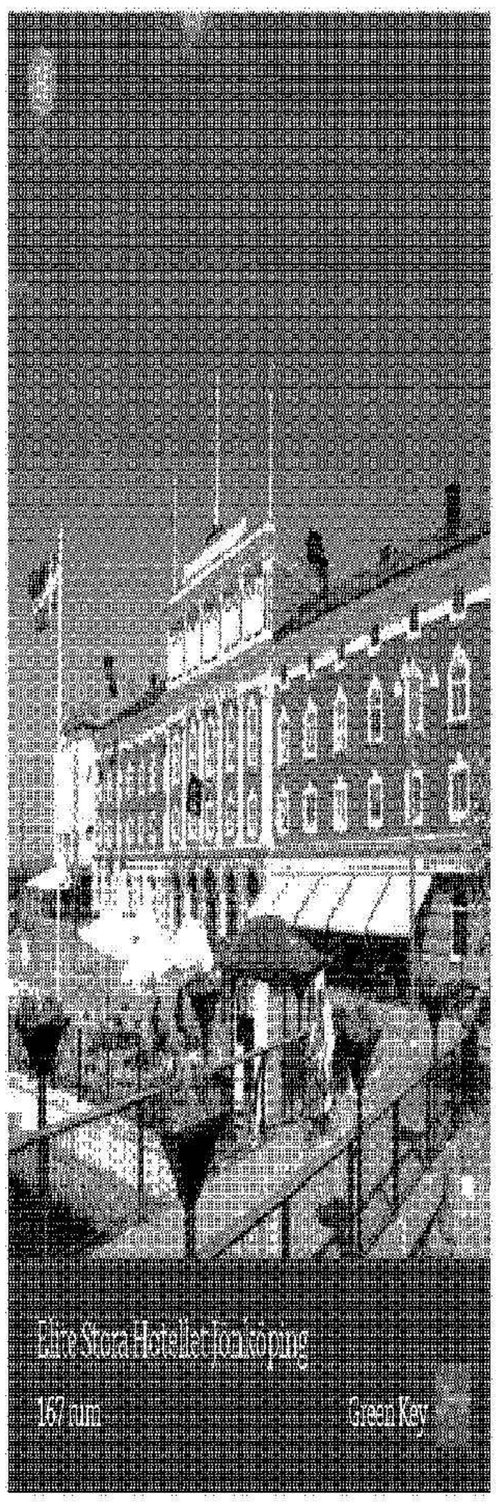
Sverige



Scandic Grand Örebro

224 rum

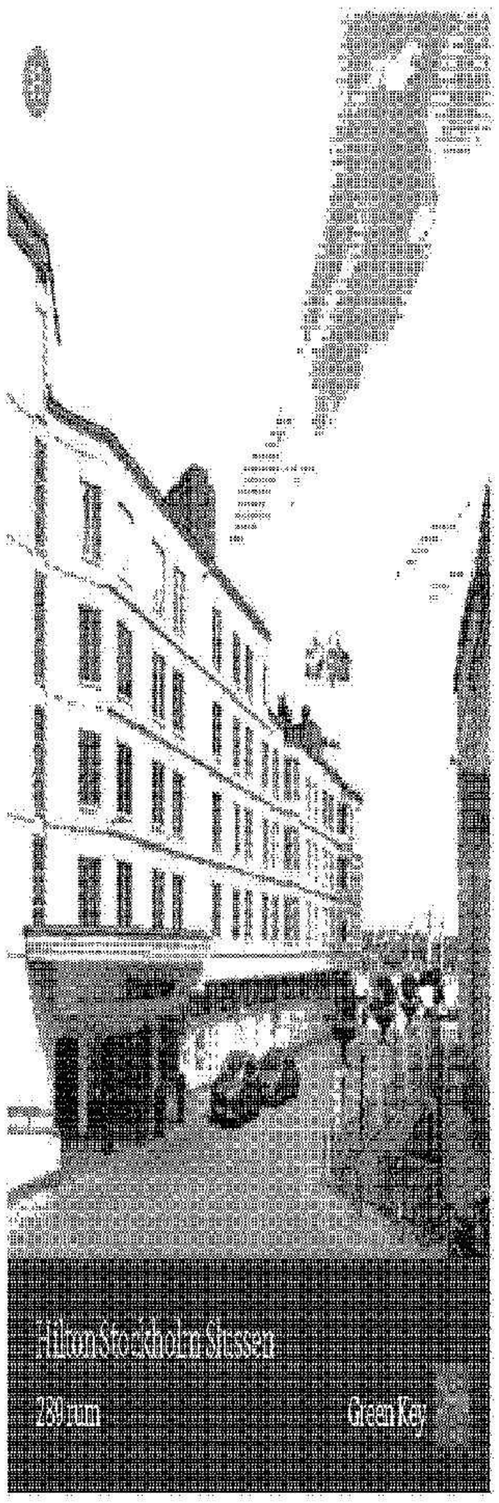
Svanen



Elite Stora Hotellet Jönköping

167 rum

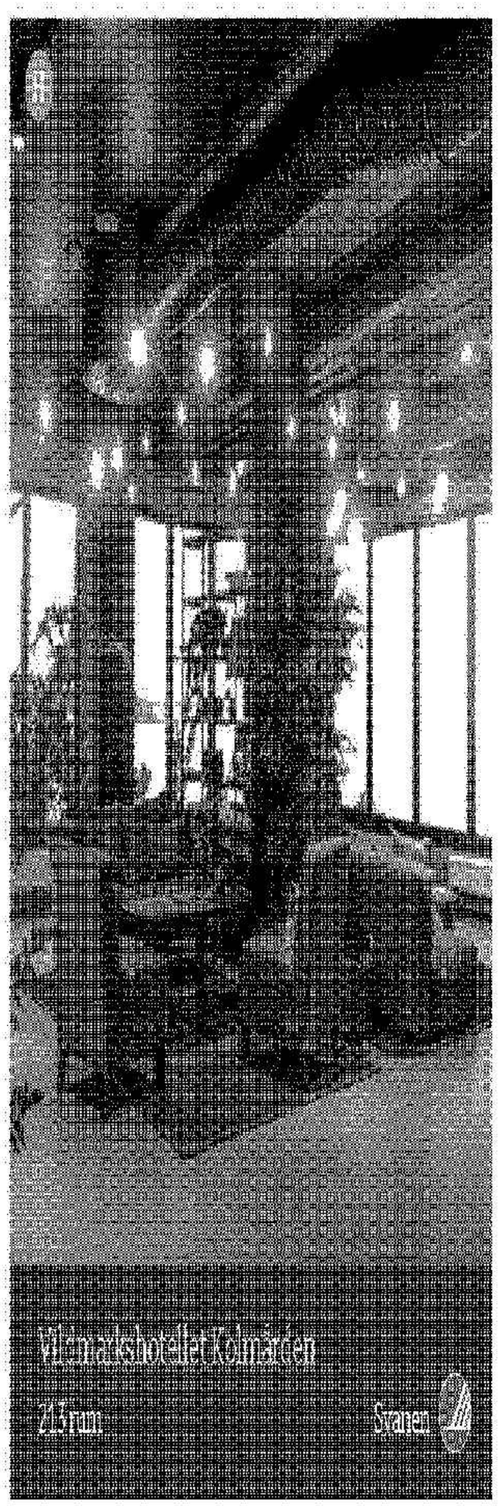
Green Key



Hilton Stockholm Slussen

289 rum

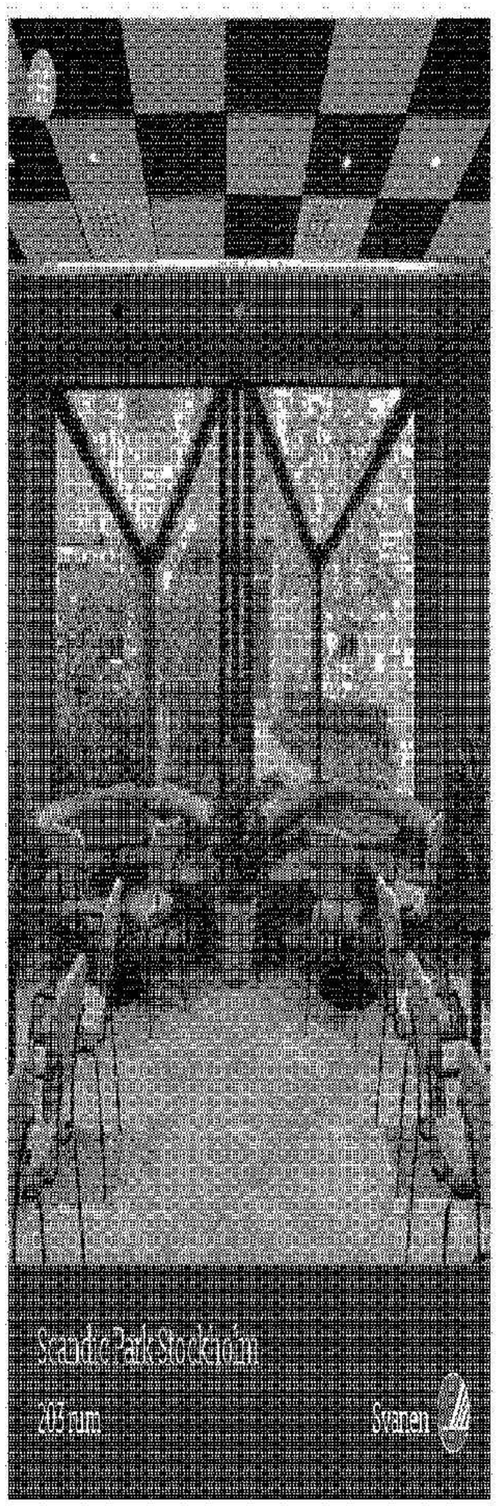
Green Key



Vilhelmsdalshotellet Kolmården

215 rum

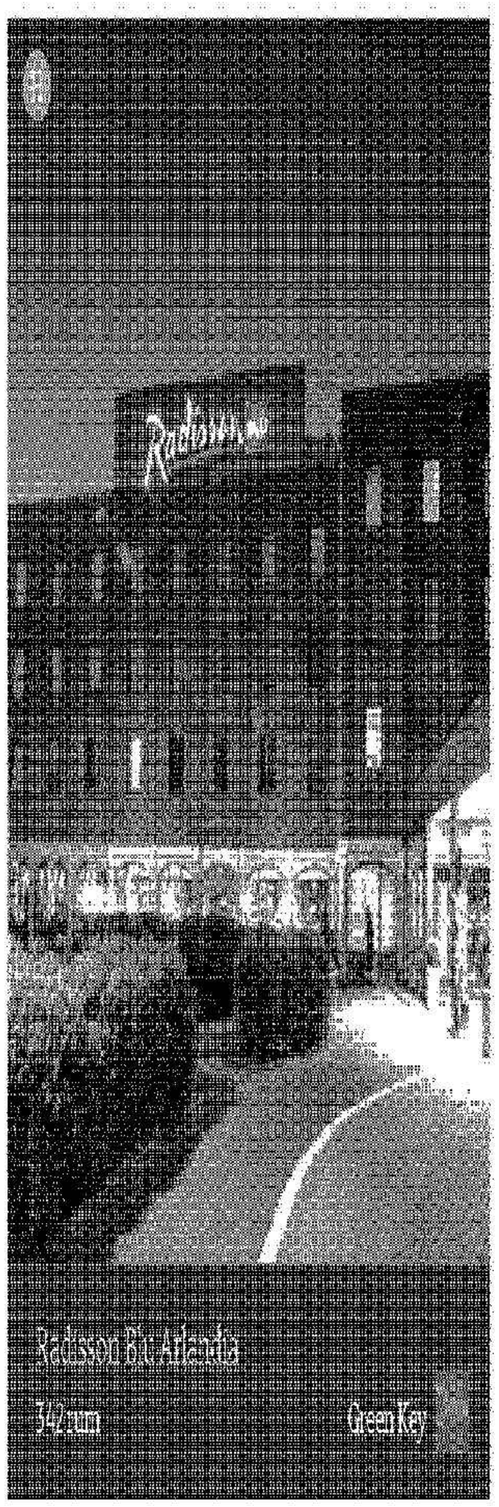
Svanen



Scandic Park Stockholm

203 rum

Svanen



Radisson Blu Arlandia

342 rum

Green Key

- Internationell
- Regional
- Inhemsk

26% 42 hotell

25% 9 107 rum

22% av marknadsvärdet

- Hyresavtal
- Egen drift

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter -

Geografisk översikt

Fastighetsportfölj

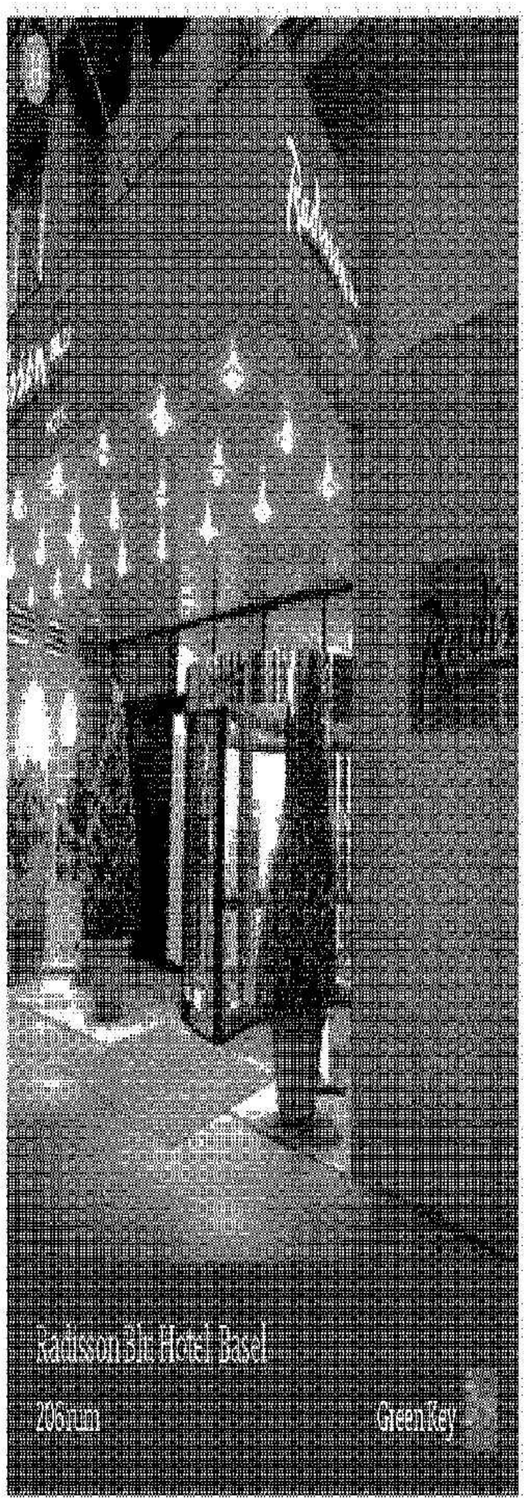
Värdeförändring fastigheter

Fastighetsförteckning

Styrning +

Finansiellt +

Schweiz



Marknadsområde

- Internationell
- Regional
- Inhemsk

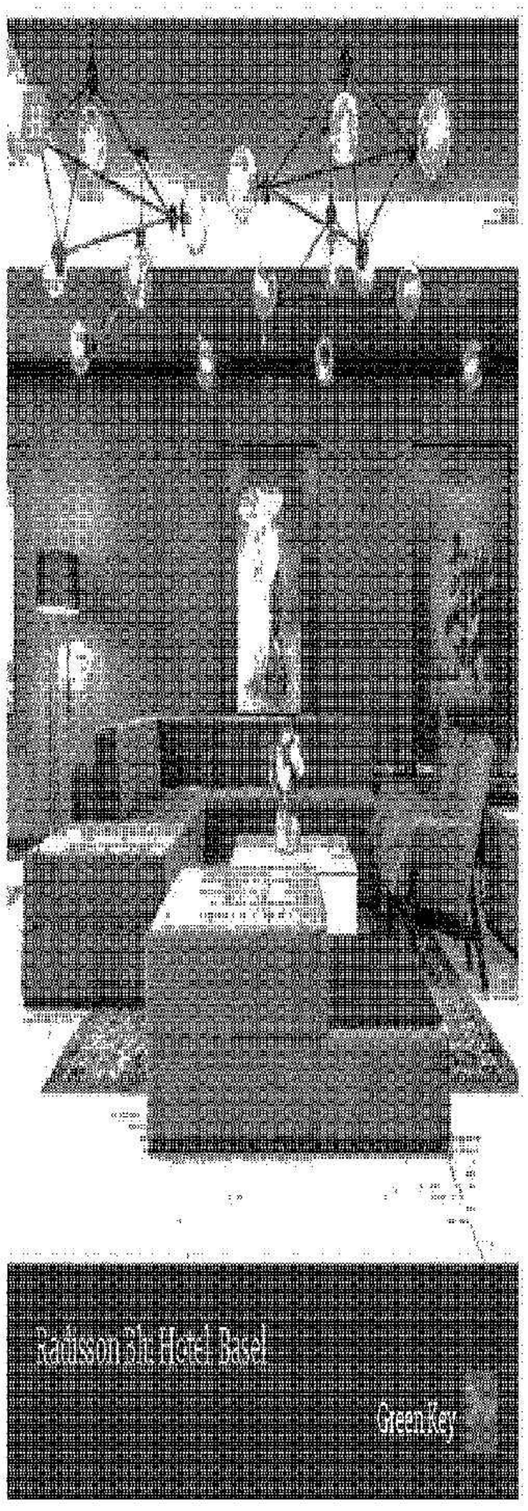
Antal hotell och rum

1% 1 hotell

1% 206 rum

Andel av marknadsvärdet

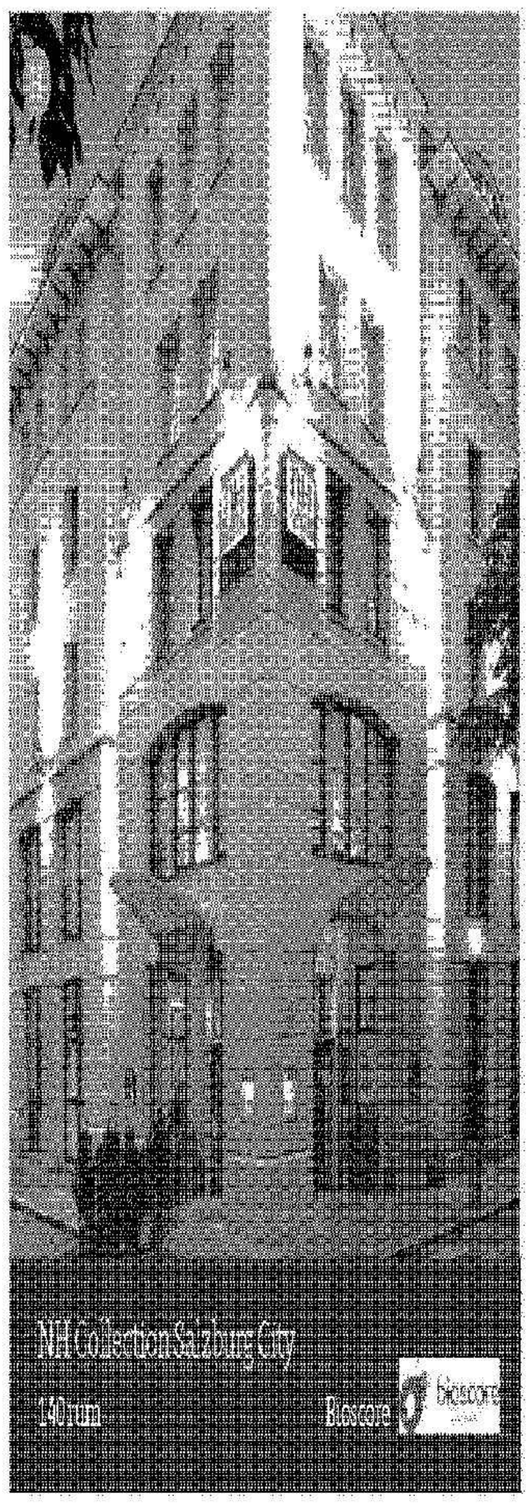
1% av marknadsvärdet



Hyresavtal

- Egen drift

Österrike



Marknadsområde

- Internationell
- Regional
- Inhemsk

Antal hotell och rum

2% 2 hotell

2% 639 rum

Andel av marknadsvärdet

2% av marknadsvärdet



Hyresavtal

- Egen drift

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter -

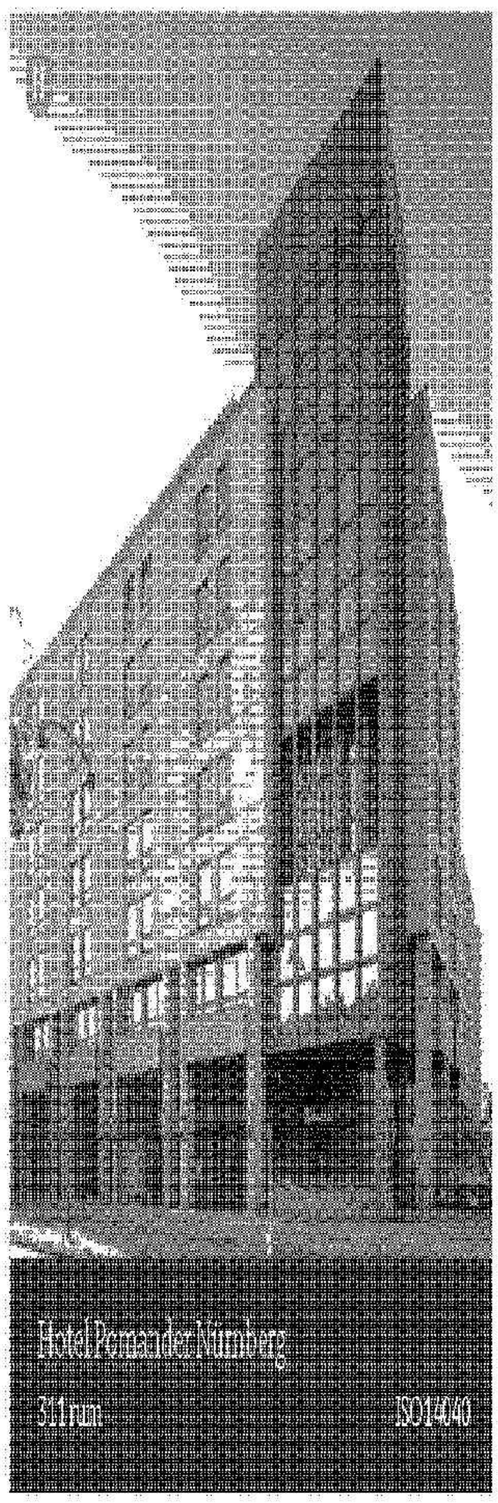
- Geografisk översikt
- Fastighetsportfölj
- Värdeförändring fastigheter
- Fastighetsförteckning

Styrning +

Finansiellt +

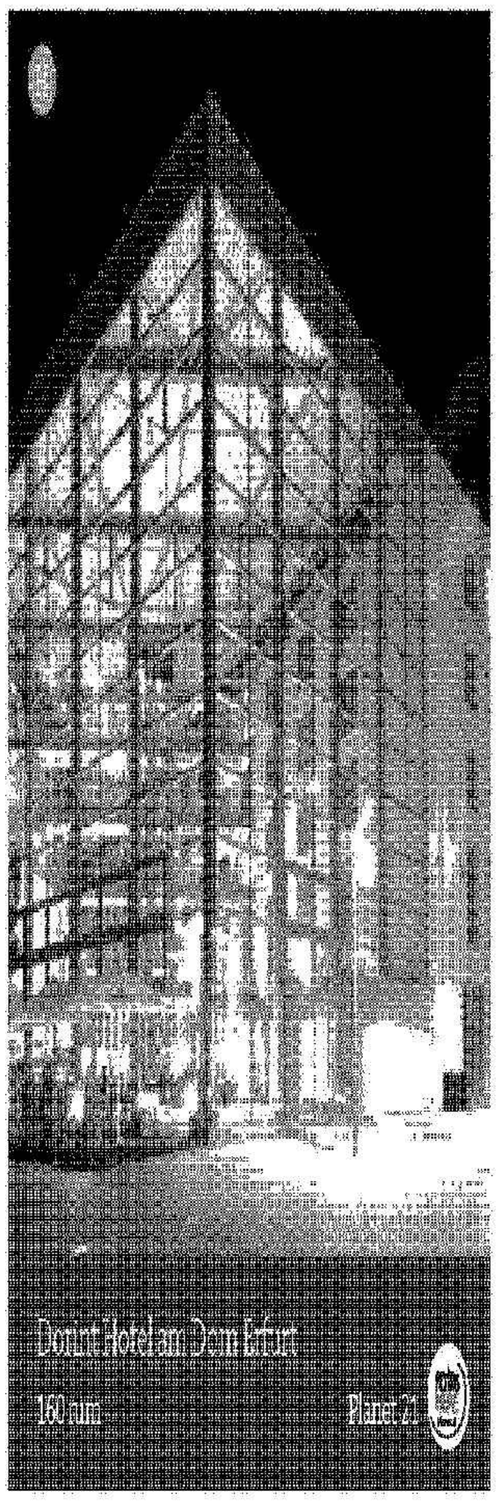
Pandox

Tyskland



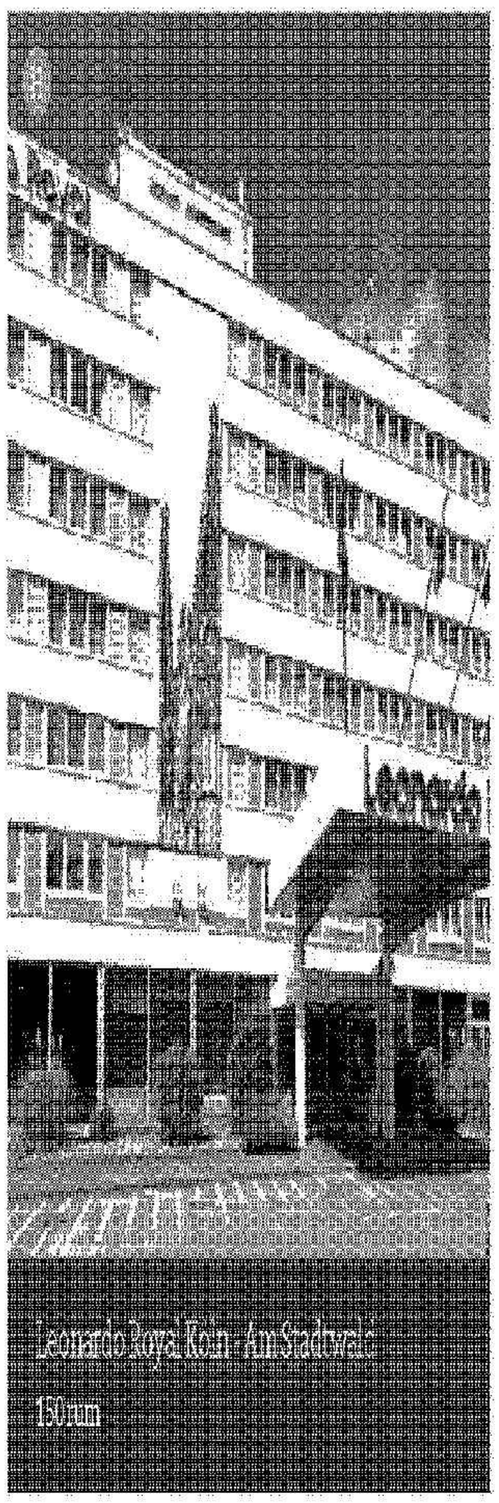
Hotel Pension der Nürnberg

31 rum ISO14040



Dorint Hotel am Dom Erfurt

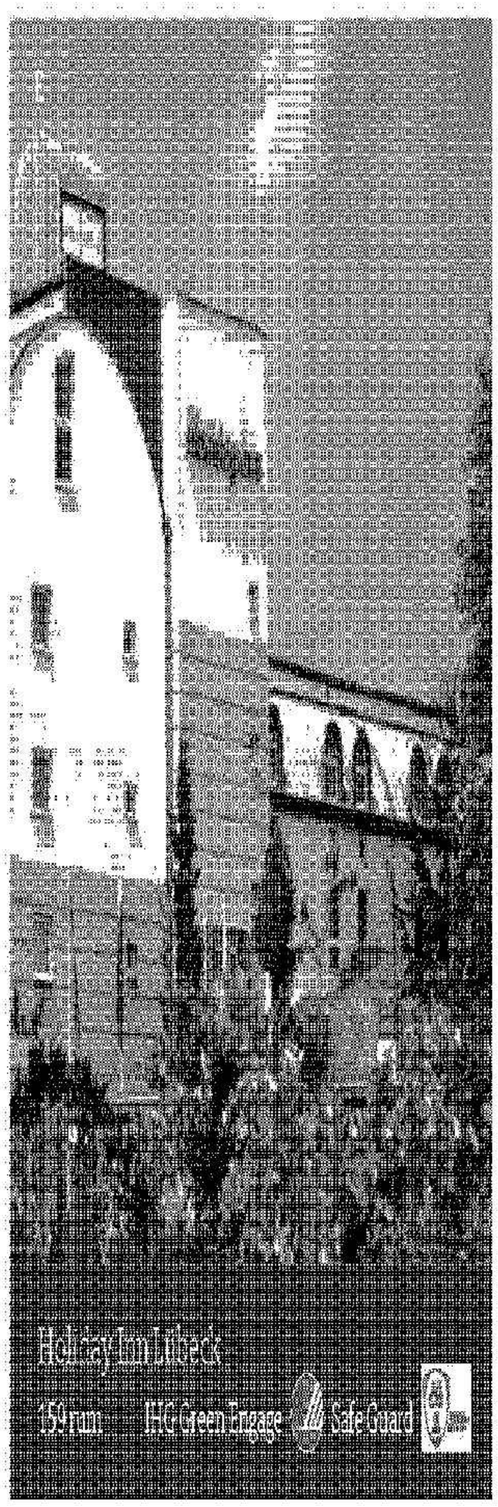
150 rum Planet 21



Leonardo Royal Köln - Am Stadtwald

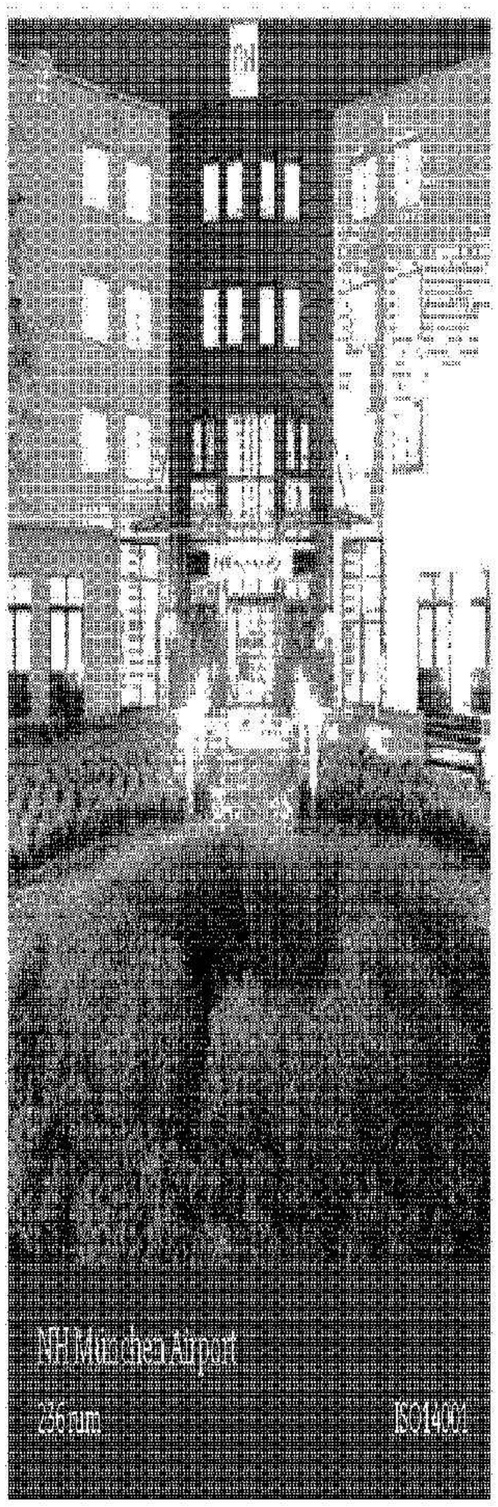
150 rum

- International
- Regional
- Inhemsk



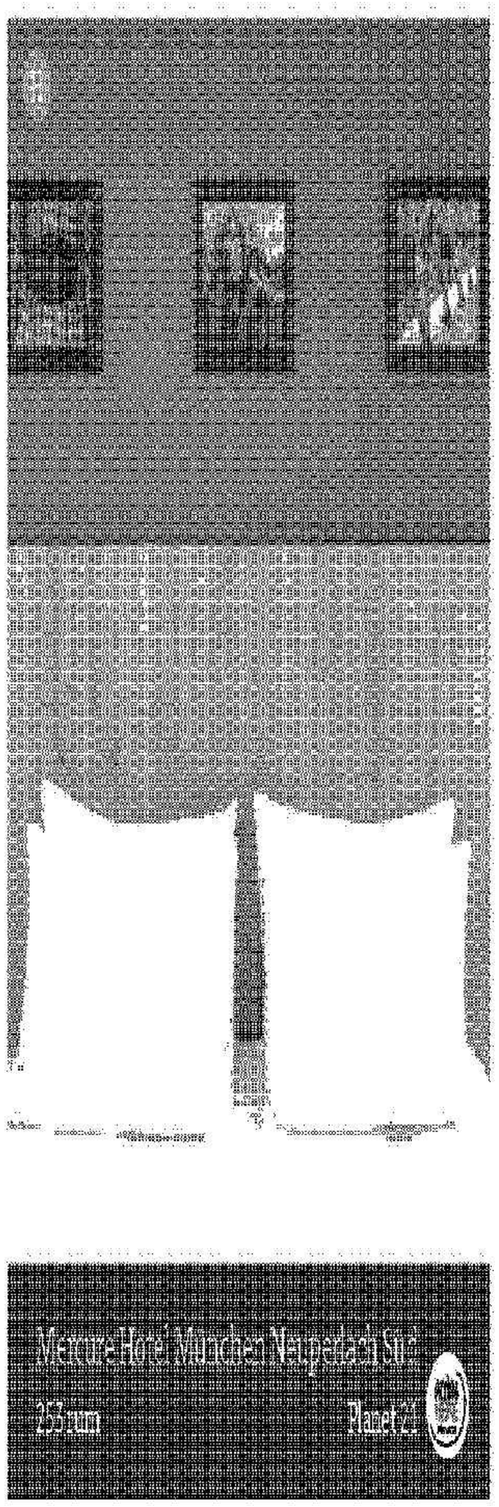
Holiday Inn Lübeck

159 rum IHG Green Engage Safe Guard



NH München Airport

256 rum ISO14001



Mercure Hotel München Neuperlach Süd

253 rum Planet 21

- 24% 38 hotell
- 23% 8 361 rum
- 23% av marknadsvärdet

- Hyresavtal
- Egen drift

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

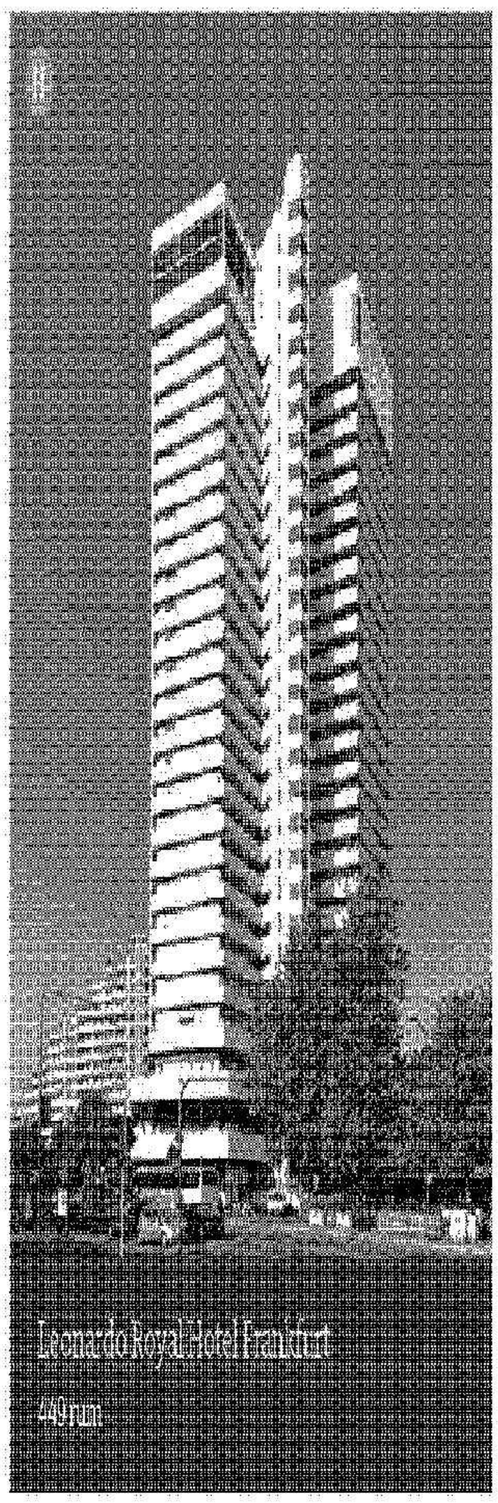
Fastigheter -

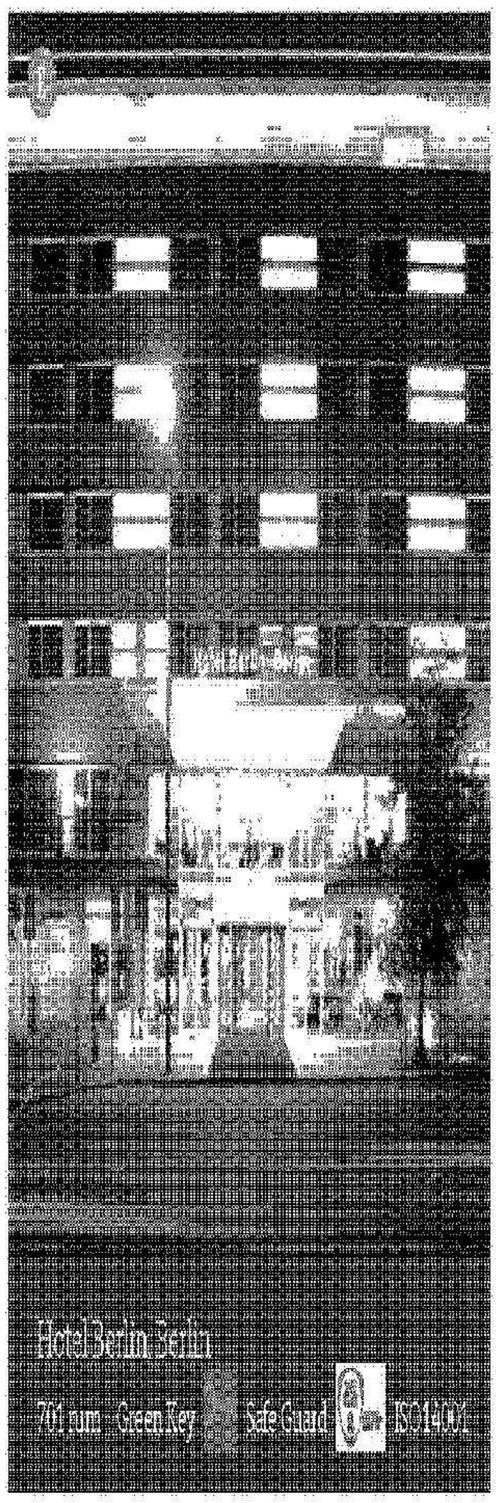
- Geografisk översikt
- Fastighetsportfölj
- Värdeförändring fastigheter
- Fastighetsförteckning

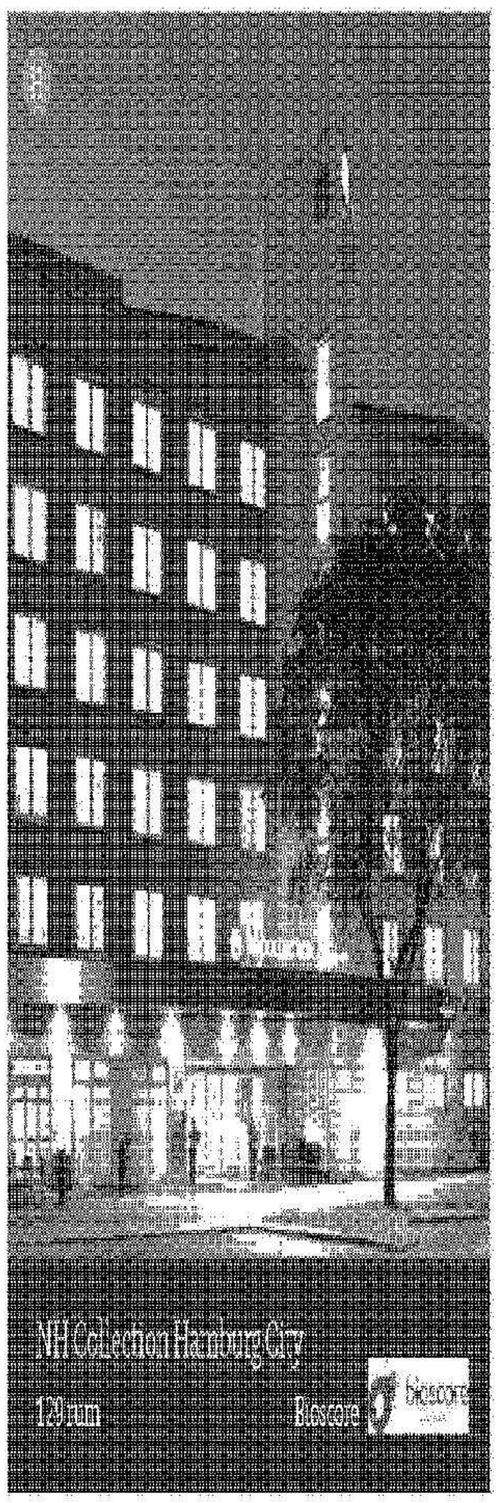
Styrning +

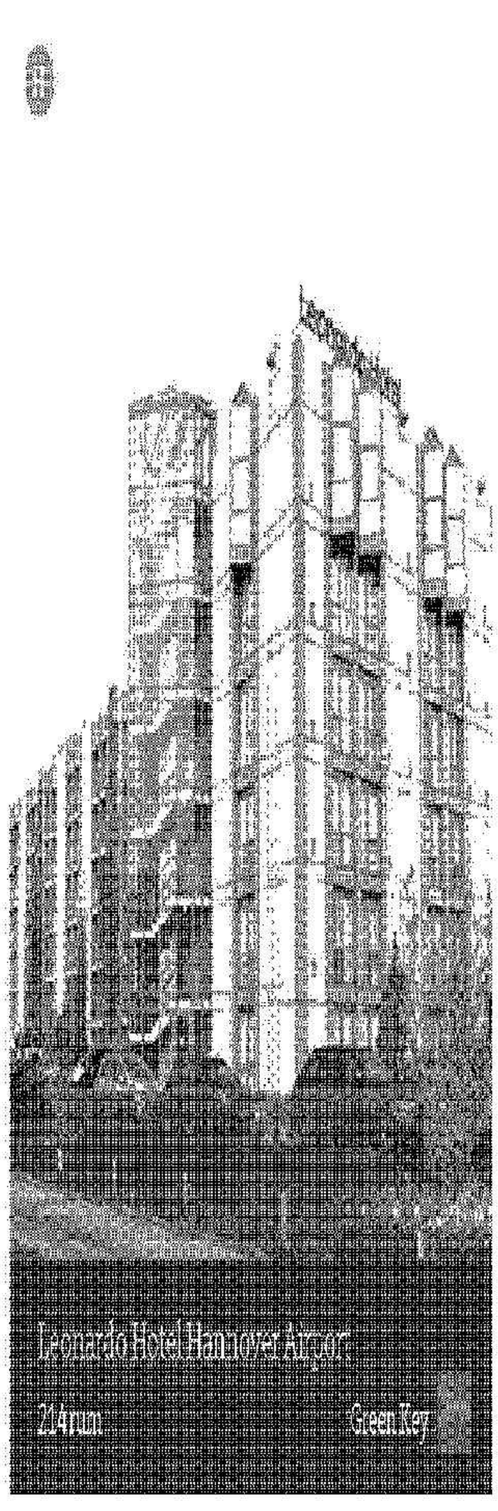
Finansiellt +

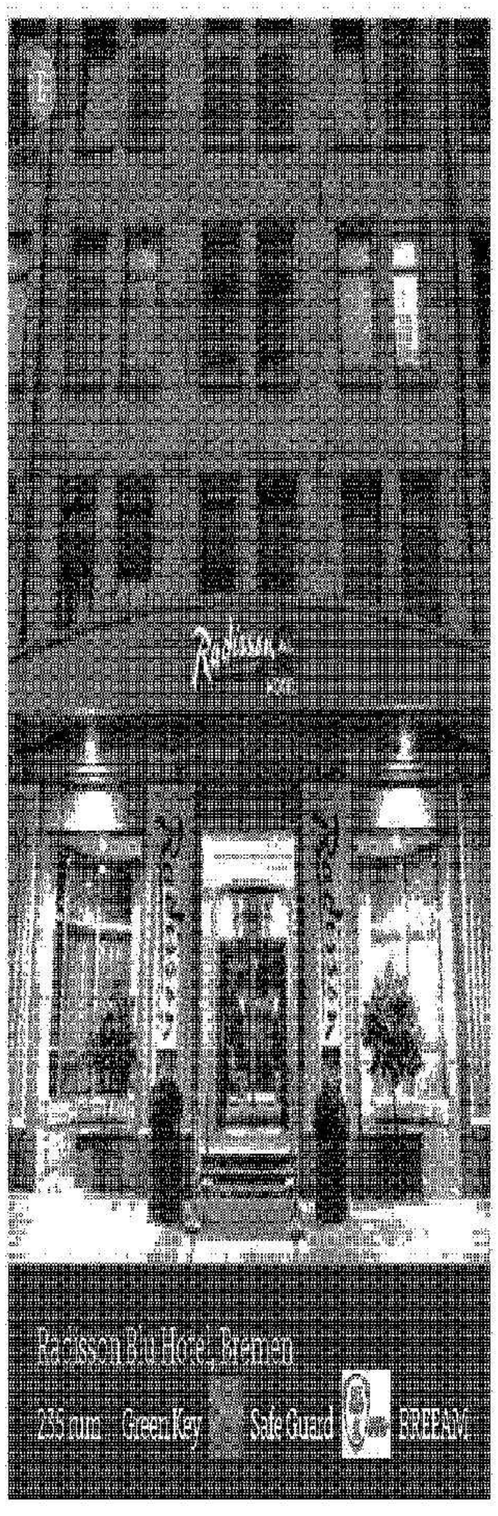
▸▸ Tyskland, forts.

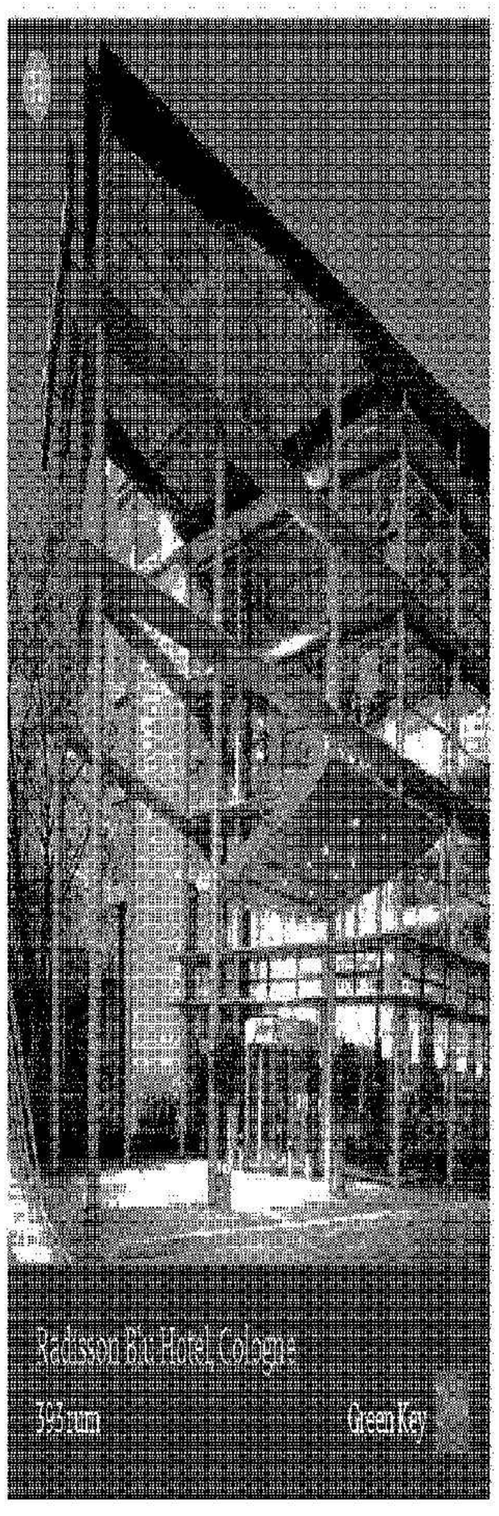












Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter -

Geografisk översikt

Fastighetsportfölj

Värdeförändring fastigheter

Fastighetsförteckning

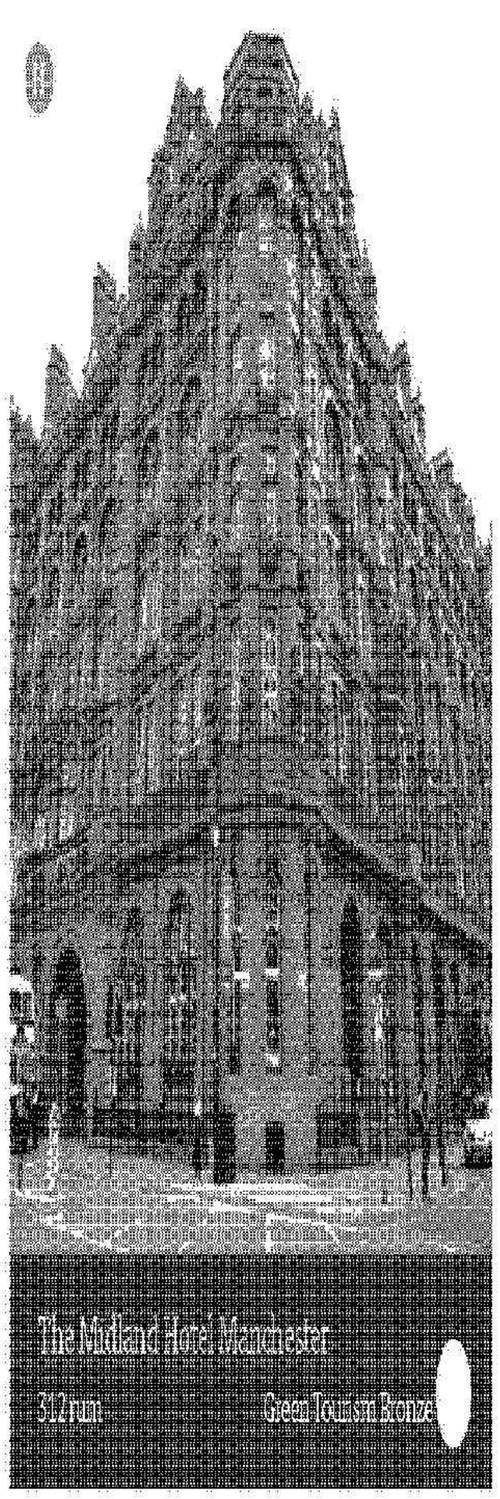
Styrning +

Finansiellt +

Hyresavtal
Egen drift

Pandox

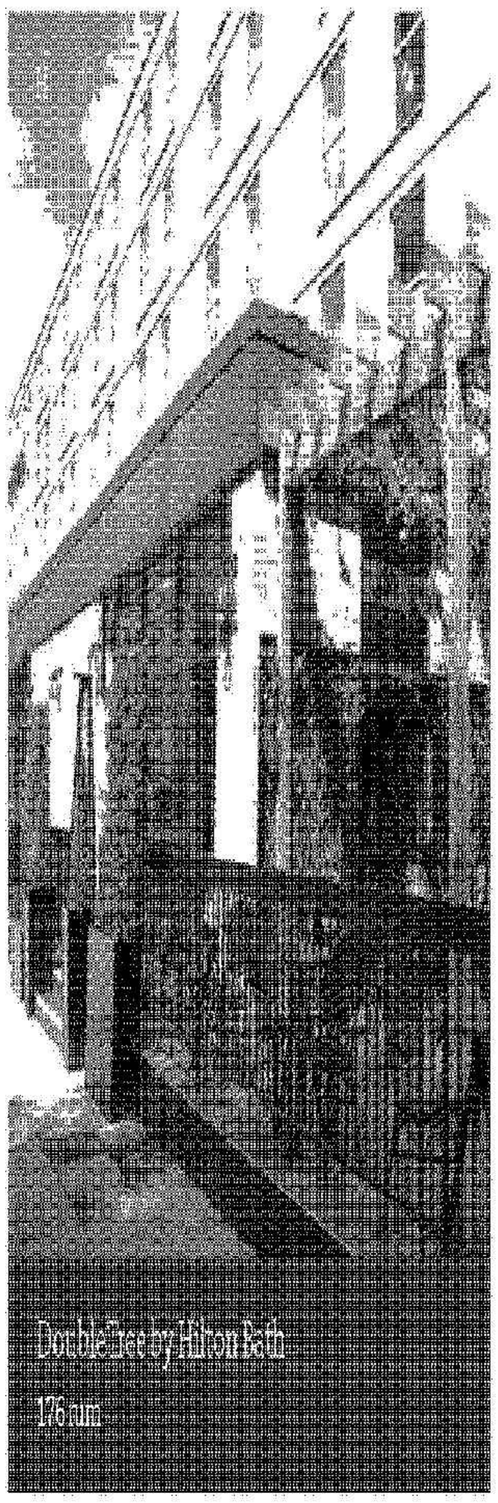
Storbritannien



The Midland Hotel Manchester

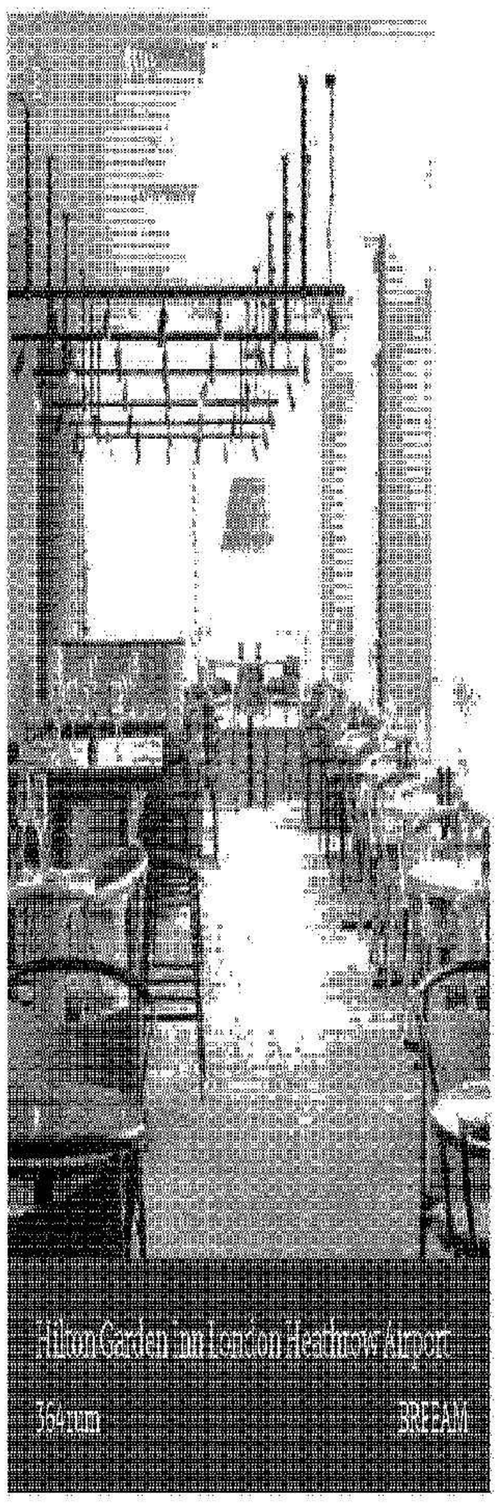
312 rum

Green Tourism Bronze



DoubleTree by Hilton Bath

176 rum

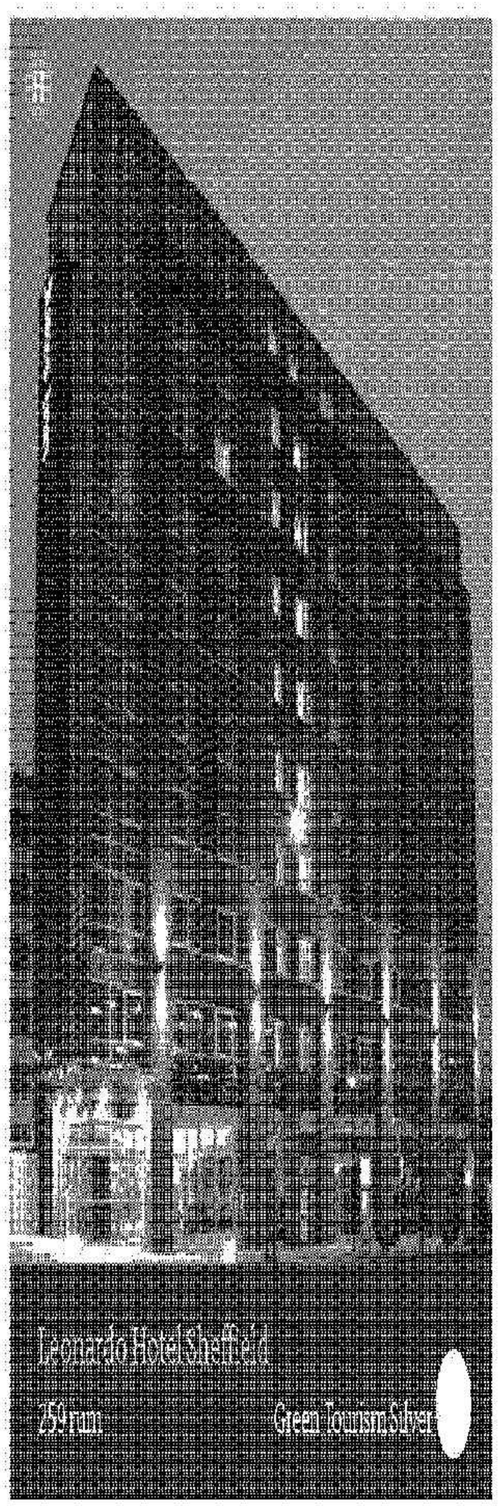


Hilton Garden Inn London Heathrow Airport

364 rum

BREEAM

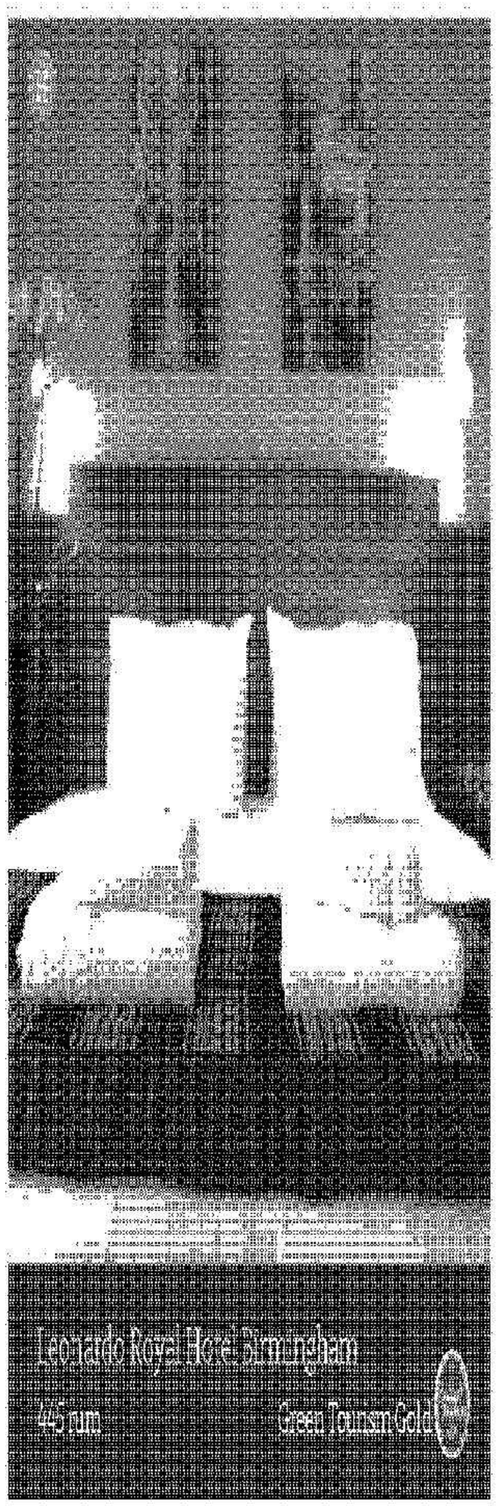
- International
- Regional
- Inhemsk



Leonardo Hotel Sheffield

259 rum

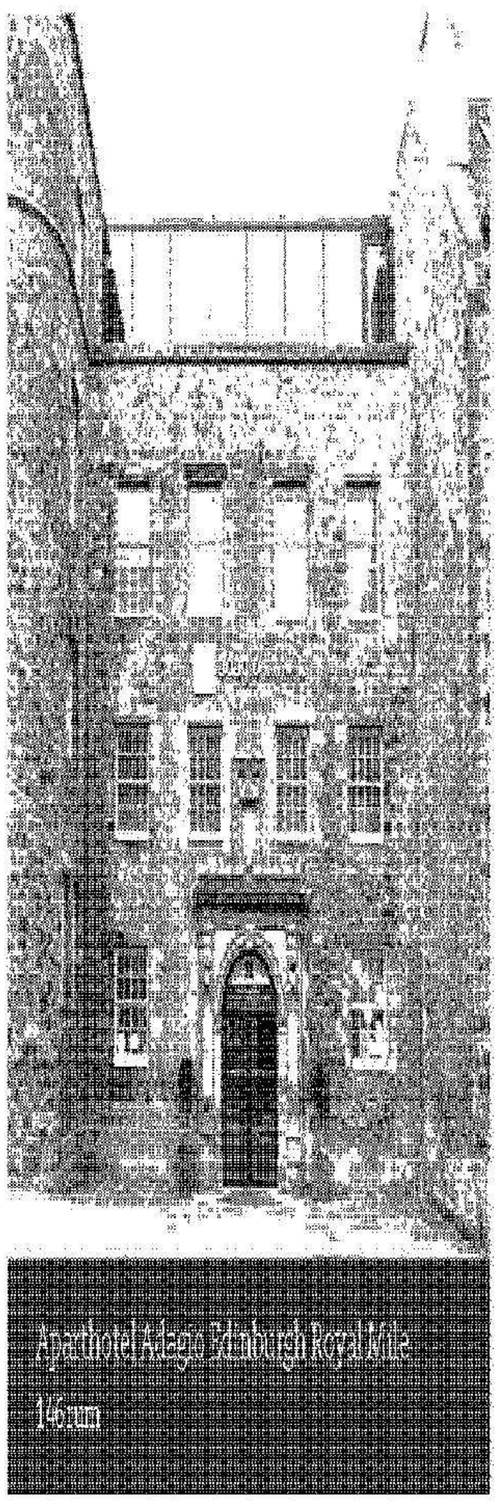
Green Tourism Silver



Leonardo Royal Hotel Birmingham

445 rum

Green Tourism Gold



Aparthotel Adagio Edinburgh Royal Mile

146 rum

- Hyresavtal
- Egen drift

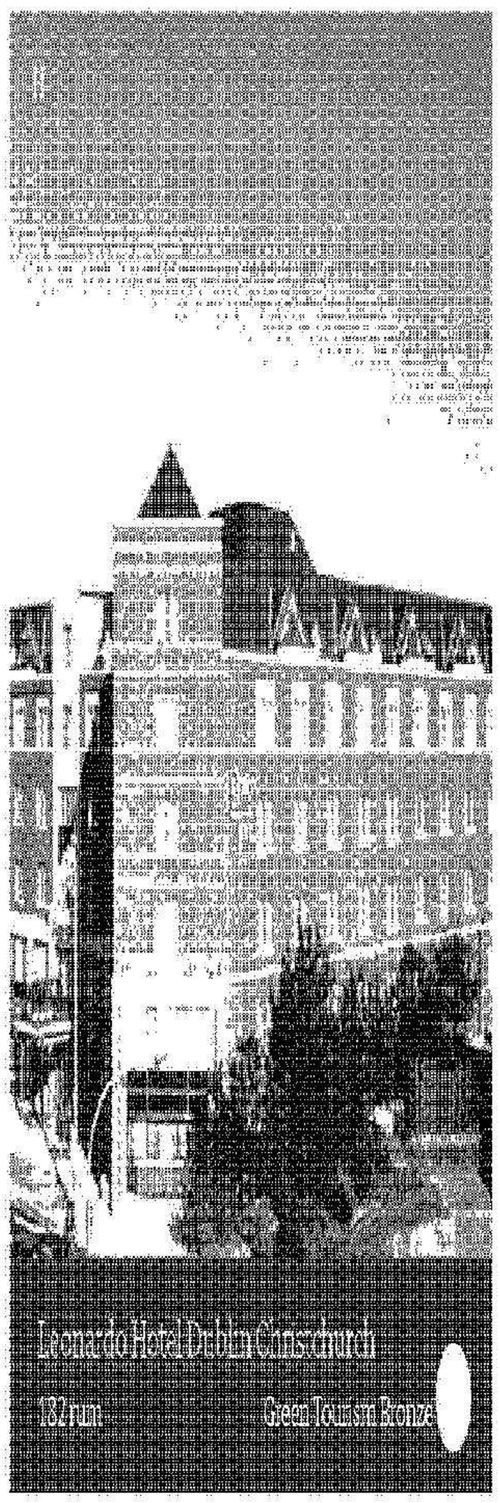
- Strategi och värdeskapande +
- Verksamheten +
- Marknad och trender +
- Fastigheter -
  - Geografisk översikt
  - Fastighetsportfölj
  - Värdeförändring fastigheter
  - Fastighetsförteckning
- Styrning +
- Finansiellt +

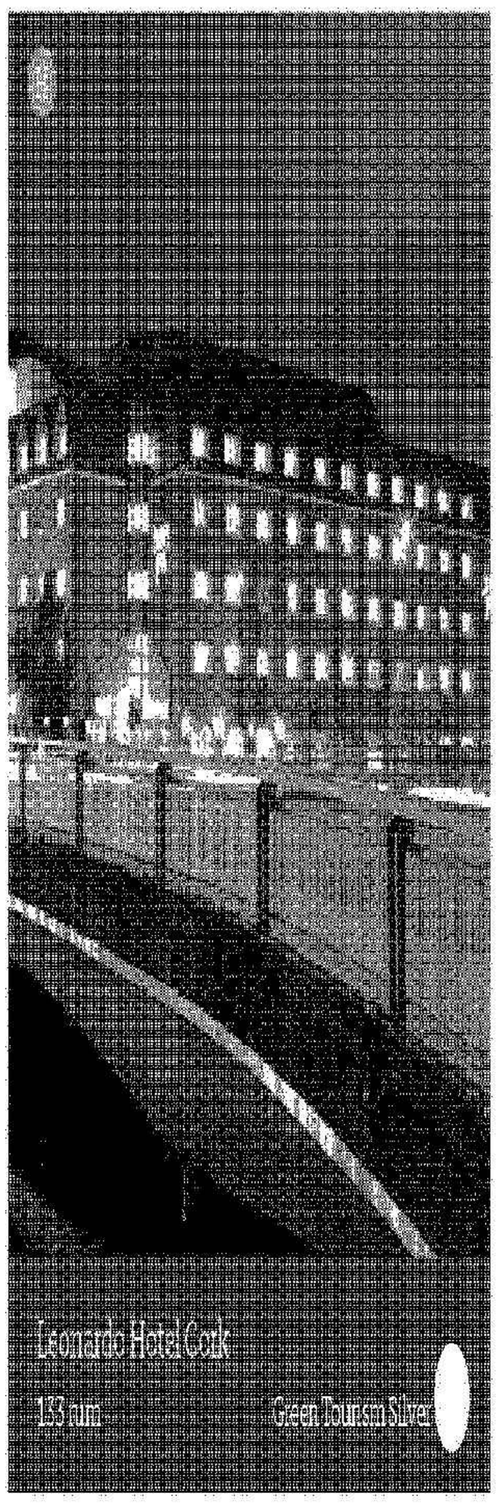
16% 25 hotell

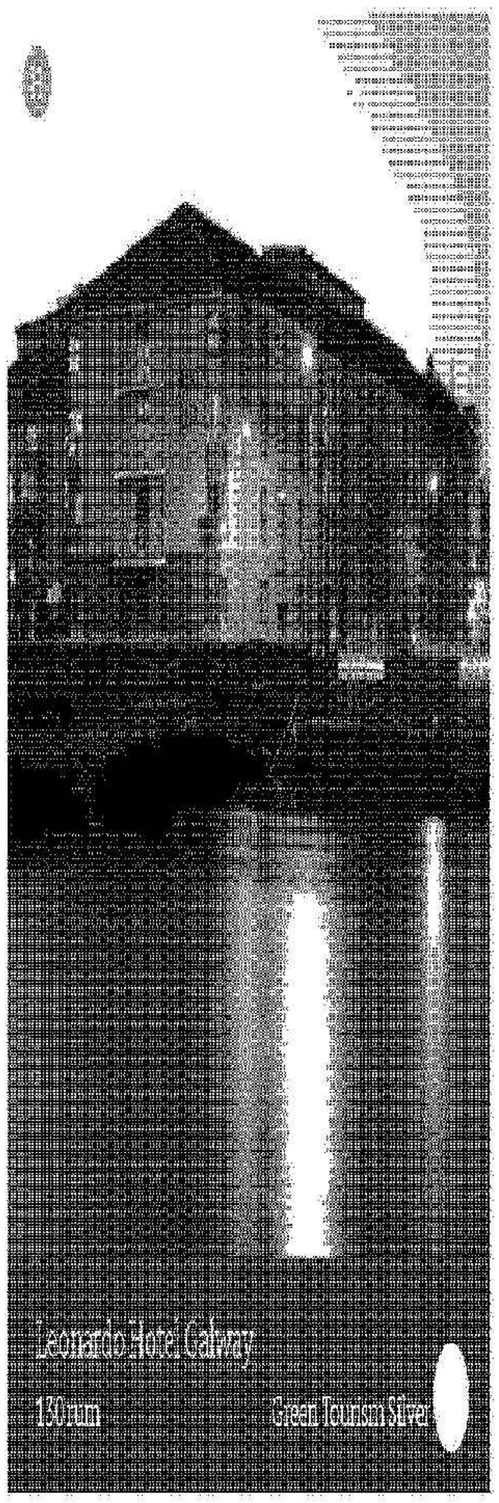
17% 6 042 rum

19% av marknadsvärdet

Irland





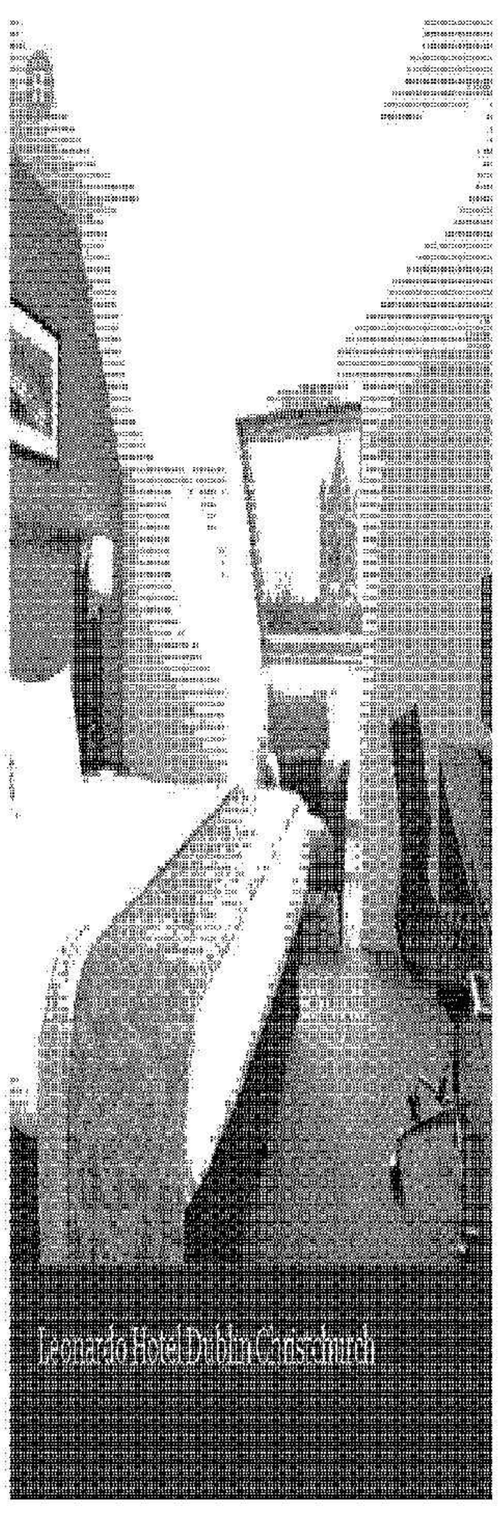


- Internationell
- Regional
- Inhemsk

2% 3 hotell

1% 445 rum

2% av marknadsvärdet





- Hyresavtal
- Egen drift

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter -

Geografisk översikt

Fastighetsportfölj

Värdeförändring fastigheter

Fastighetsförteckning

Styrning +

Finansiellt +

Fastighetsportfölj

Vid utgången av 2023 bestod Pandox fastighetsportfölj av 159 (157) hotellfastigheter med 35 851 (35 490) hotellrum i 12 (12) länder.

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

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

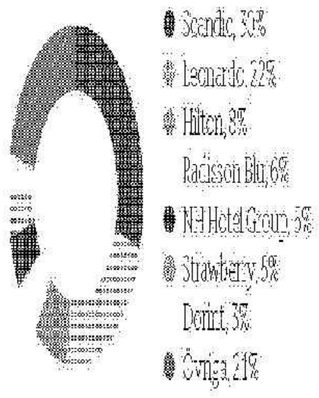
PORTFÖLJÖVERSIKT PER SEGMENT OCH LAND 31 DECEMBER 2023

	Antal		Marknadsvärde (MSEK)			
Hyresavtal	Hotell	Rum	Per land	% av totalt	Per rum	
Sverige (SE)	42	9 107	15 470	22	1,7	
Tyskland (GE)	33	5 872	12 600	18	1,3	
Storbritannien (GB)	20	4 827	10 538	15	2,2	
Finland (FI)	12	2 742	4 430	6	1,6	
Norge (NO)	14	2 573	3 303	5	1,3	
Danmark (DK)	8	1 843	4 063	6	2,2	
Belgien (BE)	3	765	1 425	2	1,3	
Österrike	2	539	1 374	2	2,5	
Irland (IE)	3	445	1 647	2	3,7	
Schweiz (CH)	1	206	957	1	4,6	
Nederländerna (NL)	1	189	1 228	2	6,5	
Summa Hyresavtal	139	30 201	57 226	83	1,9	
Egen drift						
Belgien (BE)	7	1 968	4 286	6	2,2	
Tyskland (GE)	5	1 490	3 774	5	2,5	
Storbritannien (GB)	5	1 221	2 681	4	2,2	
Kanada (CA)	1	595	631	1	1,1	
Nederländerna (NL)	1	216	414	1	1,9	
Finland (FI)	1	160	28	0	0,2	
Summa Egen drift	20	5 775	11 815	17	2,1	
Summa totalt	159	35 851	69 039	100	1,9	

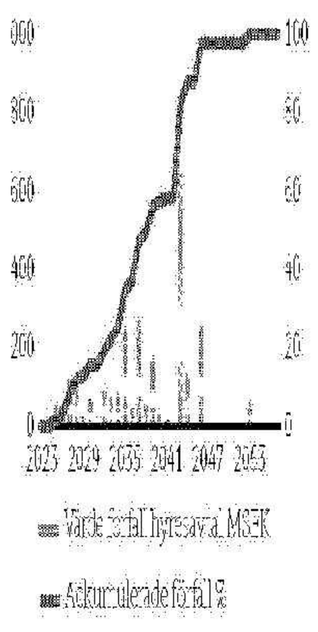
PORTFÖLJÖVERSIKT PER VARUMÄRKE 31 DECEMBER 2023

	Antal			
Varumärke	Hotell	Rum	% av totalt	Länder
Scandic	48	10 677	30	SE, NO, FI, DK
Leonardo	38	7 742	22	GB, IE, GE
Hilton	10	3 042	8	SE, FI, GB, BE, CA
Radisson Blu	8	2 033	6	SE, GE, GB, NO, BE
Strawberry	11	1 949	5	SE, NO
NH Hotels	7	1 681	5	AT, BE, GE
Dorint	5	1 085	3	GE
Mercure	3	610	2	GE
Elite Hotels	2	493	1	SE
Holiday Inn	2	469	1	BE, GE
Novotel	2	421	1	GE, NL
Tryp by	1	284	1	BE
Crowne Plaza	1	262	1	BE
Pullman	1	252	1	GE
Crypton	1	246	1	BE
Meininger	1	228	1	DK
Scandic Go	1	221	1	SE
Motel One	1	209	1	DK
Frichs	2	176	0	NO
Vienna House Easy	1	150	0	GE
Adagio	1	145	0	GE
Best Western	1	103	0	SE
Oberoverdevarumärken	12	3 166	9	SE, FI, BE, GE, NL, GB
Totalt	159	35 851	100	12

Rum per operatör/varumärke, 31 december 2023



Hyresavtalens förfalloprofil, 31 december 2023



Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter -
Geografisk översikt
Fastighetsportfölj
Värdeförändring fastigheter
Fastighetsförteckning
Styrning +
Finansiellt +

Värdeförändring fastigheter

Vid utgången av 2023 hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 69 039 (69 231) MSEK, varav 57 226 (57 563) MSEK för förvaltningsfastigheter och 11 813 (11 669) MSEK för rörelsefastigheter. Marknadsvärdet för rörelsefastigheter redovisas endast i informationssyfte och ingår i EPRA NRV. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Vid utgången av perioden hade rörelsefastigheter ett redovisat värde på 8 842 (8 450) MSEK.

Vid utgången av 2023 uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet för förvaltningsfastigheter till 6,09 (5.58) procent och för rörelsefastigheter till 7,02 (6.50) procent.

Läs mer om Pandox värdering av hotellfastigheter på sidorna 153–158.

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari, 2023)	57 563
+Förvärv	339
+Investeringar	493
+/–Omklassificeringar	467
+/–Värdeförändring	–1 294
+/–Utrangeringar	–223
+/–Valutakursförändring	–1 05
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (31 december, 2023)	57 225

VÄRDEFÖRÄNDRING RÖRELSEFASTIGHETER (REDOVISAS ENDAST I INFORMATIONSSYFTE)

	MSEK
Rörelsefastigheter, ingående balans (1 januari, 2023)	11 669
+Förvärv	1 245
+Investeringar	429
–Avyttringar	–615
+/–Omklassificeringar	–467
+/–Värdeförändring	–385
+/–Valutakursförändring	–62
Rörelsefastigheter, utgående balans (31 december, 2023)	11 813

LÅG VOLYM PÅ TRANSAKTIONSMARKNADEN 2023

Volymen på den globala hoteltransaktionsmarknaden sjönk under 2023 till den lägsta nivån sedan 2012 (pandemiåret 2020 undantaget) till följd av det nya högre räntelägets och geopolitisk instabilitet i Europa.

Trender på hotellmarknaden 2024:

- Fortsatt RevPAR-återhämtning för större städer till följd av ökat internationellt resande
- Fokus på utveckling och expansion av hotellvarumärken
- Ökat fokus på grön finansiering

ÖKAD TRANSAKTIONSAKTIVITET VÄNTAS 2024

JLL räknar med att den globala transaktionsvolymen kommer att öka med cirka 15–25 procent under 2024 mot bakgrund av sjunkande inflation och eventuellt sänkta räntor från världens centralbanker.

Källa: JLL Global Hotel Investment Outlook 2024.

Klimatriskanalys och klimatanpassning

Klimatriskanalyser av fastigheter och vid förvärv

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

Pandox använder sig av ett klimatriskverktyg som analyserar och värderar Pandox exponering mot fysiska klimatrisker och naturkatastrofrisker. Det identifierar också vilka klimatanpassningsåtgärder som behöver genomföras på fastighetsnivå. Samtliga fastigheter genomgick en desktopanalys under 2023. För fastigheter med hög risk ska en individuell behovsanalys genomföras för att avgöra om en platsbaserad utvärdering är nödvändig. Under 2023 genomfördes inga platsbaserade utvärderingar. En ny behovsanalys kommer genomföras för 2024.

Framgent ska utvärdering av klimatrisk och klimatanpassningsåtgärder vara en naturlig del av Pandox investeringsprocess.

Läs mer om Klimatriskanalysen och klimatanpassning på sidorna 99, 100, 105, 108 och 109.

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter -

Geografisk översikt

Fastighetsportfölj

Värdeförändring fastigheter

Fastighetsförteckning

Styrning +

Finansiellt +

Fastighetsförteckning

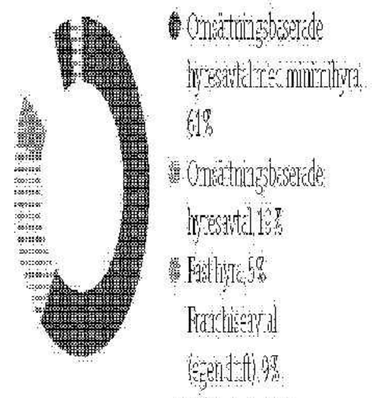
Hyresavtal

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/ Miljöledningssystem	Avtals-form	Operatör	Varumärke	Rum	Antal rum	Efter-frågan
SVERIGE									
Best Western Royal Star, Älvsjö	Stockholm	Mässområde		ÄM	Privat	Best Western	4 900	103	R
Clarion Hotel Grand Helsingborg	Helsingborg	Stadskärna	ISO 14001	ÄM	Strawberry Hotels	Clarion Hotel	8 555	158	D
Clarion Hotel Grand Östersund	Östersund	Stadskärna	ISO 14001	ÄM	Strawberry Hotels	Clarion Hotel	8 756	197	D
Elite Park Avenue, Göteborg	Göteborg	Stadskärna	Green Key	ÄM	Elite Hotels	Elite Hotels	21 998	325	R
Elite Stora Hotellet, Jönköping	Jönköping	Stadskärna	Green Key	ÄM	Elite Hotels	Elite Hotels	11 378	167	D
Hilton Stockholm Slussen	Stockholm	Stadskärna	LightStay, Green Key	Ö	Hilton	Hilton	18 416	289	R
Quality Hotel Ekoxen	Linköping	Stadskärna	ISO 14001	ÄM	Strawberry Hotels	Quality Hotel	14 671	208	D
Quality Hotel Grand Borås	Borås	Stadskärna	ISO 14001	ÄM	Strawberry Hotels	Quality Hotel	9 593	158	D
Quality Hotel Luleå	Luleå	Stadskärna	ISO 14001	ÄM	Strawberry Hotels	Quality Hotel	12 166	226	D
Quality Hotel Park Södertälje	Södertälje	Stadskärna	ISO 14001	Ö	Strawberry Hotels	Quality Hotel	10 292	203	D
Quality Hotel Winn Göteborg	Göteborg	Ringled	ISO 14001	ÄM	Strawberry Hotels	Quality Hotel	5 800	121	R
Radisson Blu Hotel, Arlandia	Stockholm	Flygplats	Green Key	ÄM	Radisson Hospitality	Radisson Blu	15 260	342	R
Radisson Blu Hotel, Malmö	Malmö	Stadskärna	Green Key	ÄM	Radisson Hospitality	Radisson Blu	18 969	229	D
Scandic Alvik, Stockholm	Stockholm	Ringled	Svanen	ÄM	Scandic Hotels	Scandic	12 075	324	R
Scandic Backadal, Göteborg	Göteborg	Ringled	Svanen	ÄM	Scandic Hotels	Scandic	9 397	236	R
Scandic Crown, Göteborg	Göteborg	Stadskärna	Svanen	Ö	Scandic Hotels	Scandic	24 380	338	R
Scandic Elmia, Jönköping	Jönköping	Mässområde	Svanen	ÄM	Scandic Hotels	Scandic	11 230	287	D
Scandic Go Fridhemsplan[1]	Stockholm	Stadskärna		ÄM	Scandic Hotels	Scandic Go	6 000	221	R
Scandic Grand, Örebro	Örebro	Stadskärna	Svanen	Ö	Scandic Hotels	Scandic	12 900	224	D
Scandic Hallandia, Halmstad	Halmstad	Stadskärna	Svanen	Ö	Scandic Hotels	Scandic	7 617	170	D
Scandic Helsingborg Nord	Helsingborg	Ringled	Svanen	ÄM	Scandic Hotels	Scandic	9 599	240	D
Scandic Järva Krog, Stockholm	Stockholm	Ringled	Svanen	Ö	Scandic Hotels	Scandic	11 506	215	R
Scandic Kalmar Väst	Kalmar	Flygplats	Svanen	ÄM	Scandic Hotels	Scandic	5 485	150	D
Scandic Kista	Stockholm	Stadskärna	Svanen	Ö	Scandic Hotels	Scandic	5 517	149	R
Scandic Kramer, Malmö	Malmö	Stadskärna	Svanen	Ö	Scandic Hotels	Scandic	7 441	113	D
Scandic Kungens Kurva, Stockholm	Stockholm	Ringled	Svanen	ÄM	Scandic Hotels	Scandic	11 581	266	R
Scandic Linköping Väst	Linköping	Ringled	Svanen	ÄM	Scandic Hotels	Scandic	6 105	153	D
Scandic Luleå	Luleå	Ringled	Svanen, BREEAM Very Good	ÄM	Scandic Hotels	Scandic	11 513	273	D
Scandic Malmen, Stockholm	Stockholm	Stadskärna	Svanen	ÄM	Scandic Hotels	Scandic	15 130	332	R
Scandic Mölndal, Göteborg	Göteborg	Stadskärna	Svanen	Ö	Scandic Hotels	Scandic	11 000	208	R
Scandic Norrköping Nord	Norrköping	Ringled	Svanen	ÄM	Scandic Hotels	Scandic	6 758	151	D
Scandic Park, Stockholm	Stockholm	Stadskärna	Svanen	Ö	Scandic Hotels	Scandic	12 290	203	R
Scandic Plaza, Borås	Borås	Stadskärna	Svanen	Ö	Scandic Hotels	Scandic	10 592	204	D
Scandic St Jörgen, Malmö	Malmö	Stadskärna	Svanen	ÄM	Scandic Hotels	Scandic	24 401	238	D
Scandic Segevång, Malmö	Malmö	Ringled	Svanen	ÄM	Scandic Hotels	Scandic	6 234	169	D
Scandic Skärholmen	Stockholm	Stadskärna	Svanen	Ö	Scandic Hotels	Scandic	7 400	206	R
Scandic Star Sollentuna	Stockholm	Stadskärna	Svanen	ÄM	Scandic Hotels	Scandic	18 573	270	R
Scandic Sundsvall Nord	Sundsvall	Ringled	Svanen	ÄM	Scandic Hotels	Scandic	4 948	169	D
Scandic Södertälje	Södertälje	Ringled	Svanen	ÄM	Scandic Hotels	Scandic	5 630	131	D
Scandic Winn, Karlstad	Karlstad	Stadskärna	Svanen	Ö	Scandic Hotels	Scandic	10 580	139	D
Scandic Örebro Väst	Örebro	Ringled	Svanen	ÄM	Scandic Hotels	Scandic	7 621	212	D
Vildmarkshotellet, Kolmården	Norrköping	Resort	Svanen	ÄM	Parks & Resorts	Övernde	10 300	213	D

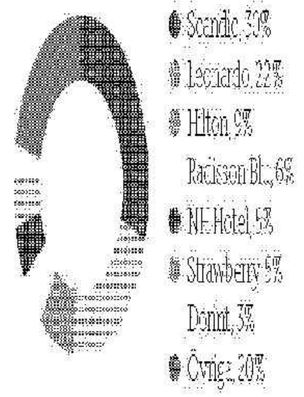
[1] Hyresavtal med Scandic och varumärket Scandic Go tilldelades i maj under andra halvåret 2024.

Fakta Pandox totala portfölj

Rum per avtalstyp, 31 december 2023



Rum per varumärke, 31 december 2023



Teckenförklaring

Ö	Omsättningsbaserad
ÄM	Omsättningsbaserad med minimihyra
ÄR	Omsättnings- och resultatbaserad
R	Resultatbaserad
F	Fast
RÖ	Internationell resultatbaserad
M	Managementavtal
FR	Franchisegivare
ÄM	Ägare med managementavtal
D	Domestic (Nationell)
R	Regional (Regional)
I	International (Internationell)

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter -

Geografisk översikt

Fastighetsportfölj

Värdeförändring fastigheter

Fastighetsförteckning

Styrning +

Finansiellt +

Pandox

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/ Miljöledningssystem	Avtalsform	Operatör	Varumärke	Rum	Antal rum	Efterfrågan
NORGE									
Clarion Collection Hotel Arctic no	Harstad	Stadskärna	ISO 14001	ÄM	Strawberry Hotels	Clarion Collection Hotel	5 034	112	D
Clarion Collection Hotel Bastion	Oslo	Stadskärna	ISO 14001	Ö	Strawberry Hotels	Clarion Collection Hotel	4 638	99	R
Comfort Hotel Børsparken	Oslo	Stadskärna	ISO 14001	ÄM	Strawberry Hotels	Comfort Hotel	5 736	248	R
Comfort Hotel Bergen	Bergen	Stadskärna	ISO 14001	ÄM	Strawberry Hotels	Comfort Hotel	5 926	159	D
Scandic Alexandra, Molde	Molde	Stadskärna		Ö	Scandic Hotels	Scandic	18 356	165	D
Radisson Blu Hotel, Bodø	Bodø	Stadskärna	Green Key	ÄM	Radisson Hospitality	Radisson Blu	16 546	191	D
Scandic Kokstad, Bergen	Bergen	Flygplats	Svanen	Ö	Scandic Hotels	Scandic	9 654	199	D
Scandic Bodø	Bodø	Stadskärna	Svanen	Ö	Scandic Hotels	Scandic	8 750	136	D
Scandic Hafjell	Øyer	Resort		Ö	Scandic Hotels	Scandic	9 540	210	D
Scandic Lillehammer	Lillehammer	Stadskärna	Svanen	Ö	Scandic Hotels	Scandic	18 000	303	D
Frich's Hotel Hamar [1]	Hamar	Ringled	Svanen	ÄM	Frich's	Frich's	9 250	176	D
Scandic Solli, Oslo	Oslo	Stadskärna	Svanen	ÄM	Scandic Hotels	Scandic	12 962	226	R
Scandic Sørlandet, Kristiansand	Kristiansand	Resort	Svanen	Ö	Scandic Hotels	Scandic	9 940	210	D
Scandic Valdres, Fagernes	Fagernes	Resort	Svanen	Ö	Scandic Hotels	Scandic	10 310	139	D
DANMARK									
Urban House by Meininger Copenhagen	København	Stadskärna		ÄM	MEININGER Hotels	MEININGER	8 158	228	R
Motel One Copenhagen	København	Stadskärna	Green Key, ISO 14001, ISO 50001	ÄM	Motel One	Motel One	7 963	206	R
Hotel Mayfair Copenhagen [2]	København	Stadskärna	[illegible]	ÄM	Strawberry Hotels (kommanditbolag)	[illegible]	7 468	203	R
Scandic Copenhagen	København	Stadskärna	Svanen	Ö	Scandic Hotels	Scandic	31 500	486	R
Scandic Glostrup	København	Ringled	Svanen	Ö	Scandic Hotels	Scandic	5 767	120	R
Scandic Hvidovre	København	Ringled	Svanen	Ö	Scandic Hotels	Scandic	9 005	207	R
Scandic Kolding	Kolding	Ringled	Svanen	ÄM	Scandic Hotels	Scandic	10 472	136	D
Scandic Sluseholmen	København	Ringled	Svanen	Ö	Scandic Hotels	Scandic	14 177	215	R
FINLAND									
Skyline Airport Hotel	Vantaa	Flygplats		ÄM	Privat	Ei tiedossa	9 717	215	R
Pilot Airport Hotel	Vantaa	Flygplats		Ö	Privat	Ei tiedossa	3 570	109	R
Hilton Helsinki Kalastajatorppa	Helsingfors	Ringled	ISO 14001, ISO 50001	ÄM	Scandic Hotels	Hilton	26 171	238	R
Hilton Helsinki Strand	Helsingfors	Stadskärna	ISO 14001, ISO 50001	ÄM	Scandic Hotels	Hilton	18 456	190	R
Scandic Imatran Valtionhotelli	Imatra	Stadskärna	Svanen	ÄM	Scandic Hotels	Scandic	12 234	137	D
Scandic Esbo	Esbo	Ringled	Svanen	Ö	Scandic Hotels	Scandic	6 407	96	D
Scandic Grand Marina, Helsingfors	Helsingfors	Stadskärna	Svanen	ÄM	Scandic Hotels	Scandic	29 607	470	R
Scandic Jyväskylä	Jyväskylä	Stadskärna	Svanen	ÄM	Scandic Hotels	Scandic	8 952	150	D
Scandic Kuopio	Kuopio	Stadskärna	Svanen	ÄM	Scandic Hotels	Scandic	9 538	137	D
Scandic Park, Helsingfors	Helsingfors	Stadskärna	Svanen	ÄM	Scandic Hotels	Scandic	32 271	523	R
Scandic Rosendahl, Tampere	Tammerfors	Resort	Svanen	Ö	Scandic Hotels	Scandic	18 348	213	D
Scandic Tampere City	Tammerfors	Stadskärna	Svanen	ÄM	Scandic Hotels	Scandic	19 012	263	D

[1] Nytt hyresavtal träder i kraft under andra halvåret 2024.
[2] Nytt hyresavtal med Strawberry Hotels och varumärket Ei tiedossa träder i kraft senast under 2025.

Teckenförklaring

Ö Ömsesidigt ägarstyrd
ÄM Ömsesidigt ägarstyrd med decentraliserad minoritetsägare
ÄR Ömsesidigt ägarstyrd med riskkapitalägare
R Resultatbaserad
F Fast
IO Internationell ömsesidigt ägarstyrd
LM Management med lokal förankring
FR Franchisegivare
AM Asset management med lokal förankring
C Centrala (Urban)
R Regionala (Regional)
I Internationella (International)

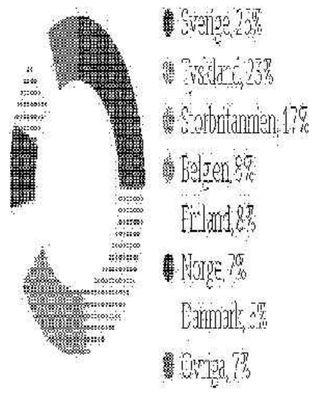
Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter -
Geografisk översikt
Fastighetsportfölj
Värdeförändring fastigheter
Fastighetsförteckning
Styrning +
Finansiellt +

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/ Miljöledningssystem	Avtalsform	Operatör	Varumärke	Rum	Antal rum	Efterfrågan
TYSKLAND									
Dorint Hotel am Main Taunus Zentrum Frankfurt	Frankfurt	Ringled		F	HR Group	Dorint	13 518	282	R
Dorint Hotel an der Kongresshalle Augsburg	Augsburg	Stadskärna		OM	HR Group	Dorint	5 300	134	D
Dorint Hotel an den Westfalenhalle Dortmund	Dortmund	Mässområde		OM	HR Group	Dorint	14 090	221	D
Dorint Hotel am Dom Erfurt	Erfurt	Stadskärna		OM	HR Group	Dorint	13 190	160	D
Dorint Parkhotel Bad Neuenahr	Bad Neuenahr	Resort		F	HR Group	Dorint	22 490	236	D
Mercure Hotel Frankfurt Airport	Frankfurt	Flygplats		F	HR Group	Mercure	5 525	150	R
Mercure Hotel Frankfurt Eschborn Ost	Frankfurt	Stadskärna		F	HR Group	Mercure	10 000	224	R
Mercure Hotel München Neuperlach	München	Stadskärna		F	HR Group	Mercure	12 172	253	R
Pullman Hotel Stuttgart Fontana	Stuttgart	Stadskärna	Certified Green Hotel	F	HR Group	Pullman	13 666	252	R
Mercure Hotel Schweinfurt Maininsel	Schweinfurt	Stadskärna	Green Key	F	HR Group	Mercure	9 929	133	D
Leonardo Hotel Aachen	Aachen	Stadskärna		OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	5 320	99	D
Leonardo Hotel Düsseldorf Airport-Ratingen	Düsseldorf	Flygplats	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	9 900	199	R
Leonardo Hotel Düsseldorf City Center	Düsseldorf	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	10 544	134	R
Leonardo Hotel Frankfurt City South	Frankfurt	Flygplats		OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	15 800	296	R
Leonardo Hotel Hamburg City Nord	Hamburg	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	9 237	132	R
Leonardo Hotel Hannover	Hannover	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	10 350	178	D
Leonardo Hotel Hannover Airport	Hannover	Flygplats	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	11 777	214	D
Leonardo Hotel Heidelberg	Heidelberg	Stadskärna		OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	9 484	169	D
Leonardo Hotel Heidelberg-Walldorf	Heidelberg	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	7 966	161	D
Leonardo Hotel Karlsruhe	Karlsruhe	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	8 853	147	D
Leonardo Hotel Köln-Bonn Airport	Köln	Flygplats	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	7 900	177	R
Leonardo Hotel Mannheim City Center	Mannheim	Stadskärna		OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	10 500	148	D
Leonardo Hotel Mönchengladbach	Mönchengladbach	Stadskärna		OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	6 018	128	D
Leonardo Royal Hotel Baden-Baden	Baden-Baden	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Royal	8 500	121	D
Leonardo Royal Hotel Düsseldorf Königsallee	Düsseldorf	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Royal	20 771	253	R
Leonardo Royal Hotel Frankfurt	Frankfurt	Stadskärna		OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Royal	24 000	449	R
Leonardo Royal Hotel Köln-Am Stadtwald	Köln	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Royal	9 500	150	R
Leonardo Hotel Wolfsburg City Center	Wolfsburg	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	19 275	343	D
NH Collection Hamburg	Hamburg	Stadskärna	Bioscore	F	NH Hotel Group	NH Collection	11 611	129	R
NH Frankfurt Airport	Frankfurt	Flygplats	Bioscore	OM	NH Hotel Group	NH	14 564	158	R
NH München Airport	München	Flygplats	Bioscore	OM	NH Hotel Group	NH	7 148	236	R
Radisson Blu Hotel, Cologne	Köln	Mässområde	Green Key	OM	Radisson Hospitality	Radisson Blu	29 600	393	R
Scandic Nürnberg Central[1]	Nürnberg	Stadskärna	Fair Pflichtet, ISO 14040	OM	Scandic Hotels	Scandic	14 795	311	D

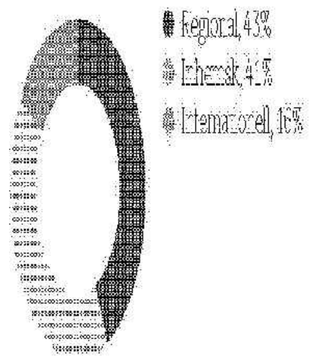
[1] Tidigare Hotel Pomander Nürnberg.

Fakta Pandox totala portfölj

Rum per land,
31 december 2023



Rum per efterfrågetyp,
31 december 2023



Teckenförklaring

C	Consulting(-avtal)
CM	Consulting(-avtal) med garanti
CR	Consulting- och resultatbaserad
R	Resultatbaserad
F	Fast
IO	International franchisetagare
M	Management
FR	Franchisegivare
AM	Asset management-avtal
D	Domestic (Nationell)
R	Regional (Regional)
I	International (Internationell)

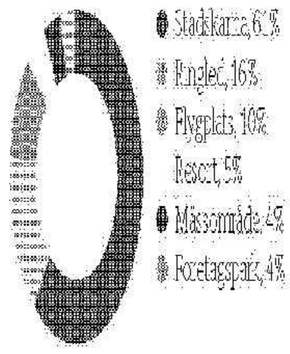
Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter -
Geografisk översikt
Fastighetsportfölj
Värdeförändring fastigheter
Fastighetsförteckning
Styrning +
Finansiellt +

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/ Miljöledningssystem	Avtalsform	Operatör	Varumärke	Rum	Antal rum	Efterfrågan
STORBRITANNIEN									
England									
Hilton London Heathrow Airport	London	Flygplats	ISO14001, ISO50001	Ö	Hilton	Hilton	25 090	398	I
Leonardo Royal Hotel Birmingham	Birmingham	Stadskärna	Green Tourism Gold	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Royal	27 465	445	R
Leonardo Hotel Bradford	Bradford	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	6 092	138	D
Leonardo Royal Hotel Brighton Waterfront	Brighton	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Royal	11 866	216	R
Leonardo Hotel Cheltenham	Cheltenham	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	6 416	122	D
Leonardo Hotel East Midlands Airport	East Midlands	Flygplats	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	7 869	164	D
Leonardo Hotel and Conference Venue Hinckley Island	Hinckley	Ringled	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	28 290	362	D
Leonardo Hotel Leeds	Leeds	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	13 615	246	D
Leonardo Hotel London Croydon	London	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	12 749	240	I
Leonardo Hotel Manchester	Manchester	Stadskärna	Green Tourism Gold	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	10 160	265	R
Leonardo Hotel Middlesbrough	Middlesbrough	Stadskärna	Green Tourism Bronze	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	8 625	132	D
Leonardo Royal Hotel Oxford	Oxford	Ringled	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Royal	16 255	240	R
Leonardo Hotel Sheffield	Sheffield	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	11 600	259	D
Leonardo Hotel Swindon	Swindon	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	9 589	229	D
The Midland Hotel Manchester	Manchester	Stadskärna	Green Tourism Bronze	OM	Fattal Hotel Group	Governde	34 506	312	R
Nordirland									
Leonardo Hotel Belfast	Belfast	Stadskärna	Green Tourism Bronze	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	13 023	270	D
Skottland									
Leonardo Hotel Glasgow	Glasgow	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	14 644	321	R
Leonardo Hotel Inverness	Inverness	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	4 993	118	D
Aparthotel Adagio Edinburgh Royal Mile	Edinburgh	Stadskärna		OM	Adagio	Aparthotel Adagio	8 720	146	R
Wales									
Leonardo Hotel Cardiff	Cardiff	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	10 400	142	D
IRLAND									
Leonardo Hotels Cork	Cork	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	4 708	153	D
Leonardo Hotels Dublin Christchurch	Dublin	Stadskärna	Green Tourism Bronze	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	6 475	132	I
Leonardo Hotels Galway	Galway	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	5 107	130	R
ÖVRIGA									
Belgien									
nhow Brussels Bloom	Brysse l	Stadskärna	Bioscore	OM	NH Hotel Group	NH	26 963	305	I
NH Brussels EU Berlaymont	Brysse l	Stadskärna	Green Key	OM	NH Hotel Group	NH	10 827	214	I
Citybox Brussels [1)]	Brysse l	Stadskärna		OM	Pandox	Citybox (kommande)	9 246	246	I
Nederländerna									
Park Central Amsterdam	Amsterdam	Stadskärna		OM	Grand City Hotels	Governde	10 811	189	I
Schweiz									
Radisson Blu Hotel, Basel	Basel	Stadskärna		OM	Radisson Hospitality	Radisson Blu	19 493	206	R
Österrike									
NH Collection Salzburg City	Salzburg	Stadskärna	Bioscore	OM	NH Hotel Group	NH Collection	7 301	146	R
NH Vienna Airport	Wien	Flygplats	Bioscore	OM	NH Hotel Group	NH	22 206	499	I

1) Nytillträtt med ockupation. Citybox Leiden kan förväntas under andra halvåret 2024.

Fakta Pandox totala portfölj

Rum per läge, 31 december 2023



Teckenförklaring

Q	Omsättningsbaserad
OM	Omsättningsbaserad med kontrakterad miniminivå
OR	Omsättnings- och resultatbaserad
R	Resultatbaserad
F	Fast
IO	Internationellt resultatbaserad
M	Managementavtal
FR	Franchiseavtal
AM	Asset management-avtal
D	Domestic (inhemsk)
R	Regional (Regional)
I	International (Internationell)

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter -

Geografisk översikt

Fastighetsportfölj

Värdeförändring fastigheter

Fastighetsförteckning

Styrning +

Finansiellt +

Egen drift

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/ Miljöledningssystem	Avtalsform	Operatör	Varumärke	Kvm	Antal rum	Efterfrågan
BELGIEN									
Crowne Plaza Antwerpen	Antwerpen	Ringled	Green Key, IHG Green Engage, Safe Guard, BREEAM In-use Very Good	FR	Pandox	Crowne Plaza	18 340	262	D
DoubleTree by Hilton Brussels City	Bryssel	Stadskärna	Green Key, IHG Green Engage, Safe Guard	FR	Pandox	DoubleTree by Hilton	28 095	364	I
Hilton Grand Place Brussels	Bryssel	Stadskärna	Green Key, ISO14001, ISO50001, Green Tourism, BREEAM In-use Very Good	FR	Pandox	Hilton	22 186	224	I
Holiday Inn Brussels Airport	Bryssel	Flygplats	Green Key, IHG Green Engage, BREEAM-certifiering pågår	FR	Pandox	Holiday Inn	21 072	310	I
Hotel Hubert Brussels	Bryssel	Stadskärna	Green Key, BREEAM In Use Very Good	IO	Pandox	Cresponde	4 650	100	I
Hotel Indigo Brussels - City	Bryssel	Stadskärna	Green Key, Safe Guard, BREEAM In Use Very Good	FR	Pandox	Indigo	13 850	284	I
The Hotel Brussels	Bryssel	Stadskärna	Green Key, BREEAM In-use Very Good	IO	Pandox	Cresponde	35 612	421	I
FINLAND									
Hotel Korpilampi, Espoo	Espoo	Resort	Green Key, BREEAM In-use Very Good	IO	Pandox	Cresponde	12 918	160	D
KANADA									
DoubleTree by Hilton Montreal	Montreal	Stadskärna	Green Key, Safe Guard	FR	Pandox	DoubleTree by Hilton	44 146	595	I
NEDERLÄNDERNA									
Novotel den Haag World Forum	Haag	Mässområde		M	Scape Hospitality	Novotel	10 500	216	R
STORBRITANNIEN									
England									
Hilton Garden Inn London Heathrow Airport	London	Flygplats	Green Key, BREEAM In Use Very Good	FR	Pandox	Hilton Garden Inn	14 733	364	I
DoubleTree by Hilton Bath	Bath	Stadskärna	Green Tourism (pågående certifiering)	M	Axiom Hospitality	DoubleTree by Hilton	7 266	176	R
The Queens Hotel Leeds	Leeds	Stadskärna	Green Tourism (pågående certifiering)	M	Axiom Hospitality	Cresponde	20 159	252	D
Nordirland									
Hilton Belfast	Belfast	Stadskärna	Green Tourism (pågående certifiering)	M	Axiom Hospitality	Hilton	14 870	202	R
Skottland									
Radisson Blu Hotel, Glasgow	Glasgow	City	Green Tourism Silver, BREEAM In-use Very Good	M	Radisson Hospitality	Radisson Blu	20 361	247	R
TYSKLAND									
Holiday Inn Lübeck	Lübeck	Ringled	IHG Green Engage, BREEAM In-use Very Good	FR	Pandox	Holiday Inn	7 022	159	D
Hotel Berlin, Berlin	Berlin	Stadskärna	Green Key, BREEAM In-use Very Good	IO	Pandox	Cresponde	42 610	701	I
Novotel Hannover	Hannover	Stadskärna	Green Key, Safe Guard	M	Scape Hospitality	Novotel	13 048	205	D
Radisson Blu Hotel, Bremen	Bremen	Stadskärna	Green Key, BREEAM In Use Very Good,	FR	Pandox	Radisson Blu	21 000	235	D
Radisson Blu Hotel, Dortmund	Dortmund	Mässområde	Green Key, BREEAM In Use Very Good, Safe Guard	FR	Pandox	Radisson Blu	9 106	190	D
						Summa kvadratmeter:	2 102 973		

Externa förvaltningsavtal

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/ Miljöledningssystem	Avtalsform	Operatör	Varumärke	Kvm	Antal rum	Efterfrågan
BAHAMAS									
Pelican Bay, Grand Bahama Island[1)]	Ducaya	Resort	Clean & Pristine	AM	Sundt AS	Cresponde	NM	186	

[1)] Ägs av Sundt AS, utom såående fil Helene Sundt AS och 365 Fastighets AS som är en av Pandox huvudsakliga ägare. Pandox uppbär ersättning baserad på en procentsats av hotellomsättningen.

Pandox egna varumärken, 31 december 2023

The Hotel. BRUSSELS

Hotel Berlin, Berlin

Hotel Hubert Grand Place

HOTEL mayfair

HOTELLI KORPILAMPI

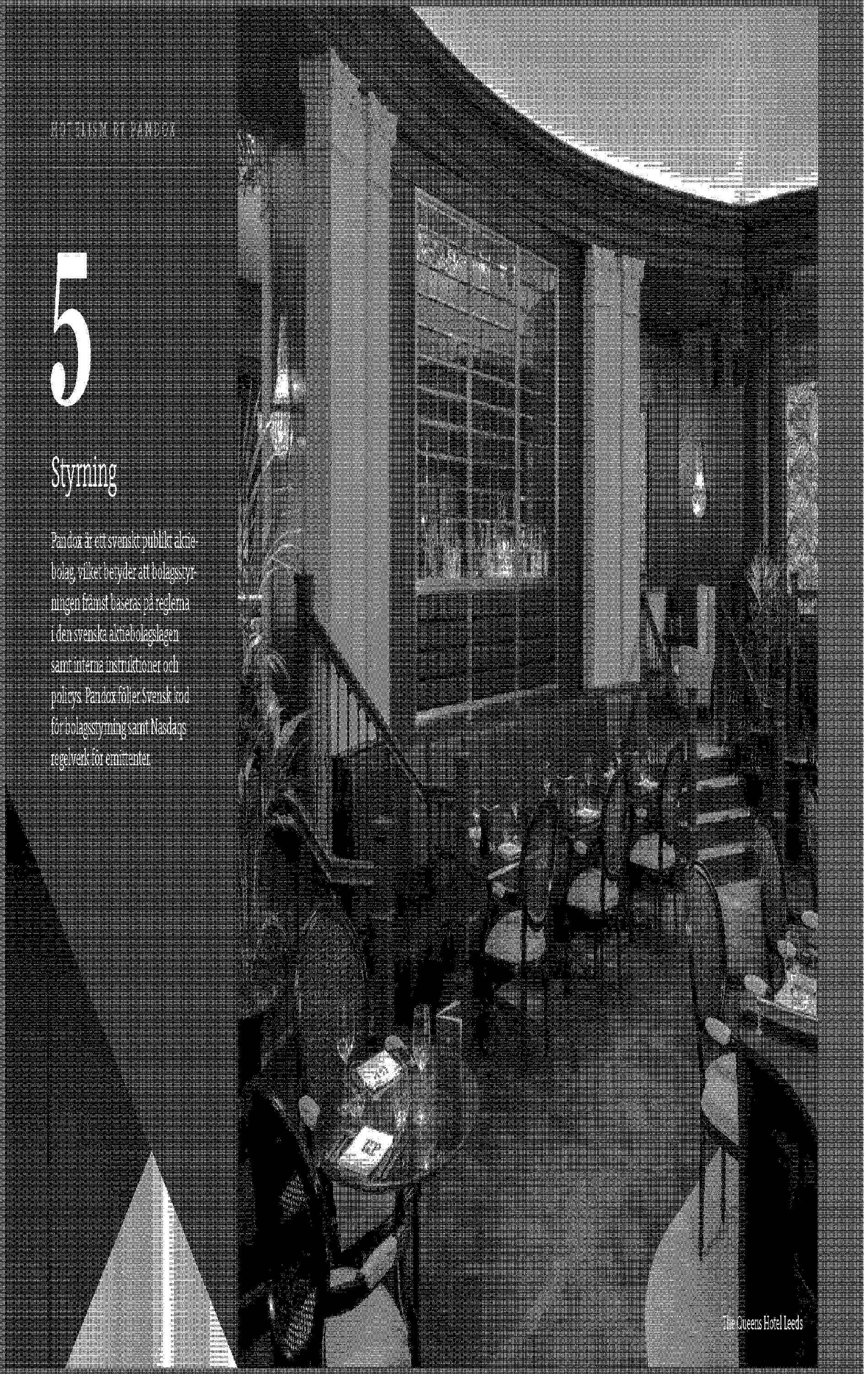
Hotel Pomander

Teckenförklaring

- O Omsättningsbaserad
- OM Omsättningsbaserad med miniminivå (kontraktsenlig minimiavgift)
- OR Omsättnings- och resultatbaserad
- R Resultatbaserad
- F Fast
- IO International Hospitality Operator
- M Management avtal
- FR Franchisegivare
- AM Asset management avtal

- D Domestic (Nationell)
- R Regional (Regional)
- I International (Internationell)

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter -
Geografisk översikt
Fastighetsportfölj
Värdeförändring fastigheter
Fastighetsförteckning
Styrning +
Finansiellt +



5

Styrning

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

The Queens Hotel Leeds

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning -

Ordförandeord

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse och revisor

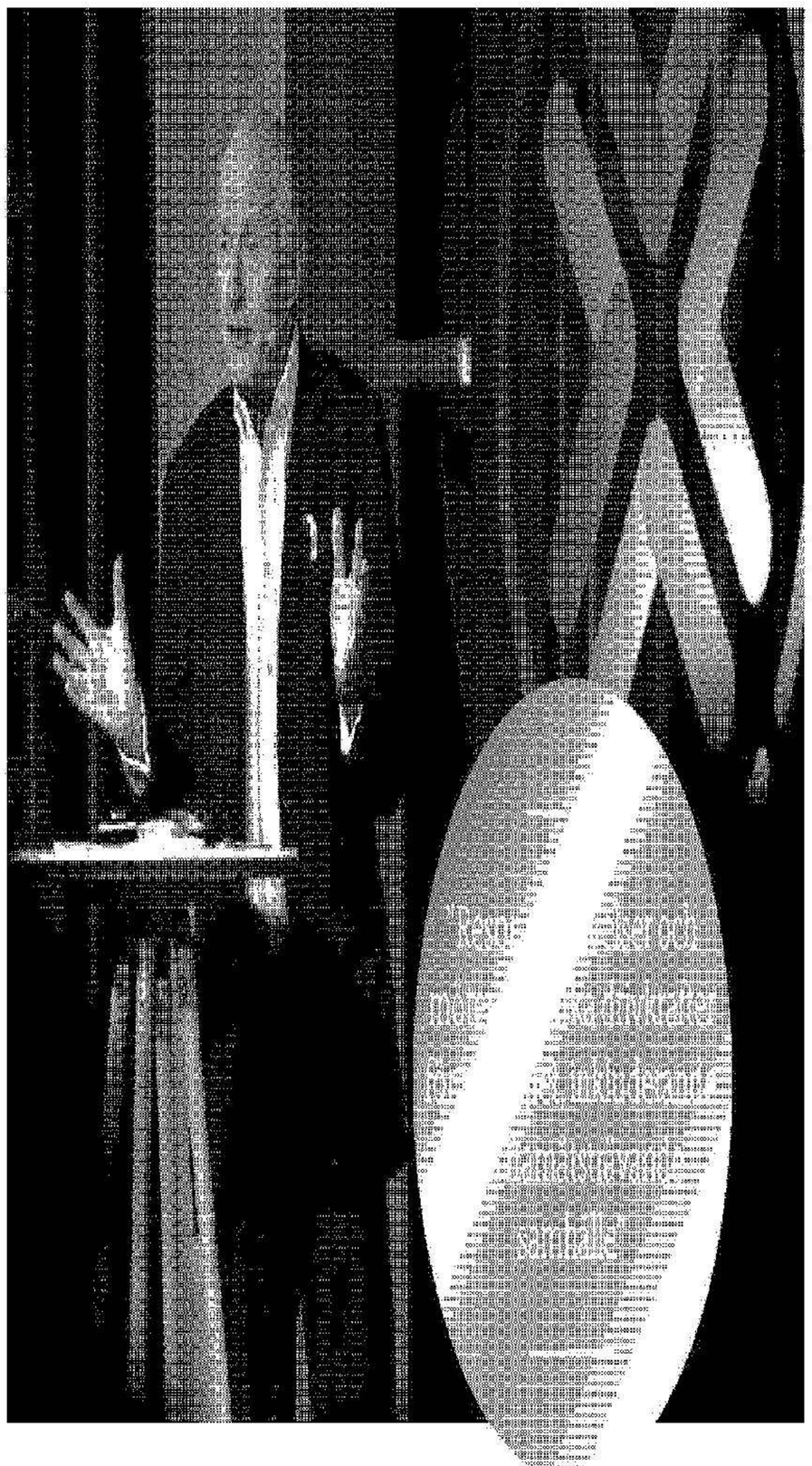
Ledande befattningshavare

Risker och riskhantering

Finansiellt +

Pandox

Ett bra år för Pandox



Kära aktieägare,

2023 var ett bra år för Pandox. Efterfrågan i hotellmarknaden var stabil med en stark snittprisutveckling, vilket växlade ut i god tillväxt i både intäkter och driftnetto. Vår modell med rörliga intäkter kompenserade till stor del för både högre räntekostnader och högre direktavkastningskrav. Vi återinförde en utdelning om 2,50 kronor per aktie i april och aktiens totalavkastning uppgick till 29 procent, vilket var högre än relevanta jämförelseindex på Stockholmsbörsen.

Ett aktivt styrelseår

2023 var ett år där vi arbetade med flera strategiska frågor parallellt, varav de viktigaste följer nedan:

- **Refinansiering**, där styrelsen och finansutskottet stöttade företagsledningen i arbetet med att refinansiera totalt motsvarande cirka 15 337 MSEK med relationsbanker i olika länder, vilket ökade den genomsnittliga återbetalningstiden till 2,3 år. Styrelsen har under året också medverkat till att Pandox räntesäkrat en större del av låneportföljen än tidigare.
- **Hållbarhet**, där arbetet gick framåt i hög takt drivet av affärsmässig hänsyn och nya regulatoriska krav. Styrelsen fattade beslut om vetenskapsbaserade mål för Scope 1-3, som i november godkändes av Science Based Targets initiative (SBTi). Redan innan målen godkändes hade vi fattat beslut om ett transformativt investeringsprogram om cirka 29 MEUR, med god avkastning, i affärssegmentet Egen drift. Baserat på programmet bedömer vi att Egen drift kommer att ha goda förutsättningar att nå SBTi-målet om en utsläppsminskning om 42 procent år 2030, jämfört med basåret 2022. Baserat på SBTi-målen hållbarhetslänkade vi också cirka 2 200 MSEK av våra befintliga banklån med SEB och Swedbank. Vi kommer att öka andelen hållbarhetslänkade lån de närmaste åren.
- **Förvärv** av tre hotellfastigheter, varav två i Storbritannien och en i Sverige. Förvärven är viktiga eftersom de lägger grunden för framtida tillväxt. Avkastningspotentialen i dessa förvärv är god även i en miljö med högre finansieringskostnader än tidigare. Generellt sett är aktivitetsnivån på hotelltransaktionsmarknaden låg och prisbilden stabil, vilket innebär att det är svårt att hitta förvärvsobjekt till låga värderingar.
- **Avyttringar** är en viktig källa till kapital som kan reallokeras till investeringar med högre avkastningspotential. I en transaktionsmarknad som under 2023 gick på sparlåga slutförde vi avyttringen av Intercontinental Montreal till cirka 20 procent över bokfört värde.
- **Investeringar** i befintlig portfölj är en viktig del av Pandox värdeskapande där styrelsen är involverad både vid beslut och uppföljning. Vi har för närvarande en stark pipeline med högavkastande projekt som kommer att bidra positivt till Pandox tillväxt redan 2024 för att nå full effekt 2026.
- **Styrelserekrytering**, där styrelsen utökades till sju ledamöter genom årsstämmans nyval av Ulrika Danielsson (CFO, Atrium Ljungberg). Ulrika bidrar med värdefull kunskap och erfarenhet från fastigheter, finansiering och hållbarhet i en noterad miljö.

Ett nytt normalläge

Hotellmarknaden är nu i stort sett tillbaka på 2019 års nivå och med det lägger vi pandemin till handlingarna. Mycket har förändrats både ekonomiskt och geopolitiskt och jämförelsen med 2019 är inte längre helt relevant. Vi har nått ett nytt normalläge i hotellmarknaden och det är det vi utgår från i vår strategiska planering.

Resor, upplevelser och möten är starka drivkrafter för ett öppet, inkluderande och framåtsträvande samhälle och därmed något som Pandox med sina hotellfastigheter bidrar till varje dag.

Pandox står starkt både affärsmässigt och finansiellt och jag är glad att styrelsen kan föreslå en utdelning om 4,00 SEK per aktie för räkenskapsåret 2023.

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

Oslo i mars 2024

Christian Ringnes

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning -

Ordförandeord

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse och revisor

Ledande befattningshavare

Risker och riskhantering

Finansiellt +

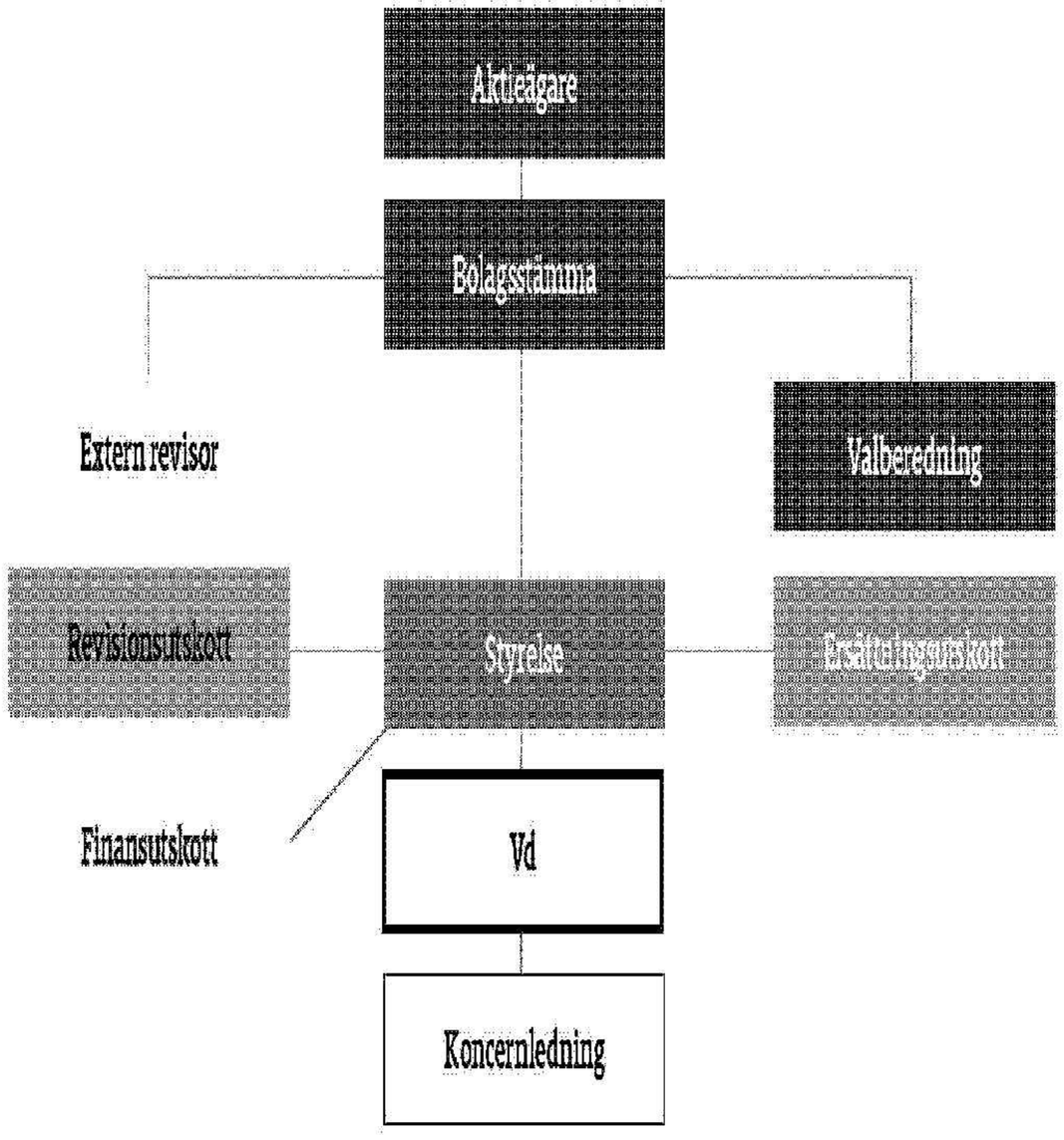
Bolagsstyrningsrapport

Sidorna 71–77 utgör bolagets Bolagsstyrningsrapport och har ej varit föremål för revision av bolagets revisor.

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

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

Övergripande bolagsstyrningsstruktur



ÄGARE OCH AKTIEN

Pandox B-aktie är sedan den 18 juni 2015 noterad på Nasdaq Stockholm på listan för stora bolag (Large Cap). Bolagets aktiekapital uppgick per den 31 december 2023 till 459 674 998 kronor, fördelat på 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier. Varje A-aktie berättigar innehavaren till tre röster på bolagsstämman, medan varje B-aktie berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämman.

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

Följande aktieägare hade vid utgången av 2023 ett direkt eller indirekt ägande som representerade 10 procent eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav 2023-12-31	Andel av röstetalet, %
Eiendomsspar AS	37
Helene Sundt AS	18
Christian Sundt AS	18

Bolagets börsvärde beräknat på både A- och B-aktier uppgick vid årets slut till 27 651 (23 976) MSEK.

BOLAGSSTÄMMA

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

När datum och ort för bolagsstämma har fastställts ska uppgift om detta lämnas på Pandox webbplats senast i samband med tredje kvartalsrapporten. Årsstämman 2024 hålls den 10 april 2024 i Stockholm.

Årsstämma 2023

Pandox senaste årsstämma ägde rum den 12 april 2023 i Stockholm. Årsstämman 2023 fattade bland annat följande beslut:

- Fastställelse av resultat- och balansräkning samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning.
- Disposition av bolagets vinst enligt den fastställda balansräkningen samt beslut om att inte lämna någon utdelning till aktieägarna.
- Omval av styrelseledamöterna Christian Ringnes (ordförande), Jakob Iqbal, Jon Rasmus Aurdal, Ann-Sofi Danielsson, Bengt Kjell och Jeanette Dyhre Kvisvik samt nyval av Ulrika Danielsson.
- Arvoden till styrelsen; 865 000 SEK till ordförande, 660 000 SEK till vice ordförande, samt 455 000 SEK till övriga ledamöter.
- Arvoden till revisionsutskottet; 160 000 SEK till revisionsutskottets ordförande och 80 000 SEK till envar av övriga ledamöter.
- Arvoden till ersättningsutskottet; 51 000 SEK till de två ledamöterna i utskottet.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning -
Ordförandeord
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse och revisor
Ledande befattningshavare
Risker och riskhantering
Finansiellt +

- Arvoden till finansutskottet; 160 000 SEK till ordföranden i utskottet och 80 000 SEK vardera till de övriga två ledamöterna i utskottet.
- Omval av revisorer i form av revisionsbolaget PwC med Patrik Adolfson som huvudansvarig revisor.
- Bemyndigande för styrelsen att emittera nya aktier uppgående till maximalt 10 procent av totalt antal utestående aktier.
- Godkännande av ersättningsrapport.
- Antagande av principer för utseende av valberedning inför årsstämma 2024.

Fullständigt bolagsstämmoprotokoll finns tillgängligt på Pandox webbplats.

STYRELSE

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

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

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

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

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

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

För presentation av styrelsen, se sidorna 78–79.

Styrelsens arbete

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

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

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

Inom hållbarhetsområdet sker återrapportering till styrelsen halvårsvis via en styrelserapport samt årligen genom en muntlig presentation av SVP, Director of Sustainable Business. Denna kommer från och med 2024 även ha en stående punkt i revisionsutskottets möten.

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

Under 2023 genomfördes intervjuer med samtliga styrelseledamöter samt vd. Slutsatsen var att styrelsen fungerar väl och att ledamöterna kompletterar varandra på ett bra sätt.

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

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

Revisionsutskott

Pandox styrelse utsåg den 12 april 2023 ett revisionsutskott bestående av Ann-Sofi Danielsson (ordförande), Ulrika Danielsson och Jon Rasmus Aurdal. Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka Pandox finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i Pandox interna kontroll och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisorns oparriskhet och självständighet och särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Pandox andra tjänster än revisionstjänster, samt biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans val av revisor. Revisionsutskottet granskar också årsredovisningen och delårsrapporterna samt övervakar revisionen. Revisionsutskottet utför inte något revisionsarbete.

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

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

Under 2023 har revisionsutskottet haft fyra protokollförda möten, vilka avrapporterats till styrelsen.

Ersättningsutskott

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

Ersättningsutskottet ska:

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

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning -
Ordförandeord
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse och revisor
Ledande befattningshavare
Risker och riskhantering
Finansiellt +

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

Under 2023 har ersättningsutskottet haft två protokollförda möten, vilka avrapporterats till styrelsen.

Finansutskott

Styrelsen utsåg den 12 april 2023 ett finansutskott bestående av styrelseledamöterna Bengt Kjell (ordförande), Christian Ringnes och Jon Rasmus Aurdal. Pandox ledning i form av bland annat vd och CFO har närvarat vid utskottets möten med rätt att delta i diskussioner men inte i beslut. Utskottet har behandlat frågor av särskild betydelse för Pandox finansiella ställning, som till exempel refinansiering av banklån, räntesäkring och uppfyllande av villkor i kreditavtal. Erfarenheterna av finansutskottets arbete är goda och styrelsen har åter föreslagit valberedningen att en prövning om behovet av ett finansutskott även ska göras 2024, och i det fall det inrättas, att arvodet för ledamöter från styrelsen ska vara på samma nivå som för revisionsutskottet.

Under 2023 har finansutskottet haft fyra möten, vilka avrapporterats till styrelsen.

Styrelsearbetets normala årscykel

utöver stående punkter såsom lägesrapport, investeringsbeslut, likviditet och finansiering

STYRELSEMÖTEN

3. April
- Delårsrapport, kvartal 1
- Revisionsplan
- Genomgång av policys
- Prognos/budgetutfall

4. April - konstituerande möte
- Styrelsens arbetsordning
- Vd-instruktion
- Policys

6. Juli
- Delårsrapport, kvartal 2

8. Oktober
- Delårsrapport, kvartal 3
- Återkoppling från revisorer
- Prognos/budgetutfall

JAN	FEB	MARS	APRIL	MAJ	JUNI	JULI	AUG	SEPT	OKT	NOV	DEC

1. Februari
- Bokslutskommuniké, kvartal 4
- Resultat- och balansräkning helår
- Förslag till vinstdisposition
- Årsredovisning
- Återkoppling från revisorer

2. Mars
- Fastställelse av årsredovisning
- Kallelse till årsstämma

5. Juni
- Marknadsuppdatering

7. September
- Prognos/budgetutfall
- Strategi

9. December
- Investeringar
- Affärsplan
- Budget
- Riskanalys

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning -

Ordförandeord

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse och revisor

Ledande befattningshavare

Risker och riskhantering

Finansiellt +

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

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

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

Revision

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

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

Enligt Pandox bolagsordning ska Pandox ha två revisorer och två revisorssuppleanter eller ett auktoriserat revisionsbolag. På uppdrag av revisionsutskottet genomförde Pandox under 2017 en revisionsupphandling som resulterade i valberedningens förslag om nyval av revisionsbolaget PwC, som också tillstyrktes av årsstämman 2017. Vid årsstämman 2023 omvaldes PwC med notering om auktoriserade revisorn Patrik Adolfson som huvudansvarig revisor.

Pandox revisor presenteras närmare på sida 79.

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

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

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

Valberedning

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

I enlighet med beslut på Pandox årsstämma 2023 ska Pandox valberedning inför årsstämman 2024 bestå av ledamöter som utsetts av de, per 31 juli 2023, fyra röstmässigt största aktieägarna, enligt den av Euroclear Sweden förda aktieboken, samt styrelseordföranden. Styrelseordföranden i Pandox AB ska också sammankalla den första mötet i valberedningen. Om en aktieägare som har rätt att utse en ledamot i valberedningen avsäger sig rätten att utse en ledamot, ska rätten att utse en ledamot övergå till den största aktieägaren som tidigare inte haft rätt att utse en ledamot till valberedningen. Helene Sundt AB och Christian Sundt AB representeras av en gemensam ledamot i valberedningen. Ledamoten som utsetts av den röstmässigt största aktieägaren ska utses till ordförande för valberedningen. Sammansättningen av valberedningen ska tillkännages senast sex månader före nästa årsstämma. Inget arvode ska utgå.

Den 12 september 2023 meddelade Pandox att valberedningen har konstituerats i enlighet med av årsstämman fastställda principer med följande sammansättning:

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

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

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

Valberedningens förslag inför årsstämman 2024 omfattar:

- Förslag till val av styrelseledamöter
- Förslag till val av revisor
- Principer för utseende av valberedning inför årsstämman 2024

Valberedningens förslag har publicerats i kallelsen till årsstämman 2024 och på Pandox webbplats. Årsstämman kommer att hållas den 10 april 2024 i Stockholm.

VIKTIGARE POLICYER OCH KODER

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

PANDOX STYRELSE OCH UTSKOTT 2023

Deltagande i antal möten

Namn	Arvode, tkr	Styrelsen	Revisions-utskottet	Ersättnings-utskottet	Finans-utskottet	Oberoende bolaget[1]	Oberoende ägare[2]
Christian Ringnes, ordf.	995	10 av 10		2 av 2	4 av 4	Ja	Nej
Jakob Iqbal	535	10 av 10		2 av 2		Ja	Nej
Jon Rastrup-Andersen	615	10 av 10	4 av 4		4 av 4	Ja	Nej
Ann-Sofi Danielsson	615	10 av 10	4 av 4			Ja	Ja
Bengt Kjell, vice ordf.	820	9 av 10	1 av 1		3 av 4	Ja	Ja
Jeanette Dyhre Kvisvik	455	10 av 10				Ja	Ja
Ulrika Danielsson[3]	491	8 av 8	3 av 3			Ja	Ja

1. Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.
2. Oberoende i förhållande till bolagets större ägare.
3. Tillträdde vid årsstämman den 12 april 2023.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning -
Ordförandeord
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse och revisor
Ledande befattningshavare
Risker och riskhantering
Finansiellt +

INTERNKONTROLL OCH FINANSIELL RAPPORTERING

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

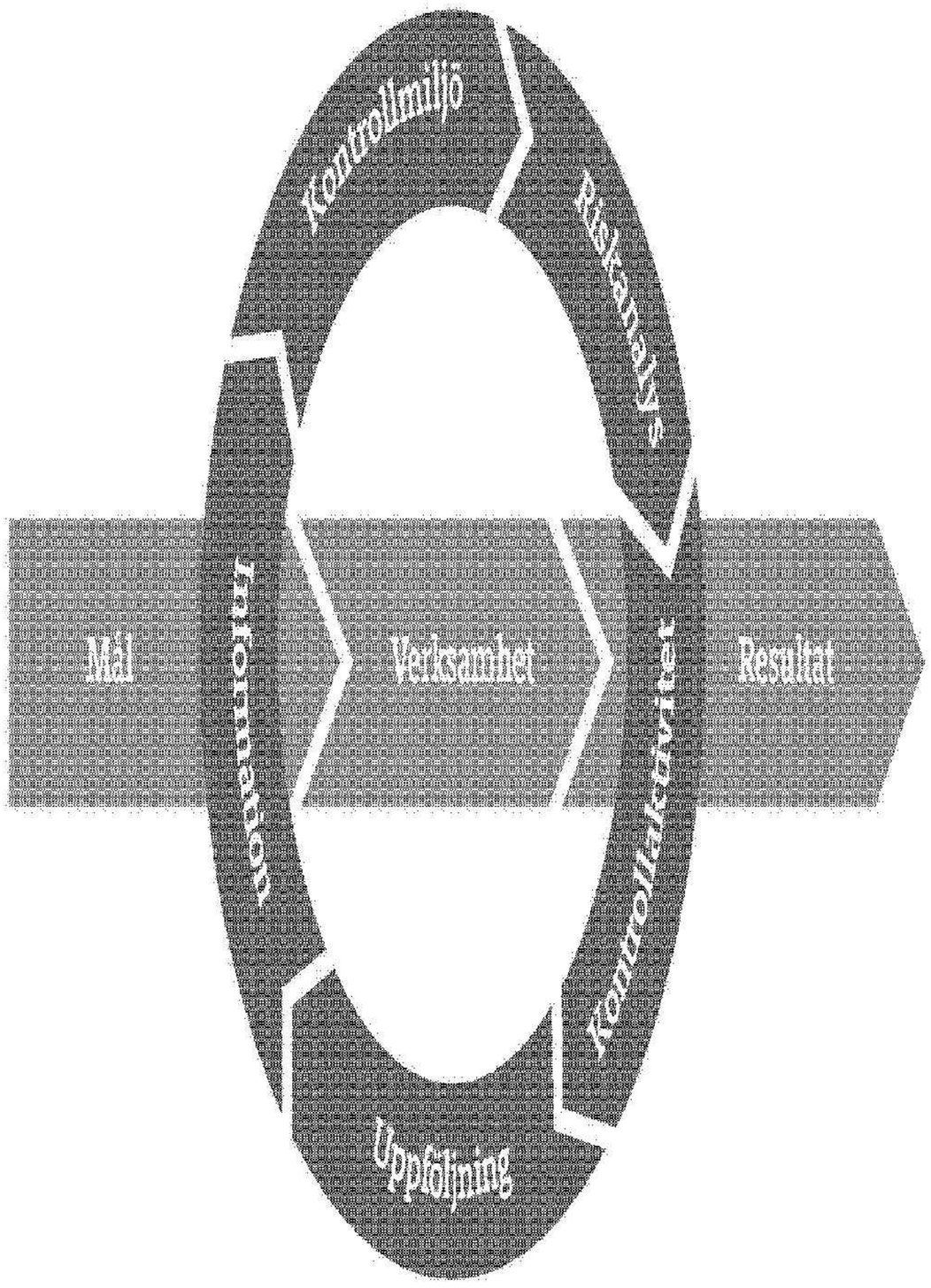
Det ramverk som ligger till grund för Pandox arbete med och beskrivning av intern styrning och kontroll är "COSO", the Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission. Internkontrollramverket COSO strukturerar intern kontroll utifrån fem komponenter; kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter,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

Kontrollmiljö

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

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

Pandox modell för internkontroll



Riskbedömning

Se Riskavsnittet sidorna 81–86 och Hållbarhetsförklaring från sida 94.

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

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

- Fastighetsvärdering
- Finansieringsverksamheten
- Investerings- och renoveringsprogram

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

- Marknadsanalys
- Marknadsstrategi
- Lönsamhetsoptimering
- Avtalsoptimering

För varje hotellfastighet finns en individuell affärsplan. Två gånger per år görs en genomgång av samtliga hotell och fastigheter samt en uppdatering av affärsplanen enligt Pandoxmetoden. Återkommande verksamhetsnära riskområden är intäkter/beläggning, fastighetsdrift-/underhåll, hyresavtals-

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning -
Ordförandeord
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse och revisor
Ledande befattningshavare
Risker och riskhantering
Finansiellt +

frågor och investeringar. De största riskerna dokumenteras i en "Hot Pile" som följs upp löpande samt i relevanta delar avrapporteras på koncernledningens månadsmöten. På dessa månadsmöten diskuteras även påverkan från makroekonomi, hotellkonjunkturcykeln, geografisk exponering och operatörs-/varumärkesexponering, hotellefterfrågan, utbud av ny kapacitet, konkurrenter med mera.

Med anledning av den snabba och kraftiga ökningen av marknadsräntor har fastighetsvärdering varit ett fokusområde för ledning, styrelse och utskott under 2023.

Mer information om fastighetsvärdering finns på sidorna 153–156.

I rollen som aktiv ägare av hotellfastigheter eftersträvar Pandox att tillsammans med sina hyrespartners identifiera gemensamma investerings- och renoveringsprogram för att säkerställa hotellens konkurrenskraft och bidra till ett ökat kassaflöde. Pandox har ett långsiktigt perspektiv och en strukturerad process för handläggning, genomförande och uppföljning av investeringar. Pandox arbetar normalt med underhållsplaner på 3–5 år samt därutöver med specifika projekt för kassaflödeshöjande investeringar. För investeringar överstigande 10 MSEK skrivs en PM som lämnas till styrelsen för beslut. En investeringsbudget upprättas varje år i samband med framtagandet av budget och verksamhetsplan, vilken fastställs av styrelsen och justeras kvartalsvis. Utfallet av investeringarna följs upp mot budget och redovisas för styrelsen. Ränteutgifter är Pandox största utgiftspost. Ränteutgifter påverkas av marknadsräntor och av marginalerna hos kreditinstitut samt Pandox strategi avseende räntebindning. Med en högre andel lån i utländsk valuta påverkas ränteutgifterna även av fluktuationer i valutakurser.

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

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

Kontrollaktiviteter

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

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

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

Uppföljning

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

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

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

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

Information och kommunikation

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

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

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

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

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning -

Ordförandeord

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse och revisor

Ledande befattningshavare

Risker och riskhantering

Finansiellt +

Ansvarsfulla och rättvisa affärer

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

Inga fall av korruption under året

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

Målet är att inga fall av korruption ska ske vare sig i Pandox verksamhet eller i leverantörskedjan. Inga fall av korruption rapporterades under 2023.

Utbildning i uppförandekod och affärsetik

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

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

Pandox mål är att samtliga medarbetare ska ha genomfört den interna digitala utbildning om uppförandekoden. Under 2023 var genomförandegraden 95 (87) procent.

En viktig dialog

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

I utbildningen om uppförandekoden finns en tydlig eskaleringsprocess för klagomål och allvarligare incidenter för att varje medarbetare ska känna sig trygg med vem de kan framföra observationer och erfarenheter till. I första steget ska medarbetare vända sig till sin chef, i andra hand till chefens chef och därefter till HR. Pandox har också ett visselblåsarsystem som handhas av extern part där anställda och externa intressenter kan rapportera om missförhållanden, brott mot policyer, lagar med mera. Inga ärenden inkom under 2023 via detta system.

I visselblåsarsystemet finns även möjlighet att rapportera om HR-ärenden anonymt. Dessa hanteras därefter av respektive hotells HR-chef. Två fall (3) inkom under året.

Läs mer på sida 95.

Stockholm den 6 mars 2024

Styrelsen för Pandox AB

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2023 på sidorna 71–77 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

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

Stockholm den 6 mars 2024
PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

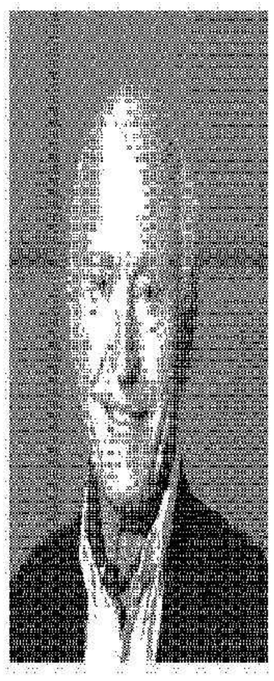
Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning -
Ordförandeord
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse och revisor
Ledande befattningshavare
Risker och riskhantering
Finansiellt +

Styrelse och revisor



Stående från vänster: Jeanette Dyhre Kvisvik, Jon Rasmus Aurdal och Ann-Sofi Danielsson. Sittande: Jakob Iqbal, Christian Ringnes, Ulrika Danielsson och Bengt Kjell.



Christian Ringnes

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

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

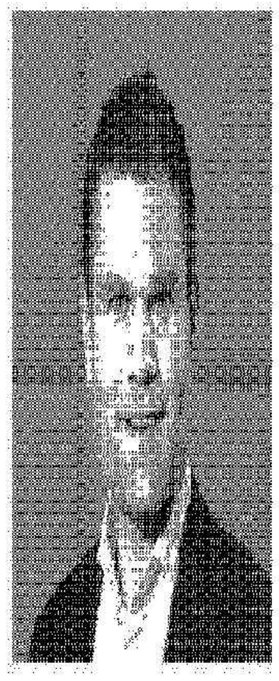
Vd Eiendomsspar AS och Victoria Eiendom AS (samt styrelseuppdrag i bolag i koncernen).

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

Christian Ringnes äger 46,5 procent av aktierna i Victoria Eiendom AS, som äger 56,5 procent av aktierna i Eiendomsspar AS, som i sin tur äger 37 314 375 A-aktier och 10 144 375 B-aktier i Pandox.

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej



Jon Rasmus Aurdal

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

Master of Science, Professional Accountancy från Norwegian Business School (BI) och Master of Business and Administration från Norwegian School of Economics (NHH).

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

Aktieinnehav: 2 000 B-aktier.

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning -

Ordförandeord

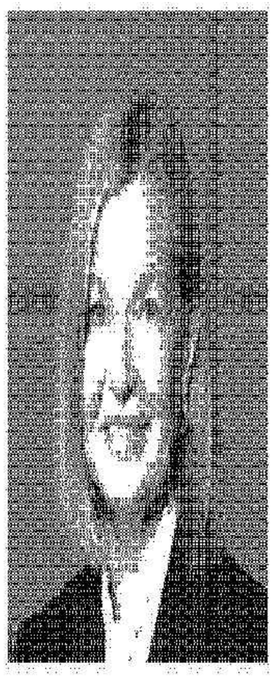
Bolagsstyrningsrapport

Styrelse och revisor

Ledande befattningshavare

Risker och riskhantering

Finansiellt +



Anna-Sofi Danielsson

Född 1959.
Styrelseledamot sedan 2015 samt ordförande i revisionsutskottet.

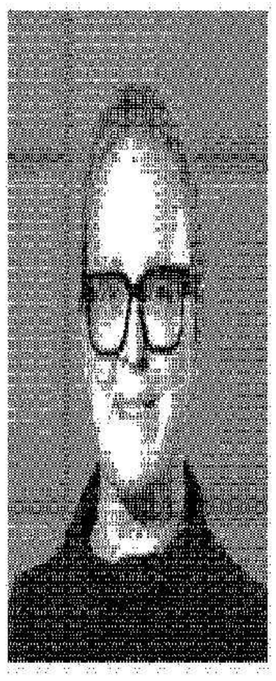
Civilekonom från Uppsala universitet.

Styrelseledamot Vasakronan AB, Netel AB, Rusta AB, Building Automation Nordic AB, Building Automation Nordic Holding AB samt styrelseledamot Stingö Home Konsult & Fastighetsvård AB.

Aktieinnehav: 1 000 B-aktier.

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja



Ulrika Danielsson

Född 1972.
Styrelseledamot sedan 2023 samt ledamot i revisionsutskottet.

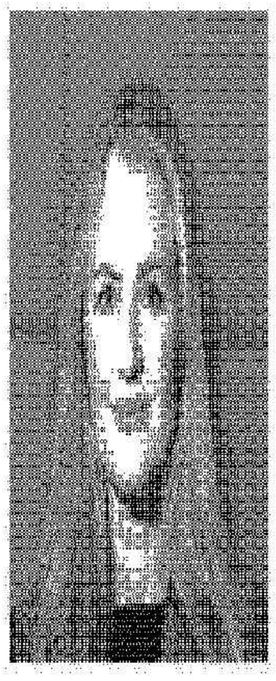
Civilekonom från Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.

CFO Atrium Ljungberg AB samt styrelseledamot Infranord AB.

Aktieinnehav: 0.

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja



Jeanette Dyhre Kvisvik

Född 1972.
Styrelseledamot sedan 2017.

Juridisk embetseksamen Lauchbilis från Bergen Universitet (Norge).

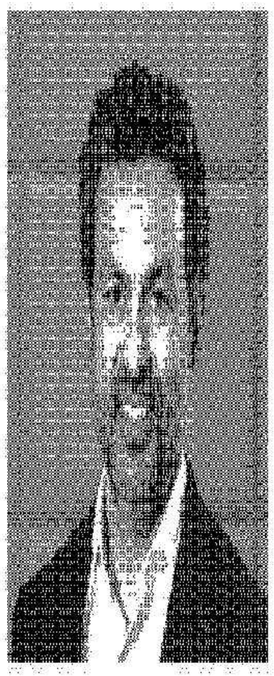
VD VILLOID AS.

Styrelseledamot VILLOID AS.

Aktieinnehav: 470 B-aktier.

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja



Jakob Iqbal

Född 1972.
Styrelseledamot sedan 2020 samt ledamot i ersättningsutskottet.

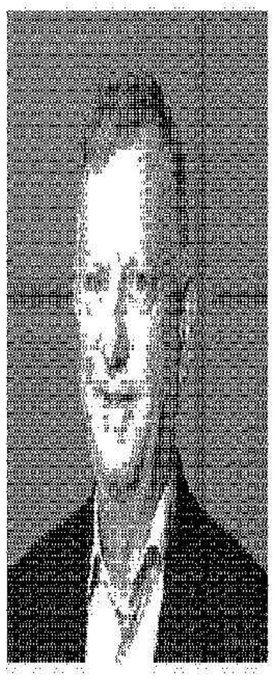
Master of Business Economics från BI Norwegian Business School. Certified European Financial Analyst (AFA) vid NHH Norwegian School of Economics. Slutfört Advanced Management Program vid Harvard Business School. VD Sundt AS samt styrelse- och ledningsuppdrag i flera bolag i koncernen.

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

Aktieinnehav: 10 000 B-aktier.

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej



Bengt Kjell

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

Diplomerad från Handelshögskolan i Stockholm, DHS.

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

Aktieinnehav: 2 000 B-aktier.

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Revisor

Patrik Adolfson

Född 1973.

Huvudansvarig auktoriserad revisor, PricewaterhouseCoopers AB.
Huvudansvarig revisor i Pandox sedan 2017.

Andra revisionsuppdrag: AcadeMedia AB (publ), Domestic Group AB (publ), Bilget Bostad AB (publ), Bonava AB (publ) och Nordstjernan AB (publ).

Medlem av FAR.

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning -

Ordförandeord

Bolagsstyrningsrapport

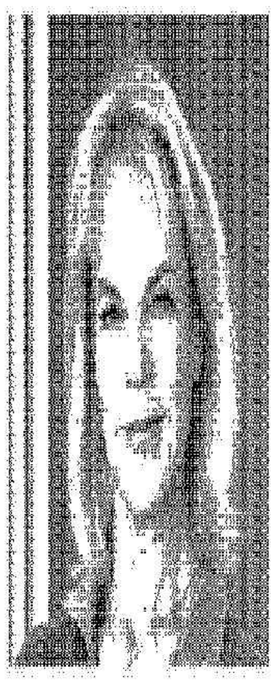
Styrelse och revisor

Ledar- och befattningshavare

Risker och riskhantering

Finansiellt +

Ledande befattningshavare[1)]



Lina Nöu

Född 1965. I Pandox sedan 2007.
Vd.

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Styrelsemedlem Modern Times Group AB.
Aktieinnehav: 33 915 B-aktier.



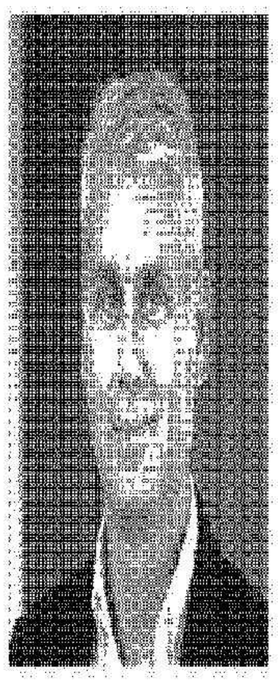
Anneli Lindblom

Född 1967. I Pandox sedan 2021.
CFO.

Civilekonom från Frans Schartaus Handelsinstitut Stockholm.

Styrelseledamot Logistea AB, Haypp Group AB och Avtalat.

Aktieinnehav: 5 700 B-aktier.



Anders Berg

Född 1967. I Pandox sedan 2015.
SVP, Communications and IR.

Civilekonom från Linköpings Universitet, Certified European Financial Analyst (CEFA), Certified Investor Relations Officer (CIRO).

Aktieinnehav: 2 000 B-aktier.

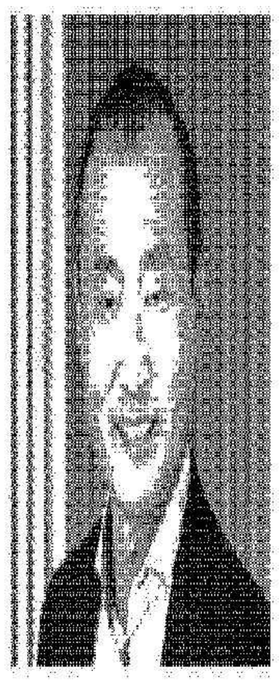


Mattias Bernunger

Född 1972. I Pandox sedan 2018.
SVP, Asset Management.

Civilingenjör från Luleå Universitet.

Aktieinnehav: 2 100 B-aktier.

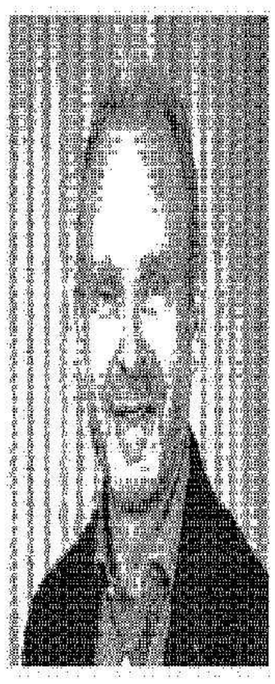


Martin Greydt

Född: 1965. I Pandox sedan 2017.
SVP, Director of Property Management International.

Advanced Management Program, Cornell University, Executive Program, INSEAD, Business Degree Service Management, Göteborgs Universitet.

Aktieinnehav: 6 100 B-aktier.



Tobias Ekman

Född 1972. I Pandox sedan 2022.
SVP, Director of Property Management Nordics.

Hotel management degree, Hotel Institute Montreux. Hotel operation studies, HOSTA Hotel School, Switzerland.

Aktieinnehav: 0.

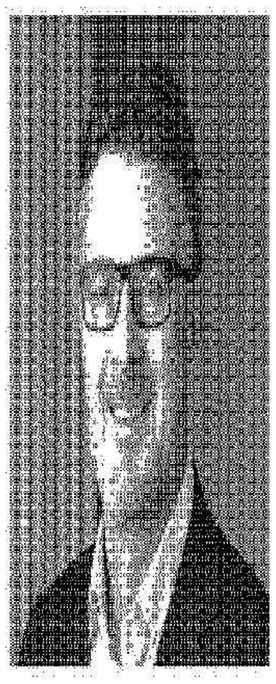


Lars Häggström

Född 1954. I Pandox sedan 2000.
Executive Senior Advisor.

Sjöingenjörsexamen från Sjöbefälsskolan i Stockholm samt ett års studier på Kungliga Tekniska Högskolan.

Aktieinnehav: 13 000 B-aktier.

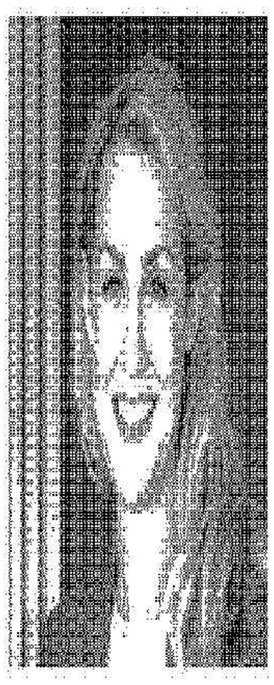


Aldert Schaaphok

Född 1959. I Pandox sedan 2004.
SVP, Director International Operations.

Kandidatexamen i företagsekonomi (hotelldirektör) från Hotelschool the Hague.

Aktieinnehav: 2 225 B-aktier.

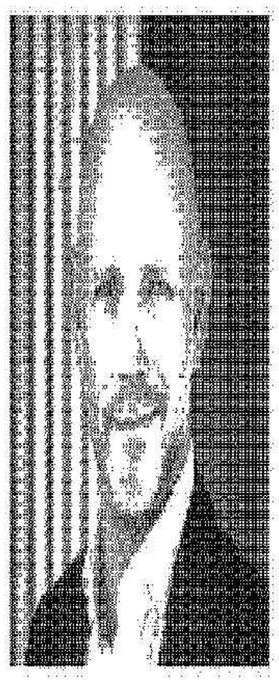


Caroline Tivéus

Född 1979. I Pandox sedan 2018.
SVP, Director of Sustainable Business.

Magister i redovisning från Lunds Universitet.

Aktieinnehav: 1 794 B-aktier.



Jonas Törner

Född 1971. I Pandox sedan 2005.
Chief Commercial Officer.

Studier för Mastersexamen, Business Administration and Economics, Stockholms universitet. Studier för en Kandidatexamen, Bachelor of Science in Engineering, vid Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.

Aktieinnehav: 8 000 B-aktier.

1) Uppgifterna avser ledande per 31 december 2023.

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning -

Ordförandeord

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse och revisor

Ledande befattningshavare

Risker och riskhantering

Finansiellt +

Ett genomtänkt riskarbete som skapar handlingsfrihet

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

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

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

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

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning -

Ordförandeord

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse och revisor

Ledande befattningshavare

Risker och riskhantering

Finansiellt +

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

Risköversikt

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

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

Hållbarhetsrisker sammanfattas på sid 97 och beskrivs under respektive hållbarhetsstandard, enligt nuvarande tolkning av ESRS, på sid 105–124.

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

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

Sannolikhet ● Liten ● Medel ● Stor

Konsekvens ● Liten ● Medel ● Stor

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning -

Ordförandeord

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse och revisor

Ledande befattningshavare

Risker och riskhantering

Finansiellt +

PANDOX RISKER OCH FÖRETAGETS HANTERING AV DESSA BESKRIVS NÄRMARE NEDAN.

Risk	Beskrivning	Riskhantering
ICON ÖVRIGA RISKER		
Konjunkturnedgång	Ekonomisk aktivitet är en primär drivkraft för både affärs- och fritidsresande och en försvagad konjunktur kan därför påverka efterfrågan negativt.	• Portföljen består av många stora hotellfastigheter med god spridning över geografi, läge, varumärke, driftsmodell och typ av efterfrågan (internationell, inhemsk och regional) • Hotellfastigheterna är övervägande fullservicehotell i det övre mellanklassegmentet som historiskt uppvisat en högre stabilitet i intjäning än till exempel högprissegmentet
Disruptiva affärsmodeller	Pandox affärsmodell kan utmanas genom framväxten av nya affärsmodeller, till exempel genom internetbaserade resebyråer (OTA:er) och så kallade home-sharing-tjänster. Om Pandox inte förmår hävda sig i konkurrensen kan intäkter och vinster påverkas negativt.	• Pandox arbetar med ett 30-tal olika hoteloperatörer och hotellvarumärken. Det ger företaget en unik position när det gäller information och kunskap om marknadsförändringar samt bidrar till en affärsmässig riskspridning • Pandox arbetsmetodik bygger på att optimera intäkterna med hänsyn taget till distributionslandskapet och dess påverkan på intäkter och kostnader, bland annat med stöd av ett koncerngemensamt Revenue Management Center • Långa hyresavtal med externa hotelloperatörer som innehåller bestämmelser som föreskriver en kontrakterad minimihyra och generella avdrag för kommissioner tillåts i regel inte
Geopolitiska händelser	Säkerhetspolitiska och geopolitiska händelser kan få betydande effekter på resmönster och efterfrågan i hotellmarknaden.	• En genomarbetad strategi och affärsplan finns för varje enskild hotellfastighet och geografiskt område. • Förmågan att löpande följa upp de ekonomiska förutsättningarna för varje enskild hotellfastighet skapar beredskap till snabba affärsbeslut när så krävs • Diversifierad hotellfastighetsportfölj med huvudsakligen inhemsk och regional efterfrågan
Överetablering av hotellrum	Kapacitetstillskott i form av nya hotell och hotellrum kan ha en betydande negativ påverkan på RevPAR på enskilda marknader.	• Löpande marknadsanalys sker för respektive geografiskt verksamhetsområde och hotellfastighet, vilket betyder att förändringar i marknaden fångas upp tidigt och att åtgärder kan initieras utan dröjsmål
Pandemier	Global spridning av smittsam sjukdom som leder till extraordinära samhällsåtgärder i många länder samtidigt, till exempel reserestriktioner, publik- och mötesbegränsningar och inskränkningar i möjligheterna att bedriva hotellverksamhet.	• Geografiskt diversifierad hotellfastighetsportfölj • Exponering mot i huvudsak inhemsk och regional efterfrågan • Betydande andel hyresavtal med kortfristig minimihyra och fast hyra
Terrordåd	Disruptiva händelser som dels påverkar Pandoxägda hotellfastigheter och hotell direkt, dels påverkar Pandoxägda hotellfastigheter och hotell indirekt genom väsentlig påverkan på samhällskritisk infrastruktur och resmönster.	• Löpande säkerhetsarbete • Krisplaner • Försäkringsskydd • Geografisk diversifiering med hotellfastigheter i 12 länder och cirka 90 destinationer
ICON STRATEGISKA RISKER		
Tillväxt genom förvärv	Risker hänförliga till förvärv är framförallt att betala för mycket för en tillgång, risken för felaktiga antaganden vad gäller framtida resultat för den förvärvade tillgången/verksamheten, risken att ta över oförmånliga hyresavtal eller andra avtal samt risken att bolagsledningens tid och andra resurser förbrukas på förvärv som inte fullföljs.	• Pandox långsiktiga fokus på tillgångsslaget hotellfastigheter har skapat omfattande specialistkompetens • Aktiv styrelse och aktiva huvudägare, erfaren ledning och goda beslutsunderlag • Pandox har en genomarbetad strategi där land, stad, hotellläge, varumärke, avtalsform, driftsform samt avkastningskrav kontinuerligt och konsekvent utvärderas • Väl beprövade due diligence-processer med stöd av interna och externa specialister minskar risken för felaktiga förvärv • Pandox arbetsmetodik (Pandoxmetoden) ökar kassaflödet och begränsar risken för respektive hotell
Stora investeringar i befintlig portfölj	Det finns en risk att kostnader för investeringar kan bli högre än förväntat och avkastningen därmed lägre än förväntat på grund av felkalkyler, oprofessionell upphandling och ineffektivt projektgenomförande.	• Omfattande specialistkompetens när det gäller att identifiera, värdera och genomföra investeringar i befintlig hotellfastighetsportfölj • Långsiktig investeringshandläggning avseende åtgärder i fastighetsbeståndet • Månadsgenomgång av samtliga investeringsprojekt • Uppföljning och efterkalkyler av genomförda investeringsprojekt
Påverkan av digitalisering	Digitalisering är en stark och accelerande förändringsfaktor i samhället. Den har också förmågan att förändra människors beteenden. Det ställer nya krav på Pandox organisation och arbetssätt, samt öppnar möjligheter för nya aktörer med andra affärsmodeller att etablera sig framförallt i home-sharing-segmentet	• Pandox arbetar aktivt på operativ nivå med kunskapshantering i strategiska digitaliseringsfrågor. • Arbete med riktade insatser pågår inom olika delar av företaget och Pandox ser kontinuerligt över arbetssätt och processer för att öka den digitala mognadsgraden • Ökad datainsamling, analys och automatisering av aktiviteter i hotellfastigheterna

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning -
Ordförandeord
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse och revisor
Ledande befattningshavare
Risker och riskhantering
Finansiellt +

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

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning -
Ordförandeord
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse och revisor
Ledande befattningshavare
Risker och riskhantering
Finansiellt +

Risk	Beskrivning	Riskhantering
OPERATIVA RISKER		
Tvister	Tvister kan uppstå på olika områden och kan leda till negativa ekonomiska konsekvenser och minskat förtroende.	• Försiktig hållning generellt sett • Starkt nätverk av rådgivare på varje enskild marknad och för varje typ av frågeställning
Inflation	Brister och störningar i ekonomin som leder till kostnadsinflation i investeringar och/eller drift av hotellfastigheter och hotell.	• Ökat fokus på styrning och uppföljning av större investeringsprojekt • Planerade inköp i större volymer • Modell med rörliga intäkter i Hyresavtal där hyresintäkterna ökar när hyresgästerna höjer sina priser på hotellrum och andra hotelltjänster • Möjlighet att kompensera för höjda insatspriser genom att höja priser på hotellrum och andra hoteltjänster i Egen drift
FINANSIELLA RISKER		
Fluktuationer i räntenivåer	Räntekostnader är, och har historiskt varit, Pandox största kostnadspost. Räntekostnader påverkas av marknadsräntor och av marginalerna hos kreditinstitut, liksom av Pandox strategi avseende räntebindning. Majoriteten av Pandox lånefaciliteter löper med rörlig ränta. Det finns en risk att Pandox räntekostnader ökar om marknadsräntorna stiger, eller att Pandox binder sina räntor vid en nivå som är högre än marknadsräntan.	• För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framför allt ränteswappar • Rörliga räntor är delvis utbytta genom ränteswappar, vilket ger Pandox fasta räntor • Pandox har en finanspolicy som reglerar riskmandat och som fastställs årligen av styrelsen • Intern specialistkompetens inom treasury och risk • Nära samarbete med extern finansiell expertis
Refinansierings- och likviditetsrisk	Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av dess löptid, eller endast kan erhållas eller förnyas till betydligt högre kostnader. Med likviditetsrisk avses risken att Pandox inte kan uppfylla sina betalningsåtaganden på grund av brist på likviditet.	• Pandox har tillgång till långsiktig finansiering • Pandox finanspolicy fastställer miniminivåer avseende outnyttjat kreditutrymme, samt belåningsgrad • Pandox har en likviditetsreserv för att säkerställa att företaget vid var tid kan uppfylla löpande betalningsförpliktelser • Pandox har god tillgång till långfristiga kreditfaciliteter • Pandox har en diversifierad portfölj med långivare som består av 14 nordiska och internationella relationsbanker, inklusive AMF Tjänstepension AB • Pandox har inrättat ett särskilt finansutskott med medlemmar från Pandox styrelse och företagsledning för att hantera viktigare praktiska och strategiska frågor hänförliga till Pandox finansiering
Villkors- och kovenantbrott i kreditavtal	Under extraordinära omständigheter, som till exempel pandemier eller extrem räntevolatilitet, kan det inte uteslutas att en situation kan uppkomma där till exempel åtaganden och kovenanter i företagets kreditavtal inte efterlevs.	• Löpande uppföljning och kontroll av kreditportföljen och dess villkor och kovenanter • Proaktiv och nära dialog med långivare om anpassning av villkor och kovenanter i befintliga kreditavtal vid behov • Konkreta åtgärder som kan göras för att, vid behov, läka eventuella avsteg, är till exempel inbetalning av räntekostnad på spärrat bankkonto, ändrade kovenanter, kovenantfri period eller vissa återbetalningar
Valutarisk	Valutarisk definieras som risken att koncernens resultaträkning och rapport över finansiell ställning påverkas negativt av valutakursförändringar. Denna risk kan delas upp i transaktionsexponering, det vill säga nettot av operativa och finansiella (räntor/amorteringar) flöden, och omräkningsexponering avseende nettoinvesteringar i utländska koncernbolag.	• De utländska verksamheterna har i huvudsak både intäkter och kostnader i lokal valuta vilket gör att valutaexponering till följd av löpande flöden, det vill säga att transaktionsexponeringen, är begränsad. Till följd av den begränsade risken valutasäkrar Pandox inte dessa flöden såvida det inte finns särskild anledning till det • Eget kapital valutasäkras vid behov inför förvärv, investeringar och avyttringar för att motverka värdeförändringar i det egna kapitalet • Pandox minskar sin valutaexponering vad gäller nettoinvesteringar i utländska koncernbolag genom att upptå lån i lokal valuta
Attester och behörigheter	Behörigheter till beslut, attestordning och betalningsprocesser.	• Av styrelsen fastställd attestordning • Väl avgränsade behörigheter i interna system • Särskild kontroll vid utbetalningar och beställningar över viss nivå enligt attestordning
Finansiell rapportering	Direkta fel i eller ojämn kvalitet på både intern och extern rapportering, till exempel fel i hyresredovisning och fastighetsvärdering. Risken innefattar även sen rapportering eller att rapporteringen inte är upprättad enligt koncernens redovisningsprinciper.	• Pandox eftersträvar ändamålsenliga rutiner och kontroller inom finansiell rapportering som är anpassade till och stödjer verksamheten över hela koncernen • Manualer, instruktioner, tidsplaner och genomgångar med dotterbolagen i koncernen för att säkerställa konsekvent rapportering i tid • Ett av styrelsen utsett revisionsutskott granskar koncernens finansiella rapportering och riskarbete

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning -
Ordförandeord
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse och revisor
Ledande befattningshavare
Risker och riskhantering
Finansiellt +

Risk	Beskrivning	Riskhantering
FINANSIELLA RISKER forts.		
Fastighetsvärdering	Enskilda och systematiska fel i värderingsprocessen, till exempel felaktiga antaganden om tillväxt, lönsamhet och direktavkastningskrav.	• Pandox har en robust värderingsprocess och en konsekvent värderingsansats. Värderingsmodellen består av en accepterad och beprövad kassaflödesmodell, där framtida kassaflöden som hotellfastigheterna förväntas generera diskonteras med marknadens avkastningskrav • Värderingen baseras på det berörda hotellets affärsplan, vilken uppdateras minst två gånger per år, och bland annat tar hänsyn till utvecklingen inom de underliggande operatörsaktiviteterna, marknadsutvecklingen, avtalsläget, drifts- och underhållsfrågor och investeringar som syftar till att maximera hotellfastighetens kassaflöde och avkastning på lång sikt • Externa värderingar av alla fastigheter genomförs normalt sett varje år av oberoende fastighetsvärderare. De externa värderingarna är en viktig referenspunkt för Pandox interna värderingar i den mån att skillnader mot internt utförd värdering analyseras för att på så vis utmana den interna värderingen • De externa värderarna genomför en mer djupgående inspektion minst var tredje år eller om fastigheten genomgått stora förändringar • Genomgång av värderingar sker kvartalsvis av Pandox ledning, revisionsutskott, finansutskott och styrelse innan finansiell rapportering avlämnas • För mer information om fastighetsvärdering se sidorna 153–156
Fel i försäkring	Framförallt risken att fastigheter är underförsäkrade och att tillräcklig försäkringsersättning inte kan erhållas vid skada.	• Minst årlig genomgång av försäkringar • Löpande rådgivning avseende premier och försäkringsnivåer
Motpartsrisk banker derivat	Risk för att bank som ställer ut OTC-derivat inte kan fullgöra sin skyldighet enligt avtal.	• Banker med hög rating • Risktolerans hanteras i finanspolicy • Löpande uppföljning treasury
Hyresrapportering	Under- eller överskattning av hyresintäkter.	• Löpande uppföljning och avstämning med hyresgäst • Periodvis revision av hyresrapportering internt och i förkommande fall externt med hyresgäst

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning -

Ordförandeord

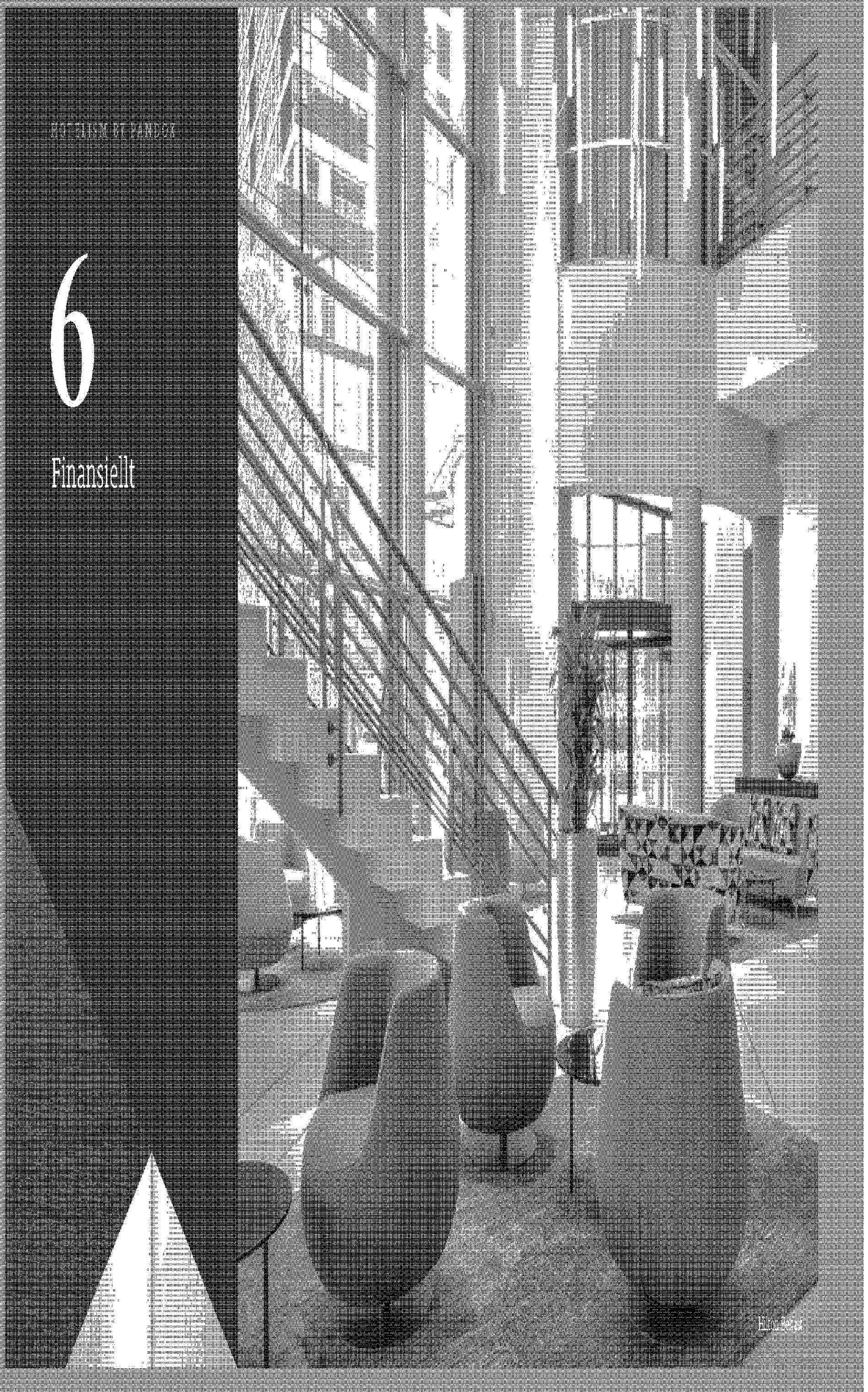
Bolagsstyrningsrapport

Styrelse och revisor

Ledande befattningshavare

Risker och riskhantering

Finansiellt +



6

Finansiellt

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt -

Innehåll

CFO-ord och förvaltningsberättelse

Hållbarhetsredovisning

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Definitioner

Innehåll

CFO-ORD 89

FINANSIELL GÅSANVISNING 90

Koncernens rapporter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 91

HÅLLBARHETSRAPPORT 94

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN 131

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN 132

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN 133

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN 134

Moderbolagets rapporter

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET 135

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET 136

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET 137

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR MODERBOLAGET 138

Noter

Belopp i MSEK om inget annat anges

A. ALTERNATIVA NYCKELTAL

A1. EBITDA 139

CASHEARNINGS 139

EPRA NEV 140

BELÅNINGSGRAD 141

ÖVRIGA ALTERNATIVA NYCKELTAL 140

SUBSTANSVÄRDE 141

B. ALLMÄN INFORMATION OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSPRINCIPER

B1. ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSPRINCIPER 142

C. INTÄKTER OCH KOSTNADER

C1. RÖRELSESEGMENT 144

C2. INTÄKTER 146

C3. ARVODE OCH ERSÄTTNING TILL REVISORER 147

C4. KOSTNADER I FÖRSÄLJNING 147

C5. KOSTNADER I EGEN DRIFT 147

C6. RÖRELSENS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG 147

C7. LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER 148

D. SKATT

D1. SKATT 151

E. TILLGÅNGAR

E1. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 153

E2. RÖRELSEFASTIGHETER 157

E3. INVENTARIER OCH INREDNING 158

E4. KUNDFORDRINGAR 158

E5. ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR 158

E6. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER 158

E7. TILLGÅNGAR SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING 158

F. ÖVERIGA PÅ SKULDER

F2. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER 159

F2. AVSÄTTNINGAR 159

F3. STÄLLDA SÄKERHETER, ANSVARSFÖRBINDELSER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER 160

G. FINANSIERING, KAPITALSTRUKTUR OCH FINANSIELLA RISKER

G1. FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER 161

G2. FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING 162

G3. FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER, KATEGORIINDELNING, VERKLIGT VÄRDE OCH KVITTNING 166

G4. EGET KAPITAL 168

G5. NYTTJANDERÄTTSAVTAL OCH LEASINGSKULD 169

H. KONCERNSTRUKTUR

H1. ANDELAR I DOTTERFÖRETAG 170

I. KASSAFLÖDESANALYS

I1. SPECIFIKATION ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN 172

J. MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR

J1. MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER 173

J2. KORT- OCH LÅNGFRISTIGA SKULDER MODERBOLAGET 173

J3. VINSTDISPOSITION 173

J4. BOKSLUTSDISPOSITIONER MODERBOLAGET 173

K. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

K1. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN 174

L. NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

L1. NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER 174

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE 175

REVISIONSBERÄTTELSE 176

REVISORS RAPPORT FRÅN ÖVERSIKTLIG GRANSKNING OCH REVISION AV HÅLLBARHETSREDOVISNING OCH YTTRANDE AVSEENDE HÅLLBARHETSRAPPORT 181

FLERÅRSÖVERSIKT 182

KVARTALSDATA 184

FINANSIELLA DEFINITIONER 185

ÖVRIGA DEFINITIONER OCH BEGREPP 186

Den formella årsredovisningen som granskats av bolagets revisorer återfinns på sidorna 91–93 och 131–175.

Ett år med hög förändringstakt

En hög förändringstakt medför nya krav och förväntningar i rollen som CFO. En CFO förväntas idag vara visionär och leda förändringar, vilket är ett skifte från den traditionella rollen som främst fokuserat på historiska data vid beslutsfattande. Idag är det lika viktigt att blicka framåt som bakåt och nya områden kommer till, vilket stället krav på en bredare kompetens hos dagens finansfunktioner.

2023 var ett år där efterfrågan på hotellmarknaden ökade men även ett år med ökande basräntor och inflation. Vår affärsmodell som bygger på omsättningsbaserade hyror utgör förvisso ett skydd mot inflation men ökande basräntor kräver god planering och framförallt god framförhållning. Tidigt under året utökade vi den räntesäkrade delen av vår låneportfölj, närmare bestämt är nu 76 procent säkrat på några års sikt och detta ger oss en förutsägbarhet i våra räntekostnader för kommande år. Vår finansiering som uteslutande består av banklån gör att vår låneportfölj är stabil men också att vi fortsatt har tillgång till likviditet till goda villkor hos våra nordiska och internationella banker.

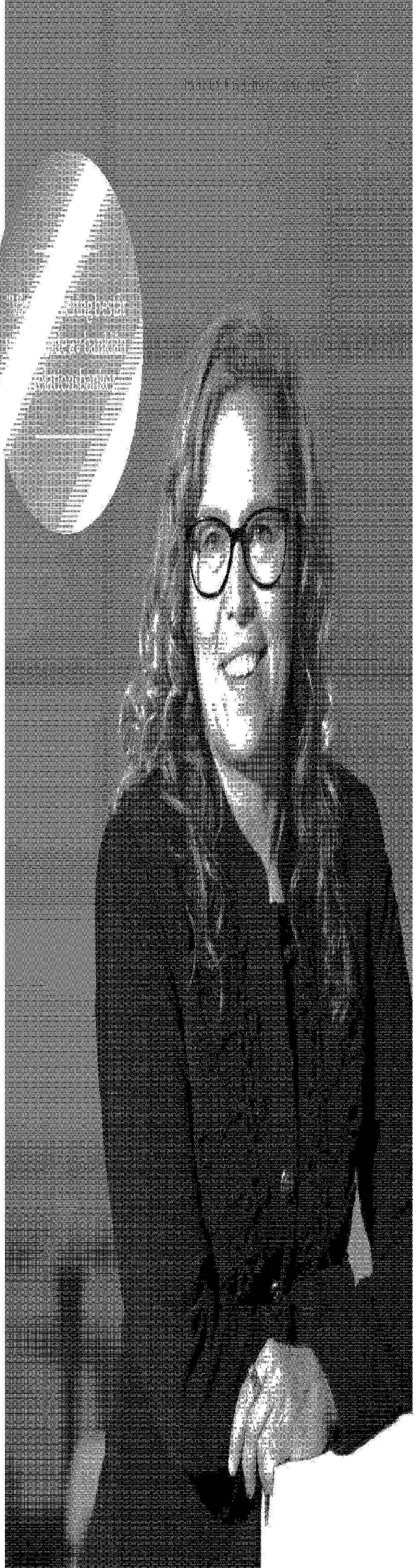
Pandox första hållbarhetslänkade banklån är nu på plats vilket är en viktig milstolpe och en kvalitetsstämpel för vårt hållbarhetsarbete. Vi har integrerat vårt hållbarhetsarbete i vår verksamhet och har ambitiösa mål kopplade till vår CO_2-utsläpp, riskhantering och styrning. Våra vetenskapliga klimatmål blev godkända av SBTi i oktober vilka sätter riktningen för vårt fortsatta hållbarhetsarbete och säkerställer vårt fokus på de områden som orsakar Pandox största CO_2-utsläpp. Det nya CSRD-direktivet kommer med all sannolikhet fortsätta utvecklas. Vi valde redan i år att rapportera med utgångspunkt i European Sustainability Reporting Standards (ESRS) men detta är sannolikt bara inledningen på hur den slutliga rapporteringen kommer se ut. Det är lite som det var att jobba med IFRS när det var nytt och okänt.

Internt har vi fortsatt vår resa mot att arbeta effektivare. Vi har gjort ett omtag på vår finansiella plattform och ställt oss den svåra frågan om vi arbetar på rätt sätt, och vilka ytterligare förändringar och förbättringar vi kan göra. Det är viktigt att vi har en organisation med många olika kompetenser, både tekniska och dataanalytiska utöver den klassiska redovisningskompetensen, för att samarbeta i en modern finansfunktion. Den som provat att förändra sitt sätt att arbeta, vet också att det är betydligt svårare än man tror att förändra en vana men samtidigt är det både roligt och lärande att arbeta med förändringar.

Att balansera både det historiska och framtidsperspektivet samtidigt som agendan utökas är en stor utmaning. Det är samtidigt en fantastisk möjlighet att bygga framtiden på ett nytt och modernt sätt men med en del av historien som grund för framtiden.

Stockholm i mars 2024

Anneli Lindblom

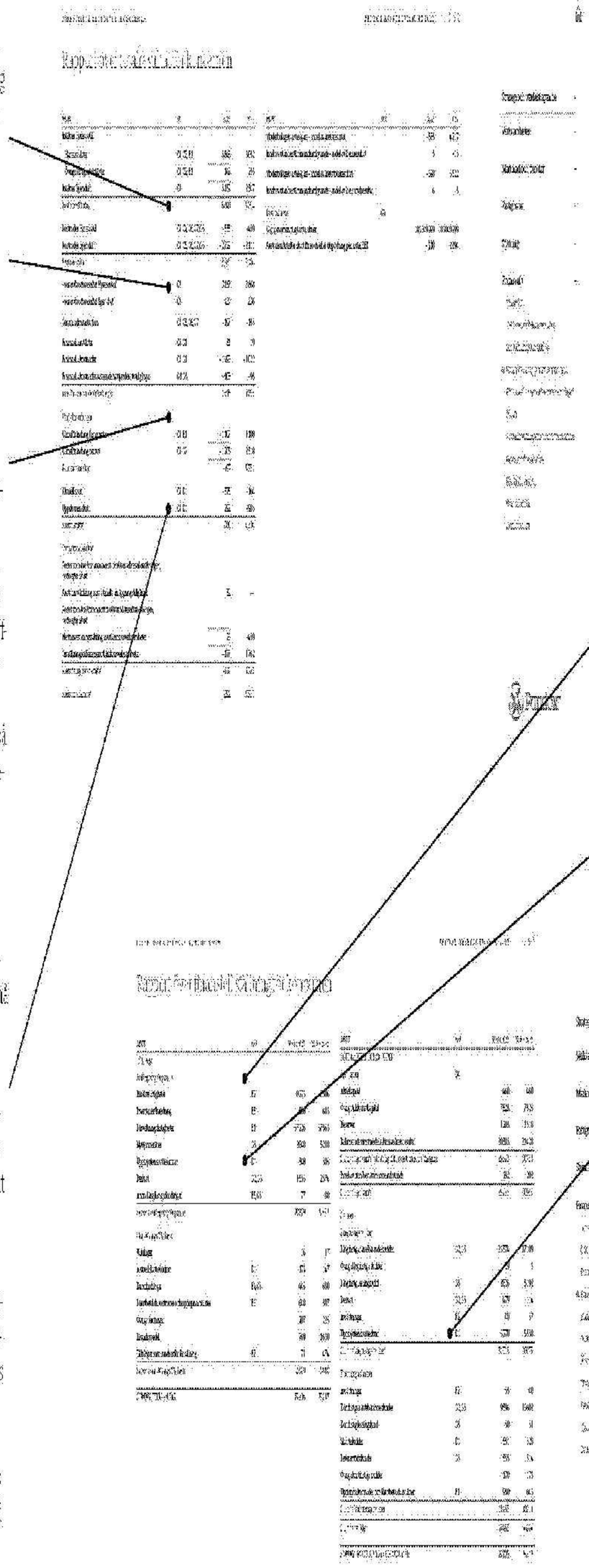


Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

Finansiell läsanvisning

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

Resultaträkning



- Nettoomsättning: Består av både hyresintäkter från Hyresavtal respektive omsättning från Egen drift och här läggs som aggregerat mått mindre använt. Intäkter från respektive affärssegment beskrivs varför dig.
- Driftkostnader: För att skapa jämförbarhet mellan affärssegmenten återläggs avskrivningar till bruttoresultatet för Egen drift.
- Värdeförändringar: Under denna rubrik redovisas två olika typer av värdeförändringar:

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

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

- Skatt: Består av aktuell skatt som är den skatt Pandox betalar i den löpande verksamheten och uppskjuten skatt på förändringen i skillnaden mellan verkligt värde och justerat skattemässigt värde för fastigheterna.
- Cash earnings: Ett centralt mått på den finansiella värdeskapandet i Pandox verksamhet och basen för värderingen av hotellfastigheterna. Cash earnings utgörs av EBITDA plus finansiella intäkter, minus finansiella kostnader, minus finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, minus aktuell skatt, justerat för eventuella avsättningar för omställningseffekt hänförlig till god och dålig underhållsstandard och minoritetsägande. Cash earnings är mer volatilt än driftnetto eftersom det omfattar fler kostnadsposter vilka i sin tur kan variera mellan kvartalen.

Balansräkning

- Anläggningstillgångar: Här redovisas Förvaltningsfastigheter (som utgörs av Förvaltningsfastigheter och investeringar pågående för ny anskaffningsvärde och Förvaltningsfastigheter till verkligt värde motsvarande marknadsvärdet).
- Uppskjuten skattefordran: Dessa utgör till största del temporära skillnader mellan verkligt värde och justerat skattemässigt värde på Förvaltningsfastigheter och temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på Förvaltningsfastigheter.
- Soliditet: Soliditet är ett viktigt mått på ett företags finansiella och ekonomiska ställning och förmåga att stå emot ekonomiska svårigheter och förluster. Ett företags verkliga soliditet kan dock avvika väsentligt från den redovisade soliditeten eftersom det inte tar hänsyn till skillnader dold reserver, det vill säga tillgångar som inte finns med eller kanske är undervärderade i balansräkningen. I Pandox fall är EPRA NRV ett mer rättvisande mått på substansen eftersom den inkluderar marknadsvärde för samtliga fastigheter, derivat samt uppskjutna skattefordringar och skatteskulder. Tillväxt i EPRA NRV är också Pandox mått på avkastningen på aktieägarnas totala kapital i företaget.

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt -

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Definitioner

Pandox

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2023 för Pandox AB (publ.), org. nr 556030-7885.

VERKSAMHETEN

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

Pandox organisation består av medarbetare med unik hotellkunskap och lång erfarenhet av att bedriva hållbar förvaltning och värdeskapande i hotellfastigheter.

Vid utgången av 2023 bestod Pandox hotellfastighetsportfölj av 159 (157) hotell med sammanlagt 35 851 (35 490) hotellrum i 12 länder med ett marknadsvärde om 69 039 (69 231) MSEK. Av de 159 hotellen var 139 (137) uthyrda genom hyresavtal med lång löptid till välkända hyresgäster med etablerade varumärken som ger stabila hyresintäkter. En mindre del uppgående till 20 (20) hotellfastigheter, ägs och drivs av Pandox under olika varumärken. Förvaltningsfastigheterna hade en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 15,0 (15,0) år med en obetydlig vakansgrad då hotellfastigheter alltid hyrs ut till fullo. 2023 var ett år med både god beläggnings- och snittprisutveckling. Justerat för pandemirelaterade statliga stöd i jämförelseperioden ökade totalt driftnetto med 22 procent och är främst drivet av högre omsättningsbaserade hyror i affärssegmentet Hyresavtal och god tillväxt i affärssegmentet Egen drift.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Koncernen

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -585 (-4 217) MSEK. Under 2023 har Pandox haft god beläggnings- och snittprisutveckling vilket har bidragit till att totala intäkter och totalt driftnetto ökat med 21 procent respektive 13 procent jämfört med 2022. Det negativa resultatet förklaras främst av orealiserade värdeförändringar. Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till -1 294 (1 185) MSEK, de ökade direktavkastningskraven påverkade förvaltningsfastigheter negativt med -4 609 MSEK samtidigt som hotellmarknadens fortsatta goda snittprisutveckling bidrog med ökade kassaflöden om 3 316 MSEK genom Pandox omsättningsbaserade hyresavtal. Sammantaget motsvarade detta en värdenedgång om cirka 2,2 procent under perioden. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -1 205 (2 318) MSEK, vilket förklaras av lägre marknadsräntor.

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

Hyresavtal

Intäkter Hyresavtal uppgick till 3 690 (3 307) MSEK, en ökning med 12 procent med stöd av ökade omsättningsbaserade hyror, vilka uppgick till totalt 1 275 (1 020) MSEK. Justerat för mottagna statliga stöd om 117 MSEK i Övriga fastighetsintäkter i jämförelseperioden, hänförliga till år 2020–2021, var ökningen 16 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 11 procent justerat för valutakurseffekter. Driftnetto Hyresavtal uppgick till 3 157 (2 868) MSEK, en ökning med 10 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 11 procent, justerat för valutakurseffekter.

Egen drift

Intäkter Egen drift uppgick till 3 159 (2 347) MSEK, en ökning med 35 procent. För jämförbara enheter ökade både intäkter och RevPAR med 24 procent, justerat för valutakurseffekter. Driftnetto Egen drift uppgick till 713 (566) MSEK, en ökning med 26 procent. Justerat för mottagna statliga stöd om 143 MSEK som kostnadsreduktion i jämförelseperioden, hänförliga till år 2020–2021, var ökningen 68 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 54 procent, justerat för valutakurseffekter.

AFFÄRSSEGMENTENS BIDRAG TILL RESULTATET

MSEK	2023	2022	2021	2020	2019
Hyresavtal					
Driftoverskott	3 157	2 868	2 027	2 018	2 764
Värdeförändring fastigheter	-1 155	1 180	-386	-1 779	-1 459
Bidrag Hyresavtal	2 002	4 048	1 641	239	4 225
Egen drift					
Driftoverskott	430	236	-300	-403	431
Värdeförändring fastigheter	48	–	-10	–	–
Bidrag Egen drift	478	236	-310	-403	431

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och förvaltningsberättelse
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

Koncernens EBITDA och finansiella kostnader

EBITDA uppgick till 3 696 (3 304) MSEK, en ökning med 12 procent, vilket främst förklaras av ökade underliggande driftnetton i både Hyresavtal och Egen drift. De finansiella kostnaderna uppgick till -1 498 (-1 022) MSEK, varav -90 (-76) MSEK utgörs av periodisering av skrivningar av aktiverade upplåggningskostnader för lån. Ökningen förklaras huvudsakligen av en högre räntebärande nettoskuld, högre marknadsräntor och negativa valutakurseffekter och till mindre del av ökade kreditmarginaler.

Fastighetsportfölj

Vid utgången av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett totalt marknadsvärde om 69 039 (69 231) MSEK, varav 57 226 (57 563) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 11 813 (11 669) MSEK för Rörelsefastigheter. Marknadsvärdet för Rörelsefastigheter redovisas endast i informationssyfte och ingår i EPRA NRV. Per 31 december 2023 uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet för Pandox Förvaltningsfastigheter till 6,09 (5,58) procent och för Rörelsefastigheter till 7,02 (6,50) procent.

En fullständig sammanställning över värdeförändring fastigheter finns på sidan 156.

AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

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

Uppskjuten skatt uppgick till 292 (–983) MSEK, förklarat av värdeförändring i Förvaltningsfastigheter.

Se vidare not D1.

KASSAFLÖDE OCH CASH EARNINGS

Cash earnings uppgick till 1 742 (2 056) MSEK, en minskning med 15 procent, dels på grund av högre marknadsräntor, dels högre aktuell skatt än normalt. Justerat för mottagna statliga stöd om totalt 260 MSEK i jämförbar period, minskade cash earnings med -3 procent. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 1 963 (2 245) MSEK. Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 230 (132) MSEK. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 481 (-1 637) MSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 701 (-806) MSEK, vilket förklaras främst av högre amortering samt utbetald utdelning. Likvida medel uppgick vid periodens slut till 769 (1 630) MSEK.

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 29 573 (30 731) MSEK, och EPRA NRV (substansvärde) till 36 976 (37 694) MSEK. EPRA NRV per aktie var 201,12 (205,03) SEK.

MODERBOLAGET

Aktiviteterna inom Pandox fastighetsägande företag administreras av personal som är anställd i moderbolaget, Pandox AB (publ). Kostnaderna för dessa tjänster faktureras Pandox dotterbolag. Faktureringen uppgick under perioden januari–december 2023 till 112 (79) MSEK och periodens resultat uppgick till 2 016 (2 268) MSEK. Vid utgången av perioden uppgick moderbolagets egna kapital till 13 314 (11 759) MSEK och den externa räntebärande skulden till 7 696 (7 269) MSEK, varav 5 702 (6 013) MSEK i form av långfristig skuld.

AKTIER OCH ÄGANDE

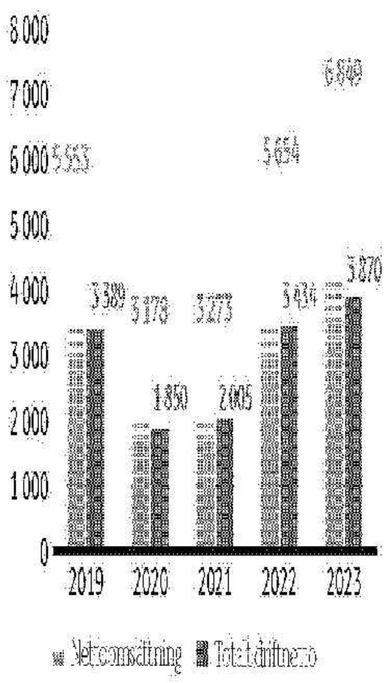
Enligt Pandox ABs gällande bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 150 MSEK och högst 600 MSEK. Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 460 (460) MSEK fördelat på totalt 183 849 999 aktier, varav 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier. En A-aktie representerar tre röster och en B-aktie representerar en röst på årsstämman. Aktierna har ett kvotvärde om 2,50. Ägare till aktie av serie A har enligt bolagsordningen rätt att omvandla hela eller delar av innehavet av aktier i serie B. Begränsningar finns i bolagsordningen rörande möjligheten att överlåta aktier eller rösträtt för aktier i serie A.

GENERELLA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

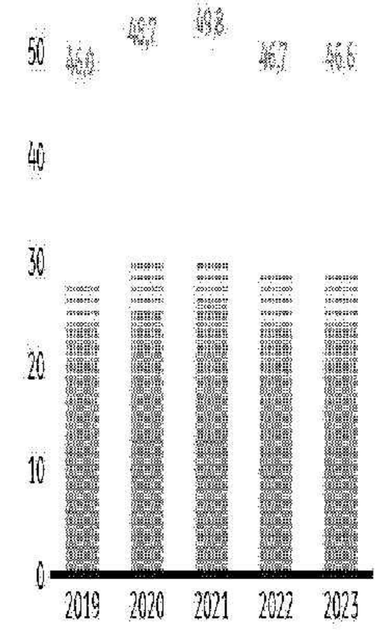
Prioriterade områden för riskhantering är framförallt hänförliga till förändringar i hyresintäkter inom segmentet Hyresavtal samt förändringar i intäkter och kostnader inom segmentet Egen drift samt fastighetsvärdering och finansiering med hänsyn till både komplexitet och beloppens storlek. Pandox värderar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

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

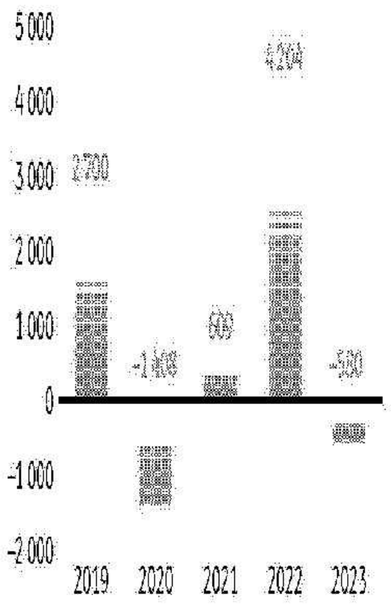
Nettoomsättning och totalt driftnetto, MSEK



Beläggningsgrad, %



Årets resultat, MSEK



Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt -

Innehåll

CFO-ord och lägesanalys

Förvaltningsberättelse

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Definitioner

Pandox

SKATTESITUATION

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 340 (305) MSEK. Dessa utgörs främst av redovisat värde av skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren.

De uppskjutna skatteskulderna uppgick till 5 270 (5 538) MSEK, vilka främst avser temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde avseende Förvaltningsfastigheter, samt temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde avseende Rörelsefastigheter, samt temporära värderingsskillnader för ränte-derivat.

TVISTER OCH FÖRSÄKRINGSÄRENDEN

Under januari 2023 har Pandox erhållit ersättning för Dorint Parkhotel Bad Neuenahr, den fastighet som under 2021 drabbades av översvämning. Ersättningen täcker de kostnader som Pandox har haft och den skada som orsakades av översvämningen. Ingen väsentlig förändring har skett i övriga tidigare kommenterade tvister och försäkringsärenden.

PERSONAL

Den 31 december 2023 hade Pandox 1 442 (1 226) heltidsanställda, baserat på antal arbetade timmar omvandlat till heltidsanställda. Inom affärssegmentet Egen drift uppgår antal anställda till 1 393 (1 179) och 49 (47) inom affärssegmentet Hyresavtal samt central administration. Medelantalet anställda uppgick till 1 380 (1 084) varav 671 (544) män och 709 (540) kvinnor.

Jämställdhet är ett prioriterat område för Pandox och det är ett krav på att båda könen ska vara representerade i rekryteringsprocessen till ledande befattningar. Under våren 2023 genomfördes en mångfalds- och inkluderingsundersökning bland samtliga medarbetare. Resultatet visade att 87 procent upplever att de känner sig inkluderade på arbetsplatsen. En mångfalds- och inkluderingsstrategi lanserades under året. Strategin är väl förankrad för att kunna möta de tre konkreta målen, högst 60 procent av en könsidentitet, alla medarbetar ska känna sig inkluderade samt att varje hotell och huvudkontor har en eller flera lokalt anpassade mål för socialt marginaliserade grupper.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING OCH ANDRA ANSTÄLLNINGSVILLKOR FÖR BOLAGSLEDNINGEN

Riktlinjer för ersättning till bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare beslutades vid årsstämman 2020 och gäller till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år för beslut vid bolagsstämman. I not C7 återfinns de senast beslutade riktlinjerna för ersättning. Styrelsen kan komma att föreslå ett nytt incitamentsprogram på kommande årsstämma 2024. Riktlinjer för ersättning kommer att framläggas för denna stämmas godkännande.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Pandox mål är att skapa tillväxt i kassaflöde genom stabilt ökade hyresintäkter i omsättningsbaserade hyresavtal och projektutveckling i det befintliga fastighetsbeståndet kombinerat med möjligheten att göra opportunistiska förvärv. Förmågan att öka cash earnings är beroende av ekonomisk aktivitet, hotellmarknadens tillväxt samt lokala marknadsförutsättningar. För 2024 förväntar vi oss en viss RevPAR-tillväxt i hotellmarknaden med stöd av bland annat en stark eventkalender i Tyskland, med fotbolls-EM i juni-juli, och stabila marknadsförutsättningar i övriga marknader. Bokningsläget på Pandox marknader var under inledningen av 2024 något högre jämfört med motsvarande tidpunkt föregående år. Lägre inflation och förhoppningsvis även lägre räntor bör ha en positiv effekt på hushållens konsumtionsutrymme, samt även kunna mildra effekterna av en eventuellt försvagad arbetsmarknad och lägre sysselsättning. Hotelleferfrågan är beroende av ekonomisk aktivitet och den största risken är alltjämt geopolitiska följdeffekter på konjunktur och resande, som så här långt inte materialiserats.

VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel	10 828 944 856
Årets resultat	2 016 346 984
SEK	12 845 291 840

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare; 4,30 SEK per aktie	735 399 996
Överföres i ny räkning	12 109 891 844
SEK	12 845 291 840

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel om 12 845 291 840 kr disponeras så att till aktieägare utdelas 735 399 996 kr och i ny räkning överföres 12 109 891 844 kr. Styrelsen finner att föreslagen utdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen avseende bolagets verksamhet, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. I ovan förslag ingår även att Pandox AB lämnar koncernbidrag om 104 MSEK som nu fastställs.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGENS SLUT

Pandox AB (publ) har under 2024 ingått avtal om avyttring av DoubleTree by Hilton Montreal i Kanada. Försäljningen avser både hotellfastigheten och hotelldriften med ett transaktionspris om cirka 80 MCAD. Frånträde planeras ske i det andra kvartalet 2024.

I övrigt har det inte skett några händelser eller transaktioner av betydelse efter den 31 december 2023 som påverkar de lämnade finansiella rapporterna för Pandoxkoncernens verksamhetsår 2023.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

Hållbarhetsrapport

Allmän information

ESRS 2 Allmänna upplysningar 95

Miljöinformation

Upplysningar enligt artikel 8 i förordning (EU) 2020/852 (Taxonomiförordningen) 99

ESRS E1 – Klimatförändringar 105

ESRS E2 – Föroreningar 110

ESRS E3 – Vattenresurser och marina resurser 111

ESRS E4 – Biologisk mångfald och ekosystem 113

ESRS E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi 114

Samhällsansvarsinformation

ESRS S1 – Den egna arbetskraften 116

ESRS S2 – Arbetstagare i värdekedjan 122

ESRS S3 – Påverkade samhällen 122

ESRS S4 – Konsumenter och slutanvändare 123

Styrningsinformation

ESRS G1 – Affärsetiskt företagande 124

Kontakt



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

EUROPEAN SUSTAINABILITY REPORTING STANDARD (ESRS)

Pandox presenterar sin hållbarhetsinformation för 2023 i ett format som som har sin utgångspunkt i den rådande tolkningen av European Sustainability Reporting Standards (ESRS). ESRS utgör en del av Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). CSRD innefattar, utöver rapportering enligt ESRS, vissa parametrar som ännu inte går att uppfylla på grund av saknad praxis och riktlinjer från EU. Bland annat ska ESRS-rapporteringen taggas digitalt och granskas av tredje part.

Rapporten är även upprättad i enlighet med ÅRL och med Global Reporting Initiative (GRI) Standard. Granskning genomförs för 2023 i enlighet med GRI vars rapporteringsindikatorer i många fall överlappar med ESRS. På så sätt förbereder sig Pandox på bästa sätt för förestående granskning i enlighet med ESRS. Övergången till CSRD är ett stort åtagande och att redan nu implementera en del av kraven möjliggör en mer mogen och transparent rapport, både 2023 och under kommande år.

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt -

Innehåll

CFO-ord och kommentarer

Förvaltningsberättelse

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Definitioner

ESRS2 – Allmänna upplysningar

Grund för utarbetande

Hållbarhetsrapporten har utarbetats på konsoliderad nivå med samma omfattning som den finansiella rapporten med skillnaden att hotellfastigheternas hoteldata inkluderas i beräkningarna tills den dagen de omklassificeras alternativt stängs för renovering. Riktlinjen är att räkna bort helårsdatan för hotell som varit stängda mer än halva året. För Hilton Belfast som förvärvades under hösten 2023 blev hållbarhetsdata först tillgänglig 2024. Hotel Mayfair finns med i hållbarhetsrapporteringen eftersom hotellet drivits i Egen drift under 2023 och först omklassificeras till Hyresavtal under 2024. Dorint Parkhotel Bad Neuenahr är fortfarande stängt på grund av översvämningen 2021 varför detta hotell exkluderas från klimatberäkningarna. Hotel Pomander har varit stängt för renovering och återöppnades i Egen drift först den 18 september. Hotellet håller på att ställa om till hyresavtal som träder i kraft 1 mars 2024. Beslut har tagits att exkludera detta hotell för 2023 då data inte levererats. NH Louis stängdes i maj för renovering och exkluderades då hotellet varit stängt mer än hälften av året. Det innebär att totalt antal hotellfastigheter i den finansiella rapporteringen uppgå till 159 jämfört med 155 för hållbarhetsrapporteringen.

Pandox publicerar sin hållbarhetsredovisning årligen. Pandox värdekedja uppströms och nedströms har tagits i beaktande under genomförandet av den dubbla väsentlighetsanalysen som ligger till grund för hållbarhetsinformationen. Där det bedömts som relevant för att förmedla väsentliga punkter har information om värdekedjan även tagits med i själva rapporteringen, till exempel upplysningar kring scope 3 och hantering av leverantörer. Pandox har inte använt sig av alternativet att utelämna viss information om immateriella rättigheter, know-how eller resultat av innovation och har inte utnyttjat undantag för upplysningskrav kring förestående utveckling eller frågor under förhandling.

Inkluderat i hållbarhetsförklaringen finns information som relaterar till klimatscenarioanalys enligt TCFD (sid. 108–109). Hållbarhetsinnehållet i Årsredovisningen 2023 är upprättad i enlighet med GRI. Pandox interna revisionsutskott är involverat i processen. GRI-index återfinnes på sid. 125–129.

Upplysningar införlivade genom hänvisning

- ESRS2 GOV-1 punkt 21d (i bolagsstyrningsrapporten)
- Upplysningskrav SBM-1 punkt 40a–c, 42a–b – Strategi, affärsmodell och värdekedja (i förvaltningsberättelsen på sid. 91)
- Upplysningskrav GOV-3 – Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem (i finansiella noter)

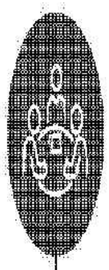
Förklaring om tillbörlig aktsamhet

Processerna för tillbörlig aktsamhet fungerar på olika sätt.

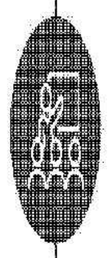
Inom fastighetsförvaltning, som omfattar båda affärssegmenten, sker löpande due diligence för leverantörer som gäller i tre år och täcker in miljö, sociala frågor och affärsetik. Den är hittills implementerad på byggentreprenader över ett visst belopp inom Sverige, men omfattningen ska utvidgas under 2024 och målsättningen är att implementera processen även för leverantörer i Europa. Leverantörerna läggs in första hand in i Pandox digitala system, Evaluate, för tillbörlig aktsamhetsutvärdering. Där genomförs en initial riskanalys för nya leverantörer. De leverantörer som röd- och gulmarkeras ombeds fylla i ett självskattningsformulär. Om detta inte sker görs tre påminnelser efter vilket det kan bli aktuellt att utesluta leverantören.

Evaluate följer upp på alla självskattningsformulär som får resultatet gult eller rött. Skulle ett bolag flaggas som rött även efter att leverantören haft möjlighet att vidta åtgärder och komplettera information behövs det beslut från det interna inköpsrådet för att tillåta fortsatt arbete med leverantören. Det kan röra sig om speciella fall där det bara finns en leverantör av vissa material. Denna situation har ännu inte upp-

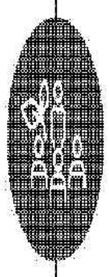
Styrning



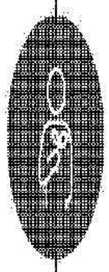
Styrelsen har det övergripande ansvaret för den strategiska inriktningen av hållbarhets- och klimatarbetet och fattar beslut om företagets policyer. Styrelsen fattar också beslut om signifikanta investeringar, såsom gröna investeringsprogram och certifiering av fastigheter. Återrapportering till styrelsen sker halvårsvis via en styrelserapport samt årligen genom en muntlig presentation av SVP, Director of Sustainable Business. Denna kommer från och med 2024 även ha en stående punkt i revisionsutskottets möten. Styrelsens kompetens ska spegla de utmaningar Pandox har och under året har en ny ledamot med hållbarhetsexpertis tagits in enligt önskemål från viktiga intressenter.



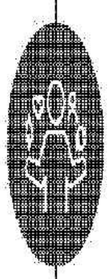
VD och ledningsgrupp ansvarar för löpande drift av företaget och att rapportera till styrelsen. De ansvarar för att leverera på mål och strategier samt fatta beslut om övergripande verksamhetsfrågor, däribland hållbarhet. De ska också se till att system och processer finns för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och risker, vilket även inkluderar klimatrelaterade risker och möjligheter. SVP, Director of Sustainable Business är medlem i ledningsgruppen. VD och ledningsgrupp har under året adresserat samtliga väsentliga ämnen som identifierats för Pandox.



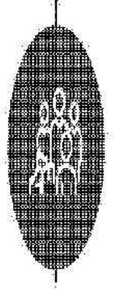
Hållbarhetskommittén, består av representanter från ledningsgruppen och hanterar kvartalsvis frågeställningar och beslut rörande hållbarhetsarbetet. Under 2023 fokuserades arbetet på Science Based Targets, grön finansiering och inkludering och mångfald. Hållbarhetskommittén är också aktiv i de gröna investeringsprogrammen samt BREEAM-certifiering av samtliga fastigheter inom hyresavtal. SVP, Director of Sustainable Business är sammankallande för kommittén. Hållbarhetskommittén har under året adresserat samtliga väsentliga ämnen som identifierats för Pandox (se sid 97).



SVP, Director of Sustainable Business ansvarar för att säkerställa att hållbarhetsfrågor integreras i Pandox löpande verksamhet tillsammans med berörd områdesansvarig, vilket oftast är affärsområdesansvariga. Genom sitt deltagande på ledningsgruppsmötena säkerställs att hållbarhetsfrågorna alltid finns högt upp på agendan och integreras i affären. SVP, Director of Sustainability Business leder också ett hållbarhetsforum tillsammans med SVP Asset Management & Development och en energikonsult, som driver det gröna investeringsprogrammet och BREEAM-certifieringen av fastigheterna inom egen drift. SVP, Director of Sustainable Business rapporterar kontinuerligt utfallet av hållbarhetsarbetet till ledningsgruppen. Dessutom är hållbarhet ett stående inslag på Pandox strategiska kickoffer som arrangeras två gånger om året för ledningsgruppen, styrelserepresentanter, medarbetare på huvudkontoret och nyckelbefattningshavare inom egen drift.



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



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

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

stått. Inom 6 månader behöver de bolag som föll ut som gula i upphandlingsfasen ovan fylla i ett mer detaljerat självskattningsformulär. Rödmarkerade bolag får uppföljande frågor och möjlighet att lämna mer information. På detta sätt kan en leverantör ändras till gul eller grön. Detta steg bidrar även till en fördjupad dialog med, samt utveckling av leverantörerna. För leverantörer där det framkommer brister arbetar Pandox sedan aktivt för att leverantören ska skapa förutsättningar att leva upp till Pandox kravställningar genom stöttning och samarbete. De leverantörer som inte åtgärdar identifierade avvikelser kan, beroende på allvarlighetsgrad, få sina kontrakt uppsagda genom beslut av Pandox inköpsråd. Dessa ska även inspekteras på plats av en oberoende, extern part.

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

Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering

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

SVP, Director of Sustainable Business har det övergripande ansvaret för att Pandox hållbarhetsrapportering görs enligt gällande lagstiftning. En primär risk vid hållbarhetsrapportering är att data rapporteras in felaktigt eller inte konsolideras korrekt. För att hantera detta använder Pandox ett tredjepartssystem för inrapportering vilket möjliggör central översyn och kontroll. Dessutom applicerar four-eyes principen även här, när data skrivs in i rapporten. Pandox rapporteringsstrukturer och uträkningar utvärderas årligen för att säkerställa att de återspeglar verkliga förhållanden så väl som möjligt.

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

Strategi, affärsmodell och värdekedja

Pandox hållbarhetsstrategi tar sin utgångspunkt i den dubbla väsentlighetsanalysen (sid. 97-98) och fokuserar på aktiviteter för att nå de vetenskapligt satta klimatmålen (sid. 105) samt målen inom mångfald och inkludering (sid. 116).

Pandox största leverantörer är byggentreprenader, och bland kunder och slutanvändare ingår både hyresgäster och hotellgäster. I hela värdekedjan finns dessutom ett stort antal leverantörer av varor och tjänster som möjliggör hotelldrift.

Intressenters intressen och synpunkter

Pandox har löpande dialoger med sina intressenter under verksamhetsåret, utöver den specifika intressentdialog om hållbarhet som genomfördes under 2023 som en del av den dubbla väsentlighetsanalysen (läs mer under upplysningskrav ESRS 2 IRO-1). Bolagets viktigaste intressenter utgörs av hyresgäster, medarbetare, ägare, investerare, banker och leverantörer. Alla Pandox intressentdialoger har som syfte att informera bolaget om intressenternas synpunkter på verksamheten för att möjliggöra utveckling och förbättring, och dialogerna anpassas för att ge ett så effektivt utbyte som möjligt med respektive motpart.

Dialogen med hyresgäster styrs av avtalet och vilka aktuella frågor som hanteras. På grund av omsättningshyra krävs det att parterna har ett konstruktivt samarbete för att förstå marknaden och nå gemensamma mål. Under året dominerades dessa samtal av underhålls- och utvecklingsprojekt. Under 2023 skickades en enkätundersökning ut till de hyresgäster som täcks av GRESB och som Pandox erhållit data från (med undantag för Leonardo-hotell), med syfte att ytterligare förstå deras förväntansbild avseende Pandox hållbarhetsarbete.

Det genomförs en medarbetarundersökning på huvudkontoret årligen och kvartalsvisa medarbetarundersökningar i egen hoteldrift. Läs mer under upplysningskrav ESRS S-1 på sid 115.

Dialog med ägare och investerare sker kvartalsvis i samband med delårsrapporten, genom road shows, informella möten och genom enkätundersökningar om vad de efterfrågar i årsredovisningen. Under 2023 har Pandox fortsatt sin dialog om grön finansiering med sina största banker. Med två av bankerna hållbarhetslänkades två befintliga lån i december. I dialogerna har framkommit tydligt vilka krav och förväntningar olika intressenter ställer på Pandox, vilket i sin tur har påverkat Pandox strategiska interna arbete. När det är relevant eller påverkar Pandox strategiska arbete informeras Pandox styrelse och ledningsgrupp om intressenternas synpunkter.

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

Dialogen med leverantörer har Pandox strukturerat genom sin process för leverantörsgranskning. Genom denna kan Pandox stödja och utveckla samarbeten samt påverka leverantörerna att arbeta mer strukturerat med hållbarhet. Läs mer under *Förklaring om tillbörlig aktsamhet* på sid. 95.

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

Viktiga styrdokument

- Uppförandekod för medarbetarna
- Uppförandekod för affärspartners
- Miljöpolicy
- Antikorruptionspolicy
- Policy för mänskliga rättigheter
- Skattepolicy
- Inköpspolicy
- Underhållspolicy
- Personuppgiftspolicy
- Informationssäkerhetspolicy
- Uttalande kring Modern Slavery Act
- Riskhantering och internkontroll

Alla ovanstående policyer utom Inköps- och Underhållspolicyn signeras av styrelsen. De senare signeras av lämplig representant ur ledningsgruppen. Innehållet i respektive policy beskrivs under varje relevant standard.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

▸▸ ESRS 2 - Allmänna upplysningar, forts.

Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Identifierade väsentliga risker och möjligheter presenteras nedan. Notera att konsekventiell eller finansiell väsentlighet inte nödvändigtvis är omfattande, men lyfts då det är väsentligt utifrån Pandox bransch. Beskrivande upplysningar, omfattning och hantering kopplade till dessa upplysningskrav presenteras under respektive ESRS-standard.

ESRS standard	Hållbarhetsämne	Konsekventiell eller finansiell väsentlighet?
ESRS E1 Klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Positiv påverkan, finansiell risk
	Begränsning av klimatförändringar	Positiv och negativ påverkan, finansiell risk och möjlighet
	Energi	Negativ påverkan, finansiell risk och möjlighet
ESRS E2 Föroreningar	Förorening av luft	Potentiell negativ påverkan
	Ämnen som inger betänklighet	Potentiell negativ påverkan
	Ämnen som inger mycket stora betänkligheter	Potentiell negativ påverkan
ESRS E3 Vatten och Marina resurser	Vatten	Negativ påverkan
ESRS E4 Biologisk mångfald och ekosystem	Direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald	Potentiell negativ påverkan
	Konsekvenser för arters tillstånd	Potentiell negativ påverkan
ESRS E5 Cirkulär ekonomi	Resursinflöden, inklusive resursanvändning	Negativ påverkan, finansiell risk
	Resursutflöden relaterade till produkter och tjänster	Positiv påverkan
	Avfall	Negativ påverkan, finansiell risk
ESRS S1 Den egna arbetskraften	Arbetsvillkor	Positiv och potentiell negativ påverkan, finansiell risk
	Likabehandling och lika möjligheter för alla	Positiv och potentiell negativ påverkan, finansiell möjlighet
ESRS S2 Arbetstagare i värdekedjan	Arbetsvillkor	Positiv och potentiell negativ påverkan, finansiell risk
	Likabehandling och lika möjligheter för alla	Potentiell negativ påverkan, finansiell risk
	Andra arbetsrelaterade rättigheter	Potentiell negativ påverkan, finansiell risk
ESRS S3 Påverkade samhällen	Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter	Finansiell risk
ESRS S4 Konsumenter och slutanvändare	Informationsrelaterade konsekvenser för konsumenter och/eller slutanvändare	Positiv och potentiell negativ påverkan, finansiell risk
	Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare	Positiv och potentiell negativ påverkan
	Social inkludering för konsumenter och/eller slutanvändare	Positiv påverkan
ESRS G1 Affärsskick och företagande	Företagskultur	Positiv och potentiell negativ påverkan, finansiell risk
	Förvaltning av förhållanden med leverantörer, inbegripet betalningsrutiner	Positiv och potentiell negativ påverkan
	Korruption och mutor	Potentiell negativ påverkan, finansiell risk
Enhetsspecifikt ämne	Transparens	Finansiell risk

IRO-1 – Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter

Processbeskrivning av dubbel väsentlighetsanalys

Under hösten 2023 genomförde Pandox en dubbel väsentlighetsanalys för att fastställa väsentliga hållbarhetsrelaterade konsekvenser, risker och möjligheter. Utvärderingen gjordes med hjälp av en tredje part i enlighet med senaste tolkning av CSRD och ESRS. Utvärderingen gjordes utifrån principen för dubbel väsentlighet enligt vilken ett hållbarhetsämne kan vara väsentligt från ett eller båda av följande perspektiv:

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

Den dubbla väsentlighetsanalysen genomfördes i fem steg:

1. Identifiering av en bruttolista över ESG-ämnen
2. Processanalys och intressentdialog
3. Utvärdering av konsekventiell väsentlighet
4. Utvärdering av finansiell väsentlighet
5. Väsentlighetsmappning och dokumentation

Bruttolista över konsekvenser, risker och möjligheter

En bruttolista över konsekvenser, risker och möjligheter skapades genom att utvärdera samtliga ämnen (inklusive underämnen och deras underämnen) som inkluderas i ESRS ämneslista gentemot Pandox verksamhet. Utvärderingen inkluderade Pandox affärsaktiviteter, geografiska platser, bransch och värdekedja. Även ämnen inte inkluderade i listan som skulle kunna vara väsentliga för Pandox lyftes. Totalt identifierades 26 hållbarhetsämnen som täcker in olika nivåer i värdekedjan och olika tidsramar.

Intressentdialog

För att försäkra att utvärderingen täckte in samtliga perspektiv av verksamheten genomfördes intervjuer med sammanlagt 10 intressenter, 4 interna och 6 externa.

Konsekvenser kopplade till mänskliga rättigheter identifierades genom den Human Rights Impact Assessment som genomfördes under vintern 2022/2023 och som inkluderade

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och förvaltningsberättelse
▸ Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

▸▸ ESRS 2 - Allmänna upplysningar, forts.

intressentdialoger och processer för tillbörlig aktsamhet inom samtliga affärssegment. Klimatrelaterade konsekvenser, kopplade till växthusgasutsläpp, föroreningar, vatten och cirkulär ekonomi identifierades genom mappning och analys av Pandox platser/områden för verksamhet. Vidare genom existerande klimatanalyser och genom diskussion med intressenter. Även benchmarking gentemot externa parter genomfördes.

Klimatrelaterade fysiska och omställningsrisker identifierades genom Pandox system för riskhantering och genom Pandox tidigare utförda klimatscenarioanalys i enlighet med TCFDs rekommendationer. Andra klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter identifierades genom geografisk riskanalys och intressentdialoger.

Identifierade konsekvenser, risker och möjligheter kartlades enligt varje ämne i bruttolistan. Under intressentdialogerna lyftes Transparens som ett enhetsspecifikt väsentligt ämne som inte fanns i bruttolistan.

De identifierade konsekvenserna, riskerna och möjligheterna täcker in kort, mellanlång och lång tidshorisont och specificeras till olika delar av värdekedjan. En poängsättning gjordes sedan med utgångspunkt i kriterierna i *ESRS 1 Allmänna Krav* för konsekventiell och finansiell väsentlighet.

Utvärdering av konsekventiell och finansiell väsentlighet

Negativa konsekvenser poängsattes baserat på allvarlighetsgrad – en kombination av skala, omfattning och möjlighet till gottgörelse – samt sannolikhet. Allvarlighetsgrad prioriterades utifrån sannolikhet för konsekvenser på mänskliga rättigheter. Positiva konsekvenser poängsattes baserat på skala, omfattning och sannolikhet.

Finansiell väsentlighet poängsattes baserat på potentiell storlek på risken eller möjligheten, och sannolikhet.

Passande trösklar bestämdes baserat på den kvantitativa poängsättningen i samråd med Pandox hållbarhetsteam och representanter från ledningsgruppen. Tröskeln sattes så att samtliga hållbarhetsämnen som bedömdes falla inom ramen för Pandox ansvar innefattades. De som är osannolika att inträffa (utom när det kommer till påverkan på mänskliga rättigheter) eller har låg allvarlighetsgrad/storlek faller under tröskeln och inkluderas ej i rapporteringens omfattning.

Kartläggning av väsentlighet och dokumentation

De preliminära resultaten av den dubbla väsentlighetsanalysen validerades av representanter från Pandox hållbarhetsteam och ledningsgrupp. Efter detta gjordes slutliga justeringar. Väsenlighetsanalysen resulterade i att samtliga 10 ESRS ämnesstandarder blev väsentliga, och 24 väsentliga hållbarhetsämnen, varav ett är enhetsspecifikt. Väsentlighetsanalysens resultat har kommunicerats till styrelsen för kännedom och möjlighet att påverka. Närmare genomgång av resultaten och processen gjordes med enskilda styrelseledamöter.

Eftersom den dubbla väsentlighetsanalysen i linje med ESRS specifikationer är mer heltäckande och tar även finansiell väsentlighet i beaktande har åtskilliga tillägg skett i väsentliga ämnen jämfört med förra årets rapport. Detta trots att verksamhetens områden och omfattning inte har genomgått större förändringar.

IRO-2 – Upplysningskrav i ESRS-standarder som omfattas av företagets hållbarhetsrapport

ESRS standard	Upplysningskrav	Sida
ESRS E1 Klimatförändringar	E1-1, E1-2, E1-3, E1-4, E1-5, E1-6, E1-9	105
ESRS E2 Föroreningar	E2-1, E2-2, E2-4, E2-5	110
ESRS E3 Vatten och Marina resurser	E3-1, E3-2, E3-3, E3-4	111
ESRS E4 Biologisk mångfald och ekosystem	E4-1, E4-2, E4-3	113
ESRS E5 Cirkulär ekonomi	E5-1, E5-2, E5-3, E5-4, E5-5, E5-6	114
ESRS S1 Den egna arbetskraften	S1-1, S1-2, S1-3, S1-4, S1-5, S1-6, S1-7, S1-8, S1-9, S1-10, S1-11, S1-12, S1-13, S1-14, S1-15, S1-16, S1-17	119
ESRS S2 Arbetstagare i värdekedjan	S2-1, S2-2, S2-3, S2-4, S2-5	122
ESRS S3 Påverkade samhällen	S3-1, S3-4, S3-5	122
ESRS S4 Konsumenter och slutanvändare	S4-1, S4-2, S4-3, S4-4, S4-5	123
ESRS G1 Ansvarsfullt företagande	G1-1, G1-2, G1-3, G1-4, G1-6	124
Enhetsspecifikt ämne	Transparens	N/A

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt -

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Definitioner

Rapportering enligt EU-taxonomin

Pandox rapporterar för tredje året i rad i enlighet med EU:s Taxonomiförordning, som syftar till att visa i vilken utsträckning företagets verksamhet är miljömässigt hållbar och lever upp till EU:s sex miljömål. I år ska omfattningen för alla miljömål rapporteras men enbart förenlighet för de två första miljömålen i Taxonomin, gällande begränsningar av klimatförändringarna samt klimatanpassning.

Pandox har tagit fram guidning och instruktioner för hur insamlandet av data ska genomföras internt, så att rapportering sker i enlighet med Taxonomiförordningen.

Rapportering för 2023

Under 2023 omfattades totalt 98 (55) procent av omsättningen kopplat till miljömålen 1 (CCM) och 6 (BIO), 99 (99) procent av kapitalutgifter (capex) och 100 (100) procent av driftutgifterna (opex) för miljömål 1 (CCM). Andelen som var förenlig uppgick till 5 (4) procent av omsättning, 3 (1) procent av kapitalutgifter och 13 (3) procent av driftsutgifter (opex).

Anledningen till den ökade procentsatsen för omsättningen är att även egen drift inkluderas.

För fastigheter är energiprestandan den avgörande parametern i förhållande till EU-taxonomins miljömål 1. Pandox har utgått från Fastighetsägarnas riktlinjer kring vad som definieras som topp 15 procent vilket inkluderar energideklarationer med energiklass A och i vissa fall B. Då det i dagsläget inte finns riktlinjer i andra länder kring topp 15 procent har Pandox valt att tolka Sveriges riktlinjer även för de andra länder där företaget är verksamt. Under 2023 hade tolv fastigheter energiklass B. Dessa är belägna i Sverige, Norge, Österrike och England.

Angivna procentsatser avseende förenlighet med Taxonomin ska ses i ljuset av att Pandox fastighetsbestånd i stor utsträckning består av äldre fastigheter som i majoriteten av fallen inte når klass B. I det befintliga beståndet finns inte samma förutsättningar som vid nyproduktion där hänsyn tas till dagens energikrav redan i planeringsstadiet. Att förflytta en fastighet från mycket låga energiklasser till klass A eller B kan vara mycket tekniskt utmanande och kräva stora investeringar samt en samverkan med hyresgäster som inte alltid är möjlig vid extern drift. I många fall konstateras att en sådan förflyttning inte är affärsmässigt försvarbar eller tekniskt genomförbar och att en rivning och nybyggnation skulle krävas. Detta är samtidigt inte förenligt med EU:s målsättning om minskad klimatpåverkan då det leder till hög resursförbrukning.

Vidare har Pandox fastigheter i tolv länder med olika nationella regler kring hur beräkningar av energiklasser ska ske och energislag viktas. Förutsättningarna varierar också stort. I Sverige finns utbredda fjärrvärmenät med låga utsläpp, medan naturgaspannor är en vanlig lösning för uppvärmning i till exempel England. Även elproduktionens källor skiljer sig stort mellan olika länder. I Sverige står fossila bränslen för cirka 1 procent av elproduktionen medan i Storbritannien är andelen fossil naturgas i elproduktionen 36 procent, då finns även olja och kol i mixen utöver detta.

Direkta jämförelser av nationella betyg är därför idag ofta inte rättvisande. Som ett exempel kan energiklassning B i England för vissa byggnadstyper motsvara ett F i Skottland. I Tyskland finns ingen skala och i Belgien finns ännu inga energideklarationer för kategorin hotellfastigheter. Enligt nya EU-direktiv kommer detta att krävas från 2025 för att uppnå en bättre jämförbarhet länder emellan.

Pandox har som en del av sitt arbete inom SBTi påbörjat ett projekt internt för att identifiera vilka fastigheter som behöver energieffektiviseras för att ligga i linje med Parisavtalet. I detta arbete är Pandox ambition att förflytta fastigheter till ett B där det är möjligt.

Minimum safeguards:

Under 2022 granskade och bedömde en tredje part att Pandox efterlevde styrningskraven som definieras av miniminiskyddsåtgärderna (eng. Minimum Safeguards). Det säkerställdes då även att bolaget har utvecklat och antagit lämpliga program och åtgärder för att förebygga och upptäcka korruption och säkerställa sund konkurrens. Enligt kontrollen har varken Pandox eller dess dotterbolag brutit mot skatterelaterade lagar och det finns inga bekräftade överträdelser enligt Dow Jones Risk Center. Pandox och dess högsta ledning har inte heller dömts för brott mot konkurrenslagarna enligt Dow Jones Risk Center. Granskningen baserades på OECD:s riktlinjer för multinationella företag, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, samt ILO:s åtta kärnkonventioner. Pandox har beslutat att tredje part ska granska efterlevnad av minimum safeguards vartannat år om inga stora förändringar eller incidenter äger rum som föranleder extra granskning.

Under 2023 kontrollerade en tredje part huruvida det inkommit ärenden till OECD:s nationella kontaktpunkter och/eller anklagelser mot Pandox om brott mot arbetslagar och mänskliga rättigheter som rapporterats till Business and Human Rights Resource Center. Föremål för kontrollen har varit Pandox koncernledningen och styrelsen samt dotterbolag. Kontrollen visade inga (0) inkomna ärenden och därmed inga tecken på att Pandox anklagats eller funnits skyldig till att bryta mot OECD:s riktlinjer och FN:s vägledande principer.

Under året arbetade Pandox vidare med att vidareutveckla de processer och aktiviteter som framkommit i den påverkansanalys som genomfördes 2022. För att läsa mer om processen och analysen se sid. 20.

DNSH:

Dagens samhälle är mycket sårbart för klimatförändringar eftersom det är anpassat till det klimat som råder idag. Klimatförändringar kommer leda till högre temperaturer, förändrade regnmönster och mer frekvent och intensivt extremväder så som värmeböljor, torka och skyfall. Därför är det viktigt att redan nu kartlägga vilka effekter som kommer att påverka Pandox och planera för hur dessa effekter kan minimeras. Pandox behöver därför utföra klimatriskanalyser av sitt fastighetsbestånd samt klimatanpassa fastigheter där risken är hög att de påverkas negativt av ett förändrat klimat. Det är också en viktig del i Pandox ansvar för att i enlighet med EU:s taxonomiförordning rapportera i vilken utsträckning företagets verksamhet är miljömässigt hållbar.

Pandox använder ett modellverktyg som bedömer och finansiellt värderar Pandox exponering mot fysiska klimatrisker och naturkatastrofrisker för alla bolagets fastigheter. Verktyget har implementerats under 2022 och bedömer fastigheternas risker utifrån IPCC:s klimatscenarier (RCP 2.6 (1,5 °C), 4.5 (2–3 °C) och 8.5 (4 °C)) och tidsspann (nuvarande risk, risk år 2030, år 2050 respektive år 2100).

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och lägesanalys
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

Verktyget inkluderar både klimatrisker och varje fastighet tilldelas en risknivå mellan 1-5 för respektive område där 1 är mycket låg risk och 5 är mycket hög risk.

Följande klimatrisker inkluderas i verktyget i enlighet med taxonomiförordningen:

- Förändrade vindmönster
- Cyklon, orkan och tyfon
- Tornados
- Förändrade nederbördsmönster och typer
- Havsnivåhöjningen
- Torka
- Nederbörd
- Översvämning

Följande klimatrisker inkluderas inte i verktyget samt bakomliggande skäl till det:

- Stormar (inklusive snö, damm och sandstormar) inkluderades inte eftersom damm och sandstormar inte utgör en stor risk i norra Europa där Pandox fastighetsbestånd primärt är lokaliserat. Snöstormar däremot skulle kunna utgöra en risk för fastighetssektorn i form av ökade underhållskostnader. Däremot är det fortfarande inte helt klarlagt hur klimatförändringarnas effekter på snöstormar kommer att se ut. I tillägg finns det inte heller någon global riskkarta tillgänglig avseende detta utan data behöver då hämtas från lokala meteorologiska institut.
- Hydrologisk variation omfattas inte eftersom konsekvenserna av detta inte påverkar fastighetssektorn i stor utsträckning. Torka och översvämningar täcks in av andra klimatvariabler.
- Havsförsurning ingår inte i analysen då det främst kommer att påverka och förändra marina näringskedjor och livsmedelsförsörjning vilket innebär att fastighetssektorn inte är direkt exponerad för denna risk.
- Saltvatteninträng genom yta och grundvattenkällor kan försämra tillgången till färskvatten i kustnära områden vilket kan påverka en mindre andel av portföljen på lång sikt men risken anses idag inte vara hög för Pandox. Andra risker som kan påverka saltvatteninträng så som havsnivåhöjning inkluderas dock i riskanalysen.
- Vattenstress inkluderas inte i riskanalysen men Pandox genomför en analys av denna parameter med hjälp av WRI's verktyg i syfte att kunna följa utvecklingen av vilka fastigheter som ligger i områden med hög vattenstress.
- Glacial lake outburst flood (GLOF) är ett våldsamt flöde som uppstår när en fördämning av en glaciärsjö brister, detta inkluderas inte då fastigheterna inte är i regioner nära glaciärsjöar.
- Ras, skred, erosion, lavin, jordflyttning, sättning inkluderas inte i riskanalysen eftersom Pandox fastigheter inte är belägna i områden där dessa risker anses tillräckligt höga.

Verktyget baseras på moderna klimatprognoser som överensstämmer med fastighetens förväntade livslängd.

För fastigheter som bedöms vara i linje med taxonomins tekniska granskningskriterier för miljömål 2 för ekonomiska aktiviteten 7.7 eller i linje med tekniska granskningskriterierna i miljömål 1 där de behöver följa DNSH-kraven för de ekonomiska aktiviteterna 7.2–7.7 så ska Pandox genomföra en individuell analys av behovet av klimatanpassning på plats i fastigheten när den fysiska klimatrisken bedöms vara mycket hög eller hög. Under 2023 genomfördes en skrivbordsanalys av de fastigheter som identifierats med höga klimatrisker. Denna analys bedömdes vara tillräcklig för 2023. En ny behovsanalys kommer genomföras för 2024.

Föroreningar

Avseende kriteriet föroreningar i DNSH har Pandox under 2023 identifierat samtliga leverantörer som omfattas i den ekonomiska aktiviteten 7.3 vilka exempelvis berör leverantörer som tillhandahåller tilläggsisolering, utbyte av fönster, installation eller utbyte av ventilation eller blandare.

Under 2024 kommer leverantörerna behöva bekräfta digitalt via Pandox leverantörsgranskningssystem att det ej förekommer kemikalier från EUs kandidatlista för SVHC-substanser i deras produkter. Kan de ej bekräfta det behöver de specificera vilka kemikalier som använts. En ny rutin kring krav på taxonomiförenlighet i offertförfarandet kommer också att införas. Pandox kommer även implementera stickprovsbasis för att kontrollera att våra leverantörer inte hanterar förbjudna substanser. För att en ekonomisk aktivitet ska anses förenlig så ska samtliga kriterier vara uppfyllda. DNSH kriteriet för CCM 7.3 ännu ej är helt uppfyllt då processen som beskrivs ovan ännu inte är implementerad varför de investeringar om 151 MSEK som genomförts 2023 redovisas som tillämpliga. Om förenlighet hade uppnåtts även för CCM 7.3 hade totalt 9% av Pandox investeringar varit förenliga istället för de 3% som nu rapporteras.

EKONONOMISKA VERKSAMHETER

Omsättning

Utgörs inom Hyresavtal av hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter och inom egen drift av intäkter från Egen drift. *Omfattas av taxonomin:* 98 (55) % av omsättningen. Från 2023 omfattas även intäkter egen drift eftersom miljömål 6 (BIO) har tillkommit.
Förenlig med taxonomin: 5 (4) % av omsättningen.

Kapitalutgifter (Capex)

Utgörs av investeringar i förvaltningsfastigheter (normalt Hyresavtal) samt rörelsefastigheter (Egen drift). Därutöver inkluderas från båda segmenten investeringar avseende nyttjanderätter i form av tomträtter, kontorslokaler, bilar samt övrigt leasad utrustning.

Omfattas av taxonomin: 100 (99) % av investeringarna
(Alla redovisade IFRS-investeringar (inklusive nyttjanderätter) inom hyresavtal samt egen drift omfattas av taxonomin förutom investeringar i nyttjanderätterna för vissa kontorslokaler, bilar samt övrigt leasad utrustning).

Förenlig med taxonomin: 3 (1) % av investeringarna.

Driftsutgifter (Opex)

Total opex enligt definitionen i taxanomin innefattar kostnader för underhåll och reparation av fastigheter.

Omfattas av taxonomin: 100 (100) % av kostnaderna som rör underhålls- och reparationskostnader, vilket i praktiken innebär investeringar i alla Pandox fastigheter som inte går att kapitalisera. Kostnader för att drifta fastigheterna omfattas inte.

Förenlig med taxonomin: 13 (3) % av kostnaderna.

Pandox ekonomiska aktiviteter som omfattas av Taxonomin

- BIO 2.1 Hotell, semesteranläggningar, campingplatser och liknande logi
- CCM 7.2 Renovering av befintliga byggnader
- CCM 7.3 Installation, underhåll, reparering av energieffektiv utrustning
- CCM 7.4 Installation, underhåll, reparering av laddstationer för elbilar
- CCM 7.5 Installation, underhåll, reparering av mät- och styrenheter för energianvändning
- CCM 7.6 Installation, underhåll, reparering av förnybar energiteknik
- CCM 7.7 Förvärv och ägande av fastigheter
- CCM 9.3 Tjänster gällande byggnaders energianvändning

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

Pandox

ANDEL AV PANDOX OMSÄTTNING SOM OMFATTAS AV SAMT ÄR FÖRENLIG MED TAXONOMIN

Omsättning

				Kriterier för väsentligt bidrag							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada									
Ekonomiska verksamheter (1)		Kod (2)	Omsättning (3)	Andel av omsättningen (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Förorenande utsläpp (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Förorenande utsläpp (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskydd-åtgärder (17)	Andel omsättning förenlig med taxonomi-kraven eller som omfattas av taxonomi-kraven 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställnings-verksamhet (20)
				Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej			
		MSEK	NVEL%	NVEL%	NVEL%	NVEL%	NVEL%	NVEL%	NVEL%	NVEL%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Procent	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																				
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	356	5%	Ja	N	NVEL	NVEL	NVEL	NVEL	NVEL	-	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	5%		
De miljömässigt hållbara verksamheternas omsättning (A.1)		356	5%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	5%		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	0%		
Varav omställningsverksamheter		0	0%								-	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	0%		
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Hotell, semesteranläggningar, campingplatser och liknande slag	BIO 2.1	3 145	46%	NVEL	NVEL	NVEL	NVEL	NVEL	NVEL	EL								0%		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	3 193	47%	EL	NVEL	NVEL	NVEL	NVEL	NVEL	NVEL								51%		
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		6 339	93%	47%	0%	0%	0%	0%	0%	46%								51%		
Totalt (A.1 + A.2)		6 694	98%	52%	0%	0%	0%	0%	0%	46%								55%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin			154	2%																
Totalt (A + B)			6 848	100%																

OMSÄTTNING REDOVISNINGSPRINCIPER

A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga):

CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader: Hyresintäkter inom hyresavtal avseende fastigheter med energiklassning EPC B som innehar godkända Klimatriskanalyser.

A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga):

CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader: Hyresintäkter inom hyresavtal avseende allmännyttiga fastigheter.

BIO 2.1 Hotell, semesteranläggningar, campingplatser och liknande slag. Samtliga intäkter egen drift obercende av miljöklassning påverkar det. Under 2024 kommer förenligt att förintäkter från dessa fastigheter att analyseras.

Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B):

Intäkter som uppfyller definitionen av en intäkt enligt taxonomin men som inte är tillämplig, exempelvis vidarefakturering.

Totalt (A + B)

Motsvarar koncernens nettoomsättning

ANDEL AV PANDOX INVESTERINGAR (CAPEX) SOM OMFATTAS AV SAMT ÄR FÖRENLIG MED TAXONOMIN

Investeringar (Capex)

Ekonomiska verksamheter (1)		MSEK	%	Kriterier för väsentligt bidrag: Klimatförändringar (2)	Kriterier för väsentligt bidrag: Anpassning till klimatförändringar (6)	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar (5)	Kriterier för väsentligt bidrag: Kapitalutgifter (7)	Kriterier för väsentligt bidrag: Andel av kapitalutgifter (8)	Kriterier för väsentligt bidrag: Föroreningar (9)	Kriterier för väsentligt bidrag: Cirkulär ekonomi (9)	Kriterier för väsentligt bidrag: Biologisk mångfald (10)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Begränsning av klimatförändringar (11)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Vatten (13)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Föroreningar (14)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Cirkulär ekonomi (15)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Biologisk mångfald (16)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Miljörelaterade aktiviteter (17)	Andel investeringar förenliga med taxonomikraven eller som omfattas av taxonomikraven 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
				Ja/Nej/N/EL %	Ja/Nej/N/EL %	Ja/Nej/N/EL %	Ja/Nej/N/EL %	Ja/Nej/N/EL %	Ja/Nej/N/EL %	Ja/Nej/N/EL %	Ja/Nej/N/EL %	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	%	M	O
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1 Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																				
Förvärv och ägande av byggnader: Hyresavtal och Egen drift	CCM 7.7	52	2,1%	Ja	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	0,1%		
Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader	CCM 7.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1%	E	
Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda: Hyresavtal och egen drift	CCM 7.5	13	0,7%	Ja	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	0,6%	E	
Installation, underhåll och reparation av förnybara energiteknologi: Hyresavtal och egen drift	CCM 7.6	5	0,2%	Ja	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	-	E	
Yrkestjänster i samband med byggnaders energiprestanda	CCM 9.3	0,2	0,0%	Ja	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	-	E	
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas (A.1)		77	3,1%	3,1%	0%	0%	0%	0%	0%	-	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	0,8%		
Varav möjliggörande verksamheter		24	1,0%	1,0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	0,7%	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0,0%	0,0%						-	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	0,0%		
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7, CCA 7.7	2271	90,8%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								93,1%		
Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning	CCM 7.3	151	6%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								5,4%		
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		2422	96,9%	96,9%	0%	0%	0%	0%	0%								98,5%		
Totalt (A.1 + A.2)		2498	99,9%	99,9%	0%	0%	0%	0%	0%								99,4%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		2	0,1%																	
Totalt (A + B)		2500	100%																	

CAPEX REDOVISNINGSPRINCIPER

Se sidan 114

ANDEL AV PANDOX KOSTNADER SOM OMFATTAS AV SAMT ÄR FÖRENLIG MED TAXONOMIN

Kostnader (Opex)

Ekonomiska verksamheter (1)		Kriterier för väsentlig bidrag								Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada							Andel driftsutgifter förenliga med taxonomikraven eller som omfattas av taxonomikraven 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet) (20)
		Intäkt (2)	Driftsutgifter (3)	Andel av utgifter – tillgångar (4)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Minimiskydd – åtgärder (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskydd – åtgärder (17)			
		MSEK	%	%	%	%	%	%	%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av byggnader: Egna avtal och egen drift	CCM 7.7	24	13%	Ja	Nej	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	2%		
Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda: Egna avtal och egen drift	CCM 7.5	1	1%	Ja	Nej	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	1%	E	
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		25	13%	13%	0%	0%	0%	0%	0%	-	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	3%		
Varav möjliggörande verksamheter		1	1%	1%	S	S	S	S	S	-	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	1%		
Varav omställningsverksamheter		0	0%	0%						-	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	0%		
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7, CCA 7.7	160	84%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								94%		
Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning	CCM 7.3	5	3%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								3%		
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		165	87%	87%	0%	0%	0%	0%	0%								97%		
Totalt (A.1 + A.2)		190	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%								100%		

B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN

Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0%
Totalt (A + B)		190	100%

OPEX REDOVISNINGSPRINCIPER

A.1 Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga):

A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga):

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

▸▸ Rapportering enligt EU-taxonomin, forts.

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

	Kärnenergirelaterade verksamheter	
1.	Företaget är för finansiering eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	NEJ
2.	Företaget är för finansiering eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	NEJ
3.	Företaget är för finansiering eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa.	NEJ
	Fossilgasrelaterade verksamheter	
4.	Företaget är för finansiering eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ
5.	Företaget är för finansiering eller är exponerat mot uppförande, återvinning och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ
6.	Företaget är för finansiering eller är exponerat mot uppförande, återvinning och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ

	Andel av omsättningen/ totala omsättningen	
	Taxonomi-förenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
Begränsning av klimatförändringar	5%	52%
Anpassning till klimatförändringar	ET	ET
Vatten	ET	ET
Cirkulär ekonomi	ET	ET
Föroreningar	ET	ET
Biologisk mångfald	3%	45%

	Andel av kapitalutgifter/ totala kapitalutgifter	
	Taxonomi-förenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
Begränsning av klimatförändringar	5%	100%
Anpassning till klimatförändringar	0%	100%
Vatten	ET	ET
Cirkulär ekonomi	ET	ET
Föroreningar	ET	ET
Biologisk mångfald	ET	ET

	Andel driftsutgifter/ totala driftsutgifter	
	Taxonomi-förenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
Begränsning av klimatförändringar	15%	100%
Anpassning till klimatförändringar	0%	100%
Vatten	ET	ET
Cirkulär ekonomi	ET	ET
Föroreningar	ET	ET
Biologisk mångfald	ET	ET

CAPEX REDOVISNINGSPRINCIPER (se tabell sid 102)

A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter

Policybeslut

Fördelning av verksamheter och tillgångsslag som del i strategin för hållbarhetsarbete på samt mål för verksamheter och tillgångsslag som är förenliga med taxonomin.

Flyttar mot

Andel av investeringar som är förenliga med taxonomin och andel av investeringar som är förenliga med taxonomin men som ännu inte är förenliga.

Klimatrisk analyser

Klimatrisk analyser som har genomförts och som ligger till grund för bedömningen av om investeringen är förenlig med taxonomin.

Egen drift

Planerade investeringar som är förenliga med taxonomin och som ligger till grund för bedömningen av om investeringen är förenlig med taxonomin.

A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)

Andel av investeringar som är förenliga med taxonomin men som ännu inte är förenliga.

B: Capex som inte omfattas av taxonomin (B)

Andel av investeringar som är förenliga med taxonomin.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och förvaltningsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

ESRS E1 – Klimatförändringar

Pandox största negativa påverkan på klimatet är genom utsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan; scope 1, 2 och 3. De växthusgaser som ingår i klimatberäkningarna är koldioxid, metan, dikväveoxid och fluorerade gaser. Dessutom finns det i materialet i byggnaderna låsta utsläpp; om fastigheterna exempelvis skulle rivas skulle detta orsaka utsläpp som i nuläget undviks genom att fastigheterna renoveras och tas om hand för att möjliggöra fortsatt bruk.

Pandox förbränning av bränslen som olja och gas i den egna verksamheten, drivmedel till företagets bilar samt utsläpp av köldmedium ger upphov till Scope 1-utsläppen. Pandox köper även in el, fjärrvärme och kyla till den egna verksamheten som ger upphov till Scope 2-utsläpp. Den största delen av utsläppen sker nedströms hos hyresgäster inom affärssegmentet hyresavtal i Scope 3; utsläpp från hyresgästernas drift och uppvärmning av hotellen är den enskilt största utsläppskategorin. Utsläppen redovisas i GHG Protokollets kategori *nedströms leasade tillgångar*. För de fastigheter där hyresgästerna levererar mätdata om faktisk energianvändning rapporteras energibaserade utsläpp i tabellen. För uthyrda fastigheter som inte kan leverera mätdata, infördes 2021 en schablonberäkning för att få en mer heltäckande bild av utsläppen. Schablonberäkningen baseras på energiintensiteten per kvadratmeter i snitt för de fastigheter som har mätdata, multiplicerat med golvytan i kvadratmeter på fastigheterna som saknat mätdata, för att sedan multipliceras med respektive lands genomsnittliga utsläppsfaktor för elektricitet.

Den näst störst utsläppskategorin i Scope 3 återfinns i *uppströms leasade tillgångar* i Pandox värdekedja och kommer från inköpta varor, material och tjänster.

Pandox hanterar dessa konsekvenser och risker genom att göra platsinspektioner och implementera klimatanpassningsåtgärder på alla sina byggnader med hög klimatrisk där anpassning anses relevant och genom att certifiera sina hotell enligt ramverket BREEAM.

Pandox har mellan 2019 till 2023 genomfört två gröna investeringsprogram med fokus på energieffektivisering i 16 av Pandox 20 fastigheter i egen hotelldrift. Dessa program slutfördes under 2023. Målsättningen var att minska gasanvändning med 21 procent, elektricitet med 25 procent, vatten med 23 procent och CO_2 med 18 procent. Utfallet blev en minskning av gas med 18 procent, elektricitet med 19 procent, vatten med 24 procent och CO_2 med 20 procent. Anledningen att målen inte uppnåddes för gas och elektricitet beror på förseningar att installera två fastighetsstyrsystem, och renovering av ett pannrum. Detta kommer slutföras under 2024.

Under 2023 minskade Scope 1 med 6 procent trots att gästbeläggningen ökade med sju procent. Scope 2 ökade under året med 54 procent enligt marknadsbaserad beräkning (ingen signifikant skillnad noteras vid platsbaserad beräkning). Detta beror på att två förvärvade hotell inte köper grön el.

Pandox har också satt godkända Science Based Targets i linje med Parisavtalet. Målen innebär att Pandox till år 2030 ska minska utsläppen av växthusgaser i Egen drift (Scope 1 och 2) med 42 procent och inom Hyresavtal (Scope 3) med 25 procent från basåret 2022 (valt för att reflektera den senast tillgängliga utsläppsdatan). Omställningsplanen är en del av Pandox långsiktiga affärsstrategi och har godkänts av bolagets styrelse och ledningsgrupp. Omställningsplanen i scope 1 och 2 innebär att Pandox kommer fokusera på att fasa ut gas och olja, energieffektivisera, samt öka andelen förnybar energi. Beteendeförändring kommer också vara kritiskt för omställningen. För egen drift (Scope 1 och 2) godkändes i september 2023 ett klimatomställningsprogram om 29 MEUR för åtta fastigheter av styrelsen.

För scope 3, kommer samma initiativ implementeras och fokus kommer även läggas på minskade utsläpp i renovering och ombyggnation genom exempelvis hållbara materialval och minskat spill. Ambitionen är att presentera denna färdplan under 2024.

Klimatanpassning, klimatrelaterade risker och möjligheter

Klimatanpassning av fastigheterna har varit en väsentlig hållbarhetsfråga för Pandox sedan 2021. Målsättningen med arbetet är att minska utsläpp och energianvändning för att nå de nyligen godkända vetenskapsbaserade målen. Pandox genomförde under 2021 en workshop i ledningsgruppen om klimatförändringarna och frågeställningarna som lyfts av Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD). På workshopen genomfördes en första klimatscenarioanalys för år 2050 för att identifiera långsiktiga klimatrelaterade risker och möjligheter och hur de skulle påverka företaget. Syftet med scenarioanalysen var att förbereda Pandox strategier, verksamhet, fastigheter och finanser för olika potentiella framtida klimatscenarier. Pandox utgick från de metoder för scenarioanalys som TCFD rekommenderar.

Två klimatscenarier analyserades – ett "Worst case", där världen inte lyckats ställa om, utsläppen fortsätter att öka och de fysiska riskerna med klimatförändringar inträffar, samt ett "Best case", där världen lyckas samarbeta, ställa om samhället och klara Parisavtalets 1,5-gradersmål. Läs mer om resultatet på sid. 108-109. Pandox har bedömt att 2021 års klimatscenarioanalyser fortfarande är giltiga.

Dialog sker även med hyresgäster kring klimatanpassning av fastigheter. Läs mer under gröna tilläggsavtal på s. 30.

Styrning av påverkan och risker inom klimat och energianvändning

Pandox har ett antal styrdokument som informerar deras styrning av klimatrelaterade hållbarhetsfrågor. Dessa innefattar:

- Miljöpolicy
- Underhållspolicy
- SBTi
- Inköpspolicy
- Rapportering enligt TCFD

Sammantaget hanterar dessa dokument frågor om hur Pandox arbetar för att minska sina växthusgaser i hela värdekedjan men även i båda affärssegmenten, energieffektivisering i egen drift och underhållsarbete, samt anpassning till klimatrelaterade risker och möjligheter, och dess påverkan på den övergripande strategin. Försiktighetsprincipen är en del av miljöpolicyn och innebär att verksamheten proaktivt ska undvika miljörisker och negativ påverkan på miljön.

Det sker kontinuerlig uppföljning av energianvändning, samt årlig uppföljning av utsläpp samt arbete med att löpande förbättra dataunderlaget och emissionsfaktorer. Datan används vid beslutsunderlag och prioriteringar av investeringar. De godkända vetenskapsbaserade målen är ett exempel på detta och bidrar till ett tydligare fokus för hållbarhetsarbetet. Färdplanerna för att uppnå klimatmålen kopplas till tydliga aktiviteter som följs upp. Rapportering kommer följaktligen bli mer djuplodad framgent.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

▶▶ ESRS E1 – Klimatförändringar, forts.

PANDOX VÄXTHUSGASUTSLÄPP

(ton CO_2e)	2023	2022[1]	2021	Metod 2023
Scope 1-utsläpp	5 435	5 754	5 636	Faktisk energidata[2]
Scope 2-utsläpp (market-based)	4 546	2 945	2 842	Faktisk energidata – market-based[2]
Scope 2-utsläpp (location-based)	7 418	7 410	6 248	Faktisk energidata – location-based[2]
Totala utsläpp Scope 1 och 2 (market-based)	9 981	8 699	8 478	Faktisk energidata – market-based[2]
Totala utsläpp Scope 1 och 2 (location-based)	12 853	13 164	11 884	Faktisk energidata – location-based[2]
Förändring Scope 1 och 2, % (market-based)	+14,7%	+2,6%	+6,3%	Faktisk energidata – market-based[2]
Förändring Scope 1 och 2, ton CO_2e (market-based)	+1 282	+221	+499	Faktisk energidata – market-based[2]
Väsentliga Scope 3-utsläpp[3]				
				Spendbaserad[4]
1. Inköpta varor, material, tjänster	42 259	27 278	39 369	LCA-baserad schablonberäkning[5]
– *varav ny-, om- och tillbyggnation, renoveringar av fastigheter*	5 412	8 987	19 835	LCA-baserad schablonberäkning[5]
3. Uppströms produktion av bränsle och energi	2 083	2 241	2 136	Faktisk energidata
13. Nedströms uthyrda tillgångar	30 774	59 384	59 312	
– *varav baserat på mätdata från hyresgäster*	33 649	31 958	30 326	Faktisk energidata[2]
– *varav schablonberäknat för övriga hyresgäster*	17 734	27 426	29 423	Energibaserad schablonberäkning[6]
Totala utsläpp Scope 3	95 116	89 023	101 610	
Totala utsläpp Scope 1, 2 och 3 (market-based)	105 097	97 722	110 088	
Totala utsläpp Scope 1, 2 och 3 (location-based)	107 969	102 187	113 494	
Förändring, % (market-based)	+8%			
Förändring, % (location-based)	+6%			
Utsläppsintensitet (scope 1, 2 och 3) kg CO_2e per kvm	53			

[1] Pandox utsläppsdata konsoliderade och sammanställda med bas i operationell kontroll. Växthusgaser som ingår i med i beräkningen är CO_2, CF_4, N_2O, HFCs, PFCs, SF_6 och NF_3.

[2] Utsläppsnivåer från 2022 har justerats under 2023 då förbättrad datainsamlande rapportering åtgärdats vilket resulterade i en total utsläppsnivå som var en procent (1 063 ton) lägre än i hållbarhetsrapport.

[3] Företagets verksamheter i olika länder rapporterar in faktiska värdedata i Pandox rapporteringsverktyg, som sedan konsolideras till företagsövergripande nivå. De redovisade Scope 1 och 2-utsläppen baseras på inrapporterad energianvändning. Verktyget använder emissionsfaktorer hämtade från följande källor gällande växthusgasutsläpp:
Elektricitet: Association of Issuing Bodies, 2021 (market-based el); IEA, 2021 (location-based) samt vid behov, EPD (Utsläppsnivåer och Bra Miljöval).
Bränslen (kol, olja, naturgas, pellets, träspån, biogas, biooljor, diesel, etc.) samt: DEFRA, 2022.
Fjärrvärme: DEFRA, 2023 (location-based) samt: Energiföretagen, 2021 för svensk fjärrvärme. Energisystemen 2020 för dansk fjärrvärme, KRW 2022 för tysk fjärrvärme.

[4] Pandox rapporterar sina väsentliga växthusgasutsläpp i Scope 3 i enlighet med Greenhouse Gas Protocol. Följande utsläppskategorier ses inte som relevanta då de uppgår till mindre än 500 ton CO_2e per år eller inte förekommer i Pandox verksamhet: 4. Upstream transportation, 5. Waste generated in operations, 6. Business travel, 7. Employee Commuting, 8. Upstream leased assets, 9. Downstream transportation, 10. Processing of sold products, 11. Use of sold products, 12. End-of-life treatment of sold products, 14. Franchises, 15. Investments. Kategorin Inköpta varor, material och tjänster omfattar utsläpp uppkomna i värdekedjan för inköpt gjorda, dennes pande driften inom hela Pandox (egen drift, hyresavtal och på nuvarande kontrakt) och nybyggnad, ombyggnad och renovering av fastigheter – ingår Scope 3-utsläpp från byggskede (A1-A5, A5).

[4] Dessa utsläppsberäkningar är genomförda av en extern part och baserade på transaktionsdata från Pandox inköp, där varje leverantörs utsläpp räknas ut genom att multiplicera deras försäljning med en emissionsfaktor för växthusgasutsläpp per spenderad krona för respektive sektor. Utsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan inkluderas för respektive inköp. Som källa för emissionsfaktorer har använts Exiobase version 3.9.6. Spendanalysen 2023 är mer fullständig än år 2022 gällande data underlag och är bättre intern process.

[5] Enligt ingår utsläpp av växthusgaser från produktskedet och byggskedet (A1-A5, A5) för genomförda nybyggnadsprojekt, större ombyggnadsprojekt, samt hotellrenoveringar. Utsläppen är schablonberäknade baserat på livscykelanalyser genomförda 2021 och revideringar av dessa 2022 och 2023 för ett nybyggnadsprojekt, ett större ombyggnadsprojekt, samt två hotellrenoveringsprojekt. Där beräknades utsläppen från produktskedet och byggskedet per kvadratmeter golvyta, vilka uppgick till 306 kg CO_2e/kvm för nybyggnadsprojektet, 124 kg CO_2e/kvm för ombyggnadsprojekten samt 29 kg CO_2e/kvm för renoveringsprojekt. Dessa emissionsfaktorer har sedan multiplicerats med golvytan i genomförda projekt i hela Pandox fastighetsbestånd under 2023. Anledningen till den lägre siffran beror på att flertalet projekt befann sig i planeringsstadiet.

[6] Dessa utsläpp härför från användningen av fastigheter ägda av Pandox och utvecklade till hyresgäster, men som inte levererar mätdata till Pandox. Genomsnittlig utsläppsintensitet för fastigheterna med mätdata, multipliceras med total area för alla kvadratmeter golvyta i Pandox fastigheter som saknar mätdata.

Tabellkommentarer

Pandox totala utsläpp ökade under 2023 med 6 procent. Ökningen beror framförallt på utsläppskategori 1. Spendanalysen som gjordes har ett bredare dataunderlag än 2022 beroende på en förbättrad intern process. Minskningen av utsläpp från rapporterad energidata beror på minskad energianvändning hos hyresgästerna. Inom scope 1 minskade utsläppen med 6 procent. Minskningen visar att Pandox initiativ för att begränsa utsläppen i egen drift har haft effekt under året trots en högre beläggning. Scope 2 market-based ökningen beror på avsaknaden av gröna elavtal i förvärvade hotell för 2023.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

▸▸ ESRS E1 – Klimatförändringar, forts.

PANDOX ENERGIANVÄNDNING INOM EGEN DRIFT OCH HK[1]

	Förnybar energi			Icke-förnybar energi			Totalt		
(MWh)	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022[2]	2021
Bränsle	2 629	2 717	2 612	28 996	25 298	25 469	31 625	28 015	28 081
Elektricitet	25 339	31 523	36 033	3 646	5 377	6 094	34 985	36 730	42 127
– varav egenproducerad elektricitet							1 312	1 575	584
Värme	79	376	1 282	4 359	6 091	7 152	4 438	6 467	8 434
Sålda	308	3 523	136	0	3 107	3 877	898	6 630	4 013
Total energianvändning	29 945	37 759	40 063	41 981	39 673	42 592	71 927	77 612	82 655
Total vädernormaliserad energi							76 445	85 748	81 475
Energiintensitet, kWh/kvm							209	230	214
Energiintensitet, kWh/gn							36	44	39

HYRESGÄSTERNAS ENERGIANVÄNDNING I HYRESAVTAL[3]

	Förnybar energi			Icke-förnybar energi			Totalt		
(MWh)	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022[2]	2021
Bränsle	0	0	2 067	49 507	21 616	19 616	49 507	21 616	21 683
Elektricitet	86 134	89 854	82 366	54 806	27 585	24 491	140 960	117 439	107 057
Värme	28 285	5 351	5 123	66 200	94 000	93 019	94 485	99 591	98 223
Sålda	943	53	72	2 869	4 166	4 042	3 812	4 219	4 113
Energianvändning (från fastigheter med mätdata)	115 332	95 498	89 917	173 381	147 367	141 159	288 763	242 865	231 076
Vädernormaliserad							303 635	251 217	223 235
Energiintensitet, kWh/kvm (mätdata)							218	210	189
Energiintensitet, kWh/gn (mätdata)							37	39	35
Schablonberäknad energianvändning från fastigheter som saknar mätdata[3]							56 710	107 312	97 828
Total vädernormaliserad energi							360 344	358 529	328 904
Total energiintensitet för egen drift och hyresavtal									
kWh/kvm (mätdata)							215	217	194
kWh/GN (mätdata)							37	42	62

1) Data omfattar Pandox egen drift, det vill säga 20 hotell i egen drift samt Pandox huvudkontor. Data saknas för Hilton Belfast, Scandinavien, som förvärvades under hösten 2023 och räknas in i segmentet Övriga först med 1 januari 2024. Hotel Pommander och NH Louise har varit stängda längre än 6 månader under 2023 och räknas därför inte med. Den vädernormaliserade energianvändningen beräknas med hjälp av Heat Degree Days (HDD). HDD definieras som antalet grader beräknat utifrån skillnaden mellan medeltemperaturen utomhus och en bastemperatur, den senare är 18 grader Celsius för alla platser som studeras. Energianvändningen normaliseras sedan enligt den genomsnittliga HDD under de senaste tio åren. Energiintensitet per kvadratmeter är baserad på vädernormaliserad energi och yta uteslutande till 3 340 035 kvm för egen drift och 1 395 656 kvm för hyresavtal. Egenproducerad el och värme kommer från solceller, stående och liggande vertikala kraftvärmeverk (Combined Heat and Power plant, CHP). Ingen egenproducerad energi såld.

2) Rapporterad energi från 2022 har justerats under 2023 då föregående felrapportering åtgärdats vilket resulterade en total energianvändning som var två procent (7 MWh) lägre än i förra årets rapport.

3) I denna tabell redovisas energianvändning nedströms i värdekedjan, det vill säga bland de hyresgäster som ansvarar för driften av hotellfastigheterna i Pandox hyresavtal. 112 av totalt 135 fastigheter har rapporterat in faktiska mätdata för 2023. Faktiskt mätdata för 2022 var 94 respektive 93 hotell för 2021. För att Pandox ska kunna samla in miljö- och energidata från hyresgästerna krävs att dessa förvaltar gällande lagkrav och övriga hyresgästernas finns konkurrenssänsliga och/eller organisatoriska överväganden som gör att de annars tillåter detta. För fastigheter som saknar faktiskt mätdata har Pandox från och med 2021 börjat schablonberäkna energianvändning.

Tabellkommentarer

Pandox redovisar uppmätt energianvändning för 132 (113) av totalt 155 fastigheter för år 2023. I tabellen *Pandox energianvändning inom egen drift och HK* redovisas data för Pandox 20 (19) fastigheter i egen drift samt huvudkontoret.

I tabellen *Hyresgästernas energianvändning i hyresavtal* redovisas energianvändningen nedströms i värdekedjan, hos hyresgästerna. Uppmätt data från 112 (93) av 135 (137) fastigheter ingår. Ökningen är hänförlig till att en hyresgäst försett Pandox med miljödata för 21 av sina 39 fastigheter belägna i England. Ambitionen är att resterad data ska komma in under 2024. Det innebär att antalet hotell som behöver schablonberäknas har minskat till 22 (43) fastigheter. Av hotellen som rapporterar data till Pandox inom Hyresavtal är majoriteten belägna inom Norden där el och fjärrvärmeproduktionen genererar mindre utsläpp än produktionen i länder utanför.

Under 2023 skedde en total minskning i vädernormaliserad energianvändning inom Pandox egen drift med elva procent. Anledningen är en positiv effekt av de två gröna investeringsprogram som implementerats mellan 2019 till 2023. Läs mer på sid 34 och 105. Mängden förnybar energi minskade och den icke-förnybara energin ökade på grund av portföljförändringar och förvärvade hotell som inte har gröna elavtal under 2023.

För Pandox hyresgäster visar resultaten att den totala vädernormaliserade energianvändningen har ökat med en halv procent. Energiintensiten per gästnatt har minskat med fem procent, dock är det en ökning av energiintensiteten, kWh/kvm, med fyra procent.

Beskrivning av metod för schablonberäkning

Pandox rapporterar schablonberäknade värden för fastigheter med hyresavtal där Pandox saknar mätdata. Schablonberäkningen görs genom att den vädernormaliserade energiintensiteten (kWh/kvm) för fastigheter inom hyresavtal som har mätdata, multipliceras med det totala antalet kvadratmeter för fastigheterna som saknar mätdata. I tabellen *Hyresgästernas energianvändning i hyresavtal* redovisas den schablonberäknade delen nedanför den faktiska uppmätta energianvändningen.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt –
Innehåll
CFO-ord och förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

ESRS E1 - Klimatförändringar, forts.

Mätetal och känslighetsanalyser för potentiell finansiell påverkan

I enlighet med rekommendationerna i TCFD-ramverket använder Pandox känslighetsanalyser för att följa upp utvecklingen gällande identifierade klimatrelaterade risker och möjligheter samt ytterligare påvisa för intressenterna hur ett förändrat klimat potentiellt kan påverka Pandox finansiella ställning, strategier och verksamhet.

Mätetal och känslighetsanalyser presenteras i nedanstående matris.

	Risk/Möjlighet	Mätetal	Känslighetsanalys	Finansiell påverkan	Hantering
Fysiska risker	Högre elanvändning till följd av ökat värmebehov, kylbehov etc. i egen drift	Total elanvändning per år (kWh)	Total elanvändning ökar med 10 procent jämfört med 2023	Ökad elanvändning med ca 3 500 MWh i egen drift	• Energieffektiviseringsåtgärder. • Investeringar i förnybar energi, solenergi, bergvärme, naturlig kylning etc.
	Högre energikostnader till följd av brist, regleringar, skatter med mera i egen drift	Total energikostnad per år (MSEK)	Kostnad för energianvändning ökar med 50 procent jämfört med 2023	Ökade elkostnader med ca 50 MSEK	
	Högre kostnader för vatten i egen drift	Total kostnad för vattenanvändning (MSEK)	Kostnad för vattenanvändning ökar med 50 procent jämfört med 2023	Ökning av vattenkostnader med ca 8 MSEK	• Projekt för effektivisering av vattenanvändning
Omställningsrisker	Minskade värden för ej miljöcertifierade byggnader	Andel miljöcertifierade byggnader	Marknadsvärdet på ej miljöcertifierade byggnader minskar	Minskat fastighetsvärde kan ha påverkan på flertalet faktorer såsom belåningsgrad och/eller hyran.	• Miljöcertifiering av beståndet.
	Regleringar kräver investeringar i klimateffektiv teknik	Kostnad för klimatrelaterade anpassningar i fastigheterna i komfortklyla (MSEK)	Behovet av komfortkyla ökar med 20 procent av beståndet	Ökade klimatanpassningskostnader med ca 50 MSEK	• Genom tilläggsavtal med hyresgäster
Övriga klimatrelaterade risker	Ökade värden för miljöcertifierade byggnader	Andel beräntligar miljöcertifierade byggnader i egen drift (12 st)	Marknadsvärdet på miljöcertifierade lokaler ökar med 10 procent	Ökat fastighetsvärde med ca 1 procent	• Miljöcertifiering av beståndet och del av due-diligence inför förvärv
	Minskade energikostnader genom att andelen egenproducerad energi ökar i egen drift	Andel egenproducerad el i beståndet (procent)	Andel egenproducerad el ersätter andelen köpt energi med 6 procent jämfört med 2023	Minskade energikostnader med ca 7 MSEK, motsvarande 6 procent av totala energikostnader 2023	• Investeringar i förnybar energi • Energieffektivisering

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

ESRS E1 - Klimatförändringar, forts.

Resultat av klimatscenarioanalyser för år 2050

I klimatscenarioanalyserna som genomfördes 2021 identifierades nedanstående klimatrelaterade risker och möjligheter samt påverkan på företaget. De fysiska risker som identifierades är av samma sort i de båda scenarier som analyserats, och dessa beskrivs därför samlat. De fysiska klimatriskerna kommer dock att inträffa oftare och få större konsekvenser i "Worst case"-scenariot, jämfört med i "Best case"-scenariot.

	Best case"-scenario år 2050 (IPCC:s scenario RCP 2.6)[1]	Worst case"-scenario år 2050 (IPCC:s scenario RCP 8.5)[1]
Fysiska klimatrisker (akuta och kroniska)	• Extremväder och översvämningar riskerar ge ökade skador på Pandox fastigheter. • Stigande havsnivåer, i kombination med stormar och skyfall, kan ge skador på fastigheter. • Högre temperaturer och fler värmeböljor kan innebära ökat behov av ventilation och kyla i fastigheter, samt att vissa fastigheter saknar den ventilation och kyla som krävs. Det kan leda till ett sämre inomhusklimat för både gäster och medarbetare. • Högre temperaturer och fler värmeböljor kan leda till vattenbrist. • Brist på naturresurser, vatten, material och råvaror, som behövs vid drift, nybyggnation och renovering, kan uppstå.	
Omställningsrisker	• Restriktioner och efterfrågan på delmarknader kan förändras. Fastigheter som ligger i inkomna områden för översvämningar kan bli obrukbara. • Städernas infrastruktur byggs om, vilket kan medföra att hotellfastigheterna ligger fel. • Investeringar skjuts på framtiden, eftersom efterfrågan och/eller kostnaden för klimatanpassning inte motsvarar värden. Det skapar ett uppdämt investeringsbehov för Pandox. • Oförändrat beteende bland hyresgäster, investerare och gäster ökar utsläppen och försvårar försök till omställning.	• Politiska beslut, skatter och regleringar inför gällande växthusgasutsläpp och omställningen. • Internationella resemönster, färdsätt och transportsystemen förändras. De resor som sker är fossilfria och mer regionala. Det kan medföra risk för felplacerade hotellfastigheter. • Ökade krav på företaget och fastigheternas energiprestanda, från lagstiftare, investerare, partners och gäster. • Fastigheternas skalskydd och system för ventilation, kyla, energi och vatten behöver förstärkas eller ersättas. Ny teknik måste installeras och fossil energi ersättas med förnybar energi. • Vissa fastigheter riskerar att inte klara hyresgästernas och samhällets nya krav, eller blir för dyra att ställa om. • Brist på naturresurser, råvaror och energi kan uppstå, med dyrare insatsvaror som följd. • Samhällets elektrifiering kan skapa effektbrist.
Möjligheter	• Bli en attraktiv fastighetsägare genom att satsa på klimatanpassade fastigheter med ett bra inomhusklimat. • Ett ökat regionalt resande kan skapa nya affärsmöjligheter på nya områden. • Förvärva nybyggda hotell på attraktiva lägen och förnärmiljöer.	• Utveckla hotellfastighetens linje med kommande krav för att förbli en attraktiv fastighetsägare. • Minska energibehovet genom klimatanpassade och resurseffektiva fastigheter. • Omsätta investeringar i regionala fastigheter för att möta ökat regionalt resande. • Hitta ännu nischade segment eller nya användningsområden för hotellfastigheter. • Förädla fastighetsportföljen genom kontinuerlig avfastighetens klimatanpassningsförmåga inför förvärv, och prioritering av fastigheter som uppfyller krav eller har störst potential. • Producera egen förnybar el med solceller. Det motverkar effektbrist och stigande elpriser. • Installera laddstolpar för elbilar på parkeringsplatserna för att möta hotellgästernas behov. • Implementera gröna avtal med hyresgästerna. • Inleda samarbete med leverantörer av material för att gemensamt minska klimatutsläppen. • Använda material och resurser mer effektivt genom satsning på återvinning och återbruk.
Potentiell finansiell påverkan	• Ökade operationella kostnader för försäkringar, förvaltning, drift, underhåll och material. • Volatila och/eller stigande energikostnader och vattenkostnader. • Ökade investeringar i klimatanpassade fastigheter. • Minskade fastighetsvärden på ett ökande antal fastigheter som inte klarar de fysiska klimatförändringarna eller ligger i inkomna områden. • Ökade fastighetsvärden på klimatanpassade fastigheter. • Långsiktigt minskade intäkter på grund av minskad efterfrågan på fastigheter som inte är klimatanpassade.	• Betydande investeringar krävs för att klimatanpassa Pandox fastighetsbestånd. • Minskade operationella kostnader för energi och vatten tack vare mer resurseffektiva system och ny teknik. • Minskade kostnader för förvaltning, drift, försäkringar med mera. • Ökande finansieringsbehov till investeringarna och omställningen av fastighetsportföljen. • Minskade fastighetsvärden på fastigheter som inte är attraktiva eller är för dyra att bygga om. • Ökade intäkter och stigande värden på fastigheter om Pandox kan erbjuda hyresgästerna klimatanpassade hotellfastigheter.
Potentiell påverkan på strategi och verksamhet	• Verksamheten tvingas bli mer reaktiv istället för proaktiv, för att hantera ett ökat antal akuta kriser i fastigheterna. • Nybyggda fastigheter prioriteras i större utsträckning och på nya lägen, för att fånga affärsmöjligheterna. • Sämre fastigheter avyttras för att koncentrera sig på långsiktiga val. • Strategier och affärsmodeller blir mer flexibla och utvärderas ständigt.	• Fastighetsportföljen behöver förändras, med ett ökat antal nya byggnader, ombyggnationer och avyttring av äldre byggnader. • Omfattande satsningar på nya verktyg, fossilfri energi, effektivare användning av vatten och energi, bättre ventilation, med mera, behöver göras i hela fastighetsbeståndet. • Verksamheten behöver bli mer långsiktig i klimatstrategier och mål. • Affärsmodellen behöver bli mer flexibel – ska fastigheterna eventuellt användas till annat än hotell? • Avvecklingskurven behöver förändras till att inkludera göra tilläggsavtal. • Hållbarhetsarbetet måste fortsätta utvecklas och omfatta alla delar av verksamheten och alla medarbetare.

[1] För att ta del av beskrivningarna av världen år 2050 i respektive klimatscenario, se Pandox Årsredovisning 2021 sidorna 44–46.

Strategi och värdeskapande
Verksamheten
Marknad och trender
Fastigheter
Styrning
Finansiellt
Innehåll
CFO-ord och översikt
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

ESRS E2 – Föroreningar

Föroreningar är en väsentlig fråga för Pandox eftersom en del av verksamheten är hotelldrift i lokalsamhällen. Detta kan orsaka ljudförorening. Dessutom finns det en risk att renoveringsarbeten orsakar damm och utsläpp som har en negativ påverkan på lokalsamhället. Föroreningar med betydande påverkan kan förekomma uppströms i Pandox värdekedja genom produktion av konstruktionsmaterial. Även i hotellverksamhet finns det risk för utsläpp, till exempel från kylaggregat och luftkonditionering.

Pandox har direktiv relaterade till föroreningar inkluderade i sin bredare miljöpolicy. Policyn kräver att utsläpp och eventuella föroreningar kontrolleras och begränsas i största möjliga mån. Liknande direktiv finns i Pandox Uppförandekod för Affärspartners som appliceras både uppströms och nedströms i värdekedjan.

Enligt Pandox miljöpolicy ska användandet av farliga ämnen hållas till ett absolut minimum och i de fall deras användning är oundviklig ska de hanteras med försiktighet, märkas och omhändertas enligt lagkrav. Detsamma gäller för affärspartners enligt uppförandekoden. Affärspartners ska även begränsa och byta ut farliga ämnen enligt EU-direktiven REACH och RoHS. Dessutom behöver leverantörer som tillhandahåller produkter inom installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning säkerställa att det inte förekommer kemikalier från EUs kandidatlista för SVHC-substanser. Detta för att följa EU-taxonomin. Denna process utvecklas under 2024. I Pandox egen verksamhet finns det målsättningar om att begränsa användandet av miljöfarliga köldmedier genom att ställa om till mindre miljöskadliga alternativ där det är möjligt. Denna avvägning har aktualiserats då EU har ytterligare regleringar kring utfasning av fluorerande gaser, där köldmedier i kyl-, luftkonditionerings-, och värmepumpsutrustning ingår. Fluorerande gaser är kraftfulla växthusgaser.

Pandox har dessutom en ny inköpspolicy för 2023 som ger vägledning kring rengöringsmedel; i största möjliga mån ska dessa bytas ut mot kemikaliefria och miljövänliga alternativ. Under 2023 ökade andelen hotell som använder kemikaliefri rengöringslösning vid städning i hotellrummen till 70 (50) procent. Räknas de tre nyligen förvärvade hotellen i Bath, Leeds och Belfast bort är siffran 82 procent. Sju hotell har även börjat använda kemikaliefri lösning i lobbyn, fem i restaurang respektive kök. För att säkerställa att den rapporterade informationen stämmer görs regelbundna undersökningar på plats. Hotellanställdas hälsa och säkerhet har tagits i beaktande när dessa mål sattes, särskilt vad gäller inköpspolicyn. Miljövänliga rengöringsmedel främjar även städarnas hälsa.

Miljöpolicyn inkluderar hela Pandox verksamhet och uppförandekoden för affärspartners ämnar inkludera samtliga affärspartners, utan undantag. I högsta instans är VD och ledningsgrupp ansvariga för att policyn implementeras och efterlevs. Pandox miljöpolicy och uppförandekod för affärspartners finns offentligt tillgängliga på hemsidan. Den senare tillgängliggörs även aktivt för affärspartners genom det digitala leverantörsgranskningsystemet. Policyn för hållbara inköp finns som referens för samtliga medarbetare som arbetar med inköp.

(?) *Läs mer om metoden för kemikalier på sidan 100.*

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

ESRS E3 – Vatten och Marina resurser

Hotelldrift kräver stora mängder vatten vilket kan ha en negativ påverkan på lokal vattentillgång. Detta är särskilt viktigt i vattenstressade områden. Pandox har analyserat vilka av företagets hotell i egen drift som ligger i områden med extremt hög nivå av vattenstress. Analysen visar att det framför allt är de tätbefolkade områdena i nordvästra Europa, speciellt runt London och Bryssel, som har problem med vattenbrist, det vill säga att efterfrågan på vatten är större än tillgången. Även hotell som Pandox hyresgäster driver kan ha en negativ påverkan på lokal vattentillgång. Dessutom kan det gråvatten som uppstår i hotelldrift ha negativ påverkan på kvaliteten på det lokala vattentillståndet. Under 2023 genomfördes en biodiversitetsanalys som även innefattade vattenanvändning – inga signifikanta skillnader uppdagades mot den tidigare vattenanalysen (läs mer under ESRS E4 Biologisk mångfald och ekosystem).

Pandox använder kommunalt vatten i samtliga hotell. Vattnet som används i hotellen går vidare till kommunala avlopp och reningsverk. I vissa hotell finns även en uppsamlingstank av gråvatten på hotellet.

Vattenhantering och att minska vattenanvändningen är en del av Pandox bredare miljöpolicy där datainhämtning är centralt. Syftet är att kunna prioritera rätt och arbeta aktivt för att vattenanvändningen ska användas mer resurseffektivt för att minska den totala vattenkonsumtionen inom verksamheten. Detta omfattar både egen drift, och hyresavtal genom gröna tilläggsavtal med hyresgäster. Policyn täcker exempelvis in installation av ny teknik vid behov för att förbättra effektiviteten och övervakning av vattenanvändning.

I högsta instans är VD och ledningsgrupp ansvariga för att policyn och uppförandekoden implementeras och efterlevs.

Både miljöpolicyn och uppförandekoden för affärspartners finns tillgänglig för alla intressenter på hemsidan. Den senare tillgängliggörs även aktivt för affärspartners när kontrakt ingås.

Åtgärder för minskad vattenanvändning

Pandox har installerat mätutrustning för vattenanvändning inom egen drift samt vattenbesparande utrustning i badrum och kök. Det finns även initiativ för att förändra medarbetares och hotellgästers beteende genom att informera och utbilda. Mätutrustningen möjliggör att tidigare identifiera och åtgärda eventuella vattenläckor. Vattenbesparande utrustning och förändrat beteende leder till minskad vattenanvändning i allmänhet.

På 7 hotell (140 hotellrum) i Belgien har under året duschhuvuden med tryck på 8L/minut ersatts av sådana med tryck på 6L/min. Ingen sänkning i gästkomfort har noterats, och initiativet ska nu tas vidare till övriga hotell i Belgien. Detta kommer bidra till cirka 10 procent lägre vattenkonsumtion och 5 procent lägre värmeanvändning från duschning. På medellång sikt kommer detta initiativ att implementeras även i Tyskland och Storbritannien.

Pandox har inga särskilda riktade initiativ på plats för att minska vattenanvändning i områden med vattenstress i egen drift, utan implementerar samma initiativ för minskad resursanvändning i hela sin verksamhet. Det finns även initiativ nedströms i samarbete med hyresgäster. Pandox uppförandekod för affärspartners inkluderar information om att affärspartners ska använda vatten på ett ansvarsfullt sätt och arbeta aktivt för att minska sin vattenanvändning.

I nuläget har inga situationer identifierats där återställande initiativ krävs till följd av vattenanvändning.

Mål

Pandox hade som ett delmål i sina två gröna investeringsprogram, som löpte mellan 2019 till 2023, att minska vattenanvändningen med 23 procent totalt för de 16 hotellfastigheter som omfattades av programmen. Utfallet överträffades och resultatet blev en minskning på 24 procent. Exempel på åtgärder är snålspolande duschmunstycken, undermätare och realtidsdata för att upptäcka vattenläckor. Från 2024 är fokus att bibehålla den minskning som programmen lett fram till och istället fokusera på beteendeförändring. Målsättningen är att minska vattenanvändningen avseende liter per gästnatt med 5 procent. Detta ska exempelvis ske genom tydligare kommunikation på rummen till gästerna och utbildning för städpersonal och tekniker att åtgärda rinnande toaletter och kranar.

Pandox mäter månadsvis vattenanvändningen i sin verksamhet och följer årligen upp effekten av initiativen för att minska vattenanvändningen. Baserat på detta uppdateras och utvecklas initiativen och målen framåt.

Syftet är att begränsa vattenanvändning så långt det går, med den medvetenheten att hotelldrift inte är möjligt utan vattenanvändning. Pandox mäter och rapporterar på vattenkonsumtion både i sin egen verksamhet och i hyresgästernas verksamhet, inklusive vatteninmensitet per kvm och vatteninmensitet i liter per gästnatt. Dessutom rapporteras vattenanvändning i vattenstressade områden som en separat mätpunkt.

Metod för mätning

Datan för vattenanvändning inom egen hotelldrift är direkt uppmätt. Datan för vattenanvändning inom hyresavtal baseras på inrapporterade mätdata från hyresgäster omfattande 89 (93) av totalt 135 (137) fastigheter. Datan för vattenkonsumtion som schablonberäknas omfattar 46 av totalt 135 fastigheter inom hyresavtal. Antal kvadratmeter för dessa fastigheter multipliceras med vatteninmensiteten för fastigheterna med mätdata. Schablonberäkningar infördes 2021 för att erhålla data gällande hela fastighetsportföljen.

Läs mer om beteendeförändring på sidan 34.

Läs mer om vattenanvändning i egen drift på sidan 35.

Läs mer om gröna investeringsprogrammen på sidan 105.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

▶▶ ESRS E3 - Vatten och Marina resurser forts.

PANDOX VATTENANVÄNDNING I EGEN DRIFT OCH HK[1]

(m³)	2023	2022[2]	2021
Total vattenanvändning	344 623	327 624	233 667
– varav vattenanvändning i vatterstressade områden[3]	123 958	124 776	68 552
Vatterintensitet, liter/kvm	921	880	625
Vatterintensitet, liter/gästnatt	274	249	304

1) Data för vattenanvändningen omfattar Pandox huvudkontor samt Pandox 20 (19) hotell i Egen drift. Data saknas för Hilton Belfast, Storbritannien, som förvärvades under hösten 2023 och räknas in i segmentet från och med 1 januari 2024. Hotel Pomander och NH Lauke har varit stängda längre än 6 månader under 2023 och räknas därför inte med.

2) Rapporterad vattenförbrukning 2022 har justerats under 2023 då förekommande rebalansering åtgärdats, det resulterade i en förbrukning som var 9 procent högre än förra årets rapport.

3) WRI:s nyckeltal för vattenstress anges i procent och beräknas genom att dela total vattenuttag med tillgänglig yt- och grundvatten. Ju högre tal desto större konkurrens om vattnet. I tabellen redovisas vattenkonsumtionen för hotell områden med extremt hög vattenstress => 80%. Pandox har använt World Resource Institute's Aqueduct Tool - Water risk atlas som källa vid värderingen av vilka hotell som ligger i vattenstressade områden.

HYRESGÄSTERNAS VATTENANVÄNDNING I HYRESAVTAL[1]

(m³)	2023	2022[2]	2021
Vattenanvändning från fastigheter med mätare[3]	1 568 385	1 146 830	814 380
Vattenanvändning från schablonberäknade fastigheter[3]	312 089	430 117	412 906
Total vattenanvändning	1 880 472	1 576 947	1 227 286
– varav vattenanvändning i vatterstressade områden[4]	63 815	30 535	17 396
Vatterintensitet, liter/kvm	1 357	918	723
Vatterintensitet, liter/gästnatt[5]	383	264	324

1) Data för vattenanvändning baseras på rapporterade mätdata från hyresgäster, omfattande 110 (97) av totalt 136 (137) fastigheter inom Hyresavtal.

2) Rapporterad vattenförbrukning 2022 har justerats under 2023 då förekommande rebalansering åtgärdats, det resulterade i en förbrukning som var en halv procent högre än förra årets rapport.

3) Data för vattenkonsumtion som schablonberäknas omfattar 25 av totalt 125 fastigheter inom Hyresavtal. Antal kvadratmeter för dessa fastigheter multiplicerats med vattenintensiteten för fastigheterna med mätdata.

4) WRI:s nyckeltal för vattenstress anges i procent och beräknas genom att dela total vattenuttag med tillgänglig yt- och grundvatten. Ju högre tal desto större konkurrens om vattnet. I tabellen redovisas vattenkonsumtionen för hotell med extremt hög vattenstress => 80%. Pandox har använt WRI Aqueduct 2019 - Water risk atlas som källa vid värderingen av vilka hotell som ligger i vattenstressade områden.

5) Data är beräknad utifrån de 66 hotell som har rapporterat både vattenförbrukning och gästnätter.

Tabellkommentarer

Pandox vattenanvändning i egen drift ökade under 2023 med 5 procent. Detta beror framförallt på en högre beläggning och ett hotell mer i rapporteringen. Däremot minskade vatten-intensiteten per gästnatt med 20 procent vilket är i linje med Pandox målsättningar kring lägre vattenanvändning och de initiativ som implementerats.

Även hyresgästernas vattenanvändning ökade under året med ca: 20 procent. För hotell där hyresgästen rapporterat både vatten och gästnätter ökade inte vatten-intensiteten per gästnatt.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och förvaltningsberättelse
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

Pandox

ESRS E4 – Biologisk mångfald och ekosystem

Som indirekt verksam i konstruktions- och byggsektorn genom sin roll som fastighetsförvaltare är Pandox största potentiella negativa påverkan på biologisk mångfald och ekosystem genom framställning och produktion av byggmaterial. Detta skapar även ett beroende av naturens resurser. Pandox påverkan på biologisk mångfald inom den egna verksamheten är inte väsentlig.

Som en del av processen för BREEAM-certifiering utvärderas dock alltid möjligheten att bidra positivt till biologisk mångfald. 12 av Pandox fastigheter i Egen drift har genomgått en biologisk mångfaldsanalys av detta slag, och handlingsplaner har tagits fram i samråd med extern konsult. Då Pandox hotell ligger i stadsmiljöer och taken i de flesta fall inte lämpar sig för grönområden är de föreslagna aktiviteterna framför allt initiativ som att göra bättre användning av de planteringar/rabatter som finns genom att välja särskildа växter och i vissa fall främja djurliv genom fågelholkar och insektshotell.

Resultat av Biodiversitetsanalys

En översiktlig riskanalys av naturerelaterade påverkan och beroenden har genomförts under 2023. Analysen har gjorts delvis på de geografiska platser där Pandox har sina fastigheter, och delvis på de material som förekommer i Pandox egen verksamhet och i värdekedjan. Viktiga aktiviteter som förekommer i värdekedjan har också utvärderats för att få en första inblick i naturrelaterade konsekvenser och beroenden i värdekedjan.

Ett urval av de källor som användes för att genomföra analysen är WWF Biodiversity Risk Filter, ENCORE, ThinkHazard, Aqueduct Water Risk Atlas, SBTN High-impact Commodity List och TNFD. Analysen har visat att inga av de platser där Pandox bedriver verksamhet har påfallande känslig biologisk mångfald och inga fastigheter ligger i eller nära Key Biodiversity Areas (KBA:er); Pandox hotell är belägna i stadsmiljöer. Läs mer om hur väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter identifierats under upplysningskrav IRO-1.

Pandox största påverkan på biologisk mångfald är genom vattenanvändning, växthusgasutsläpp och avfall. Ingen av dessa parametrar blev väsentliga ur perspektivet biologisk mångfald i den dubbla väsentlighetsanalysen, och hanteringen av dessa konsekvenser finns att läsa mer om under respektive hållbarhetsstandard (ESRS E1, ESRS E3 och ESRS E5).

Vattenstress identifierades som det största naturrelaterade beroendet; något som redan uppmärksammats inom Pandox strategi och som beskrivs mer under ESRS E3. I värdekedjan finns ett större beroende av produkter och processer kopplade till förlust av biologisk mångfald, framförallt inom bygg- och konstruktionssektorn. Det är främst genom att bidra till utsläpp och klimatförändring som framställning av dessa material har inverkan på biologisk mångfald. Naturrelaterade konsekvenser av utvinning och förädling av råmaterial har inte omfattats av analysen, utan fokus har legat på processer närmare kopplade til Pandox egen verksamhet. Mer information om materialval under ESRS E5 Cirkulär Ekonomi.

Finansiellt bedömdes biologisk mångfald inte vara väsentligt för Pandox då de kopplade riskerna (främst relaterade till potentiella avbrott i värdekedjan kopplade till tillgång av verksamhetsnödvändiga material och konflikter kring vattenanvändning, samt fysisk klimatrisk) antingen berör en relativt liten del av bolagets intäkter, eller är närmare kopplade till andra ESRS-standarder och därför behandlas under dessa.

Styrdokument

Ett viktigt utfall av biodiversitetsanalysen var en utökad policy för biologisk mångfald. Policyn beskriver hur Pandox ska förhålla sig till biologisk mångfald och vilka principer som ska bör följas med tanke på detta. Specifikt beskrivs att Pandox ska vara medveten om bolagets potentiella påverkan på biologisk mångfald i sina aktiviteter och ta detta i beaktande vid fattande av affärsbeslut för att minimera sin negativa påverkan. Pandox har även en ny inköpspolicy för 2023 som täcker in biologisk mångfald, hållbara jordbruksmetoder och hållbarhet i haven för egen drift. I policyn specificeras att produkter inte ska köpas om de har en signifikant negativ påverkan på biologisk mångfald, ekosystem och vattentillgång/-kvalitet. Det finns noggranna riktlinjer kring inköp av fisk och skaldjur för att skydda hotade och rödlistade arter, och ursprungsregler kring inköp av kött för att minska risken att produkterna är kopplade till avskogning. Det senare gäller även inköp av pappers- och träbaserade produkter.

I högsta instans är VD och ledningsgrupp ansvariga för att policyerna implementeras och efterlevs. Policyn för Biologisk mångfald finns offentligt tillgänglig på hemsidan. Policyn för hållbara inköp används av dem som arbetar med inköp samt tillgängliggörs för leverantörer inom egen drift.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt +
Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

ESRS E5 – Cirkulär ekonomi

Genom de resurser som behövs för att driva verksamheten har Pandox oundvikligen en negativ påverkan på miljön genom sina resursinflöden. Det finns dessutom en finansiell risk i potentiell framtida resursbrist, särskilt för byggmaterial, vilket kan leda till ökade kostnader. Ökade kostnader kan även förekomma inom avfallshantering. Som aktiv inom hotellbranschen, fastighetsförvaltning och indirekt inom byggbranschen skapar Pandox verksamhet signifikanta mängder avfall. Allt avfall inom Pandox verksamher hanteras av en tredje part. I de fall avfallshantering inte hanteras av kommunen ställs samma krav på dessa affärspartners som på övriga leverantörer. Läs mer under ESRS G1 - Ansvarsfullt företagande.

Pandox har inget konkret resursutflöde utan förvaltar fastigheter som redan byggts. Genom att förvalta fastigheter och säkra deras livslängd och fortsatta användningsmöjligheter bidrar Pandox till att färre byggnader behöver rivas och byggas upp på nytt och främjar lång livslängd på fastigheten, återanvändning och renoveringar.

Pandox policy för resursanvändning och cirkulär ekonomi är en del av den bredare miljöpolicyn. Innehållet inkluderar att använda återbrukat, återvunnet och förnyelsebart material i möjligaste mån vid renovering av fastigheter, att minska användningen av plastmaterial och köpa miljömärkta produkter när det är ekonomiskt rimligt. Uppförandekoden för affärspartners inhåller en förväntan att partners ska återanvända och återvinna resurser när det är möjligt. Dessutom innehåller policyn för hållbara inköp information om inställning till plastanvändning (minimera användning och ta en cirkulär approach) samt förväntad återvinningsgrad på kontorspapper.

I Pandox policy för hållbara inköp beskrivs även de förhållningsregler som inköpare inom Pandox egen hotelldrift ska följa. Reglerna innefattar samtliga hotell i Pandox egen drift och associerade leverantörer, och täcker in de 10 största inköpskategorierna för hotelldrift. Dessa inkluderar mat, textilier, städartiklar, plast och trä/papper. För varje kategori finns minimikrav som ska uppfyllas gällande hållbara och förnybara ursprung, samt ytterligare preferenser kring inköp.

I kombination ämnar miljöpolicyn och policyn för hållbara inköp vägleda all Pandox verksamhet kring resursanvändning och cirkulär ekonomi med syftet att främja ansvarsfull resursanvändning, jobba för att minska resursanvändning och avfall samt att öka återbruk och återvinning. Viktiga områden som adresseras i policyn är avfall från hotellverksamhet och inköp av textiler och plastartiklar vilka båda är väsentliga ämnen för Pandox.

Policyn gäller för hela Pandox verksamhet samt inköpspartners inom egen drift. Ingen del av verksamheten är utesluten men inflytandet över leverantörer inom hyresavtal, genom Uppförandekoden för Affärspartners och relaterade kravställningar, är begränsat.

I högsta instans är VD och ledningsgrupp ansvariga för att policyn implementeras och efterlevs. Miljöpolicyn finns offentligt tillgänglig på hemsidan. Policyn för hållbara inköp används av dem som arbetar med inköp samt tillgängliggörs för leverantörer inom egen drift.

Mål

Pandox mål inom cirkulär ekonomi är kopplat till avfallsmängder inom egen drift. Målet är max 1 kg avfall per gästnatt senast 2025 och 0,6 kg/gästnatt senast 2030. Under 2023 var resultatet 1,2 kg för 15 hotell i egen drift. Fem hotell är inte inkluderade i den nya gröna modulen. Tre av dem förvärvades under 2023 och har inte hunnit sätta upp en rapporteringsprocess ännu. Två av hotellen är försenade i sin integrering av data. Den manuellt inrapporterade datan är ej tillförlitlig och har därför exkluderats.

Det finns planer att sätta mål för hållbar resursanvändning inom renovering men arbetet med cirkulär ekonomi är i nuläget inte tillräckligt långt framskridet för att ett konkret mål ska kunna sättas. Planen är att mål kommer sättas inom en medellång tidshorisont (inom 5 år). Informationsinsamling om mängd inköpta material i olika kategorier påbörjas under 2024.

GENERERAT AVFALL OCH BORTSKAFFNINGSMETOD I PANDOX EGEN DRIFT OCH HIC[1]

(ton)	2023			2022			2021		
Bortskaffningsmetod[2]	Icke-farligt avfall	Farligt avfall	Totalt avfall	Icke-farligt avfall	Farligt avfall	Totalt avfall	Icke-farligt avfall	Farligt avfall	Totalt avfall
Återanvändning	23	11	34	21	0	21	113	0	113
Återvinning	827	3	830	762	7	769	641	0,7	641,7
Kompostering	237	0	237	287	0	287	18	0	18
Energiåtervinning	346	0	346	249	0	249	171	5,6	176,6
Förbränning	247	0	247	35	2	37	9	0	9
Deponi	43	0	43	170	0	170	60	0	60
Övrigt/Okänt	0	2	2	0	7	7	377	0,2	377,2
Total mängd avfall	**1 923**	**16**	**1 939**	**1 554**	**16**	**1 570**	**1 389**	**6,5**	**1 395,5**

[1] Data för genererat avfall under 2023 gäller för 18 av 20 hotell i Egen drift samt Pandox huvudkontor. Fem hotell är nyförvärvat och ett hotel saknar möjligheter för att rapportera.
Möjligheten att samla in korrekt avfallsdata beror av förutsättningar lokalt och hur företaget som hämtar upp sorterar, mäter upp och debiterar avfallet. Granulariteten kan därför skilja sig mellan år.

[2] Pandox använder sig inte av metoderna injicering i djupborrning eller lagring på plats.

GENERERAT AVFALL OCH BORTSKAFFNINGSMETOD HOS HYRESGÄSTERNA I AFFÄRSSEGMENTET HYRESAVTAL[1]

(ton)	2023			2022			2021		
Bortskaffningsmetod[2]	Icke-farligt avfall	Farligt avfall	Totalt avfall	Icke-farligt avfall	Farligt avfall	Totalt avfall	Icke-farligt avfall	Farligt avfall	Totalt avfall
Återanvändning	23	0	23	48	0	48	27	0	27
Återvinning	285	4	289	507	0	507	788	8	796
Kompostering	165	0	165	283	1	284	16	0	16
Energiåtervinning	695	23	718	423	11	434	737	0	737
Förbränning	9	0	9	18	3	21	107	0	107
Deponi	42	1	42	75	1	76	19	1	20
Övrigt/Okänt	1961	21	1982	1969	9	1978	1595	3	1598
Total mängd avfall	**3149**	**49**	**3198**	**3323**	**25**	**3348**	**3289**	**12**	**3301**

[1] Data för genererat avfall under 2023 gäller för 78 (65) av 137 (137) hotell i Hyresavtal.
Möjligheten att samla in korrekt avfallsdata beror av förutsättningar lokalt och hur företaget som hämtar upp sorterar, mäter upp och debiterar avfallet. Lämnad information är därför en uppskattning för avfall hos hyresgäster.

[2] Pandox använder sig inte av metoderna injicering i djupborrning eller lagring på plats.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

ESRS S1 – Den egna arbetskraften

Pandox har identifierat ett flertal konsekvenser, risker och möjligheter relaterade till den egna arbetskraften. Potentiella negativa konsekvenser inkluderar risker inom hälsa och säkerhet, särskilt för vissa grupper inom hotellpersonal så som städare och restaurangarbetare. De vanligaste riskerna i hotell- och restaurangbranschen är belastningsskador på grund av tunga lyft, fallolyckor (exempelvis på hala golv), förlorad kontroll över köksmaskiner, samt bränn- och skärskador. Det finns även risker för arbetsrelaterad ohälsa, såsom utbrändhet och psykisk ohälsa. Grupper som inte talar språket i landet där de arbetar löper extra stor risk eftersom säkerhetsinformation inte alltid delas på ett sätt de har möjlighet att förstå. Det finns också påverkansrisker kopplade till jämställdhet och inkludering särskilt för personal som inte talar det lokala språket och därmed kan känna sig exkluderade ur gruppen. Däremot finns det också årskilliga positiva konsekvenser Pandox kan ha på sina anställda genom att säkra en god arbetsmiljö med bra villkor. Pandox kan också, genom att skapa arbetsgrupper präglade av mångfald, skapa inkluderande miljöer som bidrar till medarbetares välmående. Detta kan också skapa finansiella möjligheter för bolaget, särskilt i en servicebransch som hotelldrift som är beroende av sin personal som ansikret utåt.

Pandox Policy för mänskliga rättigheter beskriver åtaganden gällande: Rättvis och lika behandling, informationssäkerhet och rätt till privatliv. Dessutom finns information och direktiv kring hur anställda ska behandlas och behandla varandra i Pandox uppförandekod för medarbetare. Uppförandekoden bygger på de tio principerna i FN:s Global Compact (www.unglobalcompact.org) och de underliggande konventioner och deklarationer som omfattar mänskliga rättigheter, arbetsrätt (ILO), miljöskydd och bekämpning av korruption.

Uppförandekoden för medarbetare utgör de etiska riktlinjerna för Pandox verksamhet. Koden är brett utformad och täcker in riktlinjer för följande områden: Mångfald och jämlikhet, Mänskliga rättigheter, Arbetsrätt, Hälsa och Säkerhet, Datasäkerhet och sekretess, Affärsetik samt Miljö och Klimat. Syftet med koden är att beskriva Pandox principer och förväntningar och sammanfatta det förväntade förhållningssättet hos Pandox medarbetare, Pandox som arbetsgivare, som affärspartner och samhällsaktör. Pandox arbetar för att främja en positiv och öppen atmosfär och en företagskultur baserad på förtroende och samarbete genom vilken det kan skapas resultat att vara stolt över. De konsekvenser, risker och möjligheter som påverkas av Uppförandekoden är framförallt Arbetsförhållanden och Mångfald och lika möjligheter för den egna arbetsstyrkan, men även affärsetik (specifikt antikorruption) och miljöfrågor (resursanvändning).

Inom ramen för sin arbetsplatsorientering, tar varje nyanställd del av uppförandekoden genom en företagsövergripande digital utbildning. Denna upprepas sedan vart tredje år eller oftare, om koden uppdaterats väsentligt. Det är varje anställds ansvar att bidra till att upprätthålla koden inom organisationen. Vid överträdelse eller misstänkt överträdelse av Koden skall den anställda omedelbart rapportera händelsen till din närmaste chef. Om detta inte är möjligt ska den närmaste chefens överordnade informeras i enlighet med farfarprincipen. Incidenter eller misstänkta incidenter kan även rapporteras via en visselblåsarfunktion. Vad gäller att främja mångfald och inkludering är det tydligt i uppförandekoden att alla verksamheter inom bolaget aktivt ska arbeta för att förebygga, upptäcka och avhjälpa alla former av diskriminering, inklusive trakasserier, kränkande behandling och mobbing. Fall kan även rapporteras till närmaste chef, HR eller via den anonyma visselblåsartjänsten. Alla rapporterade fall följs upp för att utvärdera eventuell gottgörelse i målet.

VD och ledningsgrupp är ansvariga för implementeringen av Uppförandekoden för medarbetare. Uppförandekoden för medarbetare finns tillgänglig på hemsidan.

Dialog med medarbetare

Pandox genomför kvartalsvisa medarbetarundersökning för hotellanställda inom egen drift och på huvudkontoret genomförs medarbetarundersökningen årligen. Input från medarbetarundersökningen tas i beaktande i hanteringen av väsentliga frågor för egen arbetskraft. Dessutom genomfördes 2023 en mångfalds- och inkluderingsundersökning bland samtliga medarbetare som legat till grund för aktiviteter för att främja mångfald och inkludering inom verksamheten. Undersökningens resultat var generellt positiva men visade på utvecklingsområden inom exempelvis transparens inom organisationen. Alla medarbetare har möjlighet att dela med sig av sina perspektiv, både genom medarbetarundersökningen och genom individuella utvecklingssamtal med sin chef.

Pandox mäter effektiviteten av sitt engagemang med arbetsstyrkan genom att följa medarbetarnöjdheten som framkommer genom medarbetarundersökningen. Medarbetarnöjdheten under 2023 var 77% (77%). Även nyckeltalet personalomsättning används för att utvärdera hur nöjda medarbetarna är och därmed hur väl hantering av medarbetarfrågor fungerar. Dessutom finns det specifika frågor i medarbetarundersökningen som är formulerade för att få svar på om medarbetare vet vart de ska vända sig med frågor eller klagomål.

Avdelningarna för Human Resources på respektive hotell och huvudkontor är ansvarig för att engagemangen med medarbetare genomförs och följs upp.

Gottgörelse av negativa konsekvenser

Det är möjligt för Pandox intressenter att lämna in klagomål eller att begära att få åtgärder vidtagna för att rätta till negativ påverkan som Pandox har orsakat eller bidragit till. Detta inkluderar brott mot mänskliga rättigheter. Klagomål av detta slag kan av anställda lämnas till vederbörande chef som sedan för frågan vidare till ledningsgruppen för hantering. Både externa och interna intressenter kan använda visselblåsarsystemet. Styrelsen informeras om alla allvarligare ärenden. Hotellanställda i egen drift har möjlighet att i respektive hotell välja ett arbetsråd som består av representanter av anställda och en utsedd chef. Rådet har som uppgift att bevaka de anställdas rättigheter. Till detta råd kan även interna klagomål framföras som därefter kommunicerats till hotellets ledning för att de ska kunna vidta rätt åtgärder.

Pandox värdesätter en öppen kultur där medarbetare och andra intressenter känner sig trygga att rapportera om missförhållanden eller problem på arbetsplatsen så att de kan åtgärdas. Pandox har därför ett oberoende externt visselblåsarsystem som är tillgängligt för medarbetare och andra externa intressenter. I systemet kan eventuella misstankar om oegent-

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

▸▸ ESRS S1 – Den egna arbetskraften, forts.

ligheter eller avvikelser från Pandox policyer rapporteras anonymt. Inkomna ärenden hanteras av en extern part. Under 2023 inkom två ärenden, båda kopplade till HR-frågor. Det finns även möjlighet att rapportera om HR-ärenden anonymt genom den centrala HR-funktionen. Dessa hanteras därefter av respektive hotells HR-chef.

Alla medarbetare informeras om sina möjligheter att framföra klagomål vid anställning, och tillgängligheten för visselblåsartjänsten främjas bland annat genom att sätta upp QR-koder i personalens trapphus på hotellen i egen drift. Länkar till systemet finns också väl synligt på hemsidan. Alla klagomål framförs till hotellens respektive ledning som vidtar lämpliga åtgärder och följer upp. Anställda har möjlighet att lämna feedback på processerna i de kvartalsvisa medarbetarundersökningarna.

Specifik styrning av hälsa och säkerhet på arbetsplatsen

Pandox har inget koncerngemensamt ledningssystem för hälsa och säkerhet, eller gemensamma processer för identifiering och värdering av risk, eller utredning av inträffade incidenter. Det beror på att regelverken ser olika ut olika länder och Pandox har därför valt att decentralisera ansvaret till respektive hotell. Pandox Uppförandekod för medarbetare omfattar dock bland annat hälsa och säkerhet, och ställer krav på Pandox som arbetsgivare. På huvudkontoret har Pandox en HR-chef med ansvar för medarbetarundersökningen, Uppförandekoden för medarbetare samt social data.

Den större andelen medarbetare finns inom Pandox egen drift. Varje hotell har ansvar för sina medarbetares fysiska och psykiska hälsa och säkerhet på arbetsplatsen. De ansvarar för att utforma processer och rutiner samt genomföra riskbedömning, riskhantering och utredningar av incidenter och olyckor.

Arbetsrelaterade olyckor och incidenter rapporteras årligen via Pandox system för insamling av sociala data från egen drift. Olyckornas orsak ska utredas och förebyggande åtgärder införas.

Rutiner och processer för hälsa och säkerhet på arbetsplatsen baseras dels på lagkrav i det enskilda landet, dels på krav från hotellbolagen som Pandox har franchise- eller managementavtal med. Dessutom dras lärdomar av tidigare incidenter för att kontinuerligt förbättra processerna.

På hotellen finns en eller flera arbetsmiljörepresentanter som medarbetarna kan kontakta gällande hälsa och säkerhet. Det finns också en förtroendemedarbetare och ett skyddsombud att vända sig till om man inte vill prata med närmaste chef eller hotelldirektören. Förtroendemedarbetaren tar sedan frågan vidare och medarbetaren som uppmärksammade problemet hålls därigenom anonym vilket försäkrar att de inte utsätts för repressalier. Skyddsombudet, arbetsmiljörepresentanten och utvald förtroendeperson har regelbundna möten med arbetsmiljögruppen kring uppkomna problem, åtgärdsförslag, samt process för rapportering av incidenter och olyckor till respektive lands motsvarighet till det svenska Arbetsmiljöverket.

Hotellen ansvarar även för utbildning för att minimera risker vid potentiellt riskfyllda arbetsmoment, exempelvis vid användning av köksutrustning. Medarbetarna utbildas regelbundet i hur potentiellt hotfulla situationer på hotellet ska hanteras, både via hotellspecifika program och Pandox Uppförandekod för medarbetare. På huvudkontoret och på många av hotellen har de anställda en sjukvårdsförsäkring som ger möjlighet till samtalsstöd om en medarbetare upplever svårigheter som påverkar vardag och arbetsliv, eller om de upplevt en obehaglig eller hotfull situation på eller i nära anslutning till arbetsplatsen.

Anlitade entreprenörer och underleverantörer är i egenskap av arbetsgivare formellt ansvariga för att utreda och genomföra åtgärder vid arbetsskador för sina anställda. Pandox har inte heller något formellt ansvar för hälsa och säkerhet för de medarbetare som är anställda av hyresgäster och affärspartners. Pandox försöker dock påverka affärspartners hållbarhetsarbete genom Uppförandekoden för affärspartners. Koden beskriver Pandox förväntningar bland annat gällande hälsa och säkerhet på arbetsplatsen. Det är också Pandox uppgift att bedöma om det finns något i inträffade incidenter eller olyckor som bolaget kan dra lärdom av i egenskap av byggherre eller beställare.

De konsulter och andra leverantörer som jobbar på Pandox arbetsplatser ingår i rapporteringen av nedanstående data.

Mål

Pandox har tre konkreta mål kopplat till den egna arbetskraften. Målen är löpande och inte tidsbestämda.

- Högst 60 procent av en könsidentitet
- Alla medarbetare ska känna sig inkluderade. Utfall 2023 var 87 procent. 0 fall av diskriminering rapporterades 2023
- Ett eller flera lokalt anpassade mål för socialt marginaliserade grupper

För att kunna nå målen har dessa brutits ner i en färdplan kopplade till olika planerade aktiviteter för innevarande samt nästa år. Exempel på aktiviteter som genomförts under året är utbildning i omedveten partiskhet för både huvudkontoret, hotelldirektörerna och HR-cheferna. Vidare utbildning avseende inkluderat ledarskap har genomförts för hotelldirektörerna. Majoriteten av hotellen i egen drift har satt mål inom socialt marginaliserade grupper och ett ramverk för inkluderande rekrytering har tagits fram vilket ska implementeras under 2024. Jämställdhet och inkludering är ett löpande arbete och nya färdplaner kommer tas fram kontinuerligt.

Medarbetare som inte är anställda

Antalet medarbetare som inte är anställda av Pandox, men som arbetar inom verksamheten uppgick vid utgången av 2023 till 189 (146), redovisat som antalet personer (head counts) per den 31 december. Huvudparten av dessa utgörs av konsulter som verkar i roller inom operationell verksamhet och hotelldrift. Framförallt inom säkerhet, marknadsföring, finans, ingenjörsroller samt som general manager på olika orter.

Kommentar om anställningsvillkor

60 procent av Pandox anställda täcks av kollektivavtal. På huvudkontoret och inom affärssegmentet hyresavtal används inte kollektivavtal, men arbetsvillkoren efterliknar gällande kollektivavtal och medarbetarna ges goda möjligheter gällande anställningsvillkor, kompetensutveckling och befordran.

Alla anställda inom Pandox betalas skäliga löner enligt rådande riktlinjer.

Alla anställda inom Pandox omfattas av socialt skydd vid sjukdom, pension, föräldraledighet, arbetsskador och förvärvat funktionshinder, samt arbetslöshet, där skyddet gäller från och med den tidpunkt då den egna medarbetaren börjar arbeta för företaget.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

▸▸ ESRS S1 – Den egna arbetskraften, forts.

ANTAL MEDARBETARE UPPDELAT PER KÖN, ANSTÄLLNINGSKONTRAKT OCH TYP AV ANSTÄLLNING (HELTID ELLER DELTID)[1]

	2023			2022			2021		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Tillsvidareanställning	1 015	961	1 976	877	877	1 754	732	743	1 480
Visstidsanställning	58	53	111	61	65	126	53	42	80
Totalt	1 073	1 014	2 087	938	942	1 880	775	785	1 560
Heltid	747	768	1 515	709	772	1 481	581	674	1 255
Deltid	326	246	572	229	170	399	194	111	305

[1] Pandox redovisar antal personer (head counts) per den 31 december. Från och med 2023 finns även kategorin icke-binära personer. Inga personer har rapporterats i kategorin.

ANTAL MEDARBETARE UPPDELAT PÅ REGION OCH ANSTÄLLNINGSKONTRAKT (TILLSVIDARE- ELLER VISSTIDSANSTÄLLNING)[1]

	2023			2022			2021		
	Tillsvidare-anställning	Visstids-anställning	Totalt	Tillsvidare-anställning	Visstids-anställning	Totalt	Tillsvidare-anställning	Visstids-anställning	Totalt
Norden	103	10	113	102	5	107	81	6	87
Europa	1 555	97	1 652	1 142	121	1 263	990	74	1 064
Kanada	318	4	322	510	3	513	429	0	429
Totalt	1 976	111	2 087	1 754	126	1 880	1 490	80	1 560

[1] Pandox redovisar antal personer (head counts) per den 31 december.

Tabellkommentarer

All personaldata redovisas i antal anställda per 31 december 2023. Notera att resultaten skiljer sig åt från den personaldata som redovisas i not C7 som utgår från medeltalet anställda baserat på arbetade timmar.

Data för sociala hållbarhetsfrågor inkluderar samtliga medarbetare anställda av Pandox. Det inkluderar således medarbetare i Egen drift, Hyresavtal och på huvudkontoret.

Antal medarbetare

Pandox har till övervägande del tillsvidareanställda, men behöver ta in extra personal med visstidskontrakt, särskilt i egen drift under hotellens högsäsong. Inom hotellbranschen är deltidsarbete vanligt förekommande.

Könsfördelningen inom Pandox anställda var vid slutet av 2023 51 procent kvinnor och 49 procent män vilket överensstämmer väl med det interna målet att högst 60 procent av arbetsstyrkan ska utgöras av personer med en könsidentitet. Totalt har det skett en viss ökning i antal anställda (207 personer) varav den största andelen utgörs av deltidsanställda. En minskning i antal anställda har skett i Kanada eftersom ett hotell avyttrats.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

▸▸ ESRS S1 – Den egna arbetskraften, forts.

KÖNSFÖRDELNING PER ANSTÄLLNINGSKATEGORI[1]

	2023			2022			2021		
		Fördelning kön, %			Fördelning kön, %			Fördelning kön, %	
	Totalt antal	Kvinnor	Män	Totalt antal	Kvinnor	Män	Totalt antal	Kvinnor	Män
Styrelse	7	43%	57%	6	33%	67%	6	33%	67%
Koncernledning	10	30%	70%	10	30%	70%	10	40%	60%
Egen drift									
Direktörer/Chefer (senior management)	54	39%	61%	59	41%	59%	56	39%	61%
Övriga hotellchefer (middle management)	210	44%	56%	165	53%	47%	154	42%	58%
Hotellmedarbetare	1 377	53%	47%	1 596	50%	50%	1 290	51%	49%
Hyresavtal									
Direktörer/Chefer (senior management)	3	33%[2]	100%	3	0%[2]	100%	3	33%[2]	100%
Övriga chefer (middle management)	2	50%	50%	1	100%	0%[2]	1	0%[2]	100%
Medarbetare Förvaltning	8	25%	75%	7	29%	71%	10	20%	80%
Huvudkontor									
Övriga chefer (middle management)	2	50%	50%	2	50%	50%	4	50%	50%
Medarbetare huvudkontoret	24	42%	58%	27	52%	48%	22	59%	41%
Totalt i Pandox (exkl styrelse)	2 687	52%	48%	1 880	50%	50%	1 560	50%	50%

[1] Pandox redovisar antal personer (head counts) per den 31 december. Från och med 2023 finns även kategorin icke-binära personer. Inga personer har rapporterats i kategorin.

[2] Andelen är beräknad på de 2 fåtal anställda.

Tabellkommentarer

Pandox har en stor mångfald bland sina medarbetare, särskilt i Egen drift, när det gäller exempelvis etnicitet, kön, religion och ålder. Av totalt antal medarbetare 2023 var 51 procent kvinnor och 49 procent män. Jämställdheten mellan kvinnor och män var inte lika representerad på högre chefsbefattningar, där en övervägande andel av hotelldirektörerna är män. Under 2023 var denna siffra i linje med föregående år. Andelen kvinnor i koncernledningen var 30 procent vilket är samma som föregående år då inga förändringar har skett.

Pandox mål att högst 60 procent av arbetsstyrkan ska utgöras av personer med en könsidentitet uppfylls i för alla grupperingar av medarbetare utom koncernledning, senior management och medarbetare förvaltning. Läs mer om Pandox mål för mångfald och inkludering på sid. 116 och kring arbetet på sid. 38.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

Pandox

▸▸ ESRS S1 – Den egna arbetskraften, forts.

ÅLDERSFÖRDELNING PER ANSTÄLLNINGSKATEGORI[1]

	2023				2022				2021			
		Fördelning per åldersgrupp, %				Fördelning per åldersgrupp, %				Fördelning per åldersgrupp, %		
	Totalt antal	<30 år	30-50 år	>50 år	Totalt antal	<30 år	30-50 år	>50 år	Totalt antal	<30 år	30-50 år	>50 år
Styrelse	7	0%	14%	86%	6	0%	50%	50%	6	0%	50%	50%
Koncernledning	10	0%	10%	90%	10	0%	30%	70%	10	0%	20%	80%
Egen drift												
Direktörer/Chefer (senior management)	54	7%	59%	35%	69	5%	59%	36%	65	6%	61%	33%
Övriga hotellchefer (middle management)	210	25%	56%	19%	165	21%	64%	15%	154	22%	58%	20%
Hotellmedarbetare	1 774	37%	38%	25%	1 536	25%	42%	29%	1 290	24%	45%	31%
Hyresavtal												
Direktörer/Chefer (senior management)	3	0%	33%	67%	3	0%	100%	0%	3	0%	100%	0%
Övriga chefer (middle management)	2	0%	50%	50%	1	0%	100%	0%	1	0%	100%	0%
Medarbetare Förvaltning	8	0%	38%	62%	7	0%	29%	71%	10	30%	20%	50%
Huvudkontor												
Övriga chefer (middle management)	2	0%	50%	50%	2	0%	50%	50%	4	0%	50%	50%
Medarbetare huvudkontoret	24	21%	58%	21%	27	19%	74%	7%	22	9%	86%	5%
Totalt i Pandox (exkl. styrelse)	2 087	35%	40%	25%	1 880	27%	45%	28%	1 560	25%	47%	30%

[1] Pandox redovisar antal personer (head counts) per den 31 december.

NYANSTÄLLDA OCH PERSONALOMSÄTTNING UPPDELAT PÅ KÖN, ÅLDER OCH REGION[1]

	2023				2022				2021			
	Nyanställda, %		Personalomsättning, %		Nyanställda, %		Personalomsättning, %		Nyanställda, %		Personalomsättning, %	
	Antal, st	Andel, %[2]	Antal, st	Andel, %[3]	Antal, st	Andel, %[2]	Antal, st	Andel, %[3]	Antal, st	Andel, %[2]	Antal, st	Andel, %[3]
Nyckeltal för olika grupperingar												
Kvinnor	399	37%	374	35%	506	54%	394	42%	380	25%	242	31%
Män	384	38%	382	38%	455	46%	389	41%	379	25%	215	27%
Ålder <30	462	64%	434	60%	555	113%	385	76%	214	60%	203	57%
Ålder 30–50	266	31%	249	29%	326	39%	375	37%	219	16%	190	26%
Ålder >50	55	11%	73	14%	81	15%	83	16%	26	5%	63	13%
Norden	26	23%	33	29%	34	32%	26	24%	17	20%	22	25%
Europa	677	41%	681	36%	661	52%	489	39%	245	23%	368	29%
Kanada	80	25%	132	41%	267	52%	268	53%	97	24%	126	31%
Totalt i Pandox	783	38%	756	35%	962	51%	783	42%	359	25%	456	29%

[1] Pandox redovisar antal personer (head counts) per den 31 december.

[2] Procentandelen anger antal nyanställda delat med totalt antal anställda i respektive kategori. Exempelvis under 2023 nyanställdes 462 medarbetare under 30 år, vilket motsvarar 64 procent av totalt antal medarbetare under 30 år.

[3] Procentandelen för personalomsättning anger antal anställda som lämnat organisationen frivilligt eller på grund av uppsägning, pension eller dödsfall. Detta inkluderar både tillsvidare- och tillfälligt anställda delat på totalt antal anställda per den sista december.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och finansiering
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

ESRS S1 – Den egna arbetskraften, forts.

ANDEL MEDARBETARE SOM GENOMGÅTT UTVECKLINGSSAMTAL, %[1]

	2023			2022			2021		
	Andel i %			Andel i %			Andel i %		
Anställningskategori	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Nyckeltal för olika grupperingar:									
Koncernledning	100%	100%	100%	78%	100%	67%	89%	75%	100%
Egen drift									
Direktörer/Chefer (senior management)	93%	100%	88%	59%	54%	63%	94%	100%	88%
Övriga chefer (middle management)	99%	100%	98%	74%	74%	74%	77%	85%	71%
Medarbetare totalt	72%	70%	75%	48%	52%	45%	52%	52%	53%
Hyresavtal									
Direktörer/Chefer (senior management)	75%	0%	75%	100%	-	100%	100%	-	100%
Övriga chefer (middle management)	50%	100%	0%	50%	50%	-	100%	-	100%
Medarbetare förvaltning	88%	100%	83%	86%	50%	100%	100%	100%	100%
Huvudkontor									
Övriga chefer (middle management)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Medarbetare huvudkontoret	100%	100%	100%	85%	100%	69%	91%	85%	100%
Totalt i Pandox	76%	74%	78%	53%	56%	50%	53%	58%	58%

GENOMSNITTLIGT ANTAL UTBILDNINGSTIMMAR PER MEDARBETARE

	2023			2022			2021		
	Antal timmar i snitt			Antal timmar i snitt			Antal timmar i snitt		
Anställningskategori	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Nyckeltal för olika grupperingar:									
Koncernledning	32	42	28	5	0	8	9	21	8
Egen drift									
Direktörer/Chefer (senior management)	33	34	32	16	19	15	20	28	15
Övriga chefer (middle management)	29	36	27	17	16	18	13	13	13
Medarbetare totalt	13	14	13	9	7	10	7	7	8
Hyresavtal									
Direktörer/Chefer (senior management)	0	0	0	3	0	0	2	3	2
Övriga chefer (middle management)	7	14	3	3	0	0	5	3	5
Medarbetare förvaltning	11	9	11	3	1	4	14	3	17
Huvudkontor									
Övriga chefer (middle management)	27	32	22	14	22	0	11	17	5
Medarbetare huvudkontoret	20	9	27	10	5	16	6	4	9
Genomsnittligt antal utbildningstimmar i Pandox	16	16	16	10	9	11	9	8	9

Tabellkommentarer

Åldersfördelning per anställningskategori

Ingen signifikant omfördelning av anställda per åldersgrupp har skett under året (se tabell på föregående sida).

Nyanställda och personalomsättning

Pandox använder personalomsättning som ett mått för arbetarnöjdhet, och den sänkta siffran är en indikator på att interna initiativ för att främja arbetarnöjdhet har haft effekt. Den totala personalomsättningen inom Pandox minskade under 2023 från 42 procent till 36 procent (se tabell på föregående sida). Andelen nyanställda och personalomsättningen var hög i ålderskategorin under 30 år under 2023. Arbete inom hotellbranschen är vanligt bland unga människor, och medarbetare i denna ålderskategori är generellt sett mer rörliga på arbetsmarknaden.

Kompetensutveckling

Andelen medarbetare som genomgått utvecklingssamtal ökade med totalt 23 procent under 2023, den största ökningen skedde inom affärssegmentet Egen drift vilket visar på att rutiner återigen kommit på plats efter covid-19.

Pandox har som mål att det ska finnas utrymme för varje medarbetare att kunna vidareutvecklas genom utbildning. Även genomsnittliga utbildningstimmar har ökat signifikant för samtliga grupper. Genomsnittligt antal utbildningstimmar per medarbetare var under året 16 (10) timmar.

[1] Andel medarbetare som genomgått utvecklingssamtal = antal personer i den berörda gruppen som fått utvecklingssamtal under året, delat med totalt antal anställda i gruppen per 31 december det aktuella året. Det förväntade antalet utvecklingssamtal per medarbetare och år är 1.

[2] Antal medarbetare inom denna kategori är endast en (1), vilket ger ett stort utslag på procentfaktet.

Strategi och värdeskapande
Verksamheten
Marknad och trender
Fastigheter
Styrning
Finansiellt
Innehåll
CFO-ord och lägesanalys
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

▸▸ ESRS S1 – Den egna arbetskraften, forts.

ARBETSRELATERAD OHÄLSA[1]	Antal		
	2023	2022	2021
Medarbetare			
Dödsfall till följd av arbetsrelaterad ohälsa	0	0	0
Rapporterade arbetsrelaterad ohälsa	7	9	0
Underleverantörer			
Dödsfall till följd av arbetsrelaterad ohälsa	0	0	0
Rapporterade arbetsrelaterad ohälsa	0	0	0

[1] Som arbetsrelaterad ohälsa räknas dålig hälsa och sjukdomar som uppstått till följd av exponering för fara eller dålig arbetsmiljö på jobbet.

SJUKFRÅNVARO PER SEGMENT[1]	Sjukfrånvaro, %		
Alla typer av sjukdom, ohälsa eller skador	**2023**	**2022**	**2021**
Egen drift	6,2%	5,9%	7,1%
Hyresavtal	0,6%	0,7%	3,3%
Huvudkontor	0,5%	0,5%	3,2%
Totalt	**6,0%**	**5,7%**	**7,0%**

[1] Sjukfrånvaron anges i procent av totalt arbetad schemalagd arbetstid. Total sjukfrånvaro baseras på samtliga medarbetare i koncernen. Den lägre sjukfrånvaron för Hyresavtal och huvudkontor förklaras främst av möjlighet till distansarbete.

ARBETSRELATERADE SKADOR[1]	2023		2022[2]		2021[2]	
	Antal	Dödsfalls-/olycksfallsfrekvens	Antal	Dödsfalls-/olycksfallsfrekvens	Antal	Dödsfalls-/olycksfallsfrekvens
Medarbetare						
Dödsfall till följd av arbetsrelaterade skador	0	0	0	0	0	0
Allvarliga arbetsrelaterade skador (exkl. dödsfall)	0	0	1	0,49	0	0
Rapporterade arbetsrelaterade skador	80	41,02	67	32,55	23	10,25
Underleverantörer						
Dödsfall till följd av arbetsrelaterade skador	0	0	0	0	0	0
Allvarliga arbetsrelaterade skador (exkl. dödsfall)	0	0	0	0	0	0
Rapporterade arbetsrelaterade skador	2	12,29	1	4,52	2	20,69

[1] Från och med 2023 räknas olycksfallsfrekvensen i enlighet med ESRS. Jämförelseåren är också omräknade. Det innebär att antalet anställda timmar ändrats från 200 000 till 1 000 000. En arbetsrelaterad skada är en skada som uppkår på grund av eller under arbetets gång. Som allvarlig skada räknas skador som arbetstagaren inte återhämtat sig helt från inom sex månader. Olycksfalls-respektive dödsfallsfrekvensen definieras som antal arbetsolyckor respektive dödsfall delat på totalt antal anställda timmar, multiplicerat med 1 000 000 arbetade timmar. Antalet arbetade timmar för egna medarbetare uppgick till 1 946 967 under 2023, 2 459 571 under 2022 och 1 270 306 under 2021 för verksamheten. Hyresavtal och Egen drift. Antalet arbetade timmar för underleverantörer uppgick till 169 600 under 2023, 220 940 under 2022 och 96 646 under 2021.

[2] Metoden för uträkning av dödsfalls/olycksfallsfrekvens har uppdaterats 2023 för att reflektera den metod som rekommenderas i ESRS. För tidigare år användes multipliceringsfaktorn 200 000. Talen för 2021 och 2022 har räknats om enligt den nya formeln och överensstämmer därför inte med de siffror som rapporterats i tidigare rapporter.

Tabellkommentarer

Antal rapporterade fall av arbetsrelaterad ohälsa bland medarbetare minskade under 2023 från 9 till 7. Sjukfrånvaron ökade något, med 0,3 procent, men ökningen är inte tillräckligt stor för att kunna härledas till någon särskild orsak.

Dödsfall och allvarliga arbetsrelaterade skador under året var 0 för både medarbetare och underleverantörer. Antalet rapporterade arbetsrelaterade olyckor ökade och olycksfallsfrekvensen har gått upp från 32,55 till 41,02. Ökningen av arbetsrelaterade skador spåras framför allt till ett geografiskt verksamhetsområde och beror delvis på reglerna kring hur en arbetsrelaterad skada definieras.

Den vanligaste orsaken till arbetsrelaterad ohälsa och arbetsrelaterade skador under året var skärsår, fall/halkolyckor och sträckningar.

Även bland underleverantörer har antalet rapporterade arbetsrelaterade olyckor ökat. I byggmötesprotokollen mellan entreprenör och fastighetsförvaltningschef finns en avstämningspunkt avseende olycksfall eller annan skada där eventuella skador avrapporteras. Under 2023 inrapporterades två (1) fall av arbetsrelaterade skador bland underleverantörerna. Dessa rörde en mindre klämskada respektive fallskada. Olyckorna bedömdes vara ringa till sin natur och ytterligare åtgärder behövde ej vidtagas.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

ESRS S2 – Arbetstagare i värdekedjan

Pandox konsekvenser, risker och möjligheter relaterade till medarbetare i värdekedjan är främst kopplade till hälsa och säkerhet på arbetsplatsen samt arbetsvillkor. Ju längre bort i värdekedjan desto mindre insyn har Pandox i arbetarnas villkor. Längst bort i värdekedjan, vid råvaruutvinning, finns dessutom risker för barn- och tvångsarbete. Det finns dock goda möjligheter för Pandox att ställa krav på sina leverantörer att de ska efterleva Uppförandekoden för leverantörer där det finns tydliga förväntningar kring etiska förhållningsregler, arbetsrätt samt jämställdhet.

Vissa finansiella risker är kopplade till arbetare i värdekedjan. Dessa rör främst ökade kostnader som tillkommer för att efterleva nya lagkrav kring tillbörlig aktsamhet, men också eventuell ryktesrisk om det skulle uppdagas att Pandox i sin värdekedja har kopplingar till dåliga arbetsförhållanden.

Pandox uppförandekod för affärspartners beskriver vad bolaget ställer för krav på sina leverantörer gällande arbets- och anställningsvillkor. Uppförandekoden är i linje med Pandox interna uppförandekod och leverantörer förväntas förhålla sig till samma höga etiska standard som Pandox bolagsvärderingar reflekterar. Alla nya leverantörer får tillskickat uppförandekoden för att acceptera de villkor som beskrivs. Dessutom har Pandox en policy för mänskliga rättigheter som täcker in hela värdekedjan, samt ett modern slavery act statement.

VD och ledningsgrupp är ansvariga för implementeringen av samtliga policyer och de finns tillgängliga på hemsidan.

Behov av att sätta in handlingar/en handlingsplan utöver implementering av uppförandekoden för affärspartners har ännu inte identifierats och inga tidsbundna mål har beslutats om.

Processer för engagemang

Pandox har i nuläget inga processer på plats för att föra dialog med arbetstagare i värdekedjan och inga planer på att upprätta sådana processer. Arbetare i värdekedjan har dock, liksom alla andra intressenter, möjlighet att rapportera in missförhållanden genom visselblåsarsystemet som finns tillgängligt genom Pandox hemsida. Där finns möjlighet att förbli anonym. Alla rapporterade fall följs upp för att utvärdera eventuell gottgörelse i målet och styrelsen informeras om allvarligare fall.

ESRS S3 – Påverkade samhällen

Pandox har en identifierad väsentlig finansiell risk på ämnet berörda samhällen. Denna är kopplad till ökade kostnader som tillkommer för att efterleva nya lagkrav kring tillbörlig aktsamhet.

Risken hanteras genom finansiell planering och förberedande arbete för att kostnaden inte ska bli plötslig eller oväntat stor. Se information under ESRS S2 för information om policyer och hantering.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

Pandox

ESRS S4 – Konsumenter och slutanvändare

Pandox är ett kundorienterat bolag, särskilt inom egen drift. Cybersäkerhet är en prioriterad fråga där det finns både potentiellt negativ och positiv påverkan, samt finansiella risker. Hälsa och säkerhet för hotellgäster är också prioriterat. Hotell är en riskmiljö för trafficking och prostitution, något som Pandox har stor medvetenhet kring och motverkar genom kontinuerlig utbildning av personalen. Pandox har absolut nolltolerans mot trafficking och prostitution.

De styrdokument som relaterar till Konsumenter och slutanvändare är:

- Uppförandekod för medarbetare
- Policy för mänskliga rättigheter
- Personuppgiftspolicy
- Informationssäkerhetspolicy
- Miljöpolicy

Dessa relaterar på olika sätt till att gästerna ska få en trygg och bra upplevelse då de besöker hotell i Pandox drift. Policyn för mänskliga rättigheter är utformad i enlighet med principerna i FN:s Global Compact och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter.

VD och ledningsgrupp är ansvariga för implementeringen av samtliga policyer och de finns tillgängliga på hemsidan. De gäller för hela Pandox verksamhet utan undantag.

För att säkra slutkonsumenternas/gästernas säkerhet genomförs regelbundet utbildning av medarbetare i första hjälpen och datasäkerhet. För cybersäkerhet används bland annat brandväggar och lösenordskyddade system och ett kontinuerligt förbättringsarbete med medarbetare och system för att alltid hålla högsta nivå för gästernas integritet och datasäkerhet. Tre fall av incidenter avseende phishingattacker rapporterades under 2023. Relevanta ågärder implementerades och omfattningen bedöms vara begränsad. För fysisk säkerhet sker även säkerställande av skalskydd, väktarbevakning och övervakningskameror. Brand och evakueringsövningar genomförs regelbundet och beredskapsplaner och säkerhetspolicyer ska finnas för alla hotell i egen drift.

Förebyggande av trafficking och prostitution görs både genom internutbildningar och i kontinuerlig samverkan med lokala polismyndigheter. Under 2023 uppdagades noll fall inom Pandox Egen drift vilket är en indikator för det förebyggande arbetets effektivitet.

Dialog med konsumenter och slutanvändare

Alla hotellgäster får möjlighet att fylla i en enkät för kundnöjdhet. Där kan de framföra åsikter om sin vistelse. Även gästernas säkerhet mäts som en del av kundnöjdhetsundersökningen. Undersökningen följs upp kontinuerligt vilket möjliggör lärdomar från tidigare strategier och arbetssätt för att optimera upplevelsen för gäster i framtiden.

Kundnöjdhetsundersökningen utförs av en tredje part och den senaste undersökningen (som avslutades i januari 2024) gav NPS-resultatet 60 vilket är mycket bra. Svarsfrekvensen var 59 procent av hyresgästerna i de fastigheter som omfattas av GRESB och som det följaktligen finns data på. Ett långsiktigt mål är att få in data på, och kunna inkludera, samtliga fastigheter.

Kundnöjdhetsundersökningen används också för att identifiera vilka ämnen som bäst främjar kundnöjdhet, och resultaten används för att förbättra strategin med hänsyn till gästerna.

Skulle det förekomma att gäster har råkat ut för en situation som påverkar dem negativt kan de lyfta detta med hotellledningen på respektive hotell och situationen utvärderas då individuellt. Då det är lämpligt uppdateras processer och rutiner för att förebygga att liknande situationer uppkommer igen. Liksom alla andra intressenter kan gäster även rapportera allvarligare incidenter genom visselblåsarsystemet.

Mål

Förutom nolltolerans mot prostitution och trafficking har Pandox en målsättning för hotell i egen drift att minst 80 procent av hotellgästerna ska rekommendera hotellet till andra. Målet har satts då 80 procent anses utgöra gränsen mellan "nöjd" och "lojal". Gästnöjdheten var 84 (83) procent enligt Pandox årliga gästundersökning, genomförd av en extern part under 2023.

PRODUKTERNAS OCH TJÄNSTERNAS PÅVERKAN PÅ PANDOX HOTELLGÄSTERS HÄLSA OCH SÄKERHET

	2023	2022	2021
Totalt antal incidenter där gästernas eller besökarnes hälsa eller säkerhet har påverkats negativt vid ett besök på Pandox hotell	0	0	0
– varav antal incidenter av bristande efterlevnad av lagar	0	0	0
– varav antal incidenter av bristande efterlevnad av frivilliga standarder	1[1]	0	0
– varav antal incidenter av bristande lagefterlevnad som lecce till böter eller annan straff	0	0	0
– varav antal incidenter av bristande lagefterlevnad som lecce till varning	0	0	0

[1] Avser 1 fall där gästen angav inte respekterande att nummer var rökfritt

DATASÄKERHET OCH KUNDINTEGRITET

	2023	2022	2021
Totalt antal datasäkerhetsöverträdelser, som stöld av kunddata	3	0	0
Totalt antal inkomna klagomål gällande kränkning av kundens integritet	0	0	0
– andel av de totalt inkomna klagomålen som mottagits från externa parter	0	0	0
– andel av de totalt inkomna klagomålen som mottagits från myndigheter	0	0	0

Tabellkommentarer:

De tre datasäkerhetsincidenter som skedde under 2023 avsåg så kallade phishingattacker. Incidenterna har utretts av datasäkerhetsexperter och lokala personuppgiftsombud för att förhindra framtida attacker. Berörda myndigheter i respektive jurisdiktion har underrättats och attackerna har även polisanmälts. Underrättade myndigheter har inte funnit anledning att gå vidare med åtgärder med anledning av underrättelserna.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och lägesanalys
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

ESRS G1 – Ansvarsfullt företagande

Inom ansvarsfullt företagande har följande områden identifierats som väsentliga för Pandox:

- Företagskultur
- Hantering av förbindelser med leverantörer
- Korruption och mutor
- Transparens (Enhetsspecifikt ämne)

Styrning

Samtliga ämnen inom affärsetik inkluderas i Pandox uppförandekod för medarbetare. Pandox agerande ska i alla lägen, oavsett land eller marknad, kännetecknas av ansvar och respekt för kunder, medarbetare, leverantörer, affärspartners och lokalsamhälle. Pandox värnar om en god affärsetik och strävar efter långsiktiga och förtroendefulla relationer.

Vid överträdelse eller misstänkt överträdelse av Uppförandekoden för medarbetare skall man omedelbart rapportera händelsen till sin närmaste chef. Om detta inte är möjligt ska den närmaste chefens överordnade informeras i enlighet med farfarsprincipen. Incidenter kan även rapporteras via visselblåsarfunktionen som hanteras av en extern, oberoende part vilket säkrar visselblåsarnas skydd mot vedergällning. Alla anställda på Pandox har ett ansvar att efterleva uppförandekoden och att rapportera om överträdelser av koden.

Pandox har dessutom en specifik antikorruptionspolicy (i enlighet med princip 10 av UN Global Compact) som beskriver riktlinjer för att förstå och motverka mutor, finansiella brott, intressekonflikter, vänskapskorruption och nepotism, och otillbörlig konkurrens. Policyn berör framförallt den identifierade finansiella risken det kan innebära om korruption sker, med tanke på ökade kostnader, juridiska påföljder och rykterisk. Hela Pandox verksamhet, utan undantag, täcks in av policyn. Liknande riktlinjer för affärspartners finns specificerade i uppförandekoden för affärspartners. Pandox har nolltolerans mot korruption och mutor och samtliga fall som inträffar anses vara brott mot kravet på efterlevnad av detta.

VD och CFO i nära samverkan med SVP, Director of Sustainable Business är ansvariga för implementeringen av antikorruptionspolicyn. Den finns tillgänglig på Pandox hemsida.

Hantering av förbindelser med leverantörer

Alla Pandox leverantörer förväntas läsa och godta uppförandekoden för affärspartners. Utöver detta hanterar Pandox sina förbindelser med leverantörer i enlighet med förklaringen av tillbörlig aktsamhet under GOV-4 (sid. 95). Hittills har leverantörer inom byggbranschen på den svenska marknaden granskats närmare och planen är att utöka omfattningen till byggbranschen i hela Europa inom de kommande åren, följt av övriga leverantörer. Genom att ställa krav på leverantörer kan Pandox ha en positiv påverkan inom ansvarsfullt företagande.

Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor

Alla affärstransaktioner innebär en risk för korruption och mutor vilket kan ha negativ påverkan på mänskliga rättigheter och samhället i stort. Pandox har dessutom affärspartners inom byggbranschen som är en riskbransch för korruption. Det finns därför potentiell negativ påverkan med avseende på korruption inom hela Pandox värdekedja.

Alla anställda inom Pandox får utbildning i antikorruption som del av träningen i uppförandekoden för medarbetare. Denna är obligatorisk för alla nyanställda och ska sedan upprepas vart tredje år eller oftare, om koden uppdaterats väsentligt. Den faktiska uppmätta genomförandegraden 2023 var 95 (87) procent. Styrelsen har för närvarande ingen obligatorisk utbildning inom Uppförandekoden eller inom antikorruption. Anställda på Pandox har en skyldighet att rapportera misstänkta överträdelser mot antikorruptionspolicyn. Vid en incident eller misstänkt incident ska händelsen omedelbart rapporteras till närmaste chef. Om detta inte är möjligt ska den närmaste chefens överordnade informeras i enlighet med farfarsprincipen. Incidenter eller misstänkta incidenter kan även rapporteras via visselblåsarfunktionen. Misstanke om korruption kan leda till rättslig prövning beroende på typ och värde av förmånen. I sådana fall tas hänsyn även till kopplingen mellan förmånen och mottagarens arbetsuppgifter samt parternas relation. Överträdelser av policyn kan leda till disciplinära åtgärder och i allvarliga fall till avsked och polisanmälan, och alla eventuella incidenter informerar den fortsatta utvecklingen av arbetet med antikorruption.

GRANSKNING AV BEFINTLIGA LEVERANTÖRER UTIFRÅN MILJÖKRITERIER, SOCIALA KRITERIER OCH AFFÄRSETIK

	2023	2022	2021
Antal leverantörer som granskats, st	57	48	82
Antal leverantörer som identifierats ha en väsentlig negativ påverkan, st[1]	15	4	37
Andel av leverantörerna med negativ påverkan, där överenskommelse om förbättringar har gjorts, %[2]	73%	0%	0%
Andel av leverantörerna med negativ påverkan, där samarbetet har avslutats på grund av granskningen, %[2]	0%	0%	0%

[1] Antalet leverantörer avser de som bedömdes ha eller riskera ha en väsentlig negativ påverkan baserat på identifierade risker relaterat till sociala och/eller styrningsaspekter. Inga leverantörer bedömdes ha eller riskera ha en väsentlig miljöpåverkan.

[2] Hänför sig till förekomst av dokumentation av omfattande processer inom affärsetik och arbetssätt alternativt leverantörer som valt att inte besvara undersökningen. Leverantörsgranskningen för 2022 genomfördes sent på året, vilket medförde att inga överenskommelser med leverantörer hunnit genomföras vid årets slut.

ANTAL FALL AV KORRUPTION

	2023	2022	2021
Totalt antal fall av korruption	0	0	0
– varav antal fall där anställda blivit avskedade på grund av korruption.	0	0	0
– varav antal fall där avtal med affärspartners blivit uppsagda eller inte förlängda på grund av korruption	0	0	0
– varav antal rättsligt fallförande korruption som väckts mot företaget eller våra anställda	0	0	0

Tabellkommentarer

Med 11 av de 15 leverantörer där negativ påverkan identifierades har överenskommelser gjorts om förbättringar. Uppföljning kommer ske under 2024. Inga fall av korruption har uppdagats under året.

Inga fall av bekräftad negativ påverkan inom miljö, sociala frågor eller bolagsstyrning har uppdagats högre upp i värdekedjan under året.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

GRI-index

Uttalande om användning	Pandox rapporterar i enlighet med GRI Standarder för perioden 1 jan 2023–31 dec 2023.
GRI 1-standard	GRI 1: Fundamental 2021
GRI Sektorstandard	Ingen sektorstandard är tillgänglig för Pandox bransch.

GRI Standard	Upplysning	Upplysningens namn	Sida	Krav som avsteg gjorts från	Skäl till avsteget	Förklaring	FN Global Compact Principer
GENERELLA UPPLYSNINGAR							
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-1	Information om organisationen	4, 142				
	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	95, 142, 170–171				
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	94–95, 142				
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterad information	121				
	2-5	Externt bestyrkande	95, 181				
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	18, 20–23, 62	2-6 d)	Ej tillämplig	Inga väsentliga förändringar har gjorts under året	
	2-7	Medarbetare	117	2-7 b) iii	Information ej tillgänglig	Processer utvecklas för att möjliggöra rapportering 2024	1
	2-8	Medarbetare som inte är anställda	116				
	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	72, 78–79, 95	2-9 c) vi	Information ej tillgänglig	Ingen utvärdering har genomförts	
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	94–95				
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	78	2-11 b)	Ej tillämplig		
	2-12	Högsta styrande organets roll gällande översyn av hantering av påverkan	72, 95				
	2-13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	95–98				
	2-14	Högsta styrande organets roll gällande hållbarhetsrapportering	95–98, 72	2-14 b)	Ej tillämplig		
	2-15	Intressekonflikter	72, 74, 78–79, 174				
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	115–116, 121–124				
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	72, 95				
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete		2-18	Ej tillämplig	Processer utvecklas för att möjliggöra rapportering 2024	
	2-19	Ersättningspolicy	148–150				
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	148–150				
	2-21	Årlig total ersättningsgrad		2-21	Information ej tillgänglig	Processer utvecklas för att möjliggöra rapportering 2024	
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	12				
	2-23	Åtaganden gällande ansvarsfullt företagande	95, 105, 115–123				1, 10
	2-24	Förankring av åtagandena i verksamhet och affärsrelationer	95, 105, 110–111, 113–116, 122–124				
	2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	95, 105, 110–111, 113–116, 122–124				
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av farhågor	115–116, 124				
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	123–124				
	2-28	Medlemskap i organisationer	13				
	2-29	Metoder för intressentengagemang	95–98				
	2-30	Kollektivavtal	116				3, 4, 5

Avsteg får endast göras eller inga sektorspecifika upplysningar är tillgängliga.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

GRI-index, forts.

GRI Standard	Upp-lysning	Upplysningens namn	Sida	Avsteg: Krav som avsteg gjorts från	Avsteg: Skäl till avsteget	Avsteg: Förklaring	FN Global Compact Principer
VÄSENTLIGA FRÅGOR							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	97–98				
	3-2	Lista med väsentliga frågor	98				
EKONOMISK PÅVERKAN							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	89–93, 108–109	3-3 f	Ej tillämplig	Intressenter har ej svarat delaktiga	
ANTIKORRUPTION							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	124				
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-1	Verksamheter som utvärderats för risker avseende kor-ruption	124				10
	205-2	Kommunikation kring och utbildning i antikorruption-spolicyer och rutiner	124	205-2 a, b, c, d, e:	Information ej tillgänglig	Processer utvecklas för att möjliggöra rapportering 2024	
	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	124				
ARBETSMILJÖ							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	114	3-3 c (i, ii, iii, iv), d (i, ii, iii, iv), f:	Information ej tillgänglig	Processer utvecklas för att möjliggöra rapportering 2024	8
GRI 301: Material				GRI 301-1, 301-2, 301-3	Information ej tillgänglig	Processer utvecklas för att möjliggöra rapportering 2024	
ENERGI							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	97, 105, 107	3-3 c (iii)	Ej tillämplig	Ingen positiv påverkan identifierad	
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	107	302-1 c (iv)	Ej tillämplig		9
	302-2	Energianvändning utanför den egna organisationen	107				
	302-3	Energiintensitet	107				
VATTEN OCH AVLOPP							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	35, 111–112				
GRI 303: Vatten och avlopp 2018	303-1	Interaktion med vatten som en delad resurs	111–112				8
	303-5	Vattenanvändning	111–112				
BIOLOGISK MÅNGFALD							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	113	3-3 e, f:	Information ej komplett	Biologisk mångfald är ett nytt väsentligt ämne för Pandox. Processer utvecklas för att möjliggöra rapportering 2024	
GRI 304: Biodiversitet 2016	304-1	Väsentlig påverkan på biodiversitet från aktiviteter, produkter och tjänster					
	304-2	IUCN:s Rödlistade arter och arter på nationella bevar-andelistan inom verksamhetens påverkansområde	N/A	304-1, 304-2	Information ej komplett, Ej tillämplig	Biologisk mångfald är ett nytt väsentligt ämne för Pandox. Processer utvecklas för att möjliggöra rapportering 2024	

Avsteg får ej göras eller inga sektorspecifika upplysningar är tillgängliga.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

GRI-index, forts.

GRI Standard	Upp-lysning	Upplysningens namn	Sida	Avsteg: Krav som avsteg gjorts från	Avsteg: Skäl till avsteget	Avsteg: Förklaring	FN Global Compact Principer
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	31, 95, 105–106				
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	14, 105–106	305-1 c), d) iii, g)	Ej tillämplig		7, 8, 9
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	14, 105–106	305-2 d) iii, g) ii	Ej tillämplig		
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	14, 105–106	305-3 c), e) iii, g) ii, iv	Ej tillämplig		
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	106				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	31, 105, 108–109				
Företagsspecifik upplysning: Klimatanpassning av fastigheter	P-1	Andel fastigheter som utvärderats för klimatrelaterade risker genom desktopanalys	63				7
GRI 3: Väsentliga frågor	3-3	Styrning av väsentlig fråga	35, 114				
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	114				7, 8
	306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	114				
	306-3	Genererat avfall	114				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	95, 124				
GRI 308: Bedömning av leverantörer utifrån miljökriterier 2016	308-2	Negativ miljöpåverkan i leverantörskedjan och vidtagna åtgärder	124	308-1	Information ej tillgänglig	Processer utvecklas för att möjliggöra framtida rapportering	7, 8
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	31, 34, 105				
Företagsspecifik upplysning: Hållbarhetscertifiering	P-2	Certifierad andel av hela fastighetsbeståndet	31, 34				7, 8, 9
	P-3	Certifierad andel av hotellens hyresavtal	31, 34				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	37, 115–116				
GRI 401: Anställning 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	119	401-2, 401-3	Information ej tillgänglig	Processer utvecklas för att möjliggöra rapportering 2024	3, 6

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
GRI-index och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

GRI-index, forts.

GRI Standard	Upp-lysning	Uppgiftens namn	Sida	Avsteg: Krav som avsteg gjorts från	Avsteg: Skäl till avsteget	Avsteg: Förklaring	FN Global Compact Principer
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	116				
GRI 403: Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet 2018	403-1	Ledningssystem gällande hälsa och säkerhet	116				
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	116				
	403-3	Företagshälsovård	116				
	403-4	Samråd och kommunikation om hälsa och säkerhet	116				
	403-5	Träning och utbildning gällande hälsa och säkerhet	116				
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	116				3, 6
	403-7	Förebyggande och motverkande av negativ påverkan på hälsa och säkerhet i arbetsmiljö per med direkt koppling till affärsrelationer	116				
	403-9	Arbetsrelaterade skador	115-116, 121	403-9 b) v	Information ej tillgänglig	Processer utvecklas för att möjliggöra rapportering 2024	
	403-10	Arbetsrelaterad ohälsa	115-116, 121				
Företagsspecifik upplysning: **Sjukfrånvaro**	P-4	Sjukfrånvaro per segment	121				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	58, 115-116, 122				
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	117-119	405-1 a) iii, c) iii, 405-2	Ej tillämplig, Information ej tillgänglig	Processer utvecklas för att möjliggöra rapportering 2024	1, 2, 6
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	58, 115-116				
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1	Incidenter av diskriminering och vidtagna korrigerande åtgärder	115-116				1, 2, 6
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	20-21, 95, 124				
GRI 414: Bedömning av leverantörer utifrån sociala kriterier 2016	414-2	Negativ social påverkan i leverantörsledet och vidtagna åtgärder	124	414-1	Information ej tillgänglig	Processer utvecklas för att möjliggöra rapportering 2024	1, 2, 10
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	123	3-3 d) iii	Ej tillämplig	Ingen positiv påverkan identifierad	
GRI 416: Kundernas hälsa och säkerhet 2016	416-2	Incidenter med bristande efterlevnad av produkters och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet	123				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	123	3-3 d) iii	Ej tillämplig	Ingen positiv påverkan identifierad	
GRI 418: Kundernas integritet 2016	418-1	Underbyggda klagomål rörande intrång i kundernas integritet och förlust av kunddata	123				

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

GRI-index, forts.

GRI Standard	Upp-lysning	Upplysningens namn	Sida	Utelämning: Krav som avsteg gjorts från	Utelämning: Skäl till avsteget	Utelämning: Förklaring	FN Global Compact Principer
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	37, 123				
Företagsspecifik upplysning: **Gästnöjdhet**	P-5	Gästnöjdhet i egen drift	37, 123				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	123				
Företagsspecifik upplysning: **Prostitution och trafficking**	P-6	Antal fall av prostitution och trafficking	123				2, 4

TCFD-index

Pandox rapporterar för fjärde året enligt TCFD (Taskforce on Climate-related Financial Disclosures). Syftet med detta index är att underlätta för läsarna att hitta den information som ingår i TCFD-rapporteringen.

STYRNING	STRATEGI	RISKHANTERING	MÅL OCH MÄTETAL
Rekommenderade upplysningar	**Rekommenderade upplysningar**	**Rekommenderade upplysningar**	**Rekommenderade upplysningar**
A. Beskrivning av styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter Se sid. 35, 105	A. Beskrivning av klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat Se sid. 105, 108–9	A. Beskrivning av organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker Se sid. 35–38	A. Beskrivning av organisationens indikatorer för att värdera klimatrelaterade risker och möjligheter Se sid. 108–9
B. Beskrivning av ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter Se sid. 35, 105	B. Beskrivning av påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering Se sid. 105, 108–9	B. Beskrivning av organisationens processer för hantering av klimatrelaterade risker Se sid. 105, 108	B. Redovisning av utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol Se sid. 106
	C. Beskrivning av organisationens beredskap att ställa om strategin med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier Se sid. 105	C. Beskrivning av integrationen av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering Se sid. 105, 103	C. Beskrivning av organisationens mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfallet på målen Se sid. 105–6

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och kommentarer
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

Definitioner hållbarhet

BREEAM
Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM) är det mest utbredda miljöcertifieringssystemet för byggnader i Europa. Systemet utvärderar och betygsätter byggnaders totala miljöpåverkan.

CSRD
Corporate Sustainability Reporting Directive är en lagstiftning på EU-nivå som ställer krav på bolag av en viss storlek att hållbarhetsrapportera enligt vissa standarder (se ESRS) samt uppfylla olika krav på likriktning inom presentationen av hållbarhetsinformation.

ESRS
European Sustainability Reporting Standards utgör ett ramverk för hållbarhetsrapportering som likriktar och ställer krav på bolag att utvärdera och presentera väsentliga hållbarhetsåtgärder på ett standardiserat och jämförbart sätt.

FN:s Globala mål
Del av Agenda 2030 och består av 17 mål för hållbar utveckling som antagits av FN:s generalförsamling. Syftet är att avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikheter och orättvisor i världen, att främja fred och rättvisa samt lösa klimatkrisen till år 2030.

GRI Standarder
Världens mest utbredda standard för redovisning av hållbarhetsinformation. Standarden är utgiven av Global Reporting Initiative (GRI) och består av principer och upplysningar som organisationer ska mäta och redovisa för att följa upp sitt hållbarhetsarbete.

ILO
International Labour Organisation, är ett FN-organ som samlar regeringar, arbetsgivare och arbetstagare i 187 medlemsstater för att fastställa arbetsnormer, utveckla politik och utforma program som främjar anständigt arbete för alla kvinnor och män.

International Bill of Human Rights
Den internationella propositionen om mänskliga rättigheter består av den allmänna deklarationen om de mänskliga rättigheterna, internationella konventionen om ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter samt den internationella konventionen om medborgerliga och politiska rättigheter.

Olycksfallsfrekvens
Ett jämförelsemått som avser förhållandet mellan antalet olycksfall och antalet arbetade timmar i företaget multiplicerat med 1 000 000 arbetstimmar. Det används vid jämförelser mellan olika företag. Även dödsfallsfrekvens och olycksfallsfrekvens av allvarliga olyckor redovisas.

Science Based Target Initiative
Initiativet Science Based Targets (SBTi) driver på utvecklingen gällande klimatåtgärder i den privata sektorn genom att göra det möjligt för företag att sätta vetenskapsbaserade klimatmål för utsläppsminskningar i linje med Paris-avtalet.

TCFD
TCFD står för Taskforce on Climate-related Financial Disclosure och är ett ramverk för att kunna identifiera ett företags klimatrelaterade risker och möjligheter.

UK Modern Slavery Act
En brittisk lag som syftar till att motverka alla sorters människohandel, tvångs- eller slavarbete i företagens egen verksamhet och i leverantörskedjan. Alla företag med verksamhet eller dotterbolag i Storbritannien omfattas av lagen.

UN Global Compact
FN:s Global Compact bildades 1999 vid "World Economic Forum" i Davos. Syftet var att skapa internationella principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och korruption riktade till företag. Principerna grundar sig på FN:s deklaration om mänskliga rättigheter, ILO:s grundläggande konventioner om de mänskliga rättigheterna i arbetslivet, Rio-deklarationen samt FN:s konvention mot korruption.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

Rapport över totalresultat för koncernen

MSEK	Not	2023	2022
Intäkter Hyresavtal			
Hyresintäkter	31,C2,E1	3 548	3 052
Övriga fastighetsintäkter	31,C2,E1	142	256
Intäkter Egen drift	31	3 159	2 347
Nettoomsättning		**6 849**	**5 654**
Kostnader Hyresavtal	31,C4,C5,C7,C15	-533	-439
Kostnader Egen drift	31,C5,C6,C7,C15	-2 729	-2 111
Bruttoresultat		**3 587**	**3 104**
– varav bruttoresultat Hyresavtal	C1	3 157	2 868
– varav bruttoresultat Egen drift	C1	430	236
Central administration	31,C3,C6,C7	-197	-153
Finansiella intäkter	31,C1	31	19
Finansiella kostnader	31,C1	-1 498	-1 022
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	31,C5	-108	-45
Resultat före värdeförändringar		**1 815**	**1 853**
Värdeförändringar			
Värdeförändring fastigheter	31,E1	-1 197	1 180
Värdeförändring derivat	31,C2	-1 205	2 318
Resultat före skatt		**-497**	**5 351**
Aktuell skatt	31,D1	-375	-134
Uppskjuten skatt	31,D1	292	-983
Årets resultat		**-580**	**4 204**
Övrigt totalresultat			
Poster som inte kan komma att omföras till resultaträkningen, netto efter skatt			
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar	30	26	–
Poster som kan komma att omföras till resultaträkningen, netto efter skatt			
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter	26	-439	
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter	-477	1 762	
Årets övrigt totalresultat		**-412**	**1 323**
Årets totalresultat		**-692**	**5 527**

MSEK	Not	2023	2022
Moderbolagets aktieägare – andel av årets resultat		-585	4 277
Innehav utan bestämmande inflytande – andel av årets resultat		5	-73
Moderbolagets aktieägare – andel av årets totalresultat		-698	5 522
Innehav utan bestämmande inflytande – andel av årets totalresultat		6	5
Data per aktie	C4		
Vägt genomsnittligt antal aktier		183 849 999	183 849 999
Årets resultat efter skatt före och efter utspädning, per aktie, SEK		-3,18	22,94

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och finansiering
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

Rapport över finansiell ställning för koncernen

MSEK	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	B2	8 273	7 306
Inventarier och maskiner	B3	580	633
Förvaltningsfastigheter	B1	57 226	57 563
Nyttjanderätter	C5	2 848	3 218
Uppskjutna skattefordringar	D1	349	305
Derivat	G2, G3	1 535	2 374
Andra långfristiga fordringar	B5, G3	77	89
Summa anläggningstillgångar		**70 879**	**71 537**
Omsättningstillgångar			
Varulager		16	17
Aktuell skattefordran	D1	173	147
Kundfordringar	B4, G3	445	608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	B6	648	567
Övriga fordringar		207	225
Likvida medel		759	1 633
Tillgångar som innehas för försäljning	B7	71	474
Summa omsättningstillgångar		**2 329**	**3 680**
SUMMA TILLGÅNGAR		**73 208**	**75 217**

MSEK	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	G4		
Aktiekapital		460	460
Övrigt tillskjutet kapital		7 535	7 535
Reserver		1 205	1 318
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		20 383	21 478
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**29 573**	**30 731**
Innehav utan bestämmande inflytande		152	202
Summa eget kapital		**29 725**	**30 933**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	G2, G3	25 190	17 868
Övriga långfristiga skulder		29	3
Långfristig leasingskuld	G3	2 826	3 192
Derivat	G2, G3	479	114
Avsättningar	F2	40	37
Uppskuten skatteskuld	D1	5 270	5 538
Summa långfristiga skulder		**32 834**	**26 772**
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	F2	35	40
Kortfristiga räntebärande skulder	G2, G3	6 680	15 983
Kortfristig leasingskuld	G3	30	31
Skatteskulder	D1	351	328
Leverantörsskulder	G3	333	324
Övriga kortfristiga skulder		170	173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	F1	950	845
Summa kortfristiga skulder		**10 649**	**17 512**
Summa skulder		**43 483**	**44 284**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**73 208**	**75 217**

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt -

Innehåll

CFO-ord och förvaltningsberättelse

Hållbarhetsredovisning

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Definitioner

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare							
MSEK	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserver	Omvärderings-reserv [1)]	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2022	460	7 525	-474	187	17 215	25 213	209	25 422
Årets resultat	–	–	–	–	4 217	4 217	-13	4 204
Övrigt totalresultat	–	–	1 305	–	–	1 305	18	1 323
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	–	-16	-16
Förskjutning innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	-2	-4	2	–
Utgående eget kapital per 31 december 2022	460	7 525	1 131	187	21 428	30 731	202	30 933
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

[1)] Avser verkligt värde förändring av fastigheter som omklassificerats från Egen drift till Hyresavtal.

År 2022	
Antal utestående aktier vid årets slut	183 849 999
År 2023	
Antal utestående aktier vid årets slut	183 849 999

Aktiens kvotvärde är 2,50 SEK.

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt -

Innehåll

CFO-ord och förvaltningsberättelse

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Definitioner

Pandox

Rapport över kassaflöden för koncernen

MSEK	Not	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		-497	6 351
Återföring av avskrivningar		265	334
Värdeförändring fastigheter		2 107	-1 180
Värdeförändring derivat		1 205	-2 319
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	11	40	145
Betald skatt		-173	-86
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**2 963**	**2 245**
Ökning/minskning rörelsefordringar		137	-34
Ökning/minskning rörelseskulder		93	146
Förändringar av rörelsekapital		**230**	**112**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 193**	**2 357**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar förvaltningsfastigheter		-493	-452
Investeringar rörelsefastigheter		-382	-399
Investeringar inventarier/inredning		-45	-52
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	11	854	124
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	11	-1 465	-901
Förvärv/avyttring av finansiella tillgångar		12	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 481**	**-1 637**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		12 944	12 871
Amortering av skuld		-14 168	-13 601
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande		-17	-16
Återbetalt aktieägartillskott		-460	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 701**	**-806**
Årets kassaflöde		**-989**	**-86**
Likvida medel vid årets början		1 635	1 693
Kursdifferens i likvida medel		123	103
Likvida medel vid årets slut		**769**	**1 630**

MSEK	Not	2023	2022
Upplysningar om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		51	20
Betald ränta uppgick till		-1 243	-893
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar		-138	-95

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och förklaring
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

Resultaträkning för moderbolaget

MSEK	Not	2023	2022
Nettoomsättning	L1	112	79
Administrativa kostnader	C3, C7	-245	-130
Rörelseresultat		-133	-51
Resultat från andelar i koncernföretag	G1, L1	964	1 840
Övriga finansiella kostnader och liknande resultatposter	G1, L1	1 335	338
Derivat, orealiserade		-282	184
Resultat efter finansiella poster		**1 855**	**2 311**
Bokslutsdispositioner	J4	332	23
Resultat före skatt		**2 187**	**2 334**
Skatt på årets resultat	D1	-237	-57
Uppskjuten skatt	D1	46	-49
Årets resultat		**2 016**	**2 268**

Årets övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	**2 016**	**2 268**

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och kommentarer
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

Balansräkning för moderbolaget

MSEK	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	E2	11	14
Summa anläggningstillgångar		11	14
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	H1	12 227	7 457
Fordringar koncernföretag	L1	10 515	11 552
Övriga långfristiga fordringar	E5	28	28
Uppskjuten skattefordran	D1	60	14
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 830	19 023
Summa anläggningstillgångar		22 841	19 037
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		26	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	E6	98	9
Fordringar koncernföretag	L1	1 941	3 778
Kassa och bank		3	3
Summa omsättningstillgångar		2 054	3 794
SUMMA TILLGÅNGAR		24 895	22 831

MSEK	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	G4		
Aktiekapital		460	460
Reservfond		50	51
Överkursfond		2 870	2 868
Balanserade vinstmedel		7 858	6 050
Årets resultat		2 076	2 268
Summa eget kapital		13 314	11 759
Obeskattade reserver		4	1
Avsättningar	G2	69	73
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	I2	6 702	6 013
Skulder koncernföretag	L1	1 935	1 454
Derivat		260	36
Uppskjuten skatteskuld		0	0
Summa långfristiga skulder		7 893	7 463
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	I2	1 994	1 256
Leverantörsskulder		35	35
Aktuella skatteskulder		233	36
Skulder koncernföretag	L1	1 284	2 227
Övriga kortfristiga skulder		4	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	F1	85	30
Summa kortfristiga skulder		3 615	3 535
Summa skulder		11 581	11 072
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 895	22 831

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och långsiktighet
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

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 2022	460	10	2 969	–	5 164	888	9 490
Vinstdisposition	–	–	–	–	888	-888	–
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–	–
Årets resultat	–	–	–	–	–	2 263	2 263
Utgående eget kapital per 31 december 2022	460	10	2 969	–	6 052	2 263	11 759
Ingående eget kapital 1 januari 2023	460	10	2 969	–	6 052	2 263	11 759
Vinstdisposition	–	–	–	–	2 263	-2 263	–
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–	–
Årets resultat	–	–	–	–	–	2 015	2 015
Utdelning	–	–	–	–	-463	–	-463
Utgående eget kapital per 31 december 2023	460	10	2 969		7 852	2 015	13 314

År 2022

Antal utestående aktier vid årets slut 183 849 999

År 2023

Antal utestående aktier vid årets slut 183 849 999

Aktiens kvotvärde är 2,50 SEK.

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt -

Innehåll

CFO-ord och finansiering

Förvaltningsberättelse

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Definitioner

Rapport över kassaflöden för moderbolaget

MSEK	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	1835	2311
Återföring av avskrivningar	3	4
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	310	-1 314
Betald skatt	-1	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 147**	**501**
Ökning/minskning rörelsefordringar	-99	-3
Ökning/minskning rörelseskulder	916	-2 068
Förändringar av rörelsekapital	**817**	**-2 071**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 964**	**1 570**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar och materiella anläggningstillgångar	-2 734	-37
Investeringar i innehav	0	-1
Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	—	2 493
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-2 113	-474
Förvärv av finansiella tillgångar	-8 355	-1 957
Avyttring av finansiella tillgångar	9 391	2 993
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-3 811**	**2 837**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Erhållna koncernbidrag	458	331
Lämnade koncernbidrag	-104	-307
Upptagna lån	5 042	8 633
Amortering av skuld	-4 091	-9 926
Utbetald utdelning	-450	—
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**845**	**-1 265**
Årets kassaflöde	-2	4
Likvida medel vid periodens början	5	1
Likvida medel vid årets slut	**3**	**5**

MSEK	2023	2022
Upplysningar om betalda räntor		
Erhållen ränta uppgick till	1 100	519
Betald ränta uppgick till	-194	-364
Upplysningar om likvida medel vid årets slut		
Likvida medel består av bankmedel	3	5

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

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.

(1) Se definitionen nedan sidan 145.

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL (MSEK)	2023	2022
Räntebärande nettoskuld		
Långfristiga räntebärande skulder	24 190	17 888
Kortfristiga räntebärande skulder	8 680	16 985
Upplåggningskostnader lån	189	93
Likvida medel	-769	-1 630
Räntebärande nettoskuld	**32 190**	**32 334**
Belåningsgrad, netto %		
Räntebärande nettoskuld	32 190	32 334
Marknadsvärde fastigheter	89 039	89 231
Belåningsgrad, %	**46,6**	**46,7**
Räntetäckningsgrad, ggr		
EBITDA	3 696	3 304
Minus: Finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar	-108	-95
Nettoräntekostnader	-1 335	-873
Räntetäckningsgrad, ggr	**2,7**	**3,7**
Genomsnittlig skuldränta, %	**4,2**	**3,2**
Se not C2 för fullständig avstämning		
Investeringar, inkl. moderbolag exkl. förvärv	**922**	**863**

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL (MSEK)	2023	2022
Driftnetto Hyresavtal		
Hyresintäkter	3 648	3 052
Övriga fastighetsintäkter	142	255
Kostnader exkl. fastighetsadministration	-290	-245
Driftnetto före fastighetsadministration	**3 400**	**3 062**
Fastighetsadministration	-243	-234
Driftnetto Hyresavtal	**3 157**	**2 868**
Driftnetto Egen drift		
Intäkter Egen drift	3 459	2 947
Kostnader Egen drift	-2 729	-2 411
Bruttoresultat	**430**	**236**
Plus: Avskrivningar inkl. leasing i kostnader	283	330
Driftnetto Egen drift	**713**	**566**
EBITDA		
Total bruttoresultat, per respektive segment	3 587	3 304
Plus: Avskrivningar inkl. leasing i kostnader Egen drift	283	330
Plus: Avskrivningar inkl. leasing i Central administration	23	23
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-197	-353
EBITDA	**3 696**	**3 304**
Cash earnings		
EBITDA	3 696	3 304
Plus: Finansiella intäkter	31	19
Minus: Finansiella kostnader	-1 498	-1 022
Minus: Finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar	-108	-95
Plus/Minus: Orealiserad omräkningseffekt bankmedel och leverantörer	1	1
Minus: Aktuell skatt	-375	-264
Plus/Minus: Innehav utan bestämmande inflytande andel av årets resultat	-5	13
Cash earnings, moderbolagets andel	**1 742**	**2 056**

Se förklaringar nästa sida.

Strategi och värdeskapande
Verksamheten
Marknad och trender
Fastigheter
Styrning
Finansiellt
Innehåll
CFO-ord och förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

▶▶ Not A1, forts.

FORTS. AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL	2023	2022
EPRA NRV		
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	29 573	30 731
Plus: Omvärdering av förvaltningsfastigheter	2 971	3 229
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	-1 056	-2 269
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	213	466
Plus: Uppskjuten skatteskuld fastigheter	5 270	5 538
EPRA NRV	**36 976**	**37 694**
Tillväxt EPRA NRV, årstakt, %		
EPRA NRV hänförlig till moderbolagets aktieägare 3	37 694	37 905
EPRA NRV hänförlig till moderbolagets aktieägare 3	36 976	37 694
Återlagd utdelning innevarande år	463	–
Tillväxt i EPRA NRV, årstakt, %	**-0,7**	**18,1**

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL PER AKTIE [1]	2023	2022
Totalresultat per aktie, SEK		
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	-688	5 522
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	183 849 999
Totalresultat per aktie, SEK	**-3,80**	**30,04**
Cash earnings per aktie, SEK		
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	1 742	2 056
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	183 849 999
Cash earnings per aktie, SEK	**9,48**	**11,18**
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK		
EPRA NRV, MSEK	36 976	37 694
Antal aktier vid årets slut	183 849 999	183 849 999
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK	**201,12**	**205,03**
Utdelning per aktie, SEK		
Utdelning, MSEK	735	460
Antal aktier vid tillfället för utdelning	183 849 999	183 849 999
Utdelning per aktie, SEK	**4,0**	**2,5**
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	183 849 999
Antal aktier vid årets slut	183 849 999	183 849 999

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL		
Antal hotell, periodens slut [2]	159	157
Antal rum, periodens slut [2]	35 851	35 490
WACC, år	7,50	7,50
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	69 039	68 731
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, MSEK	57 226	57 563
Marknadsvärde rörelsefastigheter, MSEK	11 813	11 169
RevPAR (rörelsefastigheter) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	1 036	839

[1] Total antal utestående aktier efter full utspädning uppgår till 183 849 999, varav 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier. Beräknat på total antal aktier för balansposter och viktat antal aktier för resultatposter.

[2] Pandox-ägda hotellfastigheter.

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.

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.

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.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och lägesanalys
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt -

Innehåll

CFO-ord och lägesrapportering

Förvaltningsberättelse

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Definitioner

◀◀ Not 41, 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 2023 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 185 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 2023 MSEK	31 dec 2023 SEK/aktie[1)]	31 dec 2022 MSEK	31 dec 2022 SEK/aktie[1)]
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	29 573	161,86	30 732	167,15
Plus: Omvärdering av rörelsefastigheter	2 971	16,26	3 220	17,52
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	-1 056	-5,74	-2 260	-12,29
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	218	1,18	466	2,53
Plus: Uppskjuten skatteskuld	5 271	28,86	5 638	30,72
Substansvärde EPRA NRV, MSEK	36 976	201,12	37 694	205,03
Återläggs:	–	–	–	–
Substansvärde EPRA NTA, MSEK	36 976	201,12	37 694	205,03
Återläggs: derivat och uppskjuten skatt	-4 432	-24,10	-3 744	-20,36
Substansvärde EPRA NDV, MSEK	32 544	177,01	33 951	184,67

[1)] Antal aktier vid periodens slut.

Belåningsgrad, MSEK	31 dec 2023 Hittills rapporterad belåningsgrad, %	31 dec 2023 Just.	31 dec 2023 % EPRA	31 dec 2022 Hittills rapporterad belåningsgrad, %	31 dec 2022 Just.	31 dec 2022 % EPRA
Långfristiga räntebärande skulder	24 190	–	24 190	17 388	–	17 388
Kortfristiga räntebärande skulder	8 580	–	8 580	15 983	–	15 983
Upplåningskostnader för	189	–	189	93	–	93
Nettorörelsefordringar och rörelseskulder	–	264	264	–	–	–
Exkludera Likvida medel	-769	–	-769	-1 630	–	-1 630
Nettoskuld	32 190	264	32 454	32 334	–	32 334
Marknadsvärde fastigheter	69 039	–	69 039	69 234	–	69 234
Nettorörelsefordringar och rörelseskulder	–	–	–	–	117	117
Totalt fastigheter samt övriga tillämpliga tillgångar	69 039	–	69 039	69 234	117	69 351
Belåningsgrad, %	46,6%		47,0%	46,7%		46,6%

Belåningsgrad enligt EPRA LTV

EPRA LTV är ett nyckeltal som visar räntebärande nettoskuld i förhållande till det totala marknadsvärdet för fastighetsportföljen samt övriga tillämpliga tillgångar i syfte att skapa jämförbarhet mellan fastighetsbolag. I stort skiljer sig inte EPRA LTV mot Pandox tidigare definition av belåningsgrad, med enda skillnaden att netto rörelsefordringar och rörelseskulder inkluderas i EPRA-måttet. Då Pandox inte har intressebolag och Joint Ventures eller har en minoritetsandel som är väsentlig för verksamheten görs inga ytterligare justeringar. Justering jämfört med hittills rapporterad belåningsgrad avser nettot av följande kortfristiga rörelseposter: Skattefordran, kundfordringar, uppskjutna hyresfordringar, övriga fordringar, avsättningar, skatteskulder, leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder.

←

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 46. De finansiella rapporterna per den 31 december 2023 är godkända av styrelse och vd den 6 mars 2024 och för fastställande vid årsstämman den 10 april 2024.

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:

RP REDOVISNINGSPRINCIPER

Avser de principer, grunder, regler samt praxis som företaget tillämpar vid upprättande och utformningen av årsredovisningen.

E 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

Ett antal av befintliga redovisningsstandarder har trätt i kraft under 2023. Ingen av dessa har haft någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter. Ändringar som träder ikraft 2024 och senare 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 2023, vilket även var fallet för räkenskapsåret 2020 och 2021. Därför är det vår bedömning att Pandox inte bör påverkas av reglerna för minimiskatt i Pelare 2 i förhållande till räkenskapsåret 2024.

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 2022-12-31	Medel jan–dec 2023	Ultimo 2023-12-31
CAD	7,736000	7,863670	7,578200
CHF	11,291476	11,817339	11,982700
DKK	1,496483	1,540250	1,488800
EUR	11,128360	11,476520	11,096000
GBP	12,581160	13,197850	12,768000
NOK	1,057179	1,005430	0,987100
SEK	1,000000	1,000000	1,000000

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt -

Innehåll

CFO-ord och översikt

Förvaltningsberättelse

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Definitioner

▶▶ Not B1, forts.

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 nyttjandevärde 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.

6 Intäkter och kostnader

G6 RÖRELSESEGMENT

REDOVISNINGSPRINCIPER

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och åtar sig kostnader och för vilka det finns särskild finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare (vd) för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet.

Pandox rörelsesegment utgörs av verksamhetsgrenarna Hyresavtal och Egen drift. Segment Hyresavtal äger och hyr ut hotellfastigheter till hotelloperatörer för hotelldrift. I Egen drift både äger vi hotellfastigheten och driver hotellverksamheten i den. Ej fördelade poster är poster som inte är hänförbara till ett specifikt segment eller är gemensamt för de två segmenten, samt finansiella kostnader hänförliga till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16. Scandic Hotels Group och Fattal Hotels Group är hyresgäster som, var för sig, står för mer än 10 procent av intäktema.

KONCERNEN 2023

Rörelsesegment, MSEK	Hyresavtal[1]	Egen drift[2]	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Summa
Intäkter Hyresavtal				
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter[3]	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[3]	–	-2 729	–	-2 729
Bruttoresultat	3 157	430	–	3 587
- varav bruttoresultat Hyresavtal	3 157	–	–	3 157
- varav bruttoresultat Egen drift	–	430	–	430
Central administration	–	–	-197	-197
Finansiella intäkter	–	–	31	31
Finansiella kostnader	–	–	-1 498	-1 498
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	–	–	-108	-108
Resultat före värdeförändringar	3 157	430	-1 772	1 815
Värdeförändringar				
Värdeförändring fastigheter	-1 155	48	–	-1 107
Värdeförändring derivat	–	–	-1 205	-1 205
Resultat före skatt	2 002	478	-2 977	-497
Aktuell skatt	–	–	-375	-375
Uppskjuten skatt	–	–	292	292
ÅRETS RESULTAT	2 002	478	-3 060	-580

[1] Övriga intäkter avseende statliga stöd uppgår till 0 (117) MSEK. För helåret 2023 uppgick de omsättningshöjande intäktema i Hyresavtal till 1 276 MSEK.

[2] Inkl. justerade avskrivningar på Rörelsefastigheter om 283 MSEK samt kostnadsreduktion avseende statliga stöd om 0 (146) MSEK.

[3] Redovisning av förvaltningsintäkter redovisas över tid och fastersättning 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, också ett produkt.

Geografiskt marknad, MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Island	Övriga	Summa
Nettoomsättning									
Hyresavtal	967	227	246	306	795	73	841	235	3 690
Egen drift	–	87	–	40	728	1 331	557	495	3 158
Fastigheter i marknadsvärde[1]	15 470	4 063	3 303	4 458	16 374	3 701	14 366	4 304	69 039
Investeringar i fastigheter[2]	256	47	38	20	289	237	222	32	921
Förvärv fastigheter	325	–	–	–	–	4	1 247	–	1 577
Värdeförändring fastighet	-448	43	-73	-83	-267	-2	-415	138	-1 107
Redovisat värde Rörelsefastigheter	–	–	–	30	2 026	3 947	2 734	985	8 842
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl. uppskjuten skatt	17 514	4 076	3 306	5 172	18 285	4 717	15 592	4 805	70 467

[1] Inkluderar även Rörelsefastigheters verkliga värde om 11 615 MSEK.

[2] Inkluderar investeringar i förvärv/anslutning i Rörelsefastigheter 47 MSEK.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och förklaring
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

▶▶ Not C1, forts.

KONCERNEN 2022

Rörelsesegment, MSEK	Hyresavtal[1]	Egen drift[2]	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Summa
Intäkter Hyresavtal				
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter[1]	3307	–	–	3307
Intäkter Egen drift	–	2347	–	2347
Nettoomsättning	3307	2347	–	5654
Kostnader Hyresavtal	-439	–	–	-439
Kostnader Egen drift[2]	–	-2111	–	-2111
Bruttoresultat	2868	236	–	3104
- varav bruttoresultat Hyresavtal	2868	–	–	2868
- varav bruttoresultat Egen drift	–	236	–	236
Central administration	–	–	-153	-153
Finansiella intäkter	–	–	19	19
Finansiella kostnader	–	–	-1022	-1022
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	–	–	-95	-95
Resultat före värdeförändringar	2868	236	-1251	1853
Värdeförändringar				
Värdeförändring fastigheter	1180	–	–	1180
Värdeförändring derivat	–	–	2518	2518
Resultat före skatt	4048	236	1067	5351
Aktuell skatt	–	–	-164	-164
Uppskjuten skatt	–	–	-983	-983
ÅRETS RESULTAT	4048	236	-80	4204

1) Övriga intäkter avseende statliga stöd uppgår till 117 MSEK. För helåret 2022 uppgick de omsättningsbaserade intäkterna i Hyresavtal till 1 020 MSEK.

2) Exklusive avskrivningar på Förvaltningsfastigheter om 331 MSEK samt kostnader för fastighetsnära drift och avseende statliga stöd om 143 MSEK.

3) Redovisning av förvaltningsintäkter redovisas över tid och fastställande sker löpande. Rörlig ersättning i Hyresavtal sker i samband med avräkning som görs månadsvis 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 Ireland	Övriga	Summa
Nettoomsättning									
Hyresavtal	860	190	259	264	802	54	697	191	3307
Egen drift	1	73	–	59	535	843	306	591	2348
Fastigheter marknadsvärde[3]	154436	39987	35575	45536	169964	52536	236421	55556	692231
Investeringar i fastigheter[4]	247	48	34	14	243	179	55	32	863
Förvärv av fastigheter	–	–	–	–	–	365	537	–	902
Värdeförändring fastigheter	351	97	129	214	-136	-6	428	-27	1180
Bokfört värde Förvaltningsfastigheter	–	3886	–	29	20946	29800	15229	14480	84450
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	179320	39930	35578	45268	169974	54624	246830	52988	712922

3) Exkluderar även Förvaltningsfastighetens verkliga värde om 11 669 MSEK

4) Exkluderar investeringar i Inventarier och Förbättring i Förvaltningsfastigheter om 31 MSEK

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och finansiering
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

Pandox

G2 INTÄKTER

REDOVISNINGSPRINCIPER

Hyresintäkter

Hyresintäkter från hyresavtal redovisas linjärt baserat på villkoren i avtalen. Hyresintäkter avser lokaler för hotellverksamheter samt, i mindre del även hyresintäkter från lokaler/ytor.

Övriga fastighetsintäkter och statliga bidrag

Övriga fastighetsintäkter utgörs huvudsakligen av ersättningar för vatten- och fastighetsskatt och redovisas linjärt baserat på villkoren i avtalen.

Statliga bidrag inom Hyresavtal redovisas som en övrig 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 huvudsakligen från logi, mat och dryck samt konferenser och övriga verksamheter. Intäkter från Egen drift redovisas i den period då tjänsten har utförts.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen när risker och förmåner övergått till köparen, vid ett tidigare tillfälle. Om sådana sett 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 genomsnittskurs. De sammanlagda variabla hyresintäkterna ingår med 1 275 (1 020) MSEK av de av totala hyresintäkterna om 3 548 (3 052) MSEK under 2023.

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 3 159 (2 347) MSEK.

Genomsnittlig återstående hyrestid till förfall vid räkenskapsårets slut uppgick till 15,0 (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 2023 och utgör således en uppskattning.

KONCERNEN

HYRESINTÄKTER, FÖRFALLOSTRUKTUR KONTRAKTERAD HYRA

MSEK	2023	2022
Hyresintäkter		
Förfaller till betalning inom ett år	3 497	2 856
Förfaller till betalning mellan 1–5 år	16 521	14 835
Förfaller till betalning senare än 5 år	32 273	28 356
Summa	52 291	45 996

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.

Statliga bidrag

Hyresavtal

Pandox har tagit del av statligt omställningsstöd i Norge, Sverige samt Danmark om totalt motsvarande – (117) MSEK, vilket intäktsförts under Övriga fastighetsintäkter.

Det finns inga statliga bidrag skuldförda utan samtliga har uppfyllt villkoren för resultatföring, se även redovisningsprinciper.

För samlad information kring statliga bidrag se förvaltningsberättelsen samt not C7 rörande statliga bidrag inom Egen drift.

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt -

Innehåll

CFO-ord och översikt

Förvaltningsberättelse

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Definitioner

G3 ARVODE OCH ERSÄTTNING TILL REVISORER

ERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	2023	2022	2023	2022
PwC				
Revisionsuppdrag	-1,3	-1,0	-0,2	-0,2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag[1]	-0,3	-0,9	0	-0,2
Varav Moderbolagets revisor PricewaterhouseCoopers AB	—	-0,2	—	—
Skatterådgivning[1]	-0,3	-0,2	—	—
Varav Moderbolagets revisor PricewaterhouseCoopers AB	—	—	—	—
Övriga tjänster[1]	-0,8	-0,2	-0,8	-0,2
Varav Moderbolagets revisor PricewaterhouseCoopers AB	—	-0,2	—	—
Övriga revisorer				
Revisionsuppdrag	-6,3	-2,7	—	—
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-0,2	-0,1	—	—
Skatterådgivning	-0,2	-0,2	—	—
Övriga tjänster	—	-0,1	—	—
Summa	-20,4	-15,3	-6,0	-5,5

[1] Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag avser bland annat analys och hållbarhetsredovisning.

G4 KOSTNADER HYRESAVTAL

KONCERNEN

MSEK	2023	2022
Driftskostnader	-60	-45
Underhållskostnader	-72	-55
Fastighetsskatt	-128	-125
Fastighetsadministration	-242	-194
Övriga förvaltningskostnader	-31	-24
Summa	-533	-459

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 vidare debiteras till hyresgästerna. Dessa intäkter redovisas under rubriken "Övriga fastighetsintäkter" i resultaträkningen, 115 (102) MSEK. Fastighetsadministrationen om -242 (-194) MSEK utgör bland annat kostnader för bokföring, revision, legal rådgivning och övriga administrationsrelaterade kostnader.

G5 KOSTNADER EGEN DRIFT

KONCERNEN

MSEK	2023	2022
Personalkostnader[1]	-1 643	-788
Marknadsföring och försäljning	-399	-256
Reparation och underhåll	-218	-78
Fastighetsskatt	-101	-94
Övriga driftskostnader	-986	-773
Avskrivningar	-283	-330
Kostnadsreduktion statliga bidrag avseende fasta kostnader, lokala skatter och avgifter samt övrigt	—	238
Summa	-3 729	-2 111

[1] Statliga bidrag har reducerat posten med -(145) MSEK varav kostnadsreduktion personalkostnader uppgår till -(34) MSEK. Se vidare Not C7 för fördelning statliga bidrag Egen drift.

I kostnader för Egen drift ingår kostnader för personal, administration, marknadsföring, underhåll samt driftskostnader. Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Utöver det ingår även avskrivningar på rörelsefastigheterna som redovisas till bokfört värde och belastas med årliga avskrivningar. Rörelsefastigheterna redovisas till anskaffningsvärde vilket löpande minskas med avskrivningar.

G6 RÖRELSENS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG

KONCERNEN

MSEK	2023	2022
Personalkostnader[1]	-1 198	-908
Kostnad sålda varor	-199	-256
Underhåll	-194	-133
Drift och administration	-1 339	-1 049
Fastighetsskatt	-229	-216
Avskrivningar	-303	-349
Kostnadsreduktion statliga bidrag avseende fasta kostnader, lokala skatter och avgifter samt övrigt[1]	—	108
Summa	-3 459	-2 703

[1] Statliga bidrag har reducerat posten med -(145) MSEK varav -(34) MSEK har reducerat personalkostnader.

Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Utöver det ingår även avskrivningar på rörelsefastigheterna som redovisas till bokfört värde och belastas med årliga avskrivningar samt avskrivning på kontorsinventarier. I avskrivningar ingår även en engångspost avseende utrangering av inventarier om -(-66) MSEK i samband med ombyggnation.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

G7 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

REDOVISNINGSPRINCIPER

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls. En skuld redovisas för den förväntade kostnaden för bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Avgiftsbestämda planer är planer för ersättningar efter avslutad anställning enligt vilka ett företag betalar fastställda avgifter till ett annat företag (normalt ett försäkringsbolag) och inte har någon rättslig 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 anställda utför tjänster till företaget under en period.

Kapitalförsäkringar för anställda

Företaget har avgiftsbestämda kapitalförsäkringar för anställda som har en pensionsgrundande lön överstigande 10 prisbasbelopp, den del som enligt företagets pensionspolicy överstiger 10 prisbasbelopp är placerad i en kapitalförsäkring, premien därtill är sju procent av lönen med försäkringstillägen till och med kapitalförsäkringarna är partsatta till de anställda. Kapitalförsäkringskuld förs till balansräkningen men motsvaras av en avräkning hos moderbolaget i egna tillgångar.

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 i den motsvarande ökning av avsättningar. Det verkliga värdet beräknas per utgången av varje rapportperiod. Kostnaden inklusive sociala avgifter fördelas och avsättningar ackumuleras över programmets intjänandeperiod.

Statliga bidrag

I koncernen driver Pandox vissa turbinanläggningar som ger rätt att erhålla statliga bidrag som en kostnadsreduktion och presenteras inom rörelsens kostnader. Egen drift. Koncernens resultaträkning. Statliga bidrag redovisas i resultaträkningen när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas.

Koncernens och moderbolagets lönekostnader och styrelsearvoden uppgår till -1 205,0 (-933,4) MSEK och presenteras i nedanstående tabell.

LÖNER, ARVODEN OCH FÖRMÅNER

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	2023	2022	2023	2022
Styrelsens ordförande				
Christian Ringnes	-1,0	-1,3	-1,0	-1,0
Övriga styrelseledamöter				
Ann-Sofi Danielsson	-0,6	-0,5	-0,6	-0,6
Jeanette Dyhre Kvisvik	-0,4	-0,5	-0,4	-0,4
Bengt Ågell	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8
Jon Rasmus Aurdal	-0,6	-0,5	-0,6	-0,6
Jakob Öqvist	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
Ulrika Danielsson	-0,4	–	-0,4	–
Verkställande direktören				
Grundlön	-6,8	-6,1	-6,8	-6,1
Rörlig ersättning	-2,6	-2,5	-2,6	-2,5
Incitamentsprogram	-0,3	-3,0	-0,3	-3,0
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	-21,7	-19,9	-21,7	-19,9
Rörlig ersättning	-7,2	-6,1	-7,2	-6,1
Andra ersättningar[1)]	-8,4	-7,8	-1,2	-1,2
Incitamentsprogram	-1,4	-14,1	-1,2	-12,4
Övriga anställda	-960,2	-712,5	-79,6	-31,1
Incitamentsprogram	-0,5	-4,7	-0,3	-3,2
Summa	**-1 013,4**	**-780,7**	**-75,2**	**-89,5**

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	2023	2022	2023	2022
Avtalsenliga pensionskostnader				
Verkställande direktör	-2,4	-2,2	-2,4	-2,2
Övriga ledande befattningshavare	-6,2	-5,3	-6,2	-5,3
Övriga anställda	-28,9	-28,1	-8,8	-8,4
Summa	**-37,5**	**-35,6**	**-15,4**	**-13,9**
Sociala kostnader inkl. löneskatt				
Styrelsens ordförande	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Övriga styrelseledamöter	-0,6	-0,5	-0,6	-0,5
Verkställande direktör	-3,6	-4,2	-3,6	-4,2
Övriga ledande befattningshavare	-9,9	-12,9	-9,8	-12,3
Övriga anställda	-139,9	-99,4	-12,1	-12,7
Summa	**-154,1**	**-117,1**	**-26,2**	**-29,8**
Summa	**-1 205,0**	**-933,4**	**-116,8**	**-133,2**

1) En ledande befattningshavare får utrenoveringsersättning.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

▶▶ Not G7, forts.

Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och styrelseledamöter

Omfattning

Dessa riktlinjer omfattar bolagets styrelseledamöter och koncernledning, vilken inkluderar verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antogs av årsstämman 2020. 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. Pandox strategi är att äga stora hotellfastigheter i övre mellan- till högprissegmentet med strategiska lägen och hyra ut dem till starka hotelloperatörer under långa omsättningsbaserade hyresavtal. I situationer då förutsättningar för en lönsam hyresrelation saknas kan Pandox välja att driva hotellverksamheten i egen regi. Pandox är en aktiv ägare som rör sig fritt över hotellvärdekedjan, vilket både minskar risken och skapar nya affärsmöjligheter. Genom specialisering, affärsmässig flexibilitet och genomtänkt diversifiering i flera dimensioner lägger Pandox grunden för företagets värdeskapande.

Ett långsiktigt framgångsrikt och hållbart genomförande av bolagets affärsstrategi förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

Rörliga kontantersättningar som omfattas av dessa riktlinjer ska även de syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

Ersättning till ledande befattningshavare

Formerna av ersättning m.m

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, kortsiktig rörlig kontantersättning, kontantbaserade incitamentsprogram, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie-, aktiekursrelaterade eller prestationsbaserade ersättningar.

Den rörliga ersättningen 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, för att kunna erbjudas möjlighet att delta i långsiktiga kontantbaserade incitamentsprogram, vilka, om sådana införs av styrelsen och ersättningsutskottet, ska utformas likt Pandox befintliga kontantbaserade incitamentsprogram. För det fall ett sådant program implementeras ska det inom ramen för detta även fortsättningsvis vara möjlighet 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.

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 rörliga kontantersättningen och ersättning som utgår under eventuella kontantbaserade incitamentsprogram ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av kortsiktig rörlig kontantersättning ska dock kunna mätas under en period om ett år. De kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna för såväl kortsiktig som långsiktig rörlig kontantersättning ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling.

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 när varar 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.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

▶▶ Not G7, forts.

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 ett incitamentsprogram för ledande befattningshavare och nyckelpersoner:

- Incitamentsprogram är ett kontinuerligt, fortlöpande, prestations- och kontantbaserat incitamentsprogram baserat på förutbestämda och mätbara finansiella och icke-finansiella kriterier.

Styrelse moderbolag 2023:

Christian Ringnes,	Bengt Kjell
styrelseordförande	Ann-Sofi Danielsson
Jakob Iqbal	Jeanette Dyhre Kvisvik
Jon Rasmus Aurdal	Ulrika Danielsson

Ledande befattningshavare 2023:

Liia Nõu, vd	Anders Berg
Anneli Lindblom, CFO	Caroline Tivéus
Lars Häggström	Mattias Bernunger
Jonas Törner	Tobias Ekman
Aldert Schaaphok	
Martin Creydt	

Styrelse och ledande befattningshavare 2023:

Antal Moderbolaget: 16, varav 6 kvinnor

Antal Koncernen: 17 varav 6 kvinnor

Medelantalet anställda under 2023 uppgick till 1 380 (1 084) personer, fördelningen på länder och kön framgår nedan.

	Koncernen		Moderbolaget	
Medelantal anställda:	2023	2022	2023	2022
Kvinnor	789	540	17	19
Män	572	544	25	21
Summa	1 360	1 084	41	40
Styrelse				
Kvinnor	3	2	3	2
Män	4	4	4	4
Summa	7	6	7	6
Ledande befattningshavare				
Kvinnor	3	4	3	4
Män	7	6	6	5
Summa	10	10	9	9
Medelantal anställda per land				
Sverige	42	40	41	40
Belgien	452	331	—	—
Tyskland	318	242	—	—
Kanada	190	228	—	—
Danmark	20	18	—	—
Finland	23	24	—	—
Norge	1	1	—	—
Nederländerna	39	32	—	—
Storbritannien	296	228	—	—
Summa	1 380	1 084	41	40

Statliga bidrag

Egen drift

Pandox har mottagit statliga bidrag om motsvarande – (259) MSEK varav – (143) MSEK har redovisats i resultaträkningen som en kostnadsreduktion inom Kostnader Egen drift. Totalt har – (34) MSEK reducerat kostnader för personal i resultaträkningen.

STATLIGA BIDRAG REDOVISADE I RESULTATRÄKNINGEN

	Koncernen	
MSEK	2023	2022
Egen drift		
Redovisad kostnadsreduktion inom kostnader Egen drift	–	143
Varav lönestöd inklusive sociala avgifter	–	34
Varav stöd avseende fastighetskostnader	–	108

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och förvaltningsberättelse

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Definitioner

D Skatt

D1 SKATT

S8 REDOVISNINGSPRINCIPER

Periodens skattebestår 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 tillkommande skatteeffekter 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 hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare period(er).

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, och uppkjutna 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.

S9 VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Pandox företagsöversiktsansvarige förklarar detaljerat. Pandox har värderat de underskottsavdrag enligt gällande skatteregler, som kommer att kunna nyttjas mot framtida prognostiserade vinster. Pandox har också redovisat några ganska stora belopp för att dessa, eller nya skatteregler, inte innebär begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen.

SKATT I RESULTATRÄKNINGEN

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	-325	-154	-217	-17
Uppskjuten skatt	227	-993	46	-49
Summa	-83	-1 147	-171	-66

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	2023	2022	2023	2022
Skatt				
Redovisat resultat före skatt	497	5 351	2 187	2 335
Inkomstskatt beräkning enligt gällande skattesats[2]	233	-1 100	-451	-481
Skatt hänförlig till tidigare år	13	54	0	–
Ej skattepliktiga intäkter[1]	81	150	293	419
Ej avdragsgilla kostnader	-203	-159	-12	-3
Ej avdragsgilla räntekostnader	-184	-121	–	–
Övrigt	–	3	–	–
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	48	25	–	–
Underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-56	-27	–	–
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	99	76	–	–
Justering av temporära skillnader	-33	26	-1	0
Förändrad skattesats	6	-29	–	–
Effekt skatt utländska bolag	-57	-45	–	–
Årets skatt enligt resultaträkningen	-83	-1 147	-171	-66

[1] Skatten i kapitalvinst med anledning av koncerninterna försäljning av aktier i dotterbolag, skattefria realiserade kursvinster samt avräkning av utländsk skatt.

[2] Pandox koncernens vägda genomsnittliga skattesats, beräknad enligt lagstadgad skattesats i respektive land, är cirka 24 procent. Pandox största marknader är Tyskland med cirka 30 procents skattesats respektive Storbritannien som under den 1 april 2023 - första räkenskapsåret som började efter den 1 april 2023 - höjde skattesatsen till 25 procent från tidigare 19 procent. Skattesatsen i Sverige är 20,6 procent.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och finansutsikter
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt -

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Definitioner

Not D1, forts.

KONCERNEN UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Ingående balans underskottsavdrag	206	155	0	11
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	97	61	3	0
Förvärv	–	11	–	–
Tillkommande underskottsavdrag	22	20	–	–
Utnyttjade underskottsavdrag	-95	-61	–	-11
Omklassificering	–	–	–	–
Omräkningsdifferens	-3	10	–	–
Utgående balans	227	206	0	0
Ingående balans räntederivat	0	12	7	45
Justeringsingående balans	–	–	–	–
Årets förändring	–	–	47	-38
Omklassificering till skulder	–	-12	–	–
Omräkningsdifferens	–	–	–	–
Utgående balans	0	0	54	7
Ingående balans övriga temporära skillnader	99	82	7	6
Justeringsingående balans	0	-12	–	–
Årets förändring	16	26	-1	1
Omräkningsdifferens	-2	3	–	–
Utgående balans	113	99	6	7
Utgående balans skattefordringar	340	305	60	14

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott beräknas uppgå till 4 822 (2 892) MSEK den 31 december 2023. Uppskjuten skattefordran har beräknats på 2 001 (1 580) MSEK av underskotten. Uppskjuten skattefordran har inte redovisats på skattemässiga underskott av 2 820 (1 313) MSEK där avräkning mot framtida beskattningsbara vinster bedöms vara osäker. Merparten av alla ej redovisade underskottsavdrag har ingen tidsmässig gräns.

Årets förändring av uppskjuten skattefordran har redovisats över resultaträkningen förutom omräkningsdifferens på utländska underskott som går via Övrigt totalresultat.

KONCERNEN UPPSKJUTEN SKATTESKULD

MSEK	Förvaltnings-fastigheter	Rörelse-fastigheter	Obeskattade reserver	Övriga temporära skillnader	Räntederivat	Summa
Ingående balans 1 jan 2022	3 863	327	66	25	–	4 281
Justeringsingående balans	–	–	–	4	1	5
Förändring redovisad i resultaträkningen	492	-6	128	-12	476	1 076
Försäljning	-7	–	–	–	–	-1
Omklassificering	0	–	–	–	-12	-12
Förvärv	30	–	–	–	–	30
Omräkningsdifferens	128	29	3	1	1	159
Utgående balans 31 dec 2022	4 507	350	197	18	466	5 538
Ingående balans 1 jan 2023	4 507	350	197	18	466	5 538
Justeringsingående 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

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 572 (627) MSEK och och uppskjutna skattefordringar kopplade till leasingskulder uppgår till 573 (628) MSEK.

B Tillgångar

B1 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

§8 ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter samt värdestegring. Förvaltningsfastigheter omfattar 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 marknadsvärden enligt IAS 40. Värdering sker enligt Nivå 3 i IFRS värderingshierarki och baseras på marknadsvärden som skulle utgöra det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden. Den generella definitionen av Nivå 3 är att värderingen baseras på antaganden och bedömningar från företagets sida.

I inhämtar 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. I realiserade värdeförändringar ingår 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 2023 har 90 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 huvudsakligen ersättningsbaserade, med eller utan ett kontraktsenligt minimihyra, vilket betyder att hotelloperatörens omsättning har en direkt påverkan på hyresintäkternas storlek. Värderingen av ett hotellfastighets framtida intjäningsförmåga beräknas utöver ett antal specifikt inlåtna antaganden, 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 företags- affärs- eller mötessegmenten samt effekter på hotelleras beläggning, snittpris och marknadsandel är sin konkurrensgrupp. Utifrån marknadsanalyser och hotellspecifika bedömningar (exempelvis nybyggen genom förderenoveringar) beräknas operatörens intäkter prognostiseras per intäktskategori (hotellrum, mötesrum, mat och dryck etc.) och den omsättningsbaserade hyran appliceras enligt avtal för att på så sätt beräkna nivå på omsättningshyra. Generellt ett uppgår de procentuella nivåerna för rumsintäkter till 25–40 procent, försäljningsintäkter till 5–15 procent. I de fall det beräknade omsättningshyran understiger kontrakterad minimihyresnivån är minimihyresnivån som inbetalning. Vid fastighetskostnader avses drift-, underhåll, fastighetsskatt, försäkring och tomträttsavgäld.

Antaganden avkastningskrav

Direktavkastningskraven tar sin utgångspunkt i marknadens direktavkastningskrav som mäts av tillgänghetets transaktioner av jämförbara hotellfastigheter. För att på ett bra sätt kunna inkorporera information väger Pandox samman information om historiska hotellfastighetstransaktioner och ortsprismetoden med fokus på hotellfastighetens skick (tekniskt, procentuellt/missvisning), läge (ort, mikroläge), utvecklingsmöjligheter (tillbyggnad, utbyggnad, andra närliggande ytor) samt operatörens hyresbetalningsförmåga, hyresavtalets konstruktion och längd, hyresgarantier och finansiella kovenanter.

Avkastningskraven har under 2023 ökat på grund av stigande finansieringskostnader.

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt -

Innehåll

CFO-ord och förvaltningsberättelse

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Definitioner

▶▶ Not E1, forts.

Förändring per geografisk marknad framgår av nedanstående tabeller:

PER GEOGRAFISK MARKNAD 31 DECEMBER 2023

MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien inkord	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	155	26	38	16	142	36	79	1	493
Försäljningar/Avyttringar	–	–	–	–	-228	–	–	–	-228
Omklassificeringar	–	467	–	–	–	–	–	–	467
Värdeförändring	-447	43	-73	-83	-407	-2	-332	5	-1 294
Valutakursförändring	–	-21	-237	-13	-36	-3	134	47	-105
Utgående balans	15 470	4 063	3 303	4 430	12 600	1 415	12 185	3 760	57 226

PER GEOGRAFISK MARKNAD 31 DECEMBER 2022

MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien inkord	Övriga	Summa
Ingående balans	14 796	3 153	3 308	3 954	11 354	912	11 355	3 383	52 215
Förvärv	–	–	–	–	–	365	–	–	365
Investeringar i befintlig portfölj	248	21	34	13	47	11	49	9	432
Avyttringar	-109	–	–	-17	–	–	–	–	-126
Omklassificeringar	–	–	–	–	878	–	–	–	878
Värdeförändring	501	98	129	214	-156	-6	428	-27	1 180
Valutakursförändring	–	275	104	347	1 001	98	452	341	2 619
Utgående balans	15 436	3 548	3 575	4 511	13 124	1 380	12 283	3 706	57 563

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och förvaltningsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

Pandox

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt -

Innehåll

CFO-ord och finansiering

Förvaltningsberättelse

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Definitioner

Not E1, forts.

KALKYLANTAGANDEN PER GEOGRAFISKT OMRÅDE 2023

	Verkligt värde MSEK	Direktavkastningskrav Intervall, %	Direktavkastningskrav Snitt, %	Diskonteringsränta Intervall, %	Diskonteringsränta Snitt, %
Sverige	154 70	4,5–7,3	5,5	6,2–9,5	7,7
– varav Stockholm	56 76	4,5–6,2	5,1	6,7–8,4	7,3
– varav Göteborg	28 83	4,6–7,3	5,1	6,8–9,5	7,3
– varav Malmö	14 00	5,2–6,4	5,5	7,4–8,5	7,7
– varav Övriga Sverige	55 18	5,6–6,6	6,1	7,8–8,8	8,4
Danmark	40 63	5,2–6,8	5,7	7,2–8,3	7,8
Norge	33 03	5,0–8,3	6,3	7,2–10,5	8,5
Finland	44 30	5,4–10,0	6,1	7,4–12,0	8,1
Tyskland	126 00	5,3–6,9	6,3	7,5–9,1	8,5
Belgien	14 05	6,0–7,1	6,5	8,2–9,4	8,8
Storbritannien, Irland	12 185	5,8–8,0	6,6	8,0–10,2	8,8
Övriga	37 60	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**

KALKYLANTAGANDEN PER GEOGRAFISKT OMRÅDE 2022

	Verkligt värde MSEK	Direktavkastningskrav Intervall, %	Direktavkastningskrav Snitt, %	Diskonteringsränta Intervall, %	Diskonteringsränta Snitt, %
Sverige	154 36	4,1–6,2	5,1	6,4–8,5	7,4
– varav Stockholm	58 40	4,1–5,8	4,8	6,4–8,0	7,1
– varav Göteborg	29 93	4,3–6,2	4,7	6,5–8,4	7,0
– varav Malmö	13 66	4,8–6,0	5,1	7,0–8,3	7,3
– varav Övriga Sverige	52 36	5,3–6,2	5,8	7,5–8,5	8,0
Danmark	35 48	4,8–6,3	5,3	6,8–8,4	7,4
Norge	33 75	4,4–8,5	5,7	6,5–10,3	7,7
Finland	45 22	4,7–8,0	5,6	6,7–10,1	7,6
Tyskland	131 24	5,0–6,4	5,3	7,2–8,9	8,0
Belgien	13 80	6,0–6,3	6,2	8,1–8,4	8,3
Storbritannien, Irland	122 83	5,3–6,8	5,9	7,5–9,1	8,7
Övriga	37 06	5,4–6,4	5,8	7,2–8,2	7,6
Summa	**575 63**	**4,1–8,5**	**5,6**	**6,3–10,4**	**7,8**

Pandox

▶▶ 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 2023, MSEK	Värdeeffekt 2022, MSEK
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 PP	-4 346 / +5 125	-4 731 / +5 652
Valutakursförändring	+/- 1 %	+/- 41 8	+/- 421
Hyresintäkter	+/- 1 %	+/- 583	+/- 556
Diskonteringsränta [1]	+/- 0,5 PP	-3 273 / +3 696	-3 483 / +3 963
Driftnetto [2]	+/- 1 %	+/- 347	+/- 532

[1] Värdet av verklig utgång 2023 baserar på 31 omsättningsbaserade hyresavtal utan kontrakterad miniminivå och 84 omsättningsbaserade hyresavtal med kontrakterad miniminivå som genererade högre nyttor över miniminivå. I hyresavtal med kontrakterad miniminivå genereras omsättningsbaserad hyra först när ackumulerad hyra överstiger miniminivån.

I omsättningsbaserade hyresavtal utan miniminivå påverkas hyresintäkterna omedelbart av förändring i RevPAR. För omsättningsbaserade hyresavtal med kontrakterad minimihyra gäller att rörlig hyra endast utgår när den ackumulerade totalhyran överstiger den ackumulerade minimihyran – först då påverkas hyresintäkterna av en förändring i RevPAR. För fasta hyresavtal sker normalt årlig indexering.

Känslighetsanalysen utgår från det förenklade antagandet att en förändring i hyresintäkten är evig.

EFFEKT AV REVPAR-FÖRÄNDRING PER 31 DECEMBER 2023:

Förvaltningsfastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt, MSEK
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/- 1%	+/- 27

Hotellfastigheterna innehåller framför allt ytor för hotelländamål vilka är fullt uthyrda (Hyresavtal) alternativt drivs i egen regi (Egen drift) och har en vakansgrad om 0 procent. Andra lokalytor, till exempel kontor och butiker, utgjorde 2023 cirka 1 procent av total fastighetsyta med en vakansgrad om cirka 16 procent. Sammantaget uppgick total vakansgrad i Pandox fastighetsportfölj därmed till cirka 0,2 procent 2023.

Väsentliga åtaganden för investeringar i hotellfastigheter

Vid utgången av det fjärde kvartalet 2023 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 790 MSEK, varav 605 MSEK förväntas genomföras under 2024. Under 2023 har totala investeringar samt underhåll uppgått till cirka 493 MSEK respektive 72 MSEK.

Större pågående och framtida projekt utgörs av Citybox Brussels, Leonardo Royal Hotel Baden-Baden, Leonardo Royal Hotel Frankfurt, Leonardo Hotel Glasgow, Leonardo Galway, Hotel Mayfair Copenhagen, Quality Hotel Luleå, Scandic Go Fridhemsplan, Erich's Hotel Hamar, det gröna investeringsprogrammet samt det gemensamma investeringsprogrammet tillsammans med Scandic.

SPECIFIKATION AV FASTIGHETSINTÄKTER OCH RELATERADE KOSTNADER

MSEK	2023	2022	2021
Hotellhyror			
Fast hyra	226	193	284
Omsättningsbaserad hyra i hyresavtal utan kontrakterad miniminivå	615	636	341
Miniminivå i hyresavtal med kontrakterad miniminivå	1 989	1 786	1 578
Omsättningsbaserad hyra i hyresavtal med kontrakterad miniminivå	661	383	32
Summa hotellhyror	3 492	2 999	2 235
Övriga fastighetsintäkter			
Övrig hyra (lokaler, bunkrar, mobilmaster etc)	57	53	54
Övriga intäkter (tillägg, stöd etc)	141	255	213
Summa övriga fastighetsintäkter	198	308	267
Summa totala fastighetsintäkter	3 690	3 307	2 502
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld) [1]	-291	-245	-218

[1] Exklusive fastighetsadministration och försäkringskostnader.

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med verkligt värdemetoden. Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. För rörelsefastigheter, dvs fastigheter där Pandox även verkar som hotelloperatör, se not E2. Av nedanstående tabell framgår förändringen av förvaltningsfastigheternas verkliga värde:

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

MSEK	2023	2022
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (1 januari)	57 563	52 725
+ Förvärv [2]	330	365
+ Investeringar i befintlig portfölj	493	432
- Omarbetning/avyttring	-228	-126
+/- Omklassificeringar [3]	467	878
+/- Värdeförändring	-1 294	1 180
+/- Valutakursförändring	-505	2 109
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (31 december)	57 226	57 563

[1] Förvärv Best Western Fridhemsplan 326, NH Brussels Louise 4.

[2] Omklassificering av en hotellfastighet från rörelsefastigheter.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och kommentarer
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

Pandox

E6 FÖRELSEFASTIGHETER

§§ REDOVISNINGSPRINCIPER

De fastigheter som används i egen drift klassificeras som förelsefastigheter. Förelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar enligt IAS 16.

Förelsefastigheter består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudkriterierna 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 det framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgiften 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 utbytet av identifierade komponenter eller del därav. Avser ice fall ny komponent till tillgången läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller del därav, komponenter utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs löpande. Avskrivningstiden anpassas till nedanstående bedömda nyttjandeperioder för vilken komponent som avses.

Följande huvudsakliga typer av komponenter har identifierats och läggs till grund för avskrivningen på byggnader, linjär avskrivningsmetod tillämpas:

- Stomme	150–200 år
- Tak	50 år
- Fasad	50 år
- Invändigt	20 år
- Installationer	25 år
- Badrum	25 år
- Specialanpassningar	50 år
- Fastinredning	15–25 år
- Markanläggningar	20 år
- Inventarier/inredning	3–25 år

Använda avskrivningstider, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje årsskifte.

KONCERNEN

MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	7553	7484
Omklassificering	-48	-1 042
Förvärv	1 246	375
Avyttringar	-382	–
Investeringar	89	75
Nedskrivningar	-84	–
Försäljningar/Utrangeringar	–	-16
Omföring från pågående ny-/ombyggnation	76	50
Omräkningsdifferens	-37	629
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 353**	**7 553**
Ingående avskrivningar	-1 400	-1 170
Omklassificering	216	76
Försäljningar/Utrangeringar	–	16
Årets avskrivningar	-159	-217
Omräkningsdifferens	6	-105
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 337**	**-1 400**
Planenligt restvärde byggnader	**7 016**	**6 153**
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	933	1 009
Omklassificering	-55	-213
Förvärv/Avyttringar	-41	52
Omräkningsdifferens	-1	85
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	**836**	**933**
Totalt utgående planenligt restvärde	**7 852**	**7 086**
Pågående arbete förelsefastighet		
Ingående anskaffningsvärden	220	127
Omklassificering	-49	-178
Investeringar	295	325
Försäljningar/Utrangeringar	–	-3
Omföring från pågående ny-/ombyggnation	-35	-72
Omräkningsdifferens	-8	13
Utgående anskaffningsvärden pågående arbete	**421**	**220**

KONCERNEN

MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
Summa förelsefastigheter	8 273	7 306

Det verkliga värdet (marknadsvärdet) på förelsefastigheterna överstiger anskaffningsvärdet och framgår nedan. För verkligt värde värderingsmetod se not E1.

MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
Marknadsvärde förelsefastigheter (inkl inventarier/inredning)	21 813	11 669

EFFEKT AV REVPAR-FÖRÄNDRING PER 31 DECEMBER 2023

Förelsefastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt, MSEK
RevPAR (antaget 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/-1%	+/-27 (23)

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRELSEFASTIGHETER, REDOVISAS ENDAST I LNFORMATIONSSYFTE

	MSEK
Förelsefastigheter, ingående balans (1 januari, 2023)	11 669
+ Förvärv	1 246
+ Investeringar i befintlig portfölj	429
- Avyttring	-676
+/- Omklassificeringar[1]	-467
+/- Värdeförändring	-386
+/- Valutakursförändring	-62
Förelsefastigheter, utgående balans (31 december, 2023)	11 813

[1] Omklassificering av en hotellfastighet till förvaltningsfastighet.

Väsentliga åtaganden för investeringar i hotellfastigheter

Vid utgången av det fjärde kvartalet 2023 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 810 MSEK, varav 345 MSEK förväntas genomföras under 2024. Under 2023 har totala investeringar samt underhåll uppgått till cirka 429 MSEK respektive ~118 MSEK. Se även not E3 för del av investeringar om 429 MSEK som avser inventarier. Större pågående och framtida projekt utgörs av DoubleTree by Hilton Brussels City, Radisson Blu Glasgow och det gröna investeringsprogrammet.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och färdanvisning
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

FÖRVENTNINGAR OCH INRIKTNING

§8 REDOVISNINGSPRINCIPER

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och kostnader direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och 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 en avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

- Maskiner och inventarier 3–15 år

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Moderbolaget

Anläggningstillgångar i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Ingående anskaffningsvärden	1 577	1 354	23	23
Förvärv	–	199	–	–
Avyttringar	-41	–	–	–
Investeringar	47	32	0	1
Omföring från pågående arbete	9	23	–	–
Försäljningar/utrangeringar	-1	-49	–	–
Omklassificeringar	-174	-5	–	1
Omräkningsdifferenser	2	113	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 419	1 577	23	23
Ingående avskrivningar	-894	-733	-9	-5
Årets avskrivningar	-125	-105	-3	-4
Försäljningar/utrangeringar	1	49	–	–
Omklassificeringar	167	2	–	–
Omräkningsdifferenser	2	-67	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	-839	-894	-12	-9
Planenligt restvärde	580	683	11	14

§9 KUNDFORDRINGAR

Består av hyresfordringar inom Hyresavtal och kundfordringar inom Egen drift. Per 31 december 2023 uppgick totala hyres- och kundfordringar till 445 (600) MSEK. Inga rabatter på hotellhyror har givits.

§10 ÖVRIGA FÅNGENSKILDA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Kapitalförsäkring	28	26	28	26
Förskottsbetald ersättning för marknyttjande	5	6	–	–
Övriga långfristiga fordringar	44	57	–	–
Summa	77	88	28	26

§11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Förutbetalda kostnader	195	111	90	9
Upplupna hyresintäkter	453	476	–	–
Summa	648	587	90	9

§12 TILLGÅNGAR SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING

KONCERNEN

MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
Tillgångar		
Inkråmsöverlåtelse Hôtel Pommerander	71	–
Rörelsefastigheten Inter Continental Montreal	–	474
Tillgångar klassificerade som innehav för försäljning	71	474

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt −

Innehåll

CFO-ord och fakaanvisning

Förvaltningsberättelse

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Definitioner

B Operativa skulder

B1 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Förskottsbetalda hyror	232	216	—	—
Upplupna räntekostnader	184	62	33	11
Upplupen fastighetsskatt	6	7	—	—
Upplupna personalkostnader	132	80	31	29
Övriga förutbetalda intäkter	77	53	—	—
Upplupna fastighetskostnader	34	26	—	—
Övriga upplupna kostnader	278	163	—	—
Övrigt	29	84	21	13
Summa	950	645	85	31

B2 AVSÄTTNINGAR

B3 REDOVISNINGSPRINCIPER

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkten eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i rapporten över finansiell ställning när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen.

Vid förvärv av fastigheter där det föreligger hyresgarantier nuvärdesberäknas det samlade utflödet av garantiutbetalningar och redovisas som avsättning. Hyresintäkten upplöses som en del av den löpande verksamheten medan ränteeffekten påverkar koncernens finansiella ställning.

Moderbolaget

I moderbolagets balansräkning redovisas avsättningar under eget kapital. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget lättnadsregeln i RFR 2 som innebär att IFRS 9 Finansiella instrument inte tillämpas. Moderbolagets finansiella garantiavtal består främst av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag och redovisas som ansvarsförbindelser. Om det föreligger ett åtagande för moderbolaget redovisas istället det finansiella garantivärdet som en avsättning.

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Redovisat värde vid periodens ingång	77	96	73	91
Avsättningar som gjorts under perioden	35	9	30	9
Belopp som tagits i anspråk under perioden	-37	-28	-34	-27
Redovisat värde vid periodens utgång	75	77	69	73
– varav långfristig del av avsättningarna	40	37	34	33
– varav kortfristig del av avsättningarna	35	40	35	40

Avsättningarna utgörs av avsättning till pension, avsättning till incitamentsprogram samt avsättning till byggnadsinventarier.

Ingående avsättning uppgick för pensioner till 33 (31) MSEK, för incitamentsprogram till 40 (60) MSEK och övrigt till 4 (5) MSEK.

Årets förändring uppgick för pensioner till 1 MSEK, för incitamentsprogram till –5 MSEK, och för byggnadsinventarier och övrigt till 2 MSEK.

Utgående avsättning 34 (33) MSEK pensionsavsättningar, 35 (40) MSEK incitamentprogram samt 6 (4) avseende byggnadsinventarier och övrigt.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt −
Innehåll
CFO-ord och förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

F5 STÄLLDA SÄKERHETER, ANSVARSFÖRBINDELSER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

REDOVISNINGSPRINCIPER

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som har uppkommit 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 faktum att det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	2023	2022	2023	2022
Ställda säkerheter till kreditinstitut				
Företagsinteckningar, fastigheter	32 143	33 266	–	–
Deposition bank	9	9	–	–
Garantier för anställda	28	26	28	26
Summa ställda säkerheter	**32 180**	**33 300**	**28**	**26**
Eventualförpliktelser				
Borgensförpliktelser för dotterföretag	–	–	24 525	25 535
Summa eventualförpliktelser	**–**	**–**	**24 525**	**25 535**

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.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och förklaringar
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

G Finansiering, kapitalstruktur och eget kapital

G1 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på likvida medel. Ränteintäkter redovisas med den effektivräntemetoden, vilket innebär att de intjänas över tid.

Finansiella kostnader avser ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer när Pandox upptar lånefinansiering.

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Derivat används i syfte att ekonomiskt säkra risker för ränteexponering. Ränteförändringar avseende ränte-derivat (ränteswappar) redovisas som räntekostnader i den period de avser. Övriga förändringar i räntederivats verkliga värde redovisas på separat rad i årets resultat.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten till att erhålla utdelning fastställts för respektive dotterföretags aktieägare.

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	2023	2022	2023	2022
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter	31	19	5	3
Ränteintäkter dotterföretag	–	–	1 095	316
Utdelning	–	–	1 236	–
Realisationsresultat vid avyttring av dotterföretag	–	–	-45	1 847
Valutakurseffekter avseende internlån	–	–	361	483
Summa finansiella intäkter	31	19	2 452	2 849
Finansiella kostnader				
Räntekostnader, lån värderade till upplupet anskaffningsvärde	-1 974	-863	-412	-174
Räntenetto ränte-derivat värderade till verkligt värde	608	-30	395	-18
Räntekostnader dotterföretag	–	–	-422	-81
Nedskrivning aktier i dotterföretag	–	–	-7	-7
Övriga finansiella poster	-132	-129	13	-391
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-108	-95	–	–
Summa finansiella kostnader	-1 606	-1 117	-234	-671

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och förvaltningsberättelse
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

G2. FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

REDOVISNINGSPRINCIPER

Säkring av nettoinvestering

Säkringsrelationen löper under ett avtal där den säkrade posten och säkringsinstrumentet identifieras och kopplas vid starten av kvartalet. Säkrad risk är risken att valutakursförändringar i utländska verksamheter ska avvika väsentligt SEK och därför förändringar i värdet av koncernens nettoinvesteringar i investeringsområdet till SEK i koncernredovisningen. Externa lån som koncernen har använts 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 finansnetto i resultaträkningen. De belopp som redovisats i övrigt totalresultat och ackumulerats i omräkningsreserven ska omklassificeras vid avyttring av utländsk verksamhet. Vid avyttring av Pandox koncernföretag eller del av dotterbolag, omklassificeras den ackumulerade omräkningsdifferensen hänförlig till det avyttrade företaget från övrigt totalresultat till årets resultat som en del av realisationsresultatet.

Nettoinvesteringssäkring i utländsk verksamhet

Pandox bli rr koncernredovisningen exponerat mot valutarisk när utländska enheter inte har samma valuta, SEK, som koncernen. Risken säkras genom att externa lån upptas i lokal valuta. Den effektiva delen av valutaomvärderingen på säkringsinstrumentet redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital. Den ineffektiva delen redovisas i finansnetto i resultaträkningen.

Derivat och ränterisk

Redovisning av ränterisk sker med upprättande av räntekostnadsreceptive värdesäkringar på separata rader. För ekonomisk säkring av prognostiserade räntebetalningar från uppläning till rörlig ränta används ränteswappar där företaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Ränteswappar värderas till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning. Realiserade förändringar i verkligt värde på ränteswappar redovisas i resultat 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 värdefluktuationer 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 styrelsen 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 har en geografiskt diversifierad långivarbas bestående av 14 nordiska och internationella banker, samt AMF Tjänstepension AB. Kortfristiga kreditfaciliteter med en löptid mindre än ett år uppgår till 8 760 MSEK. Konstruktiva diskussioner om refinansiering pågår. Pandox finansiella kovenanter utgörs på koncernnivå av belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Räntebärande skulder och krediter

Per den 31 december 2023 uppgick krediter till 35 337 MSEK. Outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter uppgick till 2 378 MSEK och emitterad volym under företagscertifikatprogrammet uppgick till 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 2023

MSEK	Förfallodag	Räntebas	Total kredit	Utnyttjat belopp	Outnyttjat belopp
Banklån	0–5 år	Rörlig	29 563	29 563	0
Revolverande kreditfaciliteter	0–5 år	Rörlig	5 774	2 589	3 185
Företagscertifikat	0–1 år	Fast	–	816	–816
Summa kreditfaciliteter	–	–	35 337	32 960	2 378

Pandox ränte- och kapitalbindning förhåller sig på total nivå enligt nedan.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Genomsnittlig räntebindningstid, år	Genomsnittlig ränta, %	Kapitalbindning, år
2023	3,9	4,2	2,3
2022	2,7	3,2	1,7

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt -

Innehåll

CFO-ord och förvaltningsberättelse

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Definitioner

▶▶ Not 62, forts.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att det verkliga värdet och framtida kassaflöden påverkas av förändringar i marknadsräntor genom löpande räntekostnader för lån och derivatinstrument, samt genom marknadsvärdesförändringar i derivatinstrument. Ränteriskstrategin utgörs av en kombination av kort och lång räntebindningstid där ränteswapar används för att åstadkomma önskad räntebindningstid. Ränteriskstrategin tar hänsyn till bolagets aggregerade tillgångar och skulder inklusive derivat. Ränteriskstrategin uttrycks som en normportfölj som definierar risklimiter och maximalt avvikelsemandat för respektive löptid. Pandox ränte- och kapitalbindning förhåller sig på total nivå enligt nedan.

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.

FÖRFALLOSTRUKTUR AVSEENDE RÄNTEBINDNING 31 DECEMBER 2022

	Total räntebindning		Räntebindning derivat		
Löptid (MSEK)	Belopp[1]	Andel, %	Volym	Andel, %	Genomsnittsränta derivat, %
0–2 år	15 087	47%	5 059	25%	1,6
2–4 år	5 637	17%	5 637	27%	0
4–6 år	8 234	24%	8 234	39%	0,6
6–8 år	2 803	9%	2 803	14%	-0,1
8–10 år	1 113	3%	1 113	5%	0,0
>10 år	—	—	—	—	—
Summa	55 964	100%	20 956	100%	0,5

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

KÄNSLIGHETSANALYS AVSEENDE RÄNTEFÖRÄNDRINGAR FÖR 2023 RESPEKTIVE 2022

Nedanstående tabell visar förändringar i olika scenarier.

	2023		2022	
	Förändring	Resultat före värdeförändringar, MSEK	Förändring	Resultat före värdeförändringar MSEK
Nuvarande räntebindning, förändrat ränteläge, med derivat	+/-1%	-/+475	+/-1%	-/+120
Nuvarande räntebindning, förändrat ränteläge, utan derivat	+/-1%	-/+323	+/-1%	-/+330
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurver	+/-1%	+/-1 057	+/-1%	+/-698

Ovanstående är resultateffekten vid specifika ränteförändringar som efter justering för skatt leder till samma nominella 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.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och förvaltningsberättelse
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

▸▸ Not 62, forts.

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.

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	5,3	5,3	4,2	–	–
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,5	1,3	3,9	0,2	0,0	4,7	4,3	3,9	–	–
Verkligt värde fastigheter	15 470	4 063	31 396	957	691	3 303	13 219	69 339	–	–

BELÅNINGSGRAD OCH LÅN I RESPEKTIVE VALUTA 31 DECEMBER 2022

MSEK [1]	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Totalt	Andel, %	Ränta, %[2]
Summa räntebärande skulder	6 628	2 090	17 356	527	293	1 218	5 853	33 964	100%	3,2%
Andel förfall i valuta, %	19,5	6,2	51,1	1,6	0,9	3,6	17,2	100,0	–	–
Genomsnittlig ränta %	3,6	3,0	2,5	3,6	2,1	5,3	4,3	3,2	–	–
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,1	1,7	3,2	0,3	0,0	2,4	1,9	2,7	–	–
Verkligt värde fastigheter	15 436	3 987	31 852	896	1 446	3 575	12 045	69 231	–	–

[1] Fjärde tabellen är omräknade till MSEK.

[2] Genomsnittlig ränta inklusive bankens marginal, räntan beräknas på totalt utnyttjat belopp.

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	88	160	3 562	1 294	73 206
Varav Finansiella tillgångar	*1 557*	*929*	*121*	*1*	*8*	*4*	*32*	*2 826*
Skulder	17 398	959	1 366	52	12	2 999	593	45 485
Varav Finansiella skulder	*13 272*	*574*	*1 075*	*45*	*3*	*1 042*	*465*	*33 582*
Effekt på resultat (MSEK), +/-10% växelkurs	–	+/-12	-/-1	+/-3	+/-13	-/-4	+/-159	+/-286
Effekt på finansiella tillgångar och skulder (MSEK), -/-10% växelkurs	–	+/-52	-/-1 059	-/-52	+/-4	-/-132	-/-552	-/-1 711

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PER VALUTA 31 DECEMBER 2022, MILJONER I LOKAL VALUTA

	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Totalt SEK
Tillgångar	19 367	3 514	2 660	82	181	3 453	1 218	75 217
Varav Finansiella tillgångar	*1 641*	*824*	*252*	*2*	*15*	*13*	*25*	*4 693*
Skulder	17 091	915	1 414	53	61	3 010	666	44 284
Varav Finansiella skulder	*12 521*	*575*	*1 102*	*47*	*42*	*1 065*	*551*	*34 299*
Effekt på resultat (MSEK), +/-10% växelkurs	–	+/-25	+/-65	+/-1	+/-8	+/-20	-/-35	+/-354
Effekt på finansiella tillgångar och skulder (MSEK), -/-10% växelkurs	–	+/-37	-/-951	-/-53	-/-20	-/-111	-/-463	-/-1 732

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

▶▶ Not 62, forts.

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. Ett långsiktigt mål för likviditetens storlek i form av likviditetsreserver (kassa, likvida räntebärande placeringar och prognostiserade nettokassaflöden under 12 månader) och kreditlöften är ett belopp som motsvarar minst 12 månaders kända utbetalningar inklusive räntebetalningar och löpande eller beslutade amorteringar. Pandox likviditetsreserv uppgick vid årets slut till 3 146 (4 489) 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 2023	31 dec 2022
Likvida medel	769	1 638
Outnyttjade kreditlöften	2 378	2 850
Total likviditetsreserv	3 146	4 489

Förfallostruktur på finansiella skulder framgår av nedanstående tabell. Räntor beräknat enligt gällande villkor vid respektive tidpunkt.

FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELLA SKULDER 31 DECEMBER 2023, MSEK

Förfall	Övriga skulder[2]	Krediter[3]	Ränta, lån och derivat[1]
2024	–	8 760	350
Förfall 0–1 mån	333	–	–
Förfall 1–3 mån	–	744	–
Förfall 3–12 mån	–	8 016	–
2025	–	12 577	415
2026	–	4 885	385
2027	–	269	14
2028	–	8 851	423
Summa	333	35 337	1 386

FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELLA SKULDER 31 DECEMBER 2022, MSEK

Förfall	Övriga skulder[2]	Krediter[3]	Ränta, lån och derivat[1]
2023	–	16 213	507
Förfall 0–1 mån	314	–	–
Förfall 1–3 mån	–	5 748	–
Förfall 3–12 mån	–	10 465	–
2024	–	3 025	155
2025	–	12 788	346
2026	–	2 796	85
2027	–	–	3
Summa	314	36 823	1 096

[1] Beräkning baserad på utgående balansreceptive år, och aktuella räntor per samma datum och en inarbetad årlig räntekostnad för de olika förfallospannen.

[2] Exklusive kontraktuell amortering inklusive outnyttjat belopp. Kontraktuell amortering uppgick till 395 (516) MSEK.

[3] Leverantörsskulder och övriga finansiella skulder förfaller normalt till betalning inom 30 dagar och har därmed klassificerats enligt de tre översta tabeller.

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 med väletablerade, stabila och solida hyresgäster, vilket minskar kreditrisken på kundfordringarna. En ytterligare faktor som reducerar den potentiella kreditrisken är Pandox operativa beredskap som innebär att vid behov snabbt kan ta över den operativa verksamheten i fastigheten och på så sätt säkra kassaflödet. Uthyrningsgraden i Pandox helägda fastighetsportfölj uppgick till 99,8% 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 - mål 45–60 procent. Den interna uppföljningen av finansiell ställning fokuserar inte på eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid utgången av 2023 till 46,6 (46,7) procent.

Strategi och värdeskapande
Verksamheten
Marknad och trender
Fastigheter
Styrning
Finansiellt
Innehåll
CFO-ord och finansiering
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

Pandox

G3. FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER: KATEGORINDELNING, VERKLIGT VÄRDE OCH KVITTNING

REDOVISNINGSPRINCIPER

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i rapporten över finansiell ställning inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar, 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 den. 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 upphör.

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 för de säkringsredovisning.

Övriga finansiella skulder

Lånen samt övriga finansiella skulder (tex 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. Fordringar tas upp i rapporten över finansiell ställning när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och en 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 den. 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 upphör. 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 avyttringar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt -

Innehåll

CFO-ord och finansutveckling

Förvaltningsberättelse

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Definitioner

▶▶ Not 63, forts.

VERKLIGA VÄRDEN PÅ FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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		245	–	–
Derivat	Nivå 2	–	1 535	–
Likvida medel		739	–	–
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		**33 105**	**479**	**–**

31 DECEMBER 2022, 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		88	–	–
Hyres- och kundfordringar		508	–	–
Derivat	Nivå 2	–	2 374	–
Likvida medel		1 630	–	–
Summa finansiella tillgångar		**2 318**	**2 374**	**–**
Långfristiga räntebärande skulder		17 888[1]	–	–
Derivat	Nivå 2	–	114	–
Kortfristiga räntebärande skulder		15 983[1]	–	–
Leverantörsskulder		314	–	–
Summa finansiella skulder		**34 185**	**114**	**–**

[1] Upplåningskostnader om 169 (92) MSEK har redovisats som räntebärande skulder i balansräkningen.

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.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt −
Innehåll
CFO-ord och finansiering
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

Pandox

G4 EGET KAPITAL

§§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande, vilka utgörs av den externa ägarandelen i dotterföretagens eget kapital och årets totalresultat, redovisas som en särskild post i koncernens eget kapital. I rapport över totalresultat för koncernen ingår den andel som tillhör innehav utan bestämmande inflytande i årets totalresultat.

Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförlig till moderbolagets ägare och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året utan potentiella stamaktier som skulle kunna ge utspädning förekommer för närvarande.

Poster i eget kapital

Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-Aktier, sammanlagt 183 849 999 (183 849 999) aktier med ett kvotvärde om 2,50 SEK per aktie, till ett sammanlagt värde av 460 MSEK. Se vidare information på sidan 46 under avsnitt "Pandox och kapitalmarknaden".

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital består av kapital som är tillskjutet av Pandox ABs ägare i form av nyemission och aktieägartillskott.

Omräkningsreserv

Omräkningsreserven innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i. Koncernen presenterar sina finansiella rapporter i miljoner svenska kronor.

Omvärderingsreserv

Omvärderingsreserven innehåller verkligt värde förändringar som uppstår vid omklassificering av hotellfastigheter mellan Pandox två affärssegment, Egen drift och Hyresavtal.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

Balanserade vinstmedel består av upparbetade vinstmedel från tidigare år, inklusive årets resultat.

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av förvaltningsfastigheter, samt minoritetens andel av Årets resultat och Övrigt totalresultat minskat med minoritetens utdelning.

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 4,00 (2,50) SEK per aktie, totalt cirka 735 (460) MSEK.

Data per aktie

Genomsnittligt antal aktier för beräkning av resultat per aktie uppgår till 183 849 999. Årets resultat efter skatt per aktie uppgår till -3,18 kr (-585 000 000/183 849 999).

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
1996	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	25 000 000	150 000 000	–	375 000 000
2016	Nyemission	7 499 999	–	82 499 999	25 000 000	157 499 999	18 749 998	393 749 998
2017	Nyemission	10 000 000	–	92 499 999	25 000 000	157 499 999	25 000 000	418 749 998
2019	Nyemission	26 350 000	–	108 849 999	25 000 000	183 849 999	43 875 000	459 624 998

Källa Bureden, Pandox.

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt -

Innehåll

CFO-ord och förvaltningsberättelse

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Definitioner

G8 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNG OCH LEASINGSKULD

REDOVISNINGSPRINCIPER

Pandox tillämpar undantagsregeln avseende leasingavtal där den underliggande tillgången har ett lågt värde samt leasing på maximalt 12 månader enligt IFRS 16. Leasingavgifter för dessa leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden. Pandox har valt att inte särredovisa icke leasingrelaterade komponenter för de leasingavtal där Pandox är leasetagare. Pandox har valt att tillämpa undantagsregeln för korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången har ett lågt värde. Leasingavgifter för dessa leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Pandox har klassificerat nyttjanderättstillgångar i balansräkningen som materiella anläggningstillgångar och leasingskulder som räntebärande långfristiga och kortfristiga skulder. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på nyttjanderättstillgångar och räntekostnader för leasingskulder som finansiella kostnader. Kassaflöden hänförliga till leasingavtal redovisas som kassaflöde från finansieringsverksamheten.

Vid värdering av nyttjanderättstillgångar och leasingskulder har Pandox tillämpat en genomsnittlig marginell låneränta om 4,5 procent. Den marginella låneräntan har fastställts med utgångspunkt i Pandox upplåningsränta för fastighetsinnehav med säkerhet i fastighet och med hänsyn till leasingavtalens löptider och valuta. Den marginella låneräntan har justerats för att återspegla den ränta som Pandox skulle ha betalat för att låna motsvarande belopp under en liknande tidsperiod och med liknande säkerhet för att erhålla en tillgång av liknande värde som nyttjanderättstillgången i en liknande ekonomisk miljö.

Vid tillämpning av undantagen för korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången har ett lågt värde samt leasing på maximalt 12 månader enligt IFRS 16 kostnadsförs leasingavgifterna linjärt över leasingperioden. Leasingavgifter fördelas mellan amortering och betalning avseende räntedelen av leasingavgifterna som en finansiell kostnad. Pandox har valt att inte särredovisa icke leasingrelaterade komponenter för de leasingavtal där Pandox är leasetagare. Pandox har valt att tillämpa undantagsregeln för korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången har ett lågt värde. Leasingavgifter för dessa leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden. Totala leasingkostnader som ej inräknas i nyttjanderättstillgångar och leasingskulder för IFRS 16 inkluderar kortfristiga leasingavtal och kortfristiga leasingavtal uppgår till oväsentliga belopp. Även eventuella rörliga delar uppgår till oväsentliga belopp varför inte heller angetts separat.

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

MSEK	Tomträtter	Lokaler	Portion	Övrigt	Totalt
Ingående bokfört värde 1 januari 2022	2 914	117	5	3	3 039
Nyanskaffningar/investeringar	–	–	0	1	1
Ändrad leasingavgift, löpande eller förfallen	-58	98	–	–	40
Avyttringar och utrangeringar	-5	–	0	–	-5
Avskrivningar	–	-27	-2	-2	-31
Valutakursdifferenser	163	11	0	0	174
Utgående bokfört värde 31 dec 2022	3 014	199	3	2	3 218

MSEK	Tomträtter	Lokaler	Portion	Övrigt	Totalt
Ingående bokfört värde 1 januari 2023	3 014	199	3	2	3 218
Nyanskaffningar/investeringar	–	–	2	–	2
Ändrad leasingavgift, löpande eller förfallen	-351	–	–	–	-351
Avyttringar och utrangeringar	-9	–	–	-1	-10
Avskrivningar	–	-28	-2	-1	-31
Valutakursdifferenser	38	1	0	1	20
Utgående bokfört värde 31 dec 2023	2 672	172	3	1	2 848

LEASINGSKULDER

MSEK	31 Dec 2023	31 Dec 2022
Kortfristiga	30	31
Långfristiga	2 826	3 192
Summa leasingskulder	2 856	3 223

REDOVISADE BELOPP I RESULTATRÄKNINGEN

MSEK	2023	2022
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar [1]	-108	-95
Avskrivningar avseende nyttjanderättstillgångar - inom kostnader egen drift samt central administration	-31	-31

[1] Varav enlagd kontraktsvärdesuppgår till 100 (89) MSEK.

Totalt kassaflöde under året hänförligt till nyttjanderättstillgångar uppgår till cirka 139 (126) MSEK.

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

LÖPTIDSANALYS LEASINGSKULDER 2022

	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	14	18	29	27	25	21	3 090	3 223	3 223

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och kommentarer
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

H Koncernstruktur

H1 ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

MODERBOLAGET

MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
Ingående anskaffningsvärden	8 925	8 968
Förvärv	2 213	474
Lämnade aktieägartillskott	2 736	37
Avyttrade dotterföretag	-1	-555
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	13 873	8 925
Ingående nedskrivningar	-1 494	-1 487
Nedskrivning	-51	-7
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 546	-1 494
Utgående balans	12 327	7 431

Aktier i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Pandox AB har 34 direktägda företag enligt nedan tabell och äger genom dessa ytterligare 189 företag. Fullständig förteckning över samtliga andelar i dotterföretag finns tillgänglig hos Pandox AB. Totalt äger koncernen 71 bolag i Sverige, 39 i Tyskland, 22 i Nederländerna, 19 i Norge, 17 i Finland, 17 i Storbritannien, tretton i Belgien, tolv i Danmark, fem i Kanada, fyra på Irland, tre i Österrike samt ett i Schweiz.

Direktägda dotterföretag	Org. nr	Säte	Antal aktier	Andel kapital/röster
HOTAB Förvaltning AB	556479-5592	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox Förvaltning AB	556397-0815	Stockholm, Sverige	5 500	100
Hotab 6 AB	556473-6552	Stockholm, Sverige	1 000	100
Fastighets AB Grand Hotell Falsterbo	556473-6529	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox Fastighets AB	556473-6251	Stockholm, Sverige	1 000	100
Fastighets AB Stora Essingen Förköping	556469-4064	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox Bolagen AB	556495-0078	Stockholm, Sverige	1 000	100
Hotellus Helsingborg 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 Falkenberg AB	556549-8978	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox i Borås AB	556528-0160	Stockholm, Sverige	1 000	100
Hotellus Mellansverige AB	556745-4636	Stockholm, Sverige	100 000	100
Grand i Borås Fastighets AB	556630-7083	Stockholm, Sverige	6 506	100
Hotellus International AB	556630-2506	Stockholm, Sweden	7 480 000	100
Hotellus Östersund AB	556367-3697	Stockholm, Sverige	1 000	100
Ypsilon Hotell AB	556481-4134	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox Kalmarleden AB	556706-8516	Stockholm, Sverige	100 000	100
Hotellus Sverige Ett AB	556778-3659	Stockholm, Sverige	1 000	100
Sect. Folding AB	556829-2274	Stockholm, Sverige	559 000	100
Pandox Portföljen 2 AB	556582-7040	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

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och finansiering
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

Pandox

▶▶ Not H1, forts.

Direktägda dotterföretag, forts.	Org. nr.	Säte	Antal aktier	Andel kapital/röster
Pandox Operations AB	556980-3207	Stockholm, Sverige	50 000	100
Pandox i Malmö AB	556704-3723	Malmö, Sverige	1 000	100
Hotellus Danmark A/S	28973927	Danmark	5 000	100
Le Nouveau Palace SA	0423.604.375	Belgien	3 000	99,97[1]
Immo Hotel BCC NV	0535.679.976	Belgien	68 370	100
Pandox Royale SA	0476.704.322	Belgien	68 308	99,99[2]
Pandox Belgium NV	0890.427.782	Belgien	200 300	99,99[3]
Pandox RMC BVBA	0652.929.692	Belgien	1 000	99,00[4]
Tenzing Holding BV	70744427	Nederländerna	1	100
Convention Hotel International AG	CHE-101.458.836	Schweiz	14 000	100
Pandox Peak Ltd.	14593162	Storbritannien	1 000	100

1) Le Nouveau Palace SA ägs till 0,03 procent av Hotelus International AB, vilket är helägt av Pandox AB (publ).
2) Pandox Royale SA ägs till 0,01 procent av Hotelus International AB, vilket är helägt av Pandox AB (publ).
3) Pandox Belgium NV ägs till 0,01 procent av Hotelus International AB, vilket är helägt av Pandox AB (publ).
4) Pandox RMC BVBA ägs till 1 procent av Hotelus International, vilket är helägt av Pandox AB (publ).

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och finansiering
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

Pandox

1 Kassaflödesanalys

TILLÄGGSINFORMATION ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Likvida medel består av bankmedel. Pandox redovisar kassaflödesanalysen enligt den indirekta metoden. Vid den indirekta metoden 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 kassaflödespåverkande transaktioner. Kassaflöden från finansieringsverksamheten redovisas kassaflödesmässiga transaktioner till följd av företagets finansiering.

KONCERNEN		
MSEK	2023	2022
Förvärv av hotellfastigheter och andra affärsenheter		
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	312	365
Rörelsefastigheter	1 153	537
Uppskjuten skattefordran	–	11
Kortfristiga fordringar	23	12
Likvida medel	62	34
Summa tillgångar	1 550	989
Uppskjuten skatt	–	30
Kortfristiga skulder	105	19
Summa skulder	105	49
Köpeskilling		
Erlagd köpeskilling	1 527	965
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-62	-54
Påverkan på likvida medel	1 465	901

Avyttring av dotterföretag och andra affärsenheter		
Avyttrade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	228	132
Kortfristiga fordringar	474	1
	702	133
Uppskjuten skatt	–	1
Kortfristiga skulder	–	4
Summa skulder	–	5
Försäljningspris		
Erhållen köpeskilling	894	124
Påverkan på likvida medel	894	124

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheter:

LÅN TILL KREDITINSTITUT		
MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
Ingående balans	33 821	32 624
Kassaflöden	-1 226	-791
Valutakursdifferenser	123	2 038
Utgående balans skulder	32 770	33 871

Övriga poster som inte ingår i kassaflödet

MSEK	2023	2022
Periodisering av upplåningskostnader för lån	90	76
Avsättningar	-2	-18
Förvärvsrelaterade poster	–	–
Kapitaliserad ränta	123	-1
Nedskrivningar	–	–
Omräkningsdifferenser	-152	94
Övrigt	-9	-6
Summa övriga poster som inte ingår i kassaflödet	40	145

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

1 Moderbolagets redovisningsprinciper och tillkommande upplysningar

1:1 MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, ÅRL (1995:1554), och rekommendationerna i Rådet för finansiell rapportering, RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt uttalanden från Rådet för finansiell rapportering, UFR. RFR 2 innebär att moderbolaget ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt det är möjligt inom ramen för ÅRL, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras, dessa beskrivs nedan.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Klassificering och uppställningsformer

För moderbolagets redovisas årsredovisningen en resultaträkning och balansräkning i enlighet med 9 kap. ÅRL. Dessa är uppställda enligt uppställningsschemat i ÅRL. Detta är en avvikelse mot koncernens rapporter som är upprättade 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 uppställning som förresultat- och balansräkning. Information om anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter lämnas istället som tilläggsupplysning. Vidare sker avskrivning i enlighet med årsredovisningslagen.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte regelverket om finansiella instrument och säkringsredovisning, IFRS 9, i moderbolaget som juridisk person.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärden minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdes princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande värdepapper utgörs för varje period av skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfallodagen, överkurs respektive underkurs.

Bankers swappar som är effektiva säkringar redovisas enligt kassaflödesmetoden. Räntebetalningar på skulder värderas till det belopp som upptagits enligt avtal och upplupen fordran på ränteswappar och upplupen skuld avseende fastränta och skulden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden istället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes. Eventuell betald premie för swapavtalet periodiseras som räntan över avtalets löptid.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolagen enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. Villkorade köpeskillingar värderas till den sannolika storleken av att köpeskillingar kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen läggs på/från anskaffningsvärdet. Värdet på andelar i dotterföretag prövas om en indikation om 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.

1:2 KORT- OCH LÅNGFRISTIGA SKULDER MODERBOLAGET

MODERBOLAGET

MSEK	2023	2022
Skulder till kreditinstitut som förfaller inom ett år	1 994	1 356
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett–fyra år	5 720	5 836
Skulder till kreditinstitut som förfaller från fem år och senare	—	—
Summa kort och långfristiga skulder[1]	7 714	7 292

[1] Upplåningskostnader om -18 (-29) MSEK är redovisat den räntebärande skulden i balansräkningen

1:3 VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	10 328 834 856
Årets resultat	2 016 356 984
SEK	12 345 291 840

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare, 4,40 SEK per aktie	735 599 936
Överföres i ny räkning	11 609 691 904
SEK	12 345 291 840

1:4 BOKSLUTSDISPOSITIONER MODERBOLAGET

MODERBOLAGET

MSEK	2023	2022
Koncernbidrag	334	24
Förändring obeskattade reserver	-2	-1
Summa bokslutsdispositioner	332	23

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och lägesanalys
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

K Händelser efter balansdagen

K1 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Pandox AB (publ) har under 2024 ingått avtal om avyttring av DoubleTree by Hilton Montreal i Kanada. Försäljningen avser både hotellfastigheten och hotelldriften med ett transaktionspris om cirka 80 MCAD. Fråntråde planeras ske i det andra kvartalet 2024.

I övrigt har det inte skett några händelser eller transaktioner av betydelse efter den 31 december 2023 som påverkar de lämnade finansiella rapporterna för Pandoxkoncernens verksamhetsår 2023.

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 2023 uppgick intäkterna från Pelican Bay Lucaya till 0,2 (0,8) MSEK.

Moderbolaget

Moderbolagets arvode för centrala administrativa tjänster från koncernföretag uppgick under året till 112 (77) MSEK. Inga övriga inköp har skett mellan moderföretaget och dess koncernföretag.

TRANSAKTIONER MELLAN MODERBOLAGET OCH NÄRSTÅENDE

Moderbolaget MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
Centrala administrationskostnader	112	77
Ränteintäkter från dotterföretag	1 095	516
Utdelning från dotterföretag	1 015	–
Räntekostnader till dotterföretag	-422	-81
Fordringar på närstående	12 456	15 330
Skulder till närstående	3 215	3 634
Erhållna koncernbidrag	468	331
Lämnade koncernbidrag	-194	-307

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och kommentarer
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS såsdana 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 2023.

Stockholm den 6 mars 2024

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 6 mars 2024.

PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson *Auktoriserad revisor* *Huvudansvarig revisor*	Linda Andersson *Auktoriserad revisor*

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt -
Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

Pandox

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Pandox Aktiebolag (publ), org. nr 556030-7885

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Pandox AB (publ) för år 2023 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 94–130. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 91 till 175 i detta dokument. Vår revision inkluderar inte de sidor som inte omfattas av de här uppräknade, till vilka hänvisning finns i förvaltningsberättelsen eller andra delar av den formella årsredovisningen.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också bedömt risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi har anpassat inriktningen och omfattningen av vår revision, under det att vi beaktat Pandox koncernstruktur och interna kontrollmiljö samt den bransch i vilken koncernen verkar för att kunna avge en revisionsberättelse på årsredovisningen och koncernredovisningen som en helhet.

Pandox är ett fastighetsbolag specialiserat på hotell med verksamhet i hela världen med ett bestånd till ett marknadsvärde om MSEK 69 039. Koncernens verksamhet är att äga och hyra ut hotellfastigheter till välkända hotelloperatörer under långa omsättningsbaserade hyresavtal med delade investeringar. När förutsättningar för en lönsam hyresrelation saknas kan Pandox välja att driva hotell i egen regi. Övergripande har hotellmarknaden varit stark under 2023. Genom detta har andelen hyror som varit omsättningsbaserade ökat till 37% (under 2022 ca 33%). Genom en stark hotellmarknad har även egen drift ökat till 46% av omsättningen (under 2022 ca 42%). Som ett resultat av detta har vårt främsta fokus i revisionen, och även våra särskilt betydelsefulla områden, varit värdering av hotellfastigheter som redovisas till verkligt värde (förvaltningsfastigheter), och värdering av omsättningsbaserade hyror. Vi har även haft ett särskilt fokus på bl a finansiering och finansiella kovenanter, investeringar, förvärv och värdering av kundfordringar och bedömning av risk för tvister relaterade till hyresgäster.

Vår revision omfattar granskning av samtliga väsentliga bolag inom koncernen. Revisionen täcker in verksamheten i 12 länder och vi har bl a genomfört följande aktiviteter:

- Gemensam granskning av värdering av hotellfastigheterna med tillhörande process för att fastställa redovisat värde;
- Granskning av intern kontroll över finansiell rapportering, rutiner och processer utifrån bedömda risker;
- Bedömt och diskuterat bokslutet 30 juni 2023 med företagsledning och revisionsutskott;
- Översiktligt granskat bokslutet 30 september 2023 i syfte att avge översiktlig granskningsrapport; och
- Granskning av årsbokslut och slutliga revisionsinsatser för att avge denna revisionsberättelse avseende årsredovisningen i moderbolaget och koncernen samt i förekommande fall andra legala enheter. I anslutning till detta utförs också granskningsinsatser för att avge vårt yttrande avseende efterlevnad av riktlinjer för ledande befattningshavare.

Granskningen utförs antingen av koncernrevisionsteamet eller av lokala revisionsteam som vanligtvis tillhör PwC-nätverket. När ett annat revisionsteam deltar i granskningen utfärdas specifika instruktioner hänförligt till koncernrevisionen och utfört arbete sker även i enlighet med lokala revisionskrav i respektive land avseende den lagstadgade revisionen. Utöver detta har huvudansvarig revisor och medrevisor under året genomfört besök och möten med verksamheter i Storbritan-

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt +
Innehåll
CFO-ord och förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

nien och Tyskland. Detta har skett i syfte att skapa en förståelse för verksamheten i besökta enheter och förstå rutiner och kontroller för att utvärdera efterlevnaden av Pandox ramverk för intern kontroll samt göra en översiktlig genomgång av den finansiella rapporteringen utifrån koncernens redovisningsprinciper.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning. De kvantitativa väsentlighetstalen används också för att bedöma effekten av eventuella felaktigheter, enskilt och sammantaget, på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område	Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Värdering av hotellfastigheter

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och beskrivningen över Pandox-koncernens sammanfattning av övergripande redovisnings- och värderingsprinciper not B1 samt not E1 Förvaltningsfastigheter.

Värdet på hotellfastigheterna uppgår per 31 december 2023 till MSEK 69 039 (varav förvaltningsfastigheter MSEK 57 226). Hotellfastigheterna utgör en väsentlig del av balansräkningen och värderingen av hotellfastigheterna är till sin natur subjektiv och föremål för ledningens bedömningar av t ex den specifika fastighetens läge, skick, framtida hyresintäkter och direktavkastningskrav.

Pandox har per 31 december 2023 värderat hotellfastigheterna enligt samma metod och modell som använts sedan börsnoteringen 2015. Värderingsmodellen är en kassaflödesmodell, där de framtida kassaflöden som hotellfastigheterna förväntas generera enligt affärsplaner som uppdateras minst två gånger per år, diskonteras med direktavkastningskrav som baseras på marknadstransaktioner och andra bedömningar, gällande avtal och andra marknadsförutsättningar samt jämförs med externa värderares applicerade avkastningskrav för motsvarande fastighet. Fastigheter som genomgår större ombyggnationer redovisas vanligtvis till värde innan ombyggnation påbörjats om det går att försvaras och om transaktion ska ske av en fastighet värderas den till ingångna avtal.

Externa värderingar används som en viktig referenspunkt och Pandox har en intern process för att följa upp de externa värderingarna när de utförs. Denna interna kvalitetssäkringsprocess innefattar bl a analys och kontroll av indata till värderingsmodellerna från bolaget, exempelvis avseende hyresnivåer, yttor samt övergripande analys av värdeutvecklingen per fastighet. Värderingarna granskas såväl centralt som genom medverkan av affärsområdeschefer och sker för att beakta i fall någon parameter i Pandox egen värdering, som är grund för den finansiella rapporteringen, behöver uppdateras.

Det finns en inneboende osäkerhet utifrån hotellmarknaden utveckling samt samhällsekonomin i stort vilket försvårar bedömningarna av framtida kassaflöden och direktavkastningskrav för Pandox hotellfastigheter. Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att endast en liten procentuell skillnad i de enskilda fastigheters parametrar tillsammans kan leda till väsentliga felaktigheter, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

Vår revision har bland annat fokuserat på bolagets interna kontroll och kvalitetssäkring som finns både avseende de interna och externt utförda värderingarna per årsbokslutet 2023 och vi har bl a utfört följande granskningsinsatser:

- Koncernrevisionsteamet, inklusive våra värderingsspecialister, har inhämtat och granskat ett urval av värderingsrapporterna och granskat att värderingarna följer de av styrelsens beslutade riktlinjerna för värdering och korrekt värderingsmetod.
- Vi har utvärderat den interna och externa värderarens kompetens och erfarenhet för att bedöma om det fanns några omständigheter som skulle kunna ha påverkat deras objektivitet och begränsningar av deras arbete.
- Vidare har vi på stickprovsbasis granskat ledningens indata till värderingsmodellerna. Detta för att utvärdera om informationen för fastighetsvärderingarna som används i värderingarna är korrekt och riktig.
- Vi har haft möten med ansvariga för värdering där viktiga antaganden och bedömningar diskuterats. Vårt arbete har fokuserat på att bedöma och utvärdera använda antaganden inklusive direktavkastningskrav och estimerade kassaflöden. Vi har inkluderat de beloppsmässigt största förvaltningsfastigheterna i portföljen, de väsentligaste antagandena samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med tidigare kvartal i vårt granskningsurval. Vi har bedömt de använda antagandena avseende avkastningskrav. Vi har även bedömt rimligheten för andra antaganden som inte har direkt jämförbara tillgängliga publika data. I de fall där antaganden och parametrar har varit utanför vår initiala förväntan har dessa avvikelser diskuterats med företrädare för bolaget och ytterligare revisionsbevis inhämtats som stöd för de använda antagandena, och
- jämfört i årsredovisningen införda upplysningar mot kraven i IFRS 13.

Värderingarna baseras på bedömningar och är till sin natur behäftade med en inneboende osäkerhet. Baserat på vår granskning är vår bedömning att de av Pandox använda antagandena ligger inom ett skäligt intervall. Vi har som ett resultat av vår granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt +
Innehåll
CFO-ord och kommentarer
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

Särskilt betydelsefullt område	Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området
Omsättningsbaserade hyresintäkter *Se not C2 om hyresintäkter och redovisningsprinciper för upplysningar och beskrivning av området.* Pandox hyresintäkter utgörs i hög grad av omsättningsbaserade hyror. Hyresdebiteringen baseras därvid på hyrestagarnas rapportering av omsättning. Pandox har rutiner och kontroller för att säkerställa att denna rapporterade omsättning är korrekt. Hyresavtalen sträcker sig över ett antal år och affärsmodellen i hotelldriften kan över tid påverkas genom utveckling av nya säljkanaler, tillkomst av olika tjänster i hotellens respektive utbud med mera. Området omfattas dels av bedömningar rörande avtalstolkning i vissa fall, dels av bedömningar av den kontroll koncernen utövar med avseende på hyrestagarnas rapportering. Givet de omsättningsbaserade hyrornas ökade andel av totala hyresintäkter och det inslag av beroende av erhållna externa uppgifter som föreligger vid bestämmandet av dessa intäkter utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.	Vår revision baseras både på utvärdering av den interna kontrollen samt substansgranskning och andra analysåtgärder, inklusive databaserade transaktionsanalyser, av vissa balans- och resultatposter på stickprovsbasis av väsentliga dotterbolag. Vi har även genomfört bland annat följande granskningsinsatser: • Vi har utvärderat Pandox rutiner för att hantera väsentliga intäktsflöden; • Vi har tagit del av hyresavtal och granskat hur Pandox som hyresgivare tolkar avtalens olika delar som grund för fakturering och redovisning; • Skapat oss en förståelse och tagit del av de kontroller Pandox utövar med avseende på hyrestagarnas rapportering. Vi har tillika tagit del av och satt oss in i resultatet av de kontrollåtgärder genom extern granskning som Pandox i enlighet med hyresavtalen genomför årligen genom stickprov av ett antal hyresavtal för att säkerställa att fakturering och intäktsredovisning är korrekt; • På stickprovsbasis granskat dels rutiner för fakturering samt fakturering mot underlag och säkerställt genom kontrollberäkning att korrekt omsättningsbaserat hyra redovisas; • Vi har även genomfört analytisk granskning för att bedöma redovisningen av intäkter samt inhämtat Pandox analyser och förklaringsposter till nådda utfall av hyresintäkterna för att dels skapa oss en förståelse för intäktsredovisningskontroller samt genom analys skapa oss en förståelse för intäktsredovisningen; och • Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen. Utifrån vår granskning har vi inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–70 respektive sidorna 182–187 samt hållbarhetsrapporten på sidorna 94–130. Informationen i "Pandox ersättningsrapport 2023", vilken publiceras på bolagets hemsida samtidigt med denna rapport och som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse utgör också annan information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt +

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Definitioner

Pandox

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: (www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Pandox AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt +
Innehåll
CFO-ord och förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Pandox AB (publ) för år 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Pandox AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och eget kapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

PricewaterhouseCoopers AB, med Patrik Adolfson som huvudansvarig revisor, utsågs till revisorer av Pandox AB (publ) vid årsstämman som hölls den 12 april 2023 och har varit Pandox AB revisor sedan den 29 mars 2017.

Stockholm den 6 mars 2024
PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson	Linda Andersson
Auktoriserad revisor	*Auktoriserad revisor*
Huvudansvarig revisor	

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt +
Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

Pandox

Revisors rapport från översiktlig granskning och revision av Pandox ABs hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Pandox Aktiebolag (publ), org. nr 556030-7885

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och ledningen i Pandox AB (publ) ("Pandox") att översiktligt granska Pandox hållbarhetsredovisning för år 2023. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 2 i detta dokument, vilket även utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Pandox har även inkluderat en hållbarhetsförklaring som en del av förvaltningsberättelsen, baserat på nuvarande tolkning av kommande lagkrav och standards genom CSRD och ESRS, vilken ej har granskats och ej täcks in av denna rapport.

Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsredovisningen

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 125 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av GRI Standards som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Pandox enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterierna, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 6 mars 2024
PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt +
Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

Flerårsöversikt

Pandox tillämpar IFRS 16 Leases från 2019. Jämförelsesiffrorna har inte räknats om.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp MSEK	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Intäkter Hyresavtal										
Hyresintäkter	3 548	3 052	2 279	2 228	3 017	2 809	2 121	1 717	1 431	1 413
Övriga fastighetsrelaterade intäkter	342	255	145	172	112	262	81	70	112	60
Intäkter Egen drift	3 159	2 347	851	779	2 424	2 253	2 067	2 158	2 045	1 598
Nettoomsättning	**6 849**	**5 654**	**3 273**	**3 178**	**5 553**	**5 124**	**4 269**	**3 945**	**3 589**	**3 076**
Kostnader Hyresavtal	-533	-439	-395	-382	-369	-464	-321	-242	-283	-292
Kostnader Egen drift	-2 729	-2 211	-1 151	-1 182	-1 993	-1 775	-1 745	-1 366	-1 757	-1 387
Bruttoresultat	**3 587**	**3 104**	**1 727**	**1 615**	**3 195**	**2 894**	**2 206**	**1 787**	**1 559**	**1 397**
Centraladministration	-197	-253	-157	-172	-179	-248	-124	-117	-94	-82
Finansnetto	-1 467	-1 003	-940	-900	-865	-805	-839	-456	-438	-536
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-138	-95	-88	-86	-81	–	–	–	–	–
Resultat före värdeförändringar	**1 815**	**1 853**	**542**	**458**	**2 074**	**1 943**	**1 563**	**1 214**	**1 027**	**779**
Värdeförändringar										
Värdeförändring fastigheter	-1 197	1 180	-596	-1 775	1 459	-1 495	1 954	1 460	1 398	1 197
Värdeförändring derivat	-1 215	2 313	740	-227	-39	25	173	-89	203	-622
Resultat före skatt	**-497**	**5 351**	**686**	**-1 542**	**3 494**	**3 463**	**3 690**	**2 585**	**2 629**	**1 354**
Aktuell skatt	-375	-364	-128	-87	-122	-216	-173	-72	-58	-116
Uppskjuten skatt	292	-983	-149	191	-672	-424	-429	-549	-463	-85
Årets resultat	**-580**	**4 204**	**609**	**-1 408**	**2 700**	**2 823**	**3 148**	**2 214**	**2 131**	**1 253**
Årets övrigt totalresultat	-112	1 323	740	-1 010	46	465	-1 285	359	-295	-3
Årets totalresultat	**-692**	**5 527**	**1 349**	**-2 418**	**2 746**	**3 288**	**2 963**	**2 573**	**1 849**	**1 250**

NYCKELTAL

Belopp MSEK	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Driftnetto Hyresavtal	3 157	2 868	2 327	2 018	2 764	2 517	1 882	1 495	1 230	1 186
Driftnetto Egen drift	713	366	-22	-168	625	549	494	439	416	329
EBITDA	3 696	3 304	1 868	1 699	3 215	2 909	2 252	1 817	1 635	1 425
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,7	2,1	2,0	4,1	3,8	4,4	4,0	3,6	2,6
Resultat per aktie, SEK	-3,18	22,94	3,32	-7,67	15,91	16,83	19,89	14,66	14,21	8,35
Cash earnings	1 742	2 056	773	669	2 157	2 030	1 652	1 284	1 122	860
Cash earnings per aktie före och efter utspädning, SEK	9,58	11,18	3,88	3,36	12,71	11,50	10,52	8,18	7,53	5,82
RevPAR (förelsefaktagheten) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs	1 058	859	295	222	904	873	806	657	684	644

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt +

Innehåll

CFO-ord och finansiering

Förvaltningsberättelse

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Definitioner

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	31-dec 2023	31-dec 2022	31-dec 2021	31-dec 2020	31-dec 2019	31-dec 2018	31-dec 2017	31-dec 2016	31-dec 2015	31-dec 2014
Tillgångar										
Fastigheter inklusive inventarier	66 079	65 552	60 246	57 555	60 558	52 949	48 217	36 578	29 463	25 701
Nyttjanderätter	2 849	3 213	3 039	2 926	3 064	–	–	–	–	–
Övriga anläggningstillgångar	1 612	2 462	522	258	151	43	37	25	25	26
Uppskjuten skattefordran	340	305	249	631	383	465	613	748	830	924
Omsättningstillgångar	1 530	2 050	1 152	813	1 025	885	1 871	563	1 162	313
Likvida medel	759	1 650	1 593	2 622	632	674	999	517	170	321
Summa tillgångar	**73 208**	**75 217**	**66 801**	**64 815**	**65 813**	**55 016**	**51 737**	**38 429**	**31 620**	**27 287**
Eget kapital och skulder										
Eget kapital	29 725	30 933	25 422	24 088	26 506	21 538	19 027	15 258	12 215	10 432
Uppskjuten skatteskuld	5 279	5 538	4 281	4 307	4 552	3 439	3 026	2 582	2 281	1 993
Räntebärande skulder	32 770	33 871	32 623	31 452	29 521	27 917	26 298	18 841	15 546	12 307
Leasingskulder	2 856	3 223	3 042	2 928	3 264	–	–	–	–	–
Icke räntebärande skulder	2 587	2 652	1 433	2 040	2 070	2 122	3 386	1 748	1 578	1 935
Summa eget kapital och skulder	**73 208**	**75 217**	**66 801**	**64 815**	**65 813**	**55 016**	**51 737**	**38 429**	**31 620**	**27 287**

NYCKELTAL

Belopp i MSEK	31-dec 2023	31-dec 2022	31-dec 2021	31-dec 2020	31-dec 2019	31-dec 2018	31-dec 2017	31-dec 2016	31-dec 2015	31-dec 2014
Räntebärande nettoskuld, MSEK	32 790	32 333	31 159	29 003	29 391	27 421	26 474	18 324	15 376	12 293
Belåningsgrad fastigheter, %	46,6	46,7	49,8	48,7	46	49,7	50,8	47,9	48,5	48,7
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	69 039	69 231	62 596	59 542	63 468	55 197	50 121	38 233	31 437	26 504
EPRA NRV per aktie, SEK	201,12	205,03	173,54	167,50	186,40	164,04	144,54	126,24	107,21	92,11
WAULT förvaltningsfastigheter, år	15,0	15,3	14,9	14,6	15,5	15,7	15,5	13,9	11,2	9,0

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt +
Innehåll
CFO-ord och förklaringar
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

Kvartalsdata

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	Kv 4 2023	Kv 3 2023	Kv 2 2023	Kv 1 2023	Kv 4 2022	Kv 3 2022	Kv 2 2022	Kv 1 2022
Intäkter Hyresavtal								
Hyresintäkter	895	1 002	908	743	883	886	761	602
Övriga fastighetsnära intäkter	33	38	34	37	45	31	97	32
Intäkter Egendrift	910	824	852	573	775	736	624	242
Nettoomsättning	1 838	1 864	1 774	1 353	1 623	1 673	1 482	876
Kostnader Hyresavtal	-159	-120	-136	-118	-130	-101	-97	-91
Kostnader Egendrift	-762	-694	-685	-588	-732	-578	-449	-352
Bruttoresultat	917	1 070	953	647	741	994	936	433
Centraladministration	-53	-46	-53	-46	-59	-28	-34	-32
Finansnetto	-376	-420	-361	-340	-289	-248	-236	-230
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-28	-28	-26	-25	-26	-24	-22	-23
Resultat före värdeförändringar	460	576	513	266	367	694	644	146
Värdeförändringar								
Värdeförändring fastigheter	-339	-91	-466	-212	-66	572	395	279
Värdeförändring derivat	-1 236	-5	332	-344	-29	815	632	930
Resultat före skatt	-1 115	529	379	-290	242	2 081	1 671	1 357
Aktuell skatt	-137	-95	-78	-65	-24	-48	-29	-33
Uppskjuten skatt	127	26	-53	152	-117	-346	-240	-280
Periodens resultat	-1 125	460	288	-203	101	1 687	1 372	1 044
Övrigt totalresultat	-845	-583	1 146	179	358	341	455	219
Periodens totalresultat	-1 970	-123	1 434	-33	459	2 028	1 827	1 263

NYCKELTAL

Belopp i MSEK	Kv 4 2023	Kv 3 2023	Kv 2 2023	Kv 1 2023	Kv 4 2022	Kv 3 2022	Kv 2 2022	Kv 1 2022
Driftnetto Hyresavtal	769	920	806	652	698	886	761	643
Driftnetto Egendrift	220	222	279	52	284	193	238	-45
EBITDA	942	1 102	977	575	829	1 037	970	457
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,8	2,9	2,3	3,1	4,8	4,7	2,2
Resultat per aktie, SEK	-6,35	2,48	1,56	-1,17	0,66	9,16	7,45	5,67
Cash earnings	415	558	320	259	515	717	645	178
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	2,26	3,04	1,77	1,42	2,80	3,90	3,51	0,97
Rev PAR-tillväxt (Eget citat) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %	7	8	26	112	113	140	370	232

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	31-dec 2023	30-sep 2023	30-juni 2023	31-mars 2023	31-dec 2022	30-sep 2022	30-juni 2022	31-mars 2022
Tillgångar								
Fastigheter inklusive inventarier	56 079	68 210	68 927	65 550	65 652	64 712	62 832	61 120
Nyttjanderätter	2 848	2 975	3 345	3 258	3 213	3 383	3 222	3 155
Övriga anläggningstillgångar	1 612	2 600	2 708	2 274	2 462	2 584	1 741	1 017
Uppskjuten skattefordran	340	355	269	268	305	239	262	55
Omsättningstillgångar	1 563	1 454	1 335	1 287	1 059	1 984	1 454	1 398
Likvida medel	769	749	1 008	2 004	1 630	2 463	1 873	1 477
Summa tillgångar	73 208	76 323	77 590	75 633	75 217	75 305	71 354	68 222
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	29 275	31 751	31 874	30 930	30 933	30 540	28 522	26 685
Uppskjuten skatteskuld	5 279	5 470	5 476	5 359	5 338	5 287	4 958	4 415
Räntebärande skulder	32 770	33 891	34 526	34 354	33 872	34 478	33 242	32 710
Leasingskulder	2 855	2 983	3 352	3 256	3 223	3 387	3 226	3 158
Icke räntebärande skulder	2 587	2 228	2 362	2 364	1 652	1 613	1 436	1 254
Summa eget kapital och skulder	73 208	76 323	77 590	75 633	75 217	75 305	71 354	68 222

NYCKELTAL

Belopp i MSEK	31-dec 2023	30-sep 2023	30-juni 2023	31-mars 2023	31-dec 2022	30-sep 2022	30-juni 2022	31-mars 2022
Räntebärande nettoskuld, MSEK	32 593	33 333	33 728	32 188	32 334	32 119	31 492	31 374
Belåningsgrad fastigheter, %	46,6	46,8	46,7	46,2	46,7	47,1	47,8	49,1
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	69 039	71 177	72 164	69 895	69 231	68 257	65 804	63 808
EPRA NRV per aktie, SEK	201,12	207,53	209,86	204,93	203,03	202,96	190,37	178,31
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	15,0	14,9	14,6	14,7	15,0	15,2	15,4	13,8

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt +

Innehåll

CFO-ord och översikt

Förvaltningsberättelse

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Definitioner

Finansiella definitioner

FINANSIELL INFORMATION

Avrundningar
Då belopp har avrundats till MSEK summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad netto, %
Räntebärande skulder, inklusive upplåggningskostnader för lån, minus likvida medel i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Bruttoresultat, Hyresavtal, MSEK
Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Hyresavtal.

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

Cash earnings, MSEK
EBITDA plus finansiella intäkter, minus finansiella kostnader, minus finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, minus aktuell skatt, justerat för eventuell orealiserad omräkningseffekt banktillgodohavande och minoritetsägande.

Driftnetto, Hyresavtal, MSEK
Driftnetto motsvaras av bruttoresultat Hyresavtal.

Driftnetto, Egen drift, MSEK
Bruttoresultat Egen drift plus avskrivningar inkluderade i kostnader Egen drift.

Driftnettomarginal, Egen drift, %
Driftnetto Egen drift i förhållande till totala intäkter Egen drift.

EBITDA, MSEK
Totalt bruttoresultat minus central administration (exklusive avskrivningar).

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

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

EPRA LTV, %
Belåningsgrad netto justerat för netto rörelsefordringar/rörelseskulder.

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

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

Investeringar, exkl förvärv, MSEK
Investeringar i anläggningstillgångar exklusive förvärv.

Räntebärande nettoskuld, MSEK
Långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder plus upplåggningskostnader för lån, minus likvida medel och kortfristiga placeringar som likställs med likvida medel. Lång- och kortfristiga leasingskulder enligt IFRS 16 ingår inte.

Räntetäckningsgrad, ggr
EBITDA minus finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar dividerat med netto räntekostnader, som utgörs av räntekostnader minus ränteintäkter.

Tillväxt i EPRA NRV (substansvärdestillväxt), årstakt, %
Ackumulerad procentuell förändring i EPRA NRV, med återlagd utdelning samt avdrag för emissionslikvid, för den närmast föregående tolvmånadersperioden.

Tillväxt för jämförbara enheter justerat för valutakurseffekter, %
Tillväxttakt som exkluderar effekter av förvärv, avyttringar och omklassificeringar samt valutakursförändringar.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt +
Innehåll
CFO-ord och förklaring
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

Finansiella definitioner, forts.

Övriga definitioner och begrepp

PER AKTIE

Cash earnings per aktie, SEK
Cash earnings delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier.

EPRA NRV, NTA, NDV (substansvärde) per aktie, SEK
EPRA NRV, NTA, NDV delat med det totala antalet utestående aktier efter utspädning vid periodens utgång.

Resultat per aktie, SEK
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier.

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

Utdelning per aktie, SEK
Årets föreslagna/beslutade utdelning delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier efter utspädning vid periodens utgång.

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

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

FASTIGHETSINFORMATION

Antal hotell
Antal ägda hotellfastigheter vid periodens utgång.

Antal rum
Antal rum i ägda hotellfastigheter vid periodens utgång.

Marknadsvärde fastigheter, MSEK
Marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter plus marknadsvärdet för Rörelsefastigheter.

RevPAR för Rörelsefastigheter (jämförbara enheter till en konstant valutakurs), SEK
Intäkter per tillgängliga rum, det vill säga totala intäkter från sålda rum delat med antalet tillgängliga rum. Jämförbara enheter definieras som hotellfastigheter som har ägts och drivits under hela den aktuella perioden och jämförelseperioden. Konstant valutakurs definieras som valutakursen för aktuell period och jämförelseperioden räknas om till denna valutakurs.

WAULT (Förvaltningsfastigheter)
Genomsnittlig återstående hyrestid till förfall, för Förvaltningsfastigheter.

ÖVRIGA BEGREPP

Compression night
En benämning på särskilt lönsamma gästnätter i hotellmarknaden, som inträffar när beläggningsgraden på en viss hotellmarknad är högre än 90 procent.

IATA (International Air Transport Association)
IATA hanterar internationella regler för kommersiellt passagerarflyg, framförallt genom standardisering av till exempel biljetter, flygplatskoder och flygbolagskoder.

OTA - Online Travel Agency
Onlineföretag vars webbplatser tillåter konsumenter att boka olika reserelaterade tjänster.

UNWTO - United Nations World Tourism Organization
Mellanstatligt organ för främjande av turism med högkvarter i Madrid. Organisationen bildades på initiativ av Förenta Nationerna.

WTTC - World Travel & Tourism Council
En global sammanslutning av större aktörer inom rese- och turismindustrin. WTTC arbetar för att öka medvetenheten om resor, turism och hospitality som tillsammans svarar för mer än 10 procent av världens BNP och sysselsätter närmare 300 miljoner människor.

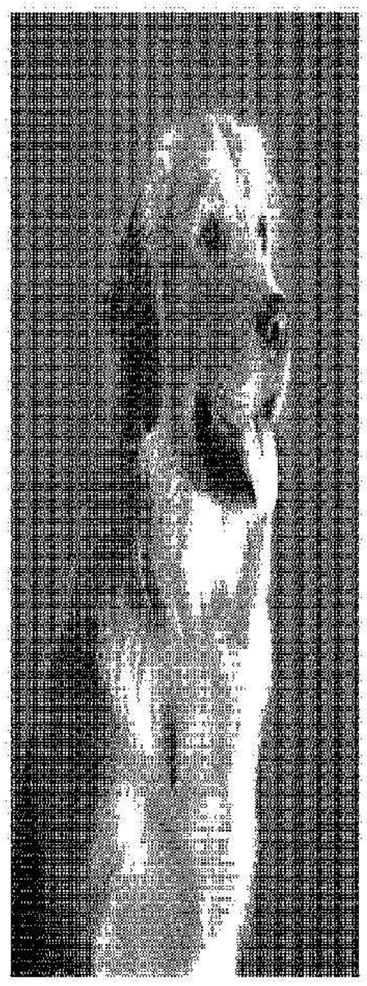
Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt +
Innehåll
CFO-ord och förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

The Pandogs

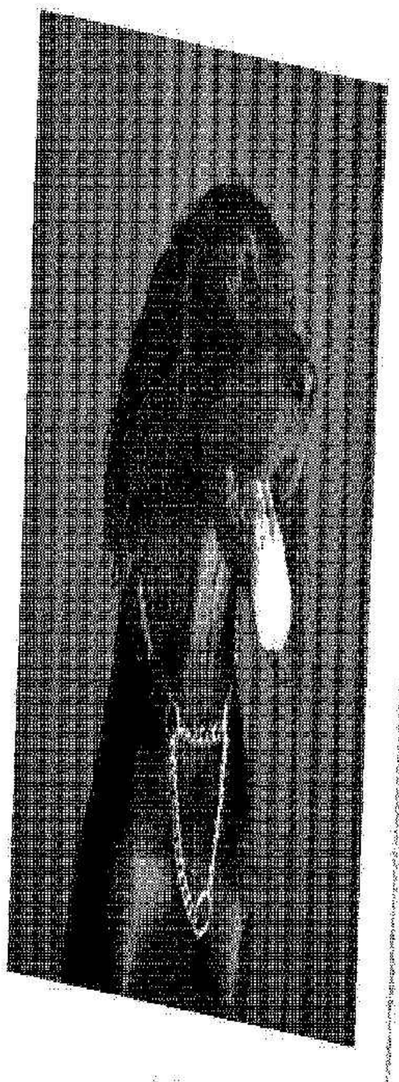
The Pandogs är Pandox starka team av kontorshundar. Alltid nyfikna, alltid hungriga efter mer, alltid på villkorslöst gott humör. Alltid med nosen i vädret på sniff efter nästa affärsmöjlighet.

Pandox värderingar

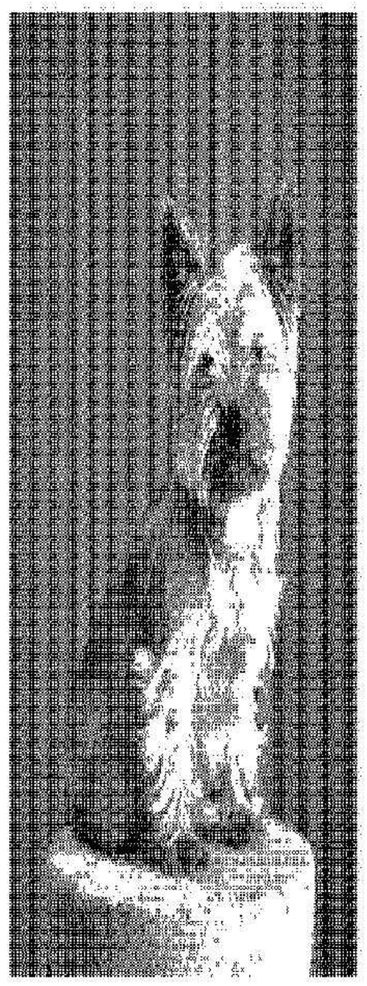
Det är viktigt för företaget att alla medarbetare är trygga i sig själva, tar egna initiativ när det behövs och trivs i grupp. Detta då Pandox är en slimmad organisation som genomsyras av en entreprenörsanda, där alla hjälps åt och varje medarbetare är av stor vikt. Samtidigt har Pandox en humoristisk företagssymbol i den illustrerade hunden Pepper, som alltid hittar på något bus. Han ska påminna alla medarbetare om att ha kul på vägen och inte ta sig själva på så stort allvar.



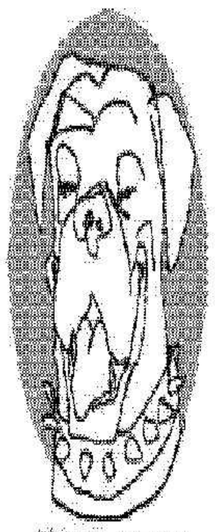
Knut
Golden retriever



Sally
Gordonsetter



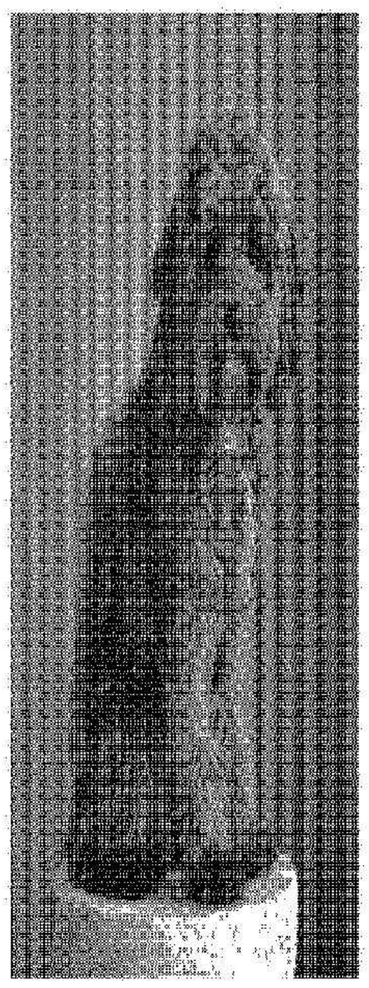
Stella
Yorkshireterrier



Pepper
Blandras

Evigt ung

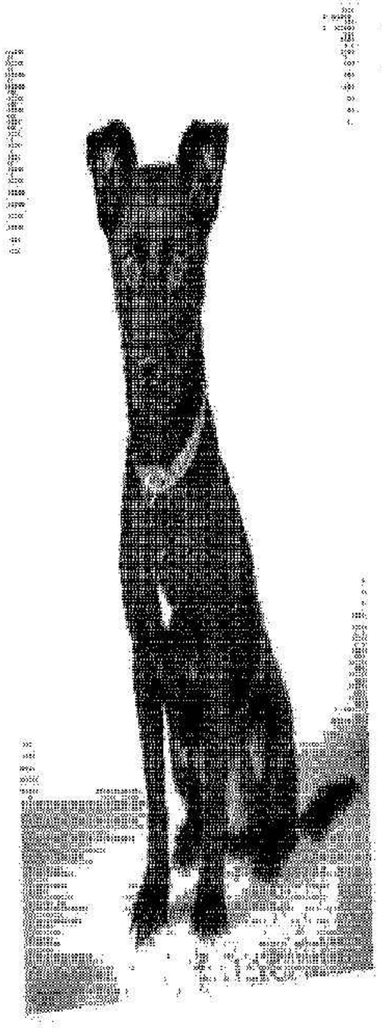
Mer om hundarna hittar du på vår hemsida pandox.se.



Caesar
Cavapoo



Dexter
Norfolkterrier



Blum
Blandras

Bilden på omslagets framsida: Hotel Pomander Nürnberg
Produktion: Pandox i samarbete med Addira.
Foto: Sandra Birgersdotter, Richard Monéus, Samuel Unéus, Stefan Zander, Espen Indbjør, Ulf Blomberg, Peter Hoelstad, Mats Lundqvist, Olivier Pizard med flera.

Strategi och värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt +