Årsredovisning

för

Norgani Suomi Holding AB

556705-2781

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-12.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Eva Sundin, Styrelseledamot
2023-05-16

Styrelsen för Norgani Suomi Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 Suomi Holding AB är moderbolag i en koncern med 13 dotterbolag. Varje dotterbolag (utom ett) äger och förvaltar i sin tur ett finskt dotterbolag. Inom koncernen förvaltas 13 hotellfastigheter i Finland. Samtliga bolag i Norgani Suomi Holding AB förvärvades den 31 augusti 2006.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Norgani Sweden Holding AB med org nr 556660-3238 med säte i Stockholm, som i sin tur ägs av Norgani Hotels AS med org nr 988 016 683, säte i Oslo, Norge, vilket ingår i Pandox AB org nr 556030-7885.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten 2022 påverkades inledningsvis av de restriktioner som införts med anledning av covid-19. Ett svagt första kvartal orsakat av restriktioner följdes av väsentligt starkare kvartal drivna av en klart förbättrad efterfrågan och ett tydligt uppdämt resebehov.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte skett några händelser eller transaktioner av betydelse efter den 31 december 2022 som påverkar bolagets lämnade finansiella rapporter.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Rörelseresultat	-101	-191	-175	-156	4 863
Resultat efter finansiella poster	-29 206	-24 717	-8 214	39 904	-25 608
Balansomslutning	1 988 517	1 929 439	1 963 823	2 080 067	3 070 116

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	200	255 385	-22 846	**232 739**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		-22 846	22 846	**0**
Årets resultat			-20 383	**-20 383**
Belopp vid årets utgång	**200**	**232 539**	**-20 383**	**212 356**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	232 538 702
årets förlust	-20 382 871
	212 155 831
disponeras så att	
i ny räkning överföres	212 155 831
	212 155 831

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

Resultaträkning
Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-100	-191
		-101	**-191**
Rörelseresultat		**-101**	**-191**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	28 575	17 856
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-48 958	-40 792
Valutakursförlust		-8 723	-1 591
		-29 106	**-24 527**
Resultat efter finansiella poster		**-29 206**	**-24 717**
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag		8 824	1 782
Resultat före skatt		**-20 383**	**-22 936**
Skatt på årets resultat	4	0	89
Årets resultat		**-20 383**	**-22 846**

Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5, 6	84 440	82 293
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	7	1 596 623	1 467 295
		1 681 063	**1 549 588**
Summa anläggningstillgångar		**1 681 063**	**1 549 588**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		303 020	371 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 434	8 424
		307 454	**379 851**
Summa omsättningstillgångar		**307 454**	**379 851**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 988 517**	**1 929 439**

Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		200	200
		200	**200**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		232 539	255 385
Årets resultat		-20 383	-22 846
		212 156	**232 539**
Summa eget kapital		**212 356**	**232 739**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 727 160	1 692 039
Summa långfristiga skulder		**1 727 160**	**1 692 039**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	15
Skulder till koncernföretag		2 147	3 509
Övriga skulder		44 219	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 635	1 137
Summa kortfristiga skulder		**49 001**	**4 661**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 988 517**	**1 929 439**

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.

Fordringar
Fordringar har upptagit till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäkter
Intäker avseende tjänsteuppdrag redovisas i enlighet med inkomstskattelagens bestämmelser.

Lånekostnader
I moderbolaget redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

Finansiella instrument
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkning när bolaget blir part till instrumentets avtalasmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar finansiella fordringar, kundfordringar, låneskulder och leverantörsskulder.

Finansiella anläggningstillgångar
Finansiella tillgångar 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 med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belop som efter individuell prövning beräknas bli betalat.

Låneskulder (skulder till kreditinstitut)
Låneskulder redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad eller ränteintäkt över lånets löptid. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas. Upphörande av redovisning av finanasiella skulder sker först när skulderna har reglerats genom återbetalning eller att dessa efterskänts. Alla transaktioner redovisas på likviddagen.

Fiansiella risker
Bolaget utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella riser, framför allt valuta-, ränte- och likviditetsrisker.

Valutarisker
Bolaget har inga väsentliga valutarisker.
Ränterisker
Bolaget har räntebärande tillgångar avseende långfristiga fordringar. Räntan på större delen av dessa fordringar är rörliga. Bolaget har därutöver räntebärande skulder och är där exponerade av förändringar i markandsräntor.
Kreditrisker
Bolaget har inga väsentliga kreditrisker.

Inkomstskatter
Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigar års aktuell skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt företagens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket. Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Avsättningar
Som avsättning redovisas sådana förpliktelser som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst med ovissa till belopp eller den tidpunk då de ska infrias.

Nedskrivningar
När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknande återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet omedelbart ner till detta återvinningsvärde.
Nedskrivnngarna ingår i resultaträkninges post "Nedskrivning av aktier i dotterbolag" samt "Resultat från övriga värdepapper och fordringar".

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

Transaktioner med närstående
Vid leverans av tjänster mellan koncernens bolag tillämpas affärsmässiga villkor och marknadsprissättning. Inom Norgani Suomi Holding koncernen är det främst räntor som beräknas på de interna långfristiga lån som finns i koncernen. Räntan på dessa lån motsvarar den ränta som betalats på det externa lån som Norgani Suomi Holding AB har. Norgani Suomi Holding AB betalar även ränta på de långfristiga lån som finns till moderbolaget Norgani Sweden Holding AB. Därutöver faktureras management fee från Norgani Sweden Holding AB.

I övrigt har inga transaktioner skett med någon styelseledamot eller ledande befattningshavare.

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

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	28 575	17 856
	28 575	**17 856**

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader	-48 958	-40 147
Övriga finansiella kostnader	0	-645
	-48 958	**-40 792**

Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	0	-89
Totalt redovisad skatt	**0**	**-89**

Avstämning av effektiv skatt

		2022		2021
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-20 383		-22 935
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	4 199	20,60	4 725
Ej avdragsgilla kostnader		-4 199		0
Justering av temporära skillnader		0		-89
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		0		-4 725
Redovisad effektiv skatt	**0,00**	**0**	**-0,39**	**-89**

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 293	78 784
Aktieägartillskott ovillkorat	2 147	3 509
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**84 440**	**82 293**
Utgående redovisat värde	**84 440**	**82 293**

Not 6 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Norgani Suomi 2 AB	100%	100%	100 000	100
Norgani Suomi 3 AB	100%	100%	100 000	1 272
Norgani Suomi 4 AB	100%	100%	100 000	226
Norgani Suomi 5 AB	100%	100%	100 000	150
Norgani Suomi 6 AB	100%	100%	100 000	962
Norgani Suomi 9 AB	100%	100%	100 000	56 457
Norgani Suomi 10 AB	100%	100%	100 000	2 037
Norgani Suomi 11 AB	100%	100%	100 000	9 902
Norgani Suomi 12 AB	100%	100%	100 000	112
Norgani Suomi 13 AB	100%	100%	100 000	2 151
Norgani Suomi 14 AB	100%	100%	100 000	1 038
Norgani Suomi 15 AB	100%	100%	100 000	195
Norgani Suomi 17 AB	100%	100%	100 000	9 838
				84 440

	Org.nr	Säte
Norgani Suomi 2 AB	556705-0694	Stockholm
Norgani Suomi 3 AB	556704-9688	Stockholm
Norgani Suomi 4 AB	556705-0983	Stockholm
Norgani Suomi 5 AB	556704-8151	Stockholm
Norgani Suomi 6 AB	556704-8144	Stockholm
Norgani Suomi 9 AB	556704-8136	Stockholm
Norgani Suomi 10 AB	556705-0520	Stockholm
Norgani Suomi 11 AB	556704-4218	Stockholm
Norgani Suomi 12 AB	556704-8227	Stockholm
Norgani Suomi 13 AB	556704-8219	Stockholm
Norgani Suomi 14 AB	556704-8201	Stockholm
Norgani Suomi 15 AB	556704-8193	Stockholm
Norgani Suomi 17 AB	556704-8185	Stockholm

Not 7 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

Fordringarna motsvarar 143 474 (143 474) TEUR. Lånen är amorteringsfria. Återbetalning sker endast i den mån det underliggande dotterbolagets fastighetsinnehav avyttras och lånet avseende denna fastighet lösts gentemot den externa långivaren, varitll fastigheten lämnats som säkerhet.

	2022-12-31	**2021-12-31**
Dotterbolag inom koncernen	1 467 295	1 440 121
Valutakursdifferens	129 328	27 174
	1 596 623	**1 467 295**
Utgående redovisat värde	**1 596 623**	**1 467 295**

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	**2021-12-31**
Förfaller tidigare än fem år efter balansdagen		
Promissory note loan	1 727 160	1 692 039
	1 727 160	**1 692 039**

Not 9 Uppgifter om moderföretag

Moderföretaget i den största koncern där Norgani Suomi 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 Suomi Holding AB är dotterföretag till är Norgani Sweden Holding AB, org nr 556660-3238.

Koncernredovisning för den svenska koncernen görs inte med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§.

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	**2021-12-31**
För skulder till kreditinstitut:		
Aktier i dotterbolag	84 440	82 293
Fordringar hos koncernföretag	1 596 623	1 467 295
	1 681 063	**1 549 588**

Not 11 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Solidarisk borgen för Norganikoncernens lån	5 241 294	4 997 652
	5 241 294	**4 997 652**

Ställd säkerhet är för andra koncernbolags lån till kreditinstitut

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Anneli Lindblom
Anneli Lindblom
Styrelseordförande
2023-05-11

Joakim Andersson
Joakim Andersson
Styrelseledamot
2023-05-11

Eva Sundin
Eva Sundin
Styrelseledamot
2023-05-11

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-11

PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor, huvudansvarig

Linda Andersson
Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Norgani Suomi Holding AB, org.nr 556705-2781

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Norgani Suomi Holding AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Norgani Suomi Holding ABs finansiella ställning per 31 december 2022 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Norgani Suomi 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Norgani Suomi Holding AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Norgani Suomi 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 11 maj 2023

PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor

Linda Andersson
Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2022

Pandox

Strategi och verksamhet +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Hållbarhet +
Styrning +
Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Hotelism by Pandox

Läran om att skapa värde i hotell

Under 2022 fylldes åter våra hotell av människor. Kraften i återhämtningen visar att människor och företag både vill och måste resa.

Det finns många anledningar till att resa och bo på hotell. Kundmöten, konserter, barnens fotbollscuper, släktträffar, mässor eller cityweekends är några starka skäl.

I den här årsredovisningen guidar vi genom året som gått, hur hotellmarknaden fungerar och hur Pandox verkar i den genom sin strategi, affärsmodell och prioriteringar.

s. 3
1 Strategi och verksamhet
2 Marknad och trender
s. 36
3 Fastigheter
s. 55
4 Hållbarhet
s. 117
5 Styrning
s. 138
6 Finansiellt

Scandic Park Stockholm

Pandox

Strategi och verksamhet +

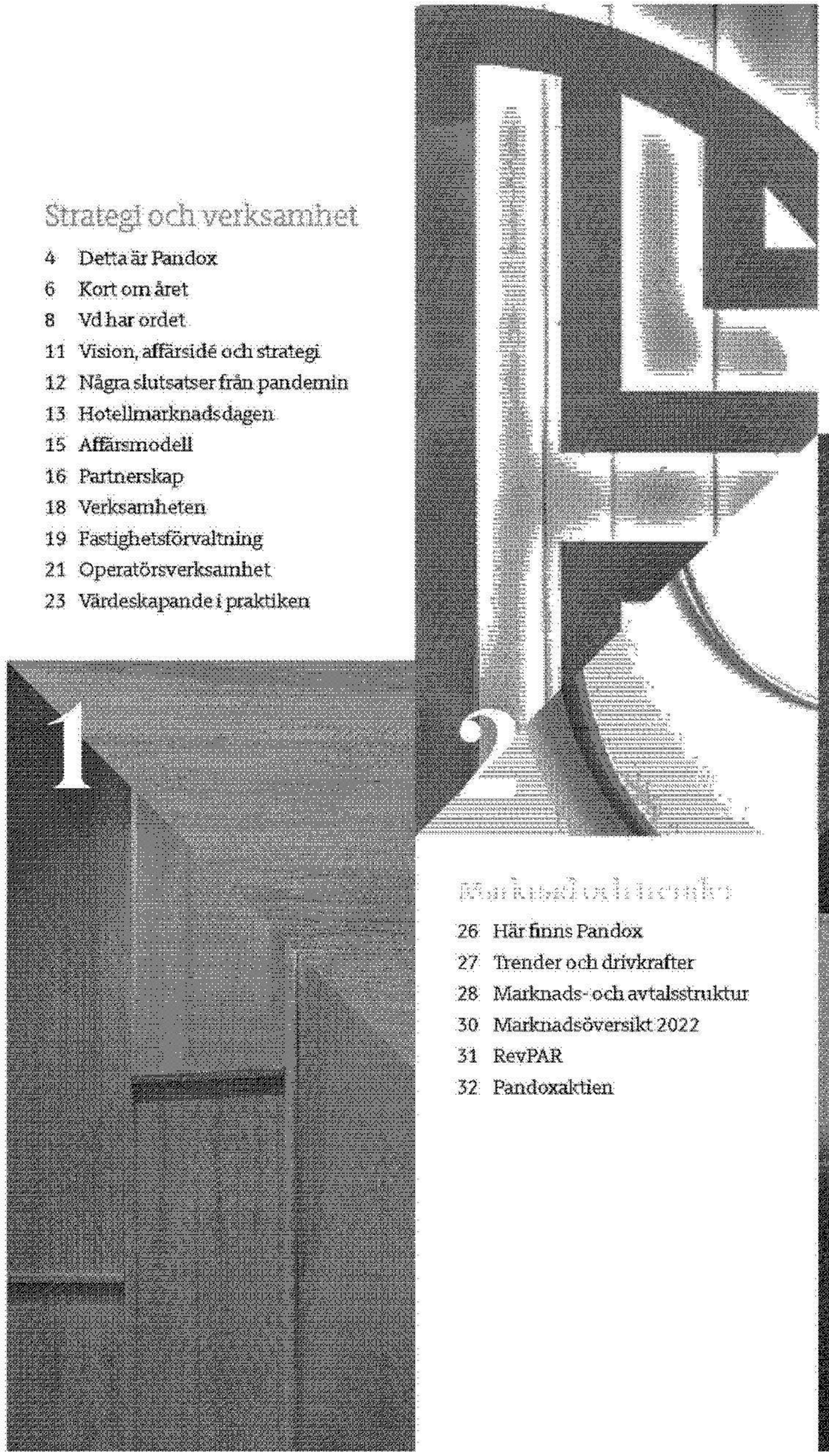
Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +



Strategi och verksamhet

4 Detta är Pandox
6 Kort om året
8 Vd har ordet
11 Vision, affärsidé och strategi
12 Några slutsatser från pandemin
13 Hotellmarknadsdagen
15 Affärsmodell
16 Partnerskap
18 Verksamheten
19 Fastighetsförvaltning
21 Operatörsverksamhet
23 Värdeskapande i praktiken

Marknad och trender

26 Här finns Pandox
27 Trender och drivkrafter
28 Marknads- och avtalsstruktur
30 Marknadsöversikt 2022
31 RevPAR
32 Pandoxaktien

Fastigheter

37 Geografisk översikt
48 Fastighetsportfölj
49 Värdeförändring fastigheter
50 Hotellfastighetsförteckning

Hållbarhet

56 ● Pandox hållbarhetsagenda
57 ● Pandox värdekedja
58 ● Hållbarhetsmål och -strategier
59 ● Miljö och klimat
70 ● Ansvarsfulla och rättvisa affärer
74 ● Nöjda och trygga gäster
76 ● Attraktiv och jämställd arbetsplats
79 ● Inkluderande lokalsamhällen
81 ● Hållbarhetsnoter
110 GRI-index
115 TCFD-index
116 Definitioner hållbarhet

Styrning

118 Ordförandeord
119 Bolagsstyrningsrapport
126 Styrelse och revisor
127 Ledande befattningshavare
128 Risker och riskhantering

Finansiellt

137 Innehåll
138 CFO-ord och läsanvisning
140 ● Förvaltningsberättelse
143 ● Finansiella rapporter koncernen
147 ● Finansiella rapporter moderbolaget
151 ● Noter
188 ● Årsredovisningens undertecknande
189 Revisionsberättelse
194 Flerårsöversikt
196 Kvartalsdata
197 Finansiella definitioner

● Den formella årsredovisningen som granskats av bolagets revisorer återfinns på sidorna 140–188.

● Pandox hållbarhetsredovisning omfattar sidorna 55–116. Hållbarhetsredovisningen har upprättats i enlighet med kraven för GRI Standards och uppfyller nivå Core. Den utgör också Pandox Communication on Progress mot FN Global Compact och Pandox lagstadgade hållbarhetsrapport.

Ladda ner som PDF att skriva ut

Hotelism by Pandox

Strategi och verksamhet –

- Detta är Pandox
- Kort om året
- Vd har ordet
- Vision, affärsidé och strategi
- Några slutsatser från pandemin
- Hotellmarknadsdagen
- Affärsmodell
- Partnerskap
- Verksamheten
- Fastighetsförvaltning
- Operatörsverksamhet
- Värdeskapande i praktiken

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

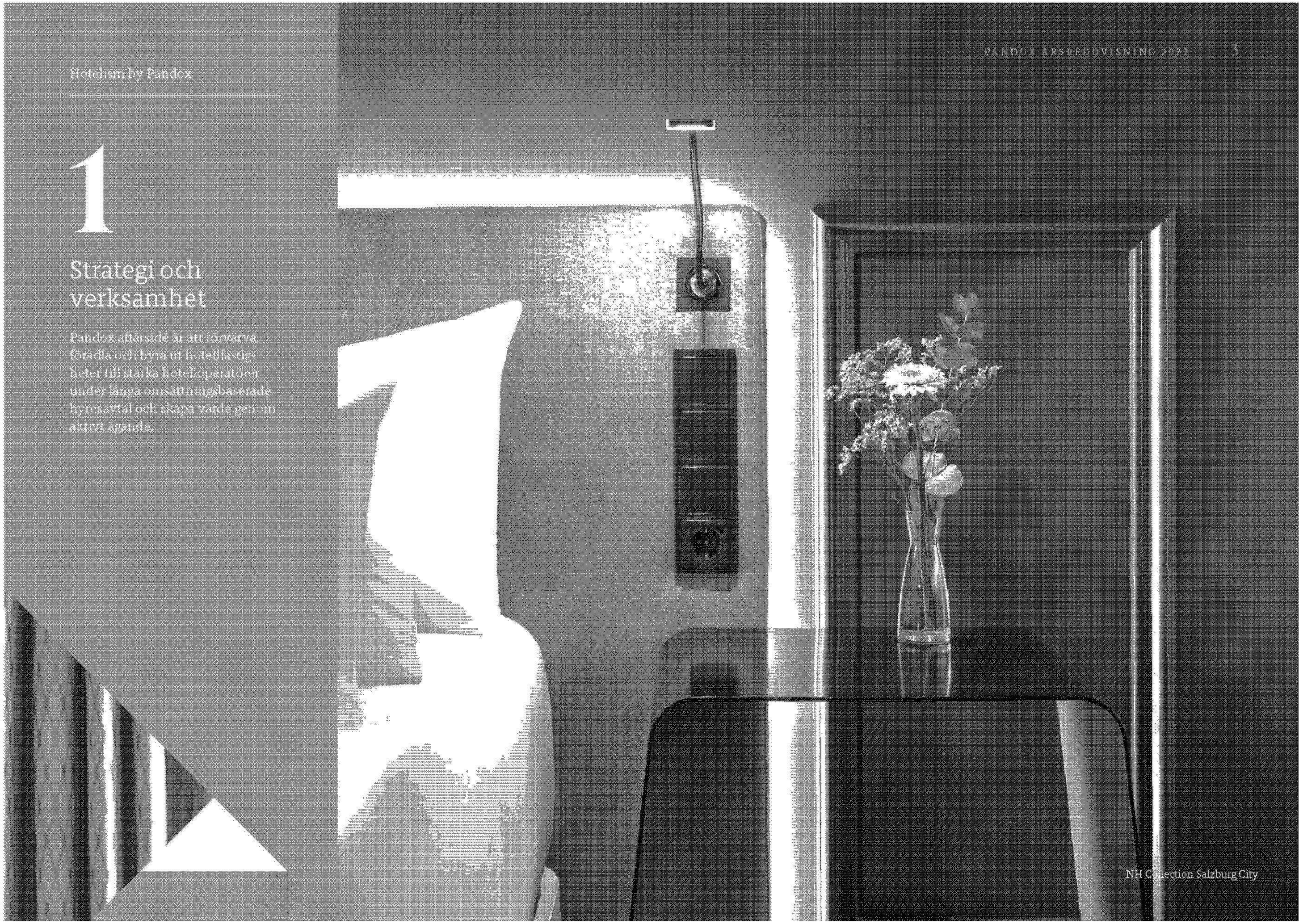
Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

1

Strategi och verksamhet

Pandox affärsidé är att förvärva, förädla och hyra ut hotellfastigheter till starka hotelloperatörer under långa omsättningsbaserade hyresavtal och skapa värde genom aktivt ägande.



NH Collection Salzburg City

Strategi och verksamhet –
Detta är Pandox
Kort om året
Vd har ordet
Vision, affärsidé och strategi
Några slutsatser från pandemin
Hotellmarknadsdagen
Affärsmodell
Partnerskap
Verksamheten
Fastighetsförvaltning
Operatörsverksamhet
Värdeskapande i praktiken

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

En ledande hotellfastighetsägare

Pandox är ett ledande hotellfastighetsbolag som äger och hyr ut hotellfastigheter till ledande hotelloperatörer. Totalt äger Pandox 157 hotellfastigheter med cirka 35 500 rum i 15 länder och ett totalt marknadsvärde på drygt 69 miljarder SEK. Pandox grundades 1995 och har lång erfarenhet från hotellfastighetsmarknaden.

Unik strategi

Vår strategi är att äga och hyra ut hotellfastigheter till starka hotelloperatörer och driva hotell i egen regi. Vi är en aktiv fastighetsägare med djup specialistkompetens om hotell.

LÄS MER PÅ SID 11 ⟶

Portfölj av högkvalitet

Vi har en portfölj med stora hotellfastigheter i övre mellanprissegmentet. Hotellen är övervägande fullservicehotell av hög kvalitet med starka lägen i sina delmarknader.

LÄS MER PÅ SID 36 ⟶

Nätverk i världsklass

Vår fastighetsportfölj har god spridning mellan olika geografiska marknader, varumärken och typer av efterfrågan, vilket skapar stabilitet. Med starka hyresgäster och ett nätverk i världsklass skapas hela tiden nya affärsmöjligheter.

LÄS MER PÅ SID 18 ⟶

Gröna hotellfastigheter

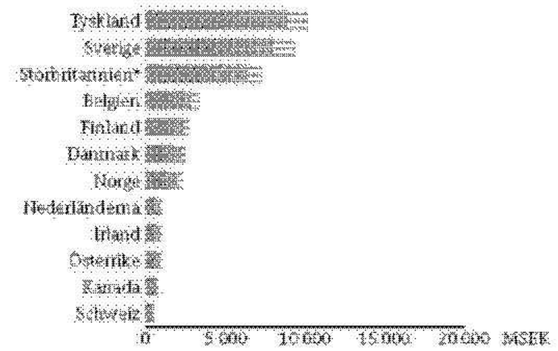
Vår målsättning är att kunna erbjuda gröna hotellfastigheter och vi arbetar aktivt för att minska vårt klimatavtryck.

LÄS MER PÅ SID 56 ⟶

Paneuropeisk position

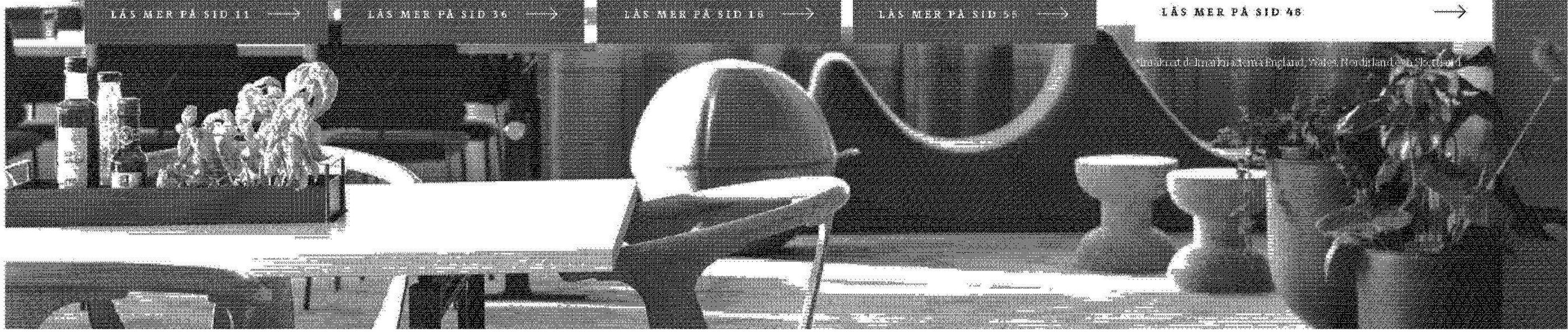
Pandox geografiska fokus är norra Europa. Vår hemmamarknad är ett dynamiskt och tätbefolkat område med närmare 200 miljoner människor. Vi har en väldiversifierad portfölj med hotellfastigheter i 90 städer i 15 länder*. Tyskland, Sverige och Storbritannien är de tre största länderna mätt i fastigheternas marknadsvärde. Portföljen har sin tyngdpunkt – 80 procent av totalt antal rum – i inhemska och regionala städer med i huvudsak inhemsk efterfrågan.

Marknadsvärde per land



LÄS MER PÅ SID 48 ⟶

*Innefattar de länderna Kanada, England, Wales, Nordirland och Skottland.



Aktivt ägande skapar möjligheter

Strategi och verksamhet –
- Detta är Pandox
- Kort om året
- Vd har ordet
- Vision, affärsidé och strategi
- Några slutsatser från pandemin
- Hotellmarknadsdagen
- Affärsmodell
- Partnerskap
- Verksamheten
- Fastighetsförvaltning
- Operatörsverksamhet
- Värdeskapande i praktiken

Marknad och trender +

Fastigheter +

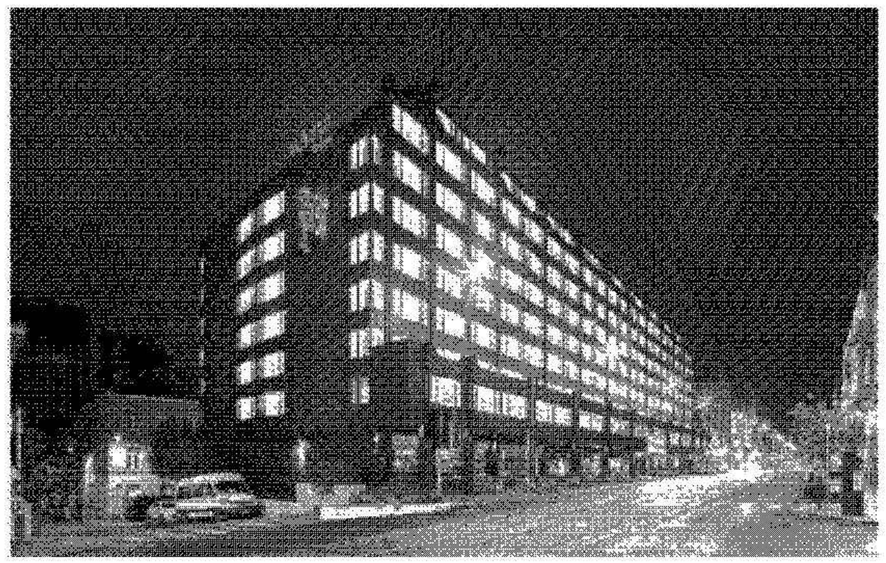
Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

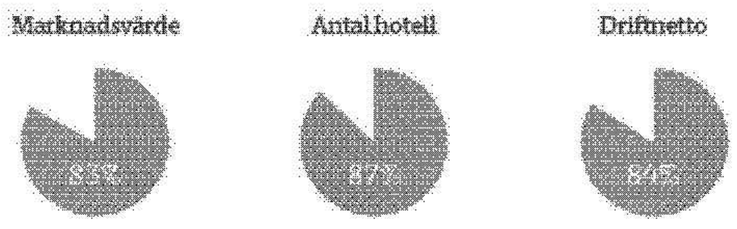
Ladda ner som PDF att skriva ut

Fastighetsförvaltning



Fastighetsförvaltning är kärnan i Pandox verksamhet. Vi förvärvar, förädlar och hyr ut hotellfastigheter till marknadens bästa operatörer som driver hotellverksamhet under olika varumärken. Affärsmodellen bygger på omsättningsbaserade hyreskontrakt med lång löptid, goda minimihyresnivåer och stabil intjäning.

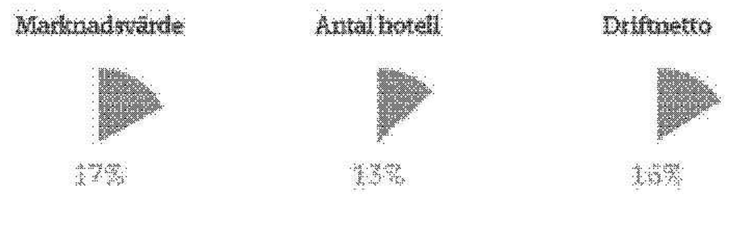
ANDEL AV PANDOX TOTALT



Operatörsverksamhet

I Operatörsverksamhet driver Pandox hotellverksamhet i egen regi. Det är en viktig del av vår aktiva ägarmodell. Att kunna driva hotell i egen regi skapar värdefullt strategiskt handlingsutrymme.

ANDEL AV PANDOX TOTALT



Korta fakta

FASTIGHETSVÄRDE
69 231 MSEK

DRIFTNETTO
3 434 MSEK

ANTAL HOTELL
157

ANTAL LÄNDER
15

ANTAL HOTELLRUM
35 490

BREEAM-CERTIFIERINGAR
12

Strategi och verksamhet –
Detta är Pandox
Kort om året
VD har ordet
Vision, affärsidé och strategi
Några slutsatser från pandemin
Hotellmarknadsdagen
Affärsmodell
Partnerskap
Verksamheten
Fastighetsförvaltning
Operatörsverksamhet
Värdeskapande i praktiken

Marknad och trender +
Fastigheter +
Hållbarhet +
Styrning +
Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Historisk återhämtning i hotellmarknaden

2022 inleddes svagt på grund av covid-19-restriktioner, men när dessa gradvis avvecklades i början av våren påbörjades en historiskt stark återhämtning som varade året ut. För Pandox innebar det en kraftig tillväxt i intäkter och resultat jämfört med 2021.

Q1 Stark avslutning på kvartalet

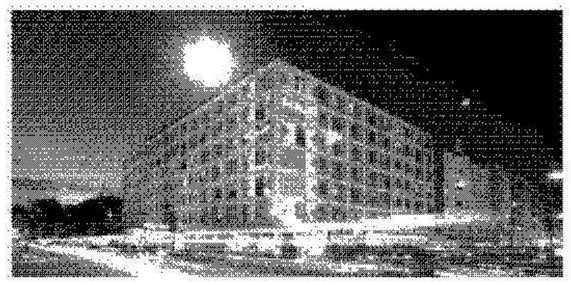
Det första kvartalet inleds svagt på grund av restriktioner och normal säsongsvariation, men avslutas starkt sedan covid-19-restriktionerna lättats i många länder.

Pandox erbjuder hotellrum utan kostnad, främst i Tyskland och Belgien, för de människor som är på flykt från kriget i Ukraina.

Pandox avyttrar Mora Hotell & Spa. Avyttringen är i linje med Pandox strategi att löpande optimera portföljen med fokus på hotellfastigheter i strategiska lägen och sker till ett attraktivt pris.

Sammantaget ökar Pandox totala intäkter och driftnetto i kvartalet med 36 respektive 29 procent jämfört med motsvarande period 2021.

Q2 En hotellmarknad i full sving



Hotellmarknaden utvecklas mycket starkt i det andra kvartalet med stigande beläggningsgrader och högre snittpriser på samtliga marknader.

Pandox och Scandic förlänger hyresavtalen för 15 hotellfastigheter i Norden. Förlängningen inkluderar ett gemensamt investeringsprogram om cirka 700 MSEK.

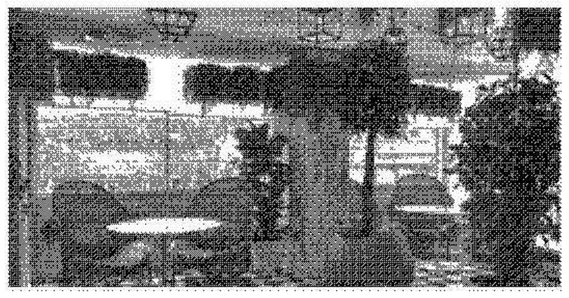
Pandox ökar antalet långivare från 11 till 13 med Swedbank och AMF Tjänstepension AB som nya långivare.

Sammantaget ökar Pandox både totala intäkter och driftnetto med 108 procent jämfört med motsvarande period 2021.

108%
ÖKAT DRIFTNETTO

Q3 Ett starkt resultat i en stark hotellmarknad

Det tredje kvartalet 2022 är det första kvartalet sedan 2019 utan betydande pandemirestriktioner. RevPAR är tillbaka på de nivåer som rådde innan pandemin framförallt drivet av ett högre snittpris.



Pandox slutför förvärv av NH Brussels Louise i Belgien och DoubleTree by Hilton Bath i Storbritannien, samt avtalar om försäljning av InterContinental Montreal i Kanada.

Med övervägande rörliga intäkter, vilket normalt erbjuder ett skydd mot både ökade kostnader och högre räntor, har Pandox en stark position.

Sammantaget ökar Pandox totala intäkter och driftnetto med 78 respektive 84 procent jämfört med motsvarande period 2021.

Q4 Starkt kassaflöde och återinförd utdelning

Pandox Hotellmarknadsdag hålls den 15 november under temat "The future of work and what it means for hotels". Årets upplaga är den 27:e i ordningen och hålls både fysiskt och digitalt.

Pandox tecknar hyresavtal med Citybox för en hotellfastighet i centrala Bryssel. Hyresavtalet förväntas starta under första halvåret 2024 efter en omfattande renovering.

Mot bakgrund av hotellmarknadens återhämtning samt Pandox starka kassaflöde och stabila finansiella ställning, föreslår styrelsen en utdelning om 2,50 SEK per aktie för räkenskapsåret 2022.

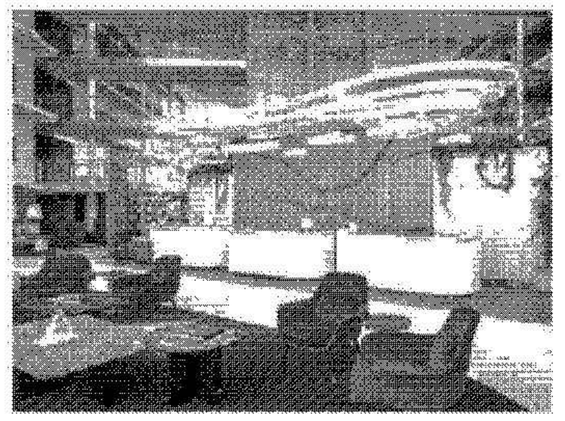
Sammantaget ökar totala intäkter och driftnetto med 67 respektive 55 procent i det fjärde kvartalet.

Strategi och verksamhet –
Detta är Pandox
Kort om året
VD har ordet
Vision, affärsidé och strategi
Några slutsatser från pandemin
Hotellmarknadsdagen
Affärsmodell
Partnerskap
Verksamheten
Fastighetsförvaltning
Operatörsverksamhet
Värdeskapande i praktiken
Marknad och trender +
Fastigheter +
Hållbarhet +
Styrning +
Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Återhämtning gav stark resultatutväxling

- Totala intäkter uppgick till 5 654 (3 273) MSEK, en ökning med 73 procent.
- Totalt driftnetto uppgick till 3 434 (2 005) MSEK, en ökning med 71 procent.
- EBITDA uppgick till 3 304 (1 868) MSEK, en ökning med 77 procent.
- Resultat före värdeförändringar uppgick till 1 853 (542) MSEK, en ökning med 242 procent.
- Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 1 185 (–368) MSEK.
- Vid utgången av året uppgick likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter till 4 489 (3 576) MSEK.
- Periodens resultat uppgick till 4 204 (609) MSEK.
- Resultatet per aktie uppgick till 22,94 (3,32) SEK.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,50 (–) SEK per aktie.



Hilton London Heathrow Airport (T4) med 398 rum som nyligen genomgått en större renovering.

Finansiella nyckeltal

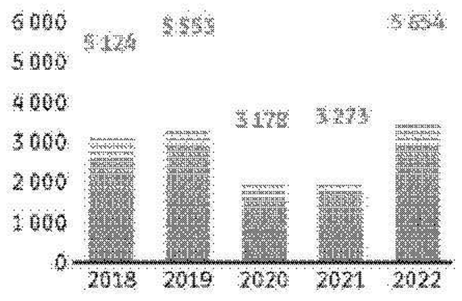
MSEK	2022	2021	Förändring, %
Totala intäkter	5 654	3 273	73
Intäkter Fastighetsförvaltning	3 307	2 422	37
Intäkter Operatörsverksamhet	2 347	851	176
Totalt driftnetto	3 434	2 005	71
Driftnetto Fastighetsförvaltning	2 868	2 027	41
Driftnetto Operatörsverksamhet	566	–22	n.a
EBITDA	3 304	1 868	77
Årets resultat	4 204	609	590
Resultat per aktie, SEK[1]	22,94	3,32	591
Cash earnings	2 056	712	188
Cash earnings per aktie, SEK[1]	11,18	3,88	188
Räntebärande nettoskuld	32 334	31 159	4
Belåningsgrad fastigheter, %	46,7	49,8	n.a
Räntetäckningsgrad, ggr[2]	3,7	2,1	n.a
Marknadsvärde fastigheter	69 231	62 596	11
EPRA NRV per aktie, SEK	205,03	173,54	18[3]

[1] För uppgift om antal aktier se sidan 35.
[2] För mer information, se sida 151.
[3] Mått som tillkommit i EPRA NRV i årstakt. Se nyckeltal på sidan 152.

TOTALA INTÄKTER

5 654 MSEK

Totala intäkter, MSEK

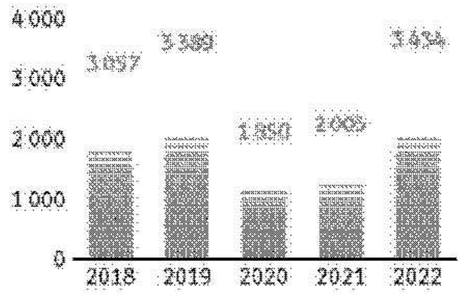


För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 54 procent justerat för valutakurseffekter 2022.

TOTALT DRIFTNETTO

3 434 MSEK

Totalt driftnetto, MSEK

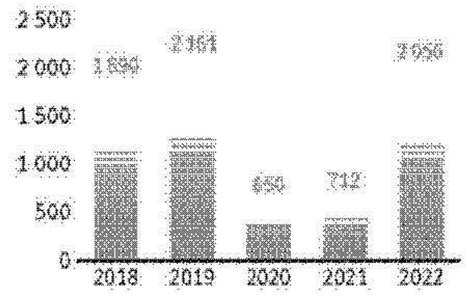


För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 44 procent justerat för valutakurseffekter 2022.

CASH EARNINGS

2 056 MSEK

Total cash earnings, MSEK



Total cash earnings ökade med 188 procent 2022.

Nyckeltal, hållbarhet

	2022	2021	Förändring
Antal BREEAM-certifierade fastigheter	12	6	100%
Andel förnybar energi, %	41	41	0 p.p
Medarbetarnöjdhet, %	77	78	–1 p.p

Tillbaka i sadeln

2022 var året då hotellmarknaden tog historisk revansch. När pandemirestriktionerna släppte sitt grepp under tidig vår påbörjades en återhämtning som både var starkare och snabbare än vad de flesta kunnat föreställa sig. För Pandox växlade den goda marknadsutvecklingen ut i stark tillväxt i både intäkter och driftnetto.

2022 inleddes i moll men avslutades i dur i vad som kan betecknas som en historisk återhämtning för hotellmarknaden. Efter mer än två år av pandemi, med ett svårt affärsklimat för hotell- och reseindustrin, gick hotellmarknaden från klarhet till klarhet vartefter året fortlöpte. Det uppdämda behovet för privatpersoner och företag att resa, mötas, gå på konferens, se sitt favoritband eller följa med barnen på fotbollscup i en annan stad visade sig vara oerhört starkt.

Det är en skön känsla för oss på Pandox att dels se våra hotellfastigheter fyllas igen och våra hyresgäster tjäna ordentligt med pengar, dels känna att vi haft rätt i vår tes om att pandemin inte berövat människor och företag deras lust att resa och träffas.

Trevande start på året ...

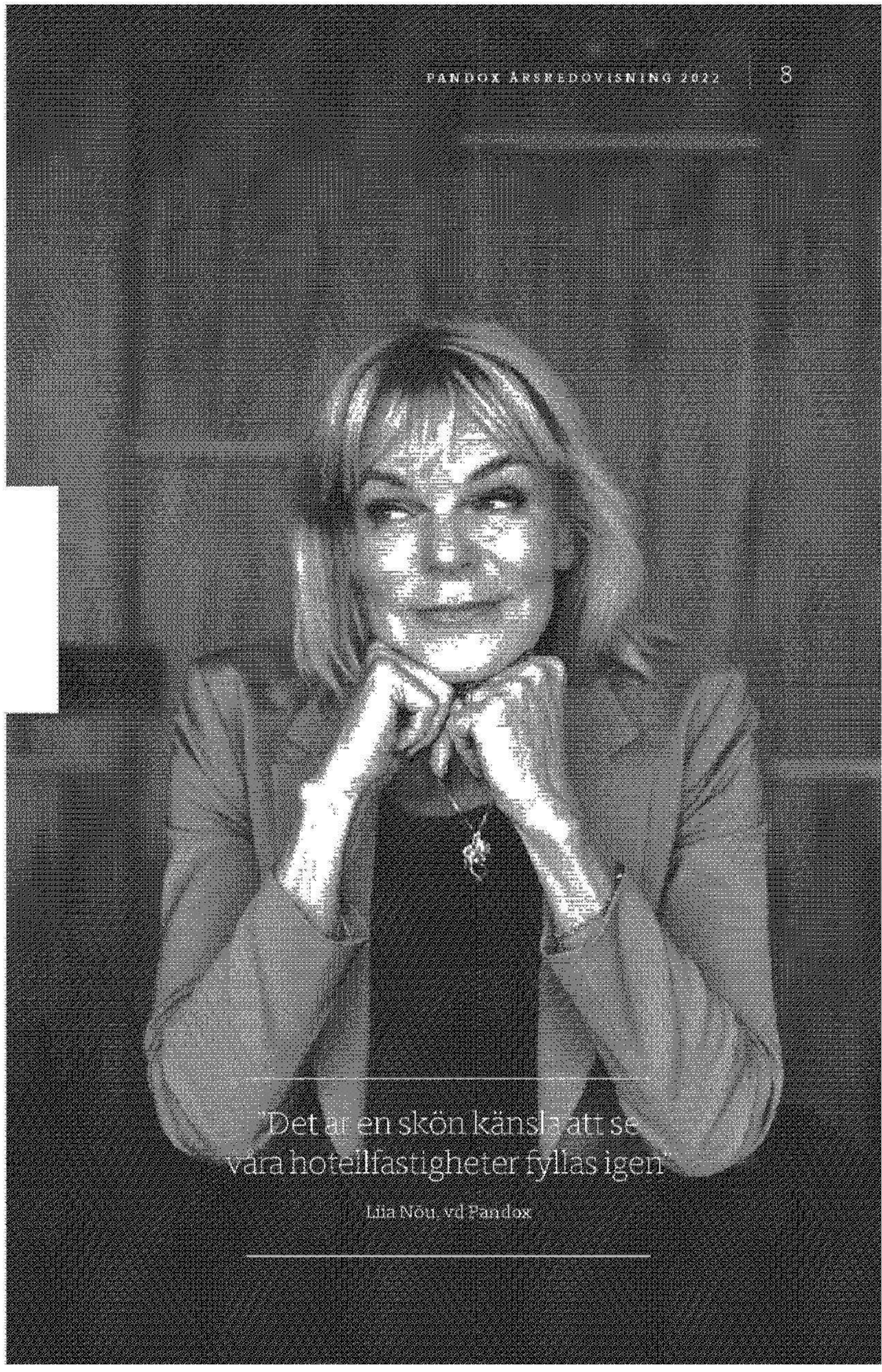
Inledningen av 2022 var mycket svag på grund av att pandemirestriktioner fortfarande låg som en våt filt över hotellmarknader i hela världen. I januari kunde vi notera att beläggningsgraden endast var blygsamma 27 procent i affärssegmentet Fastighetsförvaltning. Men med start i februari vände utvecklingen fort när länder successivt monterade ned restriktionerna och tillät människor att röra sig och resa fritt. Först ut var Storbritannien, Danmark och Norge, tätt följt av Sverige, och dessa länder belönades omgående med stigande beläggningsgrader på hotellen. Redan i slutet av mars var beläggningsgraden på flera regionala marknader i Norden och Storbritannien väl i linje med 2019 års nivåer. För länder där restriktionslättnaderna lät vänta på sig, såsom i Tyskland och Finland, tog dock återhämtningen längre tid.

... men sedan tog det fart

Ju längre året fortlöpte desto tydligare blev det att återhämtningen hade kommit för att stanna. Regionala och inhemska städer fortsatte att utvecklas väl samtidigt som stora städer, som var särskilt hårt drabbade under pandemin, började vädra morgonluft. Redan under det andra kvartalet hade beläggningsgraden i våra hotell nått goda cirka 65 procent vilket tillsammans med en stark snittpris-

TRE SAKER I FOKUS UNDER 2022

- **Dra fördel av hotellmarknadens återhämtning.**
- **Bibehålla en stark finansiell ställning.**
- **Aktivt optimera portföljen.**



Strategi och verksamhet –
Detta är Pandox
Kort om året
Vd har ordet
Vision, affärsidé och strategi
Några slutsatser från pandemin
Hotellmarknadsdagen
Affärsmodell
Partnerskap
Verksamheten
Fastighetsförvaltning
Operatörsverksamhet
Värdeskapande i praktiken
Marknad och trender +
Fastigheter +
Hållbarhet +
Styrning +
Finansiellt +
Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet –
Detta är Pandox
Kort om året
VD har ordet
Vision, affärsidé och strategi
Några slutsatser från pandemin
Hotellmarknadsdagen
Affärsmodell
Partnerskap
Verksamheten
Fastighetsförvaltning
Operatörsverksamhet
Värdeskapande i praktiken

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

utveckling ledde till att RevPAR överträffade 2019 års nivåer på flera marknader. Den goda utvecklingen på hotellmarknaden ledde till att våra omsättningsbaserade hyresintäkter i Fastighetsförvaltning och rörelseintäkter i Operatörsverksamhet ökade snabbt.

Det tredje kvartalet var helt fritt från pandemirestriktioner och blev Pandox starkaste kvartal någonsin drivet av både god efterfrågan och högre snittpriser. Det fjärde kvartalet fortsatte med samma goda trend med fortsatt stabil efterfrågan och starka kassaflöden.

Under 2022 ökade Pandox totala intäkter och totala driftnetto med 73 respektive 71 procent jämfört med 2021.

Vässad strategi höjer portföljkvaliteten

Basen i Pandox strategi är aktivt ägande och långsiktigt värdeskapande i hotellfastigheter. I det ligger också att optimera portföljens sammansättning både när det gäller förvärv och avyttringar. Vi är heller inte främmande för att avyttra hotellfastigheter när priset är rätt och när vi kan återinvestera kapitalet till högre lönsamhet.

Med en stabil balansräkning i ryggen, ett starkt kassaflöde och med en väl bevisad verktygslåda för värdeskapande investeringar har vi kunnat agera på transaktionsmöjligheter under 2022, trots en mer osäker omvärld med stigande räntor, inflation och ett svalare finansieringsklimat.

Under året har vi förvärvat NH Brussels Louise i Belgien och DoubleTree by Hilton Bath i Storbritannien. Hotellet i Bath har 176 rum och är fullinvesterat med god potential att optimera driften och ta ytterligare marknadsandelar. För NH Brussels Louise kommunicerade vi under tredje kvartalet att vi tecknat ett hyresavtal med den norska operatören Citybox Hotels. Hyresavtalet förväntas träda i kraft under det första halvåret 2024 då hotellet åter öppnar efter en omfattande renovering.

Vi har också avyttrat tre hotellfastigheter; två mindre i Sverige och Finland samt det klart större InterContinental Montreal för 80 MCAD. Dels realiserar avyttringarna värden och frigör kapital till fortsatt lönsam expansion på våra huvudmarknader, dels säkerställer det en stark finansiell position.

> "Vi har under 2022 varit måna om att upprätthålla en stark finansiell position."

Därutöver fortsätter vi att investera cirka en miljard SEK per år i vår befintliga hotellfastighetsportfölj. Det är i huvudsak kassaflödeshöjande investeringar som förväntas avkasta 8–12 procent på investerat kapital. De prisökningar på bland annat insatsvaror som vi sett under 2022 har vi mött genom ännu högre disciplin i våra investeringskalkyler för att säkerställa rätt prioriteringar och en god avkastning.

Stabilt utgångsläge i en förändrad finansieringsmarknad

Efter många år med låg ränta har vi under året upplevt ett klimatskifte med allt högre räntor till följd av den höga inflationen. På kort sikt har inflationen gynnat Pandox då en stor del av våra intäkter är rörliga. Framförallt har högre rumspriser erbjudit ett skydd mot både ökade kostnader och högre räntor.

Pandox har två finansieringskällor; eget kapital samt banklån med säkerhet i underliggande fastighet. Pandox finansieringsmodell bygger på långsiktiga relationer med banker och aktieägare och har varit densamma sedan företaget bildades 1995. Under året har Pandox ökat antalet långivare från 11 till 13 med Swedbank och AMF Tjänstepension AB som nya långivare, vilket är ett styrketecken för Pandox som bolag.

Vi har under 2022 varit måna om att upprätthålla en stark finansiell ställning. Vi hade vid slutet av året en belåningsgrad om 46,7 procent samtidigt som likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till goda 4 489 MSEK.

Vi höjer ambitionen inom hållbarhet

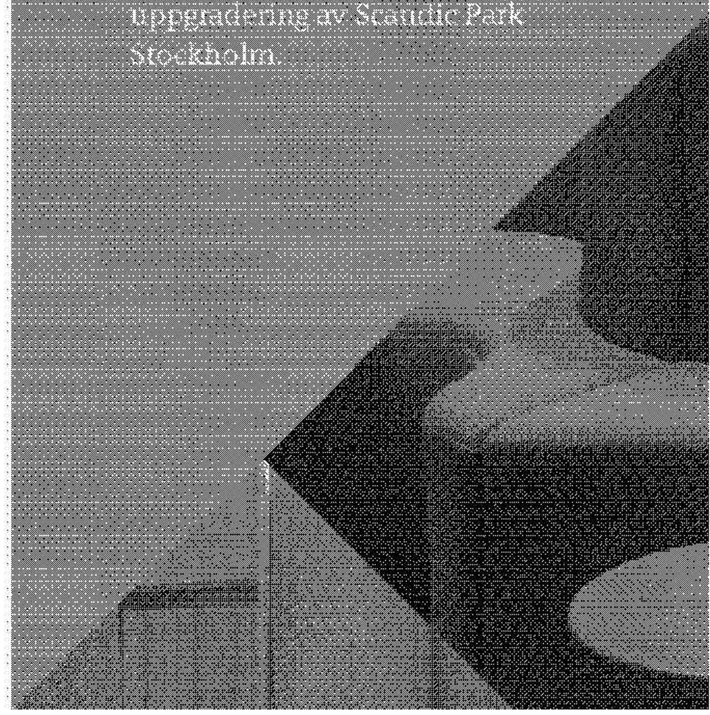
Pandox viktigaste bidrag till en mer hållbar utveckling ligger i att skapa resurseffektiva fastigheter och möjliggöra drift som minskar miljö- och klimatavtrycket. I år tog hållbarhetsområdet betydande steg mot att integreras fullt ut i verksamheten. Genom våra inskickade klimatmål till Science Based Targets initiative (SBTi) har vi satt en tydlig och ambitiös färdriktning för Pandox. I det ingår att fasa ut naturgas, energieffektivisera och öka våra inköp av hållbara material samt återbruk. Vi har även tagit ett strukturellt grepp om vårt mångfalds- och inkluderingsarbete där jag tillsammans med nyckelspelare i organisationen formulerat en stark framtidsvision. Att ha starka och engagerade medarbetare är kritiskt för Pandox fortsatta utveckling och framgång. Under året skickade vi även in

Framtiden i fokus

Värdeskapande investeringar i befintlig portfölj

Tack vare Pandox stora plattform av hotellfastigheter och samarbeten över Europa uppstår hela tiden attraktiva investeringsmöjligheter i vår befintliga portfölj. Det kan till exempel vara renoveringar, nya rum, utbyggnad eller investeringar för att öka energieffektiviteten. Under 2022 har Pandox investerat cirka 850 MSEK i projekt för att öka framtida tillväxt.

Exempel från året är en stor renovering av Hotel Pomander i Nürnberg, utbyggnad av DoubleTree by Hilton Brussels City, renovering av Leonardo Royal Hotel Birmingham och en stor uppgradering av Scandic Park Stockholm.



Strategi och verksamhet –
Detta är Pandox
Kort om året
Vd har ordet
Vision, affärsidé och strategi
Några slutsatser från pandemin
Hotellmarknadsdagen
Affärsmodell
Partnerskap
Verksamheten
Fastighetsförvaltning
Operatörsverksamhet
Värdeskapande i praktiken

Marknad och trender +

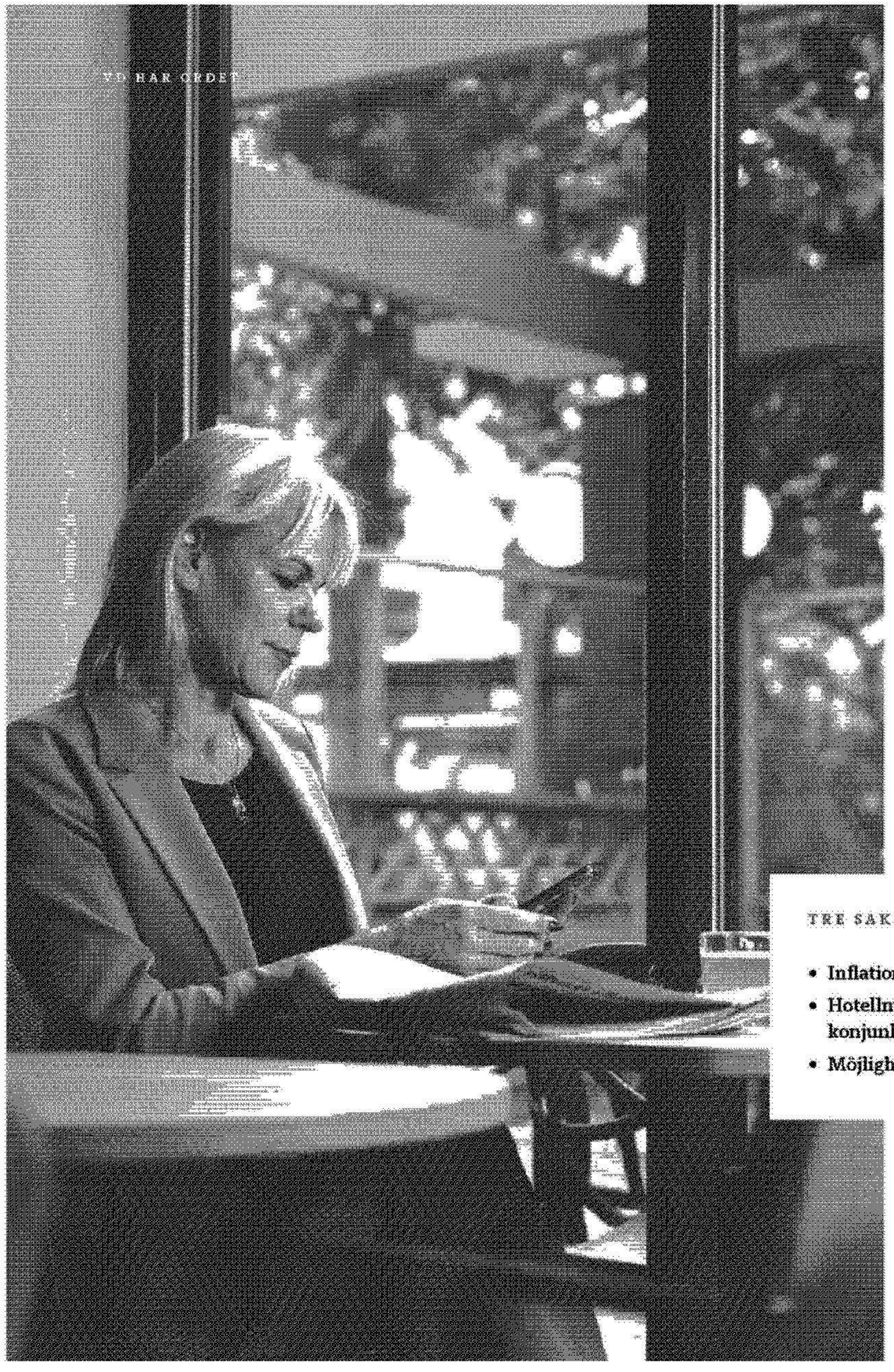
Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut



vår fjärde Communication on Progress till UN Global Compact som ett bevis på att vi stödjer dess tio vägledande principer som vårt hållbarhetsarbete bygger på. Ett kvitto på att vi är på rätt väg är långtgående diskussioner med banker om hållbarhetslänkade lån.

Människor i fokus vid Pandox Hotellmarknadsdag

En av de största utmaningarna hotellbranschen har efter pandemin är att rekrytera personal till hotellen. Många lämnade den här delen av servicebranschen under pandemin och har nu hittat andra arbeten. Även om situationen gradvis förbättrats under året är just personalfrågan högst upp på agendan hos de flesta hotelloperatörer. Kraven på hotell som arbetsgivare har ökat.

Det var med den utgångspunkten vi anordnade årets Hotellmarknadsdag under temat "The future of work and what it means for hotels", där vi med hjälp av olika experter diskuterade vad en förändrad syn på arbete betyder för hotell som produkter och arbetsplatser. Det blev en mycket intressant dag fylld med inspiration och nya insikter som jag tar med mig in i 2023. Jag rekommenderar er verkligen att läsa rapporten från dagen som ni hittar på Pandox hemsida.

Redo för 2023

I förra årets vd-ord skrev jag att människor skulle resa igen så snart möjligheten fanns och restriktionerna tillät. Glädjande nog var det korrekt. Jag skrev också att vi på Pandox är obotliga optimister. Det står jag fast vid, trots att vi har nya orosmoln över oss med en eventuell lågkonjunktur runt hörnet. Vår tro är dock att människor, både privat och på jobbet, kommer att prioritera att resa och mötas. Vi reser privat för att det är en del av vår livsstil och på jobbet för att det i längden är det bästa sättet att driva verksamheter framåt med lönsamhet och kvalitet.

Med en stark balansräkning, en väldiversifierad portfölj av hotellfastigheter med företrädesvis inhemsk och regional efterfrågan, starka operatörer och partners, en balanserad affärsmodell och en unik företagskultur är vi redo för allt som kommer i vår väg.

Jag vill passa på att tacka aktieägare, långivare, affärspartners, hotellgäster, medarbetare och våra corporate dogs "the Pandogs" för ett år då vi fick rapportera (efterlängtad) tillväxt i intäkter och resultat igen efter utmanande pandemiår.

Tack för ert förtroende!

Stockholm i mars 2023

Liia Nõu
Vd

TRE SAKER HÖGST PÅ AGENDAN FÖR 2023

- **Inflation och räntor.**
- **Hotellmarknadens motståndskraft i en försämrad konjunktur.**
- **Möjligheter till värdeskapande oavsett konjunkturläge.**

Strategi och verksamhet –
Detta är Pandox
Kort om året
Vd har ordet
Vision, affärsidé och strategi
Några slutsatser från pandemin
Hotellmarknadsdagen
Affärsmodell
Partnerskap
Verksamheten
Fastighetsförvaltning
Operatörsverksamhet
Värdeskapande i praktiken

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Vår strategi och affärsmodell

Aktiv ägare med djup hotellkunskap

Pandox affärsidé är att förvärva, förädla och hyra ut hotellfastigheter till starka hotelloperatörer under långa hyresavtal med omsättningsbaserad hyra och genom aktivt ägande skapa värde genom hela hotellvärdekedjan. Visionen är att bli ett av världens ledande hotellfastighetsbolag.

Bara hotell-fastigheter

Pandox strategi utgår från hotellfastigheter som enda tillgångsslag, där specialisering och kunskap är avgörande för resultatet.

Stora hotell i bra lägen

Pandox fokuserar på stora hotellfastigheter med stora hotell i fullservicesegmentet med strategiska lägen i attraktiva städer.

Egen hotelldrift vid behov

Pandox rör sig fritt över hotellvärdekedjan och kan även driva hotell i egen regi. Det minskar risken och skapar nya affärsmöjligheter, inte minst vid förvärv.

Rörliga intäkter och minimihyror

Pandox kärnaffär är att teckna långa avtal med omsättningsbaserade hyror och goda miniminivåer med de bästa hotelloperatörerna.

Djup hotell-kunskap

Pandox är en aktiv ägare med djup hotellkunskap och erfarenhet av alla driftsmodeller på hotellmarknaden, vilket tillsammans med intelligence och insikter skapar kunskaps- och konkurrensfördelar.

Diversifiering på flera sätt

Pandox hotellfastighetsportfölj är diversifierad på geografi, efterfrågan, varumärken och hotellprodukter, vilket jämnar ut fluktuationer i intäkter över hotellkonjunkturen.

Hållbarhet med affärsfokus

Pandox arbetar aktivt för en hållbar affär genom investeringar i gröna hotellfastigheter och grön hotelldrift.

Hotel Pentahotel, Nürnberg

The Midland Hotel Manchester

Scandic Grand Örebro

Några slutsatser från pandemin

”… kommer att resa mer”

- Resandet har återhämtat sig från varje kris helt enkelt för att människor måste resa.
- När restriktionerna lyftes 2022 kom efterfrågan snabbt tillbaka.
- Det inhemska och regionala resandet är nu större än innan pandemin.
- Färre men bättre planerade affärsresor, ofta med fler hotellnätter per resa än tidigare.

”… människors beteende har förändrats för alltid”

- Det var restriktionerna som tvingade människor att ändra sitt beteende
- När restriktionerna försvann var beteendeförändringarna mindre än man trott.
- Det är tydligt att människor nu värdesätter sin frihet mer än innan pandemin.
- Upplevelser har blivit viktigare än tidigare, vilket understryks av ett mycket starkt fritidsresande.

”… kommer … att jobba … från kontor igen”

- Många vill ha en bättre balans mellan arbete och fritid.
- Hybridarbete är det nya normala för arbetstagarna, men många arbetsgivare vill att medarbetarna ska spendera mer tid på kontoren.
- Att träffa andra på kontoret är viktigt för mångas välbefinnande.
- Ökad mötesefterfrågan från företag med flexibla arbetsmodeller.

”… hotell … att byggas om till bostäder”

- Hotellfastigheter fungerar bäst för hotellverksamhet.
- Ofta stora investeringar för att konvertera hotellfastigheter till andra ändamål, som till exempel bostäder.
- Varför bygga om något som det över tid finns en efterfrågan på?

Strategi och verksamhet
- Detta är Pandox
- Kort om året
- Vd har ordet
- Vision, affärsidé och strategi
- Några slutsatser från pandemin
- Hotellmarknadsdagen
- Affärsmodell
- Partnerskap
- Verksamheten
- Fastighetsförvaltning
- Operatörsverksamhet
- Värdeskapande i praktiken

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Framtidens arbete – hur påverkar det hotell?

På Pandox årliga Hotellmarknadsdag den 15 november 2022, med temat "The future of work and what it means for hotels", diskuterade en mängd experter vad en förändrad syn på arbete betyder för hotell som produkter och arbetsplatser.

"Människor vill tillhöra en stam"

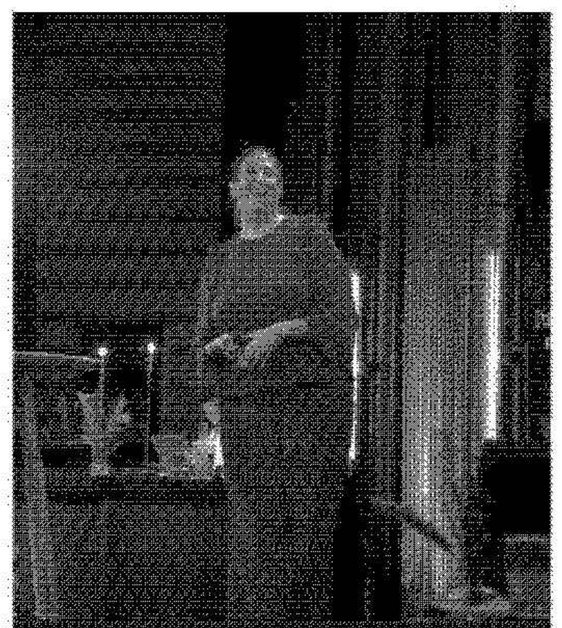
Eric Jafari är Chief Development Officer på Edyn, ett hotellbolag som erbjuder unika hotellupplevelser.

Vad tror du behövs för att människor ska kunna gå tillbaka till jobbet inom hotellbranschen?
– Arbetets framtid ligger mycket i det mänskliga beteendet. När det gäller att attrahera unga människor i storstaden måste vi förstå dem. Före pandemin var idealet för människor mellan 20–39 år att ha en dag fylld med mindfulness, sedan jobb och därefter middag på något Instagramvänligt ställe. Men på grund av de höga fastighetspriserna var de tvungna att bo i en väldigt liten lägenhet och spenderade väldigt lite tid hemma. Detta förändrades när pandemin kom. De hade nu två val: att anpassa sig eller att flytta tillbaka ihop med sina föräldrar. Det var en traumatisk händelse som jag tror gjorde om deras nervbanor.

Hur ska unga människor övervinna en sådan traumatisk händelse?
– Personligen tror jag att svaret går att hitta i två studier som gjorts. En av dem är genomförd av oss på Edyn, där vi frågade varför folk bodde på våra hotell. Svaret var att det var på grund av dess design. För en ung och designinriktad generation är design och skönhet väldigt viktigt.

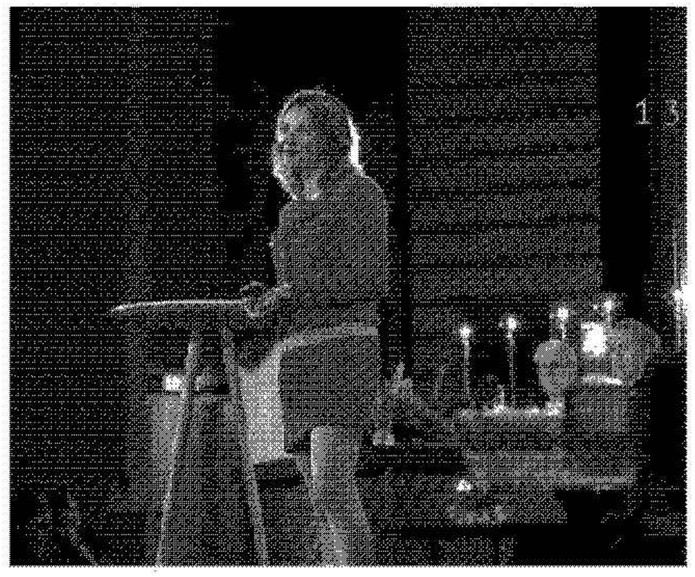
– Det andra svaret ligger i två fascinerande studier från 1942, där de analyserade Harvardexaminerade och innerstadsbarn genom livet. I slutet av studierna, under 2000-talet, fann de att kvaliteten på deras liv var lika med kvaliteten på deras relationer.

Vad säger det oss?
– Sociala medier lovar att ge oss relationer, men faktum är att vi är ensammare än någonsin. Så jag tror att svaret på att skapa attraktiva arbetsplatser är att ta itu med den ensamheten och att skapa sociala områden där människor verkligen kan mötas. Vi är sociala varelser som vill tillhöra en gemenskap, en stam.



"Arbete handlar inte bara om pengar, det handlar om gemenskap, och för att vara en bra arbetsgivare måste du skapa en gemenskap."

Vanessa Borkmann, Prof. Dr.-Ing. Fraunhofer-Institute, under temat "Future Employer success with a value-based approach"



Leda en arbetsplats med flera generationer

Rachele Focardi är expert på generationsmångfald. Hon deltog på Hotellmarknadsdagen 2022 för att prata om de utmaningar och möjligheter som en djup förståelse för generationsmångfald erbjuder arbetsplatser.

Varför är generationsmångfald viktigt idag?
– Vårt samhälle och våra arbetsplatser är mitt i en stor demografisk förändring. För första gången i historien har vi fyra generationer som arbetar tillsammans på samma arbetsplats: Baby Boomers, Gen X, Millenials och Gen Z. Alla har olika egenskaper som är viktiga för arbetsgivare att förstå. Min övertygelse är att förståelse för detta kommer att leda till stora fördelar för alla företag.

Vilket är ditt bästa råd till ett företag som vill handskas med detta?
– I min bok föreslår jag att företag ska skapa en skuggstyrelse. Det skulle vara en styrelse som fungerar parallellt med de verkställande utskotten men består av unga talanger. De två kommer att få tillgång till samma information och skuggstyrelsen kan sedan lämna sina kommentarer och idéer utifrån deras generationsperspektiv. På så sätt skapar man inkludering mellan generationerna som kommer företaget till del.

Pandox

Strategi och verksamhet –

- Detta är Pandox
- Kort om året
- Vd har ordet
- Vision, affärsidé och strategi
- Några slutsatser från pandemin
- Hotellmarknadsdagen
- Affärsmodell
- Partnerskap
- Verksamheten
- Fastighetsförvaltning
- Operatörsverksamhet
- Värdeskapande i praktiken

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

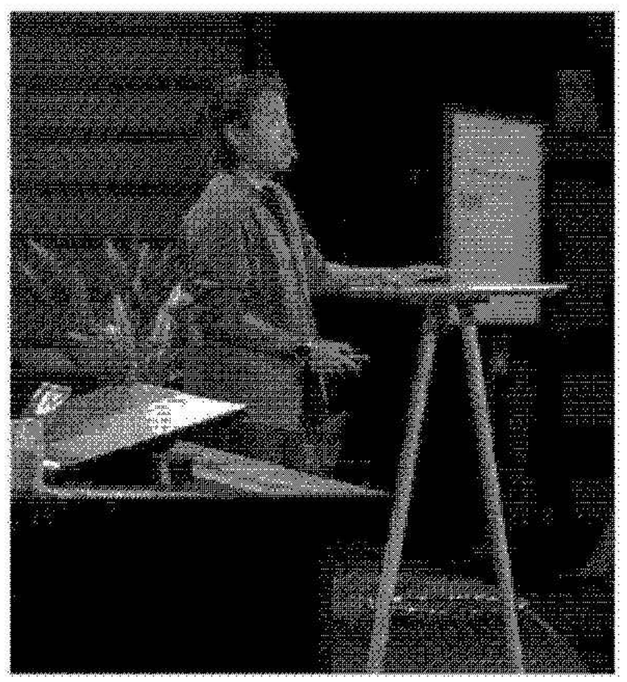
Digital disruption och framtidens arbete

Carl Benedikt Frey är en tysk-svensk ekonom som för närvarande är Director, Future of Work vid Oxford Martin School.

Vad är din syn på hur arbetet kommer att se ut i framtiden?
– En av de viktigaste sakerna att förstå när man pratar om framtidens arbete är varför människor tenderar att bo i städer. Svaret finns i "kostnaden för närhet". De historiskt höga kostnaderna för att transportera varor förklarar varför människor levde i mindre samhällen i början av 1800-talet. Och det var på grund av järnvägarna och andra transportmedel i samband med den första industriella revolutionen som stora städer möjliggjordes. Och så runt 1990 kom internet och vi kunde samordna produktionen på distans. Mycket av resandet då berodde på att utforska och underhålla globala värdekedjor, vilket hade en enorm inverkan på rese- och hotellbranschen. Nu kommer detta att förändras och vi kommer återigen att se en ny våg av teknik, som kommer att förändra hur vi ser på arbete och resor.

Så, vilka platser kommer sannolikt att blomstra i framtiden?
– Vi ser fortfarande samhörighet som en kritisk komponent. Vi vill vara tillsammans, och därför är jag helt säker på att städer som Stockholm, London och andra globala knutpunkter fortfarande kommer att blomstra. Men utöver det kommer vi också att se sekundära hubbar i till exempel Filippinerna, Indien och Bangladesh. Det här är platser som förväntar sig att se ett betydande uppsving i framtiden.

Framtida trender



Trender som kommer att påverka arbetsplatser

June Koh, Total Workplace Partner på Cushman & Wakefield, pratade om "The future trajectory of the workplace and city". Här är fem insikter om vad du ska tänka på när du utvecklar platser för medarbetare att trivas.

1. **Lyssna inte bara på cheferna** – Undersökningar visar att anställda tänker annorlunda än chefer i arbetsplatsrelaterade frågor.
2. **Arbeta hemifrån fungerar** – Det visar sig att många anställda tenderar att koncentrera sig bättre hemma än på kontoret.
3. **Uppmuntra sociala interaktioner** – Arbetets sociala dimension kommer att bli viktigare.
4. **Arbetsrutiner** – Involvera dina medarbetare för att hitta den rutin som fungerar bäst för dem.
5. **Hybrida arbetsytor är framtiden** – Bygg inte ditt kontor centrerat kring en plats.

Att fixa "talent crunch" i servicebranschen

Ida Troive, Chief Human Resources Officer på Parks & Resorts Scandinavia, berättade om sin erfarenhet av rekrytering till tjänster inom servicebranschen. Ett av hennes tips var att erbjuda betald utbildning som ett sätt att bli mer attraktiv som arbetsgivare.

Den sämsta medarbetaren i historien?

Under evenemanget fick vi följa en dag på jobbet med den hotellanställde Jerker Hansson, spelad av svenske skådespelaren Per Andersson. I korta sketcher såg vi honom tillgodose hotellets gästers alla behov och önskemål. Men trots sina entusiastiska insatser var han ofta fel ute.

Eventet går att se i efterhand via pandox.se

Strategi och verksamhet −
Detta är Pandox
Kort om året
Vd har ordet
Vision, affärsidé och strategi
Några slutsatser från pandemin
Hotellmarknadsdagen
Affärsmodell
Partnerskap
Verksamheten
Fastighetsförvaltning
Operatörsverksamhet
Värdeskapande i praktiken

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Värdeskapande genom aktivt ägande med djup hotellkunskap

VÅRA RESURSER

Hotellfastigheter
- 157 hotell med 35 490 rum i 15 länder och 90 städer

Medarbetare
- 1 226 medarbetare varav 47 inom central administration och 1 179 i egen drift

Nätverk
- Fler än 30 partners och varumärken
- Hotellgäster i egen drift
- Leverantörer och samarbetspartners

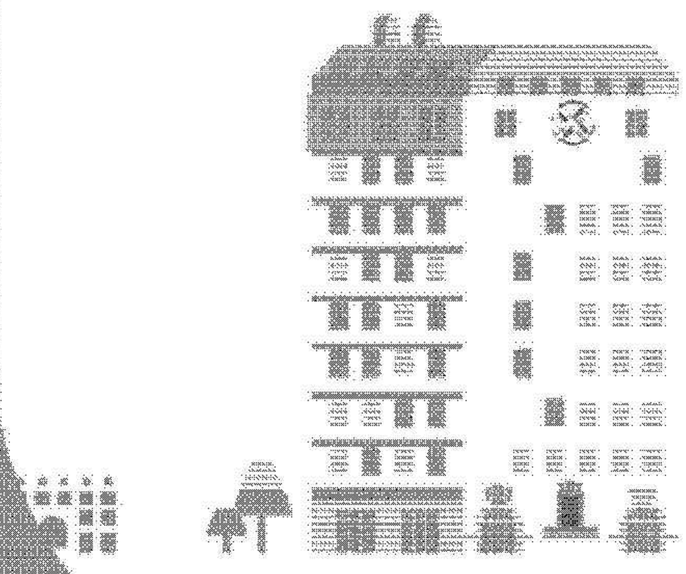
Finansiering
- Kapital från aktieägare 30 731 MSEK
- Lån från banker och långivare 33 964 MSEK

Strukturkapital
- Pandoxmetoden för värdeskapande

Naturresurser
- Energi
- Vatten
- Material

PANDOX AFFÄRSMODELL

- Enbart hotellfastigheter
- Långa hyresavtal med starka operatörer
- Omsättningsbaserade hyror med goda miniminivåer
- Djup hotellkompetens
- Förmåga att driva hotell i egen regi
- Långsiktigt hållbarhetsarbete



SKAPAT VÄRDE

Kunder/hyresgäster
- Hyresintäkter och intäkter från hotellgäster, totalt 5 654 MSEK
- Investeringar om 863 MSEK

Medarbetare
- Ersättningar om 933 MSEK
- Socialt sammanhang och personlig utveckling

Samhälle/miljö
- Skatter och avgifter
- Direkta och indirekta arbetstillfällen
- Miljöer för möten och rekreation
- Positiv utveckling av närmiljö
- 12 BREEAM-certifierade fastigheter i egen drift

Kapitalägare
- Cash earnings om 2 056 MSEK
- Räntor och avgifter 1 022 MSEK
- Utdelning cirka 460 MSEK

Leverantörer
- Betalningar om 3 330 MSEK

Strategi och verksamhet –
Detta är Pandox
Kort om året
Vd har ordet
Vision, affärsidé och strategi
Några slutsatser från pandemin
Hotellmarknadsdagen
Affärsmodell
Partnerskap
Verksamheten
Fastighetsförvaltning
Operatörsverksamhet
Värdeskapande i praktiken

Marknad och trender +
Fastigheter +
Hållbarhet +
Styrning +
Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Ett starkt nätverk av hotellpartners- och varumärken

Valet av affärspartner och varumärke styrs av hotellets unika förutsättningar och är viktigt för värdeskapandet.

Scandic · Radisson Blu · Citybox · SIRCLE COLLECTION · Nordic Choice Hotels · GCH Hotel Group · Novotel

Jurys Inn · Hilton · Hotel Hubert · Hilton Garden Inn · Elite Hotels of Sweden · Pullman · Hotel Indigo

Mercure · Crowne Plaza · Holiday Inn · HR Group · nh · Heininger Hotels · Hotel Mayfair

Leonardo · Dorint · Motel One · Park Centraal · skyline · Axiom Hospitality · adagio

Grape Hospitality · The Hotel. Brussels · IHG · DoubleTree by Hilton · Hotel Berlin, Berlin · InterContinental Hotels & Resorts · Hotel Pomander

Strategi och verksamhet –
Detta är Pandox
Kort om året
Vd har ordet
Vision, affärsidé och strategi
Några slutsatser från pandemin
Hotellmarknadsdagen
Affärsmodell
Partnerskap
Verksamheten
Fastighetsförvaltning
Operatörsverksamhet
Värdeskapande i praktiken

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Djupa, breda och långsiktiga samarbeten
Helt avgörande för Pandox framgång är de samarbeten som företaget har med sina hyresgäster, vilka består av drygt 30 hotelloperatörer och hotellvarumärken med olika karaktär och geografisk räckvidd i 15 länder och 90 städer. Här finns globala varumärken som Hilton, regionala varumärken som Scandic och lokala oberoende varumärken som Park Centraal Amsterdam.

Pandox diversifierar hotellfastighetsportföljen genom närvaro på inhemska, regionala och internationella marknader, samt genom hotelltyp och affärsmix. Pandox stora fullservicehotell i goda lägen attraherar alla typer av efterfrågan. Pandox största efterfrågesegment har historiskt sett varit affärsresenärer och möten, men andelen fritidsresenärer har ökat betydligt på senare år. Det följer av en global ökning av fritidsresandet samt gemensam utveckling – tillsammans med hyresgästerna – av nya hotellprodukter med en mer attraktiv fritidsprofil.

Under pandemin dominerade fritidsresandet efterfrågan, men under 2022 har en kraftig återhämtning för affärsresandet lett till en mer balanserad efterfrågan

Produktivitet och lönsamhet alltid i fokus
För Pandox är det viktigt att hyresgästen är en hotelloperatör med god kommersiell förståelse och ett starkt fokus på produktivitet. Ökad produktivitet ökar lönsamheten, vilket i sin tur skapar förutsättningar för investeringar i hotellprodukten.

Olika varumärken, olika löften
Samtidigt som antalet varumärkesägare i hotellmarknaden har minskat så har antalet hotellvarumärken ökat. En anledning är den starka tillväxten för resebyråer på internet (OTA:s) vilket har drivit fram en ökad mångfald i utbudsledet. Numera sker merparten av alla hotellbokningar i världen digitalt och andelen fortsätter att öka. För Pandox som hotellfastighetsägare skapar digitaliseringen stora möjligheter. Ett ökat utbud av varumärken och låga barriärer för att själv skapa och distribuera oberoende hotellprodukter digitalt ger Pandox 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 Nordic Choice, med bland annat varumärkesnamnen Clarion och Quality, är ledande aktörer på den regionala hotellmarknaden i Norden. I Storbritannien är Leonardo/Jurys Inn ett motsvarande exempel. Inget av dessa varumärken har dock samma attraktionskraft för internationella affärsresenärer och möten som Hilton eller Radisson. För en hotellfastighetsägare som Pandox 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
För Pandox uppstår ibland situationer då det är bättre att skapa ett eget oberoende hotellvarumärke. Anledningar till detta kan vara att det nuvarande varumärket inte ger rätt signaler i marknaden, att det är för kostsamt i förhållande till den efterfrågan varumärket genererar eller att det på annat sätt inte passar för marknaden eller hotellet i fråga. 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.

Några exempel på hotell som genomgått en sådan förändring på senare år är:
- Motel One Copenhagen, Danmark (från First Hotels)
- Hotel Mayfair i Köpenhamn, Danmark (från First Hotels)
- Hotel Pomander i Nürnberg, Tyskland (från Maritim Hotels)

KORTFAKTA OM NÅGRA AV PANDOX AFFÄRSPARTNERS

Scandic

Scandic är Nordens största hotelloperatör med cirka 280 hotell och 58 000 rum i sex länder med tydligt driftsfokus och en stark position på den regionala hotellmarknaden i Norden.

Fattal, med varumärkena Leonardo, Jurys Inn och NYX, är en av Europas mest snabbväxande hotellkedjor med fler än 240 hotell och 45 000 rum samt en aktiv pipeline i Europa och Israel.

Nordic Choice Hotels är Nordens näst största hotelloperatör efter Scandic med över 200 hotell och cirka 37 000 rum och longstay-produkter. Nordic Choice har en stark position på den regionala hotellmarknaden i Norden.

HR Group är en av de snabbast växande hotellägarna i Centraleuropa och en av de ledande hotelloperatörerna i Tyskland. Portföljen omfattar idag 145 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 7 000 hotell i 123 länder.

Radisson är ett av världens största hotellföretag 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 är en av Europas större regionala hotelloperatörer med 350 hotell och cirka 60 000 rum i 28 länder. NH har ett tydligt fokus på hoteldrift och konstruktiv affärsutveckling.

Strategi och verksamhet –
Detta är Pandox
Kort om året
Vd har ordet
Vision, affärsidé och strategi
Några slutsatser från pandemin
Hotellmarknadsdagen
Affärsmodell
Partnerskap
Verksamheten
Fastighetsförvaltning
Operatörsverksamhet
Värdeskapande i praktiken

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Två affärssegment som ger balans och potential

Förutom att äga och hyra ut hotellfastigheter kan Pandox också driva hotell i egen regi. Det minskar risken, skapar nya affärsmöjligheter och ökar avkastningen.

Fastighetsförvaltning

137
fastigheter

57 563 MSEK
marknadsvärde fastigheter

5,58%
direktavkastningskrav

Hyresintäkter per land 2022

Operatörsverksamhet

20
fastigheter

11 669 MSEK
marknadsvärde fastigheter

6,50%
direktavkastningskrav

Intäkter per land 2022

Pandox totalt

157
Hotellfastigheter

Pandox hotellfastighetsportfölj består av 157 fastigheter med en genomsnittsstorlek om 226 rum. Portföljen är väldiversifierad över geografier, länder, städer, efterfrågetyper och delsegment.

69 231 MSEK
Totalt marknadsvärde portfölj

Under 2022 ökade marknadsvärdet för den totala hotellfastighetsportföljen med cirka 11 procent, förklarat av positiva valutakurseffekter, förvärv och ökade kassaflöden.

Strategi och verksamhet –
Detta är Pandox
Kort om året
Vd har ordet
Vision, affärsidé och strategi
Några slutsatser från pandemin
Hotellmarknadsdagen
Affärsmodell
Partnerskap
Verksamheten
Fastighetsförvaltning
Operatörsverksamhet
Värdeskapande i praktiken

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Fastighetsförvaltning
Högre rörliga hyror gav starkt resultat

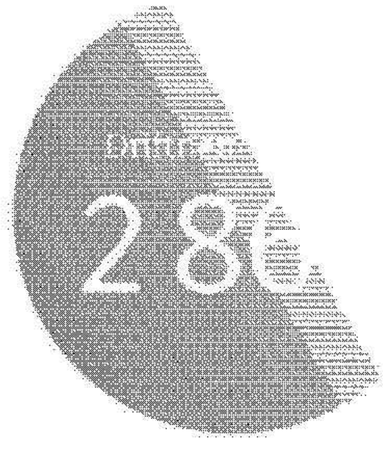
Pandox hyresintäkter och driftnetto ökade kraftigt till följd av hotellmarknadens återhämtning. Under året förlängdes 15 hyresavtal i Norden med Scandic och ett nytt hyresavtal tecknades i Bryssel med Citybox. Investeringstakten var hög med nya hotellprodukter i Salzburg, Stockholm, Birmingham och Frankfurt.

Välkända och starka hyresgäster
Pandox hyresgästbas utgörs av välrenommerade hotelloperatörer med starka hotellvarumärken. Hyresgästerna är dels regionala operatörer, till exempel Scandic Hotels Group (den största hotelloperatören i Norden), Fattal Hotels Group (Leonardo, Jurys Inn), HR Group och Nordic Choice Hotels, dels globala operatörer, till exempel Hilton, Radisson och NH Hotel Group.

Hyresavtal med rätt incitament
Pandox hyresavtal är huvudsakligen kopplade till hotellets omsättning och innehåller ofta en kontrakterad hyra med miniminivå. Det ger möjlighet till såväl ökade intäkter i en bättre marknad som skydd vid nedgång i en sämre marknad. Pandox föredrar omsättningsbaserade hyresavtal som normalt har två olika hyresnivåer: (1) En högre procentuell hyra som baseras på operatörens rumsintäkter och operatörens intäkter från uthyrning av konferensrum. (2) En lägre procentuell hyra på andra operatörsintäkter, främst intäkter från mat och dryck. Här ingår också intäkter som kan vara specifika för hotellets verksamhet, som till exempel garage och spa.

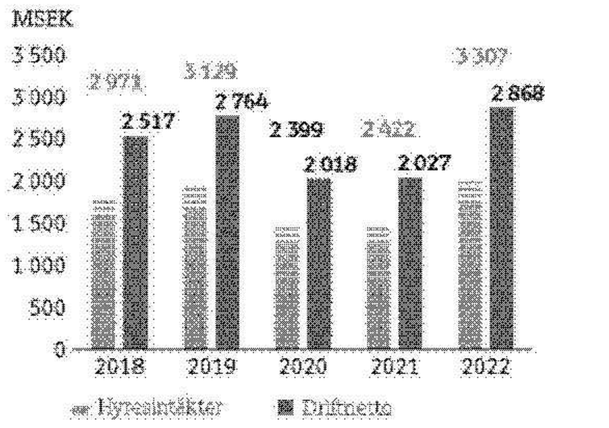
Omsättningsbaserade hyresavtal innebär att fastighetsägaren och operatören har gemensamma incitament att utveckla hotellprodukten och skapa god produktivitet och lönsam tillväxt. Pandox arbetar tillsammans med hyresgästen för att identifiera lämpliga kassaflödeshöjande investeringar i fastigheten. Gemensamma investeringsprojekt omfattar normalt en förlängning av hyresavtalsperioden och en justering av den procentuella hyran. Nya eller omförhandlade hotellhyresavtal löper vanligtvis på 10–25 år. Den 31 december 2022 hade Pandox hyresportfölj en viktad kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 15,0 (14,0) år (se definitioner sida 198).

Delade investeringar minskar risk
Fördelningen av underhållskostnader och investeringar mellan hyresgäst och fastighetsägare i hotellhyresavtal är en viktig faktor som särskiljer hotellfastigheter från till exempel kontorsfastigheter. Ansvarsfördelningen mellan parterna regleras i en så kallad krysslista. I Norden är hyresgästen normalt ansvarig för underhåll av hotellrum, restauranger, lobbyområde och andra allmänna utrymmen, inklusive inventarier. Fastighetsägaren är normalt sett ansvarig för tekniska investeringar och installationer i fastigheten, tekniskt underhåll samt oftast badrum. Generellt gäller att hyresgästens ansvar är större utanför Norden.

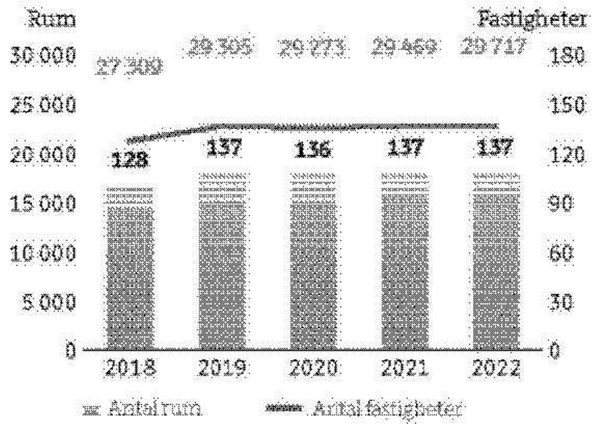


Investeringar höjer hotellets standard och ökar konkurrenskraften, vilket betyder ökade intäkter och förbättrad lönsamhet för operatören och därmed en högre omsättningsbaserad hyra för Pandox. Hyresavtalens långa löptider, tillsammans med hyresgästens ansvar för underhåll och kassaflödeshöjande investeringar,

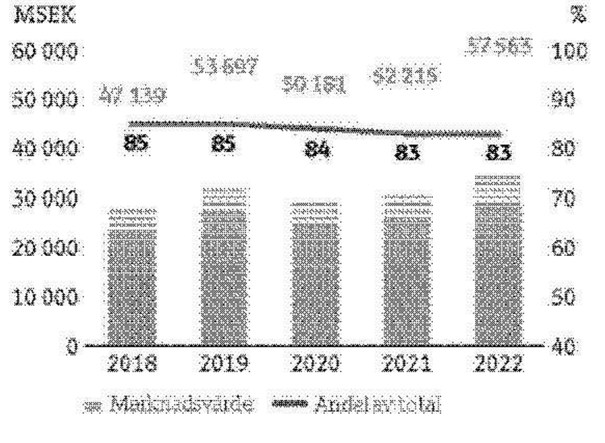
Hyresintäkter och driftnetto



Antal rum och fastigheter



Marknadsvärde och andel av total portfölj



Strategi och verksamhet –
Detta är Pandox
Kort om året
Vd har ordet
Vision, affärsidé och strategi
Några slutsatser från pandemin
Hotellmarknadsdagen
Affärsmodell
Partnerskap
Verksamheten
Fastighetsförvaltning
Operatörsverksamhet
Värdeskapande i praktiken

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

betyder att Pandox som hotellfastighetsägare historiskt sett haft ett mindre ekonomiskt ansvar för investeringar jämfört med en ägare av till exempel en kontorsfastighet. Pandox bedömer att hyresgästerna bidrar med en betydande andel av de totala investeringarna över tid.

God utväxling i rörliga hyror
Den goda utvecklingen på hotellmarknaden ledde till att Pandox kunde generera totalt 1 020 MSEK i rörliga hyror i hyresavtal med och utan kontakterad miniminivå. Det är i linje med rekordåret 2019 och bidrog till en mycket god resultatutveckling.

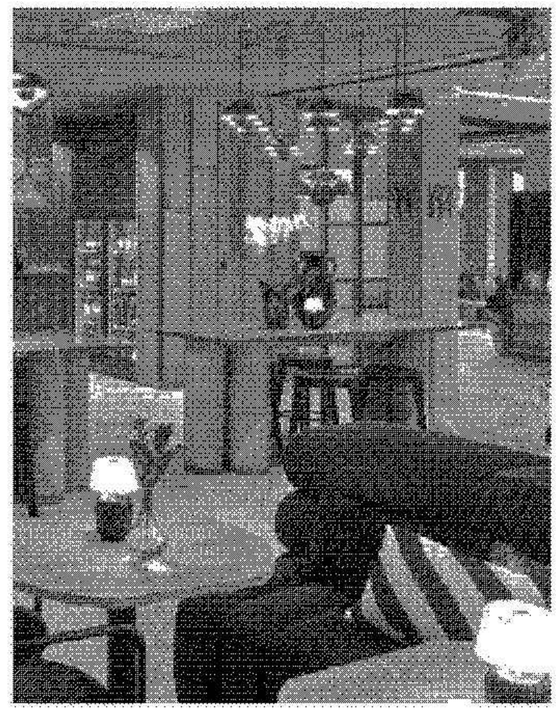
Två mindre avyttringar
Pandox har under året aktivt arbetat med att optimera portföljkvaliteten. Som ett led i detta har två mindre avyttringar genomförts: Mora Hotell & Spa i Sverige och Scandic Kajanus i Finland.

Hyresförlängning med Scandic
Pandox och Scandic Hotels ingick avtal om förlängning av hyresavtal för 15 hotellfastigheter samt en kongressfastighet i Norden. Hyresavtalen är omsättningsbaserade med kontrakterad miniminivå och löper över 12–20 år. Parterna ska gemensamt investera cirka 700 MSEK i hotellfastigheterna över en flerårsperiod.

Nytt samarbete med Citybox
Pandox tecknade ett nytt hyresavtal med den norska operatören Citybox Hotels för NH Brussels Louise som Pandox förvärvade tidigare under 2022. Hyresavtalet förväntas träda i kraft under det första halvåret 2024 då hotellet återöppnar efter en omfattande renovering.

Stora investeringar i befintlig portfölj
Pandox har under 2022 fortsatt att tillväxtinvestera i befintlig portfölj. Exempel på färdigställda och pågående projekt under året är Scandic Park Stockholm (läs mer till höger), Quality Grand Borås, Leonardo Royal Birmingham, Pullman Stuttgart Fontana och NH Collection Salzburg.

Varumärken i Fastighetsförvaltning



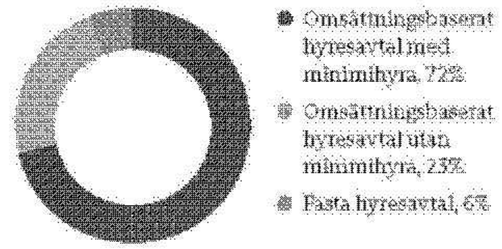
Scandic Park Stockholm växlar upp

Scandic Park – beläget i centrala Stockholm och som ofta benämns som en naturlig förlängning av Humlegården – har genomgått en av sina största moderniseringar i hotellets historia. Samtliga delar har rustats upp med ambitionen att hitta tillbaka till hotellets ursprung från 1970-talets början.

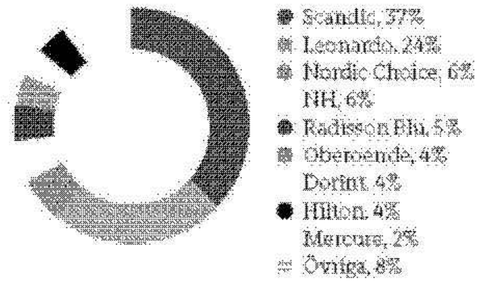
Hotellet har renoverats i etapper. Bland annat stod samtliga rum klara under 2020. I den senaste renoveringsetappen som blev klar i september 2022 har alla offentliga ytor såsom lobby, reception, bar, restaurang, stått i centrum. Även ett nytt gym har byggts i anslutning till entréplanet.

Designen har Doos Arkitekter arbetat fram. Idén var att kombinera ett modernt uttryck väl i samklang med hotellets ursprung såsom arkitekten Sven Markelius ritade byggnaden. I färgval och möblemang syns också kopplingen till 1970-talet tydligt.

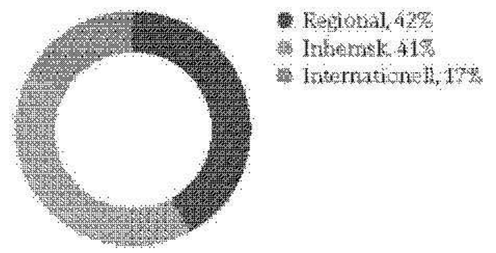
Fördelning avtalstyp, antal rum



Fördelning samarbetspartners, antal rum



Fördelning destination, antal rum



Strategi och verksamhet –
Detta är Pandox
Kort om året
Vd har ordet
Vision, affärsidé och strategi
Några slutsatser från pandemin
Hotellmarknadsdagen
Affärsmodell
Partnerskap
Verksamheten
Fastighetsförvaltning
Operatörsverksamhet
Värdeskapande i praktiken

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Operatörsverksamhet
Kraftfull återhämtning

Operatörsverksamhet är en viktig del av Pandox strategi. Kunskapen om och förmågan att kunna driva hotell i egen regi minskar risken och skapar nya affärsmöjligheter. Ett ökat affärsresande i kombination med ett starkt fritidsresande bidrog till en kraftfull återhämtning i både intäkter och resultat under året.

Aktivt ägande ger många fördelar
Pandox kan välja att driva hotellverksamheten i egen regi om det inte är möjligt att ingå ett hyresavtal på attraktiva villkor. Förmågan att ta över driften av ett hotell minskar risken när hyresavtal förfaller och/eller när hyresgästen inte kan fullgöra sina skyldigheter. Det är också värdefullt i situationer när hotell måste renoveras från grunden och det för tillfället inte är finansiellt intressant att hyra ut till tredje part. Målet är dock alltid att träffa nya hyresavtal till kommersiellt attraktiva nivåer och utveckla relationen med en befintlig eller ny hyresgäst. Pandox djupa kunskap om hotelldrift möjliggör dessutom en effektiv uppföljning av hyresgästernas prestation i hela portföljen. Operatörskunskapen skapar också möjligheter att genomföra förvärv av blandade portföljer som innehåller både hotellfastigheter och hotelldrift.

Full rörelseexponering
Inom segmentet Operatörsverksamhet tillfaller hotellens intäkter och driftnetto Pandox i sin helhet. Intäkter inkluderar rum, mat och dryck, konferensrum och andra intäktsströmmar för hotellen. Den enskilt största kostnadsposten är personal för till exempel reception, städning och restaurang. Övriga kostnadsposter är bland annat förbrukningsvaror och andra hotellrelaterade kostnader. Pandox arbetar aktivt med intäkts- och distributionsstrategier för varje hotell. Kombinationen av goda intäktsprognoser och en god resursplanering skapar förutsättningar för hög produktivitet och god lönsamhet.

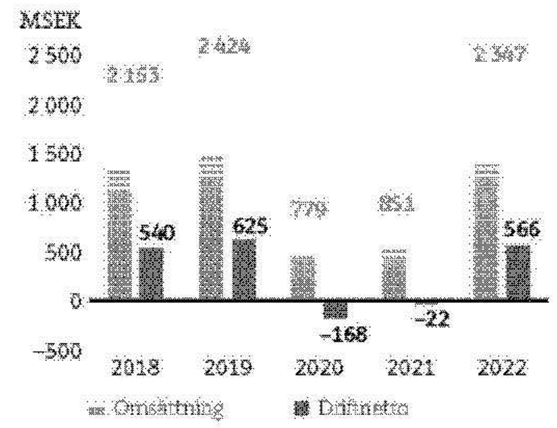
Både externa och egna varumärken
Pandox marknadsför hotellen i Operatörsverksamhet antingen under internationellt kända hotellvarumärken, som till exempel Radisson Blu, Hilton eller Novotel, eller under egna oberoende hotellvarumärken anpassade till lokala marknadsförhållanden.

Per 31 december 2022 drivs tio hotellfastigheter inom Operatörsverksamhet genom franchiseavtal, fem genom oberoende varumärken som ägs av Pandox och fem genom managementavtal.

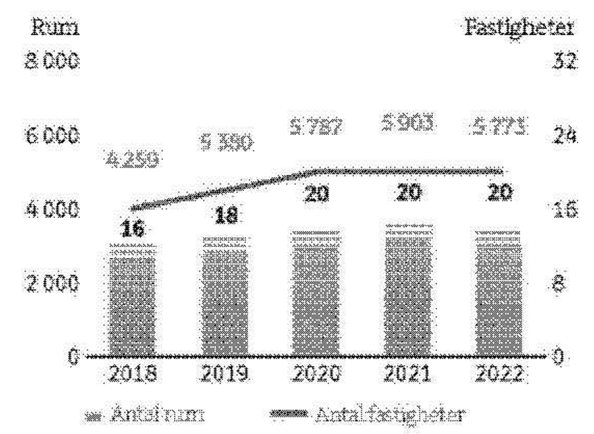
Två förvärv och en avyttring
Under året har Pandox genomfört två förvärv inom Operatörsverksamhet. Dels NH Brussels Louise i centrala Bryssel där Pandox senare under året annonserade en stor kommande renovering och därefter uthyrning till Citybox Hotels. Dels förvärvades DoubleTree by Hilton Bath för 40 MGBP. Hotellet har 176 rum och kommer att drivas under ett nytt managementavtal med Axiom Hospitality.

Pandox har också avyttrat InterContinental Montreal i Kanada. Försäljningen inkluderade både hotellfastighet och hotelldrift med ett totalt transaktionsvärde om cirka 80 MCAD. Frånträde skedde i februari 2023. I februari 2023 förvärvades också The Queens Hotel Leeds för 53 MGBP.

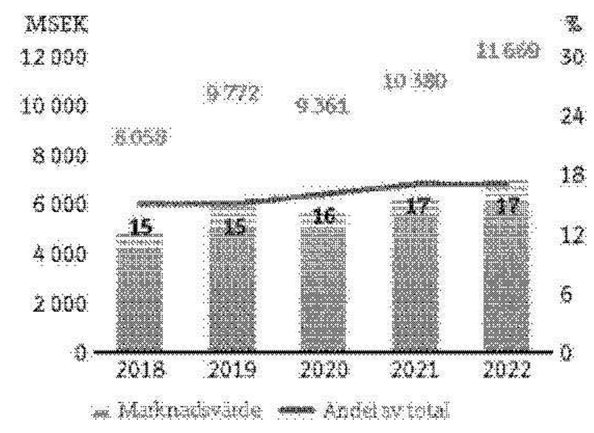
Omsättning och driftnetto



Antal rum och fastigheter



Marknadsvärde och andel av total portfölj



Strategi och verksamhet –
- Detta är Pandox
- Kort om året
- Vd har ordet
- Vision, affärsidé och strategi
- Några slutsatser från pandemin
- Hotellmarknadsdagen
- Affärsmodell
- Partnerskap
- Verksamheten
- Fastighetsförvaltning
- Operatörsverksamhet
- Värdeskapande i praktiken

Marknad och trender +

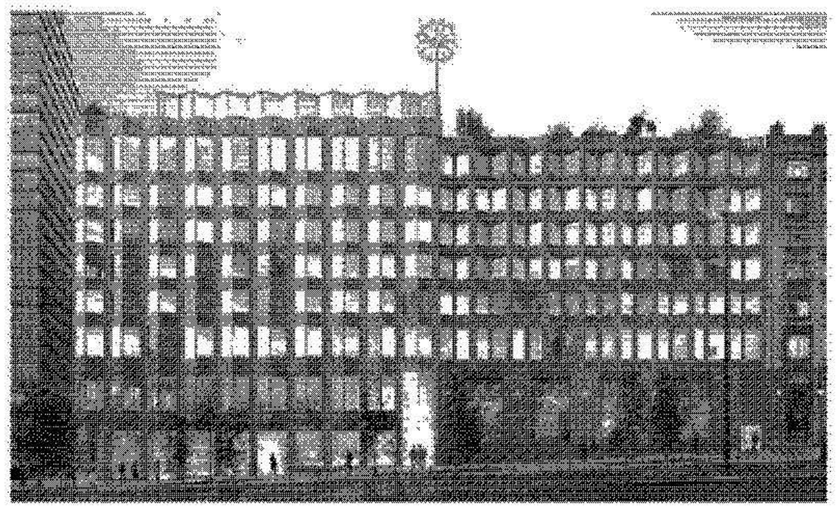
Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut



Pandox bygger ut DoubleTree by Hilton Brussels City

Efter nyöppnandet av DoubleTree by Hilton Brussels City i september 2021 annonserade Pandox under 2022 en ytterligare utbyggnad av hotellet.

Vi är övertygade om hotellets strategiska läge och potential och investerar därför cirka 35 MEUR i en stor utbyggnad om 7 300 kvm. Totalt 151 nya rum förväntas tillkomma i den nya byggnaden, utöver hotellets redan existerande 354 rum som totalrenoverats under det senaste året. Dessutom kommer Pandox att bygga en 600 kvm stor kongressal och ytterligare fyra konferensrum.

Hotellet är ursprungligen känt som "Palace Hotel" och byggdes 1908–1909 av arkitekterna Antoine Pompe och Adhémar Lener.

Utbyggnaden kommer att uppfylla de strikta hållbarhetskriterier som definieras av den internationella certifieringen BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method).

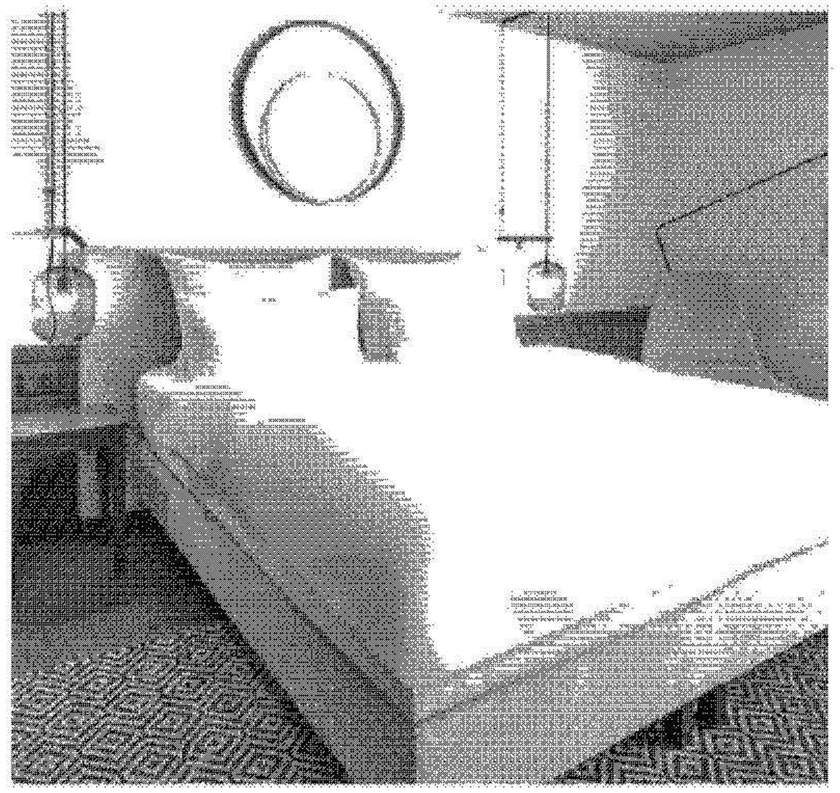
Utbyggnaden väntas stå klar under 2025.

Hotel Pomander öppnar i Nürnberg

Det renoverade och moderniserade Hotel Pomander, i hjärtat av Nürnberg, väntas återöppna i början av april 2023. Beläget nära den historiska stadskärnan och centralstationen erbjuder hotellet en perfekt utgångspunkt för att utforska stadens historia och samtid. Pandox förvärvade hotellet 2019 som sedan mitten av 2021 varit stängt för renovering.

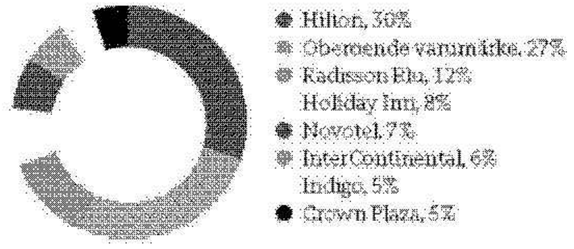
Med sina moderna faciliteter i en avslappnad stil riktar sig Hotel Pomander till både fritids- och affärsresenärer.

Hotellet är strategiskt beläget i centrala Nürnberg, som är Bayerns näst största stad och normalt sett har hög beläggning och höga snittpriser.

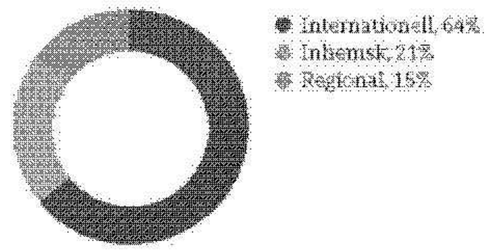


Fördelning avtalstyp, antal rum

Fördelning samarbetspartners, antal rum



Fördelning destination, antal rum



Varumärken i Operatörsverksamhet

Strategi och verksamhet –
Detta är Pandox
Kort om året
Vd har ordet
Vision, affärsidé och strategi
Några slutsatser från pandemin
Hotellmarknadsdagen
Affärsmodell
Partnerskap
Verksamheten
Fastighetsförvaltning
Operatörsverksamhet
Värdeskapande i praktiken
Marknad och trender +
Fastigheter +
Hållbarhet +
Styrning +
Finansiellt +
Ladda ner som PDF att skriva ut

Nycklarna till Pandox värdeskapande

För att göra rätt förvärv och investeringar och därmed skapa värde i hotellfastigheter krävs djup kunskap om hotellmarknaden och dess drivkrafter.

Lönsamma förvärv

Pandox har en aktiv förvärvsstrategi som bygger på industriellt kunnande, långsiktighet och förmåga att fritt agera över hela hotellvärdekedjan. Möjligheterna för Pandox att skapa värde genom förvärv ökar när förvärvsobjektet är underpresterande eller när transaktionens komplexitet är hög, till exempel i portföljer som omfattar både hotellfastigheter och hotelldrift.

Tillväxtdrivande investeringar

En stor och väldiversifierad portfölj erbjuder goda möjligheter till värdeskapande och tillväxtdrivande investeringar. Pandox för en löpande 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 tillbyggnad av befintliga hotellfastigheter.

Lönsam och hållbar drift är kärnan i Pandox verksamhet oavsett driftsmodell. Ibland väljer Pandox att ta rollen som både ägare och operatör för att säkra hotellfastighetens långsiktiga värde. Det kan vara aktuellt när hotellet är i behov av en större uppgradering och det inte finns möjlighet att ingå ett lönsamt hyresavtal med en långsiktig partner. Slutmålet är alltid att ingå ett nytt hyresavtal till kommersiellt attraktiva nivåer.

Expertis och insikter ger kunskapsfördelar

Så följer och utvecklar Pandox marknaden

Pandox har en stark affärsposition på hotellmarknaden eftersom företaget arbetar med många olika hotellvarumärken och är verksamt på många olika marknader och destinationer med olika karaktär och efterfrågan. Pandox följer och analyserar löpande viktiga trender och drivkrafter på hotellmarknaden, vilket blir underlag i diskussioner med hyresgästerna.

Pandox har en individuell affärsplan för varje hotellfastighet, där också en så kallad "peer group" med ett antal relevanta konkurrenthotell definierats, mot vilka hotellfastighetens prestation löpande utvärderas. Genom en kombination av kunskap, erfarenhet och nyfikenhet utmanar och inspirerar Pandox sina hyresgäster till att se nya affärs- och investeringsmöjligheter.

Har hotellet rätt position? Vilka investeringar är lämpliga? Vad är avkastningen om vi investerar? Hur ska risk och avkastning delas? I sin verktygslåda har Pandox dessutom kunskap om hur oberoende hotellvarumärken kan etableras.

Nyckelfrågor för en hotellfastighetsägare

Val av driftsform
- Hyresavtal
- Egen drift, franchise
- Egen drift, oberoende
- Managementavtal

Val av affärspartner
- Hotelloperatör

Avtalsstruktur
- Omsättningsbaserade hyresavtal med kontrakterad minimihyra
- Omsättningsbaserade hyresavtal utan kontrakterad minimihyra
- Fasta hyresavtal
- Andra avtalsformer

Hotellprodukt
- Ledning och organisation
- Produktivitet och lönsamhet
- Investeringar och utveckling

Revenue management
- Driva intäkter

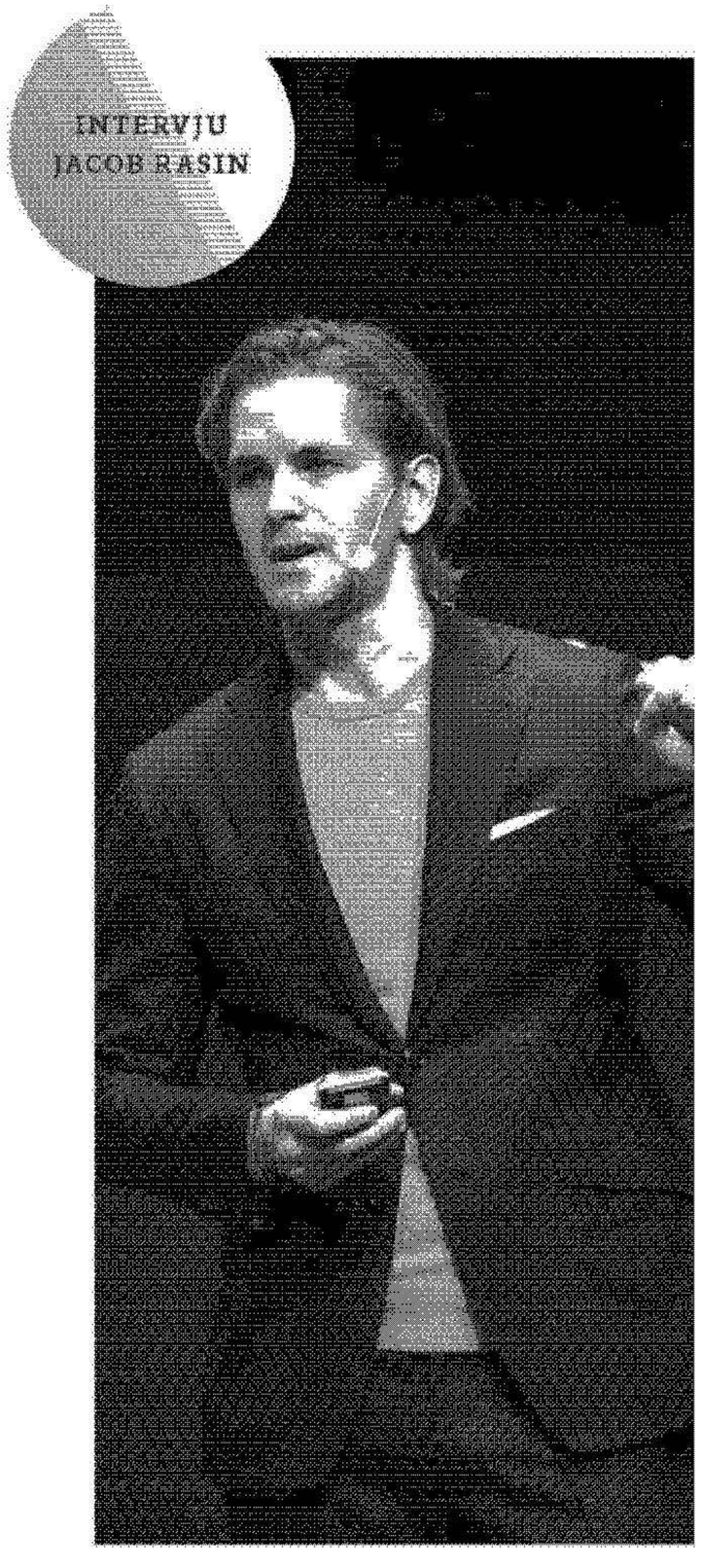
Varumärke & distribution
- Positionering
- Segmentering
- Kanaler
- Varumärke

Strategi och verksamhet –
Detta är Pandox
Kort om året
Vd har ordet
Vision, affärsidé och strategi
Några slutsatser från pandemin
Hotellmarknadsdagen
Affärsmodell
Partnerskap
Verksamheten
Fastighetsförvaltning
Operatörsverksamhet
Värdeskapande i praktiken

Marknad och trender +
Fastigheter +
Hållbarhet +
Styrning +
Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Lönsamma förvärv driver Pandox framåt



Förvärv är en viktig del av Pandox tillväxtstrategi. 27 år efter grundandet och hundratals genomförda förvärv i 15 länder har företaget byggt upp en solid förvärvsprocess som bäddar för fortsatt lönsam tillväxt. Bakom framgången ligger en gedigen hotellkunskap, ett brett nätverk och en tydlig plan för värdeskapande i varje förvärv. Jacob Rasin har arbetat på Pandox sedan 2011 och är idag Vice President Transactions. Här berättar här mer om företagets syn på förvärv och värdeskapande.

Jacob, vad har förändrats på hotelltransaktionsmarknaden efter pandemin?
– Beroende hur man ser på det kan man säga att både mycket och lite har förändrats. Under pandemin var osäkerheten kring framtiden mycket stor vilket ledde till historiskt låg aktivitet på transaktionsmarknaden. Samtidigt har det under senaste åren skapats ett läge som jag brukar kalla för "*deep pockets, but short arms*" – stora mängder kapital har byggs upp i sektorn, men som inte investerats på grund av fortsatt stor osäkerhet, främst numera på grund av högre räntor och svalare finansieringsklimat.

Vilka trender ser du just nu inom hotell- och hotellfastigheter?
– Hotellindustrin har strukturförbättrats på ett otroligt sätt genom covid. Att klara sig igenom en situation där gästerna försvann över en natt och var borta i 18 månader är en extrem utmaning. Idag skulle jag beskriva hotellbranschen som "*lean and hungry*" vilket är ett perfekt tillstånd att vara i när branschen står inför nya utmaningar.

Vissa trender vi ser är särskilt fördelaktigt för Pandox del. Dels har ordentlig hotellkunskap blivit alltmer viktig, dels har den omsättningsbaserade hyresmodellen, som är mer anpassningsbar och flexibel, vunnit ytterligare popularitet på bekostnad av den fasta hyresmodellen som av flera skäl tappar i relevans.

Hur tänker Pandox om transaktionsmarknaden närmsta åren?
– Mot bakgrund av den stora omvälvningen på finansieringsmarknaderna det senaste året ska det bli väldigt spännande att följa utvecklingen närmsta åren. En av teserna vi har är att det kommer bli tydligt att hotellindustrialister, såsom Pandox, kommer att vilja vara aktiva och förvärva, medan fastighetsinvesterare som inte har hotell som specialitet kommer att avvakta.

Vilken roll vill Pandox spela i den utvecklingen?
– Pandox expertis är och har alltid varit hotell och hotellfastigheter. Den kunskapsbasen vi byggt över åren ger oss en stark plattform att hitta och genomföra goda investeringar även i en osäker omvärld. Jag tycker att det senaste årets utveckling och osäkerhet påminner en del om Brexit och den viktiga roll utträdet spelade för att Pandox kunde etablera sig ordentligt i Storbritannien under 2017.

Vad tror du kommer krävas för att skapa värde i transaktionsmarknaden närmsta åren?
– Jag tror att det blir "*back to basic*" vilket jag ser som positivt. Det kommer att bli större fokus på det enskilda affärscaset, aktörer måste ha gedigen hotellkunskap för att skapa värde, samtidigt som de flesta aktörer står inför möjlighet till mindre och dyrare finansiering på grund av det högre ränteläget. Gratisluncherna är slut. De senaste åren har det hotellindustriella värdeskapandet fått stå i skymundan för det finanstekniska. Jag hoppas att vi ser det omvända de närmsta åren, det skulle vara bra för oss.

Varför är Pandox en bra motpart vid en transaktion?
– Min bild är att vi är bra för att vi är tydliga med vad vi vill. Vi har också genomfört så många transaktioner genom åren att de flesta vet att vi håller vad vi lovar.

Du har arbetat på Pandox i 10+ år. Hur kommer det sig att du stannat?
– Underbara kollegor internt och externt. Dagliga utmaningar som ständigt motiverar. Frihet kring hur saker kan bli gjorda. Och givetvis Pandox företagskultur Pandox Spirit.

Varför tycker du att det är roligt att arbeta med transaktioner?
– Ingen dag är den andra lik samt att du inte kan skapa långsiktigt värde utan ett genuint lagarbete.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender –

Här finns Pandox

Trender och drivkrafter

Marknads- och avtalsstruktur

Marknadsöversikt 2022

RevPAR

Pandoxaktien

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Leonardo Royal Hotel Birmingham

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender –

- Här finns Pandox
- Trender och drivkrafter
- Marknads- och avtalsstruktur
- Marknadsöversikt 2022
- RevPAR
- Pandoxaktien

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Stark position i inhemska städer

Pandox har en väldiversifierad portfölj med hotellfastigheter i 90 städer i 15 länder. Portföljen har störst exponering – cirka 80 procent mätt i antal rum – mot inhemska och regionala städer med i huvudsak inhemsk efterfrågan.

Internationella städer

Kännetecken
- Internationellt etablerade destinationer.
- Knutpunkter för internationellt resande.
- Marknader med stark köpkraft.
- Alla gästsegment representerade.
- Fortsatt potential till återhämtning från internationella långväga resenärer.

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

Pandoxfakta

18 hotell
5 995 rum

Andel av totalt antal rum 17%

Regionala städer

Kännetecken
- Växande destinationer "på väg upp".
- Framförallt regional och inhemsk efterfrågan, med vissa internationella inslag.
- Flera olika gästsegment.
- Återhämtat sig till fullo efter pandemin.

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

Pandoxfakta

62 hotell
15 015 rum

Andel av totalt antal rum 42%

Inhemska städer

Kännetecken
- Inhemsk efterfrågan primär drivkraft.
- Ingen eller begränsad internationell efterfrågan.
- Större beroende av offentlig sektor.
- Återhämtat sig till fullo efter pandemin.

Exempel i Pandox portfölj
Leeds, Sheffield, Göteborg, Jönköping, Örebro, Jyväskylä, Kuopio, Bergen, Bodø, Dortmund, Mönchengladbach och Wolfsburg.

Pandoxfakta

77 hotell
14 480 rum

Andel av totalt antal rum 41%

Total portfölj

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

Portföljtänk minskar risken
Genom att kombinera olika marknader, typer av efterfrågan och varumärken balanserar Pandox ut svängningar på enskilda marknader. Det ökar motståndskraften och minskar risken. Inhemsk och regional efterfrågan väger tyngst.

Pandoxfakta

157 hotell
35 490 rum
15 länder*
90 städer

* Inräknat delmarknaderna England, Wales, Nordirland och Skottland

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender –

Här finns Pandox

Trender och drivkrafter

Marknads- och avtalsstruktur

Marknadsöversikt 2022

RevPAR

Pandoxaktien

Fastigheter +

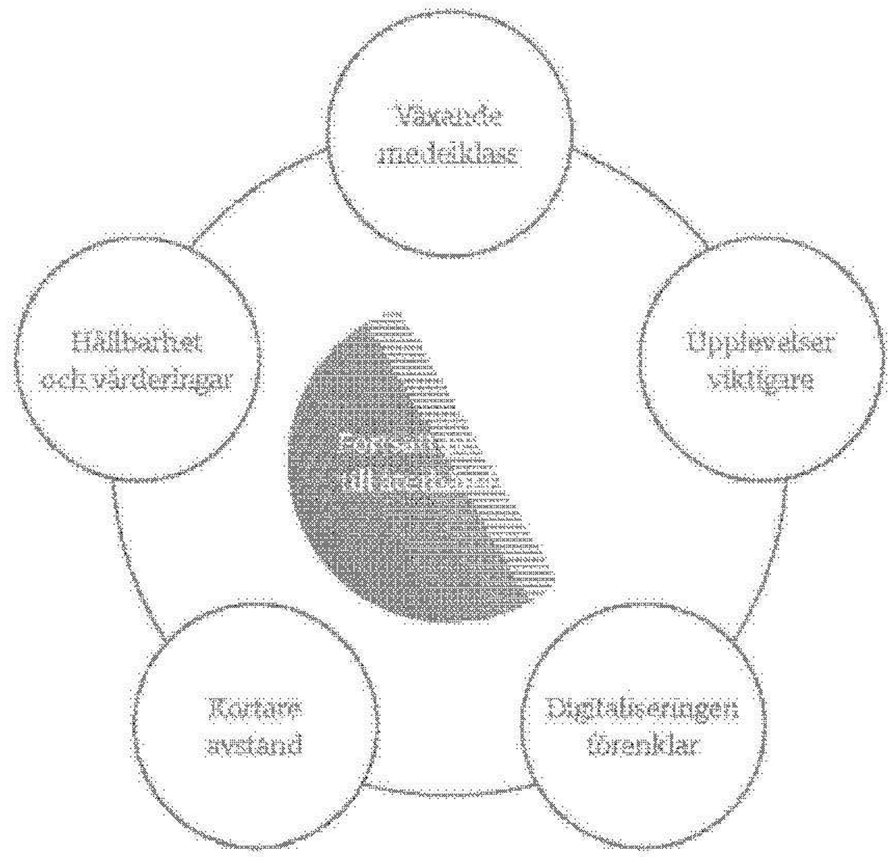
Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Trender i rätt riktning för Pandox

Pandox är aktivt i en dynamisk bransch med flera starka trender och drivkrafter: ett ökat välstånd, en växande medelklass, ett mer sammanflätat affärs- och fritidsliv kombinerat med digitaliseringens möjligheter. Pandemin har inte förändrat människors grundläggande behov av att resa.



Växande medelklass

Världens befolkning växer och dess medelklass med den – något som normalt medför ett ökat resande. Människor lever också längre vilket innebär att många söker nya reseupplevelser även senare i livet. Resandet har ofta hög prioritet.

Upplevelser viktigare

Den nya generationens konsumenter är ofta mer intresserade av att samla på upplevelser än materiella ting. Kännetecknande för dem kan vara att de letar efter den bästa destinationen, det bästa boendet och den bästa matmenyn. Hotell är inte längre bara en plats för övernattning utan en del av en livsstil. Pandemin har gjort att människor värdesätter sin frihet högre än tidigare.

Digitaliseringen förenklar

Digitalisering är en trend som har förstärkts ytterligare under pandemin. Digitaliseringen har krympt världen och suddat ut gränsen mellan arbete och fritid. Den har också skruvat upp förändringstakten och gjort det mycket enklare att boka både resor och boende. Pandemin har gjort att de digitala kraven ökat i den fysiska hotellmiljön.

Kortare avstånd

De allra flesta gäster kommer till sitt hotell med hjälp av bil, buss och tåg. Lågprisflyg på både korta och långa distanser är också en stark underliggande drivkraft för hotellindustrin.

Hållbarhet och värderingar

Hållbarhetskraven ökar i takt med att konsumenternas och samhällets kunskapsnivå ökar. För konsumenter blir det allt viktigare att den tjänst man köper motsvarar ens egna värderingar. Pandemin har varit en katalysator för hållbarhet både bland företag och privatpersoner.

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender –

Här finns Pandox

Trender och drivkrafter

Marknads- och avtalsstruktur

Marknadsöversikt 2022

RevPAR

Pandoxaktien

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Höga inträdesbarriärer på en hotellmarknad i ständig utveckling

Pandox är en ledande hotellfastighetsägare i Europa med en aktiv ägarmodell som täcker hela hotellvärdekedjan. Hotellfastighetsmarknaden är fragmenterad med goda tillväxtmöjligheter.

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.

Höga inträdesbarriärer

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 väldiversifierad hotellfastighetsportfölj är ännu svårare att återskapa då det krävs ett långsiktigt perspektiv och en internationell närvaro.

Behovet av operatörskunskap ökar

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. Utvecklingen har skapat utrymme för Pandox att ta över driften när förutsättningarna för ett lönsamt hyresavtal saknas.

Flexibilitet och snabbhet skapar möjligheter

Pandox paneuropeiska position och förmåga att arbeta med alla driftsmodeller skapar tydliga konkurrensfördelar och tillväxtmöjligheter. Pandox kärnaffär är att förvärva och förädla hotellfastigheter och hyra ut dem till starka hotelloperatörer under omsättningsbaserade hyresavtal, där Pandox hyresintäkter växer i takt med operatörens omsättning. Pandox rör sig fritt över hela hotellvärdekedjan och kan driva hotellverksamhet i fastigheter som företaget äger. Det minskar risken och skapar nya affärsmöjligheter.

... 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 asset light-strategier som kräver mindre kapital, med fokus på framförallt distribution (bokningar) och varumärkesutveckling (franchising). 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 mer än förändrat

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 verksamhet +

Marknad och trender –

Här finns Pandox

Trender och drivkrafter

Marknads- och avtalsstruktur

Marknadsöversikt 2022

RevPAR

Pandoxaktien

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Hyresavtalet centralt för Pandox

Hyresavtal är den dominerande avtalsmodellen för Pandox. Hyresavtalet har tydliga fördelar både för fastighetsägare och hyresgäst eftersom det gör det möjligt att dela avkastning, risk och investeringar mellan parterna. Pandox arbetar med samtliga driftsmodeller i hotellfastighetsmarknaden.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

1 Hyresavtal

Avtal med många fördelar

Pandox arbetar med omsättningsbaserade hyresavtal, ofta med en kontrakterad miniminivå. Avtalsmodellen har flera fördelar:

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

Så fungerar det

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 Pandox hyresintäkt och vice versa. Hotellfastighetsägare och hotelloperatör delar därmed både uppsida och nedsida och har tydliga gemensamma incitament att öka hotellets lönsamhet och därmed hotellfastighetens värde. I många hyresavtal finns också kontrakterade miniminivåer under vilka hyresintäkten inte kan falla. De täcker de kapitalkostnader Pandox har för fastigheternas finansiering. I några enstaka fall har Pandox också fasta hyresavtal.

Intresset för hyresavtalet ökar

Pandox har genom åren förvärvat, förnyat och nytecknat ett stort antal hyresavtal på befintliga och nya marknader och ser ett ökat intresse för avtalsformen. En förklaring är en ökad specialisering i hotellmarknaden och framväxten av starka regionala hotelloperatörer som delar synen på hyresavtalets fördelar. Pandemin har ytterligare stärkt argumenten för omsättningsbaserade hyresavtal. För Pandox som hotellfastighetsägare är hyresavtalet en central del av värdeskapandet i hotellverksamheten eftersom det bidrar till delade investeringar och delad risk.

OPERATÖRSVERKSAMHET

2 Egen drift med varumärke under franchiseavtal

När en hotellfastighetsägare äger både hotellfastigheten och hotellrörelsen kan ett franchiseavtal med en varumärkesägare vara lämpligt. Hotellfastighetsägaren kan då dra fördel av franchisegivarens varumärke och distributionskraft. Vanligen betalar franchisetagaren royaltyavgifter baserade på omsättningen samt ytterligare avgifter för tillgång till andra tjänster. Franchiseavtal är vanliga i Operatörsverksamhet.

3 Egen drift med oberoende varumärke

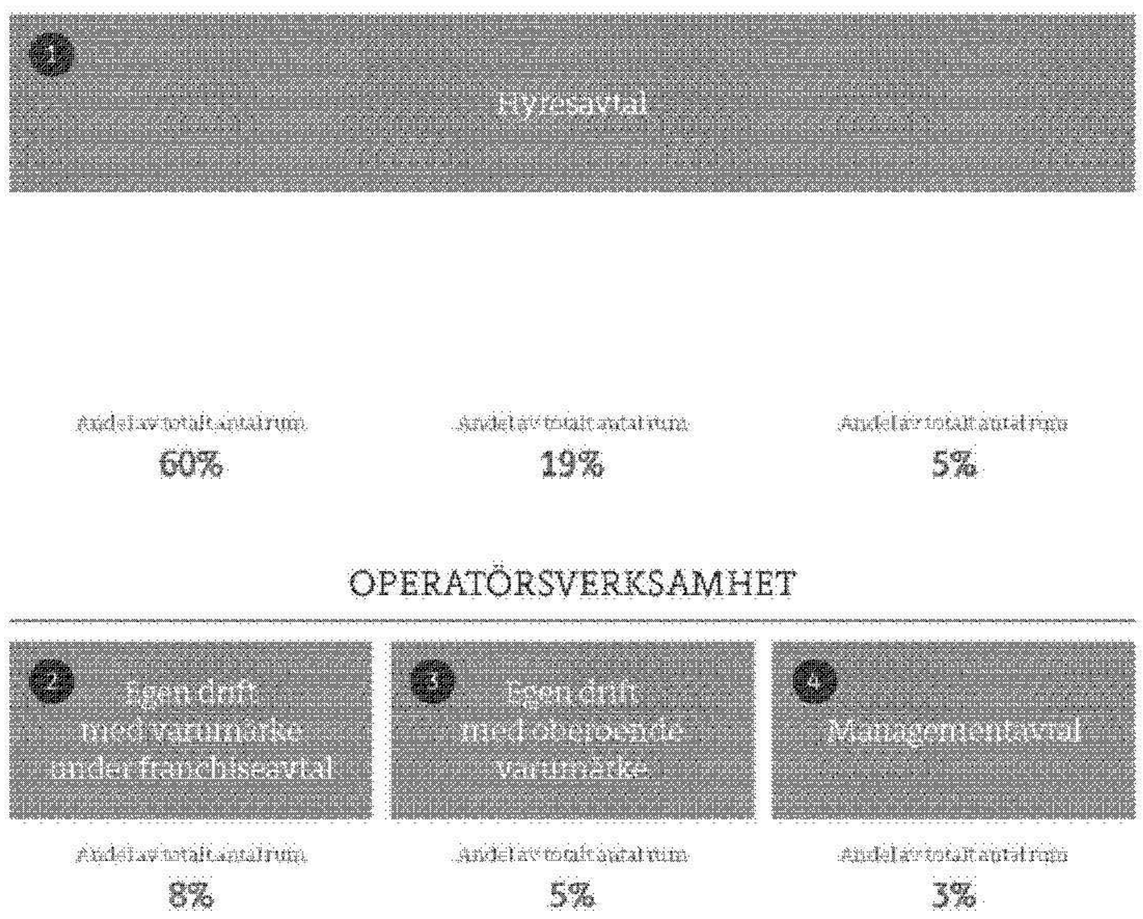
I vissa fall kan det vara bättre att ge hotellet en helt egen profil med hjälp av ett oberoende varumärke som Pandox själv skapat, till exempel i en lokal marknad där ett internationellt varumärke har låg igenkänningsfaktor och kostnaden för rättigheter och distribution inte är motiverade.

4 Managementavtal

Ett managementavtal är ett agentavtal där hotellfastighetsägaren även äger hotellrörelsen och uppdrar åt en hotelloperatör att driva och förvalta hotellet för hotellfastighetsägarens räkning. För detta betalar fastighetsägaren en managementavgift, som ofta är omsättningsbaserad, till operatören.

Managementavtal är ofta mycket långa och innebär att operatören förbinder sig att driva hotellet enligt givna varumärkesstrategier. Med denna avtalsstruktur bär hotellfastighetsägaren samtliga investeringsåtaganden, vilket innebär ett ekonomiskt ansvar för både hotelldriften och fastigheten.

De fyra driftsmodellerna i hotellfastighetsmarknaden



Strategi och verksamhet +

Marknad och trender –

Här finns Pandox

Trender och drivkrafter

Marknads- och avtalsstruktur

Marknadsöversikt 2022

RevPAR

Pandoxaktien

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Snabb och stark marknadsåterhämtning under 2022

Hotellmarknaden har under 2022 återgått till ett nära nog normalt säsongsmönster och affärsmix, och från ett nominellt RevPAR-perspektiv återhämtat sig fullt ut efter pandemin. Året inleddes svagt med en hotellmarknad i ett säsongs- och restriktionsmässigt vänteläge. När restriktionerna avvecklades ökade efterfrågan kraftigt, inledningsvis drivet av fritidssegmentet och med en liknande trend som tidigare där regionala städer var relativt starkare än storstäderna. I takt med återöppning av fysiska kontor och en ökad rese- och mötesaktivitet bidrog även företagssegmentet till att efterfrågan och beläggningsgraden i Europa uppgick till 46 procent i det första kvartalet.

Kraften i återhämtningen tilltog under våren. Storbritannien, Danmark och Norge, som tidigt slopade sina corona-restriktioner, utvecklades starkare än exempelvis Tyskland och Finland där återöppningen skedde senare och där återhämtningen tog ordentlig fart först mot slutet av det andra kvartalet. Framåt sommaren noterades ett minskat beläggningsgap mellan stora internationella städer och regionala städer och för Europa som helhet uppgick beläggningen till 70 procent i det andra kvartalet. Även snittprisutvecklingen var stark under våren, främst drivet av uppdämd efterfrågan från fritidssegmentet. Snittpriserna under veckodagarna, som är mest beroende av affärsdominerad efterfrågan, förbättrades också successivt efter påsk.

Den goda utvecklingen höll i sig över sommaren och drevs främst av en stark och uppdämd efterfrågan från fritidssegmentet under helger och under semesterperioden. Hemestertrenden bestod och i jämförelse med 2021 noterades även väsentligt högre beläggningstal för storstäder, vilket förklaras av betydligt fler evenemang. Framåt hösten förbättrades successivt efterfrågan från affärsrespektive mötessegmenten och antog mer normala nivåer i flertalet marknader mot slutet av det tredje kvartalet. Det för hotellnäringen viktiga intra-europeiska resandet normaliserades samtidigt som internationella ankomster till Europa kraftigt förbättrades. Beläggningen uppgick i det tredje kvartalet till cirka 75 procent för Europa som helhet.

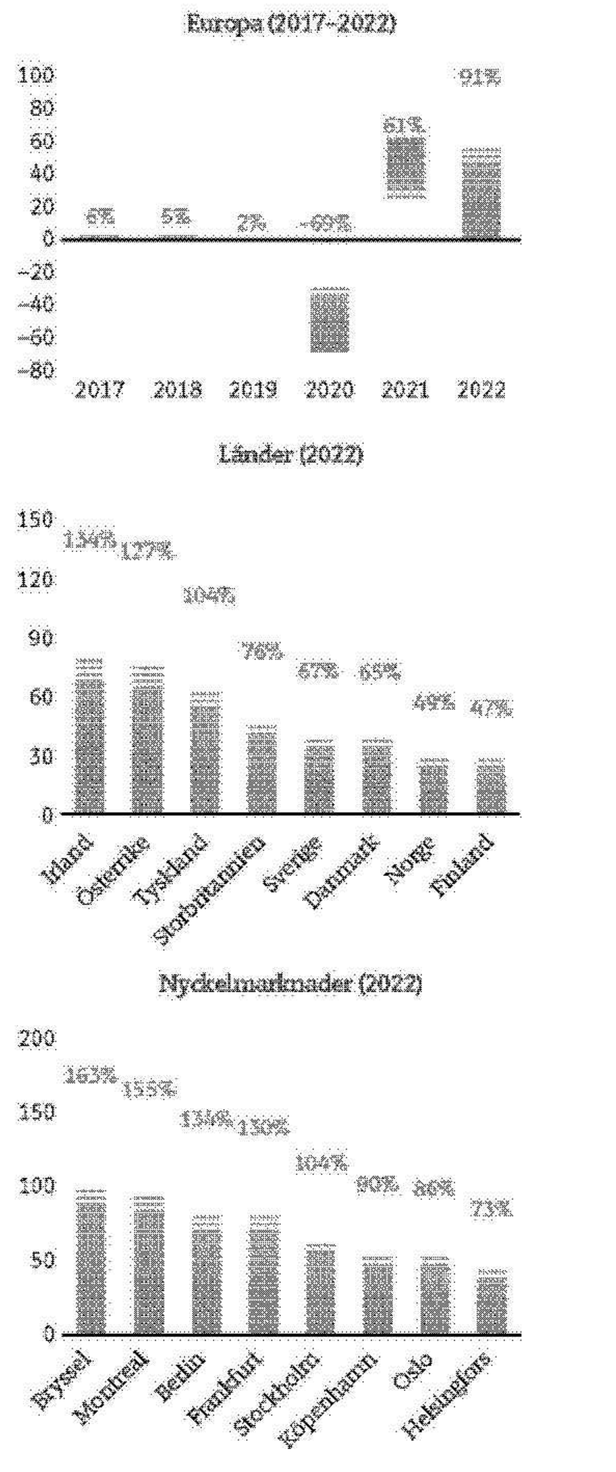
Det fjärde kvartalet följde samma mönster som det tredje kvartalet, med en beläggningsgrad som var något lägre än 2019 års nivå samtidigt som snittpriset etablerade sig på betydligt högre nivåer än innan pandemin. I Europa uppgick beläggningsgraden till 66 procent i det fjärde kvartalet. Affärsefterfrågan förbättrades men nådde inte riktigt upp till prepandemiska nivåer.

Ytterligare potential i vissa efterfrågesegment

Under 2022 var inhemsk fritidsefterfrågan genomgående stark samtidigt som inhemsk affärsefterfrågan förbättrades väsentligt i takt med att året gick. Generellt sett utvecklades destinationer med ett större beroende av internationellt resande sämre, i synnerhet destinationer med större andel långdistansflyg. Även marknader med en stor andel internationella möten och större events släpade efter.

Generellt sett var RevPAR i slutet av 2022 tillbaka på nivåer före pandemin (nominellt), dock med den skillnaden att snittpriserna var högre och beläggningen något lägre. Viss internationell efterfrågan saknades fortsatt och det finns därmed potential till förbättring. Det gäller också större möten och mässor som tar längre tid att planera in och fylla upp. Avvecklade covid-19-restriktioner i Kina bör också kunna leda till ökat kinesiskt resande till Europa, framför allt under andra halvåret 2023. Det gynnar i synnerhet större klassiska turistmål och storstäder men också flygplatshotell vid större flygplatser.

RevPAR-tillväxt på viktigare geografiska marknader



Källa: STR Global, Benchmarking Alliance, Statistics Finland. Baserat på totalt antal rum i marknaden.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender –

Här finns Pandox

Trender och drivkrafter

Marknads- och avtalsstruktur

Marknadsöversikt 2022

RevPAR

Pandoxaktien

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

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 sida 27.

Daglig bevakning och analys

RevPAR är en del av Pandox affärsuppföljning. I affärssegmentet Fastighetsförvaltning sker uppföljning av RevPAR löpande medan den i Operatörsverksamhet 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 26.

Stark RevPAR-utveckling 2022

Snittpriserna har utvecklats mycket starkt på de flesta marknader under året och mer än väl kompenserat för en beläggningsgrad som inte fullt ut nått upp till 2019 års nivåer. 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.

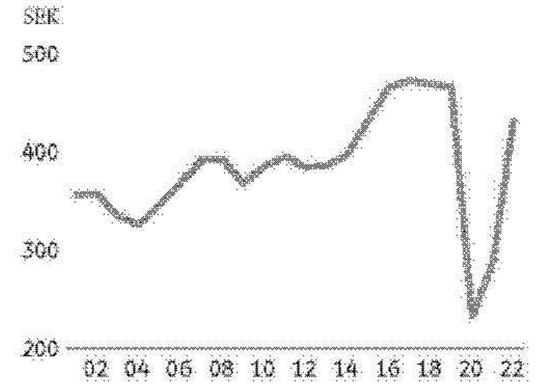
Från RevPAR till hyresintäkt

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 kundanskaffning, till exempel distribution och marknadsföring, är ett mer relevant mått för en hotelloperatör.

Sverige RevPAR realt*



Källa: SCB, Pandox
*Inflationsjusterat (KPI)

REVPAR STADSKATEGORIER MED EXEMPEL PÅ STÄDER

SEK	2022	2021	Förändring,%
Internationella städer			
London	1 684	685	146
Amsterdam	1 105	297	273
Dublin	1 401	451	211
Regionala städer			
Köpenhamn	980	515	90
Köln	699	325	115
Stockholm	759	378	103
Manchester	766	481	59
Inhemska städer			
Leeds	763	477	60
Dortmund	482	257	88
Kuopio	671	545	23
Linköping	497	334	49
Sheffield	663	401	65

Källa: Statistikcentralen Finland, STR Global, Benchmarking Alliance, SCB Sverige

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender –

Här finns Pandox

Trender och drivkrafter

Marknads- och avtalsstruktur

Marknadsöversikt 2022

RevPAR

Pandoxaktien

Fastigheter +

Hållbarhet +

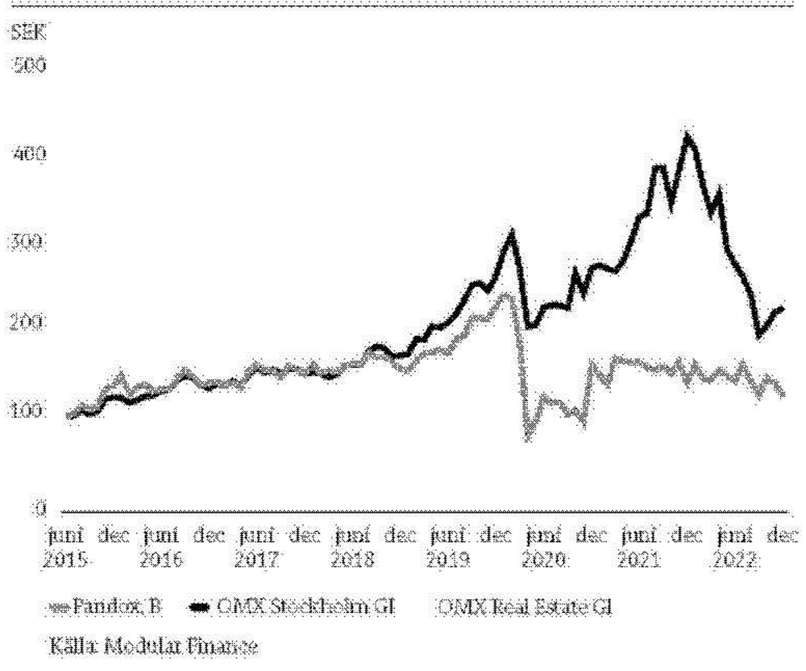
Styrning +

Finansiellt +

Aktien och ägarstrukturen

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.

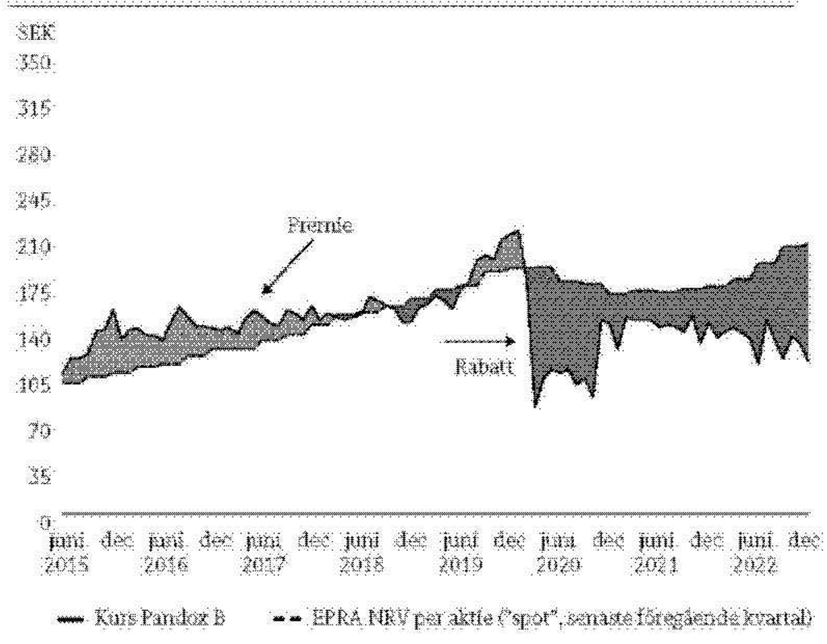
PANDOXAKTIENS TOTALAVKASTNING
18 juni 2015–31 december 2022



Källa: Modular Finance

Pandox totalavkastning över tid
Pandoxaktiens totalavkastning under 2022 var –20 procent. Räknat från aktiens första handelsdag, den 18 juni 2015, uppgick totalavkastningen vid årets slut till +22 procent.

PANDOXAKTIEN OCH EPRA NRV PER AKTIE
18 juni 2015–31 december 2022



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

Se sida 152 för definition av Pandox substansvärde enligt EPRA NRV.

ÅRSSTÄMMA
Pandox AB:s årsstämma äger rum tisdagen den 12 april 2023. För information om årsstämman och formerna för dess genomförande, besök pandox.se.

Årsstämmokalender

Avstämningsdag för årsstämma	31 mars 2023
Årsstämma	12 april 2023

FÖRSLAG TILL UTDELNING
Styrelsen föreslår årsstämman 2023 att en utdelning om 2,50 (–) SEK per aktie, motsvarande totalt 460 (–) MSEK, lämnas för räkenskapsåret 2022.

FINANSIELL KALENDER

Årsstämma 2023	12 april 2023
Delårsrapport januari–mars 2023	26 april 2023
Delårsrapport april–juni 2023	14 juli 2023
Delårsrapport juli–september 2023	26 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023	8 februari 2024

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

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender –

Här finns Pandox

Trender och drivkrafter

Marknads- och avtalsstruktur

Marknadsöversikt 2022

RevPAR

Pandoxaktien

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Anledningar till att investera i Pandox

Vid årsskiftet 2022/2023 utgjorde börsnoterade fastighetsbolag cirka 3 procent av värdet i FTSE Global All Cap Index med bostäder, handel, kontor, industri och logistik som dominerande segment. Hotellfastigheter utgör en mindre del av fastighetsmarknaden.

Få börsnoterade specialister (konkurrenter)
Börsnoterade specialister inom hotellfastigheter i Europa är förutom Pandox (Nasdaq Stockholm, PNDX), PPHE Hotel Group (London Stock Exchange, PPH) och Covivio Hotels (Euronext Paris, COVH). Andra fastighetsbolag med en betydande hotellfastighetsexponering är bland annat Aroundtown (Frankfurt Stock Exchange, AT1) och Balder (Nasdaq Stockholm, BALD). I USA finns flera större börsnoterade hotellfastighetsägare.

Hotellfastigheter är ett krävande tillgångsslag
Hotellfastigheter är ett tillgångsslag som kräver specialisering, aktivt ägande och ett industriellt perspektiv för framgångsrikt värdeskapande. Tid är också en viktig nyckel till framgång. Det tar lång tid att förvärva lämpliga fastigheter, genomföra investeringar och bygga relationer med de hotelloperatörer och affärspartners som kan utveckla och realisera hotellens fulla potential.

Svårt att kopiera större hotellportföljer
Det är svårt att bygga större hotellportföljer. Även om det finns kapital tillgängligt för förvärv krävs systematiskt och långsiktigt arbete i en tuff internationell miljö för att skapa en portfölj med en attraktiv risk- och avkastningsprofil. Pandox hotellfastighetsportfölj är i det perspektivet unik.

Goda tillväxtmöjligheter	Väl positionerat för tillväxt i hotellmarknaden	Fortsatt normalisering av hotellmarknaden med ökad efterfrågan från Asien, grupper och företag
	Låg marknadsandel i hotellfastighetsmarknaden	<1% Pandox marknadsandel mätt i antal rum på nuvarande marknader
Stark marknadsposition	Hög exponering mot stabil inhemsk och regional efterfrågan	80% Av antalet rum i inhemska och regionala städer
	Attraktiv partner i hotellmarknaden	>30 Hoteloperatörer och varumärken i portföljen
Balanserad risk	Verksamma i hela värdekedjan	Förmåga att även driva hotell i egen regi sänker risk och skapar möjligheter
	God potential från rörliga hyror och gott skydd från minimihyror och fasta hyror	Positiv cash earnings och god finansiell ställning genom hela pandemin

Analytiker som följer Pandox

ABG Sundal Collier
Fredrik Stensved
Markus Henriksson

Carnegie
Fredric Cyon
Erik Granström

DNB
Simen Mortensen
Niklas Wetterling

Handelsbanken
Johan Edberg
Oscar Lindqvist

Kepler Cheuvreux
Aibin Sandberg

Green Street
Edoardo Gili

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender –

Här finns Pandox

Trender och drivkrafter

Marknads- och avtalsstruktur

Marknadsöversikt 2022

RevPAR

Pandoxaktien

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

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 2022 var sista betalkurs för B-aktien 116,40 (146,00) SEK och det synliga börsvärdet var 12 670 (15 892) MSEK. Inräknat de onoterade A-aktierna till samma kurs som B-aktierna var börsvärdet 21 358 (26 842) MSEK.

Under 2022 var värdeutvecklingen på Pandoxaktien –20 (+0,5) procent, jämfört med OMX Stockholm Benchmark PI index –23 (+32) procent och OMX Stockholm Real Estate PI index –45 (+44) procent.

Räknat från första handelsdag den 18 juni 2015 hade värdet på Pandoxaktien vid årsskiftet 2022/2023 stigit med 9 procent jämfört med 80 procent för OMX Stockholm Real Estate PI index och 84 procent för OMX Stockholm Benchmark PI index. Pandoxaktiens totalavkastning var under samma period +22 procent.

Handel och likviditet
Handeln på Nasdaq Stockholm svarade för 35 (44) procent av all handel i Pandoxaktien under 2022. Under året omsattes cirka 48 (79) miljoner B-aktier på Nasdaq Stockholm, motsvarande cirka 44 (73) procent av utestående B-aktier vid årets slut, till ett värde om cirka 6 300 (9 900) MSEK. Genomsnittlig dagsomsättning på Nasdaq Stockholm uppgick under året till 188 413 (312 085) aktier, vilket motsvarade cirka 25 (45) MSEK i värde.

Handel på andra marknadsplatser än Nasdaq Stockholm uppgick till 65 (56) procent. Sett till avslutstyp uppgick löpande handel med direktavslut över börs till 33 (44) procent och avslut med efterregistrering på börs till 29 (25) procent.

Ägarbild och antal aktier
Per 31 december 2022 hade Pandox 8 872 (10 760) aktieägare. Pandox största ägare var Eiendomsspar AS, Helene Sundt AB och Christian Sundt AB. Övriga större ägare var i fallande ordning AMF Försäkring & Fonder, Alecta Pensionsförsäkring och Fjärde AP-fonden.

Totalt antal aktier uppgick till 183 849 999, fördelat på 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier. A-aktien berättigar innehavaren till tre röster och B-aktien berättigar till en röst.

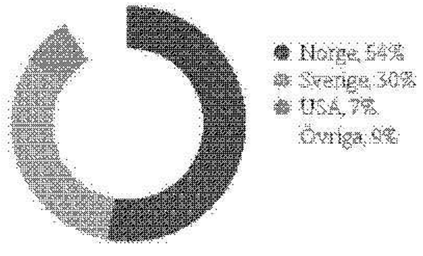
Största aktieägare per 31 december 2022
De femton största registrerade aktieägarna efter röstetal

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Andel av aktiekapital (%)	Andel av röster (%)
Eiendomsspar AS	37 314 375	10 144 375	25,8	36,6
Helene Sundt 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		25 571 387	13,9	7,7
Alecta Pensionsförsäkring		6 787 577	3,7	2,0
Fjärde AP-fonden		4 157 467	2,3	1,3
Vanguard		3 521 988	1,9	1,1
BlackRock		3 074 921	1,7	0,9
Länsförsäkringar Fonder		3 070 659	1,7	0,9
Swedbank Robur Fonder		2 300 704	1,3	0,7
Norges Bank		2 174 821	1,2	0,7
Nordea Fonder		1 523 436	0,8	0,5
PGIM Investments		1 402 297	0,8	0,4
Handelsbanken Fonder		1 389 118	0,8	0,4
APG Asset Management		1 347 213	0,7	0,4
Summa topp 15 ägare	74 628 750	75 690 337	81,8	89,7
Övriga ägare	371 250	33 159 662	18,2	10,3
Summa	**75 000 000**	**108 849 999**	**100**	**100**

Information sammanställd av Monitor per 31 december 2022.
Källor: Euroclear Sweden, Morningstar, Finansinspektionen, Nasdaq och Millistream.

Ägare per kategori i procent av kapitalet
31 december 2022

Ägare per land i procent av kapitalet
31 december 2022



Information sammanställd av Monitor per 31 december 2022.
Källor: Euroclear Sweden, Morningstar, Finansinspektionen, Nasdaq och Millistream.

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: 21 358 MSEK (A- och B-aktier)
Aktiens volatilitet:
38,1% (från 18 juni 2015, årsbasis)
Aktiens betavärde:
1,07 (från 18 juni 2015, OMXSBPI)
Genomsnittlig dagsomsättning:
188 413 aktier (2022)

Källa: Nasdaq, InFront, Euroclear, Monitor, Pandox.
Per 31 december 2022.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender –

Här finns Pandox

Trender och drivkrafter

Marknads- och avtalsstruktur

Marknadsöversikt 2022

RevPAR

Pandoxaktien

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

NYCKELTAL

	2022	2021	2020	2019	2018
Nyckeltal per aktie, efter utspädningseffekter [1]					
Totalt driftnetto, SEK	18,68	10,91	10,06	18,43	18,25
Årets resultat, SEK	22,94	3,32	–7,61	15,91	16,83
Cash earnings, SEK [3]	11,18	3,88	3,64	12,84	11,28
Eget kapital, SEK [3]	167,15	137,14	129,88	143,32	127,63
Substansvärde (EPRA NRV), SEK	205,03	173,54	167,60	186,40	164,04
Utdelning, SEK [2]	2,50	—	—	—	4,70
Börsvärde och avkastning					
Börsvärde, MSEK	23 976	26 842	26 658	38 976	24 555
Avkastning, Pandoxaktien, %	–20	0,5	–33,9	45,2	–7,5
Avkastning OMX Stockholm Benchmark Index, %	–23	32	10,9	26,3	–8,3
Avkastning OMX Stockholm Real Estate Index, %	–45	44	–5,9	59,2	9,7
Utdelningsandel av cash earnings, %	22,4	—	—	—	41,6
Utdelningsandel av EPRA NRV, %	1,2	—	—	—	2,9
Direktavkastning, %	2,2	—	—	—	3,2
Aktien					
Stängningskurs B-aktien, SEK	116,40	146,00	145,20	212,00	146,60
Högsta kurs under året, SEK	153,30	168,10	227,50	219,50	170,00
Lägsta kurs under året, SEK	103,60	123,60	50,20	143,00	135,00
Genomsnittskurs under året, SEK	132,30	144,40	110,76	182,55	151,73
Genomsnittlig dagsomsättning, antal B-aktier (Nasaq Stockholm)	188 413	312 085	708 576	120 273	120 121
Viktat genomsnittligt antal A-aktier, före utspädningseffekter, tusental	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
Viktat genomsnittligt antal A-aktier, efter utspädningseffekter, tusental	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
Antal A-aktier vid periodens slut, tusental	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
Viktat genomsnittligt antal B-aktier, före utspädningseffekter, tusental	108 850	108 850	108 850	95 053	92 499
Viktat genomsnittligt antal B-aktier, efter utspädningseffekter, tusental	108 850	108 850	108 850	95 053	92 499
Antal B-aktier vid periodens slut, tusental	108 850	108 850	108 850	108 850	92 499
Viktat genomsnittligt antal aktier totalt, efter utspädningseffekter, tusental	183 850	183 850	183 850	170 053	167 499
Totalt antal aktier vid periodens slut, tusental	183 850	183 850	183 850	183 850	167 499

[1] För definitioner av nyckeltal se sidan 151.
[2] För 2022 anges styrelsens förslag till utdelning.
[3] Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

AKTIEKAPITALETS UTVECKLING

		Förändring i antal aktier		Antal aktier efter transaktionen			Aktiekapital, SEK	
År	Händelse	B	A	B	A	Totalt	Förändring	Totalt
1994	Bildande	2 500	—	2 500	—	2 500	150 000	150 000
1995	Nyemission	1 250 000	—	1 252 500	—	1 252 500	75 000 000	75 150 000
1995	Fondemission	1 247 500	—	2 500 000	—	2 500 000	74 850 000	150 000 000
1997	Split 4:1	7 500 000	—	10 000 000	—	10 000 000	—	150 000 000
1998	Nyemission	5 000 000	—	15 000 000	—	15 000 000	75 000 000	225 000 000
2000	Nyemission	9 900 000	—	24 900 000	—	24 900 000	148 500 000	373 500 000
2013	Nyemission	100 000	—	25 000 000	—	25 000 000	1 500 000	375 000 000
2015	Nytt aktieslag och aktiesplit 6:1	50 000 000	75 000 000	75 000 000	75 000 000	150 000 000	—	375 000 000
2016	Nyemission	7 499 999	—	82 499 999	75 000 000	157 499 999	18 749 998	393 749 998
2017	Nyemission	10 000 000	—	92 499 999	75 000 000	167 499 999	25 000 000	418 749 998
2019	Nyemission	16 350 000	—	108 849 999	75 000 000	183 849 999	40 875 000	459 624 998

Källa: Euroclear, Pandox.

AKTIEFÖRDELNING PER 31 DECEMBER 2022

Innehav	Antal aktieägare	Andel av aktiekapital (%)	Andel av röster (%)
1–500	7 675	0,4	0,2
501–1 000	512	0,2	0,1
1 001–5 000	465	0,6	0,3
5 001–10 000	68	0,3	0,2
10 001–20 000	27	0,2	0,1
20 001–50 000	39	0,7	0,4
50 001–	86	91,9	95,6
Anonymt ägande	—	5,8	3,2
Summa	**8 872**	**100**	**100**

Källa: Monitor per 31 december 2022.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter –

Geografisk översikt

Fastighetsportfölj

Värdeförändring fastigheter

Hotellfastighetsförteckning

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Hotelism by Pandox

3

Fastigheter

Pandox hotellfastighetsportfölj består av 157 hotell med cirka 35 490 hotellrum i 15 länder och 90 destinationer. Hotellen drivs under olika typer av avtal och marknadsförs under välkända hotellmärken. Pandox har också genom åren skapat ett antal oberoende varumärken.

The Queens Hotel Leeds

Pandox

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter –

- Geografisk översikt
- Fastighetsportfölj
- Värdeförändring fastigheter
- Hotellfastighetsförteckning

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Belgien

Antwerpen

Brysse

Destination

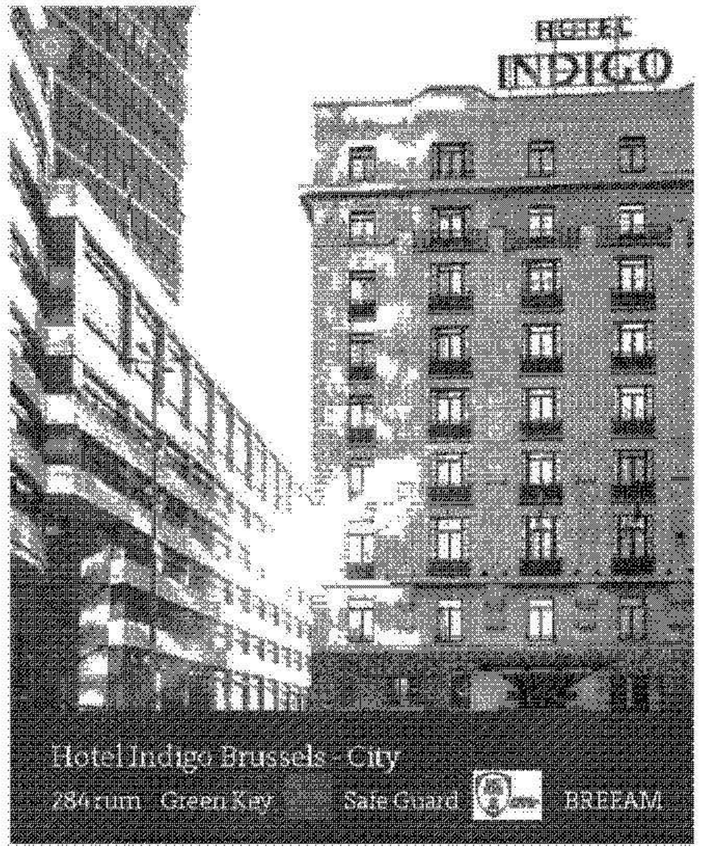
- Internationell
- Regional
- Inhemsk

Andel av portföljen

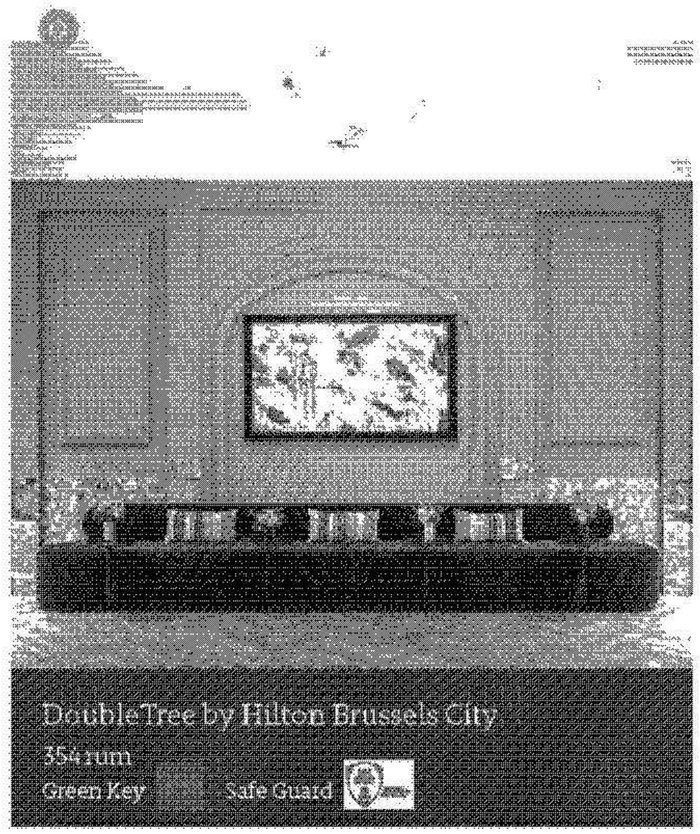
6% 10 hotell

8% 2732 rum

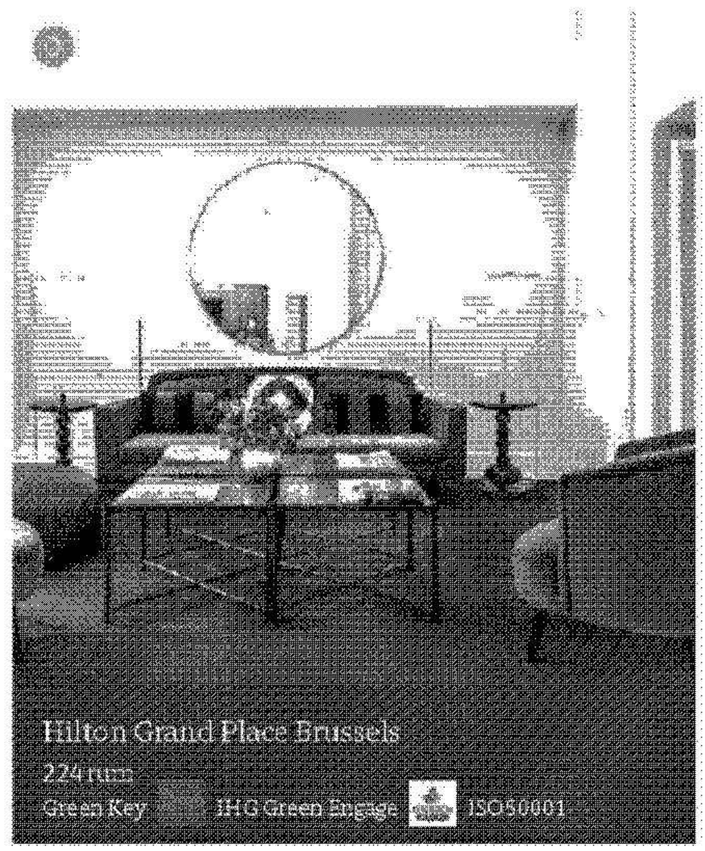
8% av marknadsvärdet



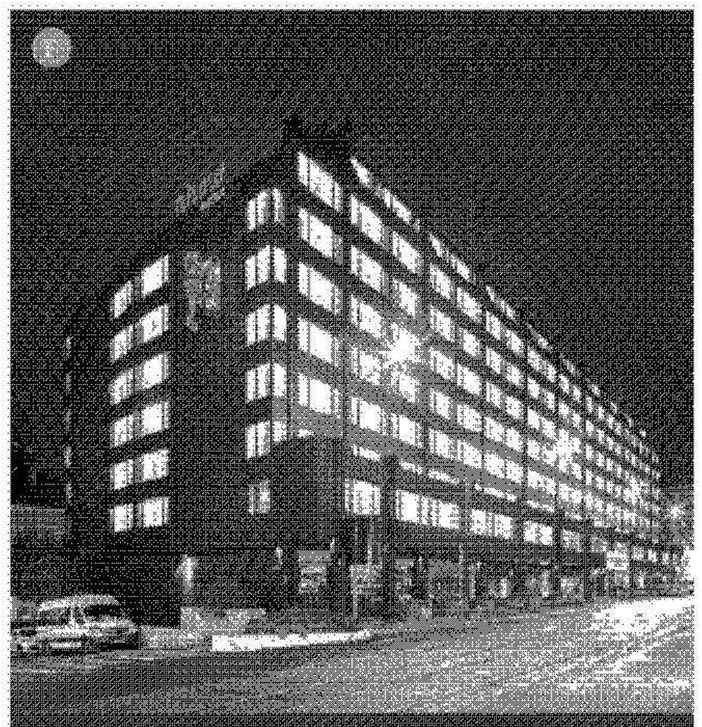
Hotel Indigo Brussels - City
284 rum Green Key Safe Guard BREEAM



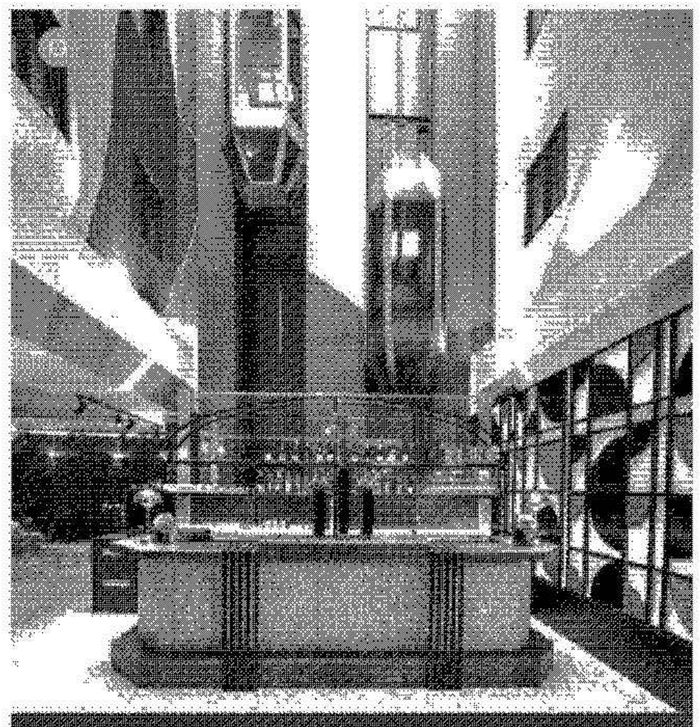
DoubleTree by Hilton Brussels City
354 rum
Green Key Safe Guard



Hilton Grand Place Brussels
224 rum
Green Key IHG Green Engage ISO50001



nhow Brussels Bloom
305 rum Green Key



Hotel Hubert Brussels
100 rum Green Key BREEAM

The Hotel, Brussels
421 rum Green Key Safe Guard

Fastighetsförvaltning
Operatörsverksamhet

Ladda ner som PDF att skriva ut

Pandox

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter −

- Geografisk översikt
- Fastighetsportfölj
- Värdeförändring fastigheter
- Hotellfastighetsförteckning

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

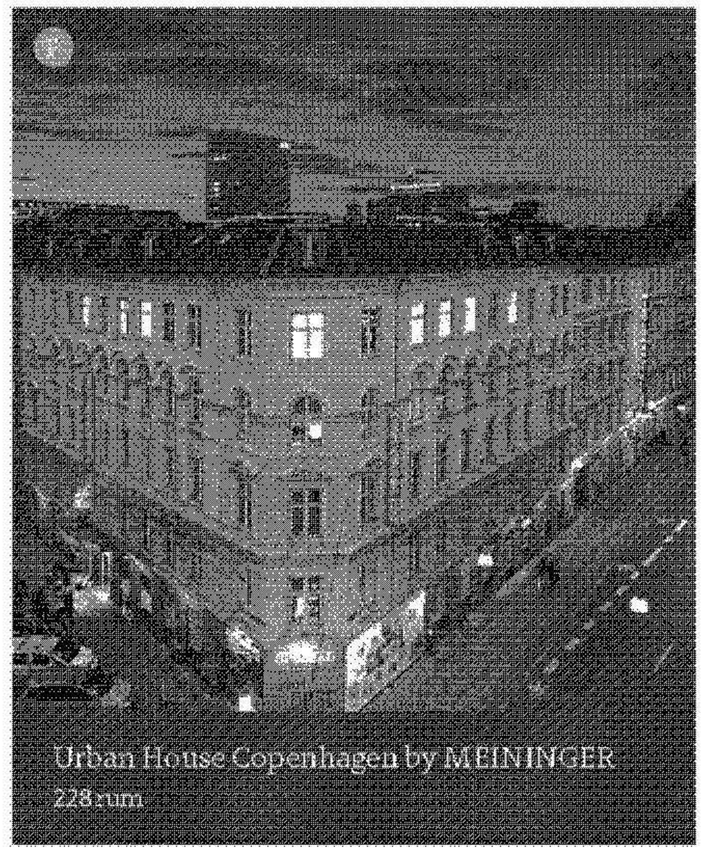
Danmark

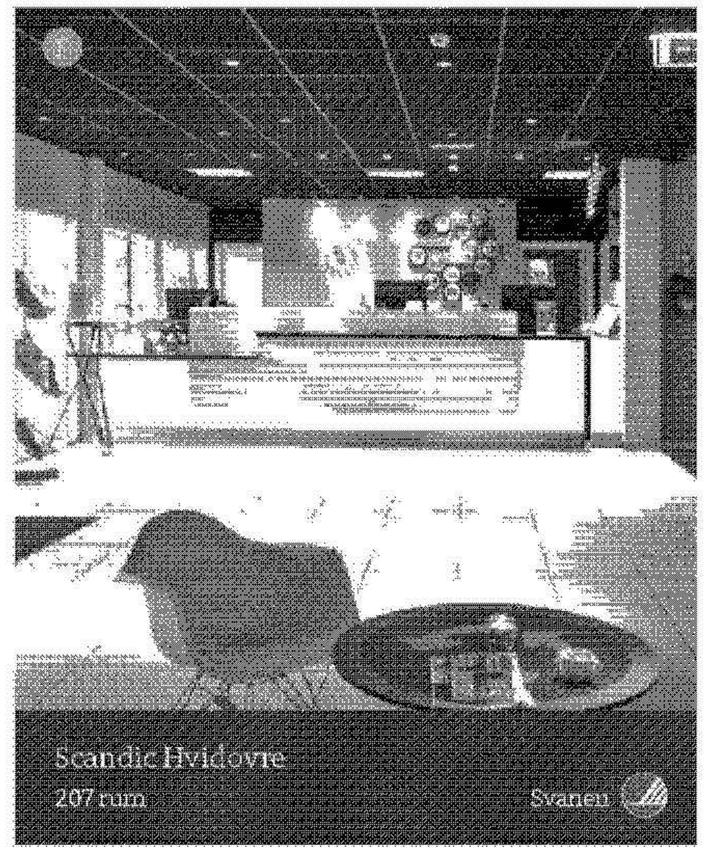
Destination

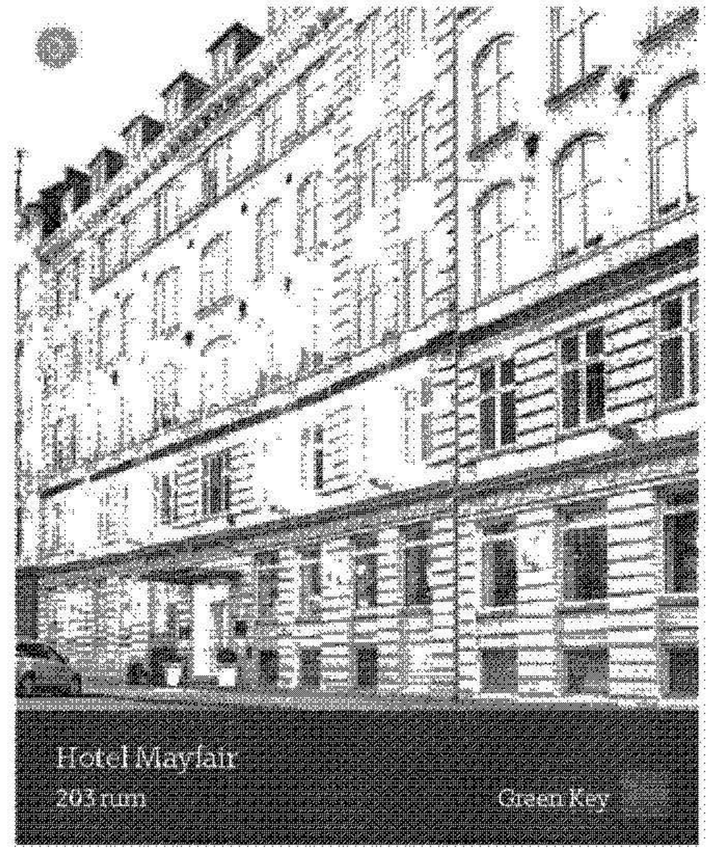
- Internationell
- Regional
- Inhemsk

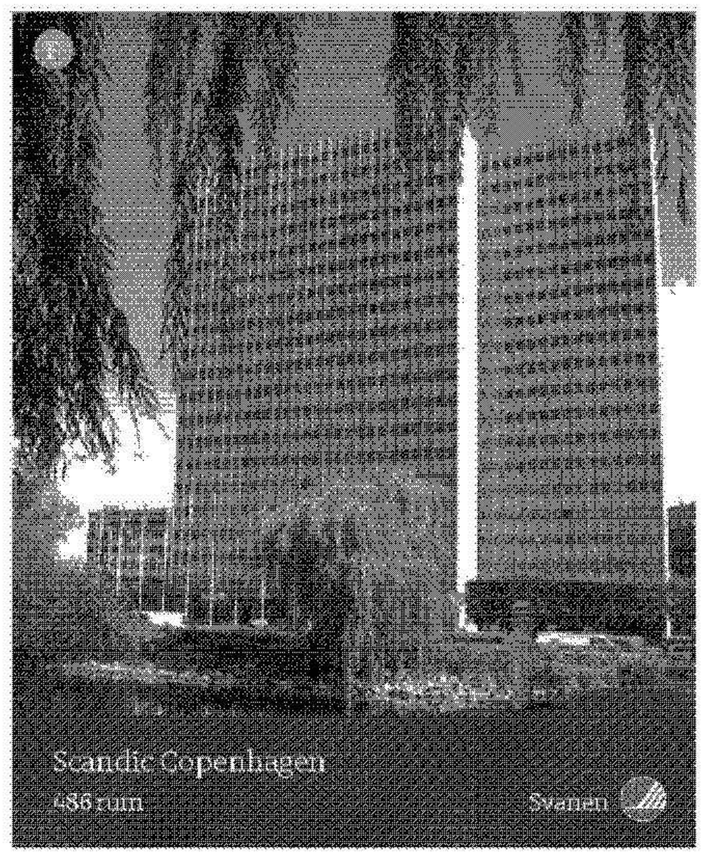
Andel av portföljen

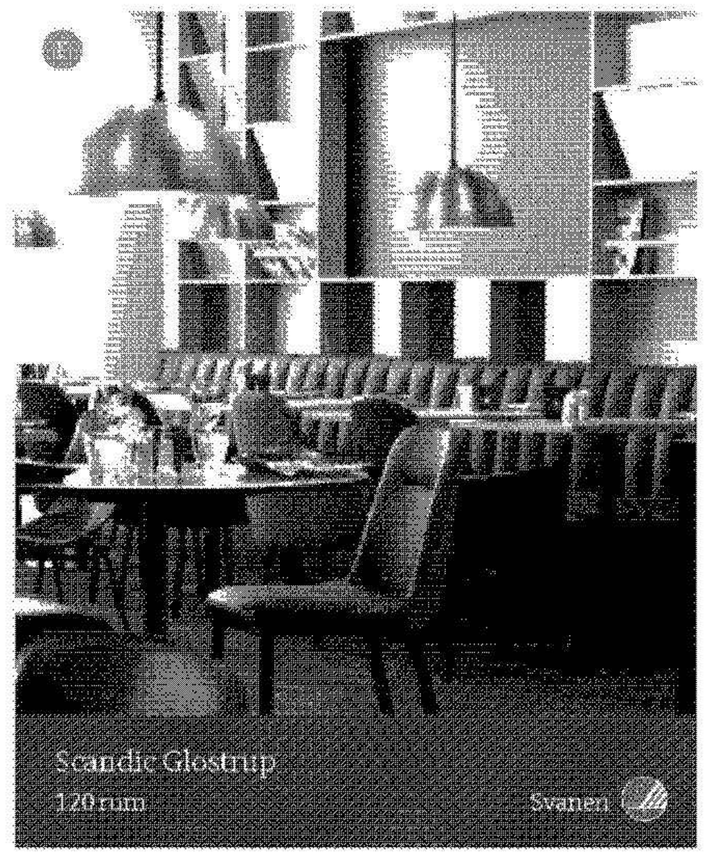
5% 8 hotell
5% 1 843 rum
6% av marknadsvärdet


Urban House Copenhagen by MEININGER
228 rum


Scandic Hvidovre
207 rum
Svanen


Hotel Mayfair
203 rum
Green Key


Scandic Copenhagen
486 rum
Svanen


Scandic Glostrup
120 rum
Svanen

Motel One Copenhagen
200 rum
ISO14001, ISO50001 Green Key

Fastighetsförvaltning
Operatörsverksamhet

Ladda ner som PDF att skriva ut

Finland

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

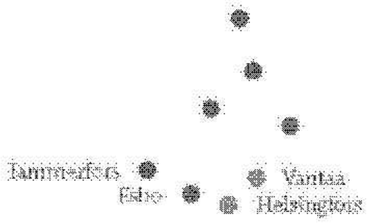
Fastigheter –

- Geografisk översikt
- Fastighetsportfölj
- Värdeförändring fastigheter
- Hotellfastighetsförteckning

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

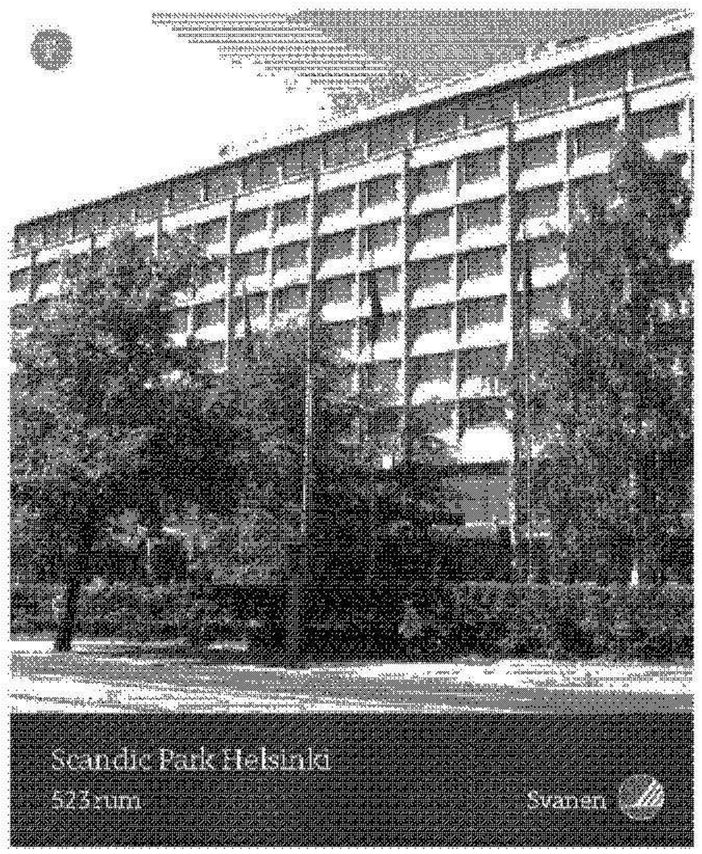


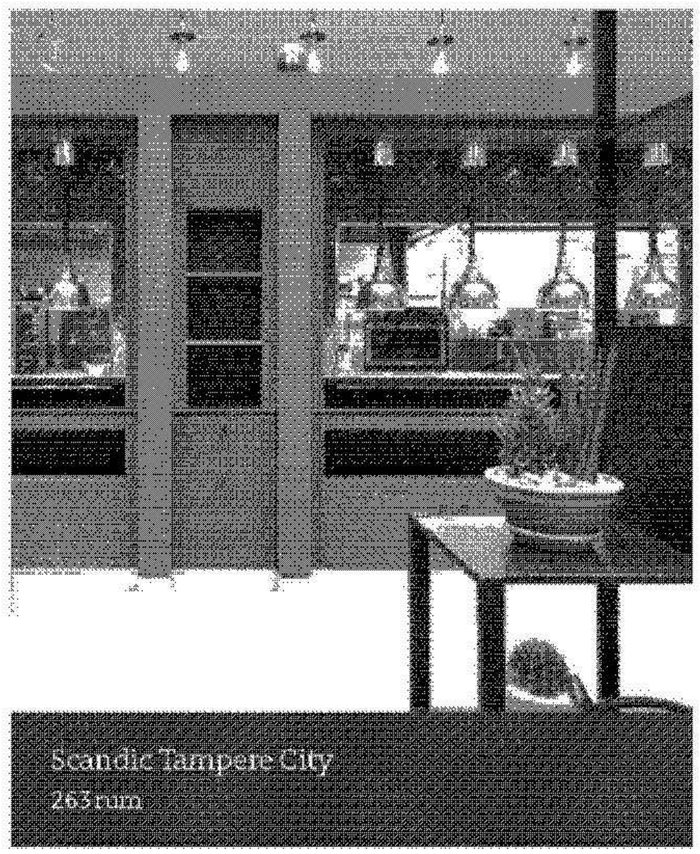
Etableringar

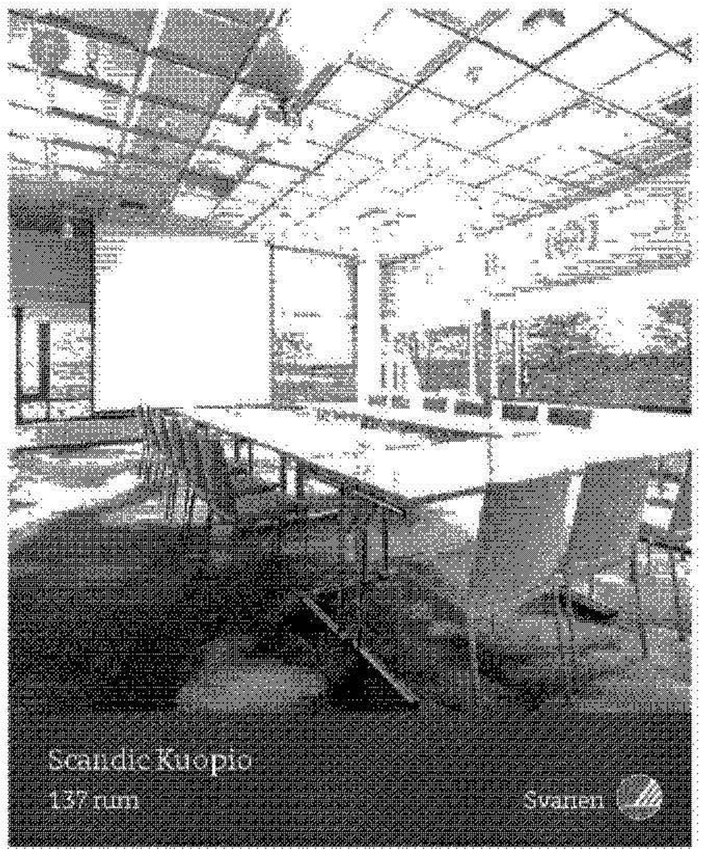
- Internationell
- Regional
- Inhemsk

Andel av Finland

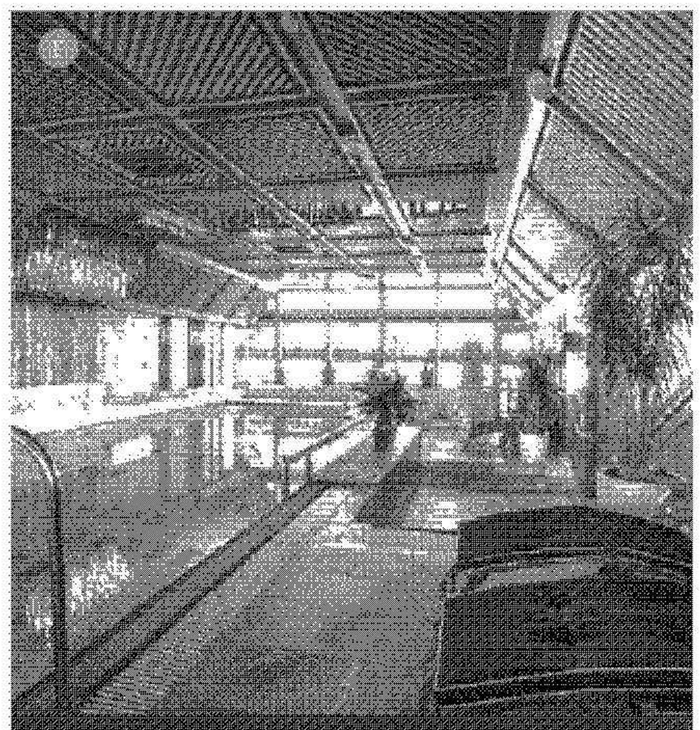
9% 14 hotell
8% 4 671 rum
7% av marknadsvärdet

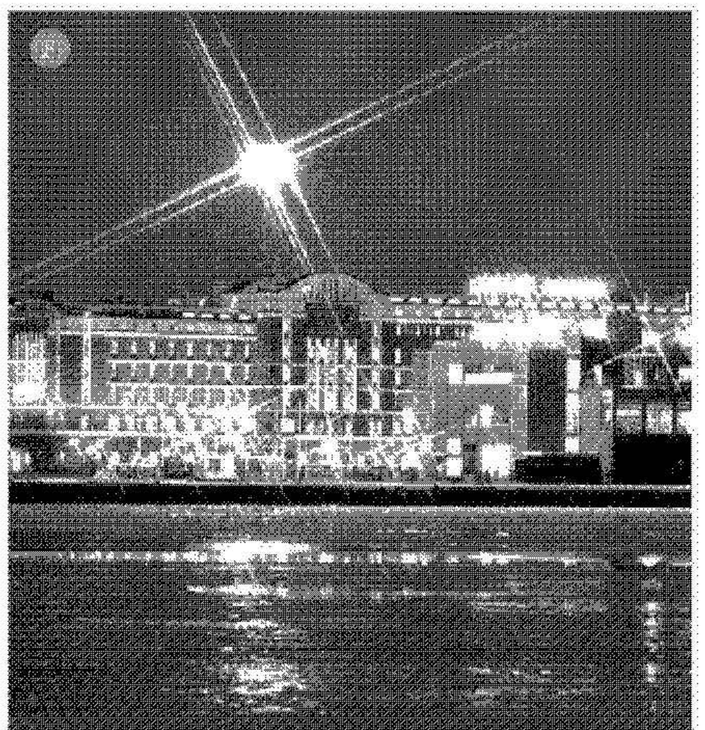

Scandic Park Helsinki
523 rum
Svanen


Scandic Tampere City
263 rum


Scandic Kuopio
137 rum
Svanen

Pilot Airport Hotel
109 rum


Hilton Helsinki Strand
190 rum
Svanen


Scandic Grand Marina
470 rum
Svanen

FF Fastighetsförvaltning
OV Operatörsverksamhet

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter –

- Geografisk översikt
- Fastighetsportfölj
- Värdeförändring fastigheter
- Hotellfastighetsförteckning

Hållbarhet +

Styrning +

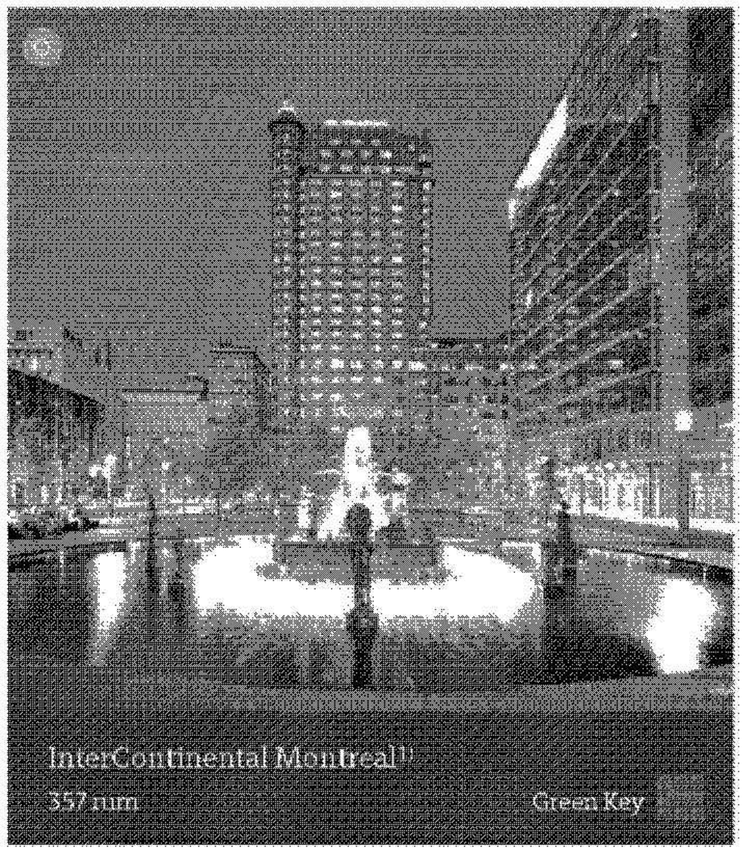
Finansiellt +

Kanada

Montreal

Affärsidégren
- Internationell
- Regional
- Inhemsk

Andel av marknadsvärdet
1% 2 hotell
3% 952 rum
2% av marknadsvärdet



InterContinental Montreal[1]
357 rum Green Key

DoubleTree by Hilton Montreal
595 rum Green Key Safe Guard

Fastighetsförvaltning
Operatörsverksamhet

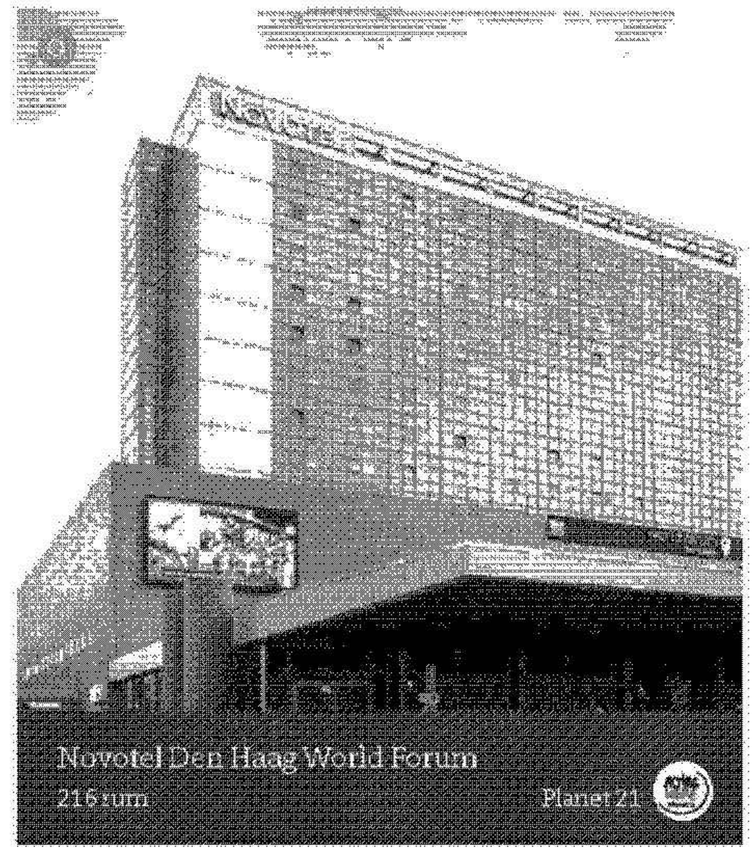
[1] InterContinental Montreal avyttrades per 1 februari 2023.

Nederländerna

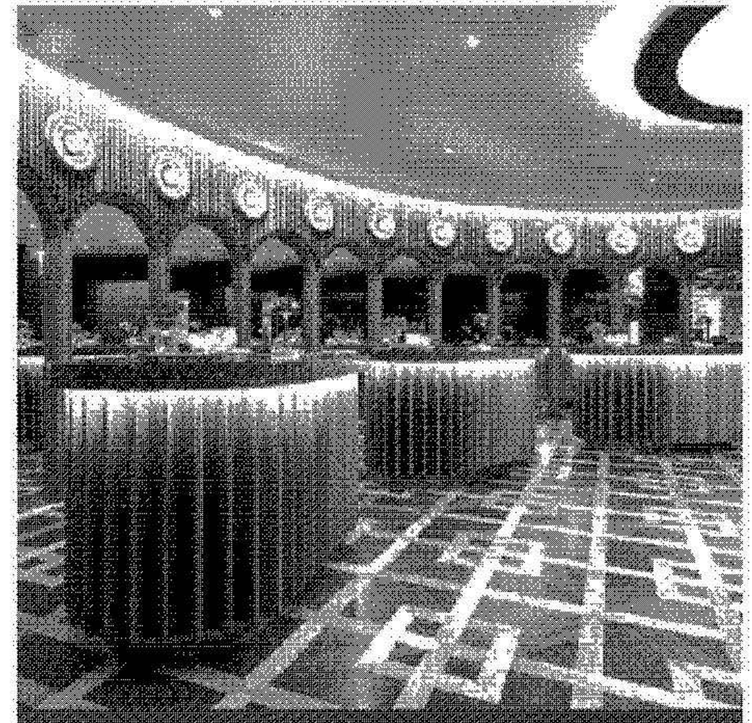
Amsterdam
Haag

Affärsidégren
- Internationell
- Regional
- Inhemsk

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



Novotel Den Haag World Forum
216 rum Planet 21



Park Centraal Amsterdam
189 rum

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter –

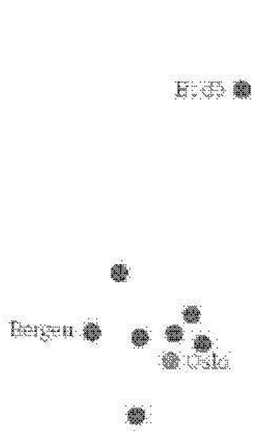
- Geografisk översikt
- Fastighetsportfölj
- Värdeförändring fastigheter
- Hotellfastighetsförteckning

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Norge



Hyresgäst

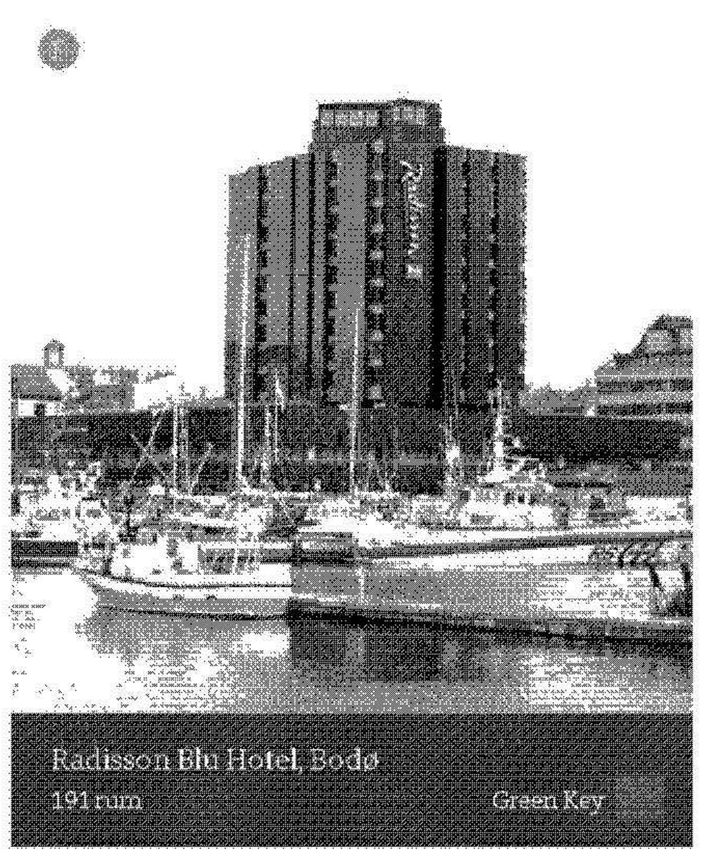
- Internationell
- Regional
- Inhemsk

Andel av Pandox

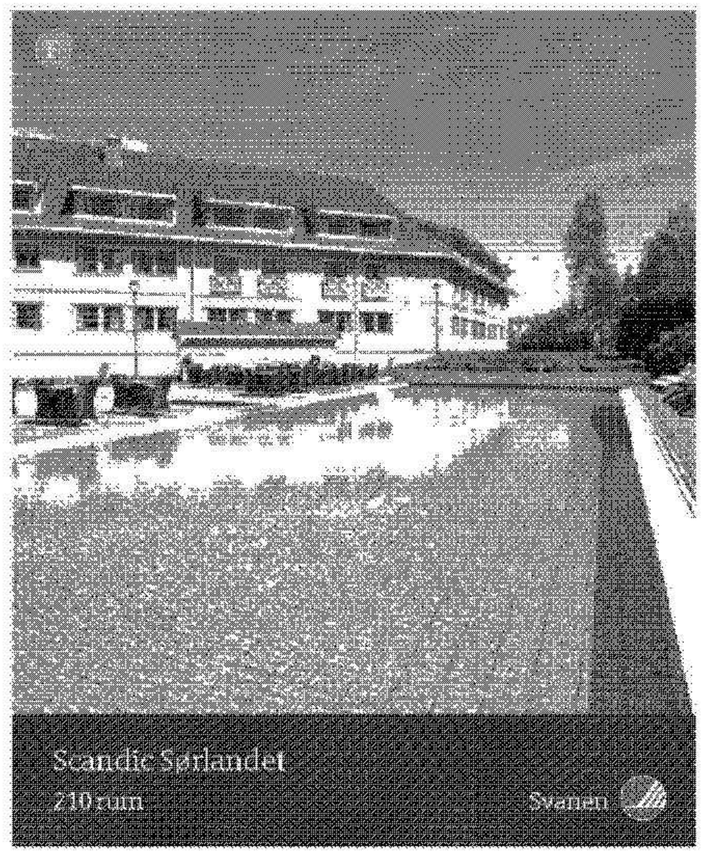
9% 14 hotell
7% 2 573 rum
5% av marknadsvärdet

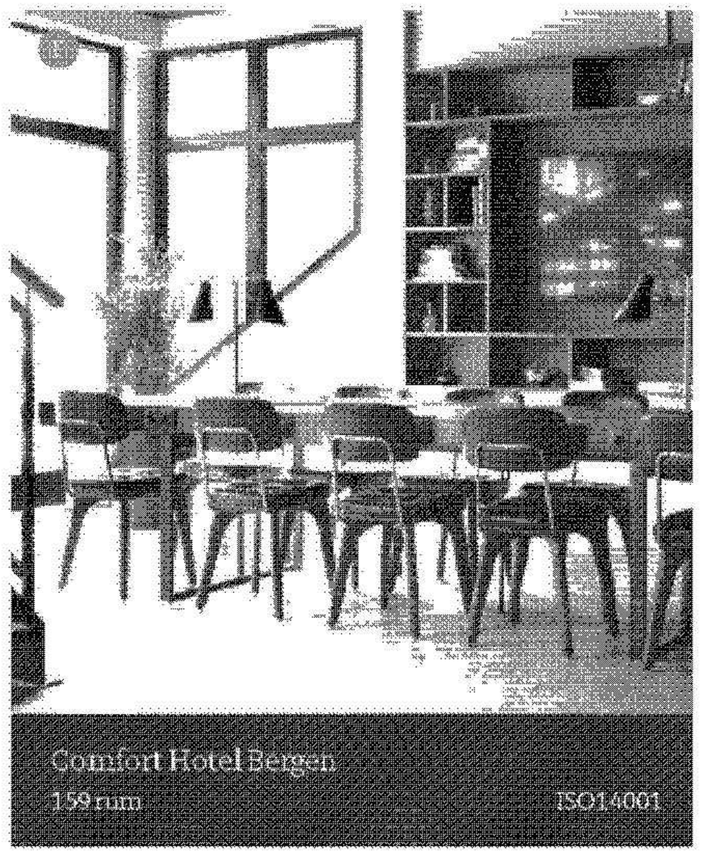
Fastighetsförvaltning
Operatörsverksamhet

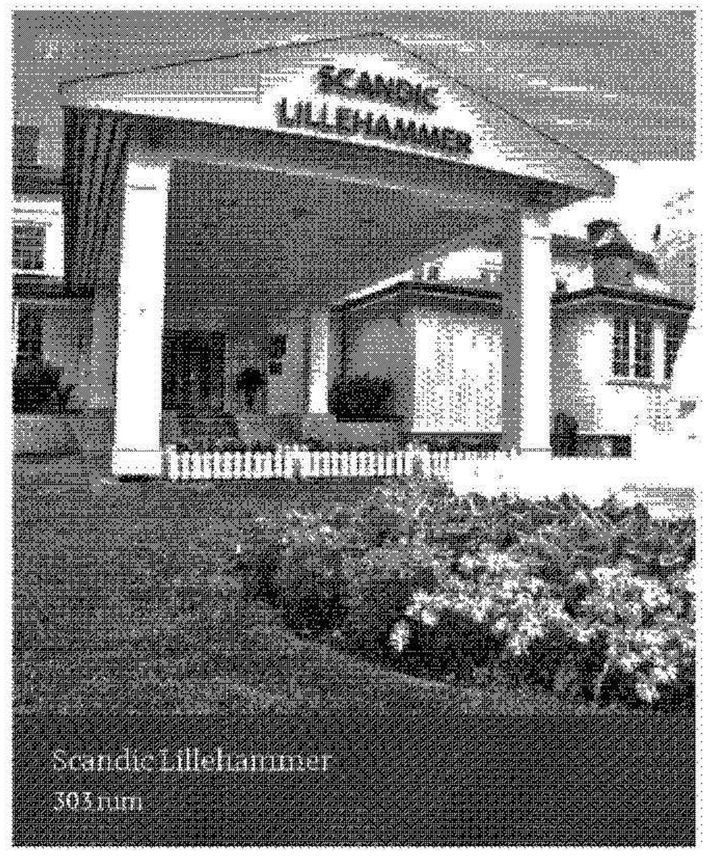
Scandic Solli
226 rum
Svanen


Radisson Blu Hotel, Bodø
191 rum
Green Key

Clarion Collection Bastion
99 rum
ISO14001


Scandic Sørlandet
210 rum
Svanen


Comfort Hotel Bergen
159 rum
ISO14001



Scandic Lillehammer
303 rum

Ladda ner som PDF att skriva ut

Pandox

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter –

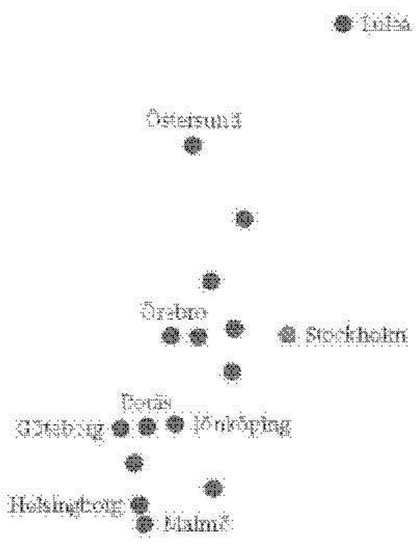
- Geografisk översikt
- Fastighetsportfölj
- Värdeförändring fastigheter
- Hotellfastighetsförteckning

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Sverige

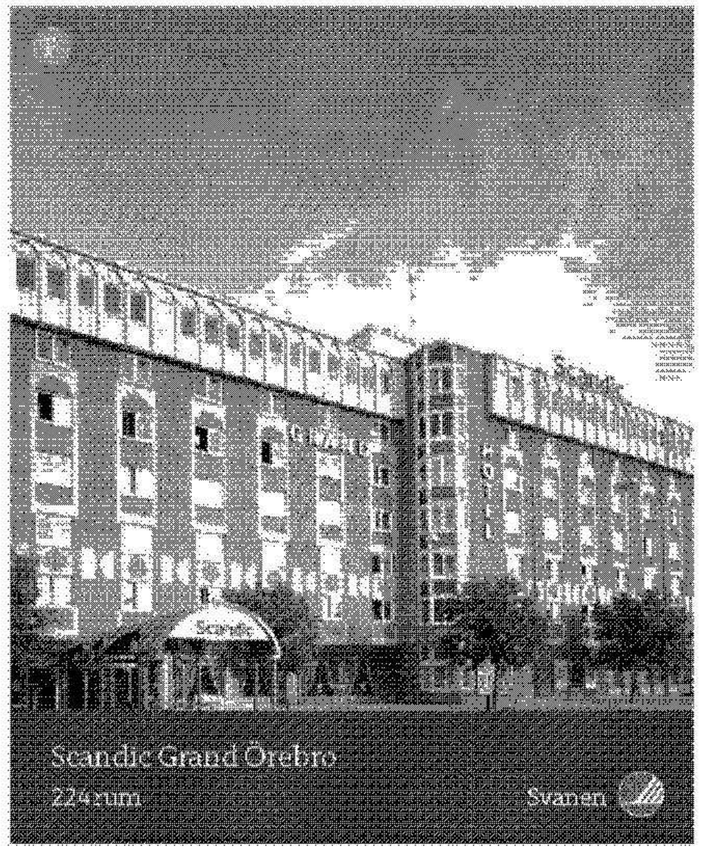


Hyresgäst
- Internationell
- Regional
- Inhemsk

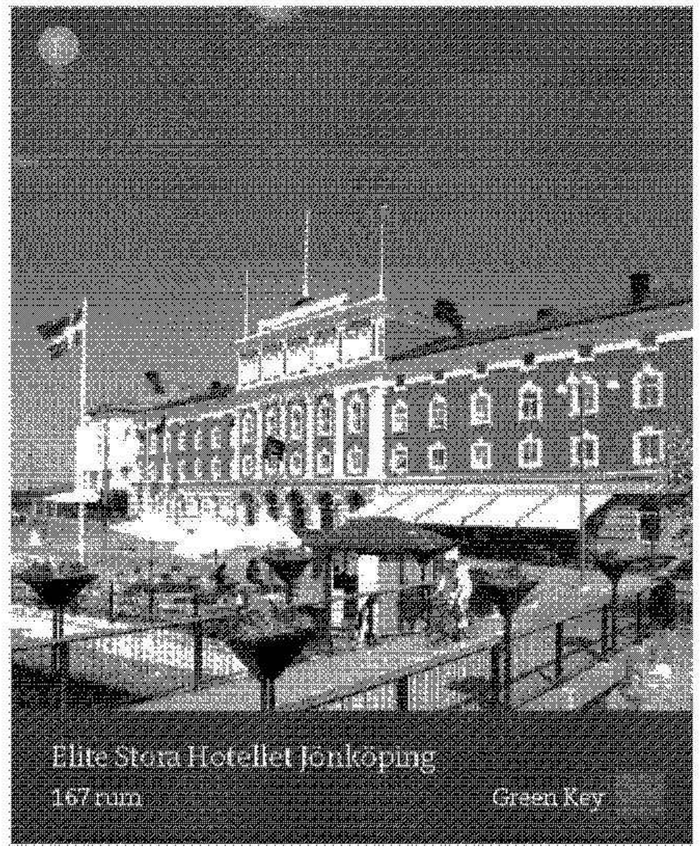
Andel av portfölj

26% 41 hotell
25% 8 824 rum
22% av marknadsvärdet

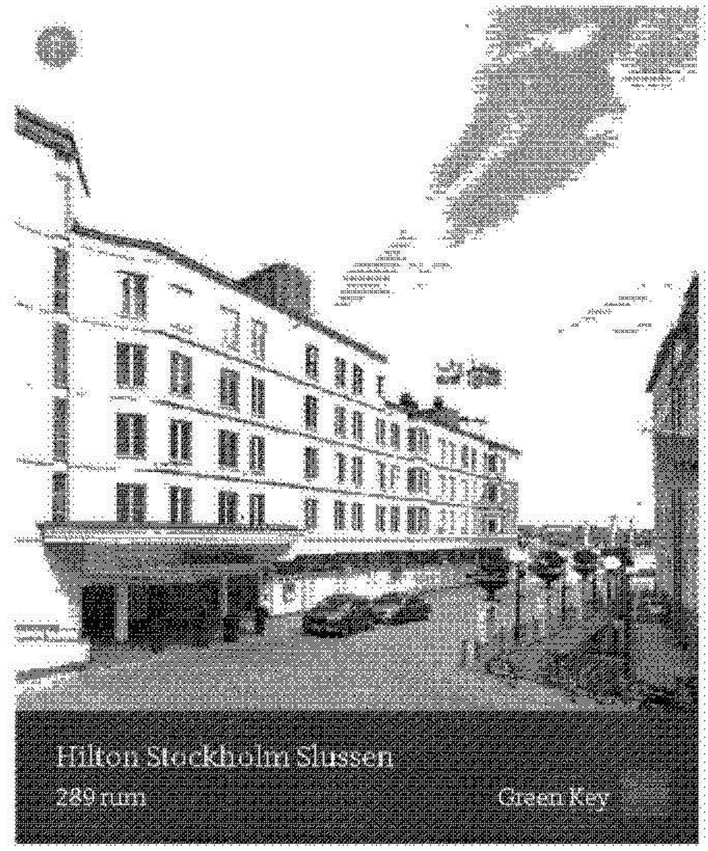
FF Fastighetsförvaltning
OV Operatörsverksamhet



Scandic Grand Örebro
224 rum Svanen



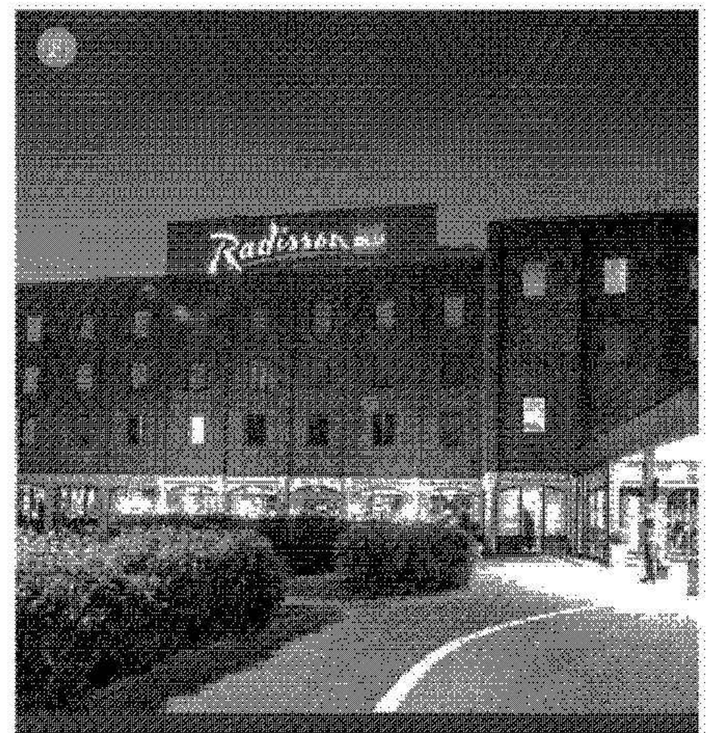
Elite Stora Hotellet Jönköping
167 rum Green Key



Hilton Stockholm Slussen
289 rum Green Key

Vildmarkshotellet Kolmården
213 rum Svanen

Scandic Park Stockholm
203 rum Svanen



Radisson Blu Arlandia
342 rum Green Key

Ladda ner som PDF att skriva ut

Pandox

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter −

- Geografisk översikt
- Fastighetsportfölj
- Värdeförändring fastigheter
- Hotellfastighetsförteckning

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

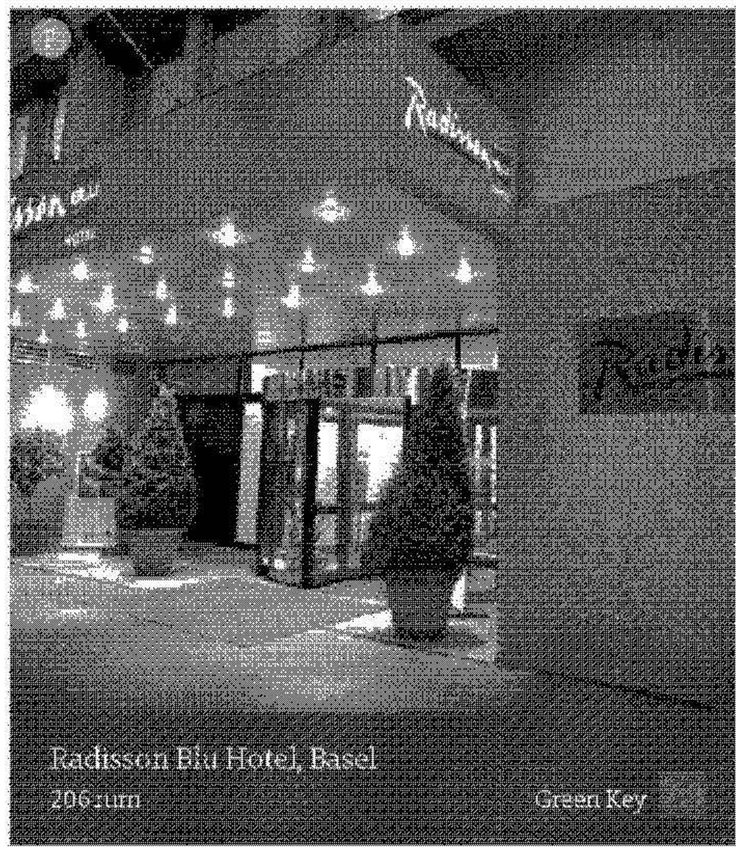
Schweiz

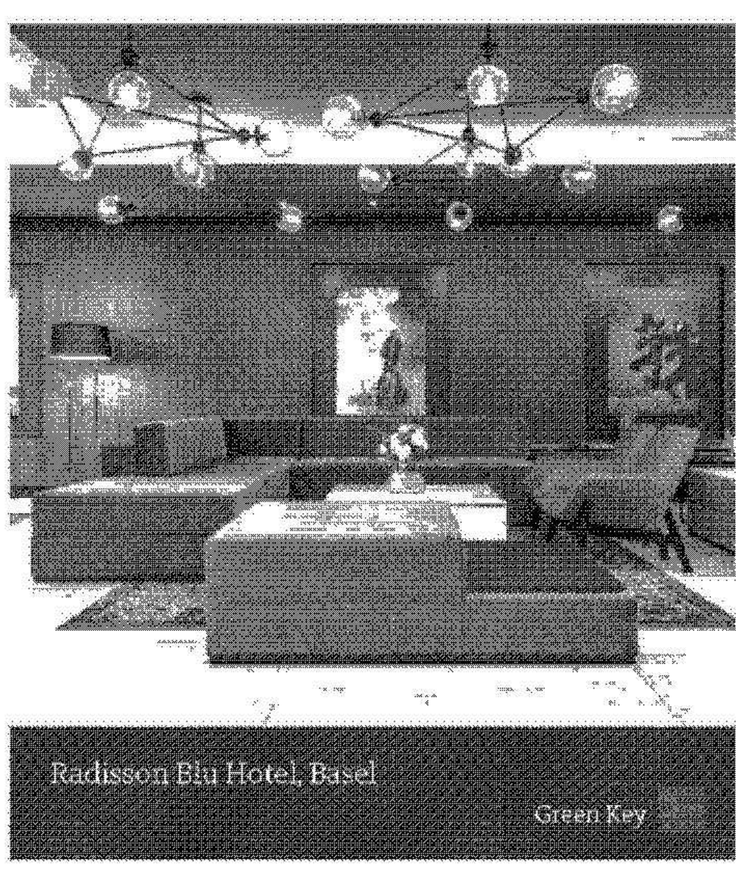
Efterfrågan

- Internationell
- Regional
- Inhemsk

Andel av Pandox

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





Fastighetsförvaltning
Operatörsverksamhet

Ladda ner som PDF att skriva ut

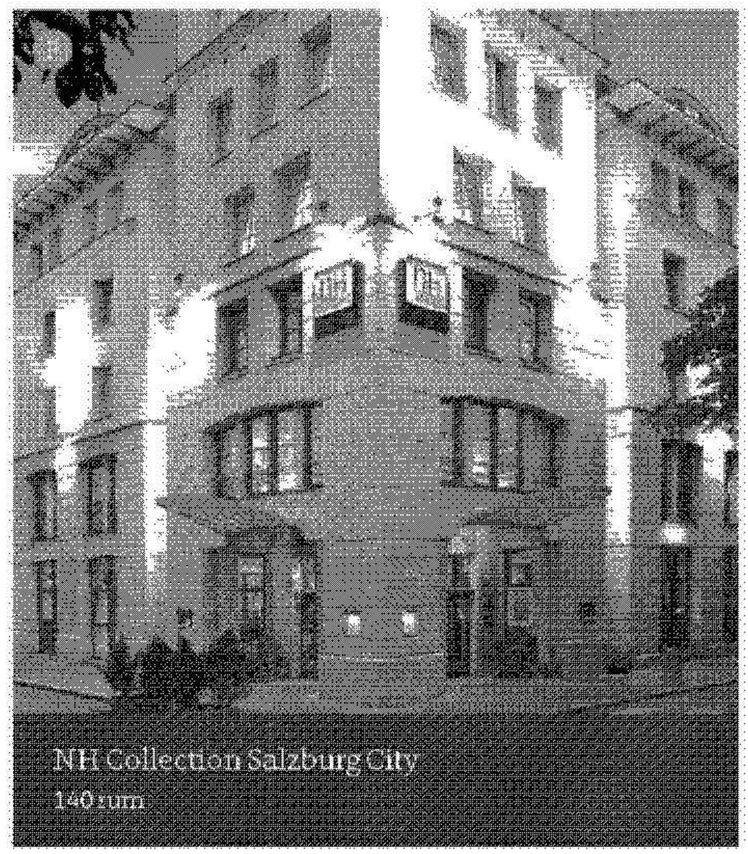
Österrike

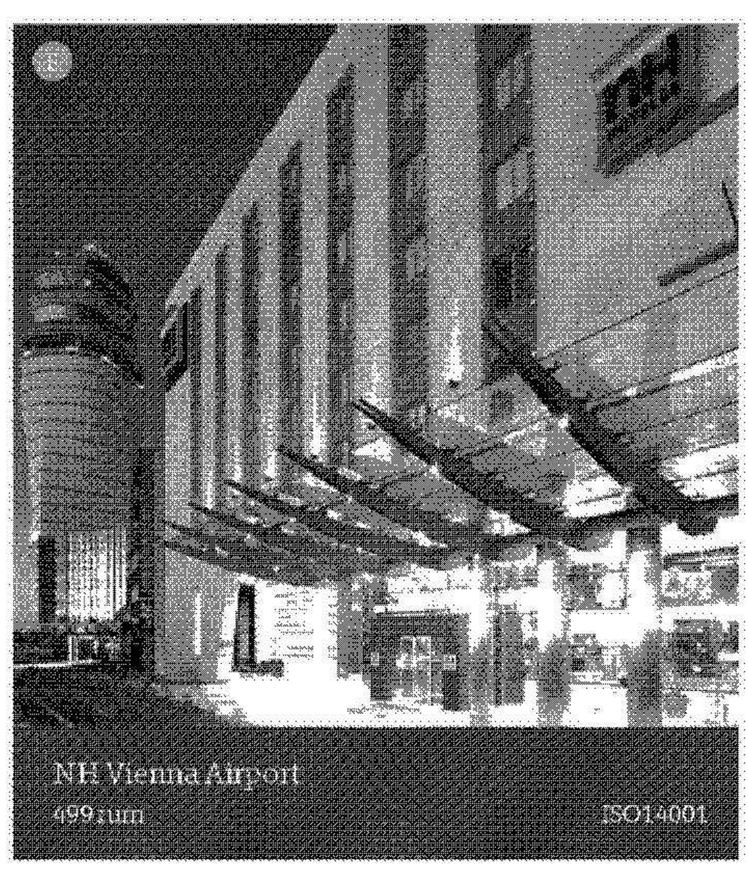
Efterfrågan

- Internationell
- Regional
- Inhemsk

Andel av Pandox

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





Pandox

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter –

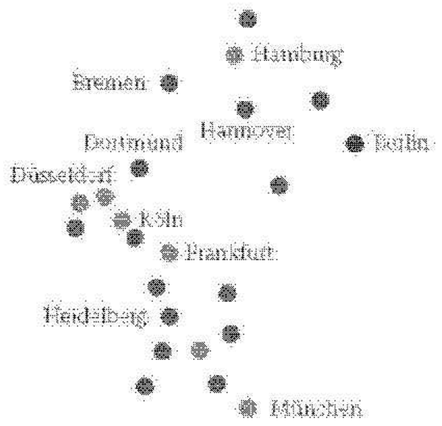
- Geografisk översikt
- Fastighetsportfölj
- Värdeförändring fastigheter
- Hotellfastighetsförteckning

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Tyskland



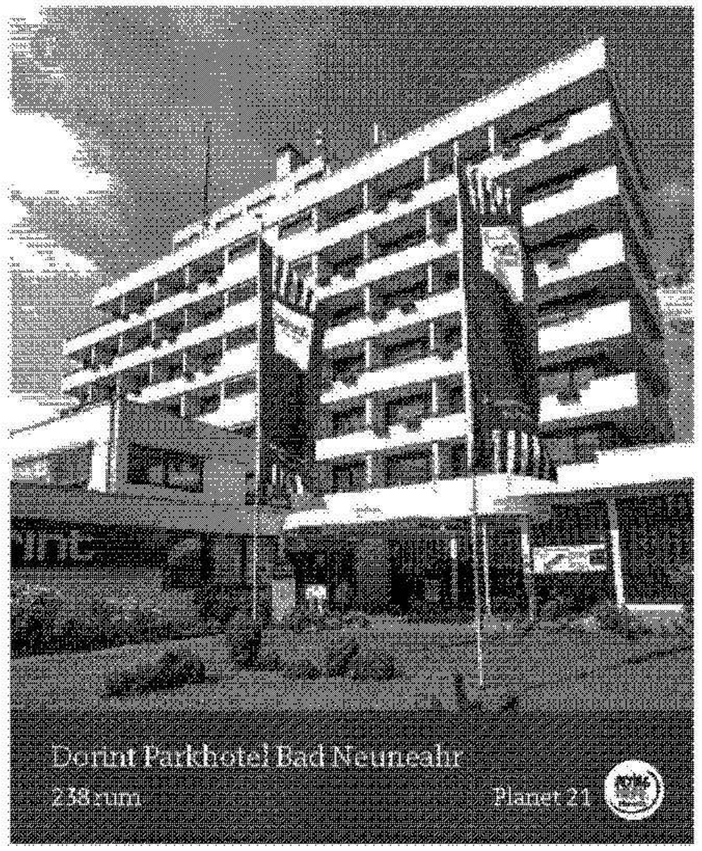
Destination

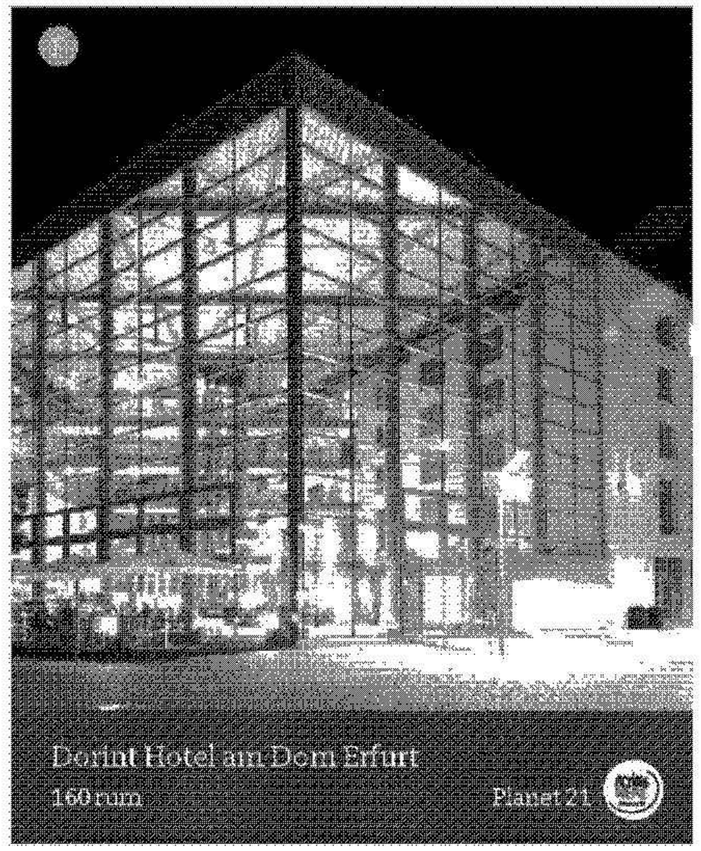
- Internationell
- Regional
- Inhemsk

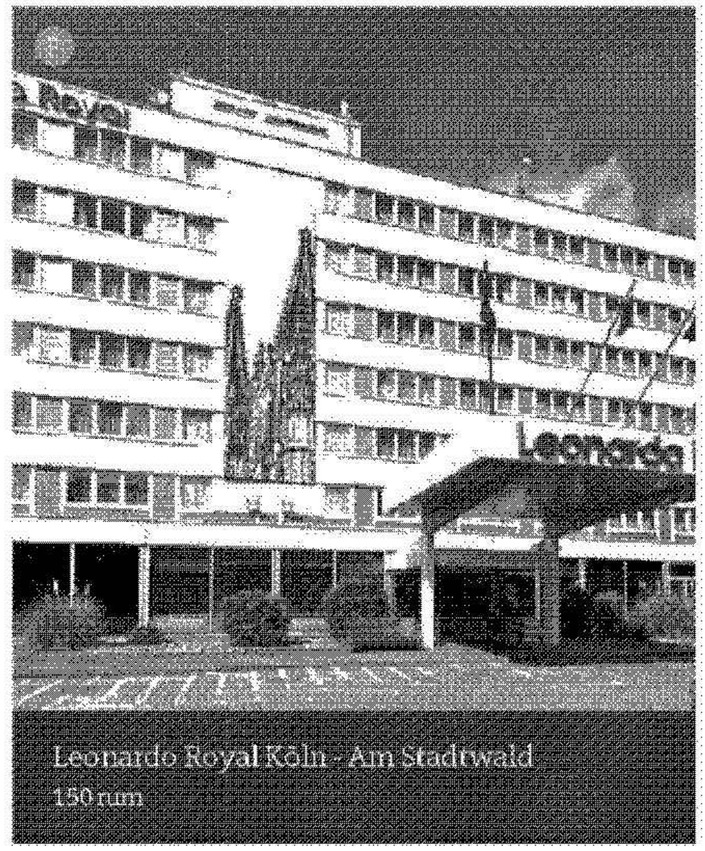
Andel av koncernen

24% 38 hotell
24% 8 361 rum
25% av marknadsvärdet

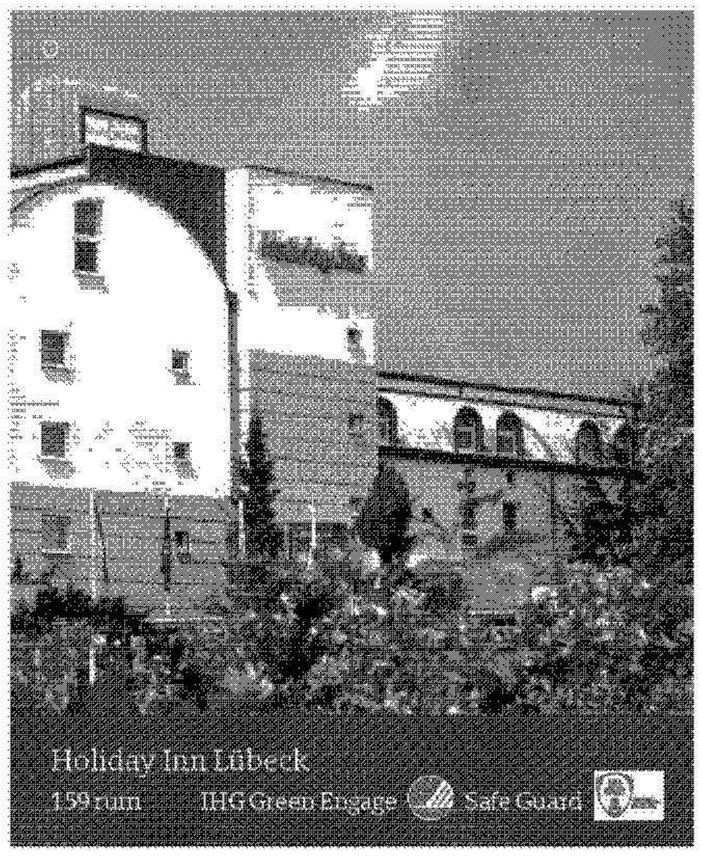
Fastighetsförvaltning
Operatörsverksamhet

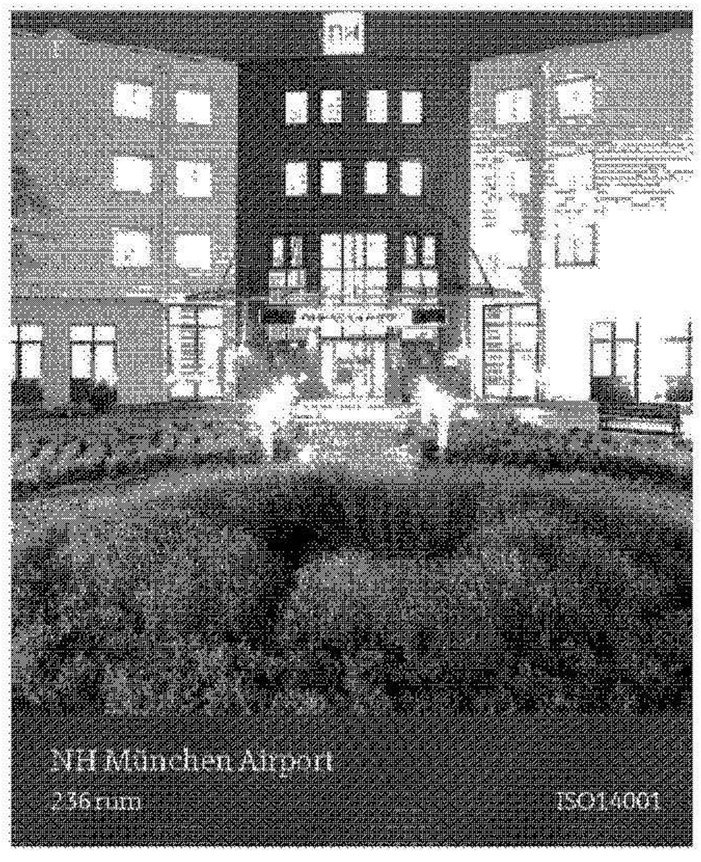

Dorint Parkhotel Bad Neuenahr
238 rum Planet 21

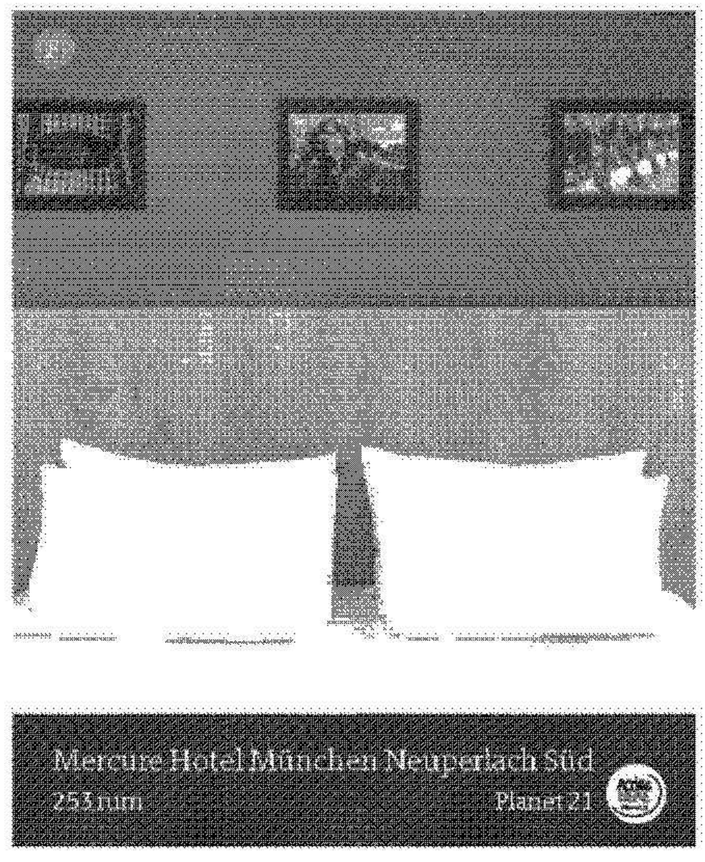

Dorint Hotel am Dom Erfurt
160 rum Planet 21



Leonardo Royal Köln - Am Stadtwald
150 rum


Holiday Inn Lübeck
159 rum IHG Green Engage Safe Guard


NH München Airport
236 rum ISO14001


Mercure Hotel München Neuperlach Süd
253 rum Planet 21

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter −

- Geografisk översikt
- Fastighetsportfölj
- Värdeförändring fastigheter
- Hotellfastighetsförteckning

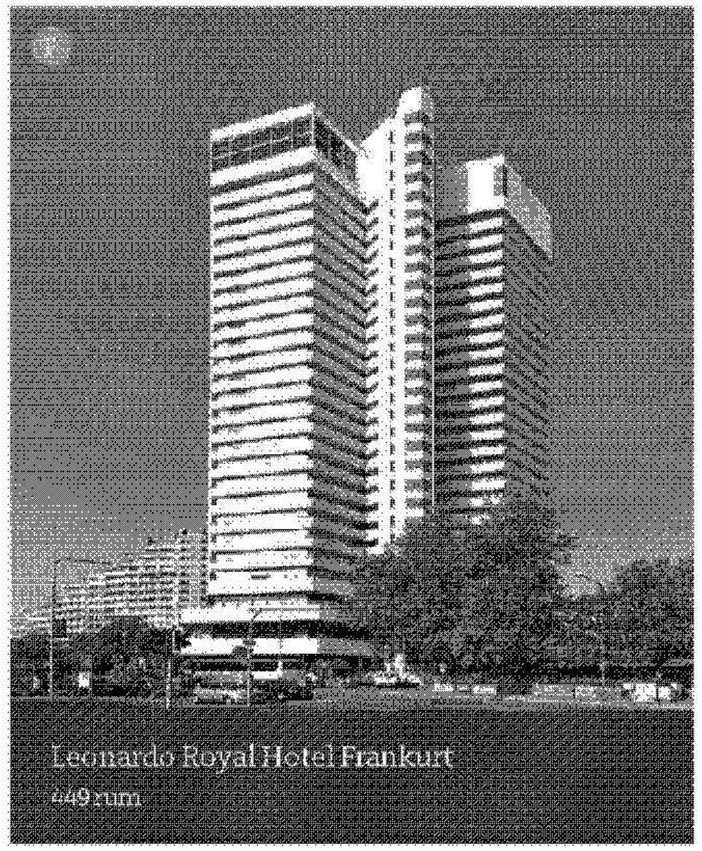
Hållbarhet +

Styrning +

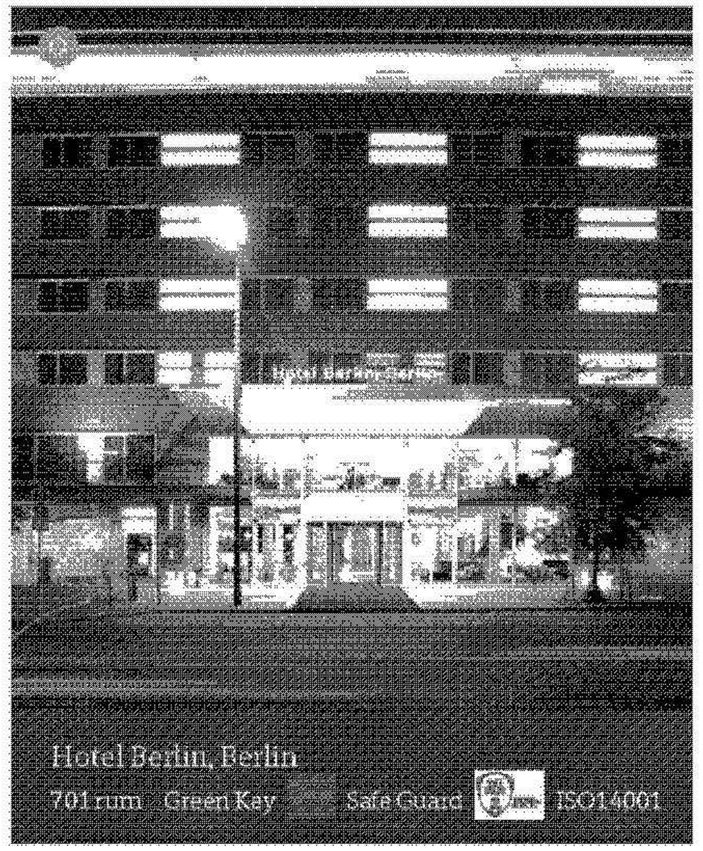
Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

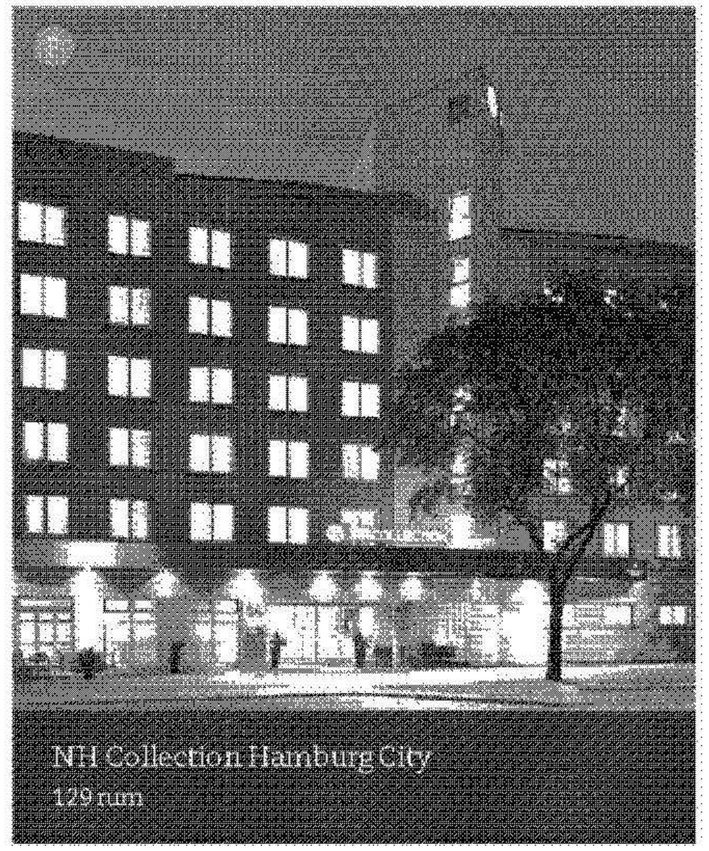
▶▶ Tyskland forts.



Leonardo Royal Hotel Frankurt
449 rum

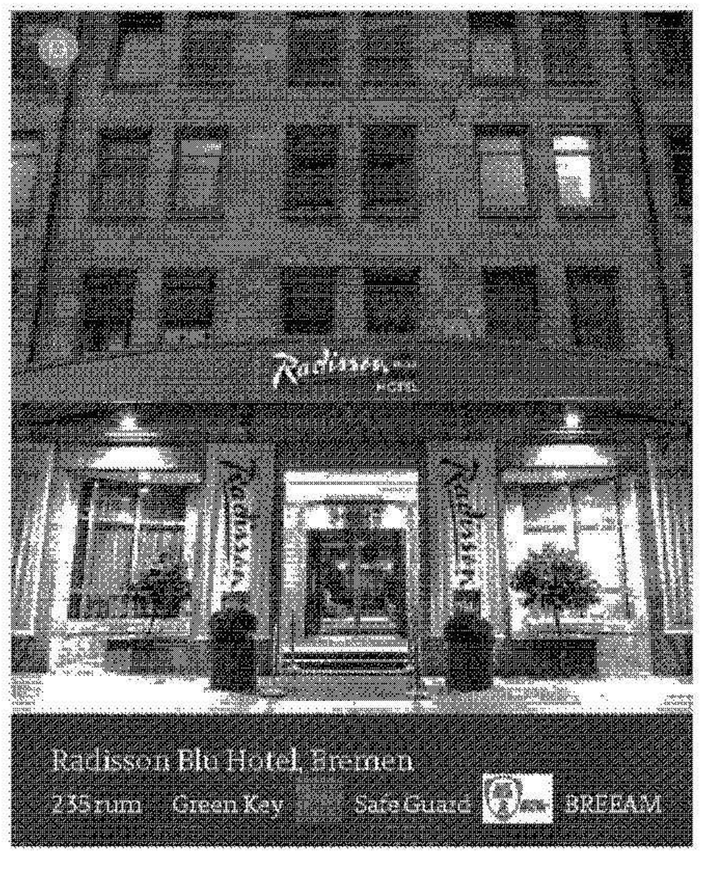


Hotel Berlin, Berlin
701 rum Green Key Safe Guard ISO14001

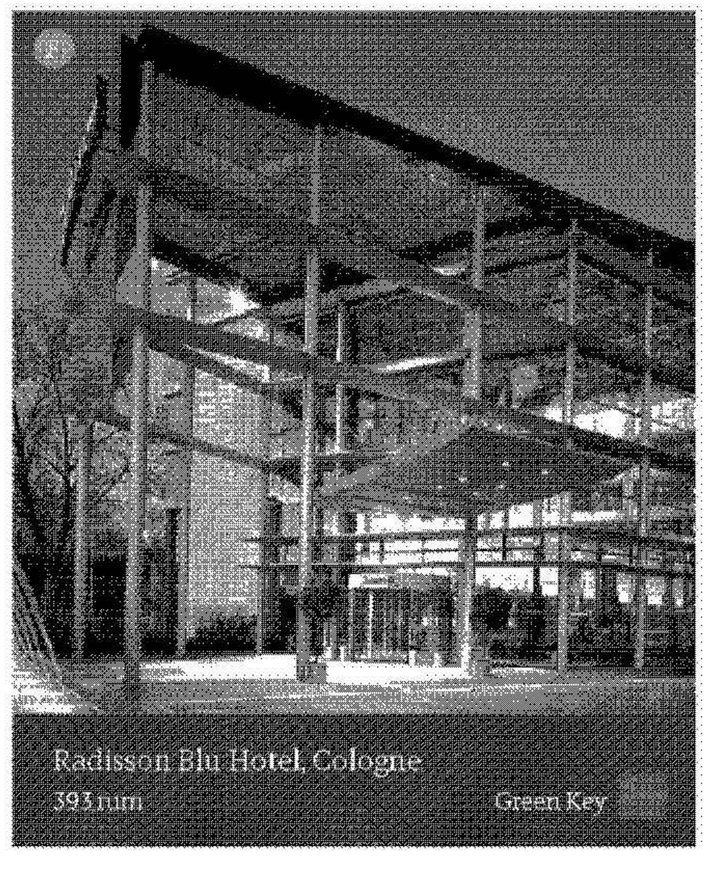


NH Collection Hamburg City
129 rum

Leonardo Hotel Hannover Airport
214 rum



Radisson Blu Hotel, Bremen
235 rum Green Key Safe Guard BREEAM



Radisson Blu Hotel, Cologne
393 rum Green Key

Fastighetsförvaltning
Operatörsverksamhet

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter −

Geografisk översikt

Fastighetsportfölj

Värdeförändring fastigheter

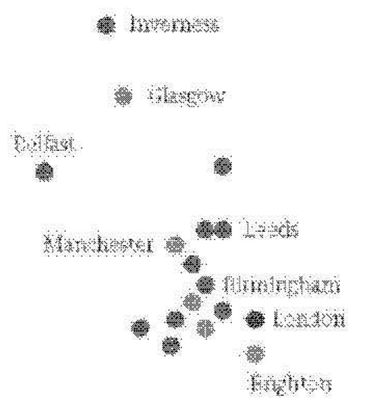
Hotellfastighetsförteckning

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Storbritannien



Destination

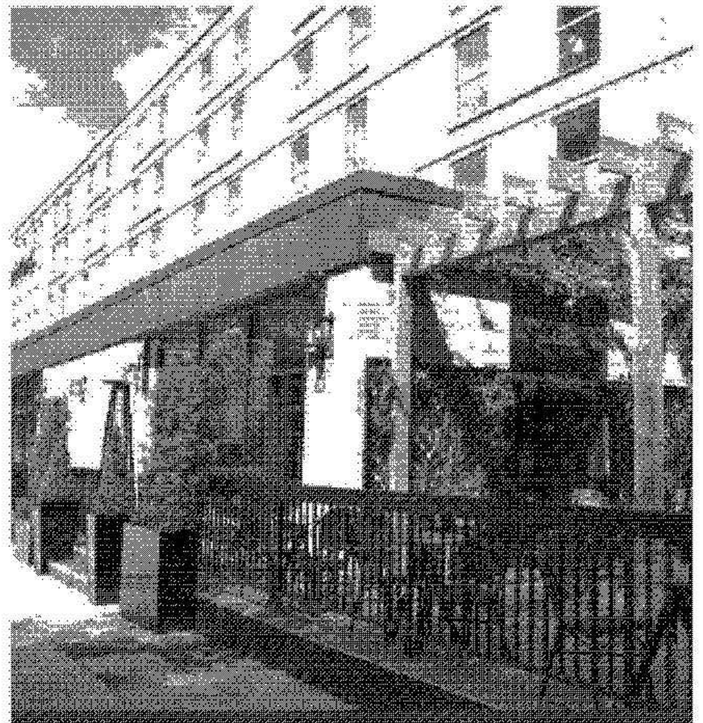
- Internationell
- Regional
- Inhemsk

Andel av koncernen

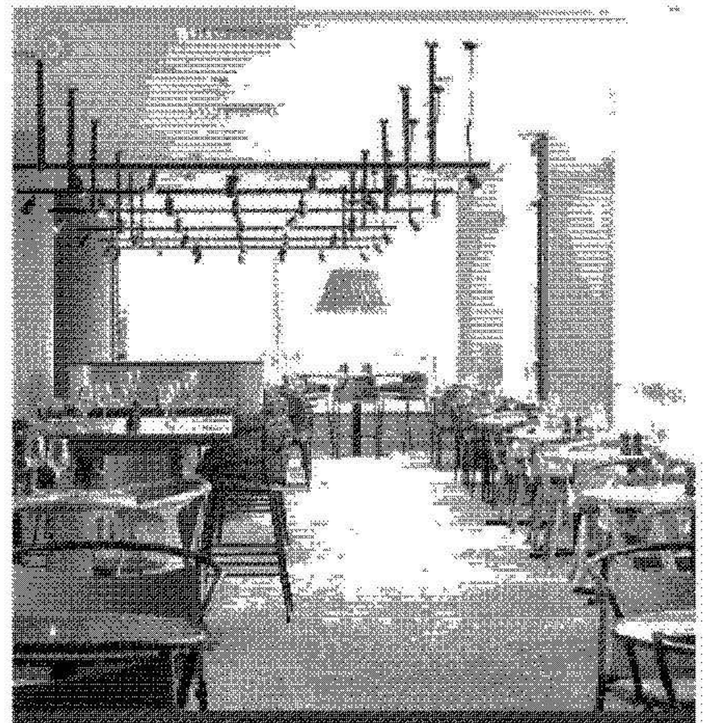
15% 23 hotell
16% 5 608 rum
17% av marknadsvärdet

Fastighetsförvaltning
Operatörsverksamhet

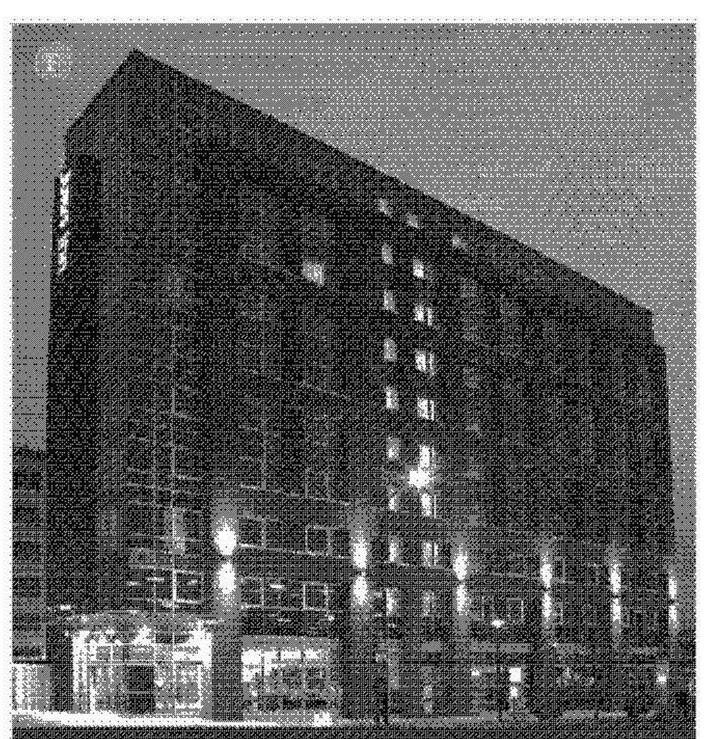
The Midland Hotel Manchester
312 rum
Green Tourism Gold



DoubleTree by Hilton Bath
176 rum

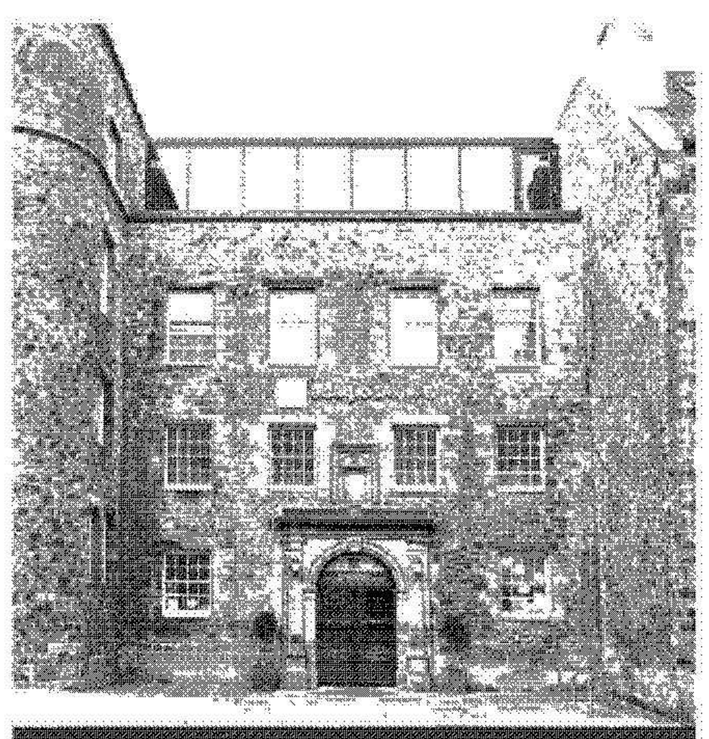


Hilton Garden Inn London Heathrow Airport
364 rum
BREEAM



Leonardo Hotel Sheffield
259 rum

Leonardo Royal Hotel Birmingham
445 rum



Aparthotel Adagio Edinburgh Royal Mile
146 rum

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter −

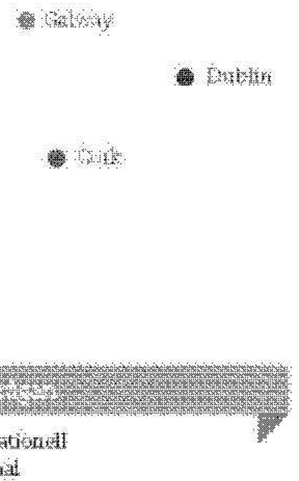
- Geografisk översikt
- Fastighetsportfölj
- Värdeförändring fastigheter
- Hotellfastighetsförteckning

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Irland

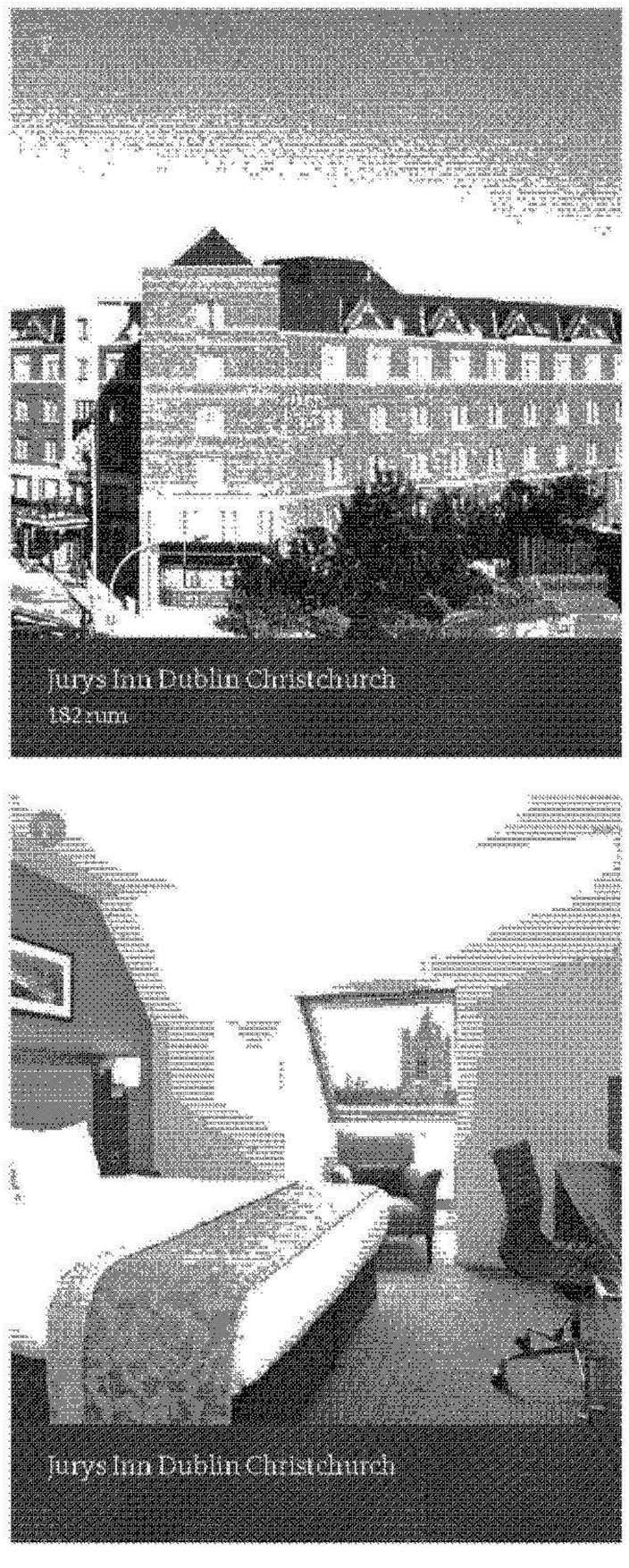


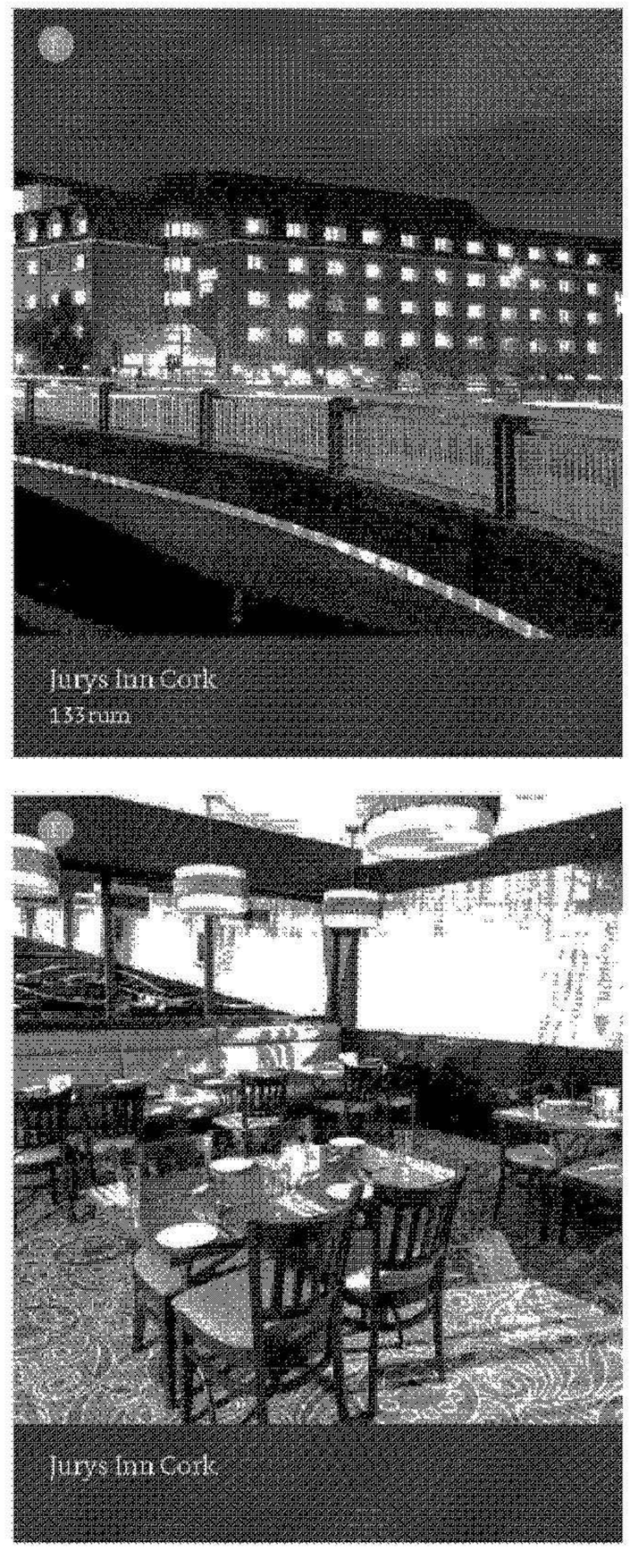
Portfölj

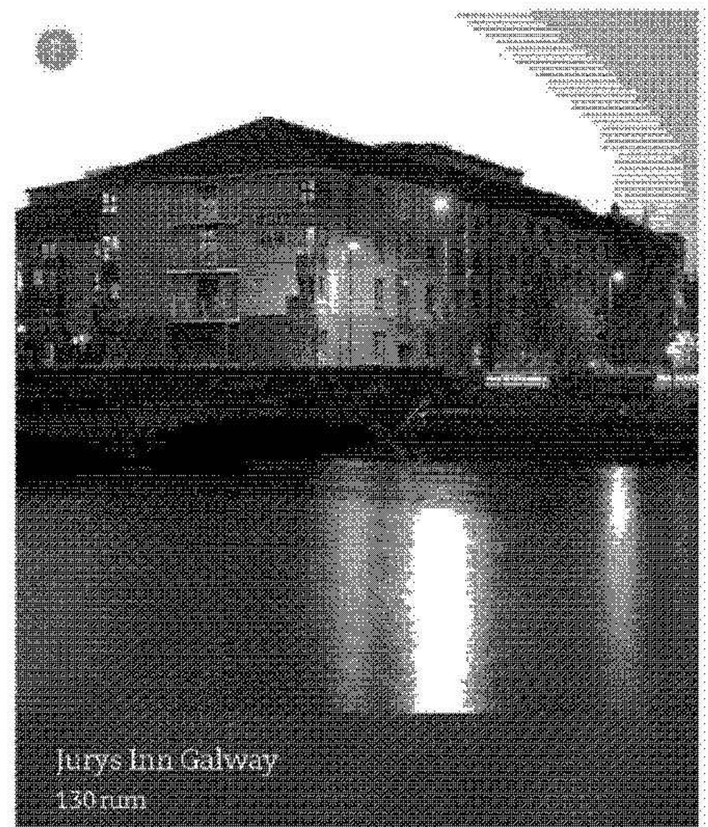
- Internationell
- Regional
- Inhemsk

Andel av koncernen

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


Jurys Inn Dublin Christchurch
182 rum


Jurys Inn Cork
133 rum


Jurys Inn Galway
130 rum

Jurys Inn Dublin Christchurch

Jurys Inn Cork

FF Fastighetsförvaltning
OV Operatörsverksamhet

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter –

Geografisk översikt

Fastighetsportfölj

Värdeförändring fastigheter

Hotellfastighetsförteckning

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Fastighetsportfölj

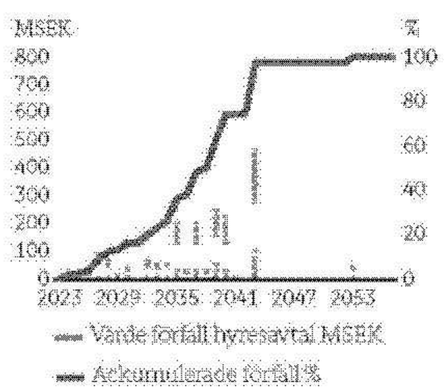
Vid utgången av 2022 bestod Pandox fastighetsportfölj av 157 (157) hotellfastigheter med 35 490 (35 372) hotellrum i 15 (15) länder.

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

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

Rum per operatör/varumärke,
31 december 2022

Hyresavtalens förfalloprofil,
31 december 2022



Ladda ner som PDF att skriva ut

PORTFÖLJÖVERSIKT PER SEGMENT OCH LAND 31 DECEMBER 2022

	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
Fastighetsförvaltning	Hotell	Rum	Per land	% av totalt	Per rum
Sverige (SE)	41	8 824	15 436	22	1,7
Tyskland (GE)	33	6 871	13 124	19	1,9
Storbritannien (GB)	20	4 821	10 682	15	2,2
Finland (FI)	12	2 742	4 511	7	1,6
Norge (NO)	14	2 573	3 575	5	1,4
Danmark (DK)	7	1 642	3 548	5	2,2
Belgien (BE)	3	765	1 380	2	1,8
Österrike	2	639	1 572	2	2,5
Irland (IE)	3	445	1 601	2	3,6
Schweiz (CH)	1	206	896	1	3,8
Nederländerna (NL)	1	189	1 239	2	6,6
Summa Fastighetsförvaltning	**137**	**29 717**	**57 563**	**83**	**1,9**
Operatörsverksamhet					
Belgien (BE)	7	1 967	4 156	6	2,1
Tyskland (GE)	5	1 490	3 840	6	2,6
Kanada (CA)	2	952	1 446	2	1,5
Storbritannien (GB)	3	787	1 358	2	1,7
Nederländerna (NL)	1	216	404	1	1,9
Danmark (DK)	1	201	438	1	2,2
Finland (FI)	1	160	26	0	0,2
Summa Operatörsverksamhet	**20**	**5 773**	**11 669**	**17**	**2,0**
Summa totalt	**157**	**35 372**	**69 231**	**100**	**2,0**

PORTFÖLJÖVERSIKT PER VARUMÄRKE 31 DECEMBER 2022

	Antal			
Varumärke	Hotell	Rum	% av totalt	Länder
Scandic	49	10 853	31	SE, NO, FI, DK
Leonardo [1]	34	7 742	20	GB, IE, GE
Hilton	9	2 840	8	SE, FI, GB, BE, CA
Radisson Blu	8	2 033	6	CH, GE, GB, NO, SE
Nordic Choice Hotels	11	1 887	5	SE, NO
NH Hotels	7	1 681	5	AT, BE, GE
Dorint	5	1 085	3	GE
Mercure	4	760	2	GE
Jurys Inn	4	715	2	IE
Elite Hotels	2	492	1	SE
Holiday Inn	2	469	1	BE, GE
Novotel	2	421	1	GE, NL
InterContinental	1	357	1	CA
Indigo	1	284	1	BE
Crowne Plaza	1	262	1	BE
Pullman	1	252	1	GE
Citybox	1	246	1	BE
Meininger	1	228	1	DK
Motel One	1	200	1	DK
Adagio	1	146	0	GB
Best Western	1	103	0	SE
Oberoende varumärken	11	2 933	9	SE, FI, BE, GE, NL, GB
Totalt	**157**	**35 490**	**100**	**15[2]**

[1] 16 Jurys Inn har under året bytt varumärke till Leonardo

[2] Inräknat delmarknaderna England, Skottland, Wales och Nordirland.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter –

Geografisk översikt

Fastighetsportfölj

Värdeförändring fastigheter

Hotellfastighetsförteckning

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Värdeförändring fastigheter

Vid utgången av 2022 hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 69 231 (62 596) MSEK, varav 57 563 (52 215) MSEK för förvaltningsfastigheter och 11 669 (10 380) 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 8 450 (8 015) MSEK.

Vid utgången av 2022 uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet för förvaltningsfastigheter till 5,58 (5,44) procent och för rörelsefastigheter till 6,50 (6,38) procent.

Läs mer om Pandox värdering av hotellfastigheter på sidan 165–170

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari, 2022)	52 215
+ Förvärv	365
+ Investeringar i befintlig portfölj	432
– Avyttringar	–126
+/– Omklassificeringar	878
+ Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar i totalresultatet	—
+/– Värdeförändring orealiserad	1 185
+/– Värdeförändring realiserad	–5
+/– Valutakursförändring	2 619
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (31 december, 2022)	**57 563**

VÄRDEFÖRÄNDRING RÖRELSEFASTIGHETER (REDOVISAS ENDAST I INFORMATIONSSYFTE)

	MSEK
Rörelsefastigheter, ingående balans (1 januari, 2022)	10 380
+ Förvärv	537
+ Investeringar i befintlig portfölj	430
– Avyttringar	—
+/– Omklassificeringar	–878
+/– Värdeförändring orealiserad	331
+/– Värdeförändring realiserad	—
+/– Valutakursförändring	896
Rörelsefastigheter, utgående balans (31 december, 2022)	**11 669**

BLANDAD UTVECKLING PÅ TRANSAKTIONSMARKNADEN 2022

Volymen på den globala hotelltransaktionsmarknaden minskade något under 2022 till följd av geopolitiska spänningar i Europa. Dock var det stor variation mellan regionerna.

Trender på hotellmarknaden 2023:

- Fortsatt frikoppling mellan stark hotellmarknad och makroekonomisk motvind
- Fortsatt fokus på "single asset"-transaktioner, då stora portföljer kan vara svåra att finansiera
- Ökat internationellt resande och hotelltransaktioner över landsgränser

MINSKAD TRANSAKTIONSAKTIVITET VÄNTAS 2023

JLL räknar med något lägre volymer, –5 till –10 procent, på transaktionsmarknaden under 2023, till följd av det osäkra konjunkturella läget.

Källa: JLL Global Hotel Investment Outlook 2023.

Pandox egna varumärken, 31 december 2022

The Hotel. BRUSSELS

Hotel Berlin, Berlin

Hotel Hubert Grand Place

HOTEL mayfair

HOTELLI KORPILAMPI

Hotel Pomander

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter –

Geografisk översikt

Fastighetsportfölj

Värdeförändring fastigheter

Hotellfastighetsförteckning

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

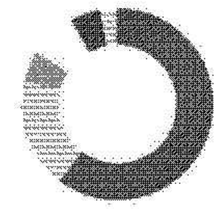
Fastighetsförteckning

Fastighetsförvaltning

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/ Miljöledningssystem	Avtalsform	Operatör/Varumärke	Kvm	Antal rum	Varumärke	Efterfrågan
SVERIGE									
Best Western Royal Star, Älvsjö	Stockholm	Mässområde		OM	Privat/Best Western	4 900	103	Best Western	R
Clarion Hotel Grand Helsingborg	Helsingborg	Stadskärna	ISO14001	OM	Nordic Choice Hotels/Clarion Hotel	8 555	158	Nordic Choice Hotels	D
Clarion Hotel Grand Östersund	Östersund	Stadskärna	ISO14001	OM	Nordic Choice Hotels/Clarion Hotel	8 766	197	Nordic Choice Hotels	D
Elite Park Avenue, Göteborg	Göteborg	Stadskärna	Green Key	OM	Elite/Elite Hotels	21 998	325	Elite Hotels	R
Elite Stora Hotellet, Jönköping	Jönköping	Stadskärna	Green Key	OM	Elite/Elite Hotels	11 378	167	Elite Hotels	D
Hilton Stockholm Slussen	Stockholm	Stadskärna	LightStay, Green Key	O	Hilton/Hilton	18 416	289	Hilton	R
Quality Hotel Ekoxen	Linköping	Stadskärna	ISO14001	OM	Nordic Choice Hotels/Quality Hotel	14 671	208	Nordic Choice Hotels	D
Quality Hotel Grand Borås	Borås	Stadskärna	ISO14001	OM	Nordic Choice Hotels/Quality Hotel	9 593	158	Nordic Choice Hotels	D
Quality Hotel Luleå	Luleå	Stadskärna	ISO14001	OM	Nordic Choice Hotels/Quality Hotel	12 166	220	Nordic Choice Hotels	D
Quality Hotel Park Södertälje	Södertälje	Stadskärna	ISO14001	O	Nordic Choice Hotels/Quality Hotel	10 292	207	Nordic Choice Hotels	D
Quality Hotel Winn Göteborg	Göteborg	Ringled	ISO14001	OM	Nordic Choice Hotels/Quality Hotel	5 800	121	Nordic Choice Hotels	R
Radisson Blu Hotel, Arlandia	Stockholm	Flygplats	Green Key	OM	Radisson Hospitality/Radisson Blu	15 260	342	Radisson Blu	R
Radisson Blu Hotel, Malmö	Malmö	Stadskärna	Green Key	OM	Radisson Hospitality/Radisson Blu	18 969	229	Radisson Blu	D
Scandic Alvik, Stockholm	Stockholm	Ringled	Svanen	OM	Scandic/Scandic	12 075	324	Scandic	R
Scandic Backadal, Göteborg	Göteborg	Ringled	Svanen	OM	Scandic/Scandic	9 397	236	Scandic	R
Scandic Crown, Göteborg	Göteborg	Stadskärna	Svanen	O	Scandic/Scandic	24 380	358	Scandic	R
Scandic Elmia, Jönköping	Jönköping	Mässområde	Svanen	OM	Scandic/Scandic	11 230	287	Scandic	D
Scandic Grand, Örebro	Örebro	Stadskärna	Svanen	O	Scandic/Scandic	12 900	224	Scandic	D
Scandic Hallandia, Halmstad	Halmstad	Stadskärna	Svanen	O	Scandic/Scandic	7 617	176	Scandic	D
Scandic Helsingborg Nord	Helsingborg	Ringled	Svanen	OM	Scandic/Scandic	9 398	240	Scandic	D
Scandic Järva Krog, Stockholm	Stockholm	Ringled	Svanen	O	Scandic/Scandic	11 300	215	Scandic	R
Scandic Kalmar Väst	Kalmar	Flygplats	Svanen	OM	Scandic/Scandic	5 485	150	Scandic	D
Scandic Kista	Stockholm	Stadskärna	Svanen	O	Scandic/Scandic	5 517	149	Scandic	R
Scandic Kramer, Malmö	Malmö	Stadskärna	Svanen	O	Scandic/Scandic	7 441	113	Scandic	D
Scandic Kungens Kurva, Stockholm	Stockholm	Ringled	Svanen	OM	Scandic/Scandic	11 581	260	Scandic	R
Scandic Linköping Väst	Linköping	Ringled	Svanen	OM	Scandic/Scandic	6 105	153	Scandic	D
Scandic Luleå	Luleå	Ringled	Svanen, BREEAM Very Good	OM	Scandic/Scandic	11 513	273	Scandic	D
Scandic Malmen, Stockholm	Stockholm	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic/Scandic	15 130	332	Scandic	R
Scandic Mölndal, Göteborg	Göteborg	Stadskärna	Svanen	O	Scandic/Scandic	11 000	208	Scandic	R
Scandic Norrköping Nord	Norrköping	Ringled	Svanen	OM	Scandic/Scandic	6 768	151	Scandic	D
Scandic Park, Stockholm	Stockholm	Stadskärna	Svanen	O	Scandic/Scandic	12 290	203	Scandic	R
Scandic Plaza, Borås	Borås	Stadskärna	Svanen	O	Scandic/Scandic	10 592	204	Scandic	D
Scandic Stjärnen, Malmö	Malmö	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic/Scandic	24 601	288	Scandic	D
Scandic Segevång, Malmö	Malmö	Ringled	Svanen	OM	Scandic/Scandic	6 254	169	Scandic	D
Scandic Skärholmen	Stockholm	Stadskärna	Svanen	O	Scandic/Scandic	7 400	208	Scandic	R
Scandic Star Sollentuna	Stockholm	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic/Scandic	18 573	270	Scandic	R
Scandic Sundsvall Nord	Sundsvall	Ringled	Svanen	OM	Scandic/Scandic	9 948	169	Scandic	D
Scandic Södertälje	Södertälje	Ringled	Svanen	OM	Scandic/Scandic	5 630	131	Scandic	D
Scandic Winn, Karlstad	Karlstad	Stadskärna	Svanen	O	Scandic/Scandic	10 580	199	Scandic	D
Scandic Örebro Väst	Örebro	Ringled	Svanen	OM	Scandic/Scandic	7 621	212	Scandic	D
Vildmarkshotellet, Kolmården	Norrköping	Resort	Svanen	OM	Privat/Oberoende	10 300	213	Oberoende	D

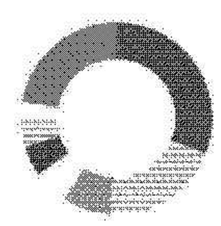
Fakta Pandox totala portfölj

Rum per avtalstyp,
31 december 2022



- Omsättningsbaserade hyresavtal med minimihyra, 60%
- Omsättningsbaserade hyresavtal, 19%
- Fast hyra, 6%
- Franchiseavtal (operatörsverksamhet), 8%
- Oberoende avtal (operatörsverksamhet), 5%
- Managementavtal (operatörsverksamhet), 3%

Rum per varumärke,
31 december 2022



- Scandic, 31%
- Leonardo, 20%
- Hilton, 8%
- Radisson Blu, 6%
- NH Hotel, 5%
- Nordic Choice, 5%
- Dorint, 3%
- Övriga, 22%

Teckenförklaring

O	Omsättningsbaserad
OM	Omsättningsbaserad med kontraktsenlig minimihyra
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 verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter –

Geografisk översikt

Fastighetsportfölj

Värdeförändring fastigheter

Hotellfastighetsförteckning

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/ Miljöledningssystem	Avtalsform	Operatör/Varumärke	Rum	Antal rum	Varumärke	Efterfrågan
NORGE									
Clarion Collection Hotel Arcticus	Harstad	Stadskärna	ISO14001	OM	Nordic Choice Hotels/Clarion Collection Hotel	5 034	112	Nordic Choice Hotels	D
Clarion Collection Hotel Bastion	Oslo	Stadskärna	ISO14001	O	Nordic Choice Hotels/Clarion Collection Hotel	4 688	99	Nordic Choice Hotels	R
Comfort Hotel Børsparken	Oslo	Stadskärna	ISO14001	OM	Nordic Choice Hotels/Comfort Hotel	9 736	248	Nordic Choice Hotels	R
Comfort Hotel Bergen	Bergen	Stadskärna	ISO14001	OM	Nordic Choice Hotels/Comfort Hotel	5 920	159	Nordic Choice Hotels	D
Scandic Alexandra, Molde	Molde	Stadskärna		O	Scandic/Scandic	18 356	166	Scandic	D
Radisson Blu Hotel, Bodø	Bodø	Stadskärna	Green Key	OM	Radisson Hospitality/Radisson Blu	15 546	191	Radisson Blu	D
Scandic Kokstad, Bergen	Bergen	Flygplats	Svanen	O	Scandic/Scandic	9 654	199	Scandic	D
Scandic Bodø	Bodø	Stadskärna	Svanen	O	Scandic/Scandic	8 750	136	Scandic	D
Scandic Hafjell	Øyer	Resort		O	Scandic/Scandic	9 540	210	Scandic	D
Scandic Lillehammer	Lillehammer	Stadskärna		O	Scandic/Scandic	18 000	305	Scandic	D
Scandic Ringsaker	Hamar	Ringled	Svanen	OM	Scandic/Scandic	9 250	176	Scandic	D
Scandic Solli, Oslo	Oslo	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic/Scandic	12 962	226	Scandic	R
Scandic Sørlandet, Kristiansand	Kristiansand	Resort	Svanen	O	Scandic/Scandic	9 940	210	Scandic	D
Scandic Valdres, Fagernes	Fagernes	Resort	Svanen	O	Scandic/Scandic	10 310	139	Scandic	D
DANMARK									
Urban House by Meininger Copenhagen	Köpenhamn	Stadskärna		OM	Meininger/Meininger	8 158	228	Meininger	R
Motel One Copenhagen	Köpenhamn	Stadskärna	Green Key, ISO 14001, ISO50001	OM	Motel One/Motel One	7 963	200	Motel One	R
Scandic Copenhagen	Köpenhamn	Stadskärna	Svanen	O	Scandic/Scandic	31 500	486	Scandic	R
Scandic Glostrup	Köpenhamn	Ringled	Svanen	O	Scandic/Scandic	5 767	120	Scandic	R
Scandic Hvidovre	Köpenhamn	Ringled	Svanen	O	Scandic/Scandic	9 005	207	Scandic	R
Scandic Kolding	Kolding	Ringled	Svanen	OM	Scandic/Scandic	10 472	186	Scandic	D
Scandic Sluseholmen	Köpenhamn	Ringled	Svanen	O	Scandic/Scandic	14 177	215	Scandic	R
FINLAND									
Skyline Airport Hotel	Vantaa	Flygplats	EcoCompass (EMS)	OM	Privat/Oberoende	9 717	215	Oberoende	R
Pilot Airport Hotel	Vantaa	Flygplats		O	Privat/Oberoende	3 570	109	Oberoende	R
Hilton Helsinki Kalastajatorppa	Helsingfors	Ringled		OM	Scandic/Hilton	26 171	238	Hilton	R
Hilton Helsinki Strand	Helsingfors	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic/Hilton	18 450	190	Hilton	R
Scandic Imatran Valtionhotelli	Imatra	Stadskärna		OM	Scandic/Scandic	12 234	137	Scandic	D
Scandic Espoo	Esbo	Ringled	Svanen	O	Scandic/Scandic	6 407	96	Scandic	D
Scandic Grand Marina, Helsingfors	Helsingfors	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic/Scandic	29 607	470	Scandic	R
Scandic Jyväskylä	Jyväskylä	Stadskärna		OM	Scandic/Scandic	8 952	150	Scandic	D
Scandic Kuopio	Kuopio	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic/Scandic	9 538	137	Scandic	D
Scandic Park, Helsingfors	Helsingfors	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic/Scandic	32 271	523	Scandic	R
Scandic Rosendahl, Tampere	Tammerfors	Resort	Svanen	O	Scandic/Scandic	18 548	213	Scandic	D
Scandic Tampere City	Tammerfors	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic/Scandic	13 012	263	Scandic	D

Teckenförklaring

O	Omsättningsbaserad
OM	Omsättningsbaserad med kontrakterad minimiränta
OR	Omsättnings- och resultatbaserad
R	Resultatbaserad
F	Fast
IO	Internationellt resultatbaserad
M	Managementavtal
ER	Fastighetsavtal
AM	Asset management-avtal
D	Domestic (inhemsk)
R	Regional (Regional)
I	International (Internationell)

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter –

Geografisk översikt

Fastighetsportfölj

Värdeförändring fastigheter

Hotellfastighetsförteckning

Hållbarhet +

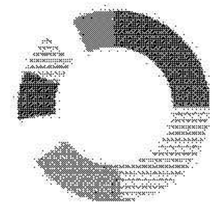
Styrning +

Finansiellt +

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/ Miljöledningssystem	Avtalsform	Operatör/Varumärke	Rum	Antal rum	Varumärke	Efterfrågan
TYSKLAND									
Dorint Hotel am Main Taunus Zentrum Frankfurt	Frankfurt	Ringled	Planet 21	F	HR Group/Dorint	13 518	282	Dorint	R
Dorint Hotel an der Kongresshalle Augsburg	Augsburg	Stadskärna	Planet21	OM	HR Group/Dorint	9 300	184	Dorint	D
Dorint Hotel an den Westfalenhalle Dortmund	Dortmund	Mässområde	Planet 21	OM	HR Group/Dorint	14 000	221	Dorint	D
Dorint Hotel am Dom Erfurt	Erfurt	Stadskärna	Planet 21	OM	HR Group/Dorint	13 100	169	Dorint	D
Dorint Parkhotel Bad Neuenahr	Bad Neuenahr	Resort	Planet 21	F	HR Group/Dorint	22 496	238	Dorint	D
Mercure Hotel Frankfurt Airport	Frankfurt	Flygplats	Planet 21	F	HR Group/Mercure	5 325	150	Mercure	R
Mercure Hotel Frankfurt Eschborn Ost	Frankfurt	Stadskärna	Planet 21	F	HR Group/Mercure	10 000	224	Mercure	R
Mercure Hotel München Neupezlach	München	Stadskärna	Planet 21	F	HR Group/Mercure	12 172	253	Mercure	R
Pullman Hotel Stuttgart Fontana	Stuttgart	Stadskärna	Planet 21	F	HR Group/Pullman	13 666	252	Pullman	R
Mercure Hotel Schweinfurt Maininsel	Schweinfurt	Stadskärna	Planet 21	F	HR Group/Mercure	9 929	133	Mercure	D
Leonardo Hotel Aachen	Aachen	Stadskärna		OM	Fattal/Leonardo	5 320	99	Leonardo	D
Leonardo Hotel Düsseldorf Airport-Ratingen	Düsseldorf	Flygplats		OM	Fattal/Leonardo	9 900	199	Leonardo	R
Leonardo Hotel Düsseldorf City Center	Düsseldorf	Stadskärna		OM	Fattal/Leonardo	10 544	134	Leonardo	R
Leonardo Hotel Frankfurt City South	Frankfurt	Flygplats		OM	Fattal/Leonardo	15 800	295	Leonardo	R
Leonardo Hotel Hamburg City Nord	Hamburg	Stadskärna		OM	Fattal/Leonardo	9 237	182	Leonardo	R
Leonardo Hotel Hannover	Hannover	Stadskärna		OM	Fattal/Leonardo	10 350	178	Leonardo	D
Leonardo Hotel Hannover Airport	Hannover	Flygplats		OM	Fattal/Leonardo	11 777	214	Leonardo	D
Leonardo Hotel Heidelberg	Heidelberg	Stadskärna		OM	Fattal/Leonardo	9 484	169	Leonardo	D
Leonardo Hotel Heidelberg-Walldorf	Heidelberg	Stadskärna		OM	Fattal/Leonardo	7 966	161	Leonardo	D
Leonardo Hotel Karlsruhe	Karlsruhe	Stadskärna		OM	Fattal/Leonardo	8 857	147	Leonardo	D
Leonardo Hotel Köln-Bonn Airport	Köln	Flygplats		OM	Fattal/Leonardo	7 900	177	Leonardo	R
Leonardo Hotel Mannheim City Center	Mannheim	Stadskärna		OM	Fattal/Leonardo	10 500	148	Leonardo	D
Leonardo Hotel Mönchengladbach	Mönchengladbach	Stadskärna		OM	Fattal/Leonardo	6 018	128	Leonardo	D
Leonardo Royal Hotel Baden-Baden	Baden-Baden	Stadskärna		OM	Fattal/Leonardo	8 300	121	Leonardo	D
Leonardo Royal Hotel Düsseldorf Königsallee	Düsseldorf	Stadskärna		OM	Fattal/Leonardo	20 771	253	Leonardo	R
Leonardo Royal Hotel Frankfurt	Frankfurt	Stadskärna		OM	Fattal/Leonardo	24 000	449	Leonardo	R
Leonardo Royal Hotel Köln-Am Stadtwald	Köln	Stadskärna		OM	Fattal/Leonardo	9 500	150	Leonardo	R
Leonardo Hotel Wolfsburg City Center	Wolfsburg	Stadskärna		OM	Fattal/Leonardo	19 275	343	Leonardo	D
NH Collection Hamburg	Hamburg	Stadskärna		F	NH/NH Collection	11 611	129	NH	R
NH Frankfurt Airport	Frankfurt	Flygplats		OM	NH/NH	14 566	158	NH	R
NH München Airport	München	Flygplats	ISO14001	OM	NH/NH	7 148	236	NH	R
Radisson Blu Hotel, Cologne	Köln	Mässområde	Green Key	OM	Radisson Hospitality/Radisson Blu	29 600	393	Radisson Blu	R
Hotel Pomander	Nürnberg	Stadskärna	Fair Pflichtet, ISO14040	OM	Pandox/Oberoende	14 795	311	Oberoende	D

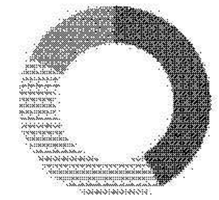
Fakta Pandox totala portfölj

Rum per land,
31 december 2022



- Sverige, 25%
- Tyskland, 24%
- Storbritannien, 16%
- Belgien, 8%
- Finland, 8%
- Norge, 7%
- Danmark, 5%
- Övriga, 7%

Rum per efterfrågetyp,
31 december 2022



- Regional, 42%
- Inhemsk, 41%
- Internationell, 17%

Teckenförklaring

O	Omsättningsbaserad
OM	Omsättningsbaserad med garantihyra
OR	Omsättnings- och resultatbaserad
R	Resultatbaserad
F	Fast
IO	Internationellt resultatbaserad
M	Managementavtal
FR	Franchiseavtal
AM	Asset managementavtal
D	Domestic (Inhemsk)
R	Regional (Regional)
I	International (Internationell)

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter –

Geografisk översikt

Fastighetsportfölj

Värdeförändring fastigheter

Hotellfastighetsförteckning

Hållbarhet +

Styrning +

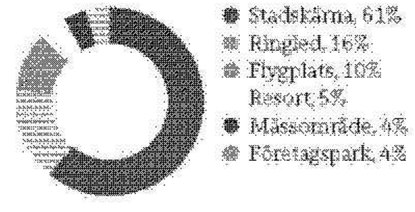
Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/ Miljöledningssystem	Avtalsform	Operatör/Varumärke	Rum	Antal rum	Varumärke	Efterfrågan
STORBRITANNIEN									
England									
Hilton London Heathrow Airport	London	Flygplats	ISO14001, ISO50001, LightStay	O	Hilton/Hilton	25 090	398	Hilton	I
Leonardo Royal Hotel Birmingham	Birmingham	Stadskärna	Green Toursim	OM	Fattal/Leonardo	27 465	445	Leonardo Hotels	R
Leonardo Hotel Bradford	Bradford	Stadskärna	Green Toursim	OM	Fattal/Leonardo	6 092	198	Leonardo Hotels	D
Leonardo Royal Hotel Brighton Waterfront	Brighton	Stadskärna	Green Toursim	OM	Fattal/Leonardo	11 866	210	Leonardo Hotels	R
Leonardo Hotel Cheltenham	Cheltenham	Stadskärna	Green Toursim	OM	Fattal/Leonardo	6 416	122	Leonardo Hotels	D
Leonardo Hotel East Midlands Airport	East Midlands	Flygplats	Green Toursim	OM	Fattal/Leonardo	7 869	164	Leonardo Hotels	D
Leonardo Hotel and Conference Venue Hinckley Island	Hinckley	Ringled	Green Toursim	OM	Fattal/Leonardo	28 290	362	Leonardo Hotels	D
Leonardo Hotel Leeds	Leeds	Stadskärna	Green Toursim	OM	Fattal/Leonardo	13 615	248	Leonardo Hotels	D
Leonardo Hotel London Croydon	London	Stadskärna	Green Toursim	OM	Fattal/Leonardo	12 749	240	Leonardo Hotels	I
Leonardo Hotel Manchester	Manchester	Stadskärna	Green Toursim	OM	Fattal/Leonardo	10 160	265	Leonardo Hotels	R
Leonardo Hotel Middlesbrough	Middlesbrough	Stadskärna	Green Toursim	OM	Fattal/Leonardo	8 625	132	Leonardo Hotels	D
Leonardo Royal Hotel Oxford	Oxford	Ringled	Green Toursim	OM	Fattal/Leonardo	16 755	240	Leonardo Hotels	R
Leonardo Hotel Sheffield	Sheffield	Stadskärna	Green Toursim	OM	Fattal/Leonardo	11 600	259	Leonardo Hotels	D
Leonardo Hotel Swindon	Swindon	Stadskärna	Green Toursim	OM	Fattal/Leonardo	9 589	229	Leonardo Hotels	D
The Midland Hotel Manchester	Manchester	Stadskärna	Green Toursim	OM	Fattal/Oberoende	34 500	312	Oberoende	R
Nordirland									
Jurys Inn Belfast	Belfast	Stadskärna	Green Toursim	OM	Fattal/Leonardo	13 023	270	Jurys Inn	D
Skottland									
Leonardo Hotel Glasgow	Glasgow	Stadskärna	Green Toursim	OM	Fattal/Leonardo	14 545	321	Leonardo Hotels	R
Leonardo Hotel Inverness	Inverness	Stadskärna	Green Toursim	OM	Fattal/Leonardo	4 993	118	Leonardo Hotels	D
Aparthotel Adagio Edinburgh Royal Mile	Edinburgh	Stadskärna		OM	Adagio/Adagio	8 720	146	Adagio	R
Wales									
Leonardo Hotel Cardiff	Cardiff	Stadskärna	Green Toursim	OM	Fattal/Leonardo	10 400	142	Leonardo Hotels	D
IRLAND									
Jurys Inn Cork	Cork	Stadskärna	Green Toursim	OM	Fattal/Jurys Inn	4 708	133	Jurys Inn	D
Jurys Inn Dublin Christchurch	Dublin	Stadskärna	Green Toursim	OM	Fattal/Jurys Inn	6 475	182	Jurys Inn	I
Jurys Inn Galway	Galway	Stadskärna	Green Toursim	OM	Fattal/Jurys Inn	5 107	130	Jurys Inn	R
ÖVRIGA									
Belgien									
nhow Brussels Bloom	Bryssel	Stadskärna	Green Key	OM	NH/NH	26 962	305	NH	I
NH Brussels EU Berlaymont	Bryssel	Stadskärna	Green Key	OM	NH/NH	10 827	214	NH	I
NH Brussels Louise	Bryssel	Stadskärna		OM	Pandox/NH	9 178	240	NH Hotels	I
Nederländerna									
Park Centraal Amsterdam	Amsterdam	Stadskärna	Earth Check Bronze	OM	Grand City Hotels/Oberoende	10 811	189	Oberoende	I
Schweiz									
Radisson Blu Hotel, Basel	Basel	Stadskärna	Green Key	OM	Radisson Hospitality/Radisson Blu	19 493	206	Radisson Blu	R
Österrike									
NH Collection Salzburg City	Salzburg	Stadskärna		OM	NH/NH	7 501	140	NH	R
NH Vienna Airport	Wien	Flygplats	ISO14001	OM	NH/NH	22 268	499	NH	I

Fakta Pandox totala portfölj

Rum per läge,
31 december 2022



Teckenförklaring

O	Omsättningsbaserad
OM	Omsättningsbaserad med kontrakterad minimiränta
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 verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter –

Geografisk översikt

Fastighetsportfölj

Värdeförändring fastigheter

Hotellfastighetsförteckning

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Operatörsverksamhet

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/ Miljöledningssystem	Avtals-form	Operatör/Varumärke	Kvm	Antal rum	Varumärke	Efter-frågan
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	Crowne Plaza	D
DoubleTree by Hilton Brussels City	Bryssel	Stadskärna	Green Key, IHG Green Engage, Safe Guard	FR	Pandox/Hilton	28 095	354	Hilton	I
Hilton Grand Place Brussels	Bryssel	Stadskärna	Green Key, ISO14001, ISO50001, LightStay Green Tourism, BREEAM In-use Very Good	FR	Pandox/Hilton	22 186	224	Hilton	I
Holiday Inn Brussels Airport	Bryssel	Flygplats	Green Key, IHG Green Engage, BREEAM-certifiering pågår	FR	Pandox/Holiday Inn	21 072	310	Holiday Inn	I
Hotel Hubert Brussels	Bryssel	Stadskärna	Green Key, BREEAM In Use Very Good	IO	Pandox/Oberoende	4 650	100	Oberoende	I
Hotel Indigo Brussels – City	Bryssel	Stadskärna	Green Key, Safe Guard, BREEAM In Use Very Good	FR	Pandox/Indigo	13 850	284	Indigo	I
The Hotel Brussels	Bryssel	Stadskärna	Green Key, BREEAM In-use Very Good	IO	Pandox/Oberoende	35 612	421	Oberoende	I
FINLAND									
Hotel Korpilampi, Esbo	Esbo	Resort	Green Key, BREEAM In-use Very Good	IO	Pandox/Oberoende	12 918	160	Oberoende	D
DANMARK									
Hotel Mayfair	Köpenhamn	Stadskärna	Green Key	IO	Pandox/Oberoende	7 465	203	Oberoende	R
KANADA									
DoubleTree by Hilton Montreal	Montreal	Stadskärna	Green Key, LightStay, Safe Guard	FR	Pandox/Hilton	44 148	595	Hilton	I
InterContinental Montreal[1]	Montreal	Stadskärna	Green Key, IHG Green Engage, Biosphere	M	IHG/InterContinental	25 524	357	InterContinental	I
NEDERLÄNDERNA									
Novotel den Haag World Forum	Haag	Mässområde		M	Grape/Novotel	10 500	216	Novotel	R
STORBRITANNIEN									
England									
Hilton Garden Inn London Heathrow Airport	London	Flygplats	Green Key, BREEAM In Use Very Good	FR	Pandox/Hilton	14 733	364	Hilton	I
DoubleTree by Hilton Bath	Bath	Stadskärna		M	Axiom Hospitality/Hilton	7 266	176	Hilton	R
The Queens Hotel[2]	Leeds	Stadskärna		M	Axiom Hospitality/Oberoende	16 966	232	Oberoende	D
Skottland									
Radisson Blu Hotel, Glasgow	Glasgow	City	Green Tourism Silver, BREEAM In-use Very Good	M	Radisson Hospitality/Radisson Blu	20 261	247	Radisson Blu	R
TYSKLAND									
Holiday Inn Lübeck	Lübeck	Ringled	IHG Green Engage, BREEAM In-use Very Good	FR	Pandox/Holiday Inn	7 022	159	Holiday Inn	D
Hotel Berlin, Berlin	Berlin	Stadskärna	Green Key, BREEAM In-use Very Good	IO	Pandox/Oberoende	42 610	701	Oberoende	I
Novotel Hannover	Hannover	Stadskärna	Green Key, Planet 21, Safe Guard	M	Grape/Novotel	13 048	205	Novotel	D
Radisson Blu Hotel, Bremen	Bremen	Stadskärna	Green Key, BREEAM In Use Very Good,	FR	Pandox/Radisson Blu	21 000	235	Radisson Blu	D
Radisson Blu Hotel, Dortmund	Dortmund	Mässområde	Green Key, BREEAM In Use Very Good, Safe Guard	FR	Pandox/Radisson Blu	9 100	190	Radisson Blu	D

Externa förvaltningsavtal

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/ Miljöledningssystem	Avtals-form	Operatör/Varumärke	Kvm	Antal rum	Varumärke	Efter-frågan
BAHAMAS									
Pelican Bay, Grand Bahama Island[3]	Lucaya	Resort	Clean & Pristine	AM	Sundt AS/Oberoende	NM	186	Oberoende	

[1] Den 23 september 2022 ingick Pandox avtal om avyttring av InterContinental Montreal i Kanada. Avyttringen slutfördes den 1 februari 2023.
[2] The Queens Hotel Leeds förvärvades och tillträddes den 16 februari 2022 och ingår inte portföljvärden eller annan data för 2022.
[3] Ägs av Sundt AS, närstående till Helene Sundt AS och CGS Holding AS som är en av Pandox huvudaktieägare. Pandox uppbär ersättning baserat på en procentsats av hotellomsättningen.

Teckenförklaring

O	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 verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

- Pandox hållbarhetsagenda
- Pandox värdekedja
- Hållbarhetsmål och strategier
- Miljö och klimat
- Ansvarsfulla och rättvisa affärer
- Nöjda och trygga gäster
- Attraktiv och jämställd arbetsplats
- Inkluderande lokalsamhällen
- Hållbarhetsnoter
- GRI-index
- TCFD-index
- Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

4

Hållbarhet

Pandox bidrar till en mer hållbar utveckling genom att skapa resurseffektiva fastigheter och hotelldrift som minskar Pandox klimatavtryck samtidigt som företaget växer.

	2022	2021	2020
Total antal BREEAM-certifierade fastigheter	32	6	1
Andel hotellrum med hållbarhetsmärkning	61	61	58
Medarbetarengagemang, %	77	78	81

"Bitarna faller på plats" Sidan 46

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

- Pandox hållbarhetsagenda
- Pandox värdekedja
- Hållbarhetsmål och strategier
- Miljö och klimat
- Ansvarsfulla och rättvisa affärer
- Nöjda och trygga gäster
- Attraktiv och jämställd arbetsplats
- Inkluderande lokalsamhällen
- Hållbarhetsnoter
- GRI-index
- TCFD-index
- Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Ett ord om hållbarhet

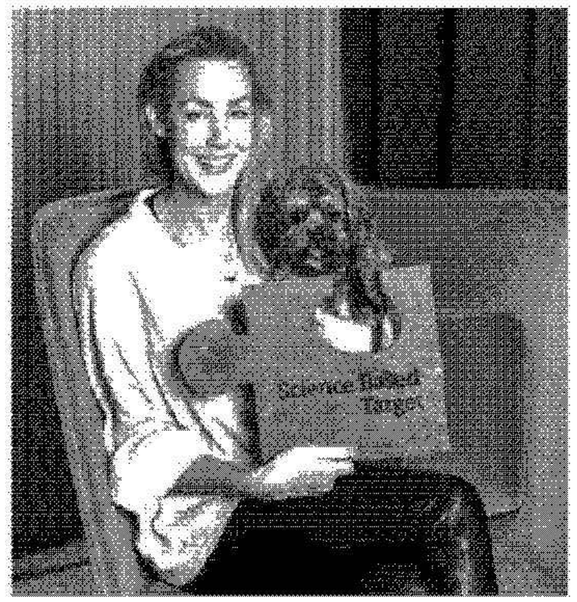
”Bitarna faller på plats”

Om 2021 var året då Pandox försökte hitta sin roll i den snabbrörliga omställningen så var 2022 året då bitarna började falla på plats. Våra egna ambitioner, internationella överenskommelser samt lagar och regler har varit de viktigaste drivkrafterna.

Som exempel skickade vi in våra klimatmål till Science Based Targets initiative (SBTi), erhöll vårt första hållbarhetslänkade banklån, certifierade ytterligare sex fastigheter i enlighet med BREEAM In Use på nivån Very Good, rapporterade i enlighet med EUs Gröna Taxonomi och påbörjade ett strategiskt arbete inom mångfald och inkludering.

Lagarbete och Science Based Targets
2022 kännetecknades av att hållbarhet blev ett lagarbete där kopplingarna mellan avdelningarna stärktes och där våra SBTi-mål blev den vägledande stjärnan. Målen kommer förhoppningsvis godkännas i juni 2023 då SBTi kommer att granska ansökan och vår ambitionsnivå. För Pandox del kommer arbetet till stor del att handla om strategiska energieffektiviseringsåtgärder i hela portföljen, samt om att minska naturgasberoendet i egen hotelldrift. Studier pågår redan på fyra hotell i egen drift för att utreda möjligheterna att ersätta naturgas med värmepumpar för produktion av både värme och kyla. Dessutom kommer abetet handla om att minska och använda mer hållbara material vid renoveringar. Det innebär att ett stort fokus kommer ligga på att bygga mer kunskap kring fastigheterna, hur olika material och installationer påverkar klimatutsläpp samt vilken påverkan klimatförändringar har. Dessa insikter kommer att bli centrala för våra strategiska beslut och i förlängningen också vårt värdeskapande.

Ny kompetens stärker organisationen
En energispecialist har stärkt upp hållbarhetsteamet för att kunna genomföra energikartläggningar och ge rekommendationer. Ambitionen är att komma vidare i våra dialoger med hyresgästerna om gröna tilläggsavtal till de befintliga avtalen. Båda parter behöver se på fastigheterna utifrån den verklighet vi befinner oss i med nya förväntningar och krav.



Taxonomin och Pandox roll
Taxonomin visar en tydlig ambition från EU. Även om vi anser att regelverket fokuserar för mycket på nyproduktion så driver den på investerare att beakta hållbarhet i större omfattning än tidigare.

Pandox strategi är att äga fastigheter och förädla dessa. Enligt EU skulle renovering av befintliga byggnader kunna minska EU:s totala energiförbrukning med fem till sex procent och minska koldioxidutsläppen med lika mycket. Ändå renoveras i genomsnitt mindre än en procent av det nationella byggnadsbeståndet varje år.

Pandox har här en viktig roll att spela i omställningen genom att förbättra prestandan på befintliga fastigheter. Våra gröna investeringsprogram gör nytta genom att driva på utvecklingen mot energieffektiva fastigheter. Dessutom kommer de vetenskapliga målen innebära att ytterligare betydelsefulla kliv tas.

Däremot är Taxonomins krav på att varje fastighet ska inneha en energideklaration på nivå A eller B i de flesta fall inte affärsmässigt försvarbart för en befintlig fastighet byggd på exempelvis 70-talet. Då byggdes fastigheterna med sämre isolering och mindre kunskap kring energieffektivitet.

Gröna incitament
Under 2022 beslutade vi att införa ett hållbarhetsindex i hoteldirektörernas produktivitetssystem i egen drift. Syftet är att visualisera och skapa dagligt fokus på hållbarhetsfrågor och mål. Indexet baseras på sex kategorier; energi, vatten, matavfall, avfall, handdukar och sängkläder samt kemikalier som viktas samman efter påverkan. Hoteldirektörernas rörliga ersättning kopplas direkt till indexet från och med 2023.

Klimatriskanalys för att framtidssäkra fastigheterna
I det långsiktiga hållbarhetsarbetet ingår att analysera och klimatanpassa Pandox fastigheter där risken är hög för en negativ påverkan från ett förändrat klimat. Under året genomfördes en desktopanalys av dessa risker med hjälp av ett nytt klimatverktyg för samtliga fastigheter. Därefter utfördes två besiktningar på plats samt en fördjupad analys för ytterligare en fastighet. Analyserna och åtgärdsförslag kommer hädanefter att vara en naturlig del i den årliga investeringsprocessen.

Mångfald och inkludering i fokus
För Pandox är medarbetarnas engagemang en nyckel till framgång. I kölvattnet av pandemin och dess följdeffekter – svårigheter att hitta personal och nya förväntningar från yngre generationer på arbetsgivaren – är det viktigare än någonsin att både kunna attrahera nya medarbetare och uppmuntra befintlig medarbetare att stanna. Därför genomförde representanter i ledningsgruppen med VD i spetsen och nyckelspelare i organisationen en workshop inom mångfald och inkludering. Det var ett första steg på vägen mot att samlas kring en gemensam ambition och vision. Arbetet löper kontinuerligt och ska under nästa år konkretiseras i mål.

Under 2023 sjösätts planen
Tjuvkikar vi på 2023 så handlar året om att genomföra arbetet som påbörjats under 2022. Det kommer innebära att organisationen behöver vara förändringsbenägen. Samtidigt innebär det ett spännande år med många nya möjligheter och ny kunskap för att kunna erbjuda resurseffektiva fastigheter.

Stockholm, mars 2023

Caroline Tivéus
SVP, Director of Sustainable Business

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda

Pandox värdekedja

Hållbarhetsmål och strategier

Miljö och klimat

Ansvarsfulla och rättvisa affärer

Nöjda och trygga gäster

Attraktiv och jämställd arbetsplats

Inkluderande lokalsamhällen

Hållbarhetsnoter

GRI-index

TCFD-index

Definitioner hållbarhet

Styrning +

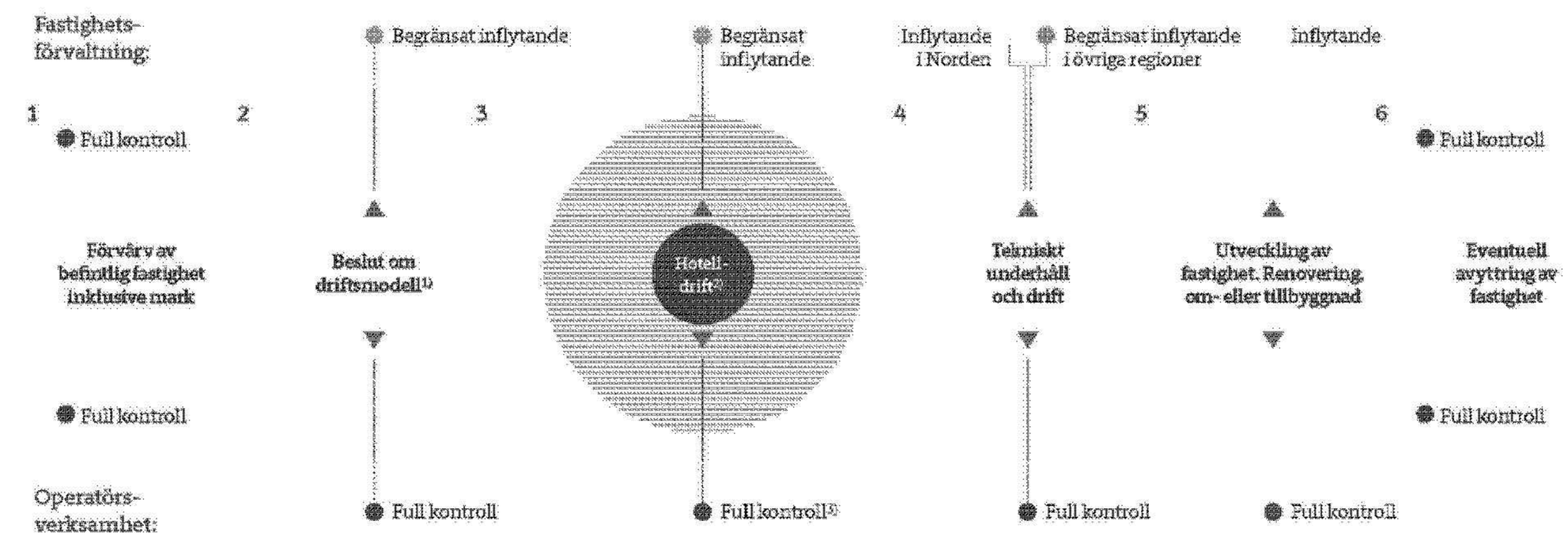
Finansiellt +

Pandox ansvar i värdekedjan

Pandox är ett fastighetsbolag som äger 157 hotellfastigheter på 15 marknader i Europa och Kanada. 137 av hotellfastigheterna hyrs ut till externa hotelloperatörer i affärssegmentet Fastighetsförvaltning. I affärssegmentet Operatörsverksamhet driver Pandox även hotellverksamheten i egen drift i 20 av fastigheterna.

Pandox anlitar leverantörer för att underhålla fastigheterna, vid renovering och byggnation samt för inköp av material och tjänster. Företaget samarbetar även med hyresgästerna för att utveckla fastigheterna.

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. Pandox påverkan sker därför i hela hotellbranschens värdekedja, men företagets roll och ansvar för hållbarhet skiljer sig mellan affärssegmenten. Pandox har direkt ansvar för hållbarhetsfrågor i sin del av värdekedjan i egen drift, men har även möjlighet till påverkan i övriga delar av värdekedjan genom att dels ställa krav på leverantörerna, dels genom samarbete med hyresgästerna. Hur stor denna påverkan är regleras av avtal.



Pandox kontroll och inflytande i värdekedjan

Pandox inflytande på genomförande av hållbarhetsarbetet och anlitande av underleverantörer:

Full kontroll Inflytande Begränsat inflytande

Ansvarsfördelning inom Fastighetsförvaltning

Inom Fastighetsförvaltning är ansvaret för fastigheten och hållbarhetsrelaterade frågor uppdelat mellan hyresgästen och Pandox. Ansvarsfördelningen är reglerad i hyresavtalet med hotelloperatören och kan se olika ut beroende på praxis i olika länder.

Hotelloperatören ansvarar för den löpande hotelldriften och interiören i hotellen. Pandox ansvarar för fastighetens yttre skal, tekniskt underhåll och fastighetsdrift, samt utveckling, större renoveringar och om- eller tillbyggnad. När det gäller investeringar av tekniska installationer, skiljer sig ansvaret mellan Norden och övriga länder. Generellt sett har Pandox ett större fastighetsansvar i Norden jämfört med i övriga länder.

Hotelloperatören ansvarar för inköp av all el, värme, vatten och kyla till hotellen. Pandox har därför begränsade möjligheter att påverka åtgärder för att minska energi- och vattenanvändningen i de uthyrda fastigheterna. Pandox målsättning är att påverka genom att skapa gemensamma incitament för förbättring inom ramen för gröna tilläggsavtal och andra gemensamma initiativ.

Ansvarsfördelning inom Operatörsverksamhet

Inom Operatörsverksamhet har Pandox full kontroll över hotelldriften, inköp av resurser som energi och vatten, avfallshantering, teknisk drift och underhåll, tekniska installationer samt hållbarhetsfrågor rörande hotellpersonal, hotellgäster etc. Utveckling av fastigheten sker i nära samarbete med Fastighetsförvaltning.

Ladda ner som PDF att skriva ut

[1] Pandox arbetar med fyra driftsmodeller: 1. Hyresavtal med hotelloperatör, 2. Egen drift med managementavtal, 3. Egen drift med franchiseavtal, samt 4. Egen drift med oberoende varumärke. Läs mer på sidorna 19 och 21. Om Pandox tar över en fastighet med befintligt hyresavtal kan Pandox inte avsluta avtalet med befintlig hyresgäst förrän kontraktet löper ut.

[2] I hotelldrift finns många olika delar där hållbarhetsfrågor är aktuella, till exempel fastighetsdrift, personal, inköp, mat och dryck, avfall, städning och marknadsföring.

[3] Undantag i form av managementavtal kan i några fall påverka möjlighet till kontroll.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda

Pandox värdekedja

Hållbarhetsmål och strategier

Miljö och klimat

Ansvarsfulla och rättvisa affärer

Nöjda och trygga gäster

Attraktiv och jämställd arbetsplats

Inkluderande lokalsamhällen

Hållbarhetsnoter

GRI-index

TCFD-index

Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Hållbarhetsstrategier och fokusområden

Pandox viktigaste bidrag till en mer hållbar utveckling ligger i att skapa resurseffektiva fastigheter, en hållbar drift, trygga och säkra miljöer för anställda och gäster samt nya affärsmöjligheter. Det ska också bidra till FN:s globala mål för hållbar utveckling. Arbetet fokuseras på de områden där Pandox kan göra störst nytta för såväl omvärlden som för företaget.

Pandox hållbarhetsstrategi baseras på Pandox vision och affärsmål, dess påverkan på omvärlden gällande hållbarhet och klimatförändringar, samt vilka frågor som intressenterna anser är viktiga. Hänsyn har även tagits till pågående trender och de risker och möjligheter som bolaget ser. Pandox har därefter identifierat de mest väsentliga hållbarhetsområdena och delat upp dem i fem fokusområden. Pandox delmål presenteras i kapitlen för varje fokusområde.

Hållbarhet är integrerat i Pandox affärsmodell och i det dagliga arbetet. Hållbarhetsarbetet drivs med tydliga aktiviteter och mål inom respektive fokusområde, och tar hänsyn till att förutsättningarna för hållbarhetsarbetet skiljer sig åt mellan Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet.

Läs mer om Pandox vision, affärsidé, strategier och affärsmodell på sidan 11 och 15.

Läs mer om hållbarhetsrisker på sidan 129-130 och 135.

Pandox fem fokusområden och väsentliga hållbarhetsfrågor bidrar till FN:s globala mål

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Fokusområde: Miljö och klimat

Målet med Pandox klimat- och miljöarbete är resurseffektiva fastigheter och en drift som minskar miljö- och klimatavtryck. Ett annat viktigt område är att genomföra åtgärder för att anpassa fastigheter och verksamhet till ett förändrat klimat.

Pandox är verksamt i en bransch som bidrar till stora utsläpp av växthusgaser som påverkar klimatet negativt. Fastigheter står för 36 procent av växthusgasutsläppen i Europa[1]. Pandox största miljö- och klimatpåverkan kommer främst från uppvärmning, kyla och elanvändning, samt från användning av byggmaterial vid exempelvis renoveringar och ombyggnation. Även vattenanvändning, avfallshantering och ett cirkulärt tänkande är viktiga hållbarhetsfrågor. I den uppdaterade väsentlighetsanalysen som genomfördes 2021 framkom två nya väsentliga frågor; Ökad användning av hållbara material samt klimatanpassning av fastigheter.

Pandox fokuserar därför på aktiviteter för att minska energi- och vattenkonsumtionen, samt öka resurseffektiviteten. Företaget arbetar även löpande med att öka återanvändning och återvinning av energi, vatten och material, samt övergå till förnybara energikällor när det är möjligt.

Pandox har under 2022 både skickat in sin avsiktsförklaring och framtagna klimatmål till Science Based Target initiative för granskning.

[1] Deloitte ESG Real Estate Insights 2021, article #2

Pandox mål och resultat inom fokusområdet Miljö och klimat

Mål	Vilka berörs	Utfall 2022	Utfall 2021	Bidrar till FN:s globala delmål
Preliminära klimatmål för 2023–2030: –42% CO_2e-utsläpp i Scope 1 och 2 senast år 2030 jämfört med basåret 2021 –25% CO_2e-utsläpp i Scope 3 senast år 2030 jämfört med basåret 2021	Koncernen	– Målen införs 2023	–	Delmål 13.3
Minska resursanvändningen Genomföra Pandox gröna investeringsprogram senast år 2023 för att minska energianvändning, vattenanvändning och växthusgasutsläpp jämfört med 2019	Operatörs-verksamhet	Minskning • gas: –15% • el: –20% • vatten: –20% • CO_2-utsläpp: –19%	Minskning • gas: –25% • el: –22% • vatten: –15% • CO_2-utsläpp: –24%	Delmål 6.4, 7.3, 8.2, 8.4 och 11.6
Klimatanpassning Klimatbesiktningar och anpassningsåtgärder i samtliga fastigheter med identifierade klimatrisker senast år 2030. Minimum 2 klimatbesiktningar per år	Koncernen	2 klimat-besiktigade fastigheter	–	Delmål 13.1
BREEAM-certifiera fastigheter på nivån Very Good Samtliga 20 hotell i Operatörsverksamhet senast år 2030[1]	Operatörs-verksamhet	12 av 20 hotell	5 av 20 hotell	Delmål 6.4, 7.2, 7.3, 8.4, 11.6, 12.4, 12.5, 13.1 och 15.5
Hållbarhetscertifiera hotelldriften 100% av Pandox egen drift, senast tre år efter förvärv	Operatörs-verksamhet	90% av 20 hotell	100% av 20 hotell	Delmål 6.3, 6.4, 7.2, 7.3, 8.4, 11.6, 12.4, 12.5 och 13.
100% av externa hotelloperatörers hotellverksamheter[2]	Fastighets-förvaltning	74% av 137 hotell	77% av 137 hotell	
Andel förnybar energi Ska uppgå till minst 80% i Operatörsverksamhet, senast år 2025[3]	Operatörs-verksamhet	50%	48%	Delmål 7.2
Minska avfallet Minska matavfallet med i snitt 30% per hotell i Operatörsverksamhet från och med 2023[1]		23%	Förseningar p g a covid-19 och leverantörsstörningar	Delmål 8.4, 12.3 och 12.5
Minska mängden totalt avfall i hotelldriften till 1 kilogram per gästnatt i genomsnitt år 2025 samt till EU-nivån om 0,6 kg per gästnatt senast år 2030	Operatörs-verksamhet	1,2 kg per gästnatt	–	
Återvinna i genomsnitt 65% av totalt avfall i hotelldriften från och med 2025 samt till EU-nivån 85% senast år 2030		53%	–	
Teckna gröna tilläggsavtal Gröna avtal med samtliga hyresgäster 2050	Fastighets-förvaltning	Pågående dialoger	Pågående dialoger	Delmål 6.4, 7.2, 7.3 och 8.4

[1] Jämfört med 2020 [2] Jämfört med 2018 [3] Jämfört med 2019

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Minskad klimatpåverkan

Pandox växthusgasutsläpp under 2022

Pandox bidrog till utsläpp om totalt 99 703 (110 088) ton CO_2e under 2022, vilket är en minskning jämfört med föregående år. Minskningen av utsläpp beror på att förekomsten av större byggprojekt varit mindre under 2022, men även att de energirelaterade utsläppen inte har ökat i samma takt som gästbeläggningen. Energiintensiten per gästnatt har minskat, vilket beror på att energieffektiviseringsprojekt har givit resultat. Majoriteten av Pandox utsläpp av växthusgaser under 2022 skedde både uppströms och nedströms i värdekedjan. Den egna verksamheten stod bara för 8 procent av de totala utsläppen.

Pandox största direkta utsläppskällor av växthusgaser i den egna verksamheten är förbränning av fossila bränslen såsom naturgas samt eventuellt läckage av köldmedium, som ger upphov till Scope 1-utsläpp. Pandox köper också in el, fjärrvärme och kyla till hotellen i egen drift och till huvudkontoret, som ger upphov till Scope 2-utsläpp. Pandox totala marknadsbaserade växthusgasutsläpp i Scope 1 och 2 uppgick till 8 708 (8 478) ton CO_2e.

Företagets största Scope 3-utsläpp uppströms i värdekedjan kommer från inköpta byggmaterial, produkter och tjänster, framför allt vid till- och ombyggnation samt renovering av fastigheterna.

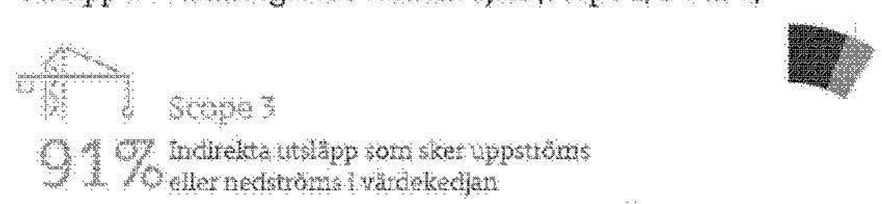
Nedströms i värdekedjan är det utsläpp från hyresgästernas drift av hotellen, främst från energianvändningen, som är den enskilt största utsläppskategorin. Avfall utgör ingen väsentlig andel av Pandox totala utsläpp som fastighetsägare. Trots det arbetar företaget för att underlätta för hotellen i egen drift att minska sina utsläpp från avfall, då det utgör en betydande andel av deras utsläpp. Vad gäller tjänsteresor står de för en försumbar andel av Pandox Scope 3-utsläpp. Pandox totala marknadsbaserade växthusgasutsläpp i Scope-3 uppgick till 90 995 (101 610) ton CO_2e.

Pandox klimatkompenserade under 2022 för sina Scope 1-utsläpp, vilka uppgick till 5 825 (5 636) ton CO_2e, i ett solenergiprojekt i Vietnam. Projektet är certifierat enligt Gold Standard. Klimatkompenseringen kommer inte att räknas in i de aktiviteter Pandox ska genomföra för att nå sina klimatmål.

Läs mer om Energianvändning på sid 63.

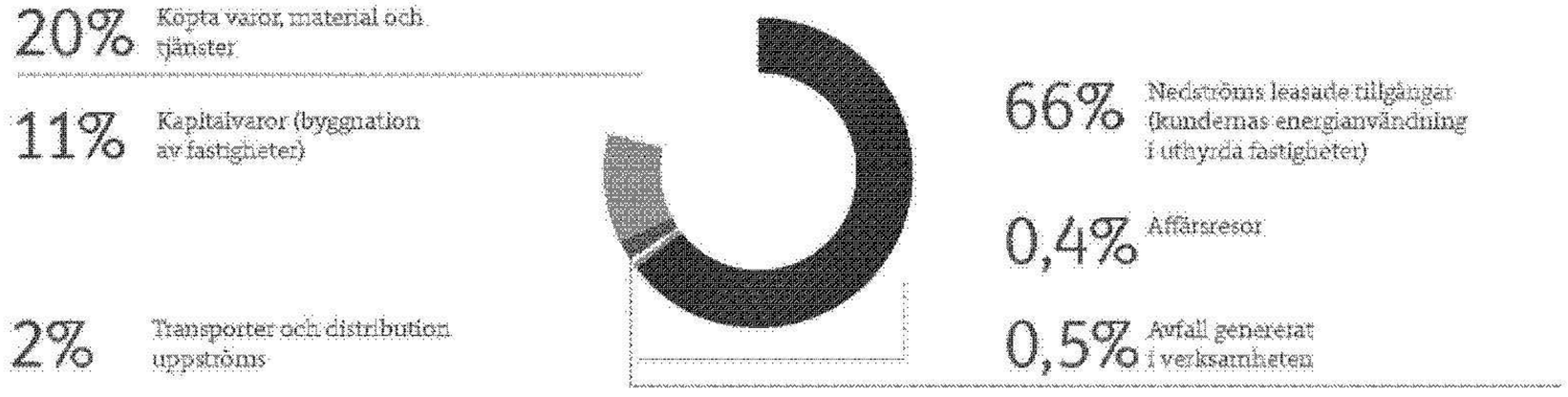
Läs mer om Grönt investeringsprogram i egen drift på sid 64.

Utsläpp av växthusgaser i värdekedjan (Scope 1, 2 och 3)



[1] Scope 2-utsläpp enligt marknadsbaserad metod

Utsläppskategorier uppströms och nedströms i värdekedjan (Scope 3)



Klimatmål enligt Science Based Targets

Pandox skickade under 2022 in sitt åtagande om att ta fram klimatmål till Science Based Target initiative (SBTi). Företaget tog också fram klimatmål som löper till år 2030 i samarbete med IVL Svenska Miljöinstitutet. Klimatmålen lämnades in i slutet av året till SBTi för granskning. Granskning och förhoppningsvis även godkännande av målen är inplanerad till juni 2023. Under granskningen ska SBTi kontrollera att målen är vetenskapligt förankrade och i linje med Parisavtalet.

Denna process har hjälpt Pandox att förbättra kunskapen om de växthusgasutsläpp som sker i värdekedjan och som företaget är både direkt och indirekt ansvarigt för, samt förbättrat dataunderlaget ytterligare. Med SBT-målen får Pandox ett robust ramverk för arbetet med energi- och materialfrågor på koncernnivå. Beräkningarna av utsläppen är gjorda med hjälp av uppmätt data, schabloniserad data där inrapporterad data saknas, livscykelanalyser och spendanalys.

Läs mer om Växthusgasutsläpp i hållbarhetsnot 7.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda

Pandox värdekedja

Hållbarhetsmål och strategier

Miljö och klimat

Ansvarsfulla och rättvisa affärer

Nöjda och trygga gäster

Attraktiv och jämställd arbetsplats

Inkluderande lokalsamhällen

Hållbarhetsnoter

GRI-index

TCFD-index

Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Färdplan för minskade klimatutsläpp

Pandox har redan påbörjat utvecklingen av sin färdplan med åtgärder för att minska klimatutsläppen för att nå klimat-målen.

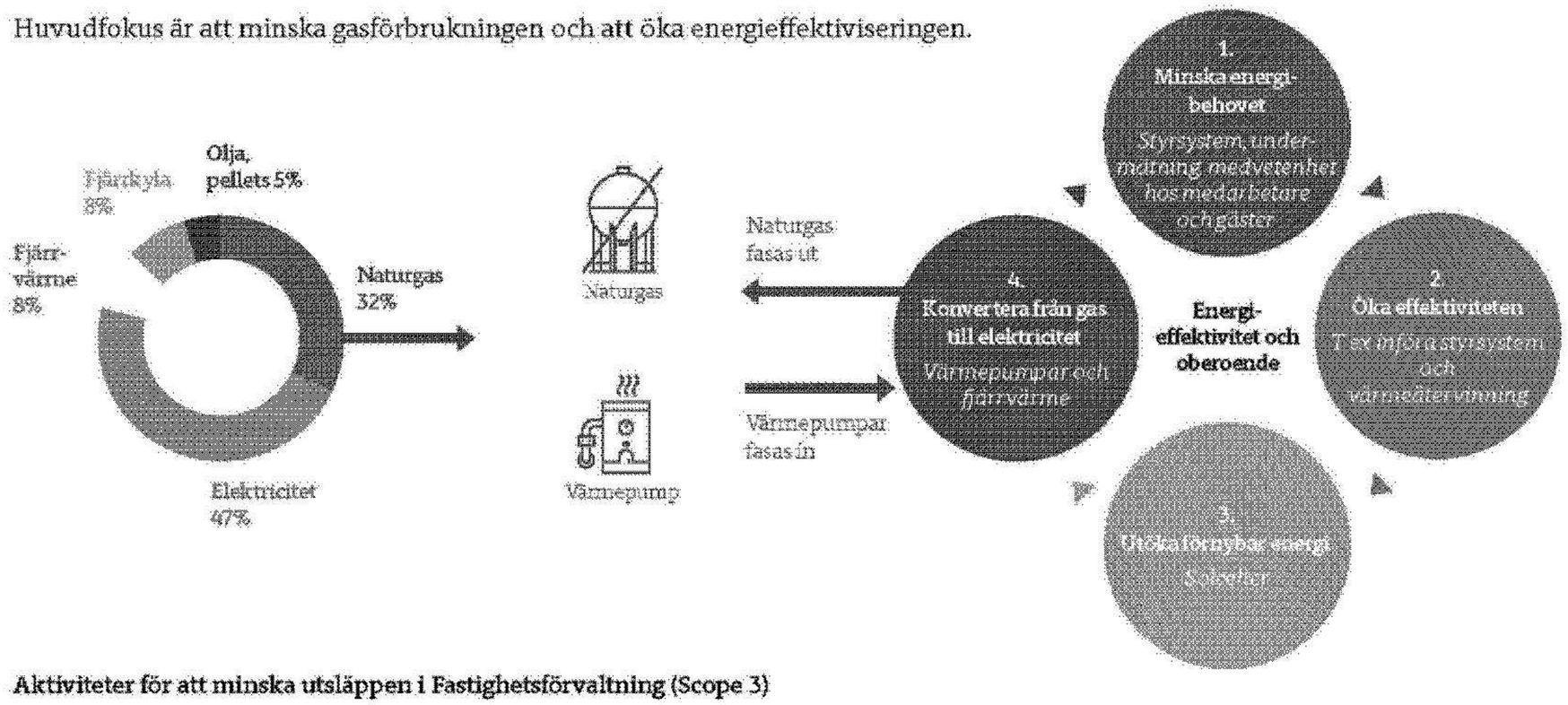
När det gäller de 20 fastigheter som drivs av Operatörsverksamhet ska åtgärderna fokusera på att minska utsläppen i Scope 1 och 2 där Pandox har direkt påverkan. Pandox ska minska användningen av naturgas, som uppgår till 32 procent av total energianvändning, och ersätta den med energi från värmepumpar. Under 2022 genomfördes en utredande studie i fyra hotell i Tyskland, England och Belgien för att undersöka möjligheten att konvertera från gasberoendet. Ytterligare tio studier kommer genomföras under 2023. Utfasning av naturgas ska ske i kombination med energieffektivisering. Exempelvis genom förbättrade styrsystem och utökade möjligheter till förnybar energi.

Måluppfyllnad genom beteendeförändring i egen drift

Förutom ovanstående är det viktigt att skapa engagemang, förståelse och beteendeförändring för att nå klimatmålen i egen drift. Från och med 2023 kommer hotelldirektörerna bli ansvariga för att de når sina klimatmål. Målen kommer brytas ner per fastighet i underkategorierna vatten och energi. Dessa implementeras i hotellchefernas produktivitetssystem där de dagligen följer intäkter och bemanning. Syftet med att integrera den nya hållbarhetsmodulen i det operativa systemet är att säkerställa dagligt fokus på att även uppnå de hållbarhetsrelaterade målen samt synliggöra hur varje fastighet bidrar till dessa. Kompletterande mål inom underkategorierna avfall, tvätt och kemikalier, som också är relevanta inom Operatörsverksamhet, ska införas även om dessa inte är en del av klimatmålen. Målen kommer viktas samman till ett hållbarhetsindex utifrån väsentlighetsgrad som ska ligga till grund för gröna incitament för hotelldirektörerna. Hotelldirektören kommer behöva involvera sin personal för att kunna uppnå målen. Det kommer finnas en ansvarig avdelningschef per underkategori som har huvudansvaret att driva och involvera flertalet anställda över avdelningsgränserna för att uppnå målen. Dessa kommer få utbildning och support av systemet. Målen i respektive underkategori kommer brytas ner i de aktiviteter som gör mest skillnad. De ansvariga kommer få ett tydligt mandat och tid för att kunna prioritera aktiviteterna samt finansiellt incitament för att uppnå målen. Kommunikation kring mål och den gröna omställningen kommer även att rikta sig till hotellgästerna.

Aktiviteter för att minska utsläppen i Operatörsverksamhet (Scope 1+2)

Huvudfokus är att minska gasförbrukningen och att öka energieffektiviseringen.



Aktiviteter för att minska utsläppen i Fastighetsförvaltning (Scope 3)

Minska utsläppen avseende materialanvändning vid renovering och tillbyggnad samt minska energianvändningen hos hyresgästerna.

Utbildning inom materialinköp och samarbete med hyresgäster

I de 137 fastigheter som hyrs ut till externa hyresgäster inom Fastighetsförvaltning ska åtgärderna främst bidra till att minska Scope 3-utsläppen i de kategorier som står för mer än 67 procent av utsläppen. Det handlar om materialinköp vid renovering och ombyggnation samt hyresgästernas energianvändning. Under 2023 ska IVL Svenska Miljöinstitutet arbeta tillsammans med Pandox för att öka kunskapen om materialinköpens påverkan på utsläpp och vilka alternativ som finns på marknaden. Dessutom ska utbildningar om cirkularitet genomföras internt, gällande återbrukat byggmaterial samt material som är tillverkat av förnybar eller återvunnen råvara. Ambitionen är att implementera guidande verktyg för inköpsprocessen.

Pandox behöver även arbeta med energieffektiviseringar i de uthyrda fastigheterna. Företaget började under 2022 inventera och utreda fastigheterna i Fastighetsförvaltning ur ett energiperspektiv. Utredningar genomförs först i de byggnader som har lägst energiklass. Exempelvis granskas klimatskal, installationer och driftrutiner på plats för att hitta potentiella besparingsåtgärder som gagnar både hyresgäst och Pandox. Andra faktorer som är av intresse för helhetsanalysen är kommande myndighetskrav, geografiskt läge, uppvärmningssystem, kontraktslängder etc. Därefter genomförs energisimulering av fastigheterna där olika alternativ kan testas för att kunna sätta samman förslag på åtgärdspaket som når olika energiklasser. Energieffektiviseringsåtgärder kommer att vara en del av den årliga investeringsprocessen från och med 2023 och ligga till grund för dialoger avseende gröna avtal med hyresgäster i Fastighetsförvaltning.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

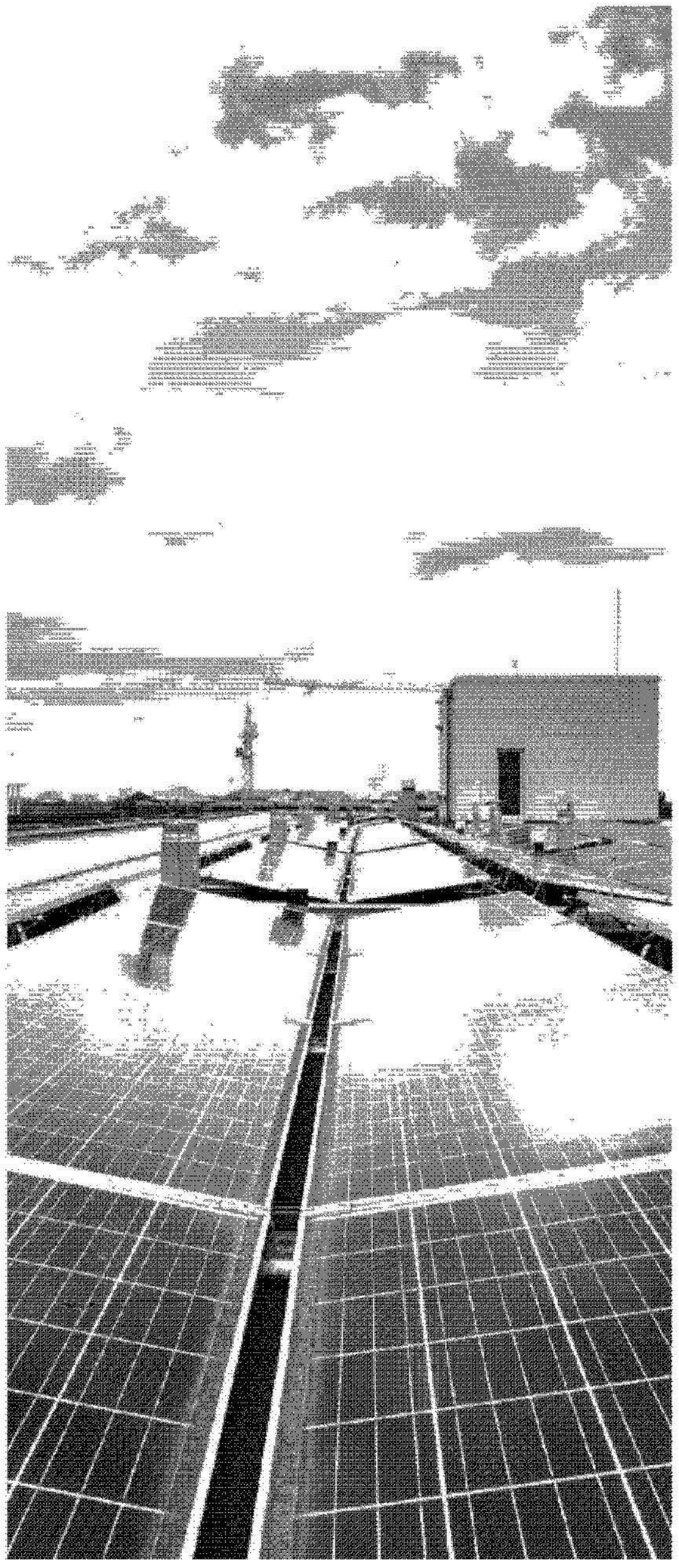
Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut



Klimatanpassning av fastigheterna

Klimatförändringarna påverkar Pandox som företag och dess fastigheter – både idag och i framtiden. Dagens samhälle är mycket sårbart för klimatförändringar, eftersom det är anpassat till ett historiskt klimat. Klimatförändringen kommer att leda till högre temperaturer, förändrade regnmönster och mer frekventa och intensiva extrema händelser, såsom skyfall, värmeböljor och torka. Därför är det viktigt att redan nu kartlägga hur Pandox verksamhet kommer att påverkas och planera för hur potentiella effekter kan hanteras.

Klimatriskanalyser av fastigheter och vid förvärv

Pandox köpte under 2022 in ett klimatriskverktyg som analyserar och finansiellt värderar Pandox exponering mot fysiska klimatrisker och naturkatastrofrisker. Det identifierar också vilka klimatanpassningsåtgärder som behöver genomföras på fastighetsnivå. Verktyget bedömer fastigheternas risker utifrån olika klimatscenarion – RCP 2.6 (1,5 °C temperaturhöjning), RCP 4.5 (2–3 °C temperaturhöjning) och RCP 8.5 (4 °C temperaturhöjning) – och vid olika tidsspann (nutid, år 2030, år 2050 respektive år 2100). Samtliga fastigheter analyserades under året.

Utifrån dessa desktopanalyser har ett antal fastigheter identifierats ligga i områden med mycket hög eller hög risk för att redan idag drabbas av främst översvämning eller kraftig nederbörd. I två av dessa fastigheter genomfördes riskbesiktningar på plats av en tredje part under året. I ytterligare en fastighet genomfördes en djuplodad rapport. Där bedömdes nyttan av en platsinspektion som minimal då analysen redan tydligen visade på att den största risken låg utanför Pandox egen kontroll då det berodde på markförhållanden.

Besiktningarna på plats validerade att klimatriskerna var relevanta och utvärderade vilka potentiella sårbarheter som finns. Det resulterade i en åtgärdsplan för respektive fastighet med aktiviteter såsom exempelvis förslag på anpassningsåtgärder av infrastruktur i fastigheterna vid en potentiell översvämning i källaren.

Samtliga resterande 13 fastigheter ska vara besiktigade på plats och åtgärder genomförda vid behov, senast år 2030. Klimatanpassningsåtgärder ska vara en naturlig del av Pandox investeringsprocess framgent.

Under 2022 började Pandox även använda klimatriskverktyget för undersökning av fastigheterna inför förvärv. Bland annat användes verktyget vid förvärven av Aparthotel Adagio Edinburgh Royal Mile och Double Tree by Hilton Bath i Storbritannien.

Läs mer om Klimatriskanalysen i hållbarhetsnot 7.

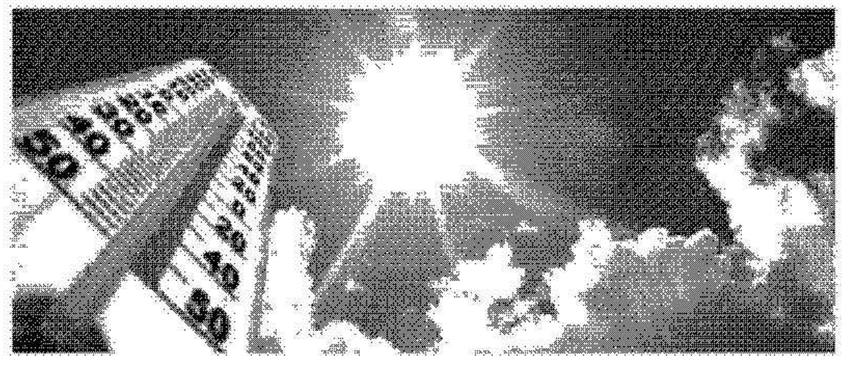
100%

Av fastigheterna har analyserats för klimatrisker

Klimatanpassningsåtgärder

I hotell som drivs av Pandox tas klimatförändringarna i beaktande vid nya installationer av exempelvis ventilation, för att kunna hantera ett varmare klimat på sommaren. Idag är det inte ovanligt att nya maxtemperaturer på runt 40 grader behöver kunna hanteras vilket kan medför att kylaggregaten behöver anpassas.

Läs mer om Klimatanpassning i hållbarhetsnot 7.



Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Energianvändning

I ett hotell bedrivs aktiviteter mer eller mindre dygnet runt. Pandox fastigheter och verksamhet kräver därför en kontinuerlig tillgång till energi. Energin behövs bland annat till uppvärmning, ventilation och kyla, belysning och köksutrustning. Den totala vädernormaliserade energianvändningen i Pandox fastighetsbestånd, där mätdata finns tillgängligt, ökade under 2022 med 12 procent jämfört med förgående år. Från 304 MWh till 342 MWh, vilket beror på den högre gästbeläggningen. Energiintensiteten per gästnatt har dock minskat med 32 procent, vilket är en viktig indikator på hur energieffektiv driften är. Det visar att Pandox gröna investeringsprogram i egen drift givit resultat vad gäller energieffektiviseringsåtgärder såsom installation och utbildning av styrsystem och återvinning på ventilation etc.

Läs mer om Energianvändningen i hållbarhetsnot 6.

Läs mer om Pandox gröna investeringsprogram i egen drift på sidan 64.

Förnybar energi allt viktigare

Pandox har som mål att öka användningen av förnybara energikällor särskilt inom egen drift där företaget har direkt påverkan. I hyresavtal med externa hotelloperatörer står hyresgästen för tecknandet av elavtalen, samma gäller i egen drift med managementavtal. Pandox kan i dialog med operatörerna ha visst inflytande kring val av avtal och har som ambition att teckna gröna avtal där förnybar energi ingår.

Under 2022 var andelen förnybar energi 41 (41) procent av den totala energianvändningen och bestod av el från vind- och vattenkraft samt el från egna solceller. För hotellen inom Fastighetsförvaltning var andelen förnybar energi 39 (39) procent och i Operatörsverksamhet var andelen 50 (48) procent.

Läs mer om Gröna tilläggsavtal på sid 68.

Pandox egenproducerade el
1 575 MWh (584)
under 2022.

Solceller och egen elproduktion

Pandox ambition är att installera solceller på hotelltaken inom Operatörsverksamhet om förutsättningarna är goda. Målet är att 30 procent av hotellen i Pandox Operatörsverksamhet ska ha installerat solceller senast år 2023.

Under 2022 hade fem av Pandox fastigheter egna solceller. Inga nya solceller installerades under året utan är istället planerade att genomföras under 2023 på Novotel Den Haag World Forum och Novotel Hannover. Vidare genomförs studier för att utreda om det finns möjlighet att installera ytterligare solpaneler på Hilton Garden Inn London Heathrow och Holiday Inn Brussels Airport. Under året förvärvades två hotell vilka inte har solceller. Totalt producerade Pandox cirka 1 575 (584) MWh egen el under 2022. Av detta härrör 304 MWH från solceller och 1 271 från lokal kraftvärme. Kraftvärmen installerades under sista kvartalet 2021 och visade full effekt under 2022.

Energieffektiviseringsprojekt i fastighetsförvaltning

Pandox genomförde under 2022 ett flertal projekt som bidrar till minskad energi- och vattenanvändning. Här följer några exempel på projekt under 2022;

- Ett pilotprojekt påbörjades på Hilton Stockholm Slussen i Sverige där hotellet utrustats med AI-styrning. Syftet med tekniken är att fastigheten ska nå en jämnare inomhustemperatur genom hela byggnaden och spara mellan 5–15 procent i uppvärmningsenergi samt upp till 25 procent el till ventilationen genom automatisk optimering. Denna teknik är intressant för Pandox som hyr ut sina fastigheter med kallhyra, det vill säga där energi köps in av hyresgästen som kontrollerar optimeringen.
- Scandic Star Sollentuna i Sverige installerade en helt uppdaterad undercentral komplett med ett modernt styrsystem som kommer att bidra till en effektivare drift. Uppskattningsvis kan energianvändningen minskas med 10–15 procent i form av minskad användning av fjärrvärme och fastighetsel.
- På Radisson Blu Arlandia i Sverige installerades ett nytt överordnat styrsystem. Förutom att förenkla och effektivisera driften förväntas det nya systemet ge minskad energianvändning om 5–10 procent.
- På Scandic Alexandra Molde i Norge monterades nya fönster som ger ett tätare klimatskal och har bättre isolering, vilket beräknas spara 8 200 kWh per år i uppvärmning.
- På Vildmarkshotellet i Kolmården i Sverige installerades undermätare för vatten och el. Det kommer att underlätta uppföljningsarbetet men även driften. Genom att öka tillgängligheten till data är felsökningsprocesser i fastigheten enklare och effektivare att lokalisera.

Besiktning av fastighet på plats

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Grönt investeringsprogram i egen drift

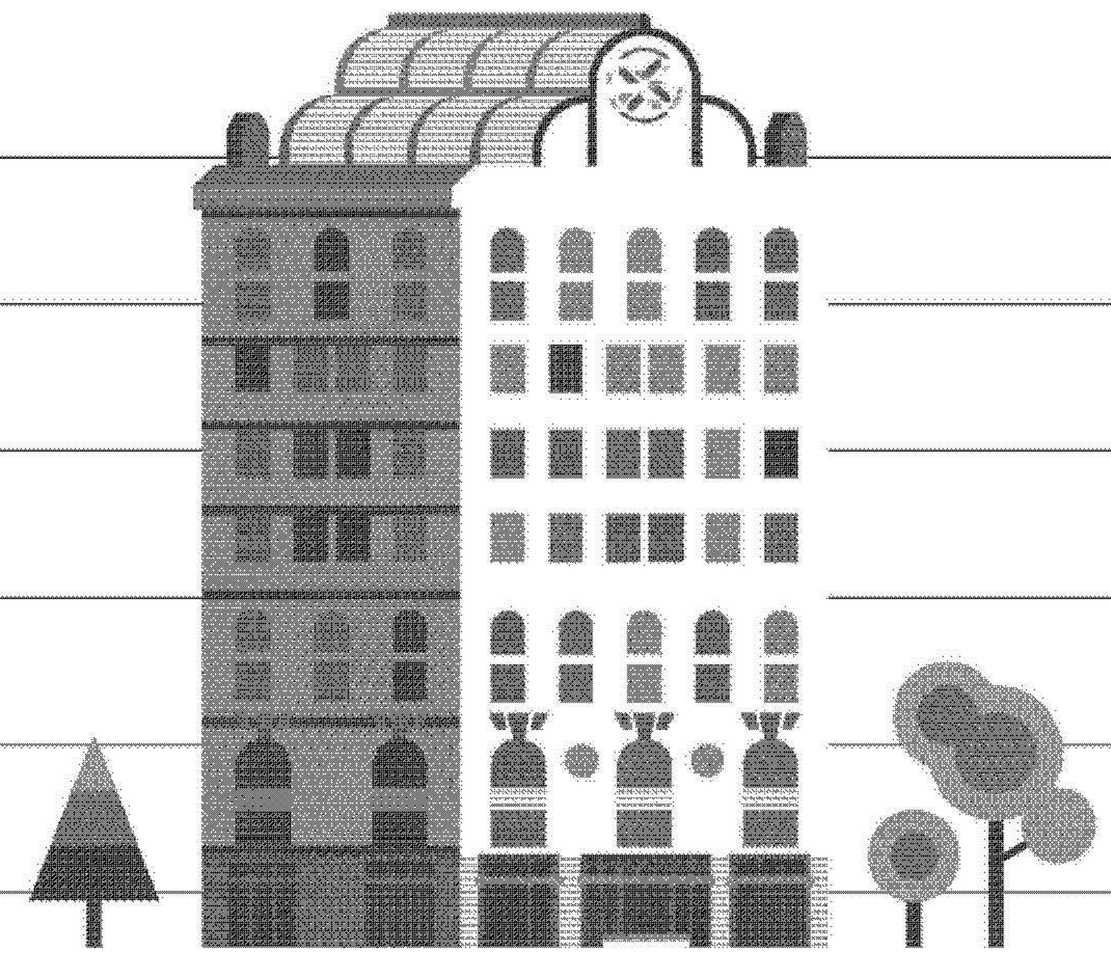
Pandox driver ett grönt investeringsprogram som löper mellan åren 2020 till 2023. Målet är att minska naturgasanvändningen med 25 procent, elanvändningen med 35 procent och vattenanvändningen med 20 procent. Detta minskar växthusgasutsläppen med 20 procent. Programmet inkluderar tolv av Pandox 20 fastigheter i Operatörsverksamhet. Hotellen ligger i Tyskland, Belgien, England och Finland. Investeringen uppgick till 80 MSEK med en genomsnittlig förväntad avkastning om cirka 20 procent.

Det gröna investeringsprogrammet fokuserar på energi- och vattenreducerande åtgärder samt teknikinstallationer, som exempelvis fastighetsövervakningssystem med integrerade undermätare. Samtliga hotell i programmet har dessa fastighetsövervakningssystem för att kunna hantera fastigheten mer klimatsmart. Under 2022 har fokus varit att trimma in och styra de system som installerades under 2021. I detta ingår även utbildning för de personer som ska hantera de nya systemen, så att de dagligen ska kunna övervaka förbrukningen samt anpassa systemet efter verkligt behov. Full utväxling och måluppfyllnad förväntas under 2023. Åtgärderna bidrar även till ökad gästkomfort genom bättre styrning av värme, ventilation och kyla. Under 2021 utvecklades även mål för avfall som började gälla 2022.

Utökade investeringsprogram

Ett uppföljande grönt investeringsprogram 2.0 rullades ut under 2022 för ytterligare fyra hotell i egen drift. Likt det första programmet ligger fokus på installationer såsom isolering av rör och tak, styrsystem och vattenläckagesystem. Ambitionen är att kunna se effekt från och med 2023.

De båda programmen kommer från och med 2023 slås ihop och justeras mot de vetenskapliga målen samt inkludera samtliga de 20 hotellen i egen drift. Nytt basår blir 2021 och löptid till och med 2030.



Mål för hotell i egen drift	Mål 2023[1)]	Utfall 2022[1)]
Minskad naturgasanvändning	-25%	-15%
Minskad elanvändning	-35%	-20%
Minskad vattenanvändning	-20%	-20%
Minskade växthusgasutsläpp	-20%	-19%
Minskade avfallsmängder	-17%	-8%

[1)] Beräknat utifrån en beläggning ett normalår (2018). Utfall justerat för covid-19-effekter.

Vattenanvändning

Pandox använder kommunalt vatten i samtliga hotell. Vattenanvändningen i hotell påverkas av hur mycket duschning, diskning, städning, tvättning och spolning som sker, vilket i sin tur påverkas av hotellens beläggning. Att minska vattenanvändning är följaktligen en väsentlig hållbarhetsfråga då Pandox verksamhet har en direkt påverkan på användningen.

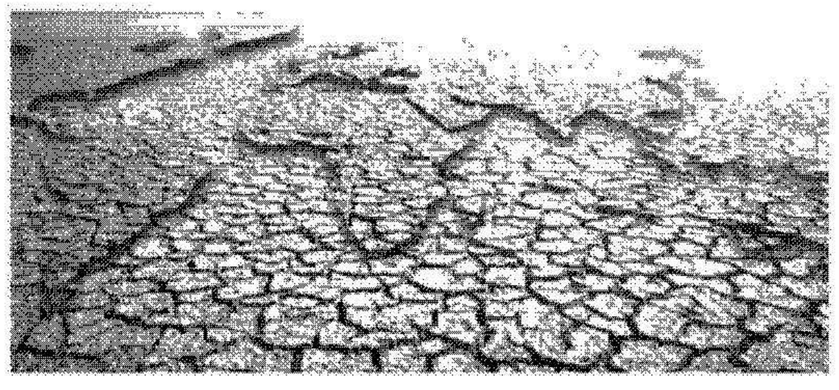
Pandox strävar efter att minska vattenanvändningen genom att installera vattenbesparande utrustning, till exempel i badrum och kök samt förändra medarbetarnas och gästernas beteenden när det gäller vatten. Idag involverar majoriteten av hotellen i Operatörsverksamhet sina gäster i arbetet, genom att informera om hotellens ambitioner att minska vattenanvändningen. Det sker exempelvis genom att involvera dem att göra val som minskar användningen av vatten genom att duscha kortare tid och inte begära byte av handduk eller lakan dagligen.

Pandox har under 2022 fortsatt implementeringen av mätsystem för vattenanvändning på hotell som ingår i Operatörsverksamhet. På grund av de undermätare som installerats har vattenläckor upptäckts genom larm. Åtgärder har därmed kunnat vidtas omedelbart. Under året upptäcktes vattenläckor i 16 av hotellen. Exempel på vattenläckor som förekommit är i rör, toaletter och handfat, men även duschar och vattenkranar som gäster lämnat på. Uppskattade besparingar tack vare vattenläckagesystemen är mellan 2 500–7 500 kubikmeter för 2022. Resultatet av åtgärderna har lett till att vattenanvändningen per gästnatt minskade från 304 l/gästnatt till 215 l/gästnatt i egen drift. Detta samtidigt som antalet gästnätter ökade med 125 procent 2022 jämfört med 2021.

Även inom Fastighetsförvaltning arbetar Pandox med att installera fler undermätare i byggnaderna för att operatören snabbare ska kunna identifiera och åtgärda läckage.

Vattnet som använts i hotellen går sedan vidare till kommunala avlopp och reningsverk. I vissa hotell finns även en uppsamlingstank av gråvatten på hotellet. Här finns potential till värmeåtervinning innan det går vidare ut till avloppsystemet. Kemikalier som används vid tvätt och städ på hotellen har störst inverkan på kvalitén av gråvattnet. Pandox ambition är att fasa ut farliga kemikalier ur dessa processer och byta till miljövänligare alternativ som påverkar vattenkvalitén positivt.

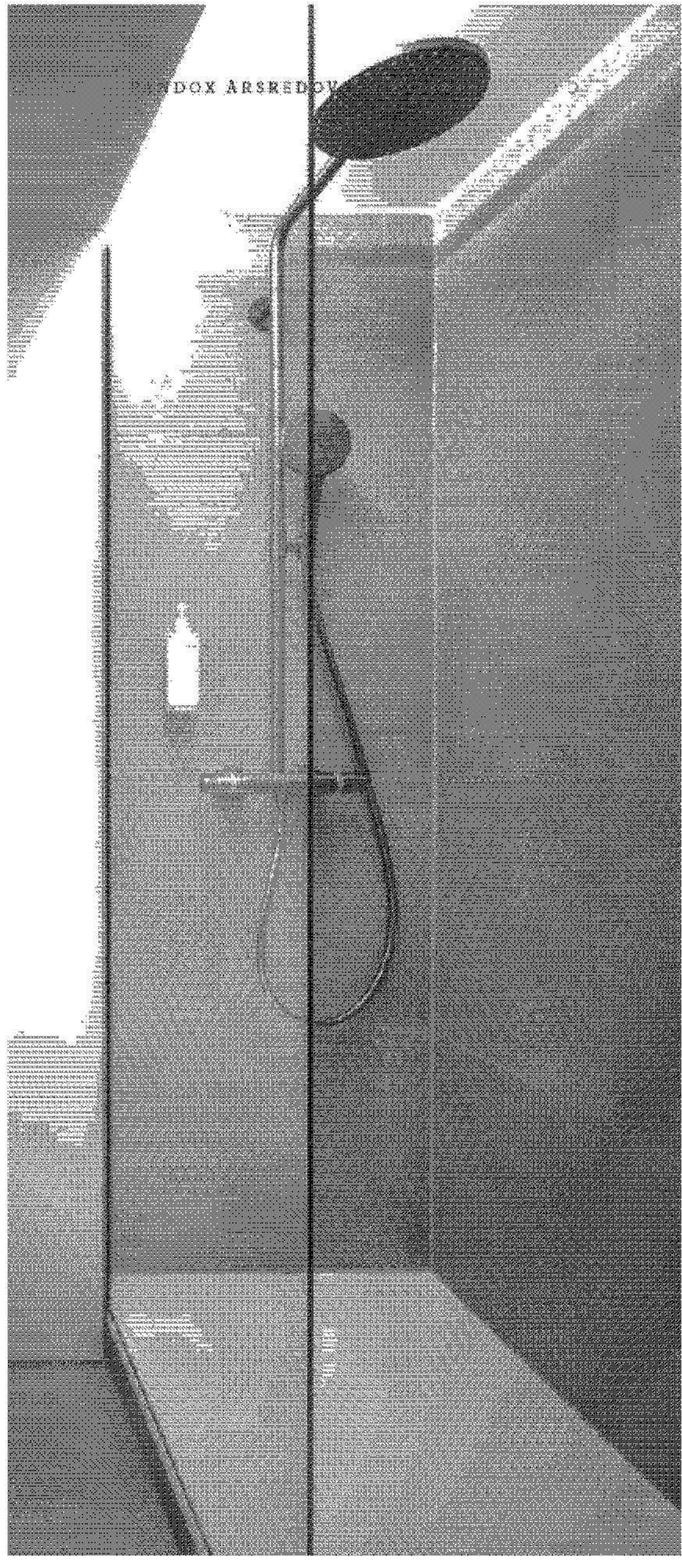
Läs mer om vattenanvändning i hållbarhetsnot 8.



Vattenbrist i storstäder

Brist på vatten är ett accelererande problem i många delar av världen, även i Europa. Områden klassas som vattenstressade när mängden färskvatten inte längre räcker till för att täcka samhällets behov. Pandox använder vatten i områden med vattenstress, bland annat i storstäderna London och Bryssel. Därför är arbetet med att effektivisera vattenanvändningen mycket viktigt.

Läs mer om vattenstressade områden i hållbarhetsnot 8.



Strategi och verksamhet +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Hållbarhet –
Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet
Styrning +
Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Avfall och återvinning

Pandox ambition är att uppmuntra ett mer cirkulärt tänkande när det gäller användning av material och minskning av avfallsmängderna. Återvinning och återanvändning av material blir allt viktigare, både för att minska klimatutsläppen och för att nyttja naturresurserna på ett mer effektivt sätt.

Generering av avfall och dess påverkan

Avfall genereras i flera olika led inom Pandox – på hotellen i daglig drift, i löpande fastighetsförvaltning och i byggprojekt.

Inom Pandox egen hotellverksamhet genereras avfall främst i form av förpackningar och emballage till inköpta varor. I hotellköken genereras även matavfall.

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

Avfall genereras också uppströms i värdekedjan – vid produktion av de varor och material Pandox köper in – och nedströms i värdekedjan – av våra hyresgäster och hotellgäster.

Pandox anlitar avfalls- och återvinningsbolag som hämtar och omhändertar det sorterade avfallet.

Åtgärder för minskat avfall och ökad återvinning

Pandox vill förbättra avfallshanteringen för att skapa ett cirkulärt förhållningssätt. Under året togs två nya mål för den egna hotelldriften i Operatörsverksamhet fram om att minska mängden avfall till 1,0 kilogram per gästnatt år 2025 och till EU-nivån 0,6 kilogram per gästnatt senast år 2030. Genomsnittet för ett normalår i Pandox egen drift är 1,5 kilogram per gästnatt. Under året var denna siffra i genomsnitt 1,2 kg per gästnatt. Det andra målet handlar om återvinning och att hotellen ska återvinna 65 procent senast 2025 och EU-nivån 85 procent 2030. Under 2022 var denna nivå 53 procent.

Under året togs individuella handlingsplaner fram för 13 av de 16 hotellen som är del av de gröna investeringsprogrammen. Handlingsplanerna är baserade på de avfallsgranskningar som genomfördes under 2021. Utmaningen ligger i att förstå hela avfallsströmmen. Även om det finns möjlighet till sortering för gästen på rummet, så har det ingen betydelse om inte städpersonalen har samma möjlighet att tillvarata sorteringen på sina städvagnar. Åtgärderna som är framtagna involverar därför majoriteten av avdelningarna med ansvar för mat och dryck, städ, kontor och teknik. På så sätt säkerställs att avfallet minimeras under gästens hela vistelse.

Exempel på åtgärder som införts är att hotellen har börjat använda bulkdispensrar för sylt, smör och honung istället för engångsartiklar, installera yoghurtmaskiner istället för plastförpackningar, och ställa krav på leverantörer av rent linne att de ska vara inslagna i tyg istället för plastfolie för att minska plastförbrukningen. Nästa steg blir att förbättra visualiteten och uppföljningen av målen för hotelldirektören och dess personal i deras dagliga arbete. Detta ska införas under 2023.

Läs mer om avfall i hållbarhetsnot 9.

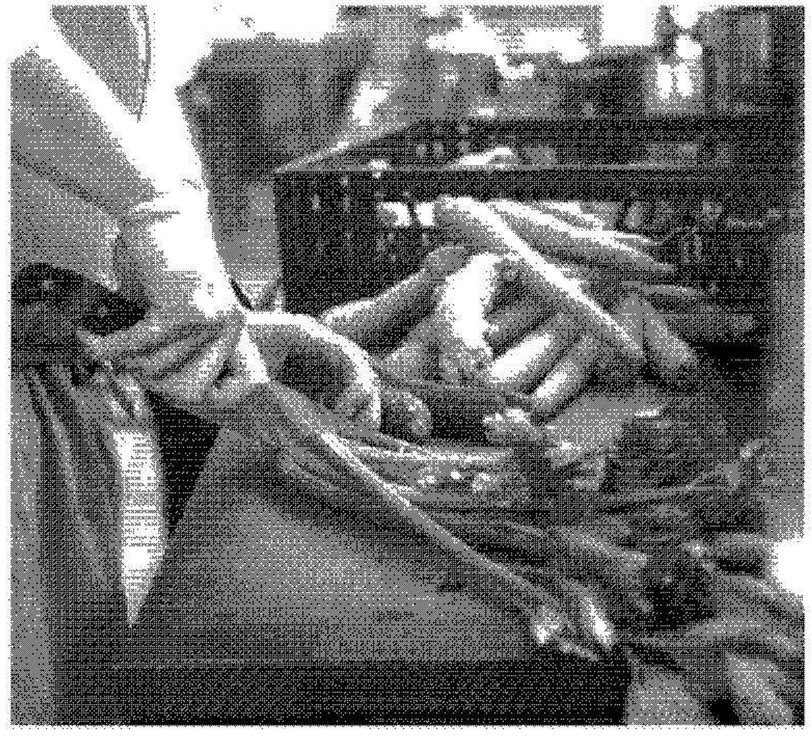
Läs mer om måluppfyllnad genom beteendeförändring i egen drift på sid 61.

Minskat matavfall i egen drift

I snitt utgör matsvinn 4–12 procent av matkostnaderna för hotell[1]. Mer än en tredjedel av all mat globalt slängs, vilket motsvarar cirka 10 procent av de globala växthusgasutsläppen.

Pandox har anlitat ett foodtech-bolag som med sitt system kan kategorisera och registrera all mat som slängs. Systemet gör det möjligt för hotell att identifiera vilka typer av mat som går till spillo, om avfall uppstår före eller efter konsumtion, det vill säga vid tillagning i köket eller från tallriksavfall. Dessutom går det att identifiera var i hotellen de uppstår, såsom exempelvis från banketter, konferenser eller från frukostbuffén. I systemet ingår en AI-teknik som lär sig identifiera maten som slängs vilket innebär att den manuella kategoriseringen inte behövs framöver, utan ska kunna ske automatiskt inom ett år. Syftet med projektet är att öka kunskapen kring överproduktion och förbättra inköpsplaneringen.

Under första kvartalet 2022 rullade Pandox ut sitt program för matsvinn på 15 av sina 20 hotell i egen drift med målet att minska matsvinnet i genomsnitt med 30 procent per hotell från och med 2023. Av de fem hotell som inte deltar i programmet har fem hotell inte ett tillräckligt matutbud för att göra projektet relevant eller har inte varit i drift under året.



Vidare har uppkopplings- och tekniska problem på tre av hotellen inneburit förseningar av själva användandet. För 12 av de 15 hotellen som har implementerat systemet, var den genomsnittliga matkategoriseringsnoggrannheten 92 procent och matsvinnet minskade i snitt med 23 procent.

Hotellen har fått ovärderliga insikter om vad deras huvudsakliga matavfall är, vilket har medfört att de kunnat utforma minskningsstrategier baserat på resultatet. Exempel på åtgärder är att minska tallriksstorleken och att använda To Good To Go – en app för överskott av matsvinn som gör det möjligt för hotell att sälja sina oanvända livsmedel till rabatterat pris. Hotel Indigo i Bryssel har dessutom tagit fram instruktioner kring hur kockarna ska hantera restprodukter och matavfall som kan uppstå vid tillagandet av respektive maträtt på menyn. Dessutom har inköpsprocessen förbättrats och inköp av varor som slängs ofta har minskat.

[1] Enligt en analys genomförd av Winnow.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Ökad användning av hållbara material

För Pandox är det viktigt att kunna fortsätta erbjuda attraktiva fastigheter och lokaler till hyresgäster och hotellgäster, samtidigt som företaget vill minska klimatutsläppen från använt material och skapa mer miljömässigt hållbara hotell.

Vid ombyggnation, tillbyggnation och renovering av fastigheterna är det därför viktigt att minimera mängden material som används och i större utsträckning använda återbrukat material samt material som är tillverkat av förnybar eller återvunnen råvara. Detta blir speciellt viktigt för att Pandox ska kunna uppnå sina klimatmål och minska Scope 3-utsläppen. Arbetet inom området hållbara material har påbörjats, men ska vidareutvecklas under kommande år tillsammans med IVL Svenska Miljöinstitutet. Det är också viktigt att öka användningen av ekologiska produkter i den egna hotelldriften, samt minska användningen av kemikalier och utsläpp av köldmedier.

Läs mer om Pandox färdplan för minskade klimatutsläpp på sidan 61.

Materialanvändning vid byggprojekt och renoveringar

Under 2022 har Pandox börjat kartlägga hur mycket förnybart respektive icke-förnybart material som används i byggprojekt som ombyggnad, tillbyggnad och renoveringar av fastigheterna. I ett första steg har användningen av inköpta trävaror, stål samt byggprodukter analyserats. Pandox har mätt förbrukningen av dessa material baserat på de fyra livscykelanalyser som genomfördes 2021. Utfallet har därefter skalats upp till att gälla alla byggprojekt och renoveringar som genomfördes under året.

Material som används vid underhålls- och driftsarbeten i fastigheterna samt kontors- och förbrukningsmaterial följs för närvarande inte upp på grund av att mängden material är relativt liten. Pandox följer inte heller upp total användning av material inom Pandox egen hotelldrift.

Använt material vid ombyggnad-, tillbyggnad och renoveringar av fastigheter (ton)	
Totalt använd mängd material, ton[1]	18 932
Andel icke-förnybart material, %[2]	99%
Andel förnybart material, %[3]	1%

[1] I beräkningen av totalvikt ingår under 2022 råvaror som trä och stål samt övrigt byggmaterial.
[2] Stål samt övrigt byggmaterial
[3] Trävaror

Ekologiska produkter i hotelldrift

Pandox har också börjat följa upp hur mycket ekologiska livsmedel som köps in i den egna hotelldriften, såsom exempelvis kaffe, ägg och certifierad fisk. Även andelen lokala inköp följas upp.

För att öka mängden ekologiska produkter ska Pandox inkludera riktlinjer för detta i den nya inköpspolicyn som ska färdigställas under första halvåret 2023.

Läs mer om Pandox strategi för lokala inköp på sid 72.

Kemikalier och köldmedier

Kemikalieanvändning på hotell sker främst vid rengöring och desinfektion. Köldmedier används i kylar, frysar, luftkonditioneringsanläggningar och värmepumpar.

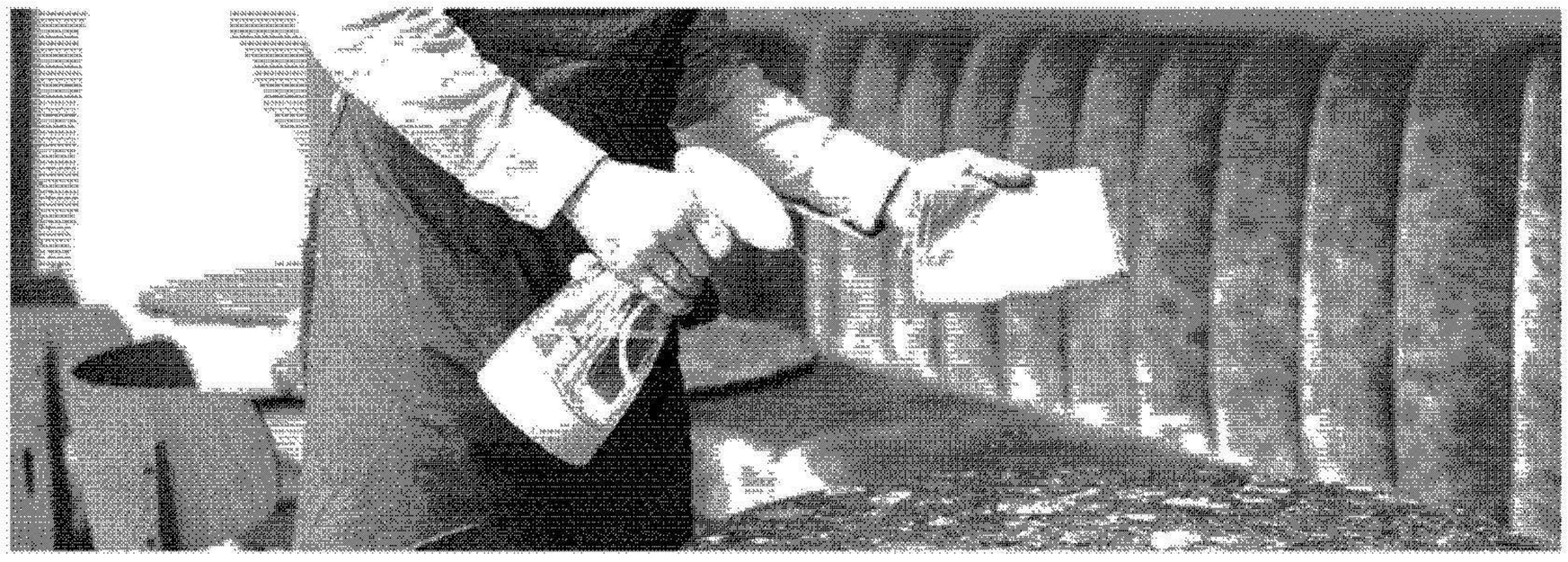
Pandox har under året fortsatt fokusera på att minska kemikalieanvändning vid rengöring i hotellen i egen drift för att minska negativa hälsoeffekter såsom allergier hos anställda, minska negativ miljöpåverkan från giftiga kemikalier samt minska plastförbrukningen.

Hälften av hotellen i egen drift använder Enozo, en helt kemikaliefri rengöringslösning. Den återanvändbara sprayflaskan innehåller en elektrolytisk cell som förvandlar kranvatten till vattenhaltigt ozon för att rengöra och desinficera. Radisson Blu Hotel i Bremen använder Enozo för rengöring av alla sovrum, lobbyer och offentliga gästområden. De har beräknat att denna icke-kemiska rengöring förhindrar att 3 300 liter kemikalier och lika många plastflaskor används per år.

I vissa hotell har städteamen varit ovilliga att ändra gamla städvanor och anser att kemikaliefria lösningar inte är lämpliga i områden med hög kalkhalt såsom badrum eller där djuprengöring krävs. För att skapa beteendeförändring ska Pandox under 2023 anordna utbildningar men även forum för att dela bra praxis mellan hotellens städteam. Pandox nya inköpspolicy kommer att ange minimistandarder för inköpta rengöringsprodukter, med målet att öka andelen certifierade miljömärkta produkter och fasa ut kemiska rengöringsprodukter helt och hållet senast år 2030.

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

Läs mer om Pandox måluppfyllnad genom beteendeförändring i egen drift på sid 61.



Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

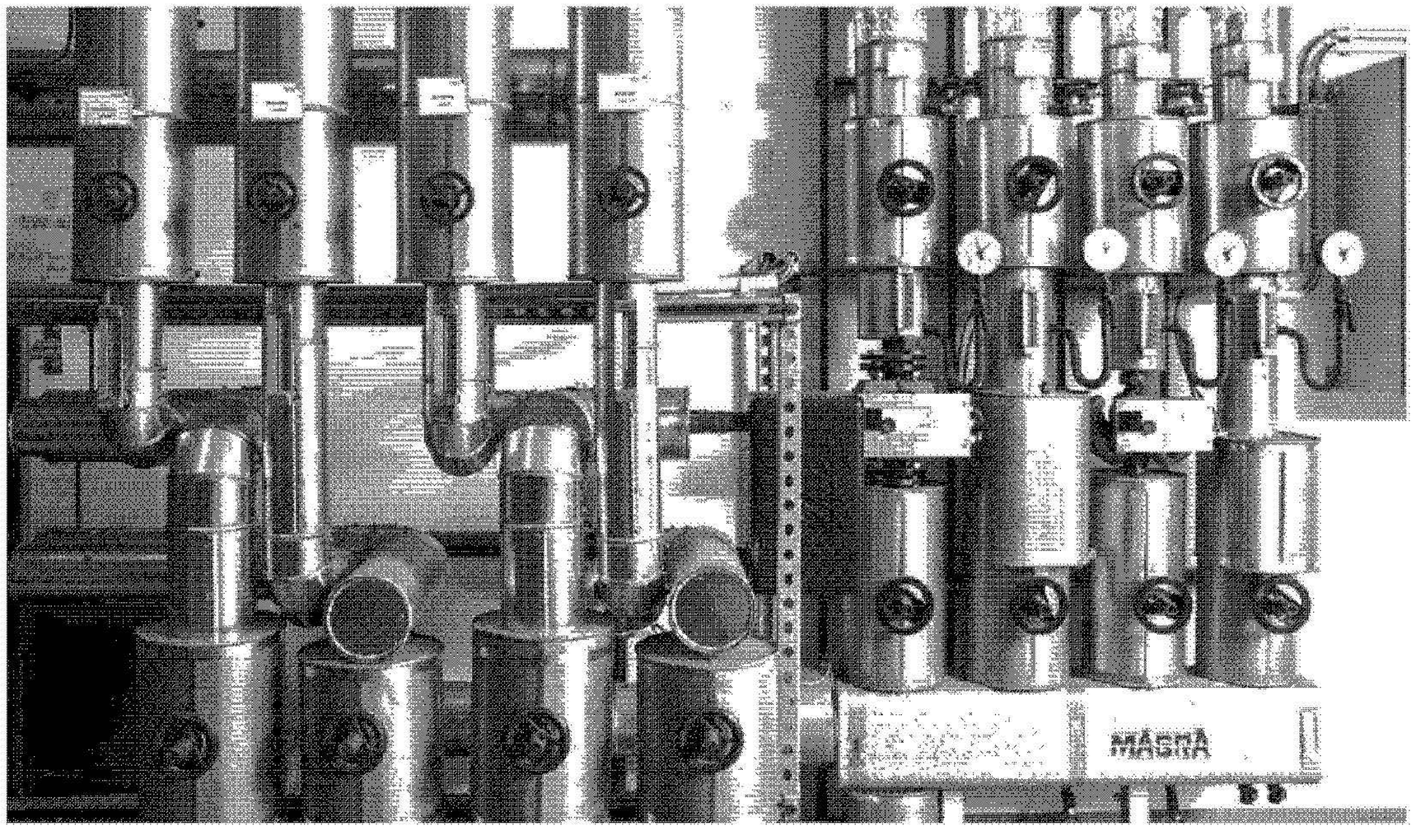
Besiktning av fastigheterna

För att säkerställa att fastigheterna är säkra, uppfyller myndighetskrav samt att produktens värde och kvalité upprätthålls genomförs olika typer av besiktningar årligen. Inom Fastighetsförvaltning sker interna produkt- och avtalsbesiktningar i syfte att säkerställa skicket på fastigheten samt kontrollera att hyresgästerna levererar på sina åtaganden i driften. Utfallet från besiktningarna resulterar i underlag vid kontraktsförhandlingar men även som direkta åtgärder då det bedöms lämpligt. Under 2022 har 70 (76) sådana besiktningar genomförts. Utvärdering av byggtekniska delar sker kontinuerligt för att säkerställa fastigheternas funktionalitet och säkerhet. Vid planering av om- och tillbyggnader är denna information särskilt viktig.

Vid förvärv genomförs en genomlysning av de byggtekniska förutsättningarna som finns utifrån myndighetskrav, funktion och miljörisker. Exempel på miljörisker kan vara förorenade markförhållanden.

Varje år genomför Pandox försäkringsmäklare riskutvärderingar på 10 procent av fastighetsbeståndet. Fokus ligger på brandrisk och egendomsskada, men även risker gällande klimatförändringarna ingår i besiktningen, som exempelvis värmeböljor, översvämningar, jordskalv och kraftig nederbörd.

För information kring Klimatanpassning av fastigheter se sid 62.



Värmesystem i undercentral som besiktigas i produktbesiktning.

Gröna tilläggsavtal

För att Pandox ska kunna skapa mer resurseffektiva och hållbara fastigheter är hyresgästerna en viktig samarbetspartner. Det är inte bara de tekniska installationerna och klimatskalet som påverkar energieffektiviteten på ett hotell, utan även driften av fastigheten. En välisolerad byggnad med effektiva installationer och moderna styrsystem behöver driftas smart och effektivt för att leverera hög energiprestanda.

Ambitionen är att skapa en samsyn och gemensamma incitament för både Pandox och hyresgästen för att minska miljö- och klimatpåverkan i både fastigheten och hotelldriften. Ett sätt att göra detta är genom att teckna gröna tilläggsavtal. Pandox har som långsiktigt mål att ingå dessa avtal med samtliga hyresgäster, men det krävs ett långsiktigt påverkansarbete för att få en samsyn med hyresgästerna gällande detta.

Under 2022 fortsatte dialogen med två av Pandox större hyresgäster. Exempelvis har energiutredningar genomförts i två hotell med målsättningen att prioritera energieffektiva lösningar och enas om fördelningen av förväntade kostnadsbesparingar samt uppföljning av mål. Med dessa pilotprojekt som utgångspunkt är Pandox övertygade om att fler hyresgäster kommer att se nyttan av samarbete och de gröna tilläggsavtalen. Energiprisläget med stigande och oförutsägbara priser på el, gas och fjärrvärme förväntas även påskynda processen med gröna tilläggsavtal.

För data om energi, växthusgasutsläpp, vatten och avfall, se Hållbarhetsnoterna 6–9.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda

Pandox värdekedja

Hållbarhetsmål och strategier

Miljö och klimat

Ansvarsfulla och rättvisa affärer

Nöjda och trygga gäster

Attraktiv och jämställd arbetsplats

Inkluderande lokalsamhällen

Hållbarhetsnoter

GRI-index

TCFD-index

Definitioner hållbarhet

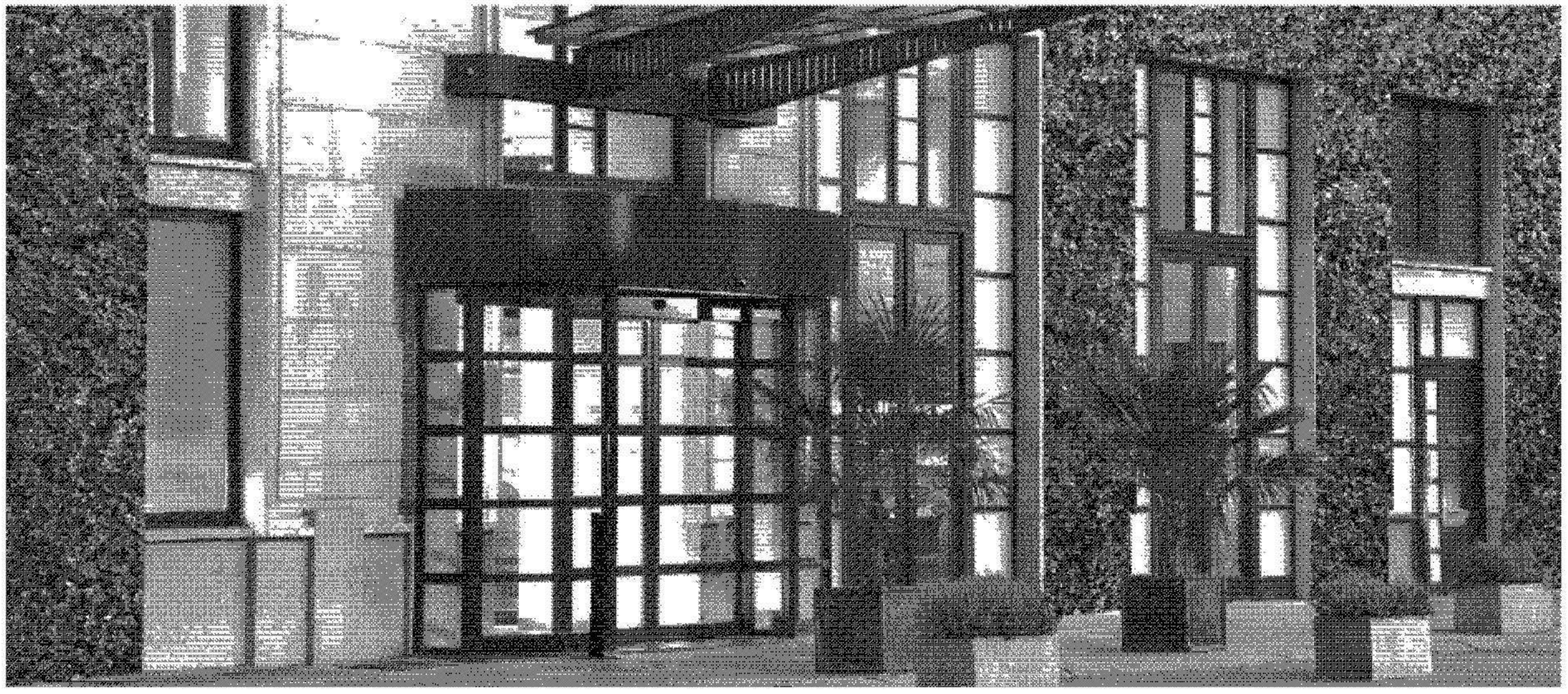
Styrning +

Finansiellt +

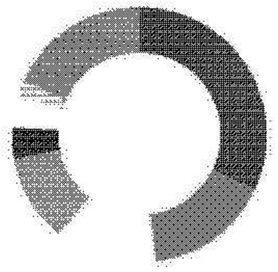
Ladda ner som PDF att skriva ut

Miljöcertifieringar

Pandox arbetar med att miljöcertifiera fastigheterna och driften enligt erkända certifieringsstandarder och med hjälp av oberoende part. Certifieringarna är bra verktyg för att förbättra miljöprestandan genom åtgärder i såväl byggnad som förvaltning och drift. De bidrar också till att öka kunskapen och engagemanget internt för miljöarbetet.



Miljöcertifieringar



Diagrammet visar andelen av Pandox totala antal miljöcertifieringar och miljöledningssystem. Vissa hotell har flera certifieringar. Se not H.10 för mer information.

Certifiering av fastigheterna

Pandox certifierar sina fastigheter enligt BREEAM som är en etablerad standard i Europa för gröna fastigheter. Vid certifieringen bedöms och poängsätts områdena energi, transporter, vatten, avfall, föroreningar, hälsa och inomhusmiljö, mark och ekologi, material, innovation och ledning. Målsättningen är att samtliga 20 fastigheter inom egen hotelldrift ska vara certifierade senast år 2030. Pandox ambition är att uppnå betyget Very Good enligt BREEAM In Use. Vid årsslutet 2022 var 12 fastigheter inom egen hotelldrift certifierade. Fastigheterna är belägna i Tyskland, Belgien, Finland och Storbritannien.

Certifiering av Pandox fastigheter i Fastighetsförvaltning, som hyrs ut till andra hotelloperatörer är också av stor betydelse. En fastighet håller på att certifieras enligt BREEAM. För att flera fastigheter ska kunna certifieras krävs dock samsyn och samarbete mellan Pandox och hyresgästen. För att kunna genomföra en certifiering krävs uppgradering av exempelvis system och teknikinstallationer – men också ett stort engagemang från hyresgästens medarbetare. Åtgärder måste också integreras i hotelloperatörens löpande drift- och underhållsplaner. Detta ligger idag utanför befintlig avtalsstruktur och kräver därför att hyresgästen ser BREEAM-certifieringen som en affärsmöjlighet även för dem.

Läs mer om Pandox gröna investeringsprogram på sidan 64.

Läs mer om Pandox gröna tilläggsavtal på sidan 68.

Certifiering av hotelldriften

Green Key-certifieringen är en av de ledande standarderna inom miljöansvar och hållbar drift inom turistnäringen, bland annat hotell. 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. Andra relevanta, tredjepartsgranskade certifieringar är Svanen, Green Tourism och miljöledningssystemet ISO 14001.

Pandox ambition är att all hotelldrift inom Operatörsverksamhet ska vara miljöcertifierad enligt Green Key senast tre år efter driftsövertagande, om inte annan miljöcertifiering redan finns. Andelen miljöcertifierade hotell inom Pandox Operatörsverksamhet var 90 (100) procent av 20 hotell vid utgången av 2022. Den lägre procentsatsen beror på att ett hotell behövde förnya sin Green Key certifiering.

Av de 137 hotellen inom Fastighetsförvaltning, som drivs av hyresgäster, hade 74 (63) procent någon form av miljöcertifiering av hotelldriften. Pandox följer årligen upp miljöcertifieringarna och har dialoger med de hyresgäster som ännu inte har detta på plats.

Läs mer om Hållbarhetscertifieringar i hållbarhetsnot 10.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Fokusområde: Ansvarsfulla och rättvisa affärer

Pandox ambition är att vara ett ledande hotellfastighetsbolag. Därför är det viktigt att agera ansvarsfullt och professionellt i alla affärsrelationer. Pandox ska vara en långsiktig och pålitlig partner som motverkar de risker för korruption och brott mot mänskliga rättigheter som finns i såväl fastighetsbranschen som hotellbranschen.

Pandox mål och resultat inom fokusområde Ansvarsfulla och rättvisa affärer

Mål	Vilka berörs	Utfall 2022	Utfall 2021	Bidrar till FN:s globala mål
Säkerställa att 100% av företagets medarbetare har gått Pandox utbildning i Code of Conduct	Koncernen	87%	95%	Delmål 3.4, 4.4, 4.5, 5.1, 5.5, 8.5, 8.7, 8.8, 10.2 och 16.5
Ingen form av prostitution och sexuella övergrepp får förekomma i verksamheten	Koncernen	0 fall	0 fall	Delmål 8.7
Inga fall av korruption får förekomma, varken i Pandox egen verksamhet eller i leverantörskedjan	Koncernen	0 fall	0 fall	Delmål 16.5

Affärsetik och anti-korruption

För att säkerställa att Pandox agerar affärsetiskt korrekt och följer lagar och praxis har företaget en anti-korruptionspolicy och uppförandekod för medarbetarna. Där beskrivs tydliga förväntningar på hur varje medarbetare ska uppträda för att skapa en respektfull och positiv arbetsmiljö för alla. Om medarbetare i Pandox har frågor kring hur Pandox policyer eller uppförandekoder ska tolkas eller användas i praktiken, kan de kontakta Pandox SVP, Director of Sustainable Business.

Utbildningar i uppförandekod och affärsetik

För att säkerställa att alla medarbetare har läst uppförandekoden och förstått innebörden så erbjuder Pandox en digital utbildning om uppförandekoden med olika dilemman. Utbildningen är anpassad utifrån om man är hotellanställd i egen drift eller om man arbetar för huvudkontoret och Fastighetsförvaltning och finns på åtta olika språk. Utbildningen ska genomföras som en del av nyanställningen samt vart annat år för samtliga anställda och inhyrda konsulter med längre avtal. Under 2022 uppdaterades utbildningen med fler dilemman, samt ett avslutande test och möjlighet att lämna feed-back kring förbättringsåtgärder. Dessutom erbjuds nu möjlighet att även göra utbildningen i gruppformat då många medarbetare föredrar detta. Det ingår även en facilitatorsguide för att kunna leda utbildningen på plats.

Medarbetarna inom Pandox Operatörsverksamhet genomför även sina respektive hotellvarumärkes egna utbildningar inom affärsetik och uppförandekod. Dessa överensstämmer med Pandox värderingar och arbete. Pandox har ett mål om att samtliga medarbetare ska ha genomfört Pandox digitala utbildning om uppförandekoden. Under 2022 hade 87 (95) procent av medarbetarna fullföljt utbildningen. Den lägre genomförandegraden förklaras av att utbildningen lanserades först under sista kvartalet.

Inga fall av korruption under året

Pandox arbetar kontinuerligt med sina interna processer och rutiner för att minimera risken för korruption. I anti-korruptionspolicyn beskrivs hur alla inom Pandox ska arbeta med frågan. 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. Noll fall av korruption rapporterades under 2022.

I utbildningen om uppförandekoden finns en tydlig eskaleringsprocess för klagomål och allvarligare incidenter. 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, för att främja en öppen kultur, där anställda och externa intressenter vågar rapportera om missförhållanden, brott mot policyer, lagar med mera. Inga ärenden inkom under 2022 via detta system.

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

Läs mer om antikorruption i hållbarhetsnot 12.
Läs mer om kontroll av nya och befintliga leverantörer på sid 72–73.
Läs mer om mänskliga rättigheter på sid 71.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda

Pandox värdekedja

Hållbarhetsmål och strategier

Miljö och klimat

Ansvarsfulla och rättvisa affärer

Nöjda och trygga gäster

Attraktiv och jämställd arbetsplats

Inkluderande lokalsamhällen

Hållbarhetsnoter

GRI-index

TCFD-index

Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Mänskliga rättigheter

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. Pandox har även ett Modern Slavery Act-uttalande, där företaget starkt motsätter sig alla former av exploatering och utnyttjande av arbetskraft och barnarbete.

Pandox har därför nolltolerans mot kriminalitet, människohandel, prostitution och sexuellt utnyttjande. Under året har noll fall av prostitution rapporterats. Majoriteten av hotellen genomför löpande utbildningar som håller en mycket hög nivå och är oftast framtagna av etablerade organisationer inom området. Utbildningarna ger en djupare förståelse för hur prostitution och sexuellt utnyttjande kan upptäckas, förebyggas och hanteras. Det är enbart enstaka hotell som inte har en heltäckande utbildning i egen regi och dessa har istället fått tillgång till andra hotells digitala utbildningar.

Under 2022 påbörjade Pandox sitt arbete med Due Diligence för mänskliga rättigheter. Som ett första steg genomfördes en konsekvensanalys. Det är ett led i att säkerställa att Pandox både lever upp till Taxonomiförordningens sociala minimumskyddskrav och klarar att uppfylla framtida lagkrav som kan komma att ställas enligt EU:s direktivförslag Corporate Sustainability Due Diligence. Som grund för arbetet användes FN:s vägledande principer om företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

Pandox tog in en tredje part för att garantera oberoende i konsekvensanalysen. Analysen fokuserade på att identifiera, bedöma och redovisa risker för mänskliga rättigheter både i leverantörskedjan och Pandox 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 gällande mänskliga rättigheter.

Under 2023 kommer Pandox arbeta med att förstärka de styrdokument och interna processer som behövs för att säkerställa att en god Due Diligence-process för mänskliga rättigheter finns på plats.

Konsekvensanalys av mänskliga rättigheter

Steg	1 Utgångspunkt	2 Riskidentifiering	Riskbedömning
Actions	• Kartläggning av verksamheten. • Intervjuer med interna nyckelpersoner. • Projektavgränsning: identifiering av högrisksegment baserat på högriskindustri och geografisk plats.	• Riskanalys inom ramen för identifierad projektavgränsning genom desktopanalys. • Intressentdialoger.	• Bedömning av identifierade risker baserat på allvarlighetsgrad, företagskoppling, påverkansmöjlighet och sannolikhet. • Förslag på handlingsplaner för att förhindra och mildra negativ påverkan.
Resultat	• Rekommendation kring projektavgränsning. • Intressentkartläggning.	• Bruttolista på faktisk och potentiell negativ påverkan på mänskliga rättigheter. • Identifiering av särskilt utsatta grupper.	• Bedömning av identifierade risker. • Prioritering av identifierade risker. • Rekommenderade actions.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Hållbara leverantörskedjor

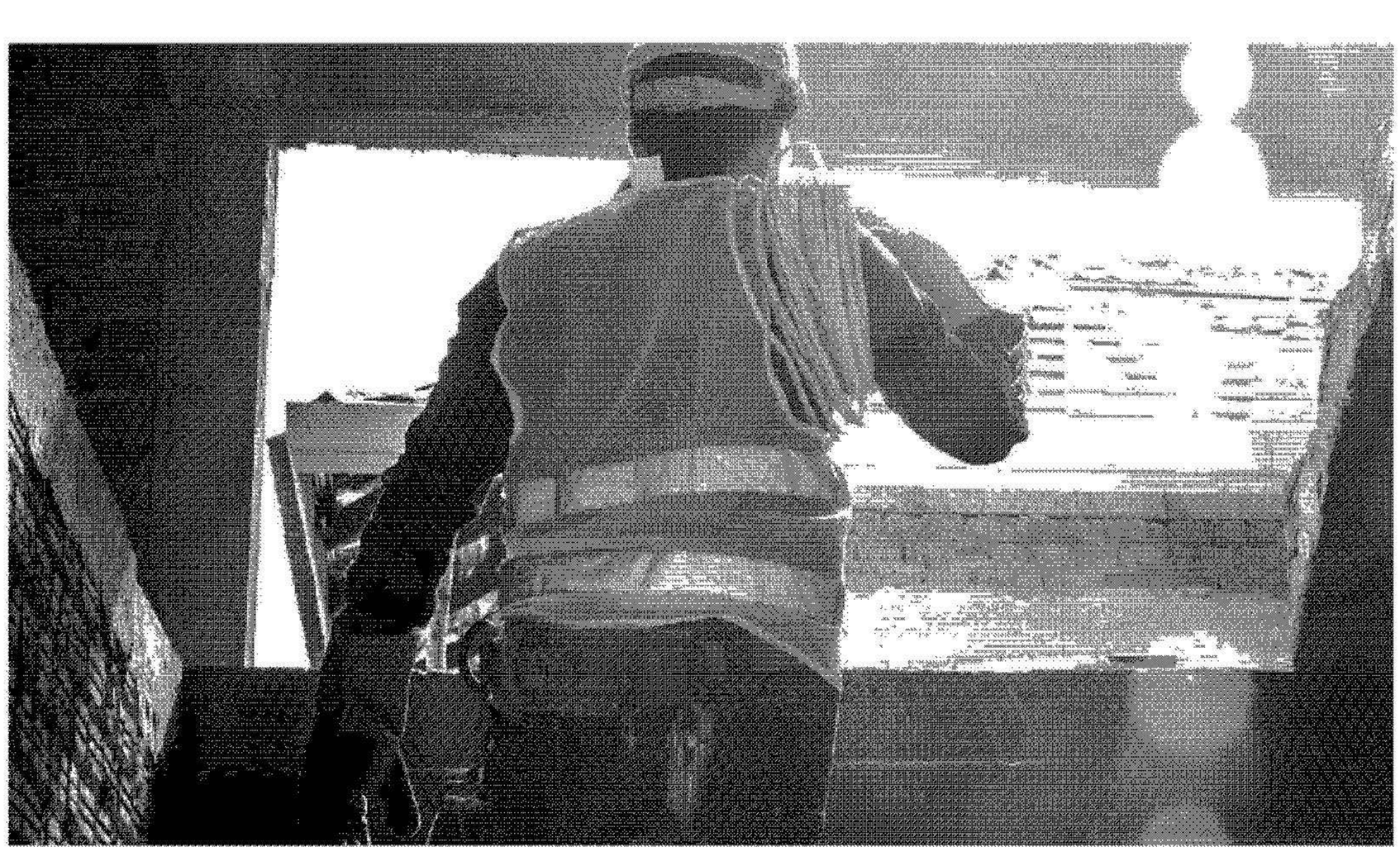
Pandox har en uppförandekod för affärspartners som beskriver de förväntningar som Pandox har på sina leverantörer avseende mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption. Uppförandekoden för affärspartners bygger på de tio principerna i FN:s Global Compact och ILO:s deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet.

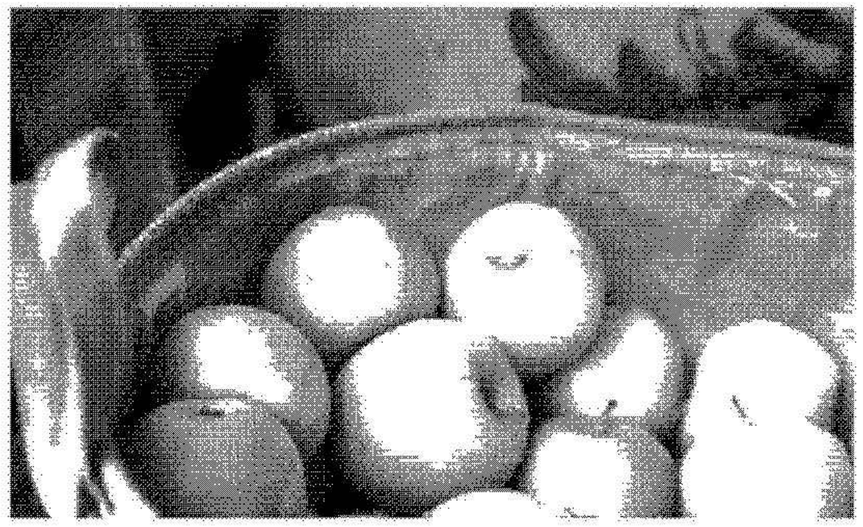
Pandox största leverantörer är företag inom byggbranschen, fastighetsförvaltning samt leverantörer av varor och tjänster till hotellverksamheten. Byggbranschen är den bransch som identifierats ha högst risk för Pandox. Av Pandox totalt 4 404 stycken leverantörer är 632 hänförliga till byggbranschen.

Kontroll av nya och befintliga leverantörer

Pandox har utvecklat sin process för kontroll av nya och återkommande leverantörer med hjälp av ett nytt användarvänligt system. Nytt för i år var att leverantörer över ett visst årligt minimibelopp, som inte blivit granskade tidigare inom Fastighetsförvaltning, ska granskas enligt den nya processen. Det innebär att befintliga leverantörer genomgår samma process som nya leverantörer tills dessa är inne i systemet. Under 2022 granskades totalt 48 (82) leverantörer till Pandox.

Läs mer om Pandox process för hantering av leverantörskedjan på nästa sida.





Strategi för lokala inköp

Pandox har i kraft av sin position möjliggjort att samtliga hotell i Operatörsverksamhet, oavsett varumärke, får använda en extern leverantörsplattform när det gäller inköp av mat och dryck. Det är ett digitalt inköpssystem som garanterar att leverantörerna är granskade och att eventuella rabatter kommer användarna till godo. Därmed minimeras situationer där mutor kan förekomma. Under 2022 gjordes cirka 80 procent av alla inköp via denna plattform och cirka 20 procent köptes in från lokala leverantörer.

Pandox ser över hur företaget mer aktivt kan stödja lokala leverantörer och den lokala ekonomin, samtidigt som man upprätthåller en tillförlitlig leverantörsstyrning. Pandox håller även på att utveckla en ny strategi för hållbara inköp i egen drift. Syftet är att ge tydlig vägledning för hotellen, leverantörer och centraliserade inköpspartners vad gäller minimumstandards och målsättningar inom viktiga inköpskategorier som mat och dryck, tjänster, förbrukningsvaror och kemikalier.

För data om anti-korruption och leverantörer, se Hållbarhetsnoterna 12 och 13.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

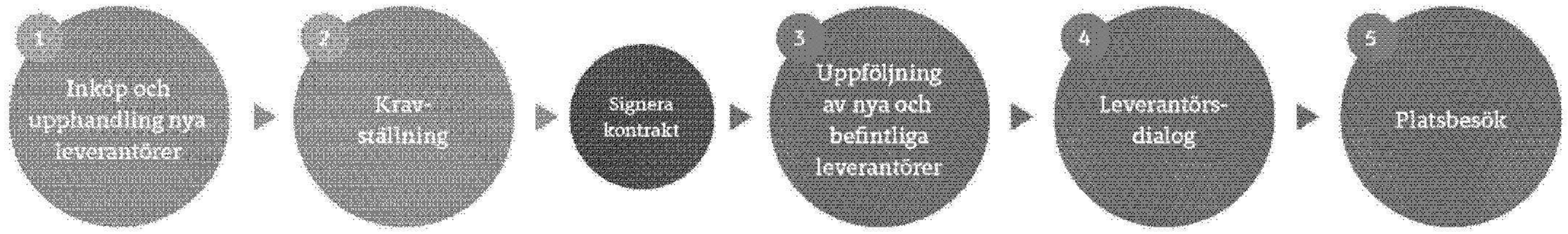
Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Pandox process för hantering av leverantörskedjan



Inköp och upphandling

I processens första steg granskas nya leverantörer över ett visst minimumbelopp. Det verifieras att bolaget existerar och är aktivt, därefter screenas bolaget gentemot sanktionslistor. Om bolaget inte kan verifieras eller en träff i en sanktionslista erhålls, får leverantören inte delta vidare i upphandlingen. De leverantörer som kan verifieras och inte finns på någon sanktionslista går vidare till nästa steg i processen som omfattar en intern riskanalys, som baseras på en rad riskparametrar såsom bransch, land, storlek på årliga inköp samt kontraktslängd. De bolag som definieras som hög eller medelhög risk måste svara på ett kortare digitalt självskattningsformulär för att ge Pandox ett bättre beslutsunderlag.

Kravställning

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

Uppföljning

Samtliga leverantörer som definierats ha hög eller medelhög risk under upphandlingsskedet ska inom sex månader svara på ett längre självskattningsformulär, för att följa upp att de lever upp till kontraktsvillkoren. Utöver dessa tas ett antal stickprov bland leverantörerna med låg risk som även de behöver besvara det längre självskattningsformuläret.

Leverantörsutveckling

I de fall som avvikelser uppdagas i självskattningsformulären inleds en dialog med leverantören för att de ska åtgärda dessa. Leverantörerna ombeds komma in med ett förslag på åtgärdsplan för Pandox att godkänna. Pandox följer upp att beslutade åtgärder genomförs inom den utsatta tidplanen. De leverantörer som inte åtgärdar identifierade avvikelser kan komma att avslutas beroende på allvarlighetsgrad.

Platsbesök

Med start 2023 kommer minst hälften av de leverantörer där allvarliga avvikelser identifierats genom självskattningsformuläret att granskas vidare genom inspektioner på plats utförda av en oberoende extern part.

Undantag

Leverantörer kan ges undantag från ovan beskrivna process under särskilda omständigheter, exempelvis om det enbart finns en leverantör på marknaden. Undantag får endast ges av det nyinrättade inköpsrådet bestående av representanter från ledningsgruppen. Dit kan enskilda inköpare rikta en förfrågan om undantag. Detta ska i varje enskilt fall dokumenteras och arkiveras. Inget fall behövde eskaleras till rådet under 2022.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Fokusområde: Nöjda och trygga gäster

Nöjda hotellgäster är viktigt för att verksamheten ska vara framgångsrik. Pandox fastigheter ska också vara säkra och trygga, både för gäster, de som arbetar där dagligen och tillfälliga besökare. Under 2022 togs majoriteten av covid-19-restriktionerna bort och gästerna återvände till hotellen.

Pandox mål och resultat inom fokusområde Nöjda och trygga gäster

Mål	Vilka berörs	Utfall 2021	Utfall 2020	Bidrar till FN:s globala mål
Gästnöjdhet Minst 80% av gästerna i hotellen i egen drift ska rekommendera Pandox hotell till andra	Operatörs-verksamhet	83%	82%	n/a
Gästsäkerhet Gästerna på hotellen i egen drift ska alltid uppleva Pandox verksamhet och hotell som säkra	Operatörs-verksamhet	4 fall	1 fall	Delmål 3.4 och 8.8
Gästintegritet och datasäkerhet Nolltolerans mot incidenter	Operatörs-verksamhet	0 fall	0 fall	n/a

Nöjda hotellgäster

Gästnöjdhet är ett av de viktigaste måtten i Pandox Operatörsverksamhet, då det visar hur väl hotellet lever upp till hotellgästernas förväntningar. Indirekt är det också ett mått på hur konkurrenskraftig produkt Pandox erbjuder sina hyresgäster i form av attraktiva hotellfastigheter.

Pandox målsättning för hotell i egen drift är att minst 80 procent av hotellgästerna ska rekommendera hotellet till andra. Gästnöjdheten var 83 (82) procent enligt Pandox årliga gästundersökning, genomförd av en extern part under 2022.

Det som främst skapar nöjda hotellgäster är personligt bemötande, individuell uppmärksamhet, prisvärda produkter, säkerhet, kontinuerlig kvalitet i service och produktleverans, samhällsengagemang och miljöarbete. Detta i kombination med att det har funnits ett uppdämt resebehov bland gästerna efter pandemin ligger till grund för gästnöjdheten. Gästbeläggningen ökade från 36 procent i genomsnitt i Pandox portfölj 2021 till 60 procent 2022.

Konferensbokare och affärsresenärer ställer krav på att hotellen ska vara miljöcertifierade och att de kan redovisa utsläpp av växthusgaser per gästnatt. Även privatresande har börjat efterfråga detta, då allt fler är medvetna om klimatfrågan idag. Enligt Booking.com vill 81 procent av resenärerna bo i ett grönklassat hotell det kommande året. Både Google och Tripadvisor erbjuder möjlighet att söka efter grönklassade hotell.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

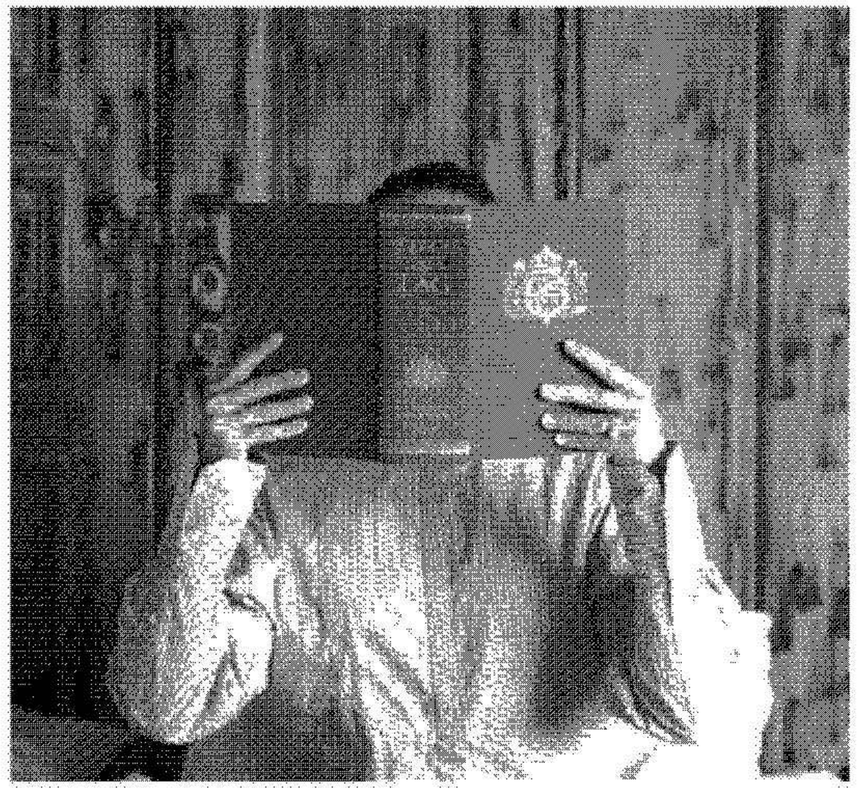
Hälsa och säkerhet för hotellgästerna

Hotellgästerna förväntar sig att hotellen ska vara trygga, bidra till en god hälsa och ge minnesvärda gästupplevelser. Hotellens lokaler ska vara säkra att vistas i och medarbetarna ska ha rätt kompetens för att kunna bedriva verksamheten på ett tryggt och professionellt sätt.

Pandox ansvarar för att samtliga sina 157 hotellfastigheter följer byggnormer och andra lagar och säkerhetsregler.

Inom Fastighetsförvaltning är det hyresgästen som är ansvarig för all form av säkerhet, såsom skalskydd, exempelvis larm på fönster och dörrar, väktarbevakning och övervakningskameror.

Inom Operatörsverksamhet ligger ansvaret för säkerheten på Pandox. Hotellsäkerhet regleras i Pandox uppförandekod för medarbetare. Dessutom har alla hotell beredskapsplaner och säkerhetspolicyer. Säkerhetsfrågorna ingår även i den företagsövergripande digitala utbildningen. Medarbetarna får också utbildning i första hjälpen och alla hotell genomför regelbundet brand- och evakueringsövningar.



Gästintegritet och datasäkerhet

Gästintegritet och datasäkerhet är viktigt för Pandox. Riktlinjer avseende integritet och informationssäkerhet finns i uppförandekoden för medarbetarna. Företaget arbetar aktivt för att förebygga att incidenter gällande datasäkerhet och skydd av gästernas personuppgifter inträffar. Bland annat genomförs utbildningar i datasäkerhet lokalt på varje hotell samt genom den obligatoriska företagsövergripande digitala utbildningen.

För att skydda gästernas personuppgifter använder Pandox tekniska och organisatoriska skyddsåtgärder, till exempel brandväggar och lösenordsskyddade system. Vidare ska medarbetarna respektera gästernas integritet och säkerställa sekretessen av deras personuppgifter. Under 2022 inträffade 0 (0) incidenter i hotellen i egen drift.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Fokusområde: Attraktiv och jämställd arbetsplats

Pandox har 1 880 (1 560) medarbetare som kommer från 90 (85) olika länder, vilket speglar mångfalden i hotellbranschen. Pandox vill skapa förutsättningar för motiverade och självständiga medarbetare med eget tydligt mandat och en inkluderande samt jämlik arbetsplats.

Pandox mål och resultat inom fokusområde Attraktiv och jämställd arbetsplats

Mål	Vilka berörs	Utfall 2021	Utfall 2020	Bidrar till FN:s globala mål
Minst 80% nöjda medarbetare i årlig mätning	Koncernen	77%	78%	Delmål 3.4, 4.4, 4.5, 5.1, 5.5, 8.5, 8.7, 8.8 och 10.2
Öka andelen kvinnliga hotelldirektörer och seniora chefer	Operatörs-verksamhet	41%	39%	Delmål 5.1, 5.5 och 10.2
Sjukfrånvaro ska löpande mätas och följas upp samt rapporteras årligen	Koncernen	6%	7%	Delmål 3.4 och 8.8

Den övervägande delen av Pandox medarbetare arbetar på de hotell som Pandox driver i egen regi inom Operatörsverksamhet. När det gäller Fastighetsförvaltning har Pandox ett litet antal medarbetare och konsulter som är ansvariga för olika marknader. I övrigt sköts den löpande fastighetsförvaltningen av inhyrda underleverantörer eller Pandox hyresgäster.

Anställda under året

1 880 (1 560) medarbetare totalt

varav

1 830 (1 510) i Operatörsverksamhet

11 (14) i Fastighetsförvaltning

39 (36) på huvudkontoret

För mer information om medarbetarna och anställningsvillkoren, se hållbarhetsnot 11.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Attraktiv och utvecklande arbetsplats

Hotellbranschen drabbades av betydande utmaningar efter covid-pandemin då medarbetare behövde sägas upp och då valde att lämna branschen. Detta känner branschen fortfarande av då det har blivit svårare att rekrytera nya medarbetare.

Studier[1] visar dessutom att det blir allt viktigare för medarbetarna att ha ett meningsfullt arbete, där de känner sig uppskattade, kan utvecklas professionellt och arbeta för ett företag som prioriterar miljö och social agenda.

Pandox strävar efter att vara en av de mest attraktiva arbetsgivarna i hotellfastighetsbranschen. För att uppnå detta erbjuder Pandox en utvecklande, fartfylld och samtidigt trygg arbetsmiljö, där det är nolltolerans mot diskriminering och trakasserier. Under året inträffade ett fall av trakasserier som direkt följdes upp och hanterades enligt fastställda rutiner.

Anställda erbjuds ett eget tydligt mandat för att lyckas i sin roll. Då bolaget har en slimmad organisation, är en stark moralisk kompass och självständighet en förutsättning. Medarbetarna uppmuntras även att komma med förbättringsförslag.

Pandox utför arbetsplatsutvärderingar av fysisk och psykisk arbetsmiljö vart tredje år eller när det skett stora förändringar i verksamheten, för att kunna erbjuda en attraktiv arbetsplats.

[1] Deloitte Study

Medarbetarnöjdhet

Pandox kvartalsvisa medarbetarundersökning för hotellanställda inom Operatörsverksamhet visade en medarbetarnöjdhet om 77 (76) procent för 2022.

På huvudkontoret genomförs medarbetarundersökningen årligen. Medarbetarnöjdheten mäts årligen på huvudkontoret och var 79 (80) procent vid mätningen som genomfördes under fjärde kvartalet 2022. Det innebär att den genomsnittliga medarbetarnöjdheten totalt i Pandox var 77 (78) procent.

Personalomsättning kan ses som ett annat mätetal för hur nöjda medarbetarna är. Denna var för 2023 väsentligt högre än normalt och beror främst på ett uppdämt behov av att omorganisera vissa delar av företaget för att möta nya behov. På grund av pandemin har möjligheterna till organisationsplanering varit begränsade de senaste tre åren och flera ledarskapsförändringar än vanligt har råkat sammanfalla i tid. Medarbetare har i sin tur även haft tid att reflektera över sina framtida karriärval och vissa har skolat om sig till andra yrken. Personalomsättningen ökade till 42 (29) procent under 2022. Bland Pandox hotellmedarbetare var personalomsättningen 42 (30) procent och bland medarbetare på huvudkontoret inklusive Fastighetsförvaltning 12 (6) procent.

Nominerad som den mest hållbara arbetsplatsen

Radisson Blu Bremen nominerades som enda hotell under 2022 som den mest hållbara arbetsplatsen inom besöksnäringen i staden Bremen, Tyskland. Hotellet har lyckats integrera hållbarhet i hela sin verksamhet, vilket även genomsyrar deras rekryterings- och marknadsföringsmaterial. Det genuina hållbarhetsfokuset har framhållits som en av de viktigaste faktorerna bland kandidaterna att välja hotellet som arbetsgivare. Hotellets miljöfokus, flexibla arbetsmöjligheter och strukturerade karriärutvecklingsplaner har bidragit till att skapa lojala och högpresterande team som trivs.

Rättvisa arbets- och anställningsvillkor

Det är viktigt med rättvisa arbets- och anställningsvillkor. Alla Pandox medarbetare har möjlighet att ansluta sig till en fackförening. Inom Operatörsverksamhet används kollektivavtal och kollektiva förhandlingar sker. Under 2022 omfattades 68 (69) procent av totalt antal anställda av kollektivavtal.

Inom huvudkontoret och Fastighetsförvaltning används inte kollektivavtal, men arbetsvillkoren efterliknar gällande kollektivavtal och medarbetarna ges mycket goda möjligheter gällande anställningsvillkor, kompetensutveckling och befordran.

Personlig utveckling

Personlig utveckling är prioriterat i Pandox och ambitionen är att erbjuda alla medarbetare utbildning, utvecklingsmöjligheter och karriärplanering, samt flexibilitet för att få ihop livspusslet.

Genomsnittligt antal utbildningstimmar per medarbetare under 2022 var 10 (9) timmar. Det är ingen signifikant skillnad mellan män och kvinnor eller mellan olika typer av befattningar.

Under 2022 genomfördes utvecklingssamtal med 53 (58) procent av Pandox medarbetare. Minskningen är hänförlig till Operatörsverksamhet och beror på fler nyanställningar.

För mer information, se hållbarhetsnot 11.

Strategi och verksamhet +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Hållbarhet –
Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet
Styrning +
Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Medarbetarnas hälsa och säkerhet

Alla medarbetare ska ha en hälsosam, trygg och säker arbetsmiljö. Riskbedömningar genomförs därför regelbundet. Identifierade risker är främst kopplade till byggarbetsplatser och fysiska risker i hotellverksamheten, exempelvis brand och fallolyckor. Under året inträffade 0 (0) arbetsrelaterade dödsfall och 1 (0) allvarligare arbetsskada.

Alla medarbetare i hotellverksamheten får årligen utbildning, information och instruktioner kring säkerhet. Det finns rutiner för löpande genomgång av utrymningsvägar och kontroll av nödbelysning samt hänvisningsskyltar. Under pågående renoveringar säkerställs att nödutrymning är möjlig genom att utrymningsvägar hålls fria, nödbelysning fungerar och att branddetekteringen är aktiv.

Entreprenörer som anlitas vid renovering, om- eller tillbyggnad instrueras i Pandox rutiner för hälsa och säkerhet och är i egenskap av arbetsgivare formellt ansvariga för att utreda och genomföra åtgärder vid arbetsskador som deras egna anställda drabbats av.

Pandox har inte något formellt ansvar för hotellpersonal som är anställda av hyresgästerna. Pandox försöker dock påverka, bland annat genom Pandox Uppförandekod för affärspartners och leverantörer, som beskriver företagets förväntningar på dem. Pandox har som ambition att följa incidenter som inträffar på arbetsplatsen för att säkerställa att åtgärder vidtas.

Pandox följer också sjukfrånvaron bland medarbetarna som en indikator på hälsan. Sjukfrånvaron uppgick till 6 (7) procent under 2022, vilket är något lägre än föregående år.

På Pandox huvudkontor erbjuds en hälsoundersökning med vissa givna tidsintervall beroende på ålder. Under 2022 hade 62 procent av medarbetarna utnyttjat möjligheten som löper till mars 2023.

För mer information om hälsa och säkerhet, se hållbarhetsnot 11.

Friskvård och välmående

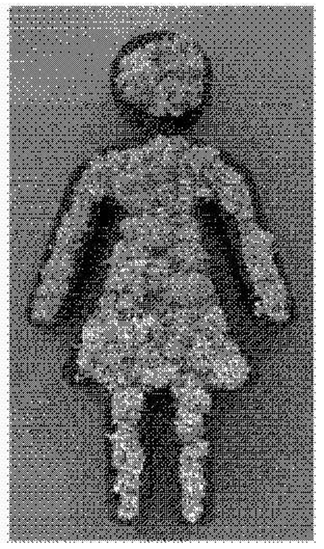
Pandox uppmuntrar till flexibilitet i arbetet och fysisk aktivitet för att främja välbefinnande och prestation. Pandox Movement är ett initiativ som omfattar huvudkontoret och Fastighetsförvaltning, där medarbetarna tillsammans utövar sport eller andra fysiska aktiviteter. Medarbetarna uppmuntras att utmana sig själva, sätta ambitiösa mål, och att delta i motionslopp, såsom Spring för Livet.

Hotellen i Operatörsverksamhet är själva ansvariga för de friskvårdssatsningar som erbjuds medarbetarna och det styrs oftast av vilket varumärke hotellen drivs under. Vissa hotell erbjuder anställda friskvård i form av att nyttja hotellets gym, pool och bastu före eller efter arbetstid. Några erbjuder hjälp till medarbetare att sluta röka som hälsofrämjande åtgärd. Andra exempel på initiativ är fysiska och psykiska hälsokontroller, massage, utsedda bönefaciliteter, samt betald ledighet på födelsedagar.

Mångfald och jämställdhet

Majoriteten av Pandox medarbetare arbetar på hotellen inom Operatörsverksamhet. Hotellbranschen präglas av mångfald både vad gäller nationalitet och ålder. Det är viktigt att Pandox medarbetare återspeglar den mångfald som finns bland gästerna.

Under 2022 genomfördes en mångfalds- och inkluderingsworkshop med representanter från ledningsgruppen och nyckelpersoner i egen drift. Syftet var att skapa en förståelse för grunderna i mångfald och inkludering samt på en strategisk nivå komma överens om vision, ambition och motiv kring Pandox arbete med dessa frågor. Nästa steg blir att genomföra en liknande workshop, men med hoteldirektörerna och medarbetare som tillhör minoritetsgrupper inom organisationen. På så vis säkerställs att relevanta perspektiv tillvaratas för att under nästa år kunna ta fram en långsiktig strategi med tydliga mål och aktiviteter.



Fler kvinnliga chefer

Pandox har som ambition att båda könen ska vara representerade i rekryteringsprocessen till ledande befattningar.

Den totala andelen kvinnliga hoteldirektörer i egen drift var 27 (21) procent i slutet av 2022. Ökningen berodde på att ytterligare en kvinnlig hoteldirektör anställdes.

I Pandox ledningsgrupp minskade däremot andelen kvinnor till 30 (40) procent, då Pandox Senior Vice President, General Counsel slutat och esättaren inte kommer sitta i ledningsgruppen.

För mer information om mångfald, se hållbarhetsnot 11.

Pandox placerade sig 2022 på Allbrights gröna börslista för att ha uppnått en jämn könsfördelning i ledningsgruppen. Allbright granskar årligen börsens toppskikt i Sverige med utgångspunkt i representation. De rankar sedan börsbolagen utifrån hur jämställda de är i ledningsgruppen. Bolag som har lika andel män som kvinnor blir gröna, bolag som inte når hela vägen fram blir gula och bolag som helt saknar kvinnor i ledningsgruppen rödlistas.

ETT AV SVERIGES MEST JÄMSTÄLLDA BOLAG 2022

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Fokusområde: Inkluderande lokalsamhällen

Hotellen 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.

Pandox mål och resultat inom fokusområde Inkluderande lokalsamhällen

Mål	Vilka berörs	Utfall 2022	Utfall 2021	Bidrar till FN:s globala mål
Samhällsprojekt Samtliga hotell och huvudkontoret ska vara involverade i minst ett projekt för att bidra till lokalsamhället under 2022	Koncernen	17 hotell inkl huvudkontoret	11 hotell inkl huvudkontor	Delmål 4.4, 4.5, 8.6 och 10.2
Ökad trygghet Samtliga hotell ska ha fasad- och/eller entrébelysning för att öka säkerheten i närområdet	Operatörsverksamhet	18 av 20 hotell	17 av 20 hotell	Delmål 11.7

För ett inkluderande lokalsamhälle

Hotellen har en betydelsefull roll i lokalsamhället; som leverantör av övernattningsmöjligheter, upplevelser och mötesplatser, som arbetsgivare, och som inköpare av lokala tjänster och produkter. Hotellen är också en viktig del i turistindustrin som genererar inkomster till såväl stat, kommun och lokalsamhälle. Genom att arbeta tätt ihop med lokalsamhället och anställa människor som bor i området kan hotellen även bidra positivt till social hållbarhet.

46 (54) procent av Pandox medarbetare bor inom en radie av 10 kilometer från hotellet där de arbetar och 3 (4) procent av medarbetarna är bosatta i socioekonomiskt utsatta områden.

Pandox anlitar lokala och regionala företag för exempelvis teknisk drift, service av fastigheterna och för tvätt av lakan och handdukar. Företagets 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 genom ljussättning av exempelvis entréer och fasader. Av de 20 hotellen i Operatörsverksamhet har 18 (17) belysning vid entrén och 20 (17) hotell har kameraövervakning.

Holiday Inn Lübeck är engagerad i många lokala projekt. Ett av dem är ett regionalt initiativ för att främja Lübeck som en hållbar semesterdestination tillsammans med Lübecks hotell- och restaurangförening samt den lokala turistnäringen.

Samhällsengagemang

Pandox engagerar sig i och bidrar till lokalsamhället inom områden där Pandox medarbetare har särskild kunskap, kompetens eller intresse. Pandox strategi inom samhällsengagemang har som mål att alla hotell i Operatörsverksamhet samt huvudkontoret ska stödja minst ett lokalt projekt var. Val av organisation eller projekt ska beslutas av medarbetarna, då äkta engagemang kommer från gräsrötterna.

Under 2022 hade majoriteten av hotellen i Operatörsverksamhet lokala engagemang och flera stödde ett flertal initiativ. Exempel på projekt är att hjälpa hemlösa med mat, erbjuda praktikplatser för ungdomar med funktionsvariation, och sponsring av Pride i Köpenhamn. Pandox är stolt över de många initiativ som dess hotell och team har varit involverade i under 2022. För att få ännu mer genomslagskraft i sina projekt för att stödja det lokala samhället kommer ett mer strategiskt tillvägagångssätt anammas. Syftet är att hitta gemensamma frågor för hotellen att arbeta med för att få större påverkan i de projekt hotellen engagerar sig i. Hotellen kommer fortfarande vara högst delaktiga i val av projekt även framöver. Den nya strategin kommer lanseras under 2023. I det arbetet ingår även uppföljning och mätning av utfallet.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Fokusområden
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Ukraina i våra hjärtan

Pandox skänkte en miljon kronor till UNICEF under 2022 med syftet att hjälpa ukrainska flyktingbarn med basvaror som mat och kläder. Företaget var också involverat i flera lokala initiativ för att stödja flyktingar från Ukraina. Pandox hotell i Tyskland och Belgien tillhandahöll till exempel över 4 000 hotellrum till flyktingarna under mars till december.

I Tyskland samarbetade flera av Pandox hotell med #Hospitality Helps – ett initiativ som hjälper till att tillhandahålla tillfälliga hotellboenden utan kostnad till ukrainska invånare, som tvingats lämna sina hem på grund av kriget.

Intäkterna från frukost- och middagsförsäljning på hotellen donerades regelbundet till flyktingarna.

Även hotellgästerna har kunnat hjälpa till. I alla Pandox hotell i Belgien har hotellgästerna haft möjlighet att avstå från den dagliga städningen och istället donerade Pandox 5 Euro per gång till ukrainska flyktingar.

Pandox har även skickat 40 stycken elgeneratorer till Ukraina som säkerställer portabel elektricitet vilket möjliggör matlagning, belysning och andra basala behov.

Elena Drozd lämnade Ukraina på grund av kriget – nu är hon hotelldirektör på Hotel Indigo i Bryssel.

Elena arbetade tidigare som hotelldirektör på Bursa hotell i Kiev.

"Den 23 februari flög jag tillbaka från min semester på Sri Lanka till Ukraina. Under mellanlandning i Doha, den 24 februari klockan 04:30, fick jag ett meddelande från en vän att kriget hade startat och sedan det ögonblicket började ett nytt livskapitel. Vårt flyg till Kiev ställdes in och istället skickades vi till Warszawa. Därifrån flyttade jag till Hamburg, eftersom jag hade ett ställe att bo på där. Bursa Hotel i Kiev tvingades stänga på grund av kriget. Två veckor senare bestämde jag mig för att jag skulle börja söka jobb i Europa.

Jag gjorde många intervjuer, men positionen som hotelldirektör på Hotel Indigo Brussels var den mest intressanta, attraktiva och utmanande på samma gång. Jag blev inbjuden till intervjuer i Bryssel, träffade några av mina framtida kollegor, såg hotellet och diskuterade framtidens strategi och vision med Pandox ledning. Jag tycker att det var en perfekt match och vi hade en ömsesidig förståelse för vart vi ville ta hotellet".

Strategi och verksamhet +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Hållbarhet –
Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet
Styrning +
Finansiellt +
Ladda ner som PDF att skriva ut

Hållbarhetsnoter

H.1. Om hållbarhetsrapporten 81
H.2. Väsentlighetsanalys och intressentdialog 82
H.3. Externa konventioner, initiativ och medlemskap 84
H.4. Hållbarhetsstyrning 85
H.5. Rapportering enligt EU:s Taxonomi 89
H.6. Energi 94
H.7. Klimat 95
H.8. Vatten 100
H.9. Avfall 101
H.10. Hållbarhetscertifieringar 102
H.11. Medarbetare 103
H.12. Antikorruption 109
H.13. Leverantörer 109
H.14. Gäster 109

H.1. OM HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Årsredovisningen 2022 inkluderar Pandox hållbarhetsredovisning för 2022. Redovisningen utgör också Pandox legala hållbarhetsrapport och möter informationskraven i Årsredovisningslagens krav om hållbarhetsrapportering.

Pandox hållbarhetsredovisning har upprättats i enlighet med GRI Standarder. Pandox har under 2022 implementerat de grundläggande standardema GRI 1 Fundament, GRI 2 Generella upplysningar och GRI 3 Väsentliga frågor, 2021 års version.

Hållbarhetsredovisningen utgör även Pandox Communication on Progress Report mot de tio principerna i FN:s Global Compact. Pandox rapporterar dessutom i enlighet med TCFD samt EU:s Taxonomidirektiv.

Hållbarhetsredovisningen bygger på företagets väsentliga hållbarhetsfrågor och sammanfattas i fem fokusområden som ingår i Pandox hållbarhetsstrategi. Hållbarhetsstrategin är framtagen med hjälp av en intressentdialog och väsentlighetsanalys som genomfördes i slutet av 2021. Pandox inledde under 2022 rapportering på två nya väsentliga hållbarhetsfrågor, nämligen Klimatanpassning av fastigheter samt Hållbara material och produkter.

Hållbarhetsredovisningen avser helåret 2022. Pandox hållbarhetsredovisning följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. Datum för senast publicerad redovisning var 11 mars 2022. Hållbarhetsreodvinsingen för 2022 publiceras den 10 mars 2023. Informationen i Pandox hållbarhetsrapport är inte externt granskad.

Vissa revideringar av historiskt rapporterad hållbarhetsdata har gjorts gällande växthusgasutsläpp under tidigare år. Läs mer om detta i hållbarhetsnot 7 Klimat.

Förändringar i fastighetsbestånd, organisation och leverantörskedja

Under 2022 har DoubleTree by Hilton Bath i Storbritannien och NH Brussels Louise i Belgien förvärvats. DoubleTree by Hilton Bath ingår sedan den 23 september 2022 i affärssegment Operatörsverksamhet. NH Brussels Louise ingick i affärsområdet Operatörsverksamhet under det fjärde kvartalet 2022, men omklassificerades per 31 december 2022 till affärssegment Fastighetsförvaltning.

Under 2022 avyttrades Mora Hotell & Spa i Mora i maj och Scandic Kajanus i Finland i juli, båda i affärssegment Fastighetsförvaltning. Därutöver ingicks avtal om försäljning av InterContinental Montreal i Kanada i affärssegment Operatörsverksamhet i september. Affären slutfördes först i februari 2023 och fastigheten ingår därför i hållbarhetsredovisningen för 2022.

Inga väsentliga förändringar, utöver förändringarna i fastighetsbeståndet, har skett i Pandox organisation eller leverantörskedja.

Redovisningens omfattning och avgränsningar

I hållbarhetsredovisningen ingår moderbolaget och samtliga direktägda dotterbolag med underliggande bolag. Redovisningen omfattar de delar av verksamheten som Pandox har operationell kontroll över. Pandox affärsverksamhet är uppdelad i två affärssegment; Operatörsverksamhet (20 hotellfastigheter) och Fastighetsförvaltning (137 hotellfastigheter). Hållbarhetsdata i denna årsredovisning inkluderar Pandox huvudkontor, Operatörsverksamhet och Fastighetsförvaltning. Den totalt uppmätta fastighetsytan för 2022 är 2 090 920 (2 084 947) kvm.

Av Pandox 20 hotell inom Operatörsverksamhet levererar 19 hotell samt huvudkontoret uppmätt miljödata, vilka redovisas i tabellerna för "Operatörsverksamhet och HK". Pandox har ännu inte tillgång till hållbarhetsdata för den fastighet som förvärvades under 2022 och den ingår därför inte i den redovisade hållbarhetsdatan. Ambitionen är att inkludera deras hållbarhetsdata under 2023.

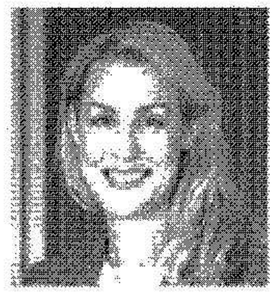
Pandox äger och hyr ut 137 hotellfastigheter som ingår i Fastighetsförvaltning. Hyresgästerna driver hotellverksamheten, ansvarar för de anställda och för inköp av sin egen energi, vatten, avfallshantering etc. Pandox försöker så långt det är möjligt att samla in och redovisa hyresgästernas miljödata gällande energi- och vattenanvändning, avfall samt växthusgasutsläpp för hotellen inom Fastighetsförvaltning. Hyresgästernas miljödata redovisas i tabellerna för "Fastighetsförvaltning". Växthusgasutsläpp från hyresgästernas användning och verksamhet redovisas i Scope 3.

För att Pandox ska kunna samla in miljö- och energidata från hyresgästerna krävs att dessa företag ger sitt godkännande. I segmentet Fastighetsförvaltning levererar 94 hotell energidata, vilket motsvarar 69 procent av de 137 ingående hotellen, bland annat samtliga hotell inom Scandic och majoriteten av hotellen i Nordic Choice som är två av Pandox större hyresgäster. Hos Leonardo och Jury's Inn finns konkurrensmässiga och/eller organisatoriska överväganden som gör att de ännu inte tillåter detta. Pandox har därför i denna rapport infört schablonberäkningar på de fastigheter företaget äger och hyr ut, men inte får in mätdata från. Syftet med detta är att göra rapporteringen jämförbar mellan åren, och kunna lämna uppgifter gällande samtliga fastigheter ägda av Pandox, även om de inte är under operationell kontroll. Detta har varit viktigt i processen att sätta Science Based Targets för hela värdekedjan.

Hyresgästernas sociala och ekonomiska hållbarhetsdata redovisas inte i Pandox Årsredovisning, då detta helt ligger utanför Pandox operationella kontroll.

Basår för hållbarhetsdata anges vid respektive tabell.

Kontaktinformation



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

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

H.2. VÄSENTLIGHETSANALYS OCH INTRESSENTDIALOG

Synpunkter från Pandox intressenter på företagets hållbarhetsarbete och genomförda omvärldsanalyser har stor påverkan på dess prioriteringar internt samt för förbättringsarbetet. De viktigaste intressentgrupperna är Pandox ägare, hyresgäster, hotellgäster, investerare, intresseorganisationer, leverantörer och medarbetare. Dessa huvudintressenter har i sin tur olika förväntningar och krav på Pandox hållbarhetsarbete. De viktigaste intressentgrupperna har identifierats genom en kartläggning av intressenternas inflytande på och intresse för Pandox verksamhet.

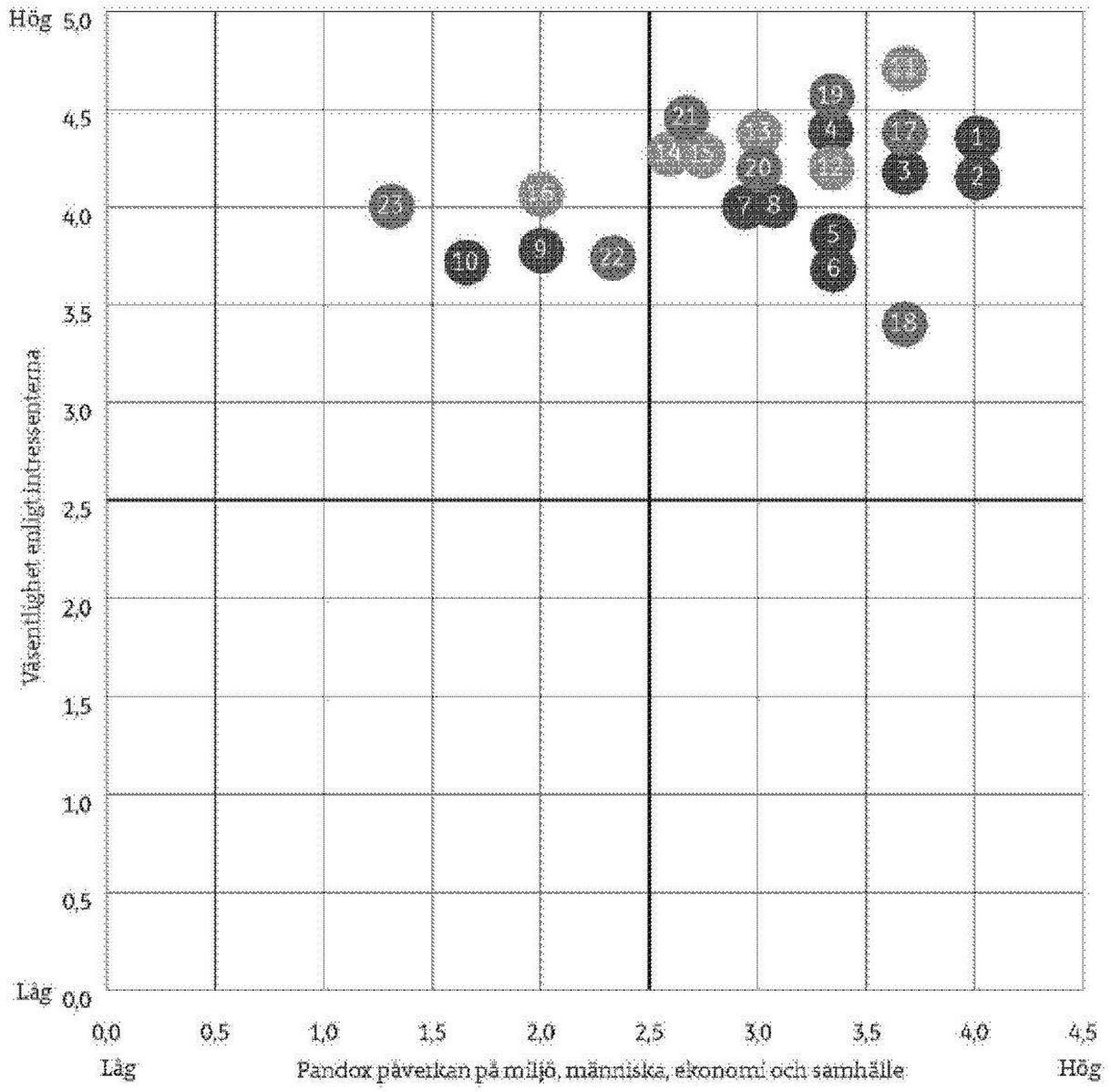
Process för väsentlighetsanalys och intressentdialog inför 2022

Under hösten 2021 genomfördes en ny intressentdialog och väsentlighetsanalys, med syftet att undersöka om det skett några förändringar i intressenternas förväntningar och krav samt identifiera vilka väsentliga hållbarhetsfrågor som Pandox ska arbeta med och rapportera på under 2022 och framåt. Resultatet presenteras i diagrammet här bredvid.

Arbetet inleddes med en omvärldsanalys, som bland annat innehöll djupintervjuer med sakkunniga intressenter, för att identifiera potentiella hållbarhetsfrågor som kan vara väsentliga för Pandox. Därefter genomfördes en intressentdialog genom enkäter, där externa och interna intressenter fick värdera hur viktigt det är att Pandox jobbar med respektive hållbarhetsfråga. Pandox testade såväl de tidigare väsentliga hållbarhetsfrågorna, som nya frågor, bland annat biologisk mångfald, klimatanpassning, gröna transporter och välbefinnande, men också frågan om ökat samarbete mellan hotellkedjor, fastighetsägare respektive leverantörer.

Pandox genomförde sedan en ny väsentlighetsanalys, för att värdera Pandox positiva och negativa påverkan på omvärlden i hela värdekedjan ur ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv, samt prioritera de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna. Styrelsen har därefter validerat att de hållbarhetsfrågor som definierades som väsentliga under väsentlighetsanalysen är viktiga för Pandox att arbeta med.

Resultat väsentlighetsanalys



HÅLLBARHETSFRÅGOR SOM VÄRDERADES I 2021 ÅRS VÄSENTLIGHETSANALYS

Miljö
1. Minskad klimatpåverkan genom minskade utsläpp av växthusgaser
2. Minskat avfall och ökad återvinning/återanvändning
3. Ökad användning av hållbara material
4. Minskad energianvändning
5. Miljöcertifiering av byggnader
6. Miljöcertifiering av hotellverksamhet
7. Klimatanpassning av fastigheterna
8. Minskad vattenanvändning
9. Gröna transporter[1)]
10. Biologisk mångfald[1)]

Medarbetare och leverantörer
11. Affärsetik och antikorruption
12. Ökat samarbete i värdekedjan inom hållbarhet[1)]
13. Hälsa och säkerhet för medarbetare och underleverantörer
14. Rättvisa arbetsvillkor för medarbetarna
15. Attraktiv och jämställd arbetsplats
16. Välbefinnande, medarbetarna[1)]

Gäster och samhälle
17. Nöjda gäster
18. Ansvar i lokalsamhället
19. Hälsa och säkerhet för gäster, besökare
20. Kundintegritet och datasäkerhet
21. Motverka trafficking och prostitution
22. Inköp av närproducerad, vegetarisk eller vegansk mat[1)]
23. Välbefinnande, gäster och besökare[1)]

1) Dessa hållbarhetsfrågor analyserades i väsentlighetsanalysen, men värderades som mindre väsentliga för Pandox.

PANDOX PROCESS FÖR VÄSENTLIGHETSANALYS 2021

1. Omvärldsanalys
Syfte: Identifiering av potentiellt viktiga hållbarhetsfrågor i fastighetsbranschen och hotellbranschen.
Metoder: Kontroll av SASB materiella frågor för branschen, djupintervjuer med experter samt medieanalys.[1)]

2. Intressentdialog
Syfte: Värdering av vilka hållbarhetsfrågor som interna och externa intressenter anser är viktigast för Pandox att arbeta med.
Metoder: Enkäter

3. Väsentlighetsanalys
Syfte: Värdering av Pandox påverkan på omvärlden och prioritering av de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna.
Metod: Workshop med representanter från Pandox ledning m fl.

4. Validering av styrelsen
Syfte: De väsentliga hållbarhetsfrågorna presenterades för och validerades av styrelsen.
Metod: Presentation på styrelsemöte.

1) GRI Standarder har ännu inte tagit fram någon sektorstandard för fastighetsbranschen.

▶▶ Not H.2, forts.

RESULTAT AV INTRESSENTDIALOG 2021

Intressentgrupp	Dialogformat	De viktigaste hållbarhetsfrågorna
Hotellgäster	Enkät	• Hälsa och säkerhet för gäster, besökare • Nöjda hotellgäster (Servicekvalitet) • Välmående gäster och besökare • Kundintegritet och datasäkerhet
Hyresgäster	Enkät/intervju	• Affärsetik, antikorruption • Hälsa och säkerhet för medarbetarna • Nöjda hyresgäster och hotellgäster • Nolltolerans mot trafficking och prostitution
Samhället (Intresse-organisationer)	Enkät/intervju	• Minskad energianvändning • Minskad klimatpåverkan / Klimatanpassning • Affärsetik, antikorruption / Ökat samarbete • Hälsa och säkerhet för gäster, besökare
Leverantörer	Enkät/intervju	• Nolltolerans mot trafficking och prostitution • Affärsetik, antikorruption • Hälsa och säkerhet för gäster, besökare
Analytiker	Intervju	• Affärsetik, antikorruption • Nolltolerans mot trafficking och prostitution • Minskad energianvändning / Miljöcertifiering av byggnader • Minskad klimatpåverkan
Investerare	Enkät/intervju	
Ägare	Enkät/intervju	
Styrelsen	Enkät/intervju	
Koncernledning	Enkät	• Nolltolerans mot trafficking och prostitution • Hållbara produkter och material • Attraktiv och rättvis arbetsplats • Hälsa och säkerhet för gäster, besökare
Medarbetare på hotell	Enkät	• Nolltolerans mot trafficking och prostitution • Attraktiv och rättvis arbetsplats • Kundintegritet och datasäkerhet • Medarbetarnas välbefinnande
Hotelldirektörer	Enkät	
Medarbetare; huvudkontor och Fastighetsförvaltning	Enkät	• Nolltolerans mot trafficking och prostitution • Attraktiv och rättvis arbetsplats • Hälsa och säkerhet för medarbetarna • Kundintegritet och datasäkerhet

Strategi och verksamhet +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Hållbarhet –
Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet
Styrning +
Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Löpande dialog med intressenterna

Pandox har löpande dialoger med sina intressenter under ett verksamhetsår, utöver den specifika intressentdialog om hållbarhet som genomfördes 2021.

Dialogen med hyresgästerna 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 planeras ett utskick av en enkätundersökning ut till samtliga 137 hyresgäster med syfte att ytterligare förstå deras förväntansbild avseende Pandox hållbarhetsarbete.

Vad gäller medarbetarna genomförs en medarbetarundersökning på huvudkontoret årligen och kvartalsvisa medarbetarundersökning i egen hotelldrift. Läs mer på sidan 77.

Dialog med ägarna och investerare sker kvartalsvis i samband med delårsrapporten, genom road shows, informella möten och genom enkätundersökningar om vad de efterfrågar i årsredovisningen. Under 2022 har Pandox även fördjupat sin dialog med fyra av sina största banker vad gäller grön finansiering. Med en av bankerna ägde en överenskommelse rum i december kring ett hållbarhetslänkat lån. Det sker i samband med en refinansiering som ska genomföras i januari. I dessa dialoger framkom tydligt vilka krav och förväntningar de ställer på Pandox, vilket i sin tur har påverkat Pandox strategiska interna arbete.

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

Dialogen med leverantörer har Pandox strukturerat genom sin process för leverantörsgranskning. Genom denna kan Pandox stödja och utveckla samarbetet samt påverka leverantörerna att arbeta mer professionellt och strukturerat med hållbarhet. För att läsa mer om leverantörsgranskningen, se sidan 72 och hållbarhetsnot 13.

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

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

▶▶ Not H.2, forts.

PANDOX VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR OCH KOPPLING TILL GRI-RAPPORTERING FÖR 2022

Fokusområde	Pandox väsentliga hållbarhetsfrågor 2022	Rapporterade ämnesspecifika GRI-upplysningar och företagsspecifika upplysningar i årsredovisningen 2022
Miljö och klimat	Energianvändning	GRI 302-1 Energianvändning inom den egna organisationen GRI 302-2 Energianvändning utom organisationen GRI 302-3 Energiintensitet
	Klimatpåverkan	GRI 305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1) GRI 305-2 Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 2) GRI 305-3 Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3) GRI 305-4 Utsläppsintensitet växthusgaser
	Klimatanpassning av fastigheter	*Företagsspecifik upplysning:* P-1: Andel fastigheter med genomförda klimatriskanalyser av totala antalet fastigheter
	Vattenanvändning	GRI 303-5 Vattenanvändning
	Avfall och återvinning	GRI 306-3 Genererat avfall
	Hållbara material och produkter	GRI 301-1 Använt material i vikt eller volym
	Hållbarhetscertifiering	*Företagsspecifika upplysningar:* P-2 Andel hållbarhetscertifierade fastigheter P-3 Andel av Pandox Operatörsverksamhet som är hållbarhetscertifierad
Ansvarsfulla och rättvisa affärer	God affärsetik/Antikorruption	GRI 205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder
	Hållbar leverantörskedja	GRI 308-2 Negativ miljöpåverkan i leverantörskedjan och vidtagna åtgärder GRI 414-2 Negativ social påverkan i leverantörskedjan och vidtagna åtgärder
	Nolltolerans mot trafficking och prostitution	*Företagsspecifik upplysning:* P-4 Antal fall av prostitution eller trafficking
Nöjda och trygga gäster	Nöjda gäster	*Företagsspecifik upplysning:* P-5 Gästnöjdhet i hotelloperatörsverksamheten
	Gästernas hälsa och säkerhet	GRI 416-2 Avvikelser gällande produkters och tjänsters hälso- och säkerhetspåverkan
	Kundintegritet och datasäkerhet	GRI 418-1 Dokumenterade klagomål gällande brott mot kunders integritet och förlust av kunddata
Attraktiv och rättvis arbetsplats	Attraktiv och utvecklande arbetsplats	GRI 401-1 Nyanställningar och personalomsättning GRI 404-1 Genomsnittligt antal utbildningstimmar per medarbetare och år GRI 404-3 Andel anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärsutveckling
	Hälsa och säkerhet för medarbetare och underleverantörer	GRI 403-9 Arbetsrelaterade skador GRI 403-10 Arbetsrelaterad ohälsa *Företagsspecifik upplysning:* P-6 Sjukfrånvaro per segment
	Rättvisa arbetsvillkor och lika rättigheter	GRI 405-1 Mångfald i ledningar och bland medarbetare GRI 406-1 Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder
Inkluderande lokalsamhällen	Ansvar i lokalsamhället	*Företagsspecifik upplysning:* P-7 Andel hotell i Operatörsverksamhet inkl. huvudkontoret med samhällsprojekt

H.3. EXTERNA KONVENTIONER, INITIATIV OCH MEDLEMSKAP

Utöver att följa lagstiftningen i de länder Pandox är verksamt, stödjer företaget också 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)
- Sweden Green Building Council
- European Public Real Estate Association (EPRA)
- Fastighetsägarna och dess hållbarhetsråd
- GRI Sustainable Hospitality Global Committee

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

H.4. HÅLLBARHETSSTYRNING

Beslutande organ gällande hållbarhet

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.

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.

Hållbarhetskommittén, bestående av representanter från ledningsgruppen och sakkunniga, hanterar löpande frågeställningar och beslut rörande hållbarhetsarbetet. Under 2022 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 i Operatörsverksamhet. SVP, Director of Sustainable Business är sammankallande för kommittén.

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 bestående av sakkunniga, fastighetsutvecklingschef och förvaltare, som driver det gröna investeringsprogrammet och BREEAM-certifieringarna av fastigheterna i Operatörsverksamhet. Under 2022 har möjligheten till att sätta och skicka in vetenskapliga klimatmål analyserats och utvärderats i forumet. Dessutom påbörjades ett strategiskt långsiktigt arbete inom inkludering och mångfald.

SVP, Director of Sustainable Business rapporterar kontinuerligt utfallet av hållbarhetsarbetet till ledningsgruppen och hotellcheferna i Operatörsverksamhet, bland annat genom rapporten Green Update varje kvartal. Dessutom är hållbarhet ett stående inslag på företagets strategiska kickoffer som arrangeras två gånger om året för ledningsgruppen, styrelserepresentanter, medarbetare på huvudkontoret, Fastighetsförvaltning och nyckelbefattningshavare i Operatörsverksamhet.

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

Styrdokument

Uppförandekoden för medarbetarna utgör de etiska riktlinjerna för Pandox verksamhet. Inom ramen för sin arbetsplatsorientering, tar varje nyanställd del av uppförandekoden genom en företagsövergripande digital utbildning. Uppförandekoden anger även att medarbetarna inte får ta politisk ståndpunkt i företagets namn. Koden bygger på de tio principerna i FN:s Global Compact och underliggande konventioner och deklarationer, som omfattar mänskliga rättigheter, arbetsrätt (ILO), miljöskydd och bekämpning av korruption.

Även Pandox uppförandekod för affärspartners bygger på ovanstående principer och beskriver de förväntningar som Pandox har på sina leverantörer avseende mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption.

Pandox antikorruptionspolicy kompletterar uppförandekoden och anger att företaget har nolltolerans mot alla former av korruption.

Policyn för mänskliga rättigheter anger att företaget ska respektera och främja mänskliga rättigheter i hela verksamheten, inklusive i värdekedjan och i de samhällen där Pandox verkar.

Pandox miljöpolicy slår fast de värderingar och riktlinjer Pandox har för miljöarbetet. Den omfattar bland annat energi- och vattenkonsumtion, utsläpp och avfall. Försiktighetsprincipen är en del av miljöpolicyn och innebär att verksamheten proaktivt ska undvika miljörisker och negativ påverkan på miljön.

I Pandox skattepolicy anges att Pandox alltid ska handla i enlighet med gällande skatteregler. Alla skatter och avgifter betalas enligt lokala lagar och förordningar i de länder där Pandox är verksam. Skattehanteringen ska vara etisk och affärsmässigt sund. Vid osäkerhet gäller försiktighet och genomlysning. Som en god företagsmedborgare ser Pandox skatt som en del av sitt sociala ansvar.

Pandox personuppgiftspolicy och informationssäkerhetspolicy borgar för skydd av gästers personuppgifter och integritet.

Alla ovanstående policyer signeras av styrelsen. Policies med generell relevans publiceras på Pandox webbplats medan policies av mer teknisk karaktär inte publiceras där. I respektive policy finns information om vilka internationella principer policyn stödjer, vilken verksamhet och vilka intressenter de omfattar, ansvarsfördelning, vilka riktlinjer som ska följas samt hur policyn ska kommuniceras och implementeras.

Inköps- och underhållspolicyer signeras inte av styrelsen men av representant i ledningsgruppen då det är en mer operationell fråga. Dessa underlättar så att driften av Pandox fastigheter genomförs på ett enhetligt sätt och möjliggör proaktiva planer för respektive fastighet på kort och medellång sikt. Syftet med dem är att underlätta budgetplaneringen, men de kommer även att vara till hjälp i BREEAM-certifieringen av fastigheterna.

Uppföljning och kontroll

För att göra en korrekt nulägesanalys och prioritera rätt när det gäller aktiviteter och investeringar fortsatte Pandox under 2022 att samla in hållbarhetsdata såsom vatten- och energianvändning samt avfall månadsvis. Denna data valideras kvartalsvis. I slutet av året var 19 av 20 av företagets hotell i Operatörsverksamhet samt majoriteten av hotellen i Förvaltningsverksamhet inkluderade i systemet. Målsättningen är att samtliga hotell ska rapportera i systemet.

Systemet för datainsamling av hållbarhetsdata har möjliggjort analys för att värdera och prioritera mellan olika miljöinvesteringar. Analyserna av data resulterade bland annat i framtagandet av det andra gröna investeringsprogrammet i Operatörsverksamhet.

Systemet har också identifierat behovet av att genomföra avfallsgranskningar på plats i egen drift för att få kontroll, sätta mål och minska avfallet, samt behovet av att få till stånd gröna tilläggsavtal i Fastighetsförvaltning för att uppfylla både Taxonomi och Parisavtalet.

För att säkerställa efterlevnad av koderna har Pandox interna kontrollrutiner, exempelvis "four-eyes"-principen, som bland annat innebär dubbelsignering vid kontraktsskrivning för att minimera

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 interkontroll

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

▶▶ Not H.4, forts.

risken för felaktigheter eller korruption. Vid nyanställning används "farfars"-principen, där VD alltid är involverad vid rekrytering av centrala chefsroller. För att säkerställa en korrekt hantering i enlighet med förutbestämda processer görs självutvärderingar årligen som avrapporteras till Pandox revisionsutskott. Dessa kontroller bidrar till att Pandox håller hög kvalitet i löpande ekonomiarbete och följaktligen i den finansiella rapporteringen.

Visselblåsarsystem och klagomålsmekanismer

Pandox värdesätter en öppen kultur där medarbetarna och intressenter vågar 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 oegentligheter eller avvikelser från Pandox policyer rapporteras anonymt. Inkomna ärenden hanteras av en extern part. Det finns även möjlighet att rapportera om HR-ärenden anonymt. Dessa hanteras därefter av respektive hotells HR-chef.

Det är också 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 lämnas till alla chefer inom Pandox, som sedan för frågan vidare till ledningsgruppen för hantering. Styrelsen informeras om alla allvarligare ärenden.

Hotellanställda i egen drift har möjlighet att i respektive hotell välja ett arbetsråd som består av representanter av anställda och en utsedd chef. Rådet har som uppgift att bevaka de anställdas rättigheter. Till detta råd kan även interna klagomål framföras som därefter kommuniceras till hotellets ledning för att de ska kunna vidta rätt åtgärder.

Vidare har de anställda möjlighet att lämna klagomål och feed-back via de kvartalsvisa medarbetarundersökningarna som genomförs i egen drift samt årligen på huvudkontoret. Hotellcheferna respektive ledningsgruppen tar del av resultatet för att kunna fatta beslut om relevanta åtgärder vid behov.

För att hantera feed-back från gästerna använder Pandox ett externt bolag för att fånga upp alla klagomål som kommuniceras via marknadens olika bokningssidor, såsom Tripadvisor, Booking.com och Holidaycheck med flera, och besvara klagomål direkt i kanalerna.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

▶▶ Not H.4, forts.

PANDOX STYRNING AV VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

	STYRNING (GRI 3-3)					
VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR	**Påverkan på ekonomi, miljö, människa** – negativ/positiv, aktuell/potentiell	**Involvering i påverkan** – var i värdekedjan	**Policyer och åtaganden** – för att styra frågan	**Vidtagna åtgärder** – för att förhindra, mildra eller ta itu med påverkan	**Kontroll av åtgärdernas effektivitet** – processer, mål, utfall, lärdomar	**Engagemang med intressenter** – påverkan på åtgärder och bidrag till utfall
Energianvändning	Stor energiförbrukning, möjlighet till positiv påverkan på miljö och ekonomin genom att effektivisera och producera lokalt.	Krav på leverantörer av energi och energianvändande produkter. Energiproducent och möjliggörare för energieffektivt agerande bland hyresgäster och hotellgäster.	Miljöpolicy, Underhållspolicy, SBTi.	Pandox gröna investeringsprogram. Utbyggnad av solceller. Utredning och analys av åtgärder i fastighetsförvaltning.	Kontinuerlig energiuppföljning. Uppföljning egenproducerad energi.	Genomförda energiutredningar kommer ligga till grund för gröna hyresavtal med kunder i fastighetsförvaltning framåt.
Klimatpåverkan	Stora utsläpp i värdekedjan och möjligheter att reducera dessa.	Krav på leverantörer av varor, material och tjänster i drift samt inköp av kapitalvaror.	Miljöpolicy, Inköpspolicy, SBTi.	Identifiering av stora utsläppsposter och planering för reducering av dessa.	Åtgärder följs upp årligen genom beräkningar av scope 1, 2 och 3 enligt GHG-protokollet. Målsättning är framtagen i enlighet med SBTi.	Plan finns för utbildning i materialval och cirkularitet bland medarbetare. Utvärdering av insatsen genomförs under kommande år.
Klimatanpassning	Kortsiktig påverkan identifieras genom årliga riskanalyser. Långsiktig påverkan identifierad genom workshop med Pandox ledningsgrupp 2021 bedöms relevanta även 2022. Känslighetsanalyser görs för att uppskatta effekter av identifierade risker och möjligheter.	Utveckling av fastigheter och förvärv.	Miljöpolicy och rapportering enligt TCFD.	Desktopanalyser av 100% av beståndet med klimatriskanalysverktyg, platsbesök och framtagande av handlingsplaner.	Arbetet med framtagande och genomförande av handlingsplaner följs upp årligen. Åtgärder ska vara genomförda senast 2030.	Kan utvärderas först när handlingsplaner realiserats under kommande år.
Vattenanvändning	Potentiell negativ påverkan i områden med hög vattenstress.	Slutanvändare i operatörsverksamheten. Möjlighet till styrning främst genom produktval, snabb identifiering och åtgärd av vattenläckor, beteendepåverkan (hyresgäster och anställda) samt utveckling av innovativa processer.	Miljöpolicy.	Installation av vattenbesparande utrustning, uppmuntran till anställda, hyresgäster och hotellgäster att bidra till minskad vattenanvändning.	Vattenanvändningen följs upp och redovisas årligen. Resultat för 2022 visar på en minskad vattenanvändning. Mål för 2023 är en minskning med 20% relativt år 2018.	Uppföljning utvecklas under kommande år.
Avfall och återvinning	Negativ påverkan genom resursslösen och stora möjligheter till förbättring inom både drift och förvaltning.	Avfall genereras av hyresgäster, operativ drift, byggprojekt samt uppströms i värdekedjan för de produkter som köps in.	Miljöpolicy, Uppförandekod för affärspartners.	Minskad användning av förpackningar och engångsartiklar. Detaljerad uppföljning av matavfall.	Max 1 kg avfall per gästnatt senast 2025 och 0,6 kg/gästnatt senast 2030 i operatörsverksamhet.	Plan för införande av visualisering av avfallsflöden för att möjliggöra tydligare uppföljning för ledning och anställda på respektive hotell samt beteendeförändringskampanj. Utvärdering möjlig först 2024.
Hållbara material och produkter	Uttag av råvaror och materialtillverkningens påverkan i värdekedjan kan potentiellt innebära skada på miljö och människa. Minskad resursanvändning och medvetna materialval har en positiv påverkan.	Inköp av material och produkter, användning av kemikalier och köldmedier.	Miljöpolicy.	Kartläggning av klimatutsläpp i byggnation och renoveringar, kemikaliefria rengöringsmedel, byte till icke-syntetiska köldmedier.	Uppföljning av andel ekologiska produkter samt kemikaliefria rengöringsmedel i egen drift.	Anställda involveras genom utbildningar och forum om kemikaliefri städning.
Miljöcertifiering	Verifiering av miljöprestanda av tredje part borgar för att höga ambitioner också har omsatts i praktik.	Del av förvärvsprocessen, certifiering av In-use, omcertifieringar.	Miljöpolicy.	Aktivt arbete för att öka antalet certifieringar av fastigheter och drift pågår löpande.	BREEAM-certifiering av fastigheter i egen drift senaste 2030 (54% 2022). Green Key-certifiering av samtliga hotell i egen drift (86% 2022).	Certifiering av fastigheter som hyrs ut till andra kräver engagemang från operatörens anställda och samsyn om att certifieringen skapar affärsmöjligheter.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

▶▶ Not H.4, forts.

	STYRNING (GRI 3-3)					
VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR	**Påverkan på ekonomi, miljö, människa** – negativ/positiv, aktuell/potentiell	**Involvering i påverkan** – var i värdekedjan	**Policyer och åtaganden** – för att styra frågan	**Vidtagna åtgärder** – för att förhindra, mildra eller ta itu med påverkan	**Kontroll av åtgärdernas effektivitet** – processer, mål, utfall, lärdomar	**Engagemang med intressenter** – påverkan på åtgärder och bidrag till utfall
God affärsetik/ antikorruption	Positiv genom tydliga policies och system som motverkar korruption. Potentiellt negativ om riktlinjer ej efterlevs.	Inköp av varor och tjänster, förvärv, HR-ärenden.	Antikorruptionspolicy, Uppförandekod för medarbetare, Uppförandekod för affärspartners, Insiderpolicy, Riskhantering och interkontroll.	Digitalt inköpssystem i operatörsverksamheten. Regelbundna utbildningar i uppförandekod och affärsetik. Tydlig eskaleringsprocess för klagomål och allvarligare incidenter. Visselblåsarsystem med möjlighet till anonymitet.	Noll fall av korruption rapporterade under 2022.	Utbildningar av uppförandekod hålls idag även i grupp utifrån medarbetares önskemål.
Hållbar leverantörskedja	Positiv påverkan genom efterfrågan av varor och tjänster lokalt och globalt. Potentiell negativ påverkan på miljö och människa om satta krav ej efterlevs.	Inköp av varor och tjänster.	Uppförandekod för affärspartners.	Process för hantering av leverantörskedjan och kontinuerliga granskningar av affärspartners.	80% av inköp görs genom digitalt inköpssystem och 20 av lokala leverantörer. Granskning av 48 leverantörer under 2022.	Vid uppmärksammade brister hos leverantörer kan överenskommelse om förbättringar göras. Vid grova eller upprepade brister kan kontrakt avslutas.
Trafficking och prostitution	Mycket negativ påverkan på människor.	Inom Pandox finns hög medvetenhet om att trafficking och prostitution kan förekomma i hotellmiljöer.	Policy för mänskliga rättigheter, Modern Slavery Act-uttalande, Nolltolerans mot trafficking, Visselblåsarsystem och process för uppföljning av incidenter.	Hotellmedarbetarna genomför egna interna utbildningar inom ämnet.	Noll fall av prostitution eller sexuella övergrepp rapporterade under 2022.	Kontinuerligt förebyggande arbete i samverkan med lokala polismyndigheter
Nöjda gäster	Stor möjlighet till positiv påverkan på människor.	Direktkontakt med gäster i operatörsverksamhet samt möjliggörare i fastighetsförvaltning.	Uppförandekod för medarbetare, Policy för mänskliga rättigheter, Personuppgiftspolicy, Informationssäkerhetspolicy samt Miljöpolicy.	Kontinuerlig utbildning av medarbetare utifrån Pandox Uppförandekod för medarbetare.	Kontinuerlig mätning av gästnöjdhet.	Kontinuerlig identifiering av de områden som skapar hög kundnöjdhet.
Hälsa och säkerhet för gästerna	Potentiell negativ påverkan på människor vid brister i rutiner/kontroller.	Direktkontakt med gäster i operatörsverksamhet samt möjliggörare i fastighetsförvaltning.	Uppförandekod för medarbetare, Personuppgiftspolicy, Informationssäkerhetspolicy.	Utbildning av medarbetare i första hjälpen och datasäkerhet. Säkerställande av skalskydd, väktarbevakning och övervakningskameror.	Brand och evakueringsövningar genomförs regelbundet. Beredskapsplaner och säkerhetspolicyer ska finnas för alla hotell i egen drift.	Gästernas säkerhet mäts som en del av företagets kundnöjdhetsundersökning.
Kundintegritet och datasäkerhet	Potentiell negativ påverkan på människor och ekonomi vid brister i rutiner.	Direktkontakt med gäster i operatörsverksamhet.	Uppförandekod för medarbetare, Personuppgiftspolicy och Informationssäkerhetspolicy.	Bland annat brandväggar och lösenordskyddade system.	Årlig uppföljning av antal incidenter i hotell i egen drift.	Kontinuerligt förbättringsarbete med medarbetare och system för att alltid hålla högsta nivå för gästernas integritet och datasäkerhet
Attraktiv och utvecklande arbetsplats	Positiv påverkan genom jämställdhet, inkludering och mångfald. Potentiellt negativ påverkan om företagets policies och riktlinjer inte efterlevs.	Arbetsgivaransvar för anställda på hotell i egen drift, huvudkontor och fastighetsförvaltning.	Uppförandekod för medarbetare, Policy för mänskliga rättigheter.	Årliga utvecklingssamtal och kontinuerlig utbildning av personal.	Medarbetarundersökning görs varje kvartal i operatörsverksamhet och årligen i övriga delar av företaget.	Mångfalds- och inkluderingsworkshop med representanter från ledningsgruppen och nyckelpersoner i egen drift under 2022. Plan för liknande arbete i samtliga hotell i egen drift under 2023.
Hälsa och säkerhet för medarbetare och underleverantörer	Potentiellt negativ påverkan om företagets policies och riktlinjer inte efterlevs.	Arbetsgivaransvar för anställda på hotell i egen drift, huvudkontor och fastighetsförvaltning. Konsulter och leverantörer som dagligen arbetar på Pandox arbetsplatser ingår i årlig uppföljning av ohälsa, olyckor och sjukfrånvaro.	Uppförandekod för medarbetare, Policy för mänskliga rättigheter.	Identifiering av största riskmomenten samt utbildning och information för att begränsa antalet inträffade olyckor.	Kontinuerlig uppföljning av arbetsolyckor och arbetsrelaterad ohälsa bland anställda och underleverantörer samt sjukfrånvaro bland anställda.	Regelbundna möten mellan skyddsombud, arbetsmiljörepresentant samt förtroendemedarbetare och hotelledningar i egen drift.
Rättvisa arbetsvillkor och lika rättigheter	Positiv påverkan genom jämställdhet, inkludering och mångfald. Potentiellt negativ påverkan om företagets policies och riktlinjer inte efterlevs.	Arbetsgivaransvar för anställda på hotell i egen drift, huvudkontor och fastighetsförvaltning.	Uppförandekod för medarbetare, Policy för mänskliga rättigheter.	Visselblåsarsystem med möjlighet till anonymitet för HR-ärenden. Kollektivavtal och kollektiva förhandlingar i operatörsverksamheten.	Årlig uppföljning av antalet kvinnliga hotelldirektörer i egen drift. Ett fall av trakasserier inrapporterades under 2022.	Pandox har som ambition att båda könen ska vara representerade i rekryteringsprocessen till ledande befattningar.
Ansvar i lokalsamhället	Positivt påverkan genom aktivt samhällsengagemang. Potentiellt negativ påverkan om policies och riktlinjer ej efterlevs.	Tillskapande av arbetstillfällen och möjlighet till möten och upplevelser, samt öka tryggheten kring hotellen.	Uppförandekod för medarbetare och affärspartners.	Samtliga hotell och huvudkontoret ska vara involverade i minst ett projekt för att bidra till lokalsamhället. Fasad- och/eller entrébelysning för att öka säkerheten i närområdet.	Rapportering årsvis kring status.	Ny strategi för lokalt samhällsengagemang samt strategi för hållbara köp i egen drift lanseras under 2023. Uppföljning av denna påbörjas under kommande år.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

H.5. RAPPORTERING ENLIGT EU:S TAXONOMI

Pandox rapporterar för andra 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. Inledningsvis ingår bara 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 2022

Under 2022 omfattades 55 procent av omsättning, 99 procent av investeringar och 100 procent av rörelsekostnaderna (opex) av Taxonomins miljömål 1. Andelen som var förenlig med samma miljömål var 4 procent av omsättning, 6 procent av investeringar och 5 procent av rörelsekostnaderna (opex).

För befintliga fastigheter är energiprestandan den avgörande parametern i förhållande till EU-taxonomins miljömål 1. Pandox hade vid utgången av 2022 nio fastigheter där energideklarationen uppnår klass B. En av dessa är belägen i Sverige, resterande i 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 Pandox målsättning om minskad klimatpåverkan då det leder till hög resursförbrukning.

Vidare har Pandox fastigheter på 15 marknader 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% av elproduktionen medan i Storbritannien är andelen fossil naturgas i elproduktionen 35%, 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 har Pandoxs uppfyllnad av EU-taxonomins minimiskyddsåtgärder (eng: Minimum Safeguards), baserade på OECD:s riktlinjer för multinationella företag, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, samt ILO:s åtta kärnkonventioner, granskats och bedömts av tredje part. Baserat på granskningen bedöms Pandox efterleva styrningskraven som definieras av minimiskyddsåtgärderna.

Bolaget har under 2022 genomfört en påverkansanalys för mänskliga rättigheter (eng: Human Rights Impact Assessment). För att läsa mer om processen och analysen se sidan 71.

Kontrakterad tredje part har även kontrollerat 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.

I dialog med Pandox har det även säkerställts att bolaget har utvecklat och antagit lämpliga program eller 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.

Under 2023 kommer Pandox att vidareutveckla och formalisera den fullständiga processen för tillbörlig aktsamhet för mänskliga rättigheter (eng: Human Rigts Due Diligence). Processen ska baseras på de sex stegen som beskrivs i OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter.

DNSH:

Dagens samhälle är mycket sårbart för klimatförändringar eftersom det är anpassat till det klimat vi har i dag. Klimatförändringen kommer att leda till högre temperaturer, förändrade regnmönster och mer frekventa och intensiva extrema händelser såsom värmeböljor, torka och skyfall. Därför är det viktigt att redan nu kartlägga vilka effekter som kommer att påverka den egna verksamheten 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-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 IPCCs klimatscenarier (RCP 2.6 (1,5 °C), 4.5 (2–3 °C) och 8.5 (4 °C)) och tidsspann (nuvarande risk, risk år 2030, år 2050 respektive år 2100).

Verktyget inkluderar både klimatrisker och 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) inkluderade 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.
- Saltvattenintrång genom yta och grundvattenkällor kan försämra tillgången till färskvatten i kustnära områden vilket kan påverka en mindre andel av portföljen på lång sikt men risken anses idag inte vara hög för Pandox. Andra risker som kan påverka saltvattenintrång så som havsnivåhöjning inkluderas dock i riskanalysen.
- Vattenstress inkluderas inte i riskanalysen men Pandox genomför en analys av denna parameter med hjälp av WRI's verktyg i syfte att kunna följa utvecklingen av vilka fastigheter som ligger i områden med hög vattenstress.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

▶▶ Not H.5., forts.

- 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 alternativt 9.3 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 2022 genomfördes platsbaserade utvärderingar för de tre fastigheter som når energikass B samt hög till mycket hög risk utifrån klimatanpassning. Detta resulterade i en åtgärdsplan för två av dem. I den tredje fastigheten genomfördes en mer djupgående analys av en tredje part som konstaterade att det inte var relevant med en utredning på plats. Detta då risken bestod av potentiell jordflyttning som är typiskt för hela området, men där risken ändå bedömdes vara minimal.

Pandox ekonomiska aktiviteter som omfattas av Taxonomin

- Renovering av befintliga byggnader
- Installation, underhåll, reparering av energieffektiv utrustning
- Installation, underhåll, reparering av laddstationer för elbilar
- Installation, underhåll, reparering av mät- och styrenheter för energianvändning
- Installation, underhåll, reparering av förnybar energiteknik
- Förvärv och ägande av fastigheter
- Ingenjörsaktiviteter och teknisk konsultation för anpassning till klimatförändringarna
- Tjänster gällande byggnaders energianvändning

EKONONOMISKA VERKSAMHETER

Omsättning

Utgörs inom fastighetsförvaltning av hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter och inom operatörsverksamhet av intäkter från operatörsverksamhet.

Omfattas av taxonomin: 55% av omsättningen

(Hyresintäkter inom fastighetsförvaltning omfattas av taxonomin.)

Förenlig med taxonomin: 4% av omsättningen

Investeringar (Capex)

Utgörs av investeringar i förvaltningsfastigheter (fastighetsförvaltning) samt rörelsefastigheter (operatörsverksamhet). Därutöver inkluderas från båda segmenten investeringar avseende nyttjanderätter i form av tomträtter, kontorslokaler, bilar samt övrigt leasad utrustning.

Omfattas av taxonomin: 99% av investeringarna

(Alla redovisade IFRS-investeringar (inklusive nyttjanderätter) inom fastighetsförvaltning samt operatörsverksamhet omfattas av taxonomin förutom investeringar i nyttjanderätterna för vissa kontorslokaler, samt bilar och övrigt leasad utrustning.)

Förenlig med taxonomin: 6% av investeringarna

Kostnader (Opex)

Pandox definierar IFRS-Opex som löpande kostnader för att underhålla och drifta våra förvaltningsfastigheter (fastighetsförvaltning) samt rörelsefastigheter (operatörsverksamhet).

Omfattas av taxonomin: 100% av kostnaderna som rör underhålls- och reparationskostnader, vilket i praktiken innebär investeringar i förvaltningsfastigheter som inte går att kapitalisera. Kostnader för att drifta fastigheterna omfattas inte.

Förenlig med taxonomin: 5% av kostnaderna

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

▶▶ Not H.5, forts.

ANDEL AV PANDOX OMSÄTTNING SOM OMFATTAS AV SAMT ÄR FÖRENLIG MED TAXONOMIN
Omsättning

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod/koder (2)	Absolut omsättning (3)	Andel av omsättningen (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten och marina resurser (7)	Cirkulär ekonomi (8)	Föroreningar (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Begränsning av klimatförändring (11)	Anpassning till klimatförändring (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föroreningar (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimiskydds-åtgärder (17)	Taxonomiförenlig andel av omsättningen, år N (18)	Taxonomiförenlig andel av omsättningen, år N-1 (19)	Kategori (möjliggörande verksamhet eller) (20)	Kategori (omställnings-verksamhet) (21)
		MSEK	%	%	%	%	%	%	%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Procent	Procent	M	O
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	212	4%	100%							Ja					Ja	4%			
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		212	4%	100%													4%			
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	2 840	51%																	
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		2 840	51%														51%			
Totalt (A.1 + A.2)		3 052	55%														55%			
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		2 486	45%																	
Totalt (A + B)		5 537	100%																	

A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter
7.7 Förvärv och ägande av byggnader: Hyresintäkter inom fastighetsförvaltning 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)
7.7 Förvärv och ägande av byggnader: Hyresintäkter inom fastighetsförvaltning avseende alla övriga fastigheter.
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)
Intäkter som uppfyller definitionen av en intäkt enligt taxanomin men som inte är tillämplig. Exempelvis vidarefakturering samt alla intäkter inom operatörsverksamhet.
Totalt (A + B)
Motsvarar koncernens nettoomsättning exklusive statliga bidrag.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

▶▶ Not H.5, forts.

ANDEL AV PANDOX INVESTERINGAR (CAPEX) SOM OMFATTAS AV SAMT ÄR FÖRENLIG MED TAXONOMIN
Investeringar (Capex)

						Kriterier för väsentligt bidrag					Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod/koder (2)	Absoluta kapitalutgifter (3)	Andel av kapitalutgifter (4)	Begränsning av klimatförändring (5)	Anpassning till klimatförändring (6)	Vatten och marina resurser (7)	Cirkulär ekonomi (8)	Föroreningar (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föroreningar (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Taxonomiförenlig andel av kapitalutgifter, år 2022 (18)	Taxonomiförenlig andel av kapitalutgifter, år N-1 (19)	Kategori (möjliggörande verksamhet) (20)	Kategori (omställning) (21)
		MSEK	%	%	%	%	%	%	%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Procent	Procent	M	O
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	3	0,1%	100%							ja					ja	0,1%			
7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning	7.3	101	5,4%	100%							ja			ja		ja	5,4%			
7.4 Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader)	7.4	1	0,1%	100%							ja					ja	0,1%			
7.5 Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda.	7.5	12	0,6%	100%							ja					ja	0,6%			
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		**117**	**6,3%**	**100%**													**6,3%**			
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljmässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	1 734	93,1%																	
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1 734	93,1%														93,1%			
Totalt (A.1 + A.2)		**1 851**	**99,4%**														**99,4%**			
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		12	0,6%																	
Totalt (A + B)		**1 863**	**100%**																	

A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter:
Avser förenliga ekonomiska aktiviteter inom dom tekniska granskningskriterierna applicerbara på Pandox förvaltnings- och operatörsfastigheter. Punkt 7.7 avser endast investeringar i fastigheter med energiklassning EPC6 som innehar godkända klimatriskanalyser.
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljmässigt hållbara (ej taxonomiförenliga):
Varav förvärv 936 MSEK avseende operatörsfastighet samt 365 MSEK avseende förvaltningsfastighet. Varav 432 MSEK avser investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter som i stort motsvarar angivna investeringar i not E1 (förvaltningsfastigheter), justerat för förenliga investeringar inom, ingår under punkt A.1. Varav 430 MSEK avser investeringar i befintliga operatörsfastigheter som i stort motsvarar angivna investeringar i not E3 (operatörsfastigheter), justerat för förenliga investeringar som ingår i punkt A.1. Varav 87 MSEK avser en investering i nyttjanderätt tillgång avseende hyrd lokal där verksamhet bedrivs och ingår i not G5 förande investeringar i nyttjanderätt tillgångar.
B: Avser exempelvis hyra avseende kontorsutrustning samt kontorslokaler.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

▶▶ Not H.5, forts.

ANDEL AV PANDOX KOSTNADER SOM OMFATTAS AV SAMT ÅR FÖRENLIG MED TAXONOMIN
Kostnader (Opex)

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod/koder (2)	Absoluta driftsutgifter (3)	Andel av driftsutgifter(4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten och marina resurser (7)	Cirkulär ekonomi (8)	Föroreningar (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föroreningar (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Taxonomiförenlig andel av driftsutgifterna år N (18)	Taxonomiförenlig andel av driftsutgifterna år N-1 (19)	Kategori (möjliggörande verksamhet) (20)	Kategori (omställning) (21)
		MSEK	%	%	%	%	%	%	%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Procent	Procent	M	O
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	2	2%								Ja					ja	2%			
7.3: Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning	7.3	4	3%								Ja					ja	3%			
7.5: Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda.	7.5	1	1%								Ja					ja	1%			
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		7	5%														5%			
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	126	95%																	
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		126	95%														95%			
Totalt (A.1 + A.2)		134	100%														100%			
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0%																	
Totalt (A + B)		134	100%																	

A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter:
Avser taxonomiförenliga ekonomiska aktiviteter inom dom tekniska granskningskriterierna applicerbara på Pandox förvaltnings- och operatörsfastigheter. Punkt 7.7 avser endast opex i fastigheter med energiklassning EPC B som innehar godkända klimatriskanalyser.

A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga):
7.7: Varav 49 MSEK avser opex inom fastighetsförvaltning och ingår i posten kostnader fastighetsförvaltning i koncernens resultaträkning. Varav 77 MSEK avser opex inom operatörsverksamheten och ingår i posten kostnader operatörsverksamhet i koncernens resultaträkning.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

H.6. ENERGI

Pandox redovisar uppmätt energianvändning för 113 av totalt 157 fastigheter för år 2022. I tabellen Pandox energianvändning inom Operatörsverksamhet och HK redovisas data för Pandox 19 fastigheter i egen drift samt huvudkontoret. I tabellen Hyresgästernas energianvändning i Fastighetsförvaltning, redovisas energianvändningen nedströms i vårdekedjan, hos Fastighetsförvaltningens hyresgäster. Uppmätt data från 94 av 137 fastigheter ingår. För 43 fastigheter görs en schablonberäkning. Av hotellen som rapporterar data till Pandox inom Fastighetsförvaltning är majoriteten belägna inom norden där el och fjärrvärmeproduktionen genererar mindre utsläpp än produktionen i länder utanför. Läs mer på om Pandox arbete gällande energi på sidan 63.

Den totala uppmätta energianvändningen uppgick till 325 MWh med den genomsnittliga energiintensiteten till 207 (200) kWh/kvm. Med schabloner inkluderade samt graddagskorrigering var energianvändningen 451 MWh med energiintensiteten 217 (194) kWh/kvm. Den totala energianvändningen ökade under 2022 jämfört med 2021, på grund av högre beläggning på hotellen som följd av minskade restriktioner efter pandemin. Energiintensiteten var 231 (214) kWh/kvm i Operatörsverksamhet och 214 (189) kWh/kvm i Fastighetsförvaltning. Energiintensiteten per gästnatt för hela fastighetsbeståndet blev 42 (62) kWh/gästnatt. Förnybar energi stod för 41 (41) procent av total uppmätt energianvändning 2022 i hela Pandox fastighetsbestånd. Där inkluderas energikällor som vindkraft, vattenkraft och solel. I bränsle inkluderas gas, pellets och bränsleolja. Sex hotell producerar egen elektricitet, vilket uppgick till 1 575 (1 045) MWh 2022.

Beskrivning av metod för schablonberäkning

Pandox rapporterar schablonberäknade värden för fastigheter uthyrda till hyresgäster inom Fastighetsförvaltning där Pandox saknar mätdata. Läs mer om orsak till detta i hållbarhetsnot 1. Schablonberäkningen görs genom att energiintensiteten (kWh/kvm) för fastigheter inom Fastighetsförvaltning som har mätdata, multipliceras med det totala antalet kvadratmeter för fastigheterna som saknar mätdata. I tabellen Hyresgästernas energianvändning i Fastighetsförvaltning redovisas den schablonberäknade delen nedanför den faktiska, uppmätta energianvändningen.

PANDOX ENERGIANVÄNDNING INOM OPERATÖRSVERKSAMHET OCH HK[1]

	Förnybar energi			Icke-förnybar energi			Totalt		
(MWh)	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020
Bränsle	3 573	2 612	2 020	24 867	25 469	22 810	28 440	28 081	24 830
Elektricitet	31 321	36 033	22 130	5 377	6 094	6 507	36 698	42 127	28 637
– varav egenproducerad elektricitet							1 575	584	308
Värme	948	1 282	0	5 158	7 152	6 119	6 106	8 434	6 119
Kyla	3 323	136	0	3 107	3 877	4 579	6 430	4 013	4 579
Total energianvändning	**39 165**	**40 063**	**24 150**	**38 508**	**42 592**	**40 015**	**77 674**	**82 655**	**64 165**
Total vädernormaliserad energi							**85 817**	**81 475**	**62 980**
Energiintensitet, kWh/kvm							**231**	**214**	**169**

HYRESGÄSTERNAS ENERGIANVÄNDNING I FASTIGHETSFÖRVALTNING[2]

	Förnybar energi[3]			Icke-förnybar energi			Totalt		
(MWh)	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020
Bränsle	0	2 067	100	26 023	19 616	18 139	26 023	21 683	18 239
Elektricitet	89 854	82 566	83 847	28 120	24 491	22 205	117 975	107 057	106 052
Värme	5 591	5 213	0	93 718	93 010	94 595	99 309	98 223	94 595
Kyla	53	71	0	4166	4 042	3 629	4219	4 113	3 629
Energianvändning (från fastigheter med mätdata)	**95 499**	**89 917**	**83 947**	**152 027**	**141 159**	**138 568**	**247 525**	**231 076**	**222 515**
Vädernormaliserad							**256 028**	**223 235**	**200 317**
Energiintensitet, kWh/kvm (mätdata)							**214**	**189**	**174**
Schablonberäknad energianvändning från fastigheter som saknar mätdata[4]		–			–		**109 367**	**97 828**	–
Total energianvändning		–			–		**365 395**	**328 904**	–
Total energiintensitet för Operatörsverksamhet och Fastighetsförvaltning, kWh/kvm							**217**	**194**	–

[1] Datan omfattar Pandox egen drift, det vill säga 19 av 20 av hotellen i Operatörsverksamhet samt Pandox huvudkontor. Data saknas för Hilton Bath, Storbritannien, som förvärvades under hösten 2022 och räknas in i segmentet från och med 1 januari 2023. I Fastighetsförvaltning avyttrades under våren 2022 en hotellfastighet som inrymmer Mora Hotell & Spa i Mora, Sverige. 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 en yta uppgående till 372 134 kvm. Egenproduktion av el och värme kommer ifrån solceller, solfångare och lokal kraftvärme (Combined Heat and Powerplant, CHP). Ingen egenproducerad energi säljs.

[2] I denna tabell redovisas energianvändning nedströms i värdekedjan, det vill säga bland de hyresgäster som ansvarar för driften av hotellfastigheterna i Pandox Fastighetsförvaltning. 94 av totalt 137 fastigheter har rapporterat in faktiska mätdata för 2022, bland annat samtliga hotell inom Scandic. Faktiskt mätdata för 2021 inkluderade 93 hotell och data för 2020 inkluderade 94 hotell. Ökningen i energianvändning mellan 2021 till 2022 är hänförlig till en ökad beläggning på grund av minskade restriktioner. För att Pandox skall kunna samla in miljö- och energidata från hyresgästerna krävs att dessa företag ger sitt godkännande. Hos övriga hyresgästerna finns konkurrensmässiga och/eller organisatoriska överväganden som gör att de ännu inte tillåter detta. För fastigheter som saknar faktiskt mätdata har Pandox från och med 2021 börjat schablonberäkna energianvändning. Hotel Fomander har varit stängt under året och inkluderas inte i schablonberäkningen. För beskrivning av metod för schablonberäkning, se text i hållbarhetsnot 6 ovan.

[3] Den totala andelen förnybar elektricitet uppgick till 76 (77) procent på grund av att många operatörer tecknat avtal på förnybar energi.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

H.7. KLIMAT

VÄXTHUSGASUTSLÄPP

Pandox redovisar växthusgasutsläpp för samtliga 157 (157) fastigheter. Av dessa erhöll Pandox mätdata från 113 fastigheter. För 43 fastigheter har schablonberäkning använts. Hotel Pomander saknar data och har varit stängt och inkluderas inte i schablonen. Läs mer om detta under tabellen.

Direkta utsläpp i Scope 1 och 2

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. De växthusgaser som ingår i beräkningarna är koldioxid, metan, dikväveoxid och ozon.

Pandox totala direkta växthusgasutsläpp i Scope 1 och 2 uppgick till 8 708 (8 478) ton CO_2e under 2022, vilket var en ökning med 2,7 procent. Här ingår utsläpp från 19 av 20 hotell inom Pandox Operatörsverksamhet och huvudkontoret. De tidigare rapporterade Scope 1 utsläppen för 2021 har uppdaterats då saknad rapportering av naturgas har tillkommit.

Utsläppsintensiteten baserad på de direkta utsläppen uppgick till 23 (23) kg CO_2e per kvadratmeter. Uträkningen är baserad på golvytan 372 134 kvadratmeter, vilket är exklusive Hilton Bath i Storbritannien där ingen data rapporterats för 2022.

Indirekta utsläpp i Scope 3

Uppströms i värdekedjan

De mest väsentliga Scope 3-utsläppen uppströms i Pandox värdekedja kommer från inköpta varor, material och tjänster som var 18 231 (19 230) ton CO_2e, samt utsläpp från inköpta kapitalvaror vilket uppgick till 9 978 (19 839) ton CO_2e.

Svenska miljöinstitutet (IVL) har under 2022 analyserat och kvalitetssäkrat utsläppsdata i samband med förarbetet för att sätta Science Based Targets. I samband med detta kontrollerades även spendanalysen för 2021. Det visade sig att vissa flöden har dubbelräknats genom att både ingå i spendanalysen och i den livscykelanalys som används för att beräkna kapitalvaror. För 2022 är därmed kategorin Renoveringar inte med i spendanalysen.

Dessutom upptäcktes att det uppkom ett tekniskt fel vid export av utsläppsdata från spendanalysen 2021. Det medförde att Pandox rapporterade inkorrekta scope 3-utsläpp för 2021 i kategorin Inköpta varor och tjänster i årsredovisningen 2021. Pandox redovisade högre utsläpp än vad företaget faktiskt gett upphov till. Därför har totalsiffran för denna del av Scope 3-utsläppen 2021 reviderats från 26 656 ton CO_2e till det korrekta 19 230 ton CO_2e i årsredovisningen 2022.

Följande av GHG Protocols Scope-3-kategorier analyserades med spend metoden; Inköpta varor, material och tjänster samt Avfall genererat i organisationen.

Utsläpp av växthusgaser från de egna affärsresorna uppgick till 388 (325) ton CO_2e under 2022. Därför räknas affärsresor inte som en väsentlig utsläppskategori. Pandox fortsätter dock att mäta och följa upp denna post internt årligen för att kunna vidta åtgärder om affärsresandet skulle öka.

Nedströms i värdekedjan

IVL har kontrollerat och givit förslag på uppdaterade och mer specifika emissionsfaktorer. Utifrån detta har utsläppen för 2021 reviderats, vilket medför ett högre utsläpp i Scope 3. Nedströms i värdekedjan är det utsläpp från hyresgästernas drift och uppvärmning av hotellen, som är den enskilt största utsläppskategorin. Utsläppen uppgick till 60 046 (59 812) ton CO_2e och redovisas i GHG Protocols 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 vi har mätdata, multiplicerat med golvytan i kvadratmeter på fastigheterna som saknar mätdata, för att sedan multipliceras med respektive lands genomsnittliga utsläppsfaktor.

Basår och jämförbarhet

I tabellen redovisas utsläpp av växthusgaser för åren 2022, 2021 och 2020. År 2021 används som basår för Pandox utsläpp av växthusgaser i Scope 1 och 2. Insamlings- och beräkningsmetoder för dessa utsläpp är jämförbara mellan åren då datakvaliten är god. Scope 3-utsläppen är däremot inte helt jämförbara mellan åren, då Pandox kontinuerligt utvecklat och förbättrat datainsamlingen samt inkluderat fler Scope 3-kategorier. Dessutom har uppdateringar av emissionsfaktorer genomförts för att utsläppen ska spegla den gällande energimixen varje år. Pandox arbetar även löpande med att få tillgång till faktisk data vilket successivt ersätter schablondatan. Detta då Pandox strävar efter en så korrekt bild av verkligheten som möjligt.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

▶▶ Not H.7., forts.

PANDOX VÄXTHUSGASUTSLÄPP

(ton CO_2e)	2022	2021	2020	Metod 2022
Scope 1-utsläpp	**5 825**	**5 636**	**4 276**	Faktisk energidata [1]
Scope 2-utsläpp (market-based)	2 883	2 843	3 703	Faktisk energidata – market-based [1]
Scope 2-utsläpp (location-based)	7 350	6 248	7 571	Faktisk energidata – location-based [1]
Totala utsläpp Scope 1 och 2 (market-based)	**8 708**	**8 478**	**7 979**	Faktisk energidata – market-based [1]
Totala utsläpp Scope 1 och 2 (location-based)	**13 175**	**11 884**	**11 847**	Faktisk energidata – location-based [1]
Förändring, % (market-based)	+2,7%	+6,3%	–8,4%	Faktisk energidata – market-based [1]
Förändring, ton CO_2e (market-based)	+230	+499	–728	Faktisk energidata – location-based [1]
Väsentliga Scope 3-utsläpp [2]				
1. Inköpta varor, material, tjänster	18 231	19 230	93 000	Spendbaserad [3]
2. Kapitalvaror	9 978	19 839	6 000	
– varav ny-, ombyggnation, renoveringar av fastigheter	*9 978*	*19 839*	*N/A*	LCA-baserad schablonberäkning [4]
3. Uppströms produktion av bränsle och energi	2 265	2 166	1 209	Faktisk data
5. Avfall genererat i organisationen	475	563	4 000	Spendbaserad [3]
13. Nedströms uthyrda tillgångar	60 046	59 812	30 586	
– varav baserat på mätdata från hyresgäster	*32 420*	*30 389*	*30 586*	Faktisk energidata [5]
– varav schablonberäknat för övriga hyresgäster	*27 626*	*29 423*	N/A	Energibaserad schablonberäkning [5]
Totala utsläpp Scope 3	**90 995**	**101 610**	**134 795**	
Totala utsläpp Scope 1, 2 och 3 (market-based)	**99 703**	**110 088**	**142 774**	
Totala utsläpp Scope 1, 2 och 3 (location-based)	**104 170**	**113 494**	**146 642**	

[1] Företagets verksamheter i olika länder rapporterar in faktisk mät data 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 Vattenfall EPD (Ursprungsmärkt el och Era miljöval).
Bränslen (kol, olja, naturgas, pellets, träspån, biogas, bioolja): Energiföretagen, 2019.
Bensin: Energimyndigheten drivmedelslagen, 2019 (Well To Tank), samt Naturvårdsverket emissionsfaktorer och värmevärden, 2020 (Tank To Wheel).
Diesel och propan: DEFRA.
Fjärrvärme: DEFRA, 2020 (location-based) samt Energiföretagen, 2019 för svensk fjärrvärme och uppgifter från respektive leverantör i Tyskland, Danmark och Kanada (market-based).
Köldmedier: Naturvårdsverket, 2019.

[2] 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 värdekedja; 4. Upstream transportation, 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. I kategorin Inköpta varor, material och tjänster ingår utsläpp uppströms i värdekedjan för inköp gjorda i den löpande driften inom hela Pandox (i Operatörsverksamhet, Fastighetsförvaltning och på huvudkontoret). I underkategorin för Kapitalvaror – Nybyggnad, ombyggnad och renovering av fastigheter – ingår Scope 3-utsläpp från byggskedet (A1-A5).

[3] Dessa utsläppsberäkningar är genomförda av en extern part och baserade på transaktionsdata från Pandox inköp där varje leverantör kategoriseras utifrån svensk näringsgrensindelning. Därefter appliceras en emissionsfaktor för växthusgasutsläpp per spenderad krona för respektive sektor. Utsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan inkluderas för respektive inköp. Som källa för emissionsfaktorer etc används Exiobase, version 3.

[4] Här ingår utsläpp av växthusgaser från produktskedet och byggskedet (A1-A5) för genomförda nybyggnadsprojekt, större ombyggnadsprojekt, samt hotellrenoveringar. Utsläppen är schablonberäknade baserat på livscykelanalyser genomförda 2021 och revideringar av dessa 2022 för ett nybyggnadsprojekt, ett större ombyggnadsprojekt, samt två hotellrenoveringsprojekt. Där beräknades utsläppen från produktskedet och byggskedet per kvadratmeter golvyta, vilka uppgick till 345 kg CO_2e/kvm för nybyggnadsprojektet, 149 kg CO_2e/kvm för ombyggnadsprojektet samt 32 kg CO_2e/kvm för renoveringsprojekt. Dessa emissionsfaktorer har sedan multiplicerats med golvytan i genomförda projekt i hela Pandox fastighetsbestånd under 2022.

[5] Dessa utsläpp härrör från användningen av fastigheter ägda av Pandox och uthyrda till hyresgäster, men som inte levererar mätdata till Pandox. Genomsnittlig utsläppsintensitet för fastigheterna med mätdata, multipliceras med totalt antal kvadratmeter golvyta i Pandox fastigheter som saknar mätdata.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

▶▶ Not H7., forts.

KLIMATANPASSNING AV FASTIGHETER

Klimatanpassning av fastigheterna identifierades som en ny väsentlig hållbarhetsfråga för Pandox under hösten 2021. Företaget har under 2022 påbörjat insamling, analys och rapportering av resultatet av sitt arbete med klimatriskanalys av fastighetsbeståndet och åtgärder för anpassning av fastigheterna till ett ändrat klimat. Pandox har också genomfört platsbesök för att validera data för två av fastigheterna med hög till mycket hög risk för översvämning. För 2022 rapporteras på nyckeltalen nedan, men i takt med att arbetet utvecklas kan nya nyckeltal börja användas.

Pandox har kunnat genomföra en desktopanalys av de klimatrelaterade risker och möjligheter i fastighetsbeståndet genom sitt nyinköpta klimatverktyg från sin försäkringsförmedlare. Rapporteringen omfattar samtliga fastigheter som Pandox äger. Läs mer om Pandox mål, hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter samt arbete med klimatanpassning på sidan 62.

Resultat av klimatriskanalyser av fastighetsbeståndet

Nyckeltal	Utfall 2022
Andel fastigheter med genomförda desktopanalyser av totala antalet fastigheter	100%
Antal fastigheter där desktopanalyser av klimatrelaterade risker har genomförts under året	157 st
Antal fastigheter där platsinspektioner har genomförts under året	2 st
Antal fastigheter där åtgärdsplaner för klimatanpassning har tagits fram	2 st

KLIMATRISKER OCH MÖJLIGHETER

Långsiktiga klimatrisker och -möjligheter

Pandox genomförde under 2021 en workshop i ledningsgruppen om klimatförändringarna och 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 scenarioanalyserna var att förbereda företagets 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 slår in, samt ett "Best case", där världen lyckas samarbeta, ställa om samhället och klara Parisavtalets 1,5-gradersmål. Läs mer om resultatet på nästa sida. För att ta del av beskrivningarna av världen år 2050 i respektive klimatscenario, se Pandox Årsredovisningen 2021 sidorna 44–45.

Pandox har bedömt att 2021 års klimatscenarioanalyser fortfarande är giltiga. Klimatrelaterade händelser i världen under 2022, såsom ökade översvämningar, jordras, fiskdöd i varma tyska floder, tillsammans med ökad energibrist på grund av kriget i Ukraina med mera, har bara ökat fokus på framtidens klimat och hur Pandox kommer att påverkas av detta.

Klimatrisker på kort sikt

Klimatrelaterade risker på kort sikt identifieras och värderas som en del av Pandox årliga riskbedömningsprocess. De kortsiktiga klimatriskerna presenteras på sidan 129–130 och 135 i denna årsredovisning.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

▶▶ Not H.7., 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 art i de båda scenarier som analyserats, och dessa beskrivs därför samlat. De fysiska klimatriskerna kommer dock att inträffa oftare och få värre konsekvenser i "Worst case"-scenariot, jämfört med i "Best case"-scenariot.

"Worst case"-scenario år 2050 (IPCC:s scenario RCP 8.5 [1])	"Best case"-scenario år 2050 (IPCC:s scenario RCP 1.9) [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 • Resmönster och efterfrågan på delmarknader kan förändras. Fastigheter som ligger i riskområden 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 värdet. Det skapar ett uppdämt investeringsbehov för Pandox. • Oförändrat beteende bland hyresgäster, investerare och gäster ökar utsläppen och försvårar försök till omställning.	**Omställningsrisker** • Politiska beslut, skatter och regleringar införs gällande växthusgasutsläpp och omställningen. • Internationella resmönster, 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 rätt lägen och för rätt målgrupp.	**Möjligheter** • Utveckla hotellfastigheterna i linje med kommande krav för att förbli en attraktiv fastighetsägare. • Minska energibehovet genom klimatanpassade och resurseffektiva fastigheter. • Fortsatta investeringar i regionala fastigheter för att möta ökat regionalt resande. • Hitta andra segment eller nya användningsområden för hotellfastigheter. • Förädla fastighetsportföljen genom kontroll av fastigheternas klimatmotståndskraft innan förvärv, och prioritering av fastigheter som uppfyller kraven eller har stor 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. • Utnyttja 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 riskområden. • Ökade fastighetsvärden på klimatanpassade fastigheter. • Långsiktigt minskade intäkter på grund av minskad efterfrågan på fastigheter som inte är klimatanpassade. **Potentiell påverkan på strategi och verksamhet** • Verksamheten tvingas bli mer reaktiv i stället 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 komma ur långa avtal. • Strategier och affärsmodeller blir mer flexibla och utvärderas ständigt.	**Potentiell finansiell påverkan** • Betydande investeringar krävs för att klimat-anpassa 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** • Fastighetsportföljen behöver förändras, med ett ökat antal nya byggnader, ombyggnationer och avyttring av äldre byggnader. • Omfattande satsningar på ny teknik, 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? • Avtalsstrukturen behöver förändras till att inkludera gröna 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 44–45.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

▶▶ Not H:7., forts.

Mätetal och känslighetsanalyser för potentiell finansiell påverkan

I enlighet med rekommendationerna i TCFD-ramverket har Pandox under 2022 påbörjat användandet av känslighetsanalyser för att följa upp utvecklingen gällande identifierade klimatrelaterade risker och möjligheter samt ytterligare påvisa för intressenterna hur ett förändrat klimat potentiellt kan påverka Pandox finansiella ställning, strategier och verksamhet.

Mätetal och känslighetsanalyser presenteras i nedanstående matris.

	Risk/Möjlighet	Mätetal	Känslighetsanalys	Finansiell påverkan	Hantering
Fysisk risk	Högre elanvändning till följd av ökad ventilation, kyla etc.	Total elanvändning per år (MWh)	Total elanvändning ökar med 10% jämfört med 2022	Ökad elanvändning med 3600 MWh i egen drift	• Energieffektiviseringsarbete. • Investeringar i förnybar energi, solenergi, bergvärme, naturlig kyla etc.
	Högre energikostnader till följd av brist, regleringar, skatter med mera	Total energikostnad per år (MSEK)	Kostnad för energianvändning ökar med 50% jämfört med 2021	Ökade elkostnader med 30 MSEK	
	Högre försäkringspremier för fastigheter med riskklass "hög" och "mycket hög"	Kostnad för försäkringar per kvm (genomsnitt för beståndet)	Kostnad för försäkringar ökar med 25% i fastigheter med riskklass "hög" samt "mycket hög" jämfört med 2021	Ökning av totala försäkringskostnader med 2 MSEK	• Framtagande av handlingsplaner för fastigheter med riskklass "hög" och "mycket hög"
	Högre kostnader för vatten	Totalkostnad för vattenanvändning (MSEK)	Kostnad för vattenanvändning ökar med 50% jämfört med 2021	Ökning av vattenkostnader med 6 MSEK	• Projekt för effektivisering av vattenanvändning
Omställningsrisk	Högre kostnader för byggmaterial	Mängd material hyresgästanpassningar/ombyggnationer (ton)	Kostnad för material i hyresgästanpassningar/ombyggnationer ökar med 1 000kr/ton	Ökade byggnationskostnader med 45 MSEK	• Ökat fokus på återbruk i byggprojekt
	Minskade värden för ej miljöcertifierade byggnader	Andel miljöcertifierade byggnader	Marknadsvärdet på ej miljöcertifierade byggnader minskar	Minskat fastighetsvärde kan ha påverkan på flertalet faktorer såsom beläningsgrad och/eller hyran.	• Miljöcertifiering av beståndet
	Regleringar kräver stora investeringar i klimateffektiv teknik	Kostnad för klimatrelaterade anpassningar i fastigheterna (MSEK)	Kostnad för förebyggande klimatanpassade lösningar ökar med 25% jämfört med 2021	Ökade klimatanpassningskostnader med 7 MSEK jämfört med 2021	• Kontinuerligt val av bästa tillgängliga teknik (BAT) vid ombyggnationer
Möjligheter	Ökade värden för miljöcertifierade byggnader	Andel befintliga miljöcertifierade byggnader i egen drift (12 st)	Marknadsvärdet på miljöcertifierade hotell ökar med 10%	Ökat fastighetsvärde med 1%	• Miljöcertifiering av beståndet och del av due-diligence inför förvärv
	Minskade energikostnader genom att andelen egenproducerad energi ökar	Andel egenproducerad el i beståndet (%)	Andel egenproducerad el ökar med ytterligare 5%-enheter jämfört med 2022	Minskade energikostnader med 2,3 MSEK, motsvarande 4% av totala energikostnader 2022	• Investeringar i förnybar energi • Energieffektivisering

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

H.8. VATTEN

Pandox totala vattenanvändning för hela fastighetsbeståndet uppgick under 2022 till 1 892 542 m³ (1 460 953 m³) och den genomsnittliga vattenintensiteten var 909 liter/kvm. Den redovisade vattenanvändning, för vilka Pandox erhållit mätdata, omfattar 112 (113) av totalt 157 (157) fastigheter. Schablonberäkning är gjorda för de fastigheter där mätdata saknas.

Den totala vattenanvändningen ökade till följd av en ökad gästbeläggning på grund av minskade restriktioner efter pandemin. Vattenintensiteten per gäst natt har minskat till följd av att projekten för att minska vattenanvändningen genom det gröna investeringsprogrammet började ge resultat. Läs mer om det gröna investeringsprogrammet på sidan 64.

Pandox gjorde under 2022 en djupare analys av 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 mycket större än tillgången[2].

Läs mer om Pandox arbete gällande vatten på sidan 65.

PANDOX VATTENANVÄNDNING I OPERATÖRSVERKSAMHET OCH HK[1]

(m³)	2022	2021	2020
Total vattenanvändning	**322 179**	**233 667**	**227 226**
– varav vattenanvändning i vattenstressade områden[2]	124 776	68 552	74 667
Vattenintensitet, liter/kvm	866	615	611
Vattenintensitet, liter/gästnatt	215	304[3]	389

[1] Data för vattenanvändningen omfattar Pandox huvudkontor samt Pandox 19 hotell i Operatörsverksamhet. Data saknas för Hilton Bath, som förvärvades under hösten 2022.

[2] WRIs nyckeltal för vattenstress anges i procent och beräknas genom att dela totalt vattenuttag med tillgängligt yt- och grundvatten. Ju högre tal desto större konkurrens om vattnet. I tabellen redovisas vattenkonsumtionen för hotell i områden med extremt hög vattenstress = > 80%. Pandox har använt World Resource Institute's Aqueduct Tool – Water risk atlas som källa vid värderingen av vilka hotell som ligger i vattenstressade områden.

[3] Antalet registrerade gästnätter 2021 var felaktigt rapporterade och har reviderats vilket ger en lägre siffra här än i förra årsredovisningen.

HYRESGÄSTERNAS VATTENANVÄNDNING I FASTIGHETSFÖRVALTNING[1]

(m³)	2022	2021	2020
Vattenanvändning från fastigheter med mätdata[1]	1 134 246	814 380	803 799
Vattenanvändning från schablonberäknade fastigheter[2]	436 117	412 906	n/a
Total vattenanvändning	**1 570 363**	**1 227 286**	**803 799**
– varav vattenanvändning i vattenstressade områden[3]	30 535	17 595	11 426
Vattenintensitet, liter/kvm	918	723	705
Vattenintensitet, liter/gästnatt[4]	184	311	246

[1] Datan för vattenanvändning baseras på inrapporterade mätdata från hyresgäster omfattande 93 (87) av totalt 137 (137) fastigheter inom Fastighetsförvaltning.

[2] Datan för vattenkonsumtion som schablonberäknas omfattar 43 av totalt 137 fastigheter inom Fastighetsförvaltning. Antal kvadratmeter för dessa fastigheter multiplicerar med vattenintensiteten för fastigheterna med mätdata. Schablonberäkningar infördes 2021 för att erhålla data gällande hela fastighetsportföljen.

[3] WRIs nyckeltal för vattenstress anges i procent och beräknas genom att dela totalt vattenuttag med tillgängligt yt- och grundvatten. Ju högre tal desto större konkurrens om vattnet. I tabellen redovisas 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.

[4] Datan är beräknad utifrån de 84 stycken hotell som har rapporterat både vattenförbrukning och gästnätter.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

H.9. AVFALL

Avfallsmängden ökade under 2022 jämfört med 2021 till följd av en högre beläggning på hotellen. Data för genererat avfall under 2022 gäller för 19 (19) av 20 (20) hotell i Operatörsverksamhet samt Pandox huvudkontor. I Fastighetsförvaltning var motsvarande siffra 85 (86) av 137 (137) hotell.

Under 2022 fokuserade Pandox på att förbättra tillförlitligheten i mätdata och det arbetet kommer att fortsätta under nästkommande år.

Läs mer om Pandox arbete gällande avfall på sidan 66.

GENERERAT AVFALL OCH BORTSKAFFNINGSMETOD I PANDOX OPERATÖRSVERKSAMHET OCH HK[1]

(ton)	2022		2021		2020	
Bortskaffningsmetod[2]	Icke-farligt avfall	Farligt avfall	Icke-farligt avfall	Farligt avfall	Icke-farligt avfall	Farligt avfall
Återanvändning	21	0	113	0	0	0
Återvinning	762	7	641	0,7	640	1,4
Kompostering	297	0	18	0	31	0
Energiåtervinning	249	0	171	5,6	372	0
Förbränning	55	2	9	0	0	0
Deponi	170	0	60	0	333	0
Övrigt/Okänt	0	7	377	0,2	0	0
Total mängd avfall	**1 554**	**16**	**1 389**	**6,5**	**1 276**	**1,4**

[1] Data för genererat avfall under 2022 gäller för 19 av 20 hotell i Operatörsverksamhet samt Pandox huvudkontor. Novotel den Haag World Forum kan ej få fram data, då de delar utrymme för avfallshantering med en kongresshall. Data saknas för en under 2022 förvärvad fastighet. Farligt avfall till energiåtervinning avser restprodukter från avloppsvatten.

[2] Pandox använder sig inte av metoderna injicering i djup brunn eller lagring på plats.

GENERERAT AVFALL OCH BORTSKAFFNINGSMETOD HOS HYRESGÄSTERNA I FASTIGHETSFÖRVALTNING[3]

(ton)	2022		2021	
Bortskaffningsmetod[4]	Icke-farligt avfall	Farligt avfall	Icke-farligt avfall	Farligt avfall
Återanvändning	48	0	27	0
Återvinning	507	0	788	8
Kompostering	283	1	16	0
Energiåtervinning	423	11	737	0
Förbränning	18	3	107	0
Deponi	75	1	19	1
Övrigt/Okänt	1 969	9	1 595	3
Total mängd avfall	**3 323**	**25**	**3 289**	**12**

[3] Datan började mätas 2021. Data för genererat avfall under 2022 gäller för 85 (86) av 137 (137) hotell i Fastighetsförvaltning.

[4] Pandox använder sig inte av metoderna, injicering i djup brunn eller lagring på plats.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda

Pandox värdekedja

Hållbarhetsmål och strategier

Miljö och klimat

Ansvarsfulla och rättvisa affärer

Nöjda och trygga gäster

Attraktiv och jämställd arbetsplats

Inkluderande lokalsamhällen

Hållbarhetsnoter

GRI-index

TCFD-index

Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

H 10. HÅLLBARHETSCERTIFIERINGAR

Målet är att samtliga fastigheter i Pandox Operatörsverksamhet ska certifieras enligt BREEAM In-use på nivån Very Good.

Vid årets utgång var tolv fastigheter certifierade på nivån Very Good. Ytterligare fyra fastigheter förväntas certifieras under 2023.

I Pandox Operatörsverksamhet har 90 (100) procent även hållbarhetscertifierat hotelldriften. Minskningen beror på att ett hotell tappat sin Green key certifiering och är i processen att förnya denna, samt ett nyförvärvat hotell som saknar certifikat.

Inom Fastighetsförvaltning har 74 (63) procent av hyresgästerna certifierat sin hotelldrift.

Läs mer om Pandox arbete med certifieringar på sidan 69.

HÅLLBARHETSCERTIFIERADE FASTIGHETER[1]

	Totalt antal BREEAM-certifierade objekt		
Pandox fastigheter	2022	2021	2020
Antalet certifierade fastigheter	13	6	3
Certifierad area, kvm	234 363	74 178	44 833
Certifierad andel av fastighetema i Operatörsverksamhet, %[2]	60%	25%	15%
Certifierad andel av hela fastighetsbeståndet, %	8%	4%	2%

[1] Data visar antal Pandox-ägda hotellfastigheter som är certifierade enligt BREEAM In-Use. Tolv av fastigheterna ingår i Operatörsverksamhet och en fastighet i Fastighetsförvaltning.
[2] Denna post visar andelen certifierade fastigheter bland de hotellfastigheter Pandox driver själv inom Operatörsverksamhet.

HÅLLBARHETSCERTIFIERAD HOTELLDRIFT[1]

	Totalt			Fördelning 2022				
	Antal certifierade hotell			Typ av certifiering				
Pandox fastigheter	2022	2021[2]	2020	Svanen	Green Key	ISO 14001	Green Tourism	Övriga
Antalet certifierade hotell	120	126	129	46	26	16	23	32[3]
Certifierad area, kvm	1 675 472	1 720 839	1 700 822	576 705	510 400	179 816	96 678	527 941[4]
Certifierad andel av hotellen i Operatörsverksamhet, %	90%	100%	100%	0%	75%	5%	10%	45%
Certifierad andel av hotellen i Fastighetsförvaltning, %	74%	77%	82%	36%	8%	11%	15%	9%
Certifierad andel av hotellen i totala fastighetsbeståndet, %	76%	80%	83%	29%	17%	10%	15%	15%

[1] Ett hotell kan ha flera typer av certifieringar. Totalen anger därför antal hotell med en eller flera typer av certifieringar respektive arean på dessa hotell. Fördelningen kan därför inte summeras och jämföras med totalen. Minskningen av antalet certifierade hotell är i förvaltningshotellen där till certifikat inte förnyats. Den vanligaste märkningen är Svanen, där Scandic står för största andelen, följt av Green Key som är vanligast inom Pandox operatörsverksamhet. För en översikt av hotellens hållbarhetscertifieringar, se hotellfastighetsförteckningen på sidorna 50–54.
[2] Rättelse av data från en av de större hyresgästerna i 2021 års siffror vilket gav ett större antal certifierade hotell.
[3] Totalt antal övriga certifikat, oberoende om hotellet har andra certifikat.
[4] Arean som omfattas av alla övriga certifikat, oberoende om hotellet har andra certifikat.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda

Pandox värdekedja

Hållbarhetsmål och strategier

Miljö och klimat

Ansvarsfulla och rättvisa affärer

Nöjda och trygga gäster

Attraktiv och jämställd arbetsplats

Inkluderande lokalsamhällen

Hållbarhetsnoter

GRI-index

TCFD-index

Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

H.11. MEDARBETARE

All personaldata redovisas i antal anställda per 31 december 2022. Notera att resultaten skiljer sig åt från den personaldata som redovisas i not C7 som utgår från medelantalet anställda baserat på arbetade timmar.

Data för sociala hållbarhetsfrågor inkluderar samtliga medarbetare anställda av Pandox. Det inkluderar således medarbetare i Operatörsverksamhet, Fastighetsförvaltning 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.

Antal medarbetare ökade under 2022 med 320 (8) stycken. Det beror främst på ett uppdämt behov av nyrekrytering av efter pandemin då många medarbetare permitterades. Under 2021 permitterades 855 medarbetare och under 2020 permitterades 1 034 medarbetare.

Antalet medarbetare som inte är anställda av Pandox, men som arbetar inom verksamheten uppgick vid utgången av 2022 till 146 (119), redovisat som antalet personer (head counts).

Läs mer om Pandox som arbetsgivare på sidan 76–78.

ANTAL MEDARBETARE UPPDELAT PER KÖN, ANSTÄLLNINGSKONTRAKT OCH TYP AV ANSTÄLLNING (HELTID ELLER DELTID)

	2022			2021			2020[1]		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Tillsvidareanställning	877	877	1 754	737	743	1 480	719	752	1 471
Visstidsanställning	61	65	126	38	42	80	47	34	81
Totalt	**938**	**942**	**1 880**	**775**	**785**	**1 560**	**766**	**786**	**1 552**
Heltid	709	772	1 481	581	674	1 255	618	709	1 327
Deltid	229	170	399	194	111	305	148	77	225

[1] Pandox har i Årsredovisningen 2021 övergått till att redovisa antal personer (head counts) istället för antal heltidsekvivalenter (FTE) per den 31 december. Därför har även jämförelsesiffrorna för 2020 här ovan räknats om till antal personer. De siffror som rapporterades i Årsredovisningen 2020 gällde antal heltidsekvivalenter (FTE).

ANTAL MEDARBETARE UPPDELAT PÅ REGION OCH ANSTÄLLNINGSKONTRAKT (TILLSVIDARE- ELLER VISSTIDSANSTÄLLNING)

	2022			2021			2020[1]		
	Tillsvidare-anställning	Visstids-anställning	Totalt	Tillsvidare-anställning	Visstids-anställning	Totalt	Tillsvidare-anställning	Visstids-anställning	Totalt
Norden	102	5	107	81	6	87	84	2	86
Europa	1 142	121	1 263	990	74	1 064	940	79	1 019
Kanada	510	0	510	409	0	409	447	0	447
Totalt	**1 754**	**126**	**1 880**	**1 480**	**80**	**1 560**	**1 471**	**81**	**1 552**

[1] Pandox har i Årsredovisningen 2021 övergått till att redovisa antal personer (head counts) istället för antal heltidsekvivalenter (FTE) per den 31 december. Därför har jämförelsesiffrorna för 2020 här ovan räknats om till antal personer. De siffror som rapporterades i Årsredovisningen 2020 gällde antal heltidsekvivalenter (FTE).

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

▶▶ Not H.11., forts.

Mångfald och jämställdhet

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 2022 var hälften kvinnor och hälften män.

Jämställdheten mellan kvinnor och män var inte lika representerad på högre chefsbefattningar, där en övervägande andel av hoteldirektörerna är män. Under 2022 var denna siffra i linje med föregående år. Andelen kvinnor minskade i koncernledningen från 40 procent 2021 till 30 procent 2022. Anledningen är att Pandox Senior Vice President, General Counsel slutat under året.

Pandox har som krav att båda könen ska vara representerade i rekryteringsprocessen till ledande befattningar i hela Pandox. Detta är ett prioriterat område för företaget.

Under 2022 genomfördes en mångfalds- och inkluderingsworkshop med representanter från ledningsgruppen och nyckelpersoner i egen drift. Syftet var att skapa en förståelse för grunderna i mångfald och inkludering samt på en strategisk nivå komma överens om vision, ambition och motiv kring Pandox arbete med dessa frågor.

Läs mer om Pandox arbete inom mångfald och jämställdhet 78

KÖNSFÖRDELNING PER ANSTÄLLNINGSKATEGORI

	2022			2021			2020[1]		
		Fördelning kön, %			Fördelning kön, %			Fördelning kön, %	
	Totalt antal	Kvinnor	Män	Totalt antal	Kvinnor	Män	Totalt antal	Kvinnor	Män
Styrelse	6	33%	67%	6	33%	67%	6	33%	67%
Koncernledning	10	30%	70%	10	40%	60%	9	22%	78%
Operatörsverksamhet									
Direktörer/Chefer (senior management)	69	41%	59%	66	39%	61%	52	38%	62%
Övriga hotellchefer (middle management)	165	53%	57%	154	47%	53%	144	49%	51%
Hotellmedarbetare	1 596	50%	50%	1 290	51%	49%	1 306	50%	50%
Fastighetsförvaltning									
Direktörer/Chefer (senior management)	3	0%[2]	100%	3	0%[2]	100%	3	0%[2]	100%
Övriga chefer (middle management)	1	100%	0%[2]	1	0%[2]	100%	3	0%[2]	100%
Medarbetare Förvaltning	7	29%	71%	10	20%	80%	9	22%	78%
Huvudkontor									
Övriga chefer (middle management)	2	50%	50%	4	50%	50%	4	75%	25%
Medarbetare huvudkontoret	27	52%	48%	22	59%	41%	22	64%	36%
Totalt i Pandox (exkl styrelse)	**1 880**	**50%**	**50%**	**1 560**	**50%**	**50%**	**1 552**	**49%**	**51%**

[1] Pandox har i Årsredovisningen 2021 övergått till att redovisa antal personer (head counts) istället för antal heltidsekvivalenter (FTE) per den 31 december. Därför har jämförelsesiffrorna för 2020 här ovan räknats om till antal personer. De siffror som rapporterades i Årsredovisningen 2020 gällde antal heltidsekvivalenter (FTE).

[2] Andelen är beräknad på ett fåtal anställda.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

▶▶ Not H.11, forts.

ÅLDERSFÖRDELNING PER ANSTÄLLNINGSKATEGORI

	2022				2021				2020[1]			
		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	6	0%	50%	50%	6	0%	50%	50%	6	0%	50%	50%
Koncernledning	10	0%	30%	70%	10	0%	20%	80%	9	0%	22%	78%
Operatörsverksamhet												
Direktörer/Chefer (senior management)	69	5%	59%	36%	66	6%	61%	33%	52	4%	65%	31%
Övriga hotellchefer (middle management)	165	21%	64%	15%	154	22%	58%	20%	144	18%	65%	17%
Hotellmedarbetare	1 596	29%	42%	29%	1 290	24%	45%	31%	1 306	20%	48%	32%
Fastighetsförvaltning												
Direktörer/Chefer (senior management)	3	0%	100%	0%	3	0%	100%	0%	3	0%	100%	0%
Övriga chefer (middle management)	1	0%	100%	0%	1	0%	100%	0%	3	0%	67%	33%
Medarbetare Förvaltning	7	0%	29%	71%	10	30%	20%	50%	9	11%	22%	67%
Huvudkontor												
Övriga chefer (middle management)	2	0%	50%	50%	4	0%	50%	50%	4	0%	75%	25%
Medarbetare huvudkontoret	27	19%	74%	7%	22	9%	86%	5%	22	23%	72%	5%
Totalt i Pandox (exkl. styrelse)	**1 880**	**27%**	**45%**	**28%**	**1 560**	**23%**	**47%**	**30%**	**1 552**	**19%**	**50%**	**31%**

[1] Pandox har i Årsredovisningen 2021 övergått till att redovisa antal personer (head counts) istället för antal heltidsekvivalenter (FTE) per den 31 december. Därför har jämförelsesiffrorna för 2020 här ovan räknats om till antal personer. De siffror som rapporterades i Årsredovisningen 2020 gällde antal heltidsekvivalenter (FTE).

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

▶▶ Not H.11., forts.

Nyanställda och personalomsättning

Andelen nyanställda och personalomsättningen var hög i ålderskategorin under 30 år under 2022. Arbete inom hotellbranschen är vanligt bland unga människor, och medarbetare i denna ålderskategori är generellt sett mer rörliga på arbetsmarknaden. Denna ålderskategori var dessutom överrepresenterad när hotellens behov av personal under året minskade, då de med kortast anställningstid fick lämna först.

Personalomsättningen under året var väsentligt högre än normalt och beror främst på på ett uppdämt behov av att omorganisera vissa delar av företaget för att möta nya behov. På grund av pandemin har möjligheterna till organisationsplanering varit begränsade de senaste tre åren och fler ledarskapsförändringar än vanligt har råkat sammanfalla i tid. Medarbetare har i sin tur även haft tid att reflektera över sina framtida karriärval och vissa har skolat om sig till andra yrken.

Läs mer om Pandox som arbetsgivare på sidan 76–78.

NYANSTÄLLDA OCH PERSONALOMSÄTTNING UPPDELAT PÅ KÖN, ÅLDER OCH REGION [1]

	2022				2021				2020			
	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	506	54%	394	42%	180	23%	241	31%	37	5%	289	38%
Män	456	48%	389	41%	179	23%	215	27%	41	5%	361	37%
Ålder <30	555	110%	385	76%	214	60%	203	57%	40	13%	239	79%
Ålder 30–50	326	39%	315	37%	119	16%	190	26%	30	4%	268	34%
Ålder >50	81	15%	83	16%	26	5%	63	13%	8	2%	143	30%
Norden	34	32%	26	24%	17	20%	22	25%	13	15%	26	31%
Europa	661	52%	489	39%	245	23%	308	29%	59	6%	526	52%
Kanada	267	52%	268	53%	97	24%	126	31%	6	1%	98	22%
Totalt i Pandox	**962**	**51%**	**783**	**42%**	**359**	**23%**	**456**	**29%**	**78**	**5%**	**650**	**42%**

[1] Pandox övergick i Årsredovisningen 2021 till att redovisa antal personer (head counts) istället för antal heltidsekvivalenter (FTE) per den 31 december. Därför har jämförelsesiffrorna för 2020 här ovan räknats om till antal personer. De siffror som rapporterades i Årsredovisningen 2020 gällde antal heltidsekvivalenter (FTE).

[2] Procentandelen anger antal nyanställda delat med totalt antal anställda i respektive kategori. Exempelvis under 2022 nyanställdes 555 medarbetare under 30 år, vilket motsvarar 110 procent av total antal medarbetare under 30 år.

[3] Procentandelen för Personalomsättning anger antal anställda som lämnat organisationen frivilligt eller på grund av uppsägning, pension eller död i tjänst (inkluderar både fasta och tillfälligt anställda) delat på totalt antal anställda per den sista december.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

▶▶ Not H.11, forts.

Kompetensutveckling

Till följd av en stor nyrekrytering på huvudkontoret, i Fastighetsförvaltning och i Operatörsverksamhet har utvecklingssamtal inte genomförts med samtliga anställda under 2022. Nyanställda medarbetare där utvecklingssamtal inte genomfördes under 2022 kommer istället att ha sitt första utvecklingssamtal under 2023.

Pandox har som mål att det ska finnas utrymme för varje medarbetare att kunna vidareutvecklas genom utbildning. Genomsnittligt antal utbildningstimmar per medarbetare var under året 10 timmar.

Läs mer om Pandox som arbetsgivare på sidan 76–78.

ANDEL MEDARBETARE SOM GENOMGÅTT UTVECKLINGSSAMTAL, %[1]

	2022			2021			2020		
	Andel i %			Andel i %			Andel i %		
Anställningskategori	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Nyckeltal för olika grupperingar:									
Koncernledning	78%	100%	67%	89%	75%	100%	100%	100%	100%
Operatörsverksamhet									
Direktörer/Chefer (senior management)	59%	54%	63%	94%	100%	88%	97%	100%	94%
Övriga hotellchefer (middle management)	74%	74%	74%	77%	85%	71%	60%	66%	54%
Medarbetare hotell	48%	52%	45%	52%	52%	53%	34%	37%	31%
Fastighetsförvaltning									
Direktörer/Chefer (senior management)	100%	–	100%	100%	–	100%	100%	–	100%
Övriga chefer (middle management)	0%[2]	0%[2]	–	100%	–	100%	67%	–	67%
Medarbetare Förvaltning	86%	50%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Huvudkontor									
Övriga chefer (middle management)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Medarbetare huvudkontoret	85%	100%	69%	91%	85%	100%	100%	100%	100%
Totalt i Pandox	**53%**	**56%**	**50%**	**58%**	**58%**	**58%**	**41%**	**43%**	**38%**

[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.

[2] Antal medarbetare inom denna kategori är endast en (1), vilket ger ett stort utslag på procenttalet.

GENOMSNITTLIGT ANTAL UTBILDNINGSTIMMAR PER MEDARBETARE[1]

	2022			2021		
	Antal timmar i snitt			Antal timmar i snitt		
Anställningskategori	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Nyckeltal för olika grupperingar:						
Koncernledning	6	0	8	9	11	8
Operatörsverksamhet						
Direktörer/Chefer (senior management)	16	19	15	20	28	15
Övriga hotellchefer (middle management)	17	16	18	13	13	13
Medarbetare hotell	9	7	10	7	7	8
Fastighetsförvaltning						
Direktörer/Chefer (senior management)	0	0	0	2	0	2
Övriga chefer (middle management)	0	0	0	5	0	5
Medarbetare Förvaltning	3	1	4	14	3	17
Huvudkontor						
Övriga chefer (middle management)	14	27	0	11	17	5
Medarbetare huvudkontoret	10	5	16	6	4	9
Genomsnittligt antal utbildningstimmar i Pandox	**10**	**9**	**11**	**9**	**8**	**9**

[1] Pandox påbörjade insamling av denna data i början av 2021. Därför saknas jämförelsedata för tidigare år.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

▶▶ Not H.11., forts.

Hälsa och säkerhet

Specifik styrning av hälsa och säkerhet på arbetsplatsen

Att alla medarbetare ska ha en säker, hälsosam och trygg arbetsmiljö är prioriterat för Pandox då medarbetarna är en viktig resurs för verksamheten. Därför genomförs återkommande riskbedömningar, utbildningar och medarbetarundersökningar.

Pandox har inget koncerngemensamt ledningssystem för hälsa och säkerhet, eller gemensamma processer för identifiering och värdering av risk, eller utredning av inträffade incidenter. Det beror på att regelverken ser olika ut i de olika länderna. 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 medarbetarna samt den sociala datan.

Den större andelen medarbetare finns inom Pandox Operatörsverksamhet. 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 Operatörsverksamhet. Olyckornas orsak ska utredas och förebyggande åtgärder införas.

Att det finns 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.

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 hoteldirektören. Förtroendemedarbetaren tar sedan frågan vidare och medarbetaren som uppmärksammade problemet hålls därigenom anonym. Det är även möjligt att rapportera anonymt genom systemet för medarbetarundersökningar och genom visselblåsarsystemet. 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 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. Läs mer om Pandox förebyggande arbete med hälsa och säkerhet på sidan 78.

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 våra hyresgäster och affärspartners. Pandox försöker dock påverka deras hållbarhetsarbete genom vår Uppförandekod för affärspartners och leverantörer. Koden beskriver våra förväntningar på dem, 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 vi kan dra lärdom av i egenskap av byggherre eller beställare.

De konsulter och andra leverantörer som jobbar dagligen på våra arbetsplatser ingår i rapporteringen av nedanstående data.

Rapportering av arbetsrelaterade olyckor

Under 2022 inträffade 67 (13) fall av arbetsrelaterade olyckor inom Operatörsverksamhet. Ökningen kan dels förklaras med att rapporteringsprocessen blivit mer etablerad och dels på den ökade andelen nyrekryteringen. De skador som skedde var enstaka fallolyckor samt skärsår. Inga dödsfall, olyckor, skador eller incidenter har inträffat bland medarbetarna på huvudkontoret, inom Fastighetsförvaltning eller bland inhyrda underleverantörer under året.

De vanligaste riskerna i hotell- och restaurangbranschen är belastningsskador på grund av tunga lyft, fallolyckor (på till exempel hala golv), förlorad kontroll över köksmaskiner, samt bränn- och skärskador. Med hjälp av utbildning och information försöker Pandox begränsa antalet inträffade olyckor när situationerna inte helt kan undvikas.

Rapportering av arbetsrelaterad ohälsa

Inom hotellbranschen och fastighetsbranschen kan det finnas risker för arbetsrelaterad ohälsa, såsom utbrändhet och psykisk ohälsa. Under året rapporterades 9 fall av arbetsrelaterad ohälsa till Pandox. Detta förklaras av det ökade antalet arbetade timmar eftersom de permitterade anställda återgått till arbetet, samt att det fortfarande är svårt att fylla alla vakanser.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron minskade under 2022 till 5,7% (7,0%). Det beror delvis på den stora andelen nyrekrytering som ägt rum under året. Dessutom har medarbetarna som under lång tid varit isolerade hemma på grund av pandemirestriktioner i Europa kunnat återgå till arbetet och därmed en social kontext.

Läs mer om Pandox arbete med hälsa och säkerhet på sidan 78.

ARBETSRELATERAD OHÄLSA[1]	Antal		
	2022	2021	2020
Medarbetare			
Dödsfall till följd av arbetsrelaterad ohälsa	0	0	0
Rapporterade arbetsrelaterad ohälsa	9	0	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 faror eller dålig arbetsmiljö på jobbet.

SJUKFRÅNVARO PER SEGMENT[1]	Sjukfrånvaro, %		
Alla typer av sjukdom, ohälsa eller skador	2022	2021	2020
Operatörsverksamhet	5,9%	7,1%	7,0%
Fastighetsförvaltning	0,7%	0,3%	1,9%
Huvudkontor	0,5%	0,2%	0,7%
Totalt	**5,7%**	**7,0%**	**7,0%**

[1] Sjukfrånvaron anges i procent av totalt arbetad schemalagd arbetstid. 2020 är första året Pandox rapporterar sjukfrånvaro. Den lägre sjukfrånvaron för Fastighetsförvaltning och Huvudkontor kan förklaras av möjlighet till distansarbete under en period med pandemi. Total sjukfrånvaro baseras på samtliga medarbetare i koncernen.

ARBETSRELATERADE SKADOR[1]	2022		2021		2020	
	Antal	Dödsfalls-/olycksfallsfrekvens	Antal	Dödsfalls-/olycksfallsfrekvens	Antal	Dödsfalls-/olycksfallsfrekvens
Medarbetare						
Dödsfall till följd av arbetsrelaterade skador	0	0	0	0,00	0	0,00
Allvarliga arbetsrelaterade skador (exkl. dödsfall)	1	0,97	0	0,00	1	0,18
Rapporterade arbetsrelaterade skador	67	6,51	13	2,05	12	2,19
Underleverantörer						
Dödsfall till följd av arbetsrelaterade skador	0	0	0	0,00	0	0,00
Allvarliga arbetsrelaterade skador (exkl. dödsfall)	0	0	0	0,00	0	0,00
Rapporterade arbetsrelaterade skador	1	0,97	2	4,13	0	0,00

[1] En arbetsrelaterad skada är en skada som uppstår 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 arbetade timmar, multiplicerat med 200 000 arbetade timmar. Antalet arbetade timmar för egna medarbetare uppgick till 2 059 571 under 2022, 1 270 306 under 2021 och 1 095 650 under 2020 för huvudkontoret, fastighetsförvaltning och operatörsverksamhet.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

H.12 ANTIKORRUPTION

Pandox har nolltolerans mot korruption, vilket framgår tydligt av företagets antikorruptionspolicy. Under 2022 inträffade 0 (0) fall av korruption.

Läs mer i kapitlet Ansvarsfulla och rättvisa affärer på sidan 70.

ANTAL FALL AV KORRUPTION

	2022	2021	2020
Totalt antal fall av korruption	0	0	2
– varav antal fall där anställda blivit avskedade på grund av korruption	0	0	1
– varav antal fall där avtal med affärspartners blivit uppsagda eller inte förlängda på grund av korruption	0	0	1
– varav antal rättsliga fall rörande korruption som väckts mot företaget eller våra anställda	0	0	0

H.13 LEVERANTÖRER

Nya och återkommande leverantörer inom byggbranschen som inte blivit granskade tidigare inom Fastighetsförvaltning granskas över ett visst årligt minimibelopp. Under 2022 granskades 48 leverantörer.

Nya leverantörer:

Dessa granskas initialt mot sanktionslistor och verifiering av sin existens. Faller leverantörerna ut röda i detta steg ska fortsatt relation avbrytas. De som faller ut gula eller gröna genomgår en intern riskanalys baserat på sektor, land, årliga inköp samt kontraktslängden. De bolag som faller ut röda får därefter fylla i ett generellt digitalt självskattningsformulär för att ge Pandox bättre beslutsunderlag. De som faller ut röda även i detta steg får ej fortsätta användas. Samtliga som granskades föll ut gula eller gröna. Ambitionen är att göra detta innan kontraktsskrivning.

Befintliga leverantörer:

Inom 6 månader behöver de bolag som föll ut som gula i upphandlingsfasen ovan fylla i ett längre självskattningsforumlär. De bolag som har rödmarkerade svar får uppföljande frågor om att lämna mer information och förtydligande. På detta sätt kan en leverantör bli gul eller grön. Detta steg bidrar även till en fördjupad dialog samt utveckling av leverantörerna. I de fall leverantörens svar fortfarande är röda får de inte användas alternativt kan det eskaleras till det nyinrättade inköpsrådet bestående av personer från ledningsgruppen. I specifika fall kan det beslutas om undantag, exempelvis i fall det enbart finns en leverantör på marknaden. Detta ska i varje enskilt fall dokumenteras. Inget fall behövde eskaleras under 2022. Under 2022 granskades 48 leverantörer. Av dessa blev samtliga gul eller grön klassade.

Av de leverantörer som faller ut röda i sista steget och där ett byggprojekt pågår kommer 50 procent att granskas via platsbesök från och med 2023.

Läs mer om Pandox arbete med leverantörerna på sidan 72–73.

GRANSKNING AV BEFINTLIGA LEVERANTÖRER UTIFRÅN MILJÖKRITERIER OCH SOCIALA KRITERIER

	2022	2021	2020
Antal leverantörer som granskats, st	48	82	2
Antal leverantörer som identifierats ha en väsentlig negativ påverkan, st[1]	4	37	44
Andel av leverantörerna med negativ påverkan, där överenskommelse om förbättringar har gjorts, %[2]	0%	0%	70%
Andel av leverantörerna med negativ påverkan, där samarbetet har avslutats på grund av granskningen, %[2]	0%	0%	4%

[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] Härrör främst till brist på dokumentation av formella processer inom affärsetik och arbetsrätt alternativt leverantörer som valt att inte besvara undersökningen. Leverantörsgranskningen för 2022 genomfördes sent på året, vilket medfört att inga överenskommelser med leverantörer hunnit genomföras vid årets slut.

H.14 GÄSTER

Under 2022 inträffade fyra incidenter inom verksamheten där gästens hälsa påverkats negativt. Dessa fall handlade om fallolyckor och matallergi. Inga dataöverträdelser, såsom stöld av kunddata, eller incidenter som kränkte kundernas integritet inträffade.

Läs mer om Pandox arbete med nöjda och trygga gäster på sidan 74–75.

PRODUKTERNAS OCH TJÄNSTERNAS PÅVERKAN PÅ PANDOX HOTELLGÄSTERS HÄLSA OCH SÄKERHET

	2022	2021	2020
Totalt antal incidenter där gästernas eller besökarnas hälsa eller säkerhet har påverkats negativt vid ett besök på Pandox hotell	0	1	0
– varav antal incidenter av bristande efterlevnad av lagar	0	0	0
– varav antal incidenter av bristande efterlevnad av frivilliga standarder	4	1	0
– varav antal incidenter av bristande lagefterlevnad som ledde till böter eller annat straff	0	0	0
– varav antal incidenter av bristande lagefterlevnad som ledde till varning	0	0	0

DATASÄKERHET OCH KUNDINTEGRITET

	2022	2021	2020
Totalt antal datasäkerhetsöverträdelser, som stöld av kunddata	0	0	0
Totalt antal inkomna klagomål gällande kränkning av kunders 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

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

GRI-index

Uttalande om användning Pandox rapporterar härmed i enlighet med GRI Standarder för perioden [rapporteringsperiodens start/slutdatum].

GRI 1-standard GRI 1: Fundament 2021

GRI Sektor Standard Ingen sektorstandard är tillgänglig ännu för Pandox bransch.

				Avsteg			
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	119				
	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	81				
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	81				
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterad information	81, 95–96				
	2-5	Externt bestyrkande	81				
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	57, 81				
	2-7	Medarbetare	103				1
	2-8	Medarbetare som inte är anställda	103				
	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	119, 126–127				
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	123				
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	121, 126–127				
	2-12	Högsta styrande organets roll gällande översyn av hantering av påverkan	71, 82, 120–121				
	2-13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	71, 82, 120				
	2-14	Högsta styrande organets roll gällande hållbarhetsrapportering	85				
	2-15	Intressekonflikter	Avvikelse			Processer utvecklas för att möjliggöra rapportering 2023.	
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	70				
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	119				
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	Avvikelse			Processer utvecklas för att möjliggöra rapportering 2023.	
	2-19	Ersättningspolicy	120–121				
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	120–121				
	2-21	Årlig total ersättningsgrad	119–120				
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	9				
	2-23	Åtaganden gällande ansvarsfullt företagande	9–10, 70–71, 86				1, 10
	2-24	Förankring av åtagandena i verksamhet och affärsrelationer	85–86				
	2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	85–88				
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av farhågor	70, 86, 135				
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	70				
	2-28	Medlemskap i organisationer	84				
	2-29	Metoder för intressentengagemang	82–83				
	2-30	Kollektivavtal	77				3, 4, 5

Avsteg får ej göras eller inga sektorspecifika upplysningar är tillgängliga.

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

»» GRI-index forts.

GRI Standard	Upplysning	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	82–83				
	3-2	Lista med väsentliga frågor	84				
ANTI-KORRUPTION							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	88				10
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	70, 109				
HÅLLBARA MATERIAL							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	87				8
GRI 301: Material	301-1	Användning av material, i vikt eller volym	67				
ENERGI							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	87				9
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	94				
	302-2	Energianvändning utanför den egna organisationen	94				
	302-3	Energiintensitet	94				
VATTEN OCH AVLOPP							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	87				8
GRI 303: Vatten och avlopp 2018	303-1	Interaktion med vatten som en delad resurs	65, 100				
	303-2	Hantering av vattenutsläppsrelaterade effekter		Pandox rapporterar inte på 303-2 ännu.	Information ej tillgänglig/ej komplett	Arbetsprocesser ska tas fram under kommande år.	
	303-5	Vattenanvändning	100				
UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	87				7, 8, 9
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	60, 96				
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	60, 96				
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	60, 96				
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	60				
KLIMATANPASSNING AV FASTIGHETER							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	87				7
Företagsspecifik upplysning: **Klimatanpassning av fastigheter**	P-1	Andel fastigheter som utvärderats för klimatrelaterade risker genom desktopanalys	62				

Ladda ner som PDF att skriva ut

Avsteg får ej göras eller inga sektorspecifika upplysningar är tillgängliga.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

GRI-index forts.

GRI Standard	Upplysning	Upplysningens namn	Sida	Avsteg: Krav som avsteg gjorts från	Avsteg: Skäl till avsteget	Avsteg: Förklaring	FN Global Compact Principer
ANVÄND							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	87				
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	66, 101				7, 8
	306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	66, 101				
	306-3	Genererat avfall	101				
BEDÖMNING AV LEVERANTÖRER UTIFRÅN MILJÖKRITERIER							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	88				
GRI 308: Bedömning av leverantörer utifrån miljökriterier 2016	308-2	Negativ miljöpåverkan i leverantörskedjan och vidtagna åtgärder	72–73, 103				7, 8
HÅLLBARHETSCERTIFIERING							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	87				
Företagsspecifik upplysning: **Hållbarhetscertifiering**	P-2	Certifierad andel av hela fastighetsbeståndet	65, 102				7, 8, 9
	P-3	Certifierad andel av hotellen i Fastighetsförvaltning	65, 102				
ANSTÄLLNING							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	85				
GRI 401: Anställning 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	106				3, 6
ARBETSMILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	88				
GRI 403: Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet 2018	403-1	Ledningssystem gällande hälsa och säkerhet	78, 108				
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	78, 108				
	403-3	Företagshälsovård	78				
	403-4	Samråd och kommunikation om hälsa och säkerhet	78, 108				
	403-5	Träning och utbildning gällande hälsa och säkerhet	78				
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	78				3, 6
	403-7	Förebyggande och motverkande av negativ påverkan på hälsa och säkerhet i arbetsmiljöer med direkt koppling till affärsrelationer	78				
	403-9	Arbetsrelaterade skador	108				
	403-10	Arbetsrelaterad ohälsa	108				
Företagsspecifik upplysning: **Sjukfrånvaro**	P-4	Sjukfrånvaro per segment	108				

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

»» 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
TRÄNING OCH UTBILDNING							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	88				
GRI 404: Träning och utbildning 2016	404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd	77, 107				
	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	107				
MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	88				
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	78, 104–105				1, 2, 6
ICKE-DISKRIMINERING							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	88				
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1	Incidenter av diskriminering och vidtagna korrigerande åtgärder	75				1, 2, 6
BEDÖMNING AV LEVERANTÖRER UTIFRÅN SOCIALA KRITERIER							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	88				
GRI 414: Bedömning av leverantörer utifrån sociala kriterier 2016	414-2	Negativ social påverkan i leverantörsledet och vidtagna åtgärder	72–73, 103				1, 2, 10
KUNDERNAS HÄLSA OCH SÄKERHET							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	88				
GRI 416: Kundernas hälsa och säkerhet 2016	416-2	Incidenter med bristande efterlevnad av produkters och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet	74				
KUNDERNAS INTEGRITET							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	88				
GRI 418: Kundernas integritet 2016	418-1	Underbyggda klagomål rörande intrång i kundernas integritet och förlust av kunddata	75				
GÄSTNÖJDHET							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	88				
Företagsspecifik upplysning: **Gästnöjdhet**	P-5	Gästnöjdhet i hoteloperatörsverksamheten	74				

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

»» 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
PROSTITUTION OCH TRAFFICKING							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	88				
Företagsspecifik upplysning: **Prostitution och trafficking**	P-6	Antal fall av prostitution och trafficking	70				2,4
INKLUDERANDE LOKALSAMHÄLLEN							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	88				
Företagsspecifik upplysning: **Inkluderande lokal-samhällen**	P-7	Antal hotell i operatörsverksamhet inkl. huvudkontoret med samhällsprojekt	79				

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet –

Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet

Styrning +

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

TCFD-index

Pandox rapporterar för tredje året enligt TCFD (Taskforce on Climate-related Financial Disclosures), och har i år utvecklat redovisningen ytterligare. 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 sidan 120, 135	A. Beskrivning av klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat. Se sidan 98	A. Beskrivning av organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker. Se sidan 62, 97	A. Beskrivning av organisationens indikatorer för att värdera klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sidan 98
B. Beskrivning av ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sidan 62, 97	B. Beskrivning av påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering. Se sidan 99	B. Beskrivning av organisationens processer för hantering av klimatrelaterade risker. Se sidan 62, 99	B. Redovisning av utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol. Se sidan 60–61, 95–96
	C. Beskrivning av organisationens beredskap att ställa om strategin med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier. Se sidan 97	C. Beskrivning av integrationen av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering. Se sidan 87–88, 97	C. Beskrivning av organisationens mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på målen. Se sidan 58–59, 62

Strategi och verksamhet +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Hållbarhet –
Pandox hållbarhetsagenda
Pandox värdekedja
Hållbarhetsmål och strategier
Miljö och klimat
Ansvarsfulla och rättvisa affärer
Nöjda och trygga gäster
Attraktiv och jämställd arbetsplats
Inkluderande lokalsamhällen
Hållbarhetsnoter
GRI-index
TCFD-index
Definitioner hållbarhet
Styrning +
Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

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.

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 200 000 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 de mänskliga rättigheterna, ILO:s grundläggande konventioner om de mänskliga rättigheterna i arbetslivet, Rio-deklarationen samt FN:s konvention mot korruption.

Väsentlighetsanalys
Analys för att identifiera, värdera och fastställa vilka hållbarhetsfrågor som är väsentliga för en organisation att prioritera i sitt hållbarhetsarbete. Analysen baseras på omvärldsanalyser och intressentdialoger tillsammans med en värdering av företagets ekonomiska, miljömässiga och sociala påverkan på omvärlden. Under kommande år blir det också viktigt att värdera frågornas påverkan på bolaget.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2022 på sidorna 55–116 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 7 mars 2023
PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning −

Ordförandeord
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse och revisor
Ledande befattningshavare
Risker och riskhantering

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Hotelism by Pandox

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.

Park Central Amsterdam

På rätt spår igen

2022 var året då hotellindustrin fick sin stora revansch. För oss smakar utvecklingen extra gott då vi under pandemin – utan att slå oss själva för bröstet – enträget basunerade ut att människor och företag återigen skulle resa när det blev möjligt igen.

Den starka återhämtningen har dock inte kommit utan utmaningar. När hotellen snabbt fylldes blev det svårt att rekrytera personal. Här är jag djupt imponerad av både hyresgästernas och vår egen förmåga att hantera den kraftiga tillströmningen av gäster med begränsad och i många fall nyutbildad personal. Glädjen grumlas dock inte minst av det tragiska kriget i Ukraina som orsakat många människor mycket lidande. Jag är stolt över att Pandox bidragit på olika sätt. Förutom ett finansiellt bidrag till UNICEF känns det extra bra att vi erbjudit hotellrum utan kostnad till människor på flykt.

Inflationsskydd och bankfinansiering

Världen har under 2022 lämnat en lång period av låg inflation och låg ränta bakom sig. För många fastighetsbolag har det inneburit ett bryskt uppvaknande. Pandox är i en något bättre sits tack vare i huvudsak rörliga intäkter och 100 procent bankfinansiering med säkerhet i underliggande fastighet. Vi har därmed ett inbyggt inflationsskydd i intäkterna samtidigt som vi slipper den osäkerhet som följer med marknadsfinansiering i form av obligationslån eller hybridlån. Med det sagt är vi inte på något sätt förskonade från utvecklingen och vi kommer att ha högre finansieringskostnader under 2023.

Oron på räntemarknaderna har naturligtvis krävt styrelsens och finansutskottets fulla uppmärksamhet under året. Vi har 13 banker som vi har långa och starka relationer med. Tillsammans med dem har vi nyligen navigerat igenom en pandemi, vilket nog varit det ultimata stresstestet. Vi är därför övertygade om att vi kommer ta oss igenom även en period av för hög inflation och höga räntor tillsammans.

Under året har det varit extra viktigt för styrelsen att hitta en balans mellan å ena sidan en stark finansiell ställning och å andra sidan möjligheter till offensiva förvärv och investeringar.

Uppsving i både marknad och resultat

Hotellmarknadens goda tillväxt har väsentligt förbättrat både Pandox och hyresgästernas lönsamhet och kassaflöden och den finansiella risken i hotellsektorn är lägre än på många år. Pandox belåningsgrad och många operatörers skuldsättning är idag lägre än innan pandemin. Aptiten på gemensamma utvecklingsprojekt är också större än på länge och nya investeringar kommer att bidra positivt till hotellprodukternas konkurrenskraft och framtida hyrespotential. Vår förlängning av 15 hyresavtal med Scandic under året är ett bra exempel.

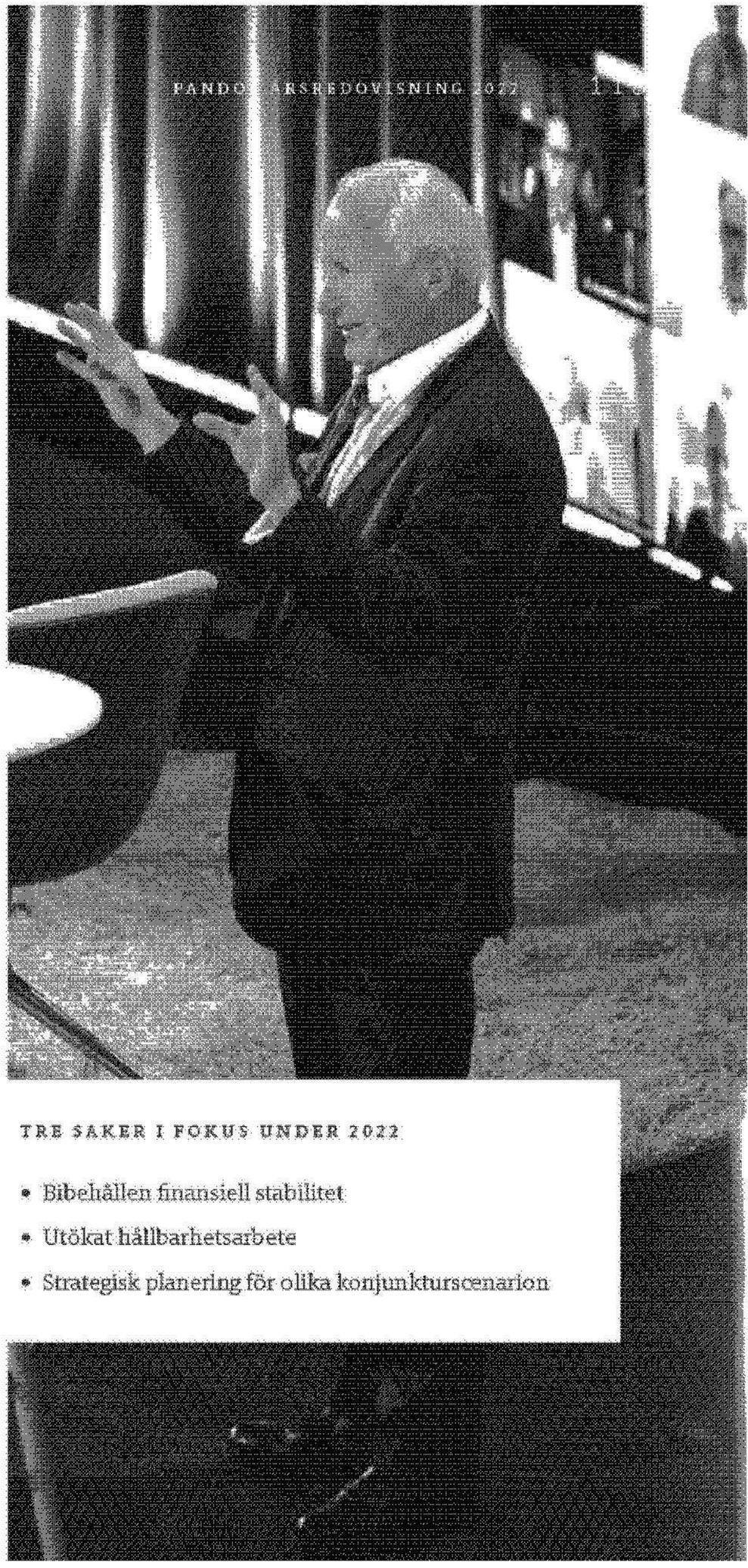
Goda möjligheter till fortsatt värdeskapande

Ett mer utmanande finansieringsklimat har skapat möjligheter till attraktivt prissatta förvärv, framförallt i Operatörsverksamhet, där vi gjort flera förvärv på avkastningsnivåer som väl förväntas kompensera för högre räntekostnader. Vi har också vår vana trogen fortsatt att investera cirka 1 miljard SEK i befintlig portfölj i kassaflödeshöjande projekt.

Risken för en lågkonjunktur framtvingad av hög inflation, högre räntor och mer försiktiga konsumenter och företag har ökat. Styrelsens strategi är att planera för det värsta och hoppas på det bästa. Pandox finansiella beredskap är god och organisationen är stark och kompetent. Ett tuffare ekonomiskt klimat gör det än viktigare att fokusera på meningsfullt hotellindustriellt värdeskapande, vilket är Pandox paradgren sedan dess grundande 1995.

Avslutningsvis vill jag tacka alla aktieägare, långivare, affärspartners och medarbetare för ett gott samarbete.

Oslo i mars 2023
Christian Ringnes



TRE SAKER I FOKUS UNDER 2022

- Bibehållen finansiell stabilitet
- Utökat hållbarhetsarbete
- Strategisk planering för olika konjunkturscenarion

Strategi och verksamhet +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Hållbarhet +
Styrning –
Ordförandeord
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse och revisor
Ledande befattningshavare
Risker och riskhantering
Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning –

Ordförandeord

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse och revisor

Ledande befattningshavare

Risker och riskhantering

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Bolagsstyrningsrapport

Sidorna 119–127 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 2022.

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 2022 till 459 624 998 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.

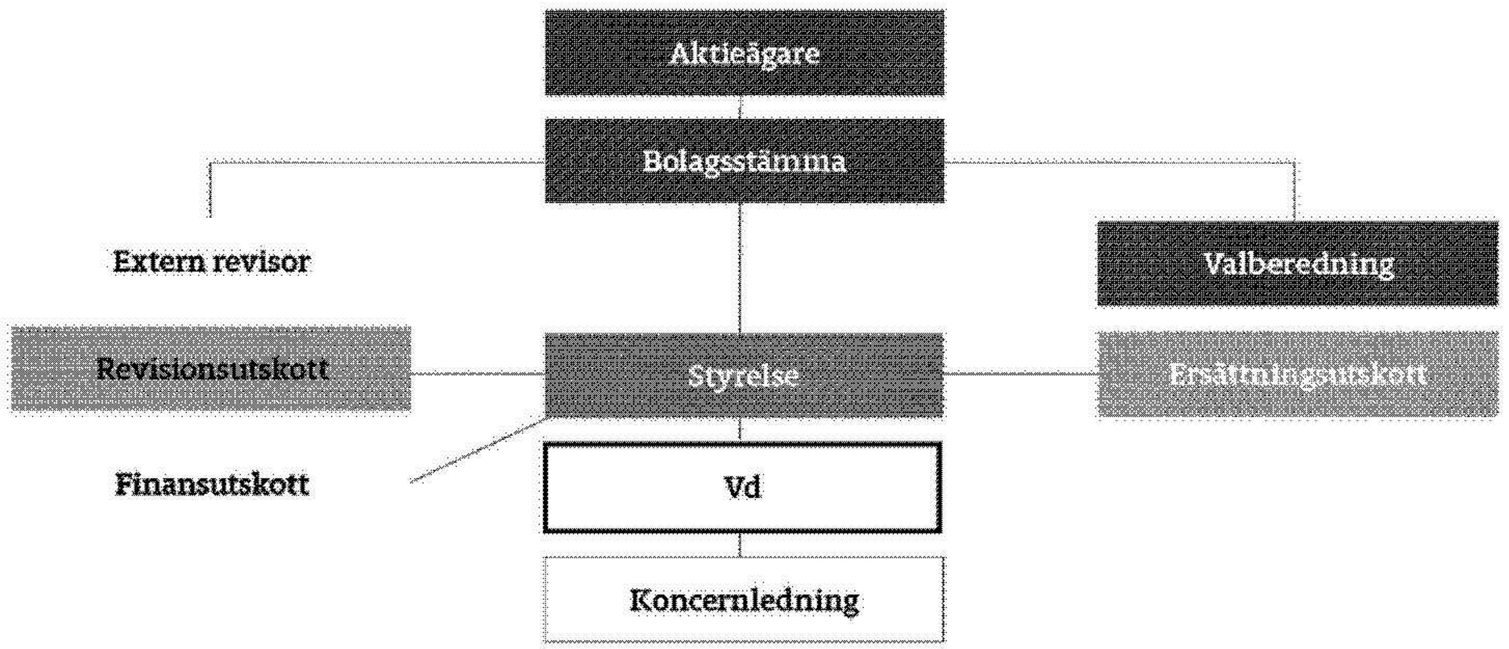
Pandox bolagsordning innehåller ett omvandlingsförbehåll och ett hembudsförbehåll för Pandox A-aktier. Samtliga B-aktier är fritt överlåtbara.

Följande aktieägare hade vid utgången av 2022 ett direkt eller indirekt ägande som representerade 10 procent eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav 2022-12-31	Andel av röstetalet, %
Eiendomsspar AS	37
Helene Sundt AB	18
Christian Sundt AB	18

Bolagets börsvärde beräknat på både A- och B-aktier uppgick vid årets slut till 21 358 (26 842) MSEK.

Övergripande bolagsstyrningsstruktur



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 2023 hålls den 12 april 2023 i Stockholm.

Årsstämma 2022

Pandox senaste årsstämma ägde rum den 12 april 2022 i Stockholm. Årsstämman 2022 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.
- Arvoden till styrelsen; 840 000 SEK till ordförande, 640 000 SEK till vice ordförande, samt 420 000 SEK till övriga ledamöter.
- Arvoden till revisionsutskottet; 155 000 SEK till revisionsutskottets ordförande och 77 500 SEK till envar av övriga ledamöter.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning −

Ordförandeord

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse och revisor

Ledande befattningshavare

Risker och riskhantering

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

- Arvoden till ersättningsutskottet; 50 000 SEK till de två ledamöterna i utskottet.
- Arvoden till finansutskottet; 155 000 SEK till ordföranden i utskottet och 77 500 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 2023.

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.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft fjorton 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.

Under 2022 har styrelsen vid två tillfällen haft genomgångar tillsammans med Pandox hållbarhetschef för att vidareutbilda sig inom området. Genomgång har skett av bland annat EUs taxonomiförordning som idag fokuserar på nyproduktion och dess påverkan på Pandox strategi att äga och förädla befintliga fastigheter, med investeringar inriktade mot hållbarhet som följd. Vidare har krav för hållbarhetslänkade lån, så kallade gröna lån, vad Science Based Targets innebär samt status kring framtagande av klimatmål diskuterats.

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 2022 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.

Två av sex ledamöter i Pandox styrelse är kvinnor.

Valberedningen har bedömt att styrelsen uppfyller Kodens krav på oberoende.

Revisionsutskott

Pandox styrelse utsåg den 12 april 2022 ett revisionsutskott bestående av Ann-Sofi Danielsson (ordförande), Bengt Kjell och Jon Rasmus Aurdal. Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka Pandox finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i Pandox interna kontroll och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Pandox andra tjänster än revisionstjänster, samt biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans val av revisor. Revisionsutskottet granskar också årsredovisningen och delårsrapporterna samt övervakar revisionen. Revisionsutskottet utför inte något revisionsarbete.

Revisionsutskottet har under året granskat Pandox externa finansiella rapportering samt löpande analyserat och bedömt Pandox ekonomiska, finansiella och rapporteringsmässiga risker med särskilt fokus på intäkter, resultat, fastighetsvärdering 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 2022 har revisionsutskottet haft fem 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.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning –

Ordförandeord

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse och revisor

Ledande befattningshavare

Risker och riskhantering

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

- Följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut om samt gällande ersättningsstruktur och ersättningsnivåer i bolaget.
- Granska och förbereda förslag om samtliga aktie och aktierelaterade incitamentsprogram till bolagsledningen.

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

Under 2022 har ersättningsutskottet haft två protokollförda möten, vilka avrapporterats till styrelsen.

Finansutskott

Styrelsen utsåg den 12 april 2022 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 hyresbetalningar 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 2023, och i det fall det inrättas, att arvodet för ledamöter från styrelsen ska vara på samma nivå som för revisionsutskottet.

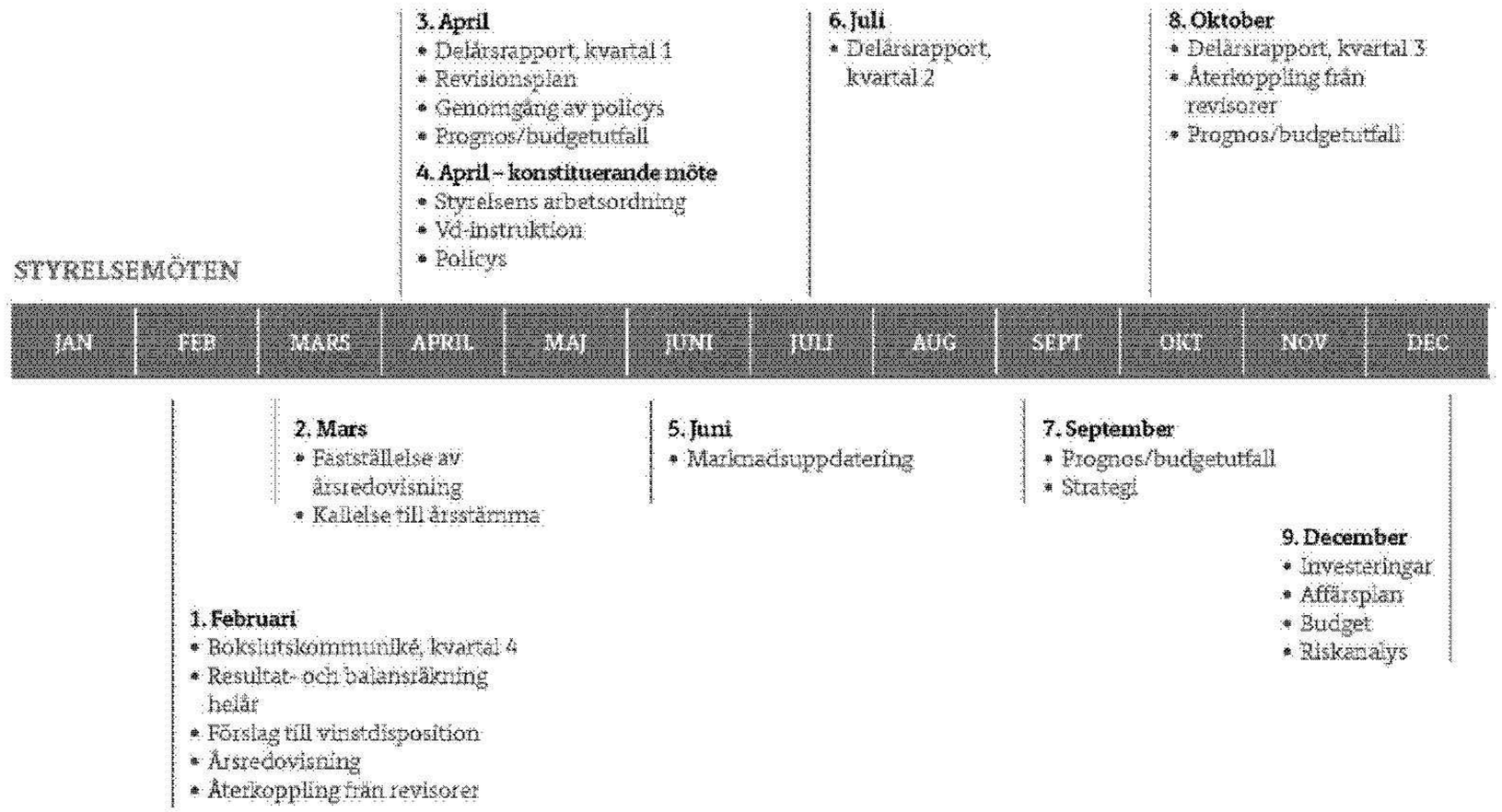
Under 2022 har finansutskottet haft fem möten, vilka avrapporterats till styrelsen.

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Den verkställande direktören är underställd styrelsen och ansvarar för Pandox löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i Pandox arbetsordning för styrelsen och i instruktionen för verkställande direktören. Åtgärder som är utöver de vanliga eller av särskilt stor betydelse faller inte under den löpande förvaltningen och verkställande direktören är skyldig att bereda och inför styrelsen föredra sådana frågor. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information inför styrelsemöten samt vara föredragande på styrelsemöten.

Styrelsearbetets normala årscykel

utöver stående punkter såsom lägesrapport, investeringsbeslut, likviditet och finansiering



Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning −

Ordförandeord

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse och revisor

Ledande befattningshavare

Risker och riskhantering

Finansiellt +

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 2022 omvaldes PwC med notering om auktoriserade revisorn Patrik Adolfson som huvudansvarig revisor.

Pandox revisor presenteras närmare på sidan 126.

VIKTIGARE POLICYER OCH KODER

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

PANDOX STYRELSE OCH UTSKOTT 2022

		Deltagande i antal möten					
Namn	Arvode, tkr	Styrelsen	Revisions-utskott	Ersättnings-utskott	Finans-utskott	Oberoende bolaget[1]	Oberoende ägare[2]
Christian Ringnes, ordf.	968	14 av 14		2 av 2	5 av 5	Ja	Nej
Jakob Iqbal	470	14 av 14		2 av 2		Ja	Nej
Jon Rasmus Aurdal	575	14 av 14	5 av 5		5 av 5	Ja	Nej
Ann-Sofi Danielsson	575	14 av 14	5 av 5			Ja	Ja
Bengt Kjell, vice ordf.	872	14 av 14	5 av 5		5 av 5	Ja	Ja
Jeanette Dyhre Kvisvik	420	14 av 14				Ja	Ja

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

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning –

Ordförandeord

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse och revisor

Ledande befattningshavare

Risker och riskhantering

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

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 2022 ska Pandox valberedning inför årsstämman 2023 bestå av ledamöter som utsetts av de, per 31 juli 2022, fyra röstmässigt största aktieägarna, enligt den av Euroclear Sweden förda aktieboken, samt styrelseordföranden. Styrelseordföranden i Pandox AB ska också sammankalla det första mötet i valberedningen. Om en aktieägare som har rätt att utse en ledamot i valberedningen avsäger sig rätten att utse en ledamot, ska rätten att utse en ledamot övergå till den största aktieägaren som tidigare inte haft rätt att utse en ledamot till valberedningen. Helene Sundt AB och Christian Sundt AB representeras av en gemensam ledamot i valberedningen. Ledamoten som utsetts av den röstmässigt största aktieägaren ska utses till ordförande för valberedningen. Sammansättningen av valberedningen ska tillkännages senast sex månader före nästa årsstämma. Inget arvode ska utgå.

Den 14 september 2022 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 2023 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 2023 och på Pandox webbplats. Årsstämman kommer att hållas den 12 april 2023 i Stockholm.

INTERNKONTROLL OCH FINANSIELL RAPPORTERING

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

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

Kontrollmiljö

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

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

Riskbedömning

Se Riskavsnittet sidorna 126–132 samt Hållbarhetsrapporten sidan 56.

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

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning −

Ordförandeord

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse och revisor

Ledande befattningshavare

Risker och riskhantering

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

viktig del av Pandox totala riskarbete. Arbetsmetoden bygger på en individuell affärsplan för varje hotellfastighet och skapar förutsättningar för ökat kassaflöde och lägre risk. Den ger också kunskapsfördelar som bidrar till affärsmöjligheter. Pandoxmetodens fyra delar är:

- Marknadsanalys
- Marknadsstrategi
- Lönsamhetsoptimering
- Avtalsoptimering

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

Med anledning av covid-19-pandemin har fastighetsvärdering varit ett fokusområde för ledning, styrelse och utskott även under 2022.

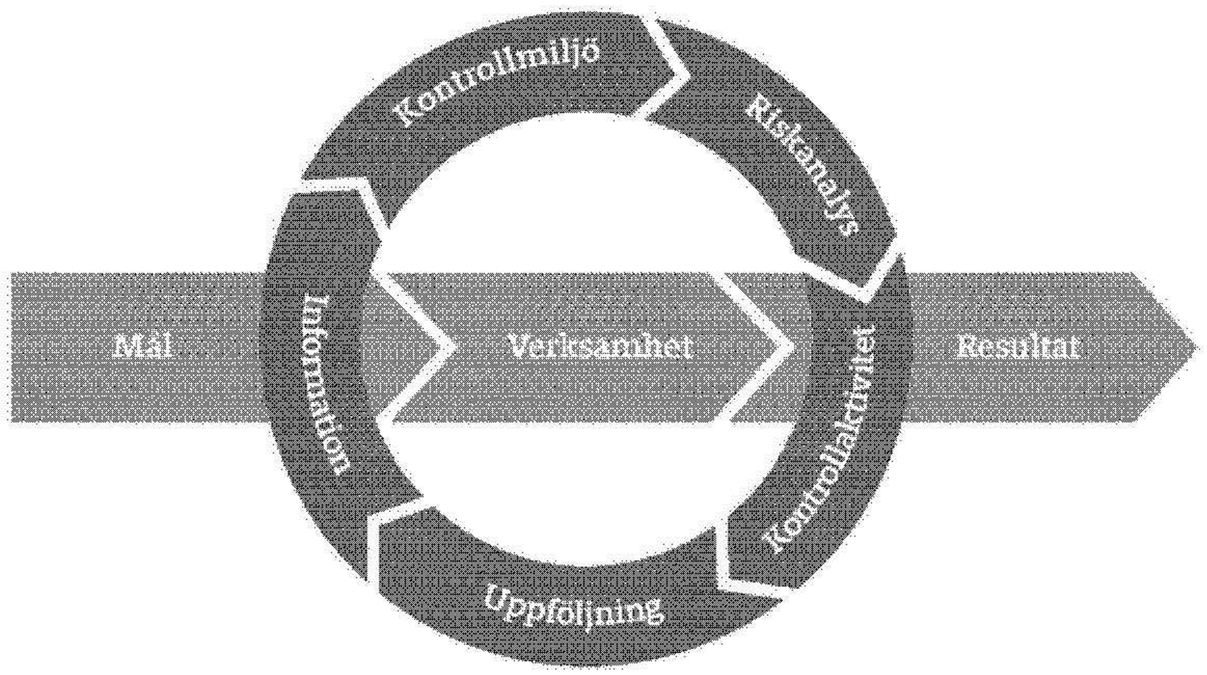
Mer information om fastighetsvärdering finns på sidorna 148–151.

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.

Pandox modell för internkontroll



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.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning –

Ordförandeord

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse och revisor

Ledande befattningshavare

Risker och riskhantering

Finansiellt +

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.

Stockholm den 6 mars 2023

Styrelsen för Pandox AB

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2022 på sidorna 119–127 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 7 mars 2023
PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning –

Ordförandeord

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse och revisor

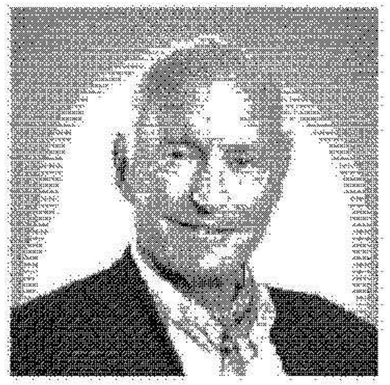
Ledande befattningshavare

Risker och riskhantering

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Styrelse och revisor



Christian Ringnes

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

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

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

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

Christian Ringnes äger 46,1 procent av aktierna i Victoria Eiendom AS, som äger 56,2 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 Lillunn AS.

Aktieinnehav: 2 000 B-aktier.

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Ann-Sofi Danielsson

Född 1959.
Styrelseledamot sedan 2015 samt ordförande i revisionsutskottet.

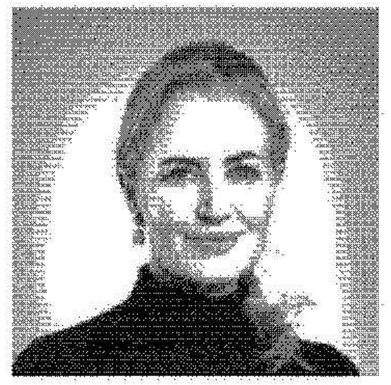
Civilekonom från Uppsala universitet.

Styrelseledamot Nordomatic AB, Vasakronan AB, Netel AB och Rusta AB.

Aktieinnehav: 1 000 B-aktier.

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja



Jeanette Dyhre Kvisvik

Född 1972.
Styrelseledamot sedan 2017.

Juridisk embetseksamen Laudabilis från Bergen Universitet (Norge).

Vd VILLOID AS.

Styrelseledamot VILLOID AS.

Aktieinnehav: 470 B-aktier.

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Jakob Iqbal

Född 1972.
Styrelseledamot sedan 2020 samt ledamot i ersättningsutskottet.

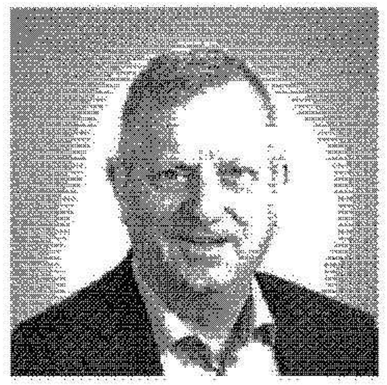
Master of Business Economics från BI Norwegian Business School. Certified European Financial Analyst (AFA) vid NHH Norwegian School of Economics. Slutfört Advanced Management Program vid Harvard Business School. Vd Sundt AS (samt styrelse- och ledningsuppdrag i flera bolag i koncernen).

Styrelseordförande Helene Sundt AB och Christian Sundt AB. Styrelseledamot Equitile Investments Ltd. Ledamot i valberedningen för Otello ASA, Panoro ASA och Ultimovacs ASA.

Aktieinnehav: 7 000 B-aktier.

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej



Bengt Kjell

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

Diplomerad från Handelshögskolan i Stockholm, DHS.

Vice ordförande Indutrade AB och Logistea AB.

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), Dometic Group AB (publ), Birger Bostad AB (publ), Bonava AB (publ) och Nordstjernan AB (publ).

Medlem av FAR.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning –

Ordförandeord

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse och revisor

Ledande befattningshavare

Risker och riskhantering

Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

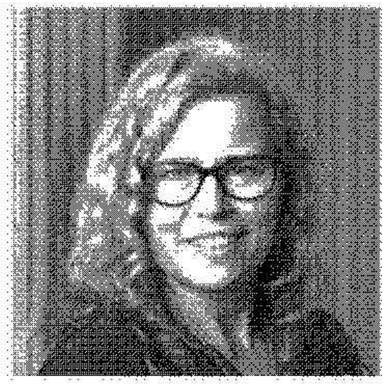
Ledande befattningshavare[1)]

Liia Nõu

Född 1965. I Pandox sedan 2007. Vd. Dessförinnan CFO sedan 2007.

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Aktieinnehav: 25 700 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: 3 800 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)

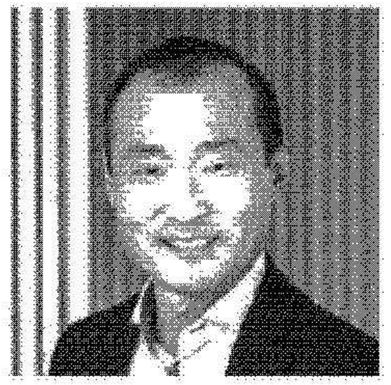
Aktieinnehav: 0.

Mattias Bernunger

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

Civilingenjör från Luleå Universitet.

Aktieinnehav: 1 700 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: 1 000 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.

Sjöingenjör med examen från Sjöbefälsskolan i Stockholm samt ett års studier på Kungliga Tekniska Högskolan.

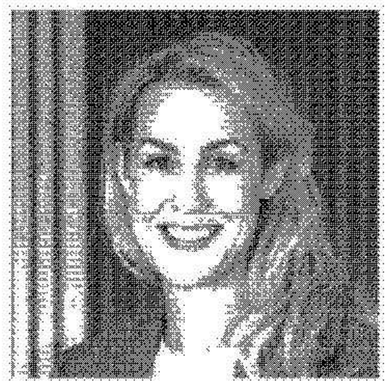
Aktieinnehav: 10 000 B-aktier.

Aldert Schaaphok

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

Kandidatexamen i företagsekonomi (hotelldirektion) från Hotelschool the Hague.

Aktieinnehav: 0.

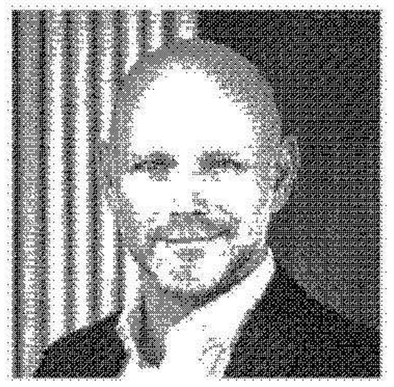


Caroline Tivéus

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

Magister i redovisning från Lunds Universitet.

Aktieinnehav: 0.



Jonas Törner

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

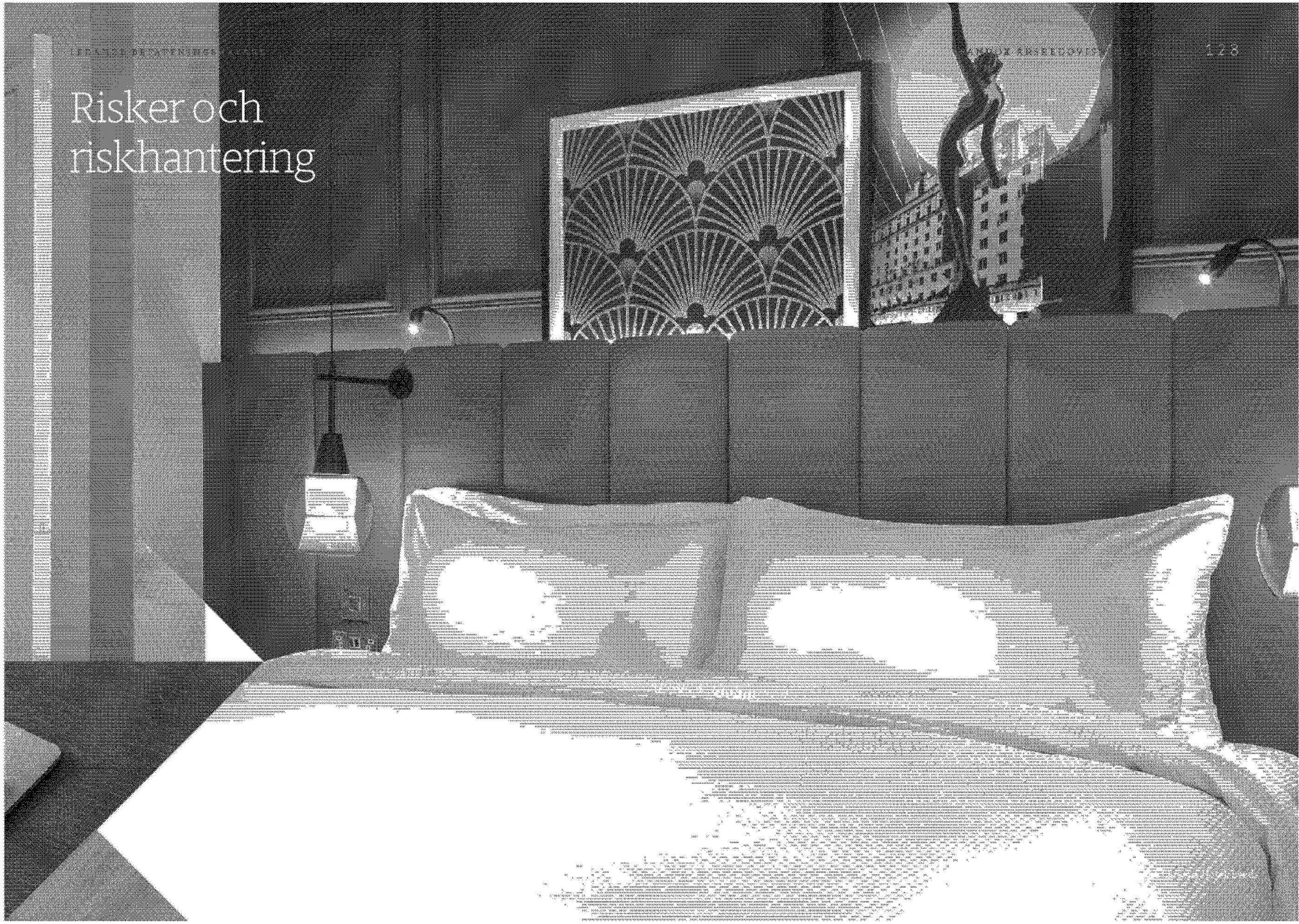
Studier för Mastersexamen, Business Administration and Economics, Stockholms universitet. Studier för en Kandidatexamen, Bachelor of Science in Engineering, vid Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.

Aktieinnehav: 2 000 B-aktier.

1) Uppgifterna avser förhållandet per 31 december 2022.

Strategi och verksamhet +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Hållbarhet +
Styrning −
Ordförandeord
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse och revisor
Ledande befattningshavare
Risker och riskhantering
Finansiellt +

Risker och riskhantering



Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

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

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

	PANDOX RISKARBETE	1 OMVÄRLD	2 STRATEGI	3 VERKSAMHET	4 FINANSIELLT	5 HÅLLBARHET
VAD?	Risk är en osäkerhetsfaktor som skulle kunna hindra Pandox från att nå sina affärsmål. Risker behöver identifieras, värderas och hanteras löpande. Pandox riskarbete bygger på en kombination av kompetens, erfarenhet, organisation och ansvar samt policyer, regler, instruktioner och kontroller.	Externa faktorer som till exempel ekonomisk konjunktur, ny hotellkapacitet, förändrade affärsmodeller, geopolitiska händelser, terrordåd och samhällsrestriktioner till följd av till exempel pandemier är faktorer som kan påverka resemarknaden och därmed hotellefterfrågan.	Interna faktorer som direkt påverkar Pandox möjligheter att realisera sin strategi och nå sina affärsmål till en bestämd risknivå, till exempel tillgång till den specialistkompetens som behövs för att företaget skall kunna bedriva sin verksamhet på ett konkurrenskraftigt sätt.	Interna faktorer som till exempel Pandox organisation, effektivitet och förmåga att skapa lönsam tillväxt och värde för företagets intressenter till en förutbestämd risknivå. Här ingår även efterlevnadsrisker hänförliga till externa krav, regler och lagar.	Externa och interna faktorer som till exempel fluktuerande räntenivåer och valutakurser, fel i värderingar av fastigheter, likviditetsrisk och motpartsrisk. Här ingår också refinansieringsrisk kopplat till hyresgästernas finansiella prestation och status.	Strategiska och operativa risker hänförliga till miljö, mänskliga rättigheter, sociala och personrelaterade förhållanden samt korruption, vilka tillsammans med företagets ekonomiska prestation lägger grunden för omvärldens förtroende.
HUR?	Pandox styrelse är formellt sett ansvarigt för Pandox riskhantering, men det operativa ansvaret är delegerat till Pandox affärsledning som arbetar med riskfrågor som en del av företagets löpande verksamhet. Viktigare områden är värdering, 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 Operatörsverksamhet och i samarbete med hyresgäster i Fastighetsförvaltning.

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning –

Ordförandeord

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse och revisor

Ledande befattningshavare

Risker och riskhantering

Finansiellt +

Riskö̈versikt

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 för närvarande 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.

	Sannolikhet	Konsekvens
OMVÄRLDSRISKER		
Konjunktur nedgång	●	
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 enskilda nyckelpersoner		
Medarbetarnas kompetens	●	●
Hyresgästernas affär och finansiella status	●	
Integration av förvärv	●	●
Egen drift av hotell	●	
IT-säkerhet		
Skatterisker		●
Tvister	●	
Inflation		

	Sannolikhet	Konsekvens
FINANSIELLA RISKER		
Fluktuationer i räntenivåer		●
Refinansierings- och likviditetsrisk		●
Villkors- och kovenantbrott i kreditavtal	●	●
Valutarisk		●
Attester och behörigheter		
Finansiell rapportering		
Fastighetsvärdering		
Fel i försäkring	●	
Motpartsrisk banker derivat	●	
Hyresrapportering		
HÅLLBARHETSRISKER		
Miljö		
Klimatförändringar		●
Mänskliga rättigheter		
Medarbetarnas förtroende		
Hälsa och säkerhet		
Korruption		
Datasäkerhet		●

Sannolikhet ● Liten Medel ● Stor

Konsekvens ● Liten Medel ● Stor

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

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
OMVÄRLDSRISKER		
Konjunkturnedgång	Ekonomisk aktivitet är en primär drivkraft för både affärs- och fritidsresande och en försvagad konjunktur kan därför påverka efterfrågan negativt.	• Portföljen består av många stora hotellfastigheter med god spridning över geografi, läge, varumärke, driftsmodell och typ av efterfrågan (internationell, inhemsk och regional) • Hotellfastigheterna är övervägande fullservicehotell i det övre mellanklassegmentet som historiskt uppvisat en högre stabilitet i intjäning än till exempel högprissegmentet
Disruptiva affärsmodeller	Pandox affärsmodell kan utmanas genom framväxten av nya affärsmodeller, till exempel genom internetbaserade resebyråer (OTA:er) och så kallade home-sharing-tjänster. Om Pandox inte förmår hävda sig i konkurrensen kan intäkter och vinster påverkas negativt.	• Pandox arbetar med ett 30-tal olika hotelloperatörer och hotellvarumärken. Det ger företaget en unik position när det gäller information och kunskap om marknadsförändringar samt bidrar till en affärsmässig riskspridning • Pandox arbetsmetodik bygger på att optimera intäkterna med hänsyn taget till distributionslandskapet och dess påverkan på intäkter och kostnader, bland annat med stöd av ett koncerngemensamt Revenue Management Center • Långa hyresavtal med externa hotelloperatörer som innehåller bestämmelser som föreskriver en kontrakterad minimihyra och generella avdrag för kommissioner tillåts i regel inte
Geopolitiska händelser	Säkerhetspolitiska och geopolitiska händelser kan få betydande effekter på resmönster och efterfrågan i hotellmarknaden.	• En genomarbetad strategi och affärsplan finns för varje enskild hotellfastighet och geografiskt område • Förmågan att löpande följa upp de ekonomiska förutsättningarna för varje enskild hotellfastighet skapar beredskap till snabba affärsbeslut när så krävs
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 efterfrågan • Betydande andel hyresavtal med kontrakterad minimihyra och fast hyra
Terrordåd	Disruptiva händelser som dels påverkar Pandoxägda hotellfastigheter och hotell direkt, dels påverkar Pandoxägda hotellfastigheter och hotell indirekt genom väsentlig påverkan på samhällskritisk infrastruktur.	• Löpande säkerhetsarbete • Krisplaner • Försäkringsskydd • Geografisk diversifiering
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, hotelltyp, 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 avgörande förändringsfaktor i samhället och förändrar människors beteenden. Detta påverkar både Pandox organisation och arbetssätt samt öppnar möjligheter för nya aktörer med andra affärsmodeller att etablera sig.	• Pandox arbetar aktivt på operativ nivå med kunskapsinhämtning i strategiska digitaliseringsfrågor • Arbete med riktade insatser pågår inom olika delar av företaget och Pandox ser kontinuerligt över arbetssätt och processer för att öka den digitala mognadsgraden

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning –

Ordförandeord

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse och revisor

Ledande befattningshavare

Risker och riskhantering

Finansiellt +

Risk	Beskrivning	Riskhantering
2 STRATEGISKA RISKER, forts.		
Större omförhandlingar av hyresavtal	Risken för ofördelaktiga förändringar i hyresnivåer och/eller ansvarsfördelning vid investeringar och/eller driftsövertaganden.	• Attraktiva hotellprodukter och nära dialog med hyresgäster • Intern projektgrupp med stark kompetens och tydligt mandat • Egen kompetens och förmåga att ta över och driva hotellverksamheten om så behövs
Koncentration till få hyresgäster	Ett högt beroende av ett fåtal hyresgäster kan öka den operationella och finansiella risken.	• Konkurrenskraftiga och operativt starka hyresgäster • Tydlig ansvarsfördelning och riskdelning i hyresavtal • Olika former av garantier som säkerhet för hyresbetalningar
3 OPERATIVA RISKER		
Beroende av enskilda nyckelpersoner	Högt beroende av enskilda personer på nyckelbefattningar kan medföra risker för att det dagliga arbetet inte kan genomföras med tillräcklig effektivitet och kvalitet.	• 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 hotelloperatörsverksamhet, 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 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
Skatterisker	Pandox kan komma att påverkas av förändringar i skattelagstiftning eller praxis. Pandox skattesituation kan försämras om företagets tidigare eller nuvarande hantering och bedömning av skattefrågor ifrågasätts med framgång.	• Pandox har intern skatteexpertis och arbetar tillsammans med välrenommerade externa skatterådgivare vid förvärv, avyttringar och löpande utvärdering av förändringar i skattelagstiftningen och dess tolkning i respektive verksamhetsland • Planering av åtgärder på grund av föreslagna förändringar i skattelagstiftningen sker i ett tidigt skede • Vid eventuella förfrågningar från lokal skattemyndighet konsulteras välrenommerade externa skatterådgivare • Pandox har en skattepolicy antagen av styrelsen som bland annat uttryckligen fastställer att Pandox skall följa alla lagar och regler som gäller där koncernens bolag är verksamma, att skattehanteringen skall vara etisk och affärsmässigt sund och grundas på försiktighet och genomlysning. Aggressiv eller avancerad skatteplanering ska inte förekomma

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning –

Ordförandeord

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse och revisor

Ledande befattningshavare

Risker och riskhantering

Finansiellt +

Risk	Beskrivning	Riskhantering
OPERATIVA RISKER, forts.		
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.	• Planerade inköp i större volymer • Möjlighet att kompensera för höjda insatspriser genom att höja priser på hotellrum och andra hotelltjänster i operatörsverksamhet
FINANSIELLA RISKER		
Fluktuationer i räntenivåer	Ränteutgifter är, och har historiskt varit, Pandox största utgiftspost. Ränteutgifter påverkas av marknadsräntor och av marginalerna hos kreditinstitut, liksom av Pandox strategi avseende räntebindning. Majoriteten av Pandox lånefaciliteter löper med rörlig ränta. Det finns en risk att Pandox ränteutgifter ökar om marknadsräntorna stiger, eller att Pandox binder sina räntor vid en nivå som är högre än marknadsräntan.	• För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framför allt ränteswappar • Rörliga räntor är delvis utbytta genom ränteswappar vilket ger Pandox fasta räntor • Pandox har en finanspolicy som reglerar riskmandat och som fastställs årligen av styrelsen • Intern specialistkompetens inom treasury och risk • Nära samarbete med extern finansiell expertis
Refinansierings- och likviditetsrisk	Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av dess löptid, eller endast kan erhållas eller förnyas till betydligt högre kostnader. Med likviditetsrisk avses risken att Pandox inte kan uppfylla sina betalningsåtaganden på grund av bristande likviditet.	• Pandox har tillgång till långsiktig finansiering • Pandox finanspolicy fastställer miniminivåer avseende outnyttjat kreditutrymme, samt belåningsgrad • Pandox har en likviditetsreserv för att säkerställa att företaget vid var tid kan uppfylla löpande betalningsförpliktelser • Pandox har god tillgång till långfristiga kreditfaciliter • Pandox har en diversifierad portfölj med långivare som består av 13 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 • Under 2022 har långivare gett waivers i enskilda kreditavtal på grund av covid-19
Valutarisk	Valutarisk definieras som risken att koncernens resultaträkning och rapport över finansiell ställning påverkas negativt av valutakursförändringar. Denna risk kan delas upp i transaktionsexponering, det vill säga nettot av operativa och finansiella (räntor/amorteringar) flöden, och omräkningsexponering avseende nettoinvesteringar i utländska koncernbolag.	• De utländska verksamheterna har i huvudsak både intäkter och kostnader i lokal valuta vilket gör att valutaexponering till följd av löpande flöden, det vill säga att transaktionsexponeringen, är begränsad. Till följd av den begränsade risken valutasäkrar Pandox inte dessa flöden såvida det inte finns särskild anledning till det • Eget kapital valutasäkras vid behov inför förvärv, investeringar och avyttringar för att undvika värdeförändringar i det egna kapitalet • Pandox minskar sin valutaexponering vad gäller nettoinvesteringar i utländska koncernbolag genom att uppta lån i lokal valuta
Attester och behörigheter	Behörigheter till beslut, attestordning och betalningsprocesser.	• Av styrelsen fastställd attestordning • Väl avgränsade behörigheter i interna system • Särskild kontroll vid utbetalningar och beställningar över viss nivå enligt attestordning
Finansiell rapportering	Direkta fel i eller ojämn kvalitet på både intern och extern rapportering, till exempel fel i hyresredovisning och fastighetsvärdering. Risken innefattar även sen rapportering eller att rapporteringen inte är upprättad enligt koncernens redovisningsprinciper.	• Pandox eftersträvar enhetliga rutiner och kontroller inom finansiell rapportering som är anpassade till och stödjer verksamheten över hela koncernen • Manualer, instruktioner, tidsplaner och genomgångar med dotterbolagen i koncernen för att säkerställa konsekvent rapportering i tid • Ett av styrelsen utsett revisionsutskott granskar koncernens finansiella rapportering och riskarbete

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

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 143–146
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 god 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

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning –

Ordförandeord

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse och revisor

Ledande befattningshavare

Risker och riskhantering

Finansiellt +

Risk	Beskrivning	Riskhantering
HÅLLBARHETSRISKER		
Miljö	Pandox påverkar miljön genom användning av energi, vatten, kemikalier och material samt ger upphov till utsläpp och avfall. En sämre fysisk miljö kan påverka människor i och runt våra hotell samt fastigheterna negativt, vilket kan leda till ökade kostnader och behov av investeringar.	• Miljöpolicy • Samarbeten med hyresgäster och affärspartners kring miljöförbättrande investeringar • Åtgärder för ökad resurseffektivitet genom Pandox gröna investeringsprogram • Miljöcertifiering av hotelldrift och fastigheter
Klimatförändringar	Extremväder och översvämningar kan skada fastigheterna. Högre temperaturer och fler värmeböljor kan leda till vattenbrist. Brist på naturresurser kan leda till ökade material- och energikostnader. Samhällsomställningen kan medföra ett minskat internationellt, men ökat regionalt resande, som skapar nya affärsmöjligheter.	• Miljöpolicy • Åtgärder för att minska energi- och vattenanvändningen samt minska utsläppen av växthusgaser och avfall • Miljöcertifiering av hotelldrift och fastigheter • Öka användning av förnybar energi och solceller
Mänskliga rättigheter	Brister i leverantörskedjan och i verksamheten kan leda till kränkningar av mänskliga rättigheter. I fastighetsbranschen finns risk för illegal arbetskraft och lönedumpning, i hotellbranschen handlar det främst om risk för trafficking och prostitution i och runt hotellen.	• Policy för mänskliga rättigheter • Uppförandekod för medarbetare och leverantörer • Riskanalys och uppföljandeprocess av leverantörer • Utbildningar om mänskliga rättigheter för medarbetarna • Visselblåsarsystem och process för uppföljning av incidenter • Modern Slavery Act-uttalande
Medarbetarnas förtroende	Risken att Pandox kan uppfattas som en oattraktiv arbetsgivare och får svårt att behålla befintliga samt rekrytera nya medarbetare. Missnöjda medarbetare kan påverka både företaget, hotellgäster och affärspartners negativt, vilket är en risk för affärsverksamheten.	• Uppförandekod för medarbetare • Hälso- och friskvårdsinsatser • Utvecklingssamtal och årlig lönerevision • Möjligheter till specialisering och vidareutbildning • Varierat arbete och stora möjligheter till egen påverkan
Hälsa och säkerhet	I hotellbranschen finns hälso- och säkerhetsrisker i form av tunga lyft, fallolyckor, bränn- och skärskador samt hot. Bränder är en annan säkerhetsrisk. Brister i rutiner för arbetet med hälsa och säkerhet kan leda till skador och ohälsa hos medarbetare, gäster och leverantörer.	• Förebyggande hälso- och friskvårdsinsatser • Regelbundna brandskyddskontroller och utrymningsövningar • Beredskapsplaner och säkerhetspolicys • Utbildning i hjärt/lungräddning samt installation av hjärtstartare
Korruption	Pandox har nolltolerans mot korruption. Trots detta finns risk för korruption vid till exempel inköp av varor och tjänster, mutor och jäv i samband med avtalsskrivning samt interna oegentligheter.	• Antikorruptionspolicy • Uppförandekod för medarbetare och leverantörer • Antikorruptionsutbildningar • Extern visselblåsartjänst för rapportering av oegentligheter • Rutiner för internkontroll
Datasäkerhet	Risk för brister i datasäkerhet och informationshantering kan leda till bristande kundintegritet. Risken för att drabbas av cyberbrott ökar också i samhället.	• Styrelsen antar årligen en IT-policy som innefattar datasäkerhet • Uppförandekod för medarbetare • Tekniska och organisatoriska skyddsåtgärder som brandväggar och lösenordsskyddade system • Utbildningar av medarbetarna • Årlig risk- och sårbarhetsgenomgång

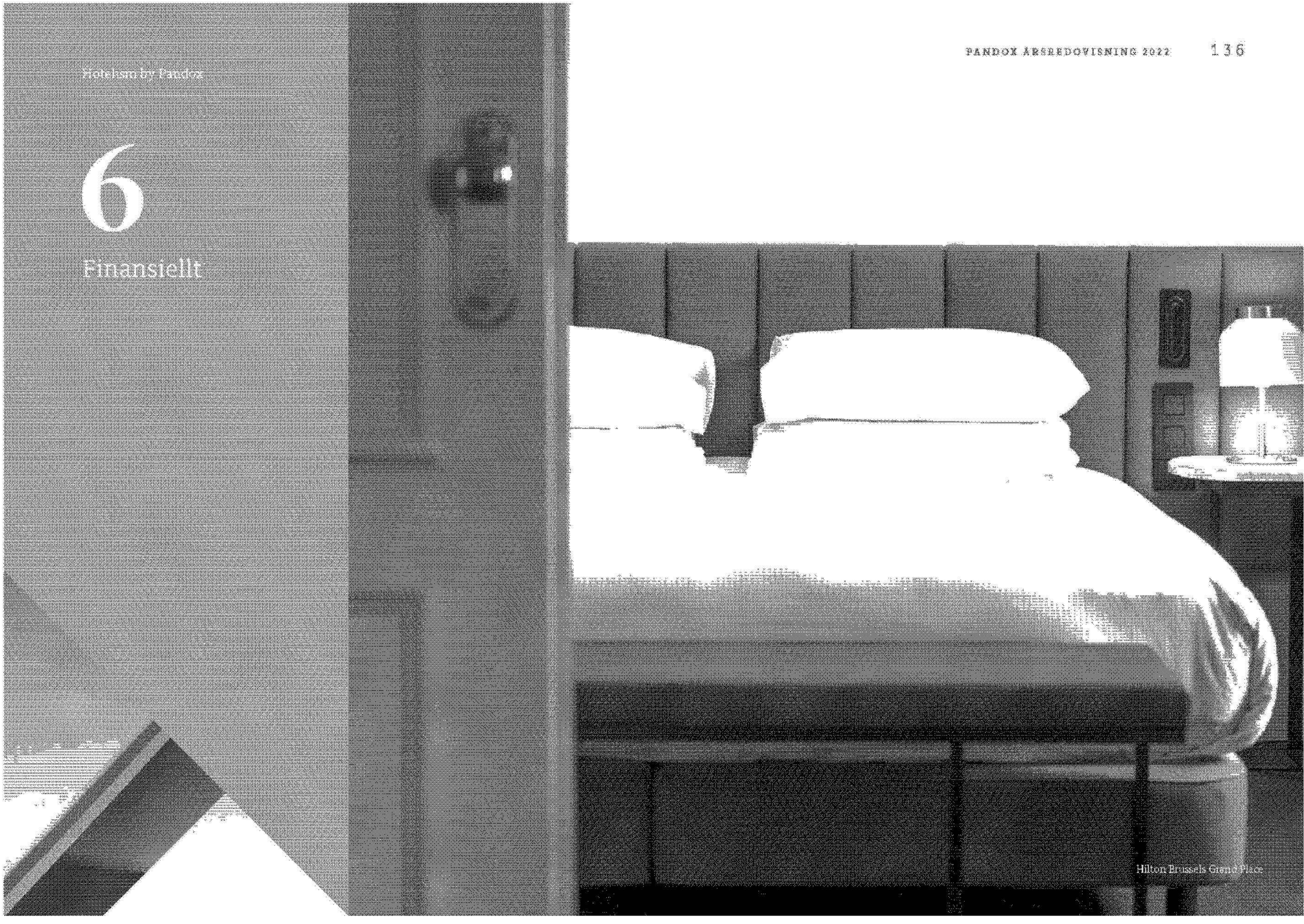
Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Hållbarhet +
Styrning +
Finansiellt –
Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

Hotelsim by Pandox

6
Finansiellt



Hilton Brussels Grand Place

Innehåll

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

- Innehåll
- CFO-ord och läsanvisning
- Förvaltningsberättelse
- Finansiella rapporter koncernen
- Finansiella rapporter moderbolaget
- Noter
- Årsredovisningens undertecknande
- Revisionsberättelse
- Flerårsöversikt
- Kvartalsdata
- Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

CFO-ORD 138

FINANSIELL LÄSANVISNING 139

Koncernens rapporter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 140

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN 143

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN 144

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN 145

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN 146

Moderbolagets rapporter

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET 147

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET 148

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET 149

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR MODERBOLAGET 150

Den formella årsredovisningen som granskats av bolagets revisorer återfinns på sidorna 140–188.

Noter

Belopp i MSEK om inget annat anges

A. ALTERNATIVA NYCKELTAL

A1. EBITDA 151
CASH EARNINGS 151
EPRA NRV 152
BELÅNINGSGRAD 151
ÖVRIGA ALTERNATIVA NYCKELTAL 151
SUBSTANSVÄRDE 153

B. ALLMÄN INFORMATION OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSPRINCIPER

B1. ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSPRINCIPER 154

C. INTÄKTER OCH KOSTNADER

C1. RÖRELSESEGMENT 156
C2. INTÄKTER 158
C3. ARVODE OCH ERSÄTTNING TILL REVISORER 159
C4. KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING 159
C5. KOSTNADER OPERATÖRSVERKSAMHET 159
C6. RÖRELSENS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG 159
C7. LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER 160

D. SKATT

D1. SKATT 163

E. TILLGÅNGAR

E1. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 165
E2. RÖRELSEFASTIGHETER 169
E3. INVENTARIER/INREDNING 170
E4. KUNDFORDRINGAR SAMT UPPSKJUTNA HYROR HÄNFÖRLIGA TILL TEMPORÄRA BETALNINGSVILLKOR 171
E5. ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR 171
E6. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER 171
E7. TILLGÅNGAR SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING 171

F. OPERATIVA SKULDER

F1. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER 172
F2. AVSÄTTNINGAR 172
F3. STÄLLDA SÄKERHETER, ANSVARSFÖRBINDELSER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER 173

G. FINANSIERING, KAPITALSTRUKTUR OCH EGET KAPITAL

G1. FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER 174
G2. FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING 175
G3. FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER – KATEGORIINDELNING, VERKLIGT VÄRDE OCH KVITTNING 179
G4. EGET KAPITAL 181
G5. NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNG OCH LEASINGSKULD 182

H. KONCERNSTRUKTUR

H1. ANDELAR I DOTTERFÖRETAG 183

I. KASSAFLÖDESANALYS

I1. SPECIFIKATION ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN 185

J. MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR

J1. MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER 186
J2. KORT- OCH LÅNGFRISTIGA SKULDER MODERBOLAGET 186
J3. VINSTDISPOSITION 186

K. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

K1. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN 187

L. NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

L1. NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER 187

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE 188

REVISIONSBERÄTTELSE 189

FLERÅRSÖVERSIKT 194

KVARTALSDATA 196

FINANSIELLA DEFINITIONER 197

ÖVRIGA DEFINITIONER OCH BEGREPP 198

Ett år fyllt av arbete och värdefulla insikter

2022 var ett år där Pandox gick från att i inledningen av året verka i en hotellmarknad förlamad av restriktioner till att i slutet av året operera i en marknad i nivå med toppåret 2019. Från utsidan har vi seglat med vinden men på insidan har vi arbetat metodiskt och målmedvetet i både mot- och medvind.

Att vara CFO i en förändring ställer krav oavsett om förändringen sker på marknaden och omställning är nödvändig eller om förändringen sker på insidan och är en mer valbar förändring. Oavsett anledning så ställs man inför frågor om vilka vägval man ska ta, vad man ska satsa på och vad man inte ska satsa på.

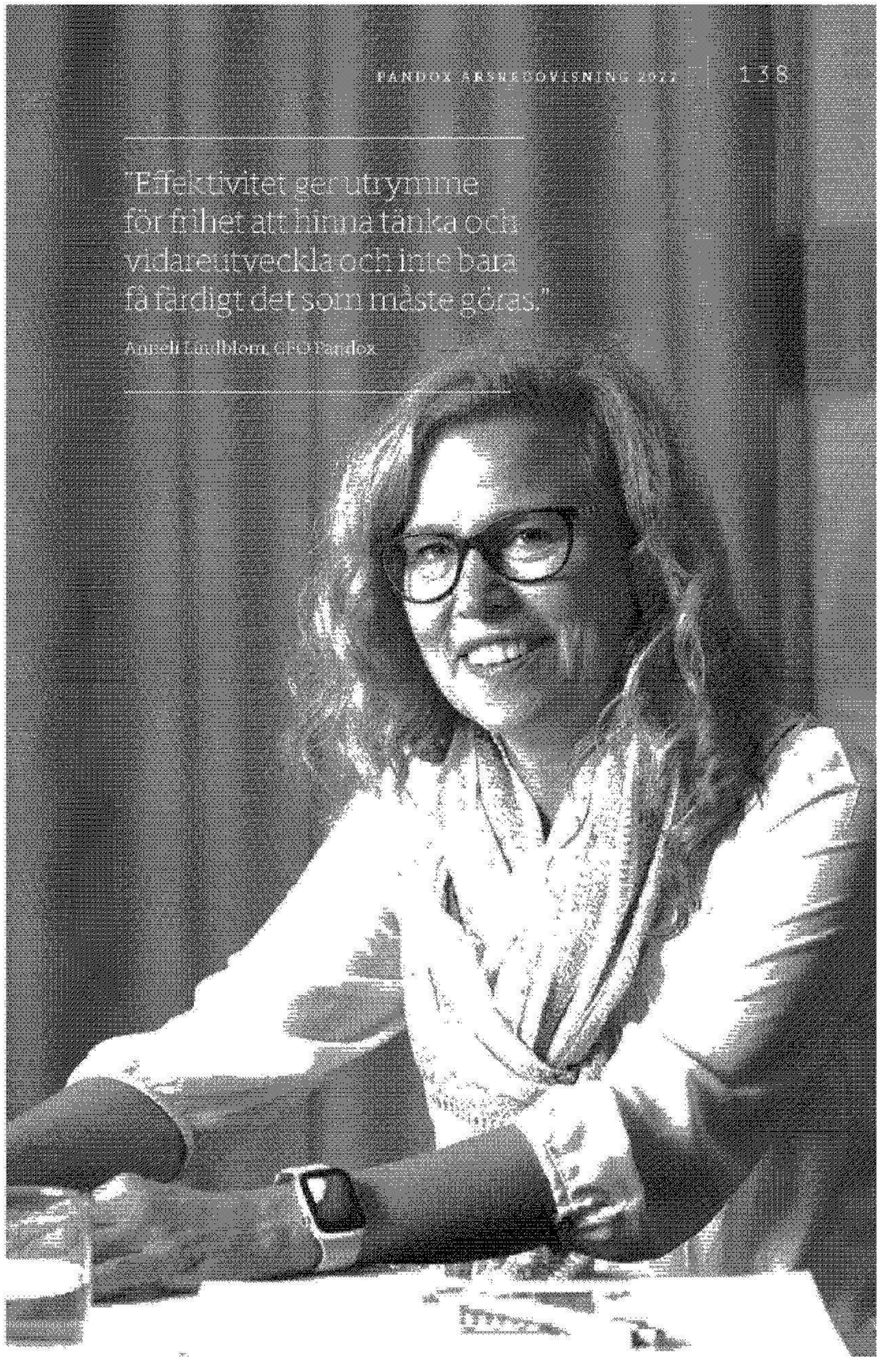
Effektivitet ger utrymme för mer värdeskapande
För mig är det tydligt att en modern finansfunktion dels måste ha ett strategiskt fokus för att veta vart företaget är på väg och förbereda för det nya och ibland okända. Dels måste en stor del av fokuset även ligga på att jobba dagligen med att effektivisera i stort och i smått. Genom att bland annat införa processer och lägga mindre tid på traditionella redovisningstjänster eller manuell hantering frigörs kapacitet för riktigt värdeskapande. Medarbetare och kollegor får utrymme att tillsammans skapa värdefulla insikter som leder till handling och driver bolaget framåt. Effektivitet ger utrymme för frihet att hinna tänka och vidareutveckla och inte bara få färdigt det som måste göras.

Ett utmanade år fyllt av värdefulla insikter
För oss på Pandox har 2022 varit full av aktivitet med flera förvärv och selektiva försäljningar i olika geografier. Vi har jobbat med våra befintliga banker och refinansierat delar av låneportföljen och även utökat med två nya långivare, till att sammantaget arbeta tillsammans med 13 relationsbanker. Under året har vi investerat 862 MSEK i vår fastighetsportfölj, investeringar i form av kassaflödesdrivande utbyggnader, gröna investeringar för klimatsmarta fastigheter eller ordinarie underhåll för att bibehålla våra värden. Allt ska redovisas och finansieras på ett korrekt sätt och med rätt underlag i rätt tid, allt ska speglas i vår redovisning och vi är måna om att alltid ha en korrekt värderad balansräkning och att driva på för att hålla igång vårt kassaflöde på bästa sätt.

Att samtidigt ha kraften att stanna upp, reflektera och jobba för en bättre morgondag har varit både utmanande och svårt under året som gått — men det är också det som gjort både mina och mina kollegors dagar så roliga och utvecklande. Nu ser jag fram emot vår fortsatta resa både med och utan vind i seglen!

Stockholm i mars 2023

Annell Lindblom



Strategi och verksamhet +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Hållbarhet +
Styrning +
Finansiellt –
Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

Finansiell läsanvisning

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ur ett finansiellt perspektiv driver Pandox två affärsverksamheter som också redovisas som egna affärssegment. Det största är Fastighetsförvaltning som med hänsyn taget till hotellfastigheters särdrag är fullt jämförbar med de flesta andra fastighetsbolag. Det andra är Operatörsverksamhet 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

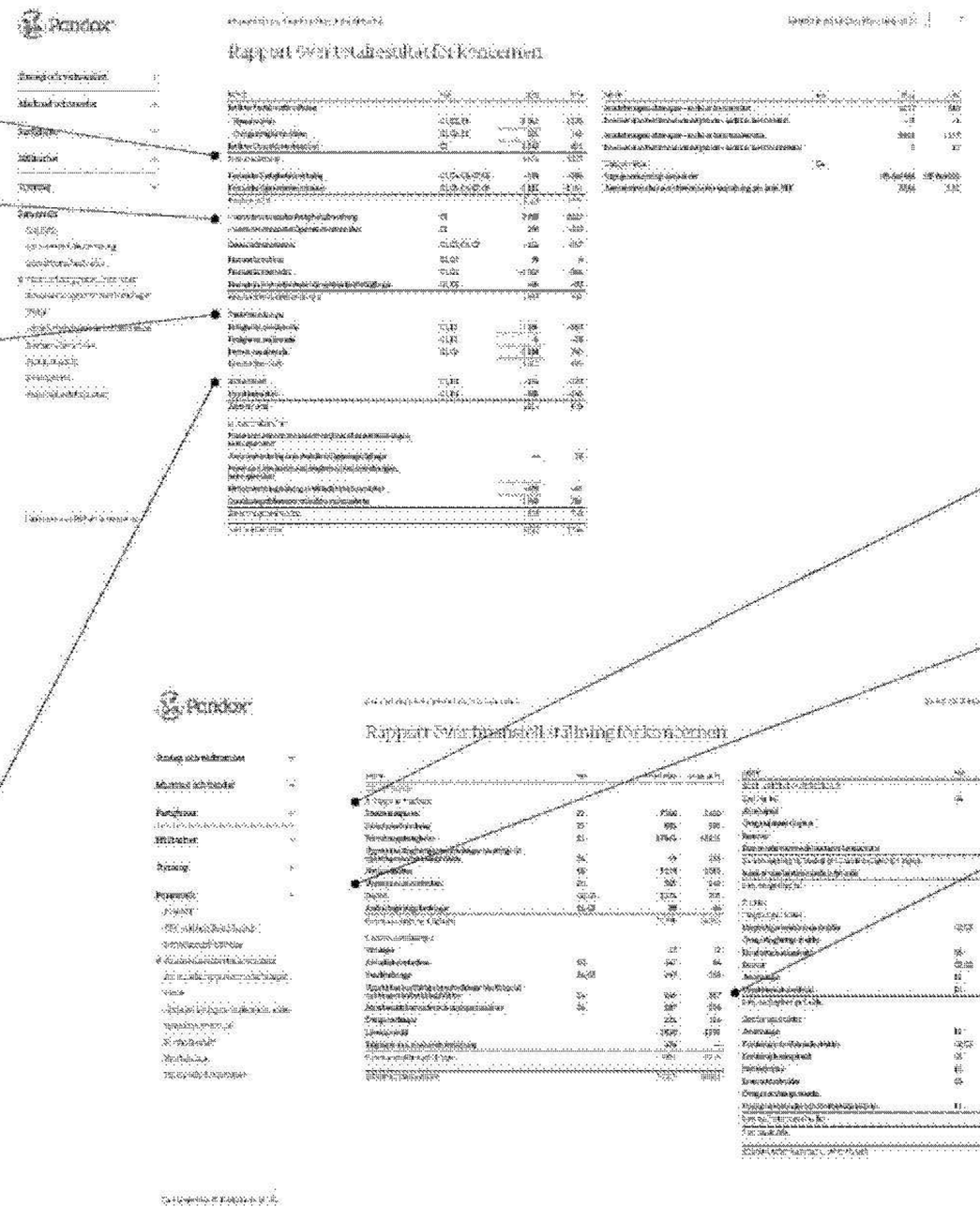
- Nettoomsättning: Består av både hyresintäkter från Fastighetsförvaltning respektive omsättning från Operatörsverksamhet och är därför som aggregerat mått mindre användbart. Intäkter från respektive affärssegment bör bedömas var för sig.
- Driftnetto: För att skapa jämförbarhet mellan affärssegmenten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

1. Orealiserade värdeförändringar fastigheter avser förändringen (ökning/minskning) av marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter. Kom ihåg att Rörelsefastigheter inte marknadsvärderas enligt IFRS. De är istället upptagna till anskaffningsvärde. Pandox marknadsvärderar dock Rörelsefastigheterna löpande och redovisar värdet i informationssyfte och det ingår också i EPRA NRV.

2. Realiserade värdeförändringar fastigheter är skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och det värde som realiserats vid en avyttring.

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

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



Balansräkning

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

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2022 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 som enda tillgångsslag. Pandox mål är att skapa tillväxt i kassaflöde genom stabila hyresintäkter och projektutveckling i det befintliga fastighetsbeståndet kombinerat med möjligheten att göra opportunistiska förvärv. Pandox är en aktiv ägare med en affärsmodell som har sin utgångspunkt i att ingå långa hyresavtal med marknadens bästa hotelloperatörer. Geografiskt koncentrerat till norra Europa och med hotellfastigheter i alla segment och kategorier; låg- till högprissegmentet med strategiska lägen på såväl fritids- som företagsdestinationer.

På Pandox tror vi på en diversifierad portfölj där varje hotellfastighets skiftande karaktär tas tillvara genom att bedöma dess unika potential. Pandox organisation består av medarbetare med lång erfarenhet av att bedriva värdeskapande, hållbar förvaltning och utveckling samt inte minst unik hotellkunskap. Vid utgången av 2022 bestod Pandox hotellfastighetsportfölj av 157 (157) hotell med sammanlagt 35 490 (35 372) hotellrum i 15 länder med ett marknadsvärde om 69 231 (62 596) MSEK. Av de 157 hotellen var 137 (137) uthyrda genom långtidskontrakt till välkända hyresgäster med etablerade varumärken som ger stabila hyresintäkter. Totalt 20 (20) hotellfastigheter drevs av Pandox under olika varumärken. Förvaltningsfastigheterna hade en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 15,0 (14,0) år och en i princip obefintlig vakansgrad då hotellfastigheter alltid hyrs ut till fullo. Verksamheten 2022 påverkades inledningsvis av de restriktioner som införts med anledning av covid-19. Ett svagt första kvartal orsakat av restriktioner följdes av väsentligt starkare kvartal drivna av en klart förbättrad efterfrågan och ett tydligt uppdämt resebehov inom samtliga segment.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Koncernen

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 217 (610) MSEK. Förbättringen förklaras i huvudsak av ökat driftnetto som uppgick till 3 434 (2 005) MSEK till följd av en gradvis normaliserad hotellmarknad. Restriktioner kopplade till covid-19-pandemin lättade i Europa under andra och tredje kvartalet vilket omedelbart återspeglades i en ökande efterfrågan på hotellvistelser. Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 1 185 (–368) MSEK, där högre förväntade kassaflöden med stöd av uthålligt högre snittpriser vägt tyngre än ökade direktavkastningskrav. Värdeförändringar på derivat uppgick till 2 318 (740) MSEK, förklarat av förändrade långa marknadsräntor. Koncernens nettoomsättning uppgick till 5 654 (3 273) MSEK. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 66 procent justerat för valutakurseffekter.

Fastighetsförvaltning

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 3 307 (2 422) MSEK, en ökning med 37 procent. Omsättningsbaserade hyror uppgick totalt till 1 020 (373) MSEK. Mottagna statliga stöd uppgick till 117 (26) MSEK. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 30 procent, justerat för valutakurseffekter. Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 868 (2 027) MSEK, en ökning med 41 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 30 procent justerat för valutakurseffekter.

Operatörsverksamhet

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 2 347 (851) MSEK, en ökning med 176 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 162 procent och RevPAR med 175 procent, justerat för valutakurseffekter. Intäktsökningen förklaras av en stark återhämtning som inleddes under andra kvartalet 2022, främst förklarat av ett ökat privat resande. Fyra hotell var stängda delar av det andra halvåret – tre för renovering och ett för fackliga förhandlingar. Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 566 (–22) MSEK. Mottagna statliga stöd uppgick till 143 (185) MSEK.

Koncernens EBITDA och finansiella kostnader

EBITDA uppgick till 3 304 (1 868) MSEK, en ökning med 77 procent, vilket främst förklaras av ökat underliggande driftnetto i både Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet. De finansiella kostnaderna uppgick till –1 022 (–944) MSEK. Ökningen förklaras primärt av högre marknadsräntor.

AFFÄRSSEGMENTENS BIDRAG TILL RESULTATET

MSEK	2022	2021	2020	2019	2018
Fastighetsförvaltning					
Bruttoresultat	2 868	2 027	2 018	2 764	2 517
Värdeförändringar orealiserade	1 185	–368	–1 779	1 389	1 428
Värdeförändringar realiserade	–5	–18	0	70	67
Bidrag Fastighetsförvaltning	**4 048**	**1 641**	**239**	**4 223**	**4 012**
Operatörsverksamhet					
Bruttoresultat	236	–300	–403	431	377
Värdeförändringar orealiserade	—	—	—	—	—
Värdeförändringar realiserade	—	–10	—	—	—
Bidrag Operatörsverksamhet	**236**	**–310**	**–403**	**431**	**377**

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

Fastighetsportfölj
Vid utgången av 2022 hade Pandox ett marknadsvärde på totalt 69 231 (62 596) MSEK, varav 57 563 (52 215) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 11 669 (10 380) MSEK för Rörelsefastigheter. Marknadsvärdet för Rörelsefastigheter redovisas endast i informationssyfte och ingår i EPRA NRV. Per 31 december 2022 uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet för Pandox Förvaltningsfastigheter till 5,58 (5,44) procent och för Rörelsefastigheter till 6,50 (6,37) procent.

En fullständig sammanställning över värdeförändring fastigheter finns på sidan 168.

AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT
Den aktuella skatten uppgick till –164 (–128) MSEK. Uppskjuten skatt uppgick till –983 –149) MSEK. Aktuell skatt har påverkats av utfall i diverse skatteprocesser i olika jurisdiktioner där Pandox är verksam.

Se vidare not D1.

KASSAFLÖDE OCH CASH EARNINGS
Cash earnings uppgick till 2 056 (713) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 2 245 (816) MSEK. Betald skatt uppgick till –86 (–60) MSEK. Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 132 (–386) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –1 637 (–1 521) MSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –806 (93) MSEK, vilket förklaras främst av högre amorteringar. Likvida medel uppgick vid periodens slut till 1 630 (1 593) MSEK.

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 30 731 (25 213) MSEK, och EPRA NRV (substansvärde) till 37 694 (31 905) MSEK. EPRA NRV per aktie var 205,03 (173,54) SEK.

MODERBOLAGET
Aktiviteterna inom Pandox fastighetsägande företag administreras av personal som är anställda i moderbolaget, Pandox AB (publ). Kostnaderna för dessa tjänster faktureras Pandox dotterbolag. Faktureringen uppgick under perioden januari–december 2022 till 79 (148) MSEK och periodens resultat uppgick till 2 269 (888) MSEK. Vid utgången av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 11 760 (9 490) MSEK och den externa räntebärande skulden till 7 269 (8 252) MSEK, varav 5 314 (1 476) 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 framför allt hänförliga till förändringar i hyresintäkter i Fastighetsförvaltning samt förändringar i intäkter och kostnader i Operatörsverksamhet samt fastighetsvärdering och finansiering med hänsyn till både komplexitet och beloppens storlek. Pandox värderar varje risk baserat på antaganden om den händelse som utlöser risken inträffar samt sannolikheten att risken då realiseras. Värderingen ligger sedan till grund för en bedömning av hur risken ska prioriteras, om den kräver särskild åtgärd eller om den kan hanteras inom ramen för Pandox normala förvaltning.

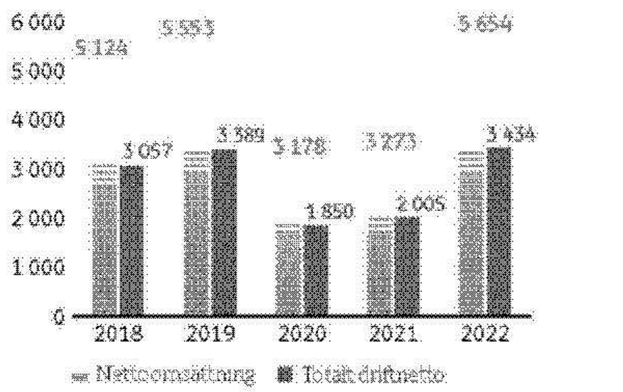
Pandox risker och riskhantering finns beskrivna på sidor 130–135.

SKATTESITUATION
Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 305 (249) MSEK. Dessa utgörs främst av redovisat värde av skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren.

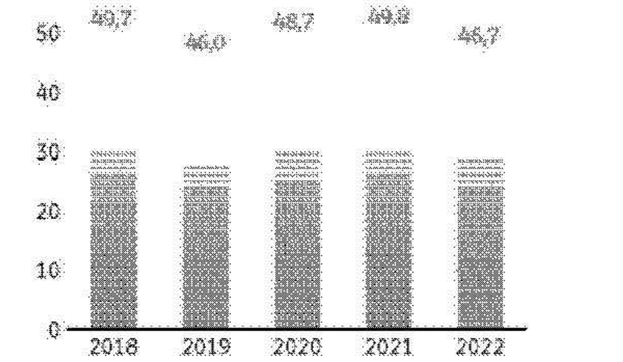
De uppskjutna skatteskulderna uppgick till 5 538 (4 281) MSEK, vilka främst avser temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde avseende Förvaltningsfastigheter, samt temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde avseende Rörelsefastigheter, samt temporära värderingsskillnader för räntederivat.

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.

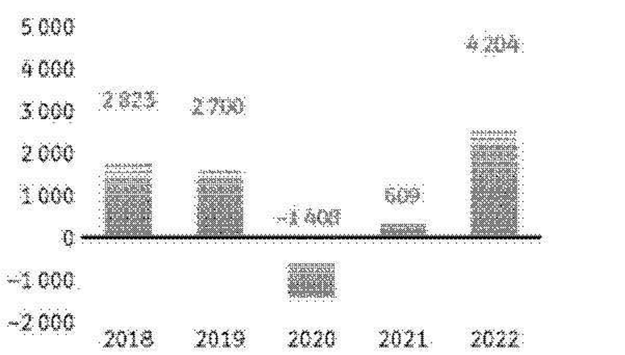
Nettoomsättning och totalt driftnetto, MSEK



Beläningsgrad, %



Årets resultat, MSEK



Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

PERSONAL
Den 31 december 2022 hade Pandox 1 226 (676) heltidsanställda, baserat på antal arbetade timmar omvandlat till heltidsanställda. Inom affärssegmentet Operatörsverksamhet uppgår antal anställda till 1 179 (626) och inom affärssegmentet Fastighetsförvaltning samt central administration 47 (49). Medelantalet anställda uppgick till 1 084 (554) varav 544 (278) män och 540 (276) kvinnor. Jämställdhet är ett prioriterat område för Pandox och det är ett krav att båda könen ska vara representerade i rekryteringsprocessen till ledande befattningar. Under året genomfördes en inkluderings- och jämlikhetskartläggning i egen drift. Den visade att Pandox har en kultur där en övervägande majoritet upplever att det är en respektfull och inkluderande miljö, men att fall av diskriminering kan förekomma. Därför kommer utbildning inom ämnet implementeras på lokal nivå.

HÅLLBARHET
Pandox har upprättat en separat Hållbarhetsrapport i enlighet med ÅRL, rapporten återfinns i sin helhet på sidorna 55–116.

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.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN
Pandox mål är att skapa tillväxt i kassaflöde genom stabila hyresintäkter och projektutveckling i det befintliga fastighetsbeståndet kombinerat med möjligheten att göra opportunistiska förvärv. Förmågan att driva cash earnings är beroende av hotellmarknadens tillväxt men också av marknadsförutsättningarna generellt. Under år 2022 har dessa tydligt förändrats, bl.a. genom ökad inflation, räntor och energikostnader. Än så länge har vi inte sett de fulla konsekvenserna av den lågkonjunktur vi är på väg in i men det är uppenbart att vi nu och ett tag framöver kommer att navigera i en svagare och mer osäker marknad. Trots detta har vi en tilltro att Pandox förmåga som bolag har stärkts genom de erfarenheter vi fick under restriktionerna i samband med covid-19-pandemin.

VINSTDISPOSITION
Till årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel	9 020 567 874
Årets resultat	2 268 001 980
SEK	**11 288 569 854**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare, 2,50 SEK per aktie	459 624 998
Överförs i ny räkning	10 828 944 857
SEK	**11 288 569 854**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel om 11 288 569 854 SEK disponeras så att till aktieägare utdelas 459 624 998 SEK och i ny räkning överföres 10 828 944 857 SEK. Styrelsen finner att föreslagen utdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen avseende bolagets verksamhet, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

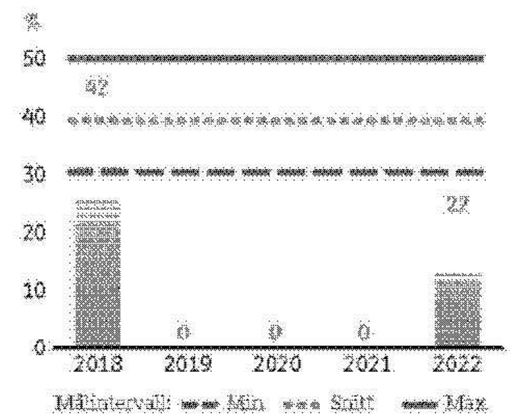
HÄNDELSER EFTER BALANSDAGENS SLUT
Den 1 februari 2023 har avyttringen av InterContinental Montreal slutförts. Under januari 2023 har Pandox erhållit ersättning för Dorint Parkhotel Bad Neuenahr, den fastighet som under 2021 drabbades av översvämning. Ersättningen täcker de kostnader som Pandox har haft och den skada som orsakades av översvämningen. Pandox AB (publ) har under 2023 förvärvat och tillträtt operatörsfastigheten The Queens Hotel i centrala Leeds, Storbritannien.

Det har i övrigt inte skett några händelser eller transaktioner av betydelse efter den 31 december 2022 som påverkar de lämnade finansiella rapporterna för Pandoxkoncernens verksamhetsår 2022.

Finansiella mål
Pandox har ett utdelningsmål och ett kapitalstrukturmål.

Utdelning: Pandox målsättning är en utdelningssandel på 30–50 procent av cash earnings[1], med en genomsnittlig utdelningsandel över tid på cirka 40 procent.

Utdelningsandel av cash earnings, %

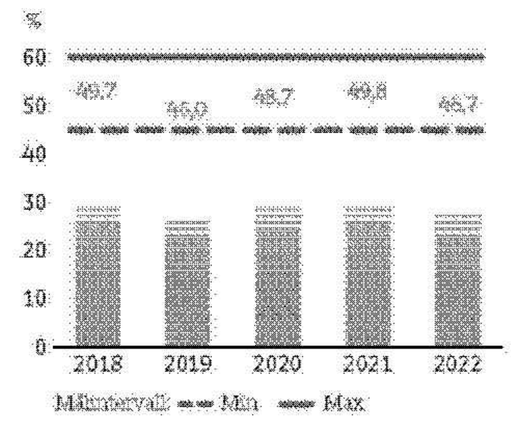


Utfall: För 2022 föreslår styrelsen en utdelning om 2,50 SEK per aktie, totalt cirka 460 MSEK. Framtida utdelningar, och storleken på sådana utdelningar, beror på Pandox framtida utveckling, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov, investeringsplaner och andra faktorer.

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

Kapitalstruktur: En redovisad belåningsgrad [2] på 45–60 procent, beroende på marknadsutvecklingen och rådande möjligheter.

Belåningsgrad netto, %



Utfall: Den redovisade belåningsgraden uppgick vid utgången av 2022 till 46,7 (49,8) procent.

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

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

Rapport över totalresultat för koncernen

MSEK	Not	2022	2021
Intäkter Fastighetsförvaltning			
Hyresintäkter	C1, C2, E1	3 052	2 279
Övriga fastighetsintäkter	C1, C2, E1	255	143
Intäkter Operatörsverksamhet	C1	2 347	851
Nettoomsättning		**5 654**	**3 273**
Kostnader Fastighetsförvaltning	C1, C4, C6, C7, G5	–439	–395
Kostnader Operatörsverksamhet	C1, C5, C6, C7, G5	–2 111	–1 151
Bruttoresultat		**3 104**	**1 727**
– varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	*C1*	*2 868*	*2 027*
– varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	*C1*	*236*	*–300*
Central administration	C1, C3, C6, C7	–153	–157
Finansiella intäkter	C1, G1	19	4
Finansiella kostnader	C1, G1	–1 022	–944
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	G1, G5	–95	–88
Resultat före värdeförändringar		**1 853**	**542**
Värdeförändringar			
Fastigheter, orealiserade	C1, E1	1 185	–368
Fastigheter, realiserade	C1, E1	–5	–28
Derivat, orealiserade	C1, G2	2 318	740
Resultat före skatt		**5 351**	**886**
Aktuell skatt	C1, D1	–164	–128
Uppskjuten skatt	C1, D1	–983	–149
Årets resultat		**4 204**	**609**
Övrigt totalresultat			
Poster som inte kan komma att omföras till resultaträkningen, netto efter skatt			
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar		—	18
Poster som kan komma att omföras till resultaträkningen, netto efter skatt			
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter		–439	–43
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		1 762	765
Årets övrigt totalresultat		**1 323**	**740**
Årets totalresultat		**5 527**	**1 349**

MSEK	Not	2022	2021
Moderbolagets aktieägare – andel av årets resultat		4 217	610
Innehav utan bestämmande inflytande – andel av årets resultat		–13	–1
Moderbolagets aktieägare – andel av årets totalresultat		5 522	1 337
Innehav utan bestämmande inflytande – andel av årets totalresultat		5	12
Data per aktie	G4		
Vägt genomsnittligt antal aktier		183 849 999	183 849 999
Årets resultat efter skatt före och efter utspädning, per aktie, SEK		22,94	3,32

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Rapport över finansiell ställning för koncernen

MSEK	Not	31 dec 2022	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Rörelsefastigheter	E2	7 306	7 450
Inventarier/Inredning	E3	683	581
Förvaltningsfastigheter	E1	57 563	52 215
Uppskjutna långfristiga hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor	E4	59	233
Nyttjanderätter	G5	3 218	3 039
Uppskjuten skattefordran	D1	306	249
Derivat	G2, G3	2 374	203
Andra långfristiga fordringar	E5, G3	88	86
Summa anläggningstillgångar		**71 596**	**64 056**
Omsättningstillgångar			
Varulager		17	12
Aktuell skattefordran	D1	147	64
Kundfordringar	E4, G3	297	269
Uppskjutna kortfristiga hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor	E4	245	357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	E6	587	296
Övriga fordringar		224	154
Likvida medel		1 630	1 593
Tillgångar som innehas för försäljning		474	—
Summa omsättningstillgångar		**3 621**	**2 745**
SUMMA TILLGÅNGAR		**75 217**	**66 801**

MSEK	Not	31 dec 2022	31 dec 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	G4		
Aktiekapital		460	460
Övrigt tillskjutet kapital		7 525	7 525
Reserver		1 318	13
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		21 428	17 215
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**30 731**	**25 213**
Innehav utan bestämmande inflytande		202	209
Summa eget kapital		**30 933**	**25 422**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	G2, G3	17 888	27 205
Övriga långfristiga skulder		3	4
Långfristig leasingskuld	G5	3 192	3 020
Derivat	G2, G3	114	261
Avsättningar	F2	37	36
Uppskjuten skatteskuld	D1	5 538	4 281
Summa långfristiga skulder		**26 772**	**34 807**
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	F2	40	60
Kortfristiga räntebärande skulder	G2, G3	15 983	5 418
Kortfristig leasingskuld	G5	31	22
Skatteskulder	D1	328	156
Leverantörsskulder	G3	314	214
Övriga kortfristiga skulder		173	150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	F1	643	552
Summa kortfristiga skulder		**17 512**	**6 572**
Summa skulder		**44 284**	**41 379**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**75 217**	**66 801**

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella 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 2021	**460**	**7 525**	**883**	**169**	**16 609**	**23 880**	**208**	**24 088**
Årets resultat	—	—	—	—	610	610	–1	609
Övrigt totalresultat	—	—	709	18	—	727	13	740
Förskjutning innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	–4	–4	–11	–15
Utgående eget kapital per 31 december 2021	**460**	**7 525**	**–174**	**187**	**17 215**	**25 213**	**209**	**25 422**
Ingående eget kapital 1 januari 2022	**460**	**7 525**	**–174**	**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
Garantiutdelning	—	—	—	—	—	—	–16	–16
Förskjutning innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	–4	–4	4	—
Utgående eget kapital per 31 december 2022	**460**	**7 525**	**1 131**	**187**	**21 428**	**30 731**	**202**	**30 933**

1) Avser verkligt värde förändring av hotellfastigheter som omklassificerats från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning.

År 2021	
Antal utestående aktier vid årets slut	183 849 999
År 2022	
Antal utestående aktier vid årets slut	183 849 999

Aktiens kvotvärde är 2,50 SEK.

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Rapport över kassaflöden för koncernen

MSEK	Not	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		5 351	886
Återföring av avskrivningar		334	280
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		5	19
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		–1 185	368
Orealiserade värdeförändringar derivat		–2 319	–740
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	I1	145	63
Betald skatt		–86	–60
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**2 245**	**816**
Ökning/minskning rörelsefordringar		–14	–378
Ökning/minskning rörelseskulder		146	–8
Förändringar av rörelsekapital		**132**	**–386**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 377**	**430**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		–432	–563
Investeringar i rörelsefastigheter		–399	–330
Investeringar i inventarier/inredning		–32	–97
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	I1	124	–
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	I1	–901	–482
Förvärv av finansiella tillgångar		3	–49
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–1 637**	**–1 521**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		12 811	8 196
Amortering av skuld		–13 601	–8 088
Garantiutdelning minoritet		–16	–15
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–806**	**93**
Årets kassaflöde		**–66**	**998**
Likvida medel vid årets början		1 593	2 622
Kursdifferens i likvida medel		103	–31
Likvida medel vid årets slut		**1 630**	**1 593**

MSEK	Not	2022	2021
Upplysningar om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		20	4
Betald ränta uppgick till		–893	–841
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar		–94	–88

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

Resultaträkning för moderbolaget

MSEK	Not	2022	2021
Nettoomsättning	L1	79	148
Administrativa kostnader	C3, C7	–130	–209
Rörelseresultat		**–51**	**–61**
Resultat från andelar i koncernföretag	G1, L1	1 840	—
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	G1, L1	338	523
Derivat, orealiserade		184	481
Resultat efter finansiella poster		**2 311**	**943**
Bokslutsdispositioner		24	172
Resultat före skatt		**2 335**	**1 115**
Skatt på årets resultat	D1	–17	–1
Uppskjuten skatt	D1	–49	–226
Årets resultat		**2 269**	**888**
Årets övrigt totalresultat		—	—
Årets totalresultat		2 269	888

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Balansräkning för moderbolaget

MSEK	Not	31 dec 2022	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	E2	14	16
Summa anläggningstillgångar		**14**	**16**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	H1	7 431	7 482
Fordringar koncernföretag	L1	11 552	12 500
Övriga långfristiga fordringar	E5	26	25
Uppskjuten skattefordran	D1	14	62
Summa finansiella anläggningstillgångar		**19 023**	**20 069**
Summa anläggningstillgångar		**19 037**	**20 085**
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	E6	9	7
Fordringar koncernföretag		3 778	1 569
Kassa och bank		5	1
Summa omsättningstillgångar		**3 794**	**1 579**
SUMMA TILLGÅNGAR		**22 831**	**21 664**

MSEK	Not	31 dec 2022	31 dec 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	G4		
Aktiekapital		460	460
Reservfond		11	10
Överkursfond		2 969	2 969
Balanserade vinstmedel		6 050	5 163
Årets resultat		2 269	888
Summa eget kapital		**11 760**	**9 490**
Avsättningar	F2	**73**	**91**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	J2	6 013	3 667
Skulder koncernföretag		1 414	1 459
Derivat		36	218
Uppskjuten skatteskuld		0	—
Summa långfristiga skulder		**7 463**	**5 344**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	J2	1 256	4 585
Leverantörsskulder		15	5
Aktuella skatteskulder		16	—
Skulder koncernföretag	L1	2 217	2 036
Övriga kortfristiga skulder		1	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	F1	30	111
Summa kortfristiga skulder		**3 535**	**6 739**
Summa skulder		**11 071**	**12 174**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**22 831**	**21 664**

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella 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 2021	460	10	2 969	—	5 650	–486	8 603
Vinstdisposition	—	—	—	—	–486	486	—
Övrigt totalresultat	—	—	—	—	—	—	—
Årets resultat	—	—	—	—	—	888	888
Utgående eget kapital per 31 december 2021	460	10	2 969	—	5 164	888	9 490
Ingående eget kapital 1 januari 2022	460	10	2 969	—	5 164	888	9 490
Vinstdisposition	—	—	—	—	888	–888	—
Övrigt totalresultat	—	—	—	—	—	—	—
Årets resultat	—	—	—	—	—	2 269	2 269
Utgående eget kapital per 31 december 2022	460	10	2 969	—	6 052	2 269	11 760

År 2021	
Antal utestående aktier vid årets slut	183 849 999
År 2022	
Antal utestående aktier vid årets slut	183 849 999

Aktiens kvotvärde är 2,50 SEK.

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

Rapport över kassaflöden för moderbolaget

MSEK	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	2 311	943
Återföring av avskrivningar	4	3
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	–1 814	–485
Betald skatt	0	–1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**501**	**460**
Ökning/minskning rörelsefordringar	–5	10
Ökning/minskning rörelseskulder	–2 066	–4 484
Förändringar av rörelsekapital	**–2 071**	**–4 474**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 570**	**4 014**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förändringar i aktier och andelar	–37	—
Investeringar i inventarier	–1	–8
Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	2 403	—
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	–474	—
Förvärv av finansiella tillgångar	–1 957	–1 738
Avyttring av finansiella tillgångar	2 903	874
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**2 837**	**872**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Erhållna koncernbidrag	331	242
Lämnade koncernbidrag	–307	–70
Upptagna lån	8 633	5 893
Amortering av skuld	–9 920	–2 934
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**–1 263**	**3 131**
Årets kassaflöde	**4**	**–1 755**
Likvida medel vid periodens början	1	1 756
Likvida medel vid årets slut	**5**	**1**
Upplysningar om betalda räntor		
Erhållen ränta uppgick till	519	345
Betald ränta uppgick till	–304	–317
Upplysningar om likvida medel vid årets slut	5	1
Likvida medel består av bankmedel		

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

A1 Alternativa nyckeltal

Om nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Flera beskrivningar och analyser i denna årsredovisning presenterar utveckling och status på finansiella och aktierelaterade nyckeltal som inte definieras enligt IFRS (International Financial Reporting Standards). Nedanstående alternativa finansiella nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av måtten.

Se definitionerna på sidan 197.

1

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL (MSEK)	2022	2021
Räntebärande nettoskuld		
Skuld långfristiga räntebärande	17 888	27 205
Skuld kortfristiga räntebärande	15 983	5 418
Upplåggningskostnader lån	93	129
Likvida medel	–1 630	–1 593
Räntebärande nettoskuld	**32 334**	**31 159**
Belåningsgrad, netto%		
Räntebärande nettoskuld	32 334	31 159
Marknadsvärde fastigheter	69 231	62 596
Belåningsgrad, %	**46,7**	**49,8**
Räntetäckningsgrad, ggr		
EBITDA	3 304	1 868
Minus: Finansiella kostnader nyttjanderätts-tillgångar	–95	–88
Netto räntekostnader	873	831
Räntetäckningsgrad, ggr	**3,7**	**2,1**
Genomsnittlig skuldränta, %		
Genomsnittlig räntekostnad	1 087	812
Långfristiga räntebärande skulder	17 888	27 205
Upplåggningskostnader lån	93	129
Kortfristiga räntebärande skulder	15 983	5 418
Genomsnittlig skuldränta, %	**3,2**	**2,5**
Se not G2 för fullständig avstämning		
Investeringar, inkl. moderbolag exkl. förvärv	**863**	**990**

2

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL (MSEK)	2022	2021
Driftnetto Fastighetsförvaltning		
Hyresintäkter	3 062	2 279
Övriga fastighetsintäkter	255	143
Kostnader, exkl. fastighetsadministration	–245	–218
Driftnetto Fastighetsförvaltning före fastighetsadministration	**3 062**	**2 204**
Fastighetsadministration	–194	–177
Driftnetto Fastighetsförvaltning	**2 868**	**2 027**
Driftnetto Operatörsverksamhet		
Intäkter Operatörsverksamhet	2 347	851
Kostnader Operatörsverksamhet	–2 111	–1 151
Bruttoresultat	**236**	**–300**
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	330	278
Driftnetto Operatörsverksamhet	**566**	**–22**
EBITDA		
Totalt bruttoresultat, från respektive segment	3 104	1 727
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet	330	278
Plus: Avskrivningar inkluderade i Central administration	23	20
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	–153	–137
EBITDA	**3 304**	**1 868**
Cash earnings		
EBITDA	3 304	1 868
Plus: Finansiella intäkter	19	4
Minus: Finansiella kostnader	–1 022	–944
Minus: Finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar	–95	–88
Plus/Minus: Orealiserad omräkningsintäkt banktillgodohavanden	1	0
Minus: Aktuell skatt	–164	–128
Plus/Minus: Innehav utan bestämmande inflytande – andel av årets resultat	13	1
Cash earnings	**2 056**	**713**

1 2 Se förklaringar nästa sida.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

▶▶ Not A1, forts.

FORTS. AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL	2022	2021
EPRA NRV		
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	30 731	25 213
Plus: Omvärdering av rörelsefastigheter	3 220	2 365
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	–2 260	58
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	466	–12
Plus: Uppskjuten skatteskuld, fastigheter	5 538	4 281
EPRA NRV	**37 694**	**31 905**
Tillväxt EPRA NRV, i årstakt, %		
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	31 905	30 813
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	37 694	31 906
Tillväxt i EPRA NRV, i årstakt, %	**18,1**	**3,5**

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL PER AKTIE [1]	2022	2021
Totalresultat per aktie, SEK		
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	5 522	1 337
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	183 849 999
Totalresultat per aktie, SEK	**30,04**	**7,27**
Cash earnings per aktie, SEK		
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	2 056	713
Viktat genomsnitt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	183 849 999
Cash earnings per aktie, SEK	**11,18**	**3,88**
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK		
EPRA NRV, MSEK	37 694	31 905
Antal aktier vid årets slut	183 849 999	183 849 999
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK	**205,03**	**173,54**
Utdelning per aktie, SEK		
Utdelning, MSEK	460	—
Antal aktier vid tillfället för utdelning	183 849 999	183 849 999
Utdelning per aktie, SEK	**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]	157	157
Antal rum, periodens slut[2]	35 490	35 372
WAULT, år	15,0	14,0
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	69 231	62 596
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, MSEK	57 563	52 215
Marknadsvärde rörelsefastigheter, MSEK	11 669	10 380
RevPAR (rörelsefastigheter) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	811	295

[1] Totalt antal utestående aktier efter full utspädning uppgår till 183 849 999, varav 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier. Beräknat på totalt antal aktier för balansposter och viktat antal aktier för resultatposter.

[2] Pandox-ägda hotellfastigheter.

1 **FÖRKLARINGAR**

Finansiell risk

Pandox äger, förvaltar och utvecklar hotellfastigheter samt driver hotell. Risktagandet uttrycks i en målsättning om en belåningsgrad på 45–60 procent, beroende på marknadsutvecklingen och rådande möjligheter. Utöver belåningsgrad så är räntetäckningsgrad, genomsnittlig skuldränta och räntebärande nettoskuld relevanta kompletterande mått på Pandox finansiella risk.

2 **Tillväxt och lönsamhet**

Pandox övergripande mål är att öka kassaflödet och fastighetsvärdet och därigenom skapa utrymme för investeringar som stödjer företagets fortsatta expansion. Eftersom Pandox både äger och driver hotellfastigheter behövs flera mått för att mäta företagets måluppfyllelse i detta avseende. Tillväxt i cash earnings är Pandox primära fokus och det är också basen för vad som årligen ska delas ut till aktieägarna, det vill säga 30–50 procent av cash earnings med en genomsnittlig utdelningsandel om 40 procent över tid. Driftnetto skapar transparens och jämförbarhet mellan bolagets två rörelsesegment samt med andra fastighetsbolag. EBITDA mäter Pandox samlade operativa lönsamhet på ett enhetligt sätt.

3 **Substansvärde (EPRA NRV) och eget kapital**

Substansvärdet (EPRA NRV) är det samlade kapital Pandox förvaltar för sina aktieägares räkning. Pandox mäter långsiktigt substansvärde med utgångspunkt från balansräkningen justerat för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, som derivat och skatteskuld. Marknadsvärdet för rörelsefastigheter ingår också i beräkningen.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

▶▶ Not A1, forts.

Substansvärde enligt EPRA NRV, EPRA NTA och EPRA NDV

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Substansvärdet kan beräknas på olika sätt där framförallt tidsperspektivet och portföljens omsättningshastighet påverkar. Pandox har generellt ett industriellt och långsiktigt investeringsperspektiv.

Per 31 december 2022 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 197 för definitioner. EPRA NRV är det långsiktiga substansvärdet och utgår från balansräkningen med justering av poster som ej innebär en utbetalning i närtid, såsom goodwill, finansiella derivat, uppskjuten skatteskuld samt övervärde Rörelsefastigheter. EPRA NTA är detsamma som långsiktigt substansvärde med skillnaden att goodwill, som inte är hänförligt till uppskjuten skatt, skall återläggas samt att uppskjuten skatt kan marknadsvärderas med hänsyn till hur bolaget de senare åren genomfört fastighetstransaktioner. Då Pandox inte har någon goodwill samt har ett långsiktigt investeringsperspektiv medför det att värdet för NRV och NTA i Pandox fall blir detsamma. EPRA NDV är substansvärdet enligt eget kapital i balansräkningen med justering av goodwill (Pandox har ingen goodwill) och övervärde Rörelsefastigheter.

	31 dec 2022		31 dec 2021	
Substansvärde	MSEK	SEK/aktie[1)]	MSEK	SEK/aktie[1)]
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	30 731	167,15	25 213	137,14
Plus: Omvärdering av rörelsefastigheter	3 220	17,51	2 366	12,87
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	–2 260	–12,29	58	0,32
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	466	2,53	–12	–0,06
Plus: Uppskjuten skatteskuld	5 538	30,12	4 281	23,29
Substansvärde EPRA NRV, MSEK	**37 694**	**205,03**	**31 905**	**173,54**
Återläggs:	—	—	—	—
Substansvärde EPRA NTA, MSEK	**37 694**	**205,03**	**31 905**	**173,54**
Återläggs: derivat och uppskjuten skatt	–3 744	–20,36	–4 327	–23,54
Substansvärde EPRA NDV, MSEK	**33 951**	**184,67**	**27 578**	**150,00**

1) Antal aktier vid periodens slut

	31 dec 2022			31 dec 2021		
Belåningsgrad, MSEK	Hittills rapporterad belåningsgrad, %	Just.	Belåningsgrad, %, EPRA	Hittills rapporterad belåningsgrad, %	Just.	Belåningsgrad, %, EPRA
Långfristiga räntebärande skulder	17 888	—	17 888	27 205	—	27 205
Kortfristiga räntebärande skulder	15 983	—	15 983	5 418	—	5 418
Upplåggningskostnader lån	93	—	93	129	—	129
Netto rörelsefordringar och rörelseskulder	—	—	—	—	—	—
Exkludera: Likvida medel	–1 630	—	–1 630	–1 593	—	–1 593
Nettoskuld	**32 334**	—	**32 334**	**31 159**	—	**31 159**
Marknadsvärde fastigheter	69 231	—	69 231	62 596	—	62 596
Netto rörelsefordringar och rörelseskulder	—	58	58	—	264	264
Totalt fastigheter samt övriga tillämpliga tillgångar	**69 231**	**58**	**69 289**	**62 596**	**264**	**62 860**
Belåningsgrad, %	**46,7%**		**46,7%**	**49,8%**		**49,6%**

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 belåningsgran avser nettot av följande fortfristiga förelseposter: Skattefordran, kundfordringar, uppskjutna hyresfordringar, övriga fordringar, avsättningar, skatteskulder, leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

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 ägarstrukturen" sidan 32. De finansiella rapporterna per den 31 december 2022 är godkända av styrelse och vd den 6 mars och för fastställande vid årsstämman den 12 april 2023.

Koncernledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

Redovisningsprinciperna återfinns i respektive not när tillämpligt. För moderbolagets redovisningsprinciper se not J1. Dessa har följande indelning i noterna:

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Avser de principer, grunder, regler samt praxis som företaget tillämpar vid upprättande och utformningen av årsredovisningen.

! VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall.

1. Grunder för redovisningen

1.1 Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

1.2 Värderingsgrunder

Förvaltningsfastigheter och derivatinstrument redovisas löpande till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden eller i förekommande fall till upplupet anskaffningsvärde vad gäller finansiella skulder och finansiella tillgångar som inte är derivat.

1.3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp anges i miljoner kronor, om inte annat anges.

1.4 Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

1.5 Redovisning av förvärv

I redovisningsstandarden IFRS 3 framgår att förvärv ska klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. När det är en tillgång som förvärvas (ett så kallat asset purchase) omfattas förvärvet inte av IFRS 3. En individuell bedömning av förvärvets karaktär krävs för varje enskild transaktion. Samtliga Pandox förvärv klassificeras som tillgångsförvärv. Innan slutavräkning är upprättad eller legal omstrukturering genomförd så upprättas varje bokslut för att konsolidera förvärvade fastigheter, tillgångar och skulder utifrån tillgänglig information, genomgång och bedömning för att säkerställa tillämpning av Pandoxs 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

Ändringar som trätt i kraft 2022 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

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 valutekurs 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 2021-12-31	Medel jan–dec 2022	Ultimo 2022-12-31
CAD	7,063600	7,771200	7,706000
CHF	9,854468	10,594970	11,291476
DKK	1,375262	1,429031	1,496483
EUR	10,226900	10,631700	11,128300
GBP	12,179000	12,466900	12,581100
NOK	1,025408	1,052278	1,057179
SEK	1,000000	1,000000	1,000000

4. Konsolideringsprinciper

4.1 Bestämmande inflytande och förvärvsmetoden

Dotterföretag är företag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från moderbolaget.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Ägande i företag som ökas genom förvärv vid flera tillfällen redovisas som stegvisa förvärv. Sedan bestämmande inflytande

▶▶ Not B1, forts.

Strategi och verksamhet +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Hållbarhet +
Styrning +
Finansiellt –
Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Finansiella definitioner

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 bealtar 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.

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

C Intäkter och kostnader

C1 RÖRELSESEGMENT

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare (vd) för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet.

Pandox rörelsesegment utgörs av verksamhetsgrenarna Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet. Segment Fastighetsförvaltning förädlar och förvaltar fastigheter och tillhandahåller hotellokaler, men även andra typer av lokaler. Operatörsverksamheten äger hotellfastigheter samt bedriver egen hotellverksamhet. Ej fördelade poster är poster som inte är hänförbara till ett specifikt segment eller är gemensamt för de två segmenten, samt finansiella kostnader hänförliga till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16. Scandic Hotels Group och Fattal Hotels Group är hyresgäster som, var för sig, står för mer än 10 procent av intäkterna.

KONCERNEN 2022 Rörelsesegment, MSEK	Fastighetsförvaltning[3]	Operatörs-verksamhet[3]	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Summa
Intäkter Fastighetsförvaltningsverksamhet				
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter[1]	3 307	—	—	3 307
Intäkter Operatörsverksamhet	—	2 347	—	2 347
Nettoomsättning	**3 307**	**2 347**	**—**	**5 654**
Kostnader Fastighetsförvaltning	–439	—	—	–439
Kostnader Operatörsverksamhet[2]	—	–2 111	—	–2 111
Bruttoresultat	**2 868**	**236**	**—**	**3 104**
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	*2 868*	—	—	*2 868*
-varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	—	*236*	—	*236*
Central administration	—	—	–153	–153
Finansiella intäkter	—	—	19	19
Finansiella kostnader	—	—	–1 022	–1 022
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	–95	–95
Resultat före värdeförändringar	**2 868**	**236**	**–1 251**	**1 853**
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	1 185	—	—	1 185
Fastigheter, realiserade	–5	—	—	–5
Derivat, orealiserade	—	—	2 318	2 318
Resultat före skatt	**4 048**	**236**	**1 067**	**5 351**
Aktuell skatt	—	—	–164	164
Uppskjuten skatt	—	—	–983	–983
ÅRETS RESULTAT	**4 048**	**236**	**–80**	**4 204**

[1] Övriga intäkter, avseende statliga stöd uppgår till 117 MSEK. För helåret 2022 uppgick de omsättningsbaserade intäkterna i Fastighetsförvaltning till 1 020 MSEK.

[2] Inklusive avskrivningar på Rörelsefastigheter om 331 MSEK samt kostnadsreduktion avseende statliga stöd om 143 MSEK.

[3] Redovisning av förvaltningsintäkter redovisas över tid och fast ersättning erhålls i förskott. Rörlig ersättning i Fastighetsförvaltning sker i samband med avräkning som görs halvårsvis eller årsvis enligt avtal. Redovisning och betalning av intäkter i Operatörsverksamhet sker i samband med leverans av tjänst och/eller produkt.

Geografisk marknad, MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Inland	Övriga	Summa
Nettoomsättning									
Fastighetsförvaltning	860	190	249	264	802	54	697	191	**3 307**
Operatörsverksamhet	1	73	—	39	516	843	306	569	**2 347**
Fastigheter, marknadsvärde [1]	15 436	3 987	3 575	4 536	16 964	5 536	13 641	5 556	**69 231**
Investeringar i fastigheter [2]	247	48	34	14	243	179	65	32	**862**
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	365	536	—	**901**
Redovisat värde rörelsefastigheter	—	388	—	29	2 045	2 980	1 529	1 479	**8 450**
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 920	3 950	3 578	5 268	15 974	4 624	14 680	5 298	**71 292**

[1] Inkluderar även rörelsefastigheters verkliga värde om 11 669 MSEK.

[2] Inkluderar investeringar i inventarier/inredning i rörelsefastigheter 31 MSEK.

Strategi och verksamhet +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Hållbarhet +
Styrning +
Finansiellt −
Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Finansiella definitioner

▶▶ Not G1 forts.

KONCERNEN 2021 Rörelsesegment, MSEK	Fastighetsförvaltning[3]	Operatörs-verksamhet[3]	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Summa
Intäkter Fastighetsförvaltningsverksamhet				
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter[1]	2 422	—	—	2 422
Intäkter Operatörsverksamhet	—	851	—	851
Nettoomsättning	2 422	851	—	3 273
Kostnader Fastighetsförvaltning	–395	—	—	–395
Kostnader Operatörsverksamhet[2]	—	–1 151	—	–1 151
Bruttoresultat	2 027	–300	—	1 727
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	*2 027*	—	—	2 027
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	—	*–300*	—	–300
Central administration	—	—	–157	–157
Finansiella intäkter	—	—	4	4
Finansiella kostnader	—	—	–944	–944
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	–88	–88
Resultat före värdeförändringar	2 027	–300	–1 185	542
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	–368	—	—	–368
Fastigheter, realiserade	–18	–10	—	–28
Derivat, orealiserade	—	—	740	740
Resultat före skatt	1 641	–310	–445	886
Aktuell skatt	—	—	–128	–128
Uppskjuten skatt	—	—	–149	–149
ÅRETS RESULTAT	1 641	–310	–722	609

[1] Övriga intäkter avseende statliga stöd uppgår till 26 MSEK. För helåret 2021 uppgick de omsättningsbaserade intäkterna i Fastighetsförvaltning till 375 MSEK.
[2] Inklusive avskrivningar på Rörelsefastigheter om 279 MSEK samt kostnadsreduktion avseende statliga stöd om 185 MSEK.
[3] Redovisning av förvaltningsintäkter redovisas över tid och fast ersättning erhålls i förskott. Rörlig ersättning i Fastighetsförvaltning sker i samband med avräkning som görs halvårsvis eller årsvis enligt avtal. Redovisning och betalning av intäkter i Operatörsverksamhet sker i samband med leverans av tjänst och/eller produkt.

Geografisk marknad, MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Inland	Övriga	Summa
Nettoomsättning									
Fastighetsförvaltning	610	105	165	217	623	44	484	174	2 422
Operatörsverksamhet	1	44	0	22	212	292	143	138	851
Fastigheter, marknadsvärde[1]	14 796	3 502	3 309	3 978	16 334	4 499	12 170	5 008	62 596
Investeringar i fastigheter[2]	173	46	35	21	241	292	102	72	982
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	482	—	482
Realiserad värdeförändring fastigheter	–6	–16	0	—	—	—	–6	—	–28
Redovisat värde rörelsefastigheter	—	340	—	29	2 616	2 679	970	1 380	8 015
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	15 599	3 505	3 311	4 671	14 794	3 760	13 185	4 982	63 807

[1] Inkluderar även rörelsefastigheters verkliga värde om 10 380 MSEK.
[2] Inkluderar investeringar i inventarier/ombyggnad i rörelsefastigheter 89 MSEK.

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

C2 INTÄKTER

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Hyresintäkter
Hyresintäkter från Fastighetsförvaltning redovisas linjärt baserat på villkoren i avtalen. Hyresintäkter avser lokalytor för hotellverksamheter samt till mindre del även hyresintäkter från lokalhyror.

Övriga fastighetsintäkter och statliga bidrag
Övriga fastighetsintäkter utgörs huvudsakligen av utdebiterade kostnader för värme, el och fastighetsskatt och redovisas linjärt baserat på villkoren i avtalen.

Statliga bidrag inom fastighetsförvaltning redovisas som en övrigt intäkt och redovisas i resultaträkningen när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och i samma period som de kostnader det avser att täcka.

Intäkter från Operatörsverksamheten
Intäkter från Operatörsverksamheten avser de hotellverksamheter som bedrivs i Pandox egen regi. Intäkterna kommer i huvudsak från logi, mat och dryck samt konferensverksamhet. Intäkter från hotelloperatörsverksamheten redovisas i den period då tjänsterna utförs.

Intäkter från fastighetsförsäljning
Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt.

Pandox intäkter hänför sig till segmenten Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet.

Intäkter från Fastighetsförvaltningen 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 balansdagens kurs. De sammanlagda variabla hyresintäkter ingår med 1 020 (373) MSEK av de av totala hyresintäkterna om 3 052 (2 279) MSEK under 2022.

Segmentet Operatörsverksamhet genererar intäkter från hotell som bedrivs i Pandox egen regi. Inom segmentet tillfaller hotellens intäkter såsom logiintäkter, intäkter för mat och dryck samt konferensintäkter Pandox i sin helhet. De sammanlagda intäkterna inom Operatörsverksamheten uppgår till 2 347 (851) MSEK.

Återstående genomsnittlig hyreskontrakts längd vid räkenskapsårets slut uppgick till 15,0 (14,0) 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 är framräknade utifrån utfall rörliga ersättningar 2022 och utgör således en uppskattning.

KONCERNEN
HYRESINTÄKTER, FÖRFALLOSTRUKTUR KONTRAKTERAD HYRA

MSEK	2022	2021
Hyresintäkter		
Förfaller till betalning inom ett år	2 846	3 017
Förfaller till betalning mellan 1–5 år	14 803	12 870
Förfaller till betalning senare än 5 år	26 346	26 185
Summa	**43 996**	**42 072**

Cirka 1,7 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
Fastighetsförvaltning
Pandox har tagit del av statligt omställningsstöd i Norge, Sverige samt Danmark om totalt motsvarande 117 (26) MSEK under 2022, 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 Operatörsverksamhet.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

C3 ARVODE OCH ERSÄTTNING TILL REVISORER

ERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
PwC				
Revisionsuppdrag	–10,9	–11,0	–5,1	–4,5
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget [1]	–0,9	–1,1	–0,2	–0,5
(varav till moderbolagets revisor PricewaterhouseCoopers AB)	*–0,2*	*–0,5*	*—*	*—*
Skatterådgivning [1]	–0,2	–0,2	—	—
(varav till moderbolagets revisor PricewaterhouseCoopers AB)	*—*	*—*	*—*	*—*
Övriga tjänster [1]	–0,2	–0,6	–0,2	–0,4
(varav till moderbolagets revisor PricewaterhouseCoopers AB)	*–0,2*	*–0,4*	*—*	*—*
Övriga revisorer				
Revisionsuppdrag	–2,7	–2,0	—	—
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–0,1	–0,2	—	—
Skatterådgivning	–0,2	–0,1	—	—
Övriga tjänster	–0,1	—	—	—
Summa	**–15,3**	**–15,0**	**–5,5**	**–5,4**

[1] Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser bland annat granskning statliga bidrag samt taxonomianalys.

C4 KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING

KONCERNEN

MSEK	**2022**	**2021**
Driftskostnader	–43	–39
Underhållskostnader	–55	–47
Fastighetsskatt	–123	–116
Fastighetsadministration	–194	–177
Övriga förvaltningskostnader	–24	–16
Summa	**–439**	**–395**

I driftskostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten och fastighetsskötsel. Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system.

En del av driftskostnaderna och fastighetsskatten vidaredebiteras till hyresgästerna. Dessa intäkter redovisas under rubriken "Övriga fastighetsintäkter" i resultaträkningen, 102 (88) MSEK. Fastighetsadministrationen om –194 (–177) MSEK utgör bland annat kostnader för bokföring, revision, legal rådgivning och övriga administrationsrelaterade kostnader.

C5 KOSTNADER OPERATÖRSVERKSAMHET

KONCERNEN

MSEK	**2022**	**2021**
Personalkostnader [1]	–788	–384
Marknadsföring och försäljning	–156	–75
Reparation och underhåll	–78	–56
Fastighetsskatt	–94	–67
Övriga driftskostnader	–773	–406
Avskrivningar	–330	–278
Kostnadsreduktion statliga bidrag avseende fasta kostnader, lokala skatter och avgifter samt övrigt [1]	108	115
Summa	**–2 111**	**–1 151**

[1] Statliga bidrag har reducerat posten med 143 (185) MSEK varav kostnadsreduktion personalkostnader uppgår till 34 (70) MSEK. Se vidare Not C7 för fördelning statliga bidrag Operatörsverksamhet.

I kostnader för Operatörsverksamheten ingår kostnader för personal, administration, marknadsföring, underhåll samt driftskostnader. Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Utöver det ingår även avskrivningar på rörelsefastigheterna som redovisas till bokfört värde och belastas med årliga avskrivningar. Rörelsefastigheterna redovisas till anskaffningsvärde vilket löpande minskas med avskrivningar.

C6 RÖRELSENS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG

KONCERNEN

MSEK	**2022**	**2021**
Personalkostnader [1]	–908	–516
Kostnad såld vara	–156	–75
Underhåll	–135	–103
Drift och administration	–1 048	–649
Fastighetsskatt	–216	–183
Avskrivningar	–349	–292
Kostnadsreduktion statliga bidrag avseende fasta kostnader, lokala skatter och avgifter samt övrigt [1]	108	115
Summa	**–2 703**	**–1 703**

[1] Statliga bidrag har reducerat posten med 143 (185) MSEK varav 34 MSEK (70) 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.

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

C7 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Kortfristiga ersättningar
Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls. En skuld redovisas för den förväntade kostnaden för bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

Avgiftsbestämda pensionsplaner
Avgiftsbestämda planer är planer för ersättningar efter avslutad anställning enligt vilka ett företag betalar fastställda avgifter till ett annat företag (normalt sett ett försäkringsbolag) och inte har någon legal förpliktelse eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultatet i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

Kapitalförsäkringar för anställda
Företaget har avgiftsbestämda kapitalförsäkringar för anställda som har en pensionspremie som överstiger 10 prisbasbelopp, den delen som enligt företagets pensionspolicy överstiger 10 prisbasbelopp är placerad i en kapitalförsäkring, premien definieras i procent av lön med hänsyn tagen till lön och ålder, kapitalförsäkringarna är pantsatta till de anställda. Kapitalförsäkring skuldförs till beräknad skuld och motsvaras av en av moderbolaget ägd tillgång.

Incitamentsprogram för anställda
Pandox incitamentsprogram redovisas i enlighet med IFRS 2. Programmet ger upphov till ett åtagande gentemot programdeltagarna vilket värderas till verkligt värde och redovisas som en kostnad med en motsvarande ökning av avsättningar. Det verkliga värdet beräknas per utgången av varje rapportperiod. Kostnader inklusive sociala avgifter fördelas och avsättningen ackumuleras över programmets intjänandeperiod.

Statliga bidrag
Inom Operatörsverksamhet har Pandox valt att utifrån verksamhetens art nettoredovisa samtliga statliga bidrag som en kostnadsreduktion och presenteras inom kostnader operatorsverksamhet i koncernens resultaträkning. Statliga stöd redovisas i resultaträkningen när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas.

Koncernens och moderbolagets lönekostnader och styrelsearvoden uppgår till –933,4 (–505,2) MSEK och presenteras i nedanstående tabell.

LÖNER, ARVODEN OCH FÖRMÅNER

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	2022	2021	2022	2021
Styrelsens ordförande				
Christian Ringnes	–1,0	–0,9	–1,0	–0,9
Övriga styrelseledamöter				
Ann-Sofi Danielsson	–0,6	–0,5	–0,6	–0,5
Jeanette Dyhre Kvisvik	–0,4	–0,4	–0,4	–0,4
Bengt Kjell	–0,8	–0,8	–0,8	–0,8
Jon Rasmus Aurdal	–0,5	–0,5	–0,6	–0,5
Jakob Iqbal	–0,5	–0,5	–0,5	–0,5
Verkställande direktören				
Liia Nõu				
Grundlön	–6,1	–2,0	–6,1	–2,0
Rörlig ersättning	–2,6	–1,2	–2,6	–1,2
Incitamentsprogram	–3,0	–0,4	–3,0	–0,4
Anders Nissen				
Grundlön	–	–3,5	–	–3,5
Rörlig ersättning	–	–	–	–
Incitamentsprogram	–	–	–	–
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	–19,9	–18,7	–19,9	–18,7
Rörlig ersättning	–6,1	–4,8	–6,1	–4,8
Andra ersättningar[1]	–7,8	–6,4	–1,2	–0,6
Incitamentsprogram	–14,1	–6,1	–12,4	–5,3
Övriga anställda	–712,5	–359,7	–31,1	–30,4
Incitamentsprogram	–4,7	–2,6	–3,2	–2,6
Summa	**–780,7**	**–409,0**	**–89,5**	**–73,1**

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	2022	2021	2022	2021
Avtalsenliga pensionskostnader				
Verkställande direktör – Liia Nõu	–2,2	–0,7	–2,2	–0,7
Verkställande direktör – Anders Nissen	–	–1,2	–	–1,2
Övriga ledande befattningshavare	–5,3	–5,3	–5,3	–5,3
Övriga anställda	–28,1	–20,8	–6,4	–5,4
Summa	**–35,6**	**–28,0**	**–13,9**	**–12,6**
Sociala kostnader inkl. löneskatt				
Styrelsens ordförande	–0,1	–0,1	–0,1	–0,1
Övriga styrelseledamöter	–0,5	–0,6	–0,5	–0,6
Verkställande direktör – Liia Nõu	–4,2	–1,4	–4,2	–1,4
Verkställande direktör – Anders Nissen	–	–1,3	–	–1,3
Övriga ledande befattningshavare	–12,9	–10,6	–12,3	–10,6
Övriga anställda	–99,4	–54,2	–12,7	–10,4
Summa	**–117,1**	**–68,2**	**–29,8**	**–24,4**
Summa	**–933,4**	**–505,2**	**–133,2**	**–110,1**

[1] En ledande befattningshavare fakturerar sin ersättning.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

▶▶ Not C7, 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 närvarar inte verkställande direktören eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frångående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frångå riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

Strategi och verksamhet +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Hållbarhet +
Styrning +
Finansiellt –
Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Finansiella definitioner

▶▶ Not C7 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 2022:

Christian Ringnes, styrelseordförande
Jakob Iqbal
Jon Rasmus Aurdal
Bengt Kjell
Ann-Sofi Danielsson
Jeanette Dyhre Kvisvik

Ledande befattningshavare 2022:

Liia Nõu CEO
Anneli Lindblom CFO
Lars Häggström
Jonas Törner
Aldert Schaaphok
Martin Creydt
Anders Berg
Caroline Tivéus
Mattias Bernunger, from 2022-07
Tobias Ekman, from 2022-09
Erik Möller, tom 2022-06
Karmen Bergholcs, tom 2022-10

Styrelse och ledande befattningshavare 2022:

Antal Moderbolaget: 15, varav 6 kvinnor
Antal Koncernen: 16, varav 6 kvinnor

Medelantalet anställda under 2022 uppgick till 1 084 (554) personer, fördelningen på länder och kön framgår nedan.

	Koncernen		Moderbolaget	
Medelantal anställda	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Kvinnor	540	276	19	20
Män	544	278	21	21
Summa	**1 084**	**554**	**40**	**41**
Styrelse				
Kvinnor	2	2	2	2
Män	4	4	4	4
Summa	**6**	**6**	**6**	**6**
Ledande befattningshavare				
Kvinnor	4	3	4	3
Män	6	7	5	6
Summa	**10**	**10**	**9**	**9**
Medelantal anställda per land				
Sverige	40	41	40	41
Belgien	331	136	—	—
Tyskland	242	139	—	—
Kanada	218	94	—	—
Danmark	18	22	—	—
Finland	24	19	—	—
Norge	1	1	—	—
Nederländerna	32	23	—	—
Storbritannien	178	79	—	—
Summa	**1 084**	**554**	**40**	**41**

Statliga bidrag

Operatörsverksamhet

Pandox har under 2022 dragit förd el av statliga bidrag om motsvarande cirka 259 (267) MSEK varav 143 (185) MSEK har redovisats i resultaträkningen som en kostnadsreduktion inom Kostnader Operatörsverksamhet. Totalt har 34 (70) MSEK har reducerat kostnader för personal i resultaträkningen. För samlad information kring statliga bidrag, se förvaltningsberättelsen.

STATLIGA BIDRAG REDOVISADE I RESULTATRÄKNINGEN

	Koncernen	
MSEK	**2022**	**2021**
Operatörsverksamhet		
Redovisad kostnadsreduktion inom kostnader operatörsverksamhet	143	185
Varav lönestöd inklusive sociala avgifter	*34*	*70*
Varav stöd avseende fasta kostnader	*108*	*110*
Varav statliga bidrag rörande lokala skatter och avgifter	—	*3*

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Hållbarhet +
Styrning +
Finansiellt –
Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Finansiella definitioner

D Skatt

D1 SKATT

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, förutom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital och då även tillhörande skatteeffekt inkluderas.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, och uppskjutna skattesskulder och fordringar redovisas i balansräkningen för alla temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Redovisat värde på uppskjutna skattefordringar och underskottsavdrag prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras om det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas helt eller delvis.

Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats per balansdagen och förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Den temporära skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder vid ett tillgångsförvärv redovisas inte som uppskjuten skatt.

! VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Pandox förfogar över skattemässiga förlustavdrag. Pandox har värderat de underskottsavdrag, enligt gällande skatteregler, som kommer att kunna nyttjas mot framtida prognostiserade vinster. Pandox kan dock inte lämna några garantier för att dagens, eller nya skatteregler inte innebär begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen.

SKATT I RESULTATRÄKNINGEN

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	–164	–128	–17	–1
Uppskjuten skatt	–983	–149	–49	–226
Summa	**–1 147**	**–277**	**–66**	**–227**

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	2022	2021	2022	2021
Skatt				
Redovisat resultat före skatt	5 351	886	2 335	1 116
Inkomstskatt beräkning enligt gällande skattesats	–1 100	–185	–481	–230
Skatt hänförlig till tidigare år	54	–34	—	—
Ej skattepliktiga intäkter[1]	158	333	419	4
Ej avdragsgilla kostnader	–290	–388	–3	–1
Övrigt	3	—	—	—
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	25	11	—	—
Underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	–17	–93	—	—
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	76	5	—	—
Justering av temporära skillnader	26	11	0	0
Förändrad skattesats[2]	–29	43	—	—
Effekt skatt utländska bolag	–45	18	—	—
Årets skatt enligt resultaträkningen	**–1 147**	**–277**	**–65**	**–227**

[1] Skattefri kapitalvinst med anledning av koncernintern försäljning av aktier i dotterbolag.
[2] Fr o m 1 april 2023 höjs bolagsskattesatsen i Storbritannien till 25% och den 1 januari 2023 sänktes bolagsskattesatsen i Österrike till 24%.

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Hållbarhet +
Styrning +
Finansiellt −
Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Finansiella definitioner

▶▶ Not D1, forts.

KONCERNEN UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Ingående balans underskottsavdrag	**155**	**372**	**11**	**143**
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	61	5	0	0
Förvärv	11	—	—	—
Tillkommande underskottsavdrag	20	94	—	—
Utnyttjade underskottsavdrag	–51	–157	–11	–132
Omklassificering	—	–168	—	—
Omräkningsdifferens	10	9	—	—
Utgående balans	**206**	**155**	**0**	**11**
Ingående balans räntederivat	**12**	**165**	**45**	**144**
Justerad ingående balans	—	–1	—	—
Årets förändring	—	–151	–38	–99
Omklassificering till skulder	–12	—	—	—
Omräkningsdifferens	—	–1	—	—
Utgående balans	**0**	**12**	**7**	**45**
Ingående balans övriga temporära skillnader	**82**	**94**	**6**	**2**
Justerad ingående balans	–12	35	—	—
Årets förändring	26	–52	1	4
Omräkningsdifferens	3	5	—	—
Utgående balans	**99**	**82**	**7**	**6**
Utgående balans skattefordringar	**305**	**249**	**14**	**62**

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott beräknas uppgå till 2 892 (2 814) MSEK den 31 december 2022. Uppskjuten skattefordran har beräknats på 1 580 (1 339) MSEK av underskotten. Uppskjuten skattefordran har inte redovisats på skattemässiga underskott av 1 313 (1 475) MSEK där avräkning mot framtida beskattningsbara vinster är att anses vara osäker.

Årets förändring av uppskjuten skattefordran har redovisats över resultaträkningen förutom omräkningsdifferens på utländska underskott.

KONCERNEN UPPSKJUTEN SKATTESKULD

MSEK	Förvaltnings-fastigheter	Rörelse-fastigheter	Obeskattade reserver	Övriga temporära skillnader	Räntederivat	Summa
Ingående balans 1 jan 2021	**3 774**	**452**	**48**	**33**	**—**	**4 307**
Justerad ingående balans	—	—	—	–4	—	–4
Förändring redovisad i resultaträkningen	55	17	17	–5	—	84
Omklassificering	–22	–154	—	—	—	–176
Omräkningsdifferens	56	12	1	1	—	70
Utgående balans 31 dec 2021	**3 863**	**327**	**66**	**25**	**—**	**4 281**
Ingående balans 1 jan 2022	**3 863**	**327**	**66**	**25**	**—**	**4 281**
Justerad ingående balans	—	—	—	4	1	5
Förändring redovisad i resultaträkningen	492	–6	126	–12	476	1 076
Försäljning	–1	—	—	—	—	–1
Omklassificering	0	—	—	—	–12	–12
Förvärv	30	—	—	—	—	30
Omräkningsdifferens	123	29	5	1	1	159
Utgående balans 31 dec 2022	**4 507**	**350**	**197**	**18**	**466**	**5 538**

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.

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

E Tillgångar

E1 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

S ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter samt värdestegringar. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda, klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde i enlighet med IAS 40. Värdering sker enligt Nivå 3 i IFRS värderingshierarki och baseras på marknadsvärden som skulle utgöra det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden. Den generella definitionen av Nivå 3 är att värderingen baseras på antaganden och bedömningar från företagets sida.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter, därefter till verkligt värde vid varje bokslutstillfälle. Tillkommande utgifter aktiveras då det är sannolikt att företaget erhåller ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna, med andra ord att utgiften är värdehöjande. Övriga underhållsutgifter samt reparationer resultatförs i den period de uppstår.

Rörelsefastigheter som omklassificeras till förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde vid omklassificeringstidpunkten.

Förändringar i verkligt värde redovisas över resultaträkningen och fördelas på realiserade och orealiserade värdeförändringar. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar för under kvartalet 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 då flertalet av Pandox lånevillkor kräver det. 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 2022 har 152 av totalt 157 antal fastigheter externvärderats.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i balansräkningen. Rörelsefastigheter däremot redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och nedskrivningar i balansräkningen. Marknadsvärdet för Pandox samtliga fastighetsslag redovisas i informationssyfte bland nyckeltalen och ingår i EPRA NRV-beräkningarna.

! VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Antaganden kassaflöde

Pandox hotellhyresavtal är i huvudsak omsättningsbaserade, med eller utan en kontrakterad miniminhyra, vilket betyder att hoteloperatörens omsättning har en direkt påverkan på hyresintäkternas storlek. Vid bedömningen av en hotellfastighets framtida intjäningsförmåga beräknas, utöver ett landspecifikt inflationsantagande, de underliggande intäkterna i operatörens (hyresgästens) verksamhet med beaktande och analys av marknadsläget med fokus på utbud, exempelvis att nya hotell byggs eller att hotell upphör med sin verksamhet. Hur efterfrågan utvecklas från exempelvis fritids-/affärs-/eller mötessegmenten samt effekter på hotellens beläggning, snittpris och marknadsandelar i sin konkurrentgrupp. Utifrån marknadsanalysen och hotellspecifika bedömningar (exempelvis nyligen genomförda renoveringar) beräknas operatörens intäkter, prognosticerat per intäktskategori (hotellrum, mötesrum, mat och dryck etc.) och den omsättningsbaserade hyran appliceras enligt avtal för att på så sätt beräkna total omsättningshyra. Generellt sett uppgår de procentuella hyrorna för rumsintäkter till 25–40 procent och övriga intäkter till 5–15 procent. I de fall den beräknade omsättningshyran understiger kontrakterad miniminivå används miniminhyresnivån som inbetalning. Med fastighetskostnader avses drift, underhåll, fastighetsskatt, försäkring och tomträttsavgäld.

Antaganden avkastningskrav

Direktavkastningskraven tar sin utgångspunkt i marknadens direktavkastningskrav som i mån av tillgång härletts ur försäljningar av jämförbara hotellfastigheter. I brist på sådan information väger Pandox samman information om historiska hotellfastighetstransaktioner och ortsprismetoden med fokus på hotellfastighetens skick (tekniskt, produktmässigt), läge (ort, mikroläge), utvecklingsmöjligheter (tillbyggnad, utbyggnad, ändamålsenliga ytor) samt operatörens hyresbetalningsförmåga, hyresavtalets konstruktion och längd, hyresgarantier och finansiella kovenanter.

Avkastningskraven har under 2022 ökat något, drivet bland annat av stigande finansieringskostnader. Fortsatt präglas marknaden av stigande inflation som delvis beror på yttre faktorer såsom höga energipriser delvis till följd av kriget i Ukraina.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt −

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

▶▶ Not B1 forts.

Förändring per geografisk marknad framgår av nedanstående tabeller:

PER GEOGRAFISK MARKNAD 31 DECEMBER 2022

MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Inland	Övriga	Summa
Ingående balans	**14 796**	**3 153**	**3 308**	**3 954**	**11 354**	**912**	**11 355**	**3 383**	**52 215**
Förvärv	—	—	—	—	—	366	—	—	366
Investeringar i befintlig portfölj	248	21	34	13	47	11	49	9	432
Avyttringar	–109	—	—	–17	—	—	—	—	–126
Omklassificeringar	—	—	—	—	878	—	—	—	878
Värdeförändring orealiserad	494	97	129	226	–156	–6	428	–27	1 185
Värdeförändring realiserad	7	—	—	–12	—	—	—	—	–5
Valutakursförändring	—	277	104	347	1 001	98	451	341	2 619
Utgående balans	**15 436**	**3 548**	**3 575**	**4 511**	**13 124**	**1 380**	**12 283**	**3 706**	**57 563**

PER GEOGRAFISK MARKNAD 31 DECEMBER 2021

MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Inland	Övriga	Summa
Ingående balans	**14 573**	**2 669**	**3 035**	**3 851**	**11 962**	**870**	**9 878**	**3 343**	**50 181**
Förvärv	—	—	—	—	—	—	482	—	482
Investeringar i befintlig portfölj	173	17	35	16	151	71	64	36	563
Omklassificeringar	—	428	—	—	–623	—	—	—	–195
Värdeförändring orealiserad	56	–8	13	15	–358	–45	52	–93	–368
Värdeförändring realiserad	–6	–12	0	—	—	—	—	—	–18
Valutakursförändring	—	59	225	72	222	16	879	97	1 570
Utgående balans	**14 796**	**3 153**	**3 308**	**3 954**	**11 354**	**912**	**11 355**	**3 383**	**52 215**

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt −

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

▶▶ Not B1 forts.

KALKYLANTAGANDEN PER GEOGRAFISKT OMRÅDE 2022

	Verkligt värde, MSEK	Direktavkastningskrav		Diskonteringsränta	
		Intervall, %	Snitt, %	Intervall, %	Snitt, %
Sverige	15 436	4,1–6,2	5,1	6,4–8,5	7,4
–varav Stockholm	*5 840*	*4,1–5,8*	*4,8*	*6,4–8,0*	*7,1*
–varav Göteborg	*2 993*	*4,3–6,2*	*4,7*	*6,5–8,4*	*7,0*
–varav Malmö	*1 366*	*4,8–6,0*	*5,1*	*7,0–8,3*	*7,3*
–varav Övriga Sverige	*5 236*	*5,3–6,2*	*5,8*	*7,5–8,5*	*8,0*
Danmark	3 548	4,8–6,3	5,3	6,8–8,4	7,4
Norge	3 575	4,4–8,3	5,7	6,5–10,3	7,7
Finland	4 511	4,7–8,0	5,6	6,7–10,1	7,6
Tyskland	13 124	5,0–6,4	5,8	7,2–8,9	8,0
Belgien	1 380	6,0–6,3	6,2	8,1–8,4	8,3
Storbritannien, Irland	12 283	5,3–6,8	5,9	7,5–9,1	8,2
Övriga	3 706	5,4–6,4	5,8	7,2–8,2	7,6
Summa	**57 563**	**4,1–8,3**	**5,6**	**6,3–10,4**	**7,8**

KALKYLANTAGANDEN PER GEOGRAFISKT OMRÅDE 2021

	Verkligt värde, MSEK	Direktavkastningskrav		Diskonteringsränta	
		Intervall, %	Snitt, %	Intervall, %	Snitt, %
Sverige	14 796	4,2–6,6	5,2	6,2–8,6	7,2
–varav Stockholm	*5 627*	*4,2–5,8*	*4,9*	*6,2–7,8*	*6,9*
–varav Göteborg	*2 911*	*4,3–6,1*	*4,7*	*6,3–8,1*	*6,7*
–varav Malmö	*1 303*	*4,9–6,0*	*5,2*	*6,9–8,0*	*7,2*
–varav Övriga Sverige	*4 955*	*5,4–6,6*	*5,8*	*7,4–8,6*	*7,8*
Danmark	3 153	4,8–6,2	5,3	6,8–8,2	7,3
Norge	3 308	4,2–8,3	5,6	6,2–10,3	7,6
Finland	3 954	4,4–8,0	5,6	6,4–10,0	7,6
Tyskland	11 354	4,8–6,4	5,5	6,8–8,4	7,5
Belgien	912	6,0–6,1	6,0	8,0–8,1	8,0
Storbritannien, Irland	11 355	4,9–6,7	5,5	6,9–8,7	7,5
Övriga	3 383	5,2–6,1	5,6	6,9–7,8	7,3
Summa	**52 215**	**4,2–8,3**	**5,4**	**6,2–10,3**	**7,4**

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

▶▶ 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 2022, MSEK	Värdeeffekt 2021, MSEK
Direktavkastningskrav	+/–0,5PP	–4 731/+5 662	–4 395/+5 284
Valutakursförändring	+/–1%	+/–421	+/–374
Hyresintäkter	+/–1%	+/–556	+/–427
Diskonteringsränta [1]	+/–0,5PP	–3 483/+3 963	–3 297/+3 773
Driftnetto [2]	+/–1%	+/–532	+/–395

[1] Värdet avser nivå utgång 2022 baserat på 31 omsättningsbaserade hyresavtal utan kontrakterad miniminivå och 78 (av 96) omsättningsbaserade hyresavtal med kontrakterad miniminivå som genererade rörlig hyra utöver miniminivå. I hyresavtal med kontrakterad miniminivå genereras omsättningsbaserad hyra först när ackumulerad hyra överstiger miniminivån.

I omsättningsbaserade hyresavtal utan miniminivå påverkas hyresintäkterna omedelbart av förändring i RevPAR. För omsättningsbaserade hyresavtal med kontrakterad minimihyra gäller att rörlig hyra endast utgår när den ackumulerade totalhyran överstiger den ackumulerade minimihyran – först då påverkas hyresintäkterna av en förändring i RevPAR. För fasta hyresavtal sker normalt årlig indexering.

Känslighetsanalysen utgår från det förenklade antagandet att en förändring i hyresintäkten är evig.

EFFEKT AV REVPAR-FÖRÄNDRING PER 31 DECEMBER 2022:

Förvaltningsfastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt, MSEK
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/–1%	+/–20

Hotellfastigheterna innehåller framför allt ytor för hotelländamål vilka är fullt uthyrda (fastighetsförvaltning) alternativt drivs i egen regi (operatörsverksamhet) och har en vakansgrad om 0 procent. Andra lokalytor, till exempel kontor och butiker, utgjorde 2022 drygt 1 procent av total fastighetsyta med en vakansgrad om cirka 14 procent. Sammantaget uppgick total vakansgrad i Pandox fastighetsportfölj därmed till cirka 0,2 procent 2022.

Väsentliga åtaganden för investeringar i hotellfastigheter

Per 31 december 2022 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 2 035 MSEK, varav 1 212 MSEK förväntas genomföras under 2023. Under 2022 uppgick totala investeringar och underhåll till motsvarande cirka 863 MSEK respektive 55 MSEK.

Större pågående och framtida projekt utgörs av DoubleTree by Hilton Brussels City, Radisson Blu Glasgow, Hotel Pomander, NH Brussels Louise, Leonardo Galway, Frankfurt Airport Hotel Kelsterbach, Hotel Mayfair Copenhagen, Quality Grand Borås samt det gemensamma investeringsprogrammet om totalt ca 700 MSEK tillsammans med Scandic.

SPECIFIKATION AV FASTIGHETSINTÄKTER OCH RELATERADE KOSTNADER

MSEK	2022	2021	2020
Hotellhyror			
Fast hyra	193	284	300
Omsättningsbaserad hyra i hyresavtal utan kontrakterad miniminivå	636	341	239
Minimihyra i hyresavtal med kontrakterad miniminivå	1 786	1 578	1 633
Omsättningsbaserad hyra i hyresavtal med kontrakterad miniminivå	383	32	10
Summa hotellhyror	2 999	2 235	2 182
Övriga fastighetsintäkter			
Övrig hyra (lokaler, butiker, mobilmaster etc)	53	44	46
Övriga intäkter (tillägg, stöd etc)	255	143	172
Summa övriga fastighetsintäkter	308	187	218
Summa totala fastighetsintäkter	3 307	2 422	2 400
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld) [1]	–245	–218	–215

[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 E3. Av nedanstående tabell framgår förändringen av förvaltningsfastigheternas verkliga värde:

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

MSEK	2022	2021
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari)	52 215	50 181
+ Förvärv [1]	365	482
+ Investeringar i befintlig portfölj	432	563
– Avyttringar	–126	–
+/– Omklassificeringar [2]	878	–195
+/– Värdeförändring orealiserad	1 185	–368
+/– Värdeförändring realiserad	–5	–18
+/– Valutakursförändring	2 619	1 570
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (31 december)	57 563	52 215

[1] Förvärv NH Brussels Louise.

[2] Omklassificering av två hotellfastigheter från Operatörsverksamhet.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på respektive rad.

Strategi och verksamhet +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Hållbarhet +
Styrning +
Finansiellt –
Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

E2 RÖRELSEFASTIGHETER

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

De fastigheter som används i Operatörsverksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar enligt IAS 16.

Rörelsefastigheterna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

En tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs löpande. Avskrivningstiden uppgår till mellan 3 och 200 år beroende på vilken komponent som avses.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader, linjär avskrivningsmetod tillämpas.

– Stomme	150–200 år
– Tak	50 år
– Fasad	50 år
– Inre ytskikt	20 år
– Installationer	25 år
– Badrum	25 år
– Specialanpassningar	50 år
– Fast inredning	15–25 år
– Markanläggningar	28 år
– Inventarier/inredning	3–25 år

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

KONCERNEN

MSEK	31 dec 2022	31 dec 2021
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	7 484	6 836
Omklassificering	–1 044	82
Förvärv	375	—
Investeringar	75	188
Försäljningar/Utrangeringar	–16	–91
Omföring från pågående ny-/ombyggnation	50	197
Omräkningsdifferens	629	272
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7 553**	**7 484**
Ingående avskrivningar	–1 170	–1 142
Omklassificering	76	87
Försäljningar/Utrangeringar	16	91
Årets avskrivningar	–217	–167
Omräkningsdifferens	–105	–39
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–1 400**	**–1 170**
Planenligt restvärde byggnader	**6 153**	**6 314**
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	1 009	896
Omklassificering	–213	87
Förvärv	52	—
Omräkningsdifferens	85	26
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	**933**	**1 009**
Totalt utgående planenligt restvärde	**7 086**	**7 323**
Pågående arbete rörelsefastighet		
Ingående anskaffningsvärden	127	282
Omklassificering	–170	–34
Investeringar	325	141
Försäljningar/Utrangeringar	–3	–19
Omföring från pågående ny-/ombyggnation	–72	–253
Omräkningsdifferens	13	10
Utgående anskaffningsvärden pågående arbete	**220**	**127**
Summa rörelsefastigheter	**7 306**	**7 450**

Det verkliga värdet (marknadsvärdet) på rörelsefastigheterna överstiger anskaffningsvärdet och framgår nedan. För verkligt värde värderingsmetod se not E1.

MSEK	31 dec 2022	31 dec 2021
Marknadsvärde rörelsefastigheter (inkl. inventarier/inredning)	11 669	10 380

EFFEKT AV REVPAR-FÖRÄNDRING PER 31 DECEMBER 2022:

Rörelsefastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt, MSEK
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/– 1%	+/– 20

VÄRDEFÖRÄNDRING RÖRELSEFASTIGHETER (REDOVISAS ENDAST I INFORMATIONSSYFTE)

	MSEK
Rörelsefastigheter, ingående balans (1 januari, 2022)	10 380
+ Förvärv	537
+ Investeringar i befintlig portfölj	430
+/– Omklassificeringar [1]	–878
+/– Värdeförändring orealiserad	331
+/– Valutakursförändring	869
Rörelsefastigheter, utgående balans (31 december, 2022)	**11 669**

Strategi och verksamhet +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Hållbarhet +
Styrning +
Finansiellt –
Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

E3 INVENTARIER/INREDNING

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning utrangering eller avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader.

Avskrivningsprinciper
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod:
– Maskiner och inventarier 3–15 år

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Moderbolaget
Anläggningstillgångar i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Ingående anskaffningsvärden	1 354	1 295	21	17
Förvärv	109	—	—	—
Investeringar	52	97	1	8
Omföring från pågående arbete	23	56	—	—
Försäljningar/utrangeringar	–49	–117	—	–5
Omklassificeringar	–5	–29	1	1
Omräkningsdifferenser	113	52	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 577**	**1 354**	**23**	**21**
Ingående avskrivningar	–773	–794	–5	–6
Årets avskrivningar	–105	–102	–4	–2
Försäljningar/utrangeringar	49	127	—	4
Omklassificeringar	2	24	—	–1
Omräkningsdifferenser	–67	–28	—	—
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–894**	**–773**	**–9**	**–5**
Planenligt restvärde	**683**	**581**	**14**	**16**

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

E4 KUNDFORDRINGAR SAMT UPPSKJUTNA HYROR HÄNFÖRLIGA TILL NYA TEMPORÄRA BETALNINGSVILLKOR

Består av hyresfordringar inom fastighetsförvaltning och kundfordringar inom operatörsverksamhet.

Med anledning av covid-19 har överenskommelser med hyresgäster om temporära förändringar i betalningsvillkor skett under året. Per 31 december 2022 uppgick hyresfordringar hänförliga till temporära betalningsvillkor till motsvarande 304 (590) MSEK. Inga rabatter på hotellhyror har givits.

KONCERNEN

MSEK	31 dec 2022	31 dec 2021
Långfristiga hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor	59	233
Kortfristiga hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor	245	357
Hyres- och kundfordringar	297	269
Utgående balans	**601**	**859**

E5 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Kapitalförsäkring	26	25	26	25
Förskottsbetald ersättning för markutnyttjande	5	5	—	—
Övriga långfristiga fordringar	57	56	—	—
Summa	**88**	**86**	**26**	**25**

E6 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Förutbetalda kostnader	111	66	9	7
Upplupna hyresintäkter	476	230	—	—
Summa	**587**	**296**	**9**	**7**

E7 TILLGÅNGAR SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING

KONCERNEN

MSEK	31 dec 2022	31 dec 2021
Tillgångar		
Operatörsfastigheten InterContinental Montreal	474	—
Tillgångar klassificerade som innehav för försäljning	**474**	**—**

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

F Operativa skulder

F1 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Förskottsbetalda hyror	216	183	—	—
Upplupna räntekostnader	63	60	–11	20
Upplupen fastighetsskatt	7	4	—	—
Upplupna personalkostnader	80	55	29	29
Övrigt	277	250	13	62
Summa	**643**	**552**	**31**	**111**

F2 AVSÄTTNINGAR

S REDOVISNINGSPRINCIPER

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i rapporten över finansiell ställning när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen.

Vid försäljning av fastigheter där det förekommer hyresgarantier nuvärdesberäknas det sannolika utflödet av garantiutbetalningar och redovisas som avsättning. Tvister kan uppkomma som en del av den löpande verksamheten men inget väsentligt har påverkat koncernens finansiella ställning.

Moderbolaget

I moderbolagets balansräkning redovisas avsättningar under egen rubrik. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget lättnadsregeln i RFR2 som innebär att IFRS 9 Finansiella instrument inte tillämpas. Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag och redovisas som ansvarsförbindelser. Om det föreligger ett åtagande för moderbolaget redovisas istället det finansiella garantiavtalet som en avsättning.

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Redovisat värde vid periodens ingång	96	171	91	168
Avsättningar som gjorts under perioden	9	20	9	17
Belopp som tagits i anspråk under perioden	–28	–95	–27	–94
Redovisat värde vid periodens utgång	**77**	**96**	**73**	**91**
– varav långfristig del av avsättningarna	37	36	33	31
– varav kortfristig del av avsättningarna	40	60	40	60

Avsättningarna utgörs av avsättning till pension, avsättning till incitamentsprogram samt avsättning till byggnadsinventarier.

Ingående avsättning uppgick för pensioner till 31 (29) MSEK, för incitamentsprogram till 60 (139) MSEK och övrigt till 5 (3) MSEK.

Årets förändring utgörs av –20 MSEK för incitamentsprogram, 2 MSEK för pension och 1 MSEK för byggnadsinventarier.

Utgående avsättning 33 (31) MSEK pensionsavsättningar, 40 (60) MSEK incitamentprogram samt 4 (5) avseende övrigt.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

F3 STÄLLDA SÄKERHETER, ANSVARSFÖRBINDELSER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	2022	2021	2022	2021
Ställda säkerheter till kreditinstitut				
För egna skulder ställda säkerheter, fastigheter	33 266	30 365	—	—
Deposition bank	9	8	—	—
Summa ställda säkerheter	**33 274**	**30 373**	—	—
Eventualförpliktelser				
Borgensförpliktelser för dotterföretag	—	—	25 535	24 156
Garantier för anställda	26	25	26	25
Summa eventualförpliktelser	**26**	**25**	**25 561**	**24 181**

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.

Pågående tvister och försäkringsärenden

Under januari 2023 har Pandox erhållit ersättning för Doring 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.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

G Finansiering, kapitalstruktur och eget kapital

G1 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på likvida medel. Ränteintäkter redovisas med effektivräntemetoden i takt med att de intjänas.

Finansiella kostnader avser ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer när Pandox upptar räntebärande skulder.

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Derivat används i syfte att ekonomiskt säkra risker för ränteexponering. Räntebetalningar avseende räntederivat (ränteswappar) redovisas som räntekostnad i den period de avser. Övrig förändring i räntederivats verkliga värde redovisas på separat rad i årets resultat.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten till att erhålla utdelning fastställts på respektive dotterföretags årsstämma.

Moderbolaget

Förväntad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter.

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	2022	2021	2022	2021
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter	19	4	3	0
Ränteintäkter dotterföretag	—	—	516	344
Realisationsresultat vid avyttring av dotterföretag	—	—	1 847	—
Valutakurseffekter avseende interna lån	—	—	483	478
Övriga finansiella intäkter	—	—	—	96
Summa finansiella intäkter	**19**	**4**	**2 849**	**918**
Finansiella kostnader				
Räntekostnader, lån värderade till upplupet anskaffningsvärde	–863	–610	–174	–110
Räntekostnader, räntederivat värderade till verkligt värde	–30	–225	–18	–177
Räntekostnader dotterföretag	—	—	–81	–29
Nedskrivning aktier i dotterföretag	—	—	–7	—
Övriga finansiella kostnader	–129	–109	–391	–79
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	–95	–88	—	—
Summa finansiella kostnader	**–1 117**	**–1 032**	**–671**	**–395**

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

G2 FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Säkring av nettoinvestering

Säkringsrelationen löper under ett kvartal där den säkrade posten och säkringsinstrumentet identifieras och kopplas vid starten av kvartalet. Säkrad risk är risken att valutakursförändringar i utlandsverksamhetens lokala valuta gentemot SEK orsakar förändringar i värdet av koncernens nettoinvestering när investeringen omräknas till SEK i koncernredovisningen. Enbart koncernexterna lån används som säkringsinstrument. Den effektiva delen av valutaomvärderingen på säkringsinstrumentet redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital. Den ineffektiva delen redovisas i finansnettot i resultaträkningen. Det belopp som redovisats i övrigt totalresultat och ackumulerats i omräkningsreserven ska omklassificeras via övrigt totalresultat till resultaträkningen när Pandox helt eller delvis avyttrar dotterbolag.

Nettoinvesteringssäkring i utländsk verksamhet

Pandox blir i koncernredovisningen exponerat mot valutarisk när utländska enheter inte har samma valuta, SEK, som koncernen. Risken säkras genom att externa lån upptas i lokal valuta. Den effektiva delen av valutaomvärderingen på säkringsinstrumentet redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital. Den ineffektiva delen redovisas i finansnettot i resultaträkningen.

Derivat och ränterisk

Redovisning av ränterisk sker med uppdelning av räntekostnader respektive värdeförändringar på separata rader. För ekonomisk säkring av prognostiserade ränteflöden från upplåning till rörlig ränta används ränteswappar där företaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Ränteswappar värderas till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswappar redovisas i resultatet efter de finansiella posterna på raden för värdeförändringar derivat.

Pandox är genom sin verksamhet exponerad mot olika typer av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat- och balansräkning samt kassaflöde. Pandox är främst exponerad mot finansiella risker såsom ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, valutarisk och kreditrisk. Pandox finanspolicy är ett övergripande ramverk för hantering av finansiella risker i koncernen med syfte att ange riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Pandox koncernen skall bedrivas, definiera finansiella risker och hur dessa skall begränsas, fastställa ansvarsfördelning och administrativa regler samt fungera som vägledning i det dagliga arbetet för CFO och Treasury. Finanspolicyn utvärderas och fastställs av styrelse på årsbasis samt revideras vid behov.

Låneavtalen med kreditinstituten är ofta villkorade av att koncernen och dotterbolagen uppfyller vissa på förhand fastställda nyckeltal och villkor. Utöver detta finns det vissa särskilda förebehåll och begränsningar i låneavtalen avseende ytterligare skuldsättning, garantiåtaganden och pantsättningar, väsentlig ändring av verksamheten samt förvärv och avyttringar, med mera.

Pandox skuldfinansiering består uteslutande av kreditfaciliteter från elva nordiska och internationella banker i huvudsak mot säkerhet i fastighet. Kortfristiga kreditfaciliteter med en löptid mindre än ett år uppgår till 16 213 MSEK. Konstruktiva diskussioner om refinansiering pågår. Pandox finansiella kovenanter utgörs på koncernnivå av:

- Belåningsgrad, på en nivå där Pandox finansiella mål för belåningsgrad ger betryggande utrymme.
- Räntetäckningsgrad, på en nivå där även enbart intäkter från kontrakterade minimihyror och fasta hyror ger tillfredsställande utrymme.

Räntebärande skulder och krediter

Per den 31 december 2022 uppgick krediter till 36 823 MSEK. Outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter uppgick till 2 859 MSEK och emitterad volym under företagscertifikatprogrammet uppgick till 699 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 2022

MSEK	Förfallodag	Räntebas	Total kredit	Utnyttjat belopp	Outnyttjat belopp
Banklån	0–4 år	Rörlig	30 610	30 610	0
Revolverande kreditfaciliteter	0–3 år	Rörlig	6 213	2 656	3 557
Företagscertifikat	0–1 år	Fast	—	699	–699
Summa kreditfaciliteter			**36 823**	**33 964**	**2 859**

Pandox ränte- och kapitalbindning förhåller sig på total nivå enligt nedan.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Genomsnittlig räntebindningstid, år	Genomsnittlig ränta, %	Kapitalbindning, år
2022	2,7	3,2	1,7
2021	3,3	2,5	2,2

▶▶ Not G2, forts.

Strategi och verksamhet +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Hållbarhet +
Styrning +
Finansiellt –
Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

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 2022

	Total räntebindning		Räntebindning derivat		
Löptid (MSEK)	Belopp [1]	Andel, %	Volym	Andel, %	Genomsnitts-ränta derivat %
0–2 år	16 087	47%	3 059	15%	1,6
2–4 år	5 637	17%	5 637	27%	0
4–6 år	8 234	24%	8 234	39%	0,8
6–8 år	2 893	9%	2 893	14%	–0,1
8–10 år	1 113	3%	1 113	5%	0,0
> 10 år	—	—	—	—	—
Summa	**33 964**	**100%**	**20 936**	**100%**	**0,5**

[1] Andel av kredit som har en räntebindning som förfaller under perioden.

FÖRFALLOSTRUKTUR AVSEENDE RÄNTEBINDNING 31 DECEMBER 2021

	Total räntebindning		Räntebindning derivat		
Löptid (MSEK)	Belopp [1]	Andel, %	Volym	Andel, %	Genomsnitts-ränta derivat %
0–2 år	14 475	44%	4 041	18%	1,7
2–4 år	3 336	10%	3 336	15%	–0,1
4–6 år	6 411	20%	6 411	29%	0,4
6–8 år	7 251	22%	7 251	32%	0,6
8–10 år	1 278	4%	1 278	6%	–0,1
> 10 år	—	—	—	—	—
Summa	**32 752**	**100%**	**22 318**	**100%**	**0,6**

[1] Andel av kredit som har en räntebindning som förfaller under perioden.

KÄNSLIGHETSANALYS AVSEENDE RÄNTEFÖRÄNDRINGAR FÖR 2022 RESPEKTIVE 2021

Nedanstående tabell visar förändringen i olika scenarier.

	2022		2021	
	Förändring	Resultat före värdeförändringar, MSEK	Förändring	Resultat före värdeförändringar, MSEK
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, med derivat	+/–1%	–120/+120	+/–1%	+6/–171
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, utan derivat	+/–1%	–330/+330	+/–1%	–215/+31
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/–1%	+/–698	+/–1%	+/–988

Ovanstående är resultateffekten vid specifika ränteförändringar som efter justering för skatt (cirka 21 procent) leder till samma effekt på eget kapital. Resultateffekten blir assymmetrisk på grund av begränsande möjligheter för Pandox att fullt ut tillgodoräkna sig negativa marknadsräntor. Derivat redovisas löpande till verkligt värde i rapport över finansiell ställning, och värdeförändringen som inte är kassaflödespåverkande redovisas i årets resultat.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

▶▶ Not G2 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 egna kapitalet. De utländska verksamheterna har i huvudsak både intäkter och kostnader i den lokala valutan vilket gör att valutaexponering till följd av löpande flöden är begränsad.

Lån och fastighetsinvesteringar till marknadsvärdering fördelar sig på olika valutor enligt nedan. Snittränta inklusive marginallån.

BELÅNINGSGRAD OCH LÅN I RESPEKTIVE VALUTA 31 DECEMBER 2022

MSEK[1]	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa	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	7,1	5,8	4,3	3,2	—	—
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,0	1,7	3,2	0,2	0,0	2,4	1,9	2,7	—	—
Verkligt värde fastigheter	15 436	3 987	31 852	896	1 446	3 575	12 040	69 231	—	—

BELÅNINGSGRAD OCH LÅN I RESPEKTIVE VALUTA 31 DECEMBER 2021

MSEK[1]	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa	Andel, %	Ränta, %[2]
Summa räntebärande skulder	**6 963**	**1 906**	**15 761**	**469**	**506**	**1 210**	**5 937**	**32 752**	**100%**	**2,5%**
Andel förfall i valuta, %	21,3	5,8	48,1	1,4	1,5	3,7	18,1	100,0	—	—
Genomsnittlig ränta %	2,5	2,1	2,3	2,1	2,9	3,2	3,0	2,5	—	—
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,5	2,2	3,9	0,2	0,1	2,3	2,5	2,8	—	—
Verkligt värde fastigheter	14 796	3 502	28 160	775	1 262	3 309	10 792	62 596	—	—

[1] Värdena i tabellerna är omräknade till MSEK.
[2] Genomsnittlig ränta inklusive bankens marginal, räntan beräknas på totalt utnyttjat kreditutrymme.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PER VALUTA 31 DECEMBER 2022, MILJONER I LOKAL VALUTA

	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Totalt SEK
Tillgångar	**18 353**	**3 224**	**2 779**	**81**	**176**	**3 449**	**1 209**	**75 217**
Varav Finansiella tillgångar	*1 908*	*535*	*151*	*1*	*10*	*8*	*16*	*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*	*531*	*34 299*
Effekt på resultat +/–10% växelkurs	—	+/–25	+/–65	+/–1	+/–8	+/–20	+/–35	+/–154
Effekt på eget kapital +/–10% växelkurs	—	+/–37	+/–951	+/–50	+/–20	+/–111	+/–637	+/–1 086

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PER VALUTA 31 DECEMBER 2021, MILJONER I LOKAL VALUTA

	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Totalt SEK
Tillgångar	**15 792**	**3 051**	**2 685**	**80**	**159**	**3 305**	**1 154**	**66 801**
Varav Finansiella tillgångar	*254*	*476*	*99*	*1*	*2*	*8*	*65*	*2 741*
Skulder	**15 555**	**861**	**1 416**	**54**	**89**	**3 066**	**621**	**41 379**
Varav Finansiella skulder	*10 414*	*560*	*1 115*	*47*	*73*	*1 088*	*511*	*33 098*
Effekt på resultat +/–10% växelkurs	—	+/–4	+/–19	+/–0	+/–9	+/–6	+/–2	+/–19
Effekt på eget kapital +/–10% växelkurs	—	+/–32	+/–970	+/–45	+/–46	+/–107	+/–493	+/–1 693

Strategi och verksamhet +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Hållbarhet +
Styrning +
Finansiellt –
Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Finansiella definitioner

▶▶ Not G2 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 4 489 (3 576) 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 2022	31 dec 2021
Likvida medel	1 630	1 593
Outnyttjade kreditlöften	2 859	1 983
Total likviditetsreserv	**4 489**	**3 576**

Förfallostruktur på finansiella skulder framgår av nedanstående tabell. Räntor beräknat enligt gällande villkor vid respektive tidpunkt.

FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELLA SKULDER 31 DECEMBER 2022, MSEK

Förfall	Övriga skulder[3]	Krediter[2]	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	—	5 026	155
2025	—	12 788	346
2026	—	2 796	85
2027	—	—	0
Summa	**314**	**36 823**	**1 092**

FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELLA SKULDER 31 DECEMBER 2021, MSEK

Förfall	Övriga skulder[3]	Krediter[2]	Ränta, lån och derivat[1]
2022	—	5 891	129
Förfall 0–1 mån	*214*	—	—
Förfall 1–3 mån	—	—	—
Förfall 3–12 mån	—	*5 891*	—
2023	—	14 604	376
2024	—	3 889	111
2025	—	8 859	174
2026	—	1 492	24
Summa	**214**	**34 735**	**814**

[1] Beräkning baserad på utgående balans respektive år, och aktuella räntor per samma datum och en implicerad årlig räntekostnad för de olika förfallsperiodema.
[2] Exklusive kontraktuell amortering. Inklusive outnyttjat belopp. Kontraktuell amortering uppgick till 516 (463) MSEK.
[3] Leverantörsskulder och övriga finansiella skulder förfaller normalt till betalning inom 30 dagar och har därmed klassificerats enligt detta i ovan 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 vars hyresgäster kännetecknas av väletablerade, stabila och solida hyresgäster, vilket minskar kreditrisken på kundfordringarna. En ytterligare faktor som reducerar den potentiella kreditrisken är Pandox operativa beredskap vilket gör att man vid behov snabbt kan ta över den operativa verksamheten i fastigheten och på så sätt säkra kassaflödet. Uthyrningsgraden i Pandox helägda fastighetsportfölj uppgick till närmare 100 procent och de vakanta ytorna utgjordes av butiks- och kontorslokaler. Reserveringar för osäkra kundfordringar sker individuellt, dvs varje enskilt kundsaldo analyseras i reskontran.

Kapitalhantering

Pandox finansiella ställning följs i första hand upp baserat på belåningsgrad – mål 45–60 procent. Den interna uppföljningen av finansiell ställning fokuserar inte på eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid utgången av 2022 till 46,7 (49,8) procent.

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

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

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i rapporten över finansiell ställning inkluderar bland tillgångarna likvida medel, lånefordringar, hyres- och kundfordringar samt derivat. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapporten över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor.

En finansiell tillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Relevanta kategorier är följande:

Finansiella tillgångar (och skulder) värderade till upplupet anskaffningsvärde

Kategorin avser finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Exempel på tillgångar i denna kategori är kundfordringar, likvida medel, leverantörsskulder och räntebärande skulder. Dessa tillgångar (och skulder) värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Hyresfordringar och andra fordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, dvs efter avdrag för osäkra fordringar.

Finansiella tillgångar (och skulder) värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet. Till denna kategori hör derivatinstrument. Pandox utnyttjar inte möjligheten att värdera andra finansiella instrument till verkligt värde.

Finansiella tillgångar (och skulder) värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat

Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i övrigt totalresultat. Se vidare not G2, redovisningsprinciper rörande säkringsredovisning.

Övriga finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning i och borttagande från rapporten över finansiell ställning

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapporten över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i rapporten över finansiell ställning när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

Strategi och verksamhet +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Hållbarhet +
Styrning +
Finansiellt −
Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Finansiella definitioner

▶▶ Not G1 forts.

VERKLIGA VÄRDEN PÅ FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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		297	—	—
Uppskjutna hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor		304	—	—
Derivat	Nivå 2	—	2 374	—
Likvida medel		1 630	—	—
Summa finansiella tillgångar		**2 319**	**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**	—

31 DECEMBER 2021, 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		86	—	—
Hyres- och kundfordringar		269	—	—
Uppskjutna hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor		590	—	—
Derivat	Nivå 2	—	203	—
Likvida medel		1 593	—	—
Summa finansiella tillgångar		**2 538**	**203**	—
Långfristiga räntebärande skulder		27 205[1]	—	—
Derivat	Nivå 2	—	261	—
Kortfristiga räntebärande skulder		5 418[1]	—	—
Leverantörsskulder		214	—	—
Summa finansiella skulder		**32 837**	**261**	—

[1] Upplåggningskostnader om 93 (129) MSEK har reducerat den räntebärande skulden 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.

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

G4 EGET KAPITAL

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Innehav utan bestämmande inflytande
Innehav utan bestämmande inflytande, vilka utgörs av den vinst- eller förlustandel och de nettotillgångar i koncernföretag som inte tillkommer moderbolagets aktieägare, redovisas som en särskild post i koncernens eget kapital. I rapport över totalresultat för koncernen ingår den andel som tillfaller innehav utan bestämmande inflytande i årets totalresultat.

Resultat per aktie
Beräkningen av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året. Inga potentiella stamaktier som skulle kunna ge utspädning förekommer för närvarande.

Poster i eget kapital
Aktiekapital
Aktiekapitalet består av 75 000 000 A-aktier och 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 32 under avsnitt "Pandox och kapitalmarknaden".

Övrigt tillskjutet kapital
Övrigt tillskjutet kapital består av kapital som är tillskjutet av Pandox AB:s ägare i form av nyemission och aktieägartillskott.

Omräkningsreserv
Omräkningsreserven innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i. Koncernen presenterar sina finansiella rapporter i miljoner svenska kronor.

Omvärderingsreserv
Omvärderingsreserven innehåller verkligt värde förändringar som uppstår vid omklassificering av hotellfastigheter mellan Pandox två affärssegment, Operatörsverksamhet och Fastighetsförvaltning.

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 2,50 (–) SEK per aktie, totalt cirka 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 22,94 SEK, (4 217 000 000/183 849 999).

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

G5 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNG OCH LEASINGSKULD

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Pandox valde vid standardens ikraftträdande att tillämpa den förenklade övergångsmetoden vilket innebär att jämförande information i tidigare perioder inte omräknats. Pandox tillämpar lättnadsreglerna avseende leasingavtal där den underliggande tillgången har ett lågt värde samt leasing på maximalt 12 månader ej medtas. Leasingavgiften fördelas mellan amortering och betalning av ränta samtidigt som de leasingavgifterna som tidigare redovisats som externa kostnader ersätts av avskrivningskostnader på nyttjanderätterna. För beräkning av nyttjanderättstillgången och leasingskulden tillämpar Pandox en bedömd finansieringskostnad i lokal valuta utifrån de olika leasingavtalens löptider.

Pandox inkluderar tre balansposter i balansräkningen: nyttjanderättstillgång samt långfristig leasingskuld och kortfristig leasingskuld. I resultaträkningen redovisas den finansiella komponenten i finansnettot på raden "Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar".

När tillämpligt används den implicita räntan utifrån avtal och för övriga nyttjanderättstillgångar har marginallåneräntan använts. Räntespannet är mellan 1,29 procent till 4,45 procent.

Innehavaren av en tomträtt i Sverige har en rätt att använda marken på mycket lång tid och i vissa beskrivningar från kommuner anges "i princip evig tid". Genom detta ska det diskonterade värdet av tomträttsavgälder redovisas, enligt IFRS 16, som en evig nyttjanderättstillgång och leasingskuld i balansräkningen. Den erlagda tomträttsavgälden redovisas till fullo som en finansiell kostnad mot att tidigare ha redovisats som en rörelsekostnad. Pandox har tomträtts- eller andra hyresavtal för mark i andra länder än Sverige. Dessa avtal är strukturerade på olika sätt, men förlängs vanligtvis och utifrån det bedöms att dessa avtal hanteras på samma sätt som svenska tomträtter.

Lokaler redovisas till diskonterade värden i balansräkningen som en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld. I resultaträkningen skrivs nyttjanderättstillgången av över avtalstiden och betalning som sker till hyresvärd/leasinggivare redovisas dels som amortering på leasingskulden, dels som räntekostnad i resultaträkningen. För lokaler är förlängningsoption tillämplig, men då dessa inte bedömts väsentliga har de inte medräknats i leasingperioden. Totala leasingkostnader som ej inräknas inom ramen för IFRS 16, inklusive lågvärdesleasing och korta leasingavtal uppgår till oväsentliga belopp. Även eventuella rörliga delar uppgår till oväsentliga belopp varför inte heller anges separat.

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

MSEK	Tomträtter	Lokaler	Fordon	Övrigt	Summa
Ingående balans 1 januari 2021	**2 810**	**108**	**5**	**3**	**2 926**
Nya avtal/investeringar	—	—	2	2	4
Ändrad leasingavgift, löptid eller ränta	—	32	—	—	32
Avyttringar och utrangeringar	—	—	0	—	**0**
Avskrivningar	—	–25	–2	–2	–29
Valutakursdifferenser	104	2	0	0	106
Utgående balans 31 dec 2021	**2 914**	**117**	**5**	**3**	**3 039**
Ingående balans 1 januari 2022	**2 914**	**117**	**5**	**3**	**3 039**
Nya avtal/investeringar	—	—	0	1	1
Ändrad leasingavgift, löptid eller ränta	–58	98	—	—	40
Avyttringar och utrangeringar	–5	—	0	—	–5
Avskrivningar	—	–27	–2	–2	**–31**
Valutakursdifferenser	163	11	0	0	174
Utgående balans 31 dec 2022	**3 014**	**199**	**3**	**2**	**3 218**

LEASINGSKULDER

MSEK	31 Dec 2022	31 Dec 2021
Kortfristiga	31	22
Långfristiga	3 192	3 020
Summa leasingskulder	**3 223**	**3 042**

REDOVISADE BELOPP I RESULTATRÄKNINGEN

MSEK	2022	2021
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar [1]	–95	–88
Avskrivningar avseende nyttjanderättstillgångar – inom: kostnader operatörsverksamhet samt central administration	–31	–29

[1] Varav erlagd tomträttsavgäld uppgår till 89 (84) MSEK.

LÖPTIDSANALYS LEASINGSKULDER 2022

	Förväntas att regleras inom						
	Mindre än 6 månader	Mellan 6 och 12 månader	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde leasingskuld
Leasingskulder	14	18	29	73	3 091	**3 223**	**3 223**

LÖPTIDSANALYS LEASINGSKULDER 2021

	Förväntas att regleras inom						
	Mindre än 6 månader	Mellan 6 och 12 månader	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde leasingskuld
Leasingskulder	10	12	19	46	2 955	3 042	3 042

Strategi och verksamhet +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Hållbarhet +
Styrning +
Finansiellt –
Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

H Koncernstruktur

H1 ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

MODERBOLAGET

MSEK	31 dec 2022	31 dec 2021
Ingående anskaffningsvärden	8 969	8 969
Förvärv	474	—
Lämnade aktieägartillskott	37	—
Avyttrade dotterföretag	–555	—
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	**8 925**	**8 969**
Ingående nedskrivningar	–1 487	–1 487
Nedskrivning	–7	—
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–1 494**	**–1 487**
Utgående balans	**7 431**	**7 842**

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Pandox AB har 42 direktägda företag enligt nedan tabell och äger genom dessa ytterligare 187 företag. Fullständig förteckning över samtliga andelar i dotterföretag finns tillgänglig hos Pandox AB. Totalt äger koncernen 78 bolag i Sverige, 40 i Tyskland, 24 i Nederländerna, 19 i Norge, 17 i Finland, 13 i Storbritannien, tolv i Danmark, tolv i Belgien, fem i Kanada, fyra på Irland, tre i Österrike, ett i Luxemburg samt ett i Schweiz.

Direktägda dotterbolag	Org. nr.	Säte	Antal aktier	Andel kapital/röster
HOTAB Förvaltning AB	556475-5592	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox Förvaltning AB	556097-0815	Stockholm, Sverige	5 500	100
Hotab 6 AB	556473-6552	Stockholm, Sverige	1 000	100
Fastighets AB Grand Hotell i Helsingborg	556473-6329	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox Fastighets AB	556473-6261	Stockholm, Sverige	1 000	100
Fastighets AB Stora Hotellet i Jönköping	556469-4064	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox Belgien AB	556495-0078	Stockholm, Sverige	1 000	100
Hotellus Holding AB	556475-9446	Stockholm, Sverige	1 000	100
Fastighets AB Hotell Kramer	556473-6402	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox Holding 1 AB	559386-3482	Stockholm, Sverige	25 000	100
Pandox Holding 2 AB	559386-3490	Stockholm, Sverige	25 000	100
Pandox Holding 3 AB	559386-3508	Stockholm, Sverige	25 000	100
Pandox Holding 4 AB	559386-3516	Stockholm, Sverige	25 000	100
Pandox Holding 5 AB	559386-3524	Stockholm, Sverige	25 000	100
Pandox Holding 6 AB	559386-3532	Stockholm, Sverige	25 000	100
Pandox Holding 7 AB	559386-3540	Stockholm, Sverige	25 000	100
Pandox Holding 8 AB	559386-3557	Stockholm, Sverige	25 000	100
Pandox Holding 9 AB	559386-3565	Stockholm, Sverige	25 000	100
Pandox Luxemburg AB	556515-9216	Stockholm, Sverige	10 000	100
Pandox i Halmstad AB	556549-8978	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox i Borås AB	556528-0160	Stockholm, Sverige	1 000	100
Hotellus Mellansverige AB	556745-4656	Stockholm, Sverige	100 000	100
Grand i Borås Fastighets AB	556030-7083	Stockholm, Sverige	6 506	100
Hotellus International AB	556030-2506	Stockholm, Sweden	7 480 000	100
Hotellus Östersund AB	556367-3697	Stockholm, Sverige	1 000	100
Ypsilon Hotell AB	556481-4134	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox Kolmården AB	556706-8316	Stockholm, Sverige	100 000	100
Hotellus Sverige Ett AB	556778-8699	Stockholm, Sverige	1 000	100
Sech Holding AB	556819-2214	Stockholm, Sverige	357 000	100
Pandox Portfölj 2 AB	556982-7040	Stockholm, Sverige	500	100
Pandox Sollentuna Centrum 12 AB	556660-3949	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox Sweden AB	556942-1687	Stockholm, Sverige	500	100

forts.

Strategi och verksamhet +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Hållbarhet +
Styrning +
Finansiellt −
Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

▶▶ Not H1, forts.

Direktägda dotterbolag	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 Denmark A/S	28970927	Danmark	5 000	100
Le Nouveau Palace SA	0423.048.375	Belgien	3 000	99,97[1]
Immo Hotel BCC NV	0535.679.926	Belgien	68 070	100
Pandox Royale SA	0476.704.322	Belgien	68 808	99,99[2]
Pandox Belgium NV	0890.427.732	Belgien	100 000	99,99[3]
Pandox RMC BVBA	0552.929.592	Belgien	1 000	99,00[4]
Tenzing Holding BV	70144427	Nederländerna	1	100
Convention Hotel International AG	CHE-101.458.856	Schweiz	14 000	100

[1] Le Nouveau Palace SA ägs till 0,03 procent av Hotellus International AB, vilket är helägt av Pandox AB (publ).
[2] Pandox Royale SA ägs till 0,01 procent av Hotellus International AB, vilket är helägt av Pandox AB (publ).
[3] Pandox Belgium NV ägs till 0,01 procent av Hotellus International AB, vilket är helägt av Pandox AB (publ).
[4] Pandox RMC BVBA ägs till 1 procent av Hotellus International, vilket är helägt av Pandox AB (publ).

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

1 Kassaflödesanalys

J1 SPECIFIKATION ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Likvida medel består av banktmedel. Pandox redovisar kassaflödesanalysen enligt den indirekta metoden. Vid indirekt metod är utgångspunkten årets resultat före skatt och justeringar görs för resultatposter som inte är kassaflödespåverkande och för förändringar i rörelsekapital. Vid förvärv eller försäljning av bolag redovisas endast kassaförändringen. I kassaflödet från finansieringsverksamheten redovisas kassatransaktioner till följd av företagets finansiering.

KONCERNEN

MSEK	2022	2021
Förvärv av hotellfastigheter och andra affärsenheter		
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	365	482
Rörelsefastigheter	537	—
Uppskjuten skattefordran	11	—
Kortfristiga fordringar	12	—
Likvida medel	64	—
Summa tillgångar	**989**	**482**
Uppskjuten skatt	30	—
Kortfristiga skulder	19	—
Summa skulder	**49**	**—**
Köpeskilling:		
Utbetald köpeskilling	965	482
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	–64	—
Påverkan på likvida medel	**901**	**482**
Avyttring av dotterföretag och andra affärsenheter		
Avyttrade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	132	—
Kortfristiga fordringar	1	—
	133	**—**
Uppskjuten skatt	1	—
Kortfristiga skulder	4	—
Summa skulder	**5**	**—**
Försäljningspris:		
Erhållen köpeskilling	124	—
Påverkan på likvida medel	**124**	**—**

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten:

LÅN TILL KREDITINSTITUT

MSEK	31 dec 2022	31 dec 2021
Ingående balans	32 624	31 452
Kassaflöden	–791	108
Valutakursdifferenser	2 038	1 064
Utgående balans skulder	**33 871**	**32 624**

Övriga poster som inte ingår i kassaflödet

MSEK	2022	2021
Periodisering av upplåggningskostnader för lån	76	77
Avsättningar	–18	–76
Förvärvsrelaterade poster	—	–1
Kapitaliserad ränta	–1	–6
Nedskrivningar	—	10
Omräkningsdifferenser	94	66
Övrigt	–6	–7
Summa övriga poster som inte ingår i kassaflödet	**145**	**63**

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

J Moderbolagets redovisningsprinciper och tillkommande upplysningar

J1 MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, ÅRL (1995:1554) och rekommendationerna i Rådet för finansiell rapportering, RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt uttalanden från Rådet för finansiell rapportering, UFR. RFR 2 innebär att moderbolaget ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt det är möjligt inom ramen för ÅRL, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göra, dessa beskrivs nedan.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Klassificering och uppställningsformer

För moderbolaget redovisas i årsredovisningen en resultaträkning och balansräkning i enlighet med 9 kap. ÅRL. Dessa är uppställda enligt uppställningsscheman i ÅRL. De skillnader mot koncernens rapporter som görsig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik i balansräkningen.

Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter särredovisas inte i moderbolagets resultat- och balansräkning då moderbolaget följer ÅRLs uppställningsform för resultat- och balansräkning. Information om anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter lämnas i stället som notupplysning. Vidare sker avskrivning i enlighet med årsredovisningslagen.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument och säkringsredovisning i IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfallodagen (överkurs respektive underkurs).

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes. Eventuell betald premie för swapavtalet periodiseras som ränta över avtalets löptid.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. Villkorade köpeskillingar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillingen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran läggs på/reducerar anskaffningsvärdet. Värdet på aktier i dotterföretag prövas om en indikation om ett nedskrivningsbehov föreligger.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i Resultaträkning för moderbolag.

Redovisning av leasingavtal

Leasingavgifter redovisas som kostnad jämt över leasingperioden. Nyttjanderätt och leasingskuld redovisas därmed inte i balansräkningen.

J2 KORT- OCH LÅNGFRISTIGA SKULDER MODERBOLAGET

MODERBOLAGET

MSEK	2022	2021
Skulder till kreditinstitut som förfaller inom ett år	1 256	4 585
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett–fyra år	6 036	3 677
Skulder till kreditinstitut som förfaller från fem år och senare	—	—
Summa kort och långfristiga skulder[1)]	**7 292**	**8 262**

[1)] Upläggningskostnader om –23 (–10) MSEK har reducerat den räntebärande skulden i balansräkningen.

J3 VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel	9 020 567 874
Årets resultat	2 268 001 980
SEK	**11 288 569 854**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Utdelning till aktieägare, 2,5 SEK per aktie	459 624 998
Överföres i ny räkning	10 828 944 857
SEK	**11 288 569 854**

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

K Händelser efter balansdagen

K1 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 1 februari 2023 har avyttringen av InterContinental Montreal slutförts. 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 översämningen. Pandox AB (publ) har under 2023 förvärvat och tillträtt operatörsfastigheten The Queens Hotel i centrala Leeds, Storbritannien.

Det i övrigt inte skett några händelser eller transaktioner av betydelse efter den 31 december 2022 som påverkar de lämnade finansiella rapporterna för Pandoxkoncernens verksamhetsår 2022.

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 Helen 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 2022 uppgick intäkterna från Pelican Bay Lucaya till 0,8 (0.6) MSEK.

Moderbolaget

Moderbolagets arvode för centrala administrativa tjänster från koncernföretag uppgick under året till 77 (146) MSEK. Inga övriga inköp har skett mellan moderföretaget och dess koncernföretag.

TRANSAKTIONER MELLAN MODERBOLAGET OCH NÄRSTÅENDE

Moderbolaget MSEK	31 dec 2022	31 dec 2021
Centrala administrationskostnader	77	146
Ränteintäkter från dotterföretag	516	344
Räntekostnader till dotterföretag	–81	–29
Fordringar på närstående	15 330	14 069
Skulder till närstående	3 631	3 495
Erhållna koncernbidrag	331	242
Lämnade koncernbidrag	–307	–70

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Undertecknande avger härmed även Pandox hållbarhetsredovisning för 2022.

Stockholm den 6 mars 2023

Christian Ringnes
Ordförande

Jon Rasmus Aurdal
Styrelseledamot

Jeanette Dyhre Kvisvik
Styrelseledamot

Ann-Sofi Danielsson
Styrelseledamot

Jakob Iqbal
Styrelseledamot

Bengt Kjell
Styrelseledamot

Liia Nõu
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 7 mars 2023.

PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

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 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 140–188 i detta dokument. Detta 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 2022 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 2022 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 beaktat 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 69 231. 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. Efter att restriktioner från covid-19-pandemin släppts har efterfrågan på hotellmarknaden varit stark. Genom detta har andelen hyror som varit omsättningsbaserade ökat till 31% (under 2021 ca 15%). Genom en stark hotellmarknad har även operatörsverksamheten ökat till 42% (under 2021 ca 26%). 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. likviditet, finansieringsbehov och finansiella kovenanter, redovisning av statliga stödprogram 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 15 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 2022 med företagsledning och revisionsutskott;
- Översiktligt granskat bokslutet 30 september 2022 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 Belgien, Nederländerna och Storbritannien. 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.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

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 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 2022 till MSEK 65 552 (varav förvaltningsfastigheter MSEK 57 563). 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 2022 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 2 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. 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, ytor 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 2022 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 att 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 antaganden avseende avkastningskrav. Vi har även bedömt rimligheten för andra antaganden som inte har direkt jämförbara tillgängliga publika data. I de fall där antaganden och parametrar har varit utanför vår initiala förväntan har dessa avvikelser diskuterats med företrädare för bolaget och ytterligare revisionsbevis inhämtats som stöd för de använda antagandena; och • jämfört i årsredovisningen införda upplysningar mot kraven i IFRS 13. Värderingarna baseras på bedömningar och är till sin natur behäftade med en inneboende osäkerhet. Baserat på vår granskning är vår bedömning att de av Pandox använda antagandena ligger inom ett skäligt intervall. Vi har som ett resultat av vår granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

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.* Pandoxs hyresintäkter utgörs i hög grad av omsättningsbaserade hyror. Hyresdebiteringen baseras därvid på hyrestagarnas rapportering av omsättning. Pandox har rutiner och kontroller för att säkerställa att denna rapporterade omsättning är korrekt. Hyresavtalen sträcker sig över ett antal år och affärsmodellen i hotelldriften kan över tid påverkas genom utveckling av nya säljkanaler, tillkomst av olika tjänster i hotellens respektive utbud med mera. Området omfattas dels av bedömningar rörande avtalstolkning i vissa fall, dels av bedömningar av den kontroll koncernen utövar med avseende på hyrestagarnas rapportering. Givet de omsättningsbaserade hyrornas ökade andel av totala hyresintäkter och det inslag av beroende av emållna 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 tolkat 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 åtligen 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 kontrolberäkning 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 1–139 respektive sidorna 194–201. Informationen i "Pandox ersättningsrapport 2022", 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.

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.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/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 2022.

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.

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

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 egetkapitalräkningar, 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 2022 och har varit Pandox AB revisor sedan den 29 mars 2017.

Stockholm den 7 mars 2023
PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Finansiella definitioner

Flerårsöversikt

Pandox tillämpar IFRS 16 Leases från 2019. Jämförelsesiffrorna har inte räknats om.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp MSEK	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Intäkter Fastighetsförvaltning									
Hyresintäkter	3 052	2 279	2 228	3 017	2 809	2 121	1 717	1 431	1 418
Övriga fastighetsintäkter	255	143	171	112	162	81	70	112	60
Intäkter Operatörsverksamhet	2 347	851	779	2 424	2 153	2 067	2 158	2 046	1 598
Nettoomsättning	**5 654**	**3 273**	**3 178**	**5 553**	**5 124**	**4 269**	**3 945**	**3 589**	**3 076**
Kostnader Fastighetsförvaltning	–439	–395	–381	–365	–454	–321	–292	–263	–292
Kostnader Operatörsverksamhet	–2 111	–1 151	–1 182	–1 993	–1 776	–1 743	–1 866	–1 767	–1 387
Bruttoresultat	**3 104**	**1 727**	**1 615**	**3 195**	**2 894**	**2 206**	**1 787**	**1 559**	**1 397**
Central administration	–153	–157	–171	–175	–148	–124	–117	–94	–82
Finansnetto	–1 003	–940	–900	–865	–803	–519	–456	–438	–536
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	–95	–88	–86	–81	—	—	—	—	—
Resultat före värdeförändringar	**1 853**	**542**	**458**	**2 074**	**1 943**	**1 563**	**1 214**	**1 027**	**779**
Värdeförändringar									
Fastigheter	1 180	–396	–1 779	1 459	1 495	1 914	1 460	1 399	1 197
Derivat, orealiserade	2 318	740	–221	–39	25	173	–39	203	–622
Resultat före skatt	**5 351**	**886**	**–1 542**	**3 494**	**3 463**	**3 650**	**2 635**	**2 629**	**1 354**
Aktuell skatt	–164	–128	–57	–122	–216	–73	–72	–35	–16
Uppskjuten skatt	–983	–149	191	–672	–424	–429	–349	–463	–85
Årets resultat	**4 204**	**609**	**–1 408**	**2 700**	**2 823**	**3 148**	**2 214**	**2 131**	**1 253**
Årets övrigt totalresultat	1 323	740	–1 010	46	465	–185	359	–291	–3
Årets totalresultat	**5 527**	**1 349**	**–2 418**	**2 746**	**3 288**	**2 963**	**2 573**	**1 840**	**1 250**

NYCKELTAL

Belopp MSEK	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Driftnetto Fastighetsförvaltning	2 868	2 027	2 018	2 764	2 517	1 882	1 495	1 280	1 186
Driftnetto Operatörsverksamhet	566	–22	–168	625	540	494	439	416	320
EBITDA	3 304	1 868	1 699	3 215	2 909	2 252	1 817	1 603	1 425
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	2,1	2,0	4,1	3,8	4,4	4,0	3,6	2,6
Resultat per aktie, SEK	22,94	3,32	–7,61	15,91	16,83	19,89	14,65	14,21	8,35
Cash earnings	2 056	713	669	2 167	1 890	1 652	1 284	1 122	860
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	11,18	3,88	3,59	12,71	11,30	10,52	8,18	7,53	5,82
RevPAR (hotellsefastigheter) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs	811	295	222	904	873	806	657	684	644

Ladda ner som PDF att skriva ut

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt −

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp MSEK	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	65 552	60 246	57 555	60 558	52 949	48 217	36 578	29 463	25 701
Nyttjanderätter	3 218	3 039	2 926	3 064	—	—	—	—	—
Övriga anläggningstillgångar	2 521	522	268	151	43	37	23	25	26
Uppskjuten skattefordran	305	249	631	383	466	613	748	800	924
Omsättningstillgångar	1 991	1 152	813	1 025	885	1 871	563	1 162	315
Likvida medel	1 630	1 593	2 622	632	674	999	517	170	321
Summa tillgångar	**75 217**	**66 801**	**64 815**	**65 813**	**55 016**	**51 737**	**38 429**	**31 620**	**27 287**
Eget kapital och skulder									
Eget kapital	30 933	25 422	24 088	26 506	21 538	19 027	15 258	12 215	10 402
Uppskjuten skatteskuld	5 538	4 281	4 307	4 552	3 430	3 026	2 582	2 281	1 993
Räntebärande skulder	33 871	32 623	31 452	29 621	27 917	26 298	18 841	15 546	12 907
Leasingskulder	3 223	3 042	2 928	3 064	—	—	—	—	—
Icke räntebärande skulder	1 652	1 433	2 040	2 070	2 131	3 386	1 748	1 578	1 985
Summa eget kapital och skulder	**75 217**	**66 801**	**64 815**	**65 813**	**55 016**	**51 737**	**38 429**	**31 620**	**27 287**

NYCKELTAL

Belopp MSEK	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	32 334	31 159	29 907	29 191	27 421	25 474	18 324	15 376	12 587
Belåningsgrad fastigheter, %	46,7	49,8	48,7	46	49,7	50,8	47,9	49,5	48,7
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	69 231	62 596	59 542	63 469	55 197	50 121	38 233	31 437	26 504
EPRA NRV per aktie, SEK	205,03	173,54	167,60	186,40	164,04	144,54	126,24	107,71	92,11
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	15,0	14,0	14,6	15,6	15,7	15,6	13,9	11,2	9,0

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

Kvartalsdata

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp MSEK	Kv 4 2022	Kv 3 2022	Kv 2 2022	Kv 1 2022	Kv 4 2021	Kv 3 2021	Kv 2 2021	Kv 1 2021
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter	803	886	761	602	606	617	541	515
Övriga fastighetsintäkter	45	81	97	32	42	35	27	39
Intäkter Operatörsverksamhet	775	706	624	242	326	287	146	92
Nettoomsättning	**1 623**	**1673**	**1482**	**876**	**974**	**939**	**714**	**646**
Kostnader Fastighetsförvaltning	–150	–101	–97	–91	–106	–99	–98	–92
Kostnader Operatörsverksamhet	–732	–578	–449	–352	–373	–334	–203	–241
Bruttoresultat	**741**	**994**	**936**	**433**	**495**	**506**	**413**	**313**
Central administration	–59	–28	–34	–32	–52	–31	–37	–37
Finansnetto	–289	–248	–236	–230	–227	–242	–239	–232
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	–26	–24	–22	–23	–21	–23	–23	–21
Resultat före värdeförändringar	**367**	**694**	**644**	**148**	**195**	**210**	**114**	**23**
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	–67	585	388	279	97	–9	–105	–351
Fastigheter, realiserade	1	–13	7	—	–16	–6	—	–6
Derivat, orealiserade	–59	815	632	930	187	202	24	327
Resultat före skatt	**242**	**2081**	**1671**	**1 357**	**463**	**397**	**33**	**–7**
Aktuell skatt	–24	–48	–59	–33	–78	–15	–23	–12
Uppskjuten skatt	–117	–346	–240	–280	–127	–61	–16	55
Periodens resultat	**101**	**1687**	**1372**	**1 044**	**258**	**321**	**–6**	**36**
Övrigt totalresultat	308	341	455	219	238	128	–258	632
Periodens totalresultat	**409**	**2 028**	**1 827**	**1 263**	**496**	**449**	**–264**	**668**

NYCKELTAL

Belopp MSEK	Kv 4 2022	Kv 3 2022	Kv 2 2022	Kv 1 2022	Kv 4 2021	Kv 3 2021	Kv 2 2021	Kv 1 2021
Driftnetto Fastighetsförvaltning	698	866	761	543	542	553	470	462
Driftnetto Operatörsverksamhet	184	193	238	-49	26	22	10	–80
EBITDA	829	1 037	970	467	521	550	447	350
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	4,8	4,7	2,2	2,5	2,5	2,0	1,6
Resultat per aktie, SEK	0,66	9,16	7,45	5,67	1,41	1,73	–0,04	0,22
Cash earnings	515	717	645	178	196	266	161	90
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	2,80	3,90	3,51	0,97	1,07	1,45	0,88	0,49
RevPAR-tillväxt (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %	113	140	370	232	319	92	103	–81

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp MSEK	31-dec 2022	30-sep 2022	30-juni 2022	31-mars 2022	31-dec 2021	30-sep 2021	30-juni 2021	31-mars 2021
Tillgångar								
Fastigheter inklusive inventarier	65 552	64 712	62 832	61 120	60 246	58 975	58 553	59 057
Nyttjanderätter	3 218	3 383	3 222	3 155	3 039	3 009	2 975	3 016
Övriga anläggningstillgångar	2 521	2 649	1 878	1 226	522	514	500	423
Uppskjuten skattefordran	305	239	262	55	249	488	529	502
Omsättningstillgångar	1 991	1 859	1 267	1 189	1 152	1 086	939	893
Likvida medel	1 630	2 463	1 873	1 477	1 593	1 494	2 712	2 610
Summa tillgångar	**75 217**	**75 305**	**71 334**	**68 222**	**66 801**	**65 566**	**66 208**	**66 501**
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	30 933	30 540	28 512	26 685	25 422	24 941	24 492	24 756
Uppskjuten skatteskuld	5 538	5 287	4 918	4 415	4 281	4 319	4 275	4 293
Räntebärande skulder	33 871	34 478	33 242	32 710	32 623	31 747	32 724	32 735
Leasingskulder	3 223	3 387	3 226	3 158	3 042	3 011	2 977	3 018
Icke räntebärande skulder	1 652	1 613	1 436	1 254	1 433	1 548	1 740	1 699
Summa eget kapital och skulder	**75 217**	**75 305**	**71 334**	**68 222**	**66 801**	**65 566**	**66 208**	**66 501**

NYCKELTAL

Belopp MSEK	31-dec 2022	30-sep 2022	30-juni 2022	31-mars 2022	31-dec 2021	30-sep 2021	30-juni 2021	31-mars 2021
Räntebärande nettoskuld, MSEK	32 334	32 119	31 472	31 345	31 159	30 387	30 159	30 288
Belåningsgrad fastigheter, %	46,7	47,1	47,8	49,1	49,8	49,6	49,7	49,5
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	69 231	68 257	65 804	63 808	62 596	61 255	60 696	61 161
EPRA NRV per aktie, SEK	205,03	203,0	190,4	178,3	173,54	171,49	168,97	170,38
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	15,0	15,2	15,4	13,8	14,0	14,2	14,1	14,4

Finansiella definitioner

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

FINANSIELL INFORMATION
Avrundningar
Då belopp har avrundats till MSEK summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad netto, %
Räntebärande skulder, inklusive uppläggningskostnader för lån, minus likvida medel i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Bruttoresultat, Fastighetsförvaltning, MSEK
Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Fastighetsförvaltning.

Bruttoresultat, Operatörsverksamhet, MSEK
Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Operatörsverksamhet inklusive avskrivningar i Operatörsverksamhet.

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, Fastighetsförvaltning, MSEK
Driftnetto motsvaras av bruttoresultat Fastighetsförvaltning.

Driftnetto, Operatörsverksamhet, MSEK
Bruttoresultat Operatörsverksamhet plus avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet.

Driftnettomarginal, Operatörsverksamhet, %
Driftnetto Operatörsverksamhet i förhållande till totala intäkter Operatörsverksamhet.

EBITDA, MSEK
Totalt bruttoresultat minus central administration (exklusive avskrivningar).

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, %
Genomsnittlig räntekostnad baserat på ränteförfall i respektive valuta i förhållande till räntebärande skulder.

Investeringar, exkl förvärv, MSEK
Investeringar i anläggningstillgångar exklusive förvärv.

Räntebärande nettoskuld, MSEK
Långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder plus uppläggningskostnader 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, %
Tillväxtmått som exkluderar effekter av förvärv, avyttringar och omklassificeringar samt valutakursförändringar.

Ladda ner som PDF att skriva ut

Pandox

Strategi och verksamhet +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Hållbarhet +
Styrning +
Finansiellt –
Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Finansiella definitioner

Ladda ner som PDF att skriva ut

▸▸ Finansiella definitioner forts.

PER AKTIE

Cash earnings per aktie, SEK
Cash earnings delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier.

EPRA NAV, NRV, NTA, NDV (substansvärde) per aktie, SEK
EPRA NAV, 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.

Övriga definitioner och begrepp

FASTIGHETSINFORMATION

Antal hotell
Antal ägda hotellfastigheter vid periodens utgång.

Antal rum
Antal rum i ägda hotellfastigheter vid periodens utgång.

Marknadsvärde fastigheter, MSEK
Marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter plus marknadsvärdet för Rörelsefastigheter.

RevPAR för Rörelsefastigheter (jämförbara enheter till en konstant valutakurs), SEK
Intäkter per tillgängliga rum, det vill säga totala intäkter från sålda rum delat med antalet tillgängliga rum. Jämförbara enheter definieras som hotellfastigheter som har ägts och drivits under hela den aktuella perioden och jämförelseperioden. Konstant valutakurs definieras som valutakursen för aktuell period och jämförelseperioden räknas om till denna valutakurs.

WAULT (Förvaltningsfastigheter)
Genomsnittlig återstående hyrestid till förfall, för hela fastighetsportföljen, viktat efter normaliserad hyresintäktsnivå (pre-corona).

ÖVRIGA BEGREPP

Compression night
En benämning på särskilt lönsamma gästnätter i hotellmarknaden, som infaller när beläggningsgraden på en viss hotellmarknad är högre än 90 procent.

IATA (International Air Transport Association)
IATA hanterar internationella regler för kommersiellt passagerarflyg, framförallt genom standardisering av till exempel biljetter, flygplatskoder och flygbolagskoder.

OTA – Online Travel Agency
Onlineföretag vars webbplatser tillåter konsumenter att boka olika reserelaterade tjänster.

UNWTO – United Nations World Tourism Organization
Mellanstatligt organ för främjande av turism med högkvarter i Madrid. Organisationen bildades på initiativ av Förenta Nationerna.

WTTC – World Travel & Tourism Council
En global sammanslutning av större aktörer inom rese- och turismindustrin. WTTC arbetar för att öka medvetenheten om resor, turism och hospitality som tillsammans svarar för mer än 10 procent av världens BNP och sysselsätter närmare 300 miljoner människor.

The Pandogs

Strategi och verksamhet +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Hållbarhet +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Finansiella definitioner

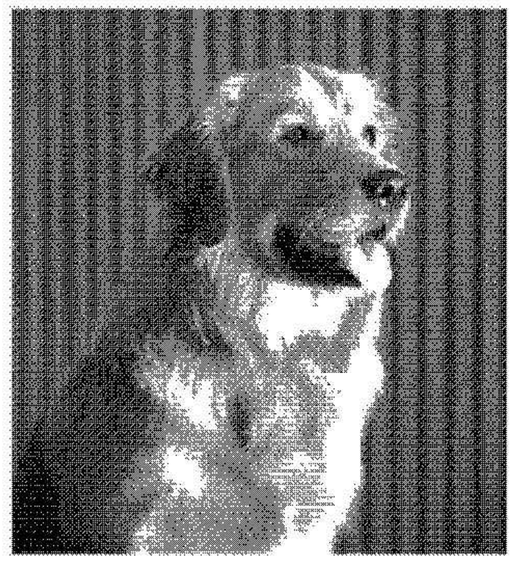
Ladda ner som PDF att skriva ut

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.

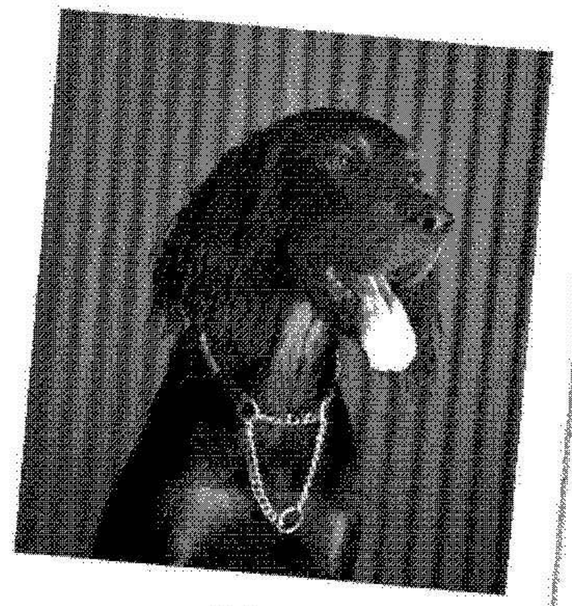
Pandox värderingar
Det är viktigt för företaget att alla medarbetare är trygga i sig själva, tar egna initiativ när det behövs och trivs i grupp. Detta då Pandox är en slimmad organisation som genomsyras av en entreprenörsanda, där alla hjälps åt och varje medarbetare är av stor vikt. Samtidigt har Pandox 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.

Pepper
Blandras
Evigt ung

Mer om hundarna hittar du på vår hemsida pandox.se.

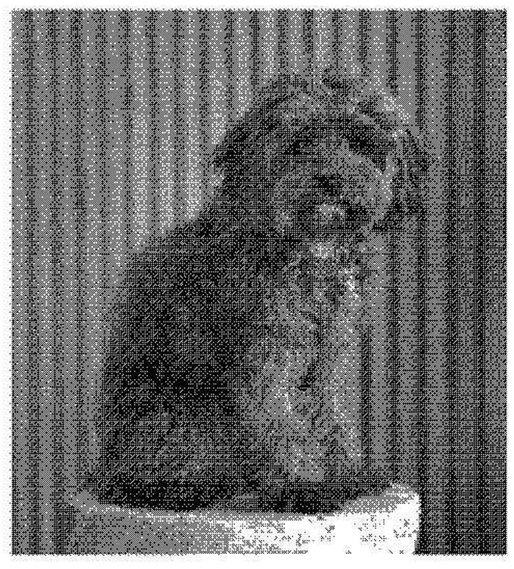


Knut
Golden retriever
Ålder: 3 år

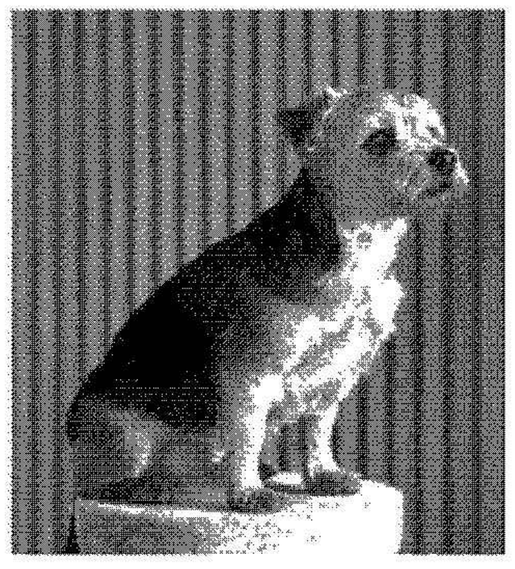


Sally
Gordonsetter
Ålder: 2,5 år

Stella
Yorkshireterrier
Ålder: 5,5 år



Caesar
Cavapoo
Ålder: 2 år



Dexter
Norfolkterrier
Ålder: 7,5 år

Blum
Blandras
Ålder: 2,5 år

Bilden på omslagets framsida: NH Collection Salzburg City
Produktion: Pandox i samarbete med Addira.
Foto: Sandra Birgersdotter, Rickard Monéus, Samuel Unéus, Stefan Zandet, Espen Indbjør, Ulf Blomberg, Peter Hoelstad, Mats Lundqvist, Olivier Pinard med flera.

Strategi och verksamhet +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Hållbarhet +
Styrning +
Finansiellt +

Ladda ner som PDF att skriva ut

Pandox AB (publ) | Org nr 556030-7885 | Post: Box 15, 101 20 Stockholm | Besök: Vasagatan 11, 9 trappor, Stockholm | Telefon: 08 506 205 50 | Mejl: info@pandox.se | pandox .se