20240823043251

Årsredovisning

för

Fastighets AB Prince Philip

556488-0028

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Prince Philip intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 15/4-24. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm

Eva Sundin

20240823043252

Årsredovisning

för

Fastighets AB Prince Philip

556488-0028

Räkenskapsåret

2023

Transaktion 09222115557515205889 Signerat ES, JA, AL, LA, PA

Styrelsen för Fastighets AB Prince Philip avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar den egna hotellfastigheten Måsholmen 25. Hotellverksamheten i fastigheten drivs av en extern hotelloperatör under namnet Scandic Skärholmen. Bolaget förvärvade fastigheten under 2005.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Fastighetsaktiebolaget Prince Philip är moderbolag i en koncern med 15 dotterbolag. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Norgani Sweden Holding AB, org nr: 556660-3238, som i sin tur ägs av Norgani Hotels AS, Norge, org nr: 988 016 683, som ägs av Pandox AB, org nr: 556030-7885.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har Bolaget beslutat och hos Bolagsverket ansökt om tillstånd att verkställa en delningsplan som innebär att en del av det överlåtande bolagets tillgångar och skulder övertas av två övertagande bolag. Bolagsverket har utfärdat kallelse på överlåtande bolags kända och okända borgenärer 2024-02-28. Härutöver har det inte skett några händelser eller transaktioner av betydelse efter den 31 december 2023 som påverkar bolagets lämnade finansiella rapporter.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Hyresintäkter	12 052	8 980	3 645	3 548	10 938
Rörelseresultat	6 597	3 875	8 306	1 726	5 745
Resultat efter finansiella poster	-109 964	-7 075	-75 557	-22 193	93 574
Balansomslutning	5 374 773	5 138 872	4 904 504	7 926 351	6 192 733

Balansomslutningen för 2021 har förändrats pga. nettning av koncerninterna fordringar och skulder.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	**Reserv-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	200	20	3 231 826	21 808	**3 253 854**
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			21 808	-21 808	**0**
Årets resultat				-47 272	**-47 272**
Belopp vid årets utgång	**200**	**20**	**3 253 634**	**-47 272**	**3 206 582**

Transaktion 09222115557515205889 Signerat ES, JA, AL, LA, PA

20240823043253

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 253 633 817
årets förlust	-47 271 915
	3 206 361 902

disponeras så att

Utdelning genom sakutdelning av aktier i dotterbolag*	1 935 237 168
i ny räkning överföres	1 271 124 734
	3 206 361 902

*Sakutdelningen avser:

. samtliga aktier i Norgani Norge Holding AS, org. nr 989 197 355,
ett aktieselskap med säte i Norge, till ett totalt bokfört värde om 1 419 961 892 kronor
. samtliga aktier i Norgani Stockholm Herrgården 2 AB, org. nr. 556660-4285, ett aktiebolag med säte i Sverige, till ett totalt bokfört värde om 48 066 497 kronor
. samtliga aktier i Norgani Luleå Tjädern 19 AB, org. nr. 556660-4426, ett aktiebolag med säte i Sverige, till ett totalt bokfört värde om 65 221 102 kronor
. samtliga aktier i Norgani Norgani Göteborg Backa 149:1 och 866:397 AB, org. nr. 556658-7480, ett aktiebolag med säte i Sverige, till ett totalt bokfört värde om 59 215 772 kronor
. samtliga aktier i Norgani Linköping Ekoxen 9 och 11 AB, org. nr. 556658-7407, vilket är ett aktiebolag med säte i Sverige, till ett totalt bokfört värde om 60 706 213 kronor
. samtliga aktier i Norgani Stockholm Gråberget 29 AB, org. nr. 556688-7450, ett aktiebolag med säte i Sverige, till ett totalt bokfört värde om 222 027 369 kronor
. samtliga aktier i Norgani Kalmar Hammaren 4 AB, org. nr. 556660-6538, vilket är ett aktiebolag med säte i Sverige, till ett totalt bokfört värde om 60 038 323 kronor

Totalt bokfört värde på aktierna i dotterbolagen som föreslås att delas ut uppgår till 1 935 237 168 kronor motsvarande 967 618 kronor och 58,4 öre per aktie.

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

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

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

Transaktion 09222115557515205889 Signerat ES, JA, AL, LA, PA

Resultaträkning
Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter		12 052	8 980
Övriga rörelseintäkter		23	887
		12 076	**9 867**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-715	-796
Fastighetskostnader		-1 505	-1 673
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2, 3	-3 259	-3 523
		-5 479	**-5 992**
Rörelseresultat		**6 597**	**3 875**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	140 617	63 975
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-255 810	-111 547
Resultat från andelar i koncernföretag		-1 367	36 622
		-116 561	**-10 950**
Resultat efter finansiella poster		**-109 964**	**-7 075**
Bokslutsdispositioner			
Överavskrivningar		-1 318	-1 504
Erhållit koncernbidrag		64 123	32 472
Resultat före skatt		**-47 159**	**23 893**
Skatt på årets resultat	6	-113	-2 086
Årets resultat		**-47 272**	**21 808**

20240823043254

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	66 189	67 594
Byggnadsinventarier	3	26 160	24 944
Pågående nyanläggningar	7	1 253	2 832
		93 602	**95 370**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	8, 9	2 239 880	2 239 880
Fordringar hos koncernföretag	10	1 624 001	1 966 097
		3 863 881	**4 205 977**
Summa anläggningstillgångar		**3 957 483**	**4 301 347**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 425
Fordringar hos koncernföretag		1 412 877	830 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 225	5 446
Övriga fordringar		2 188	49
		1 417 290	**837 525**
Summa omsättningstillgångar		**1 417 290**	**837 525**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 374 773**	**5 138 872**

Transaktion 09222115557515205889 Signerat ES, JA, AL, LA, PA

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		200	200
Uppskrivningsfond		20	20
		220	**220**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		3 253 634	3 231 826
Årets resultat		-47 272	21 808
		3 206 362	**3 253 634**
Summa eget kapital		**3 206 582**	**3 253 854**
Obeskattade reserver			
Överavskrivningar		18 778	17 460
Summa obeskattade reserver		**18 778**	**17 460**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		8 546	8 355
Summa avsättningar		**8 546**	**8 355**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	1 770 729	1 508 509
Skulder till koncernföretag	12	340 801	333 060
Summa långfristiga skulder		**2 111 530**	**1 841 569**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		484	476
Aktuella skatteskulder		2 142	2 241
Övriga skulder		11 057	10 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		15 654	4 609
Summa kortfristiga skulder		**29 337**	**17 634**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 374 773**	**5 138 872**

Transaktion 09222115557515205889 Signerat ES, JA, AL, LA, PA

20240823094255

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.

Intäktsredovisning
Försäljningen består av hyresintäkter. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Från och med år 2023 redovisas vidarefakturerade kostnader som övriga intäkter. 2022 års vidarefakturerade kostnader har flyttats från fastighetskostnader till övriga intäkter för att uppnå jämförbarhet.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Företagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas på hotellfastigheten:

Stommar	150 år
Yttertak	50 år
Fasad	50 år
Inre ytskikt	20 år
Installationer	25 år
Badrum	25 år
Specialanpassningar	50 år
Markanläggningar	27 år

Nedskrivningsbedömning fastigheter
Fastigheternas verkliga värde fastställs vid varje enskilt bokslutstillfälle genom bedömning av marknadsvärdet.

Transaktion 09222115557515205889 Signerat ES, JA, AL, LA, PA

Marknadsvärdet 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.

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

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 men ovissa till belopp eller den tidpunkt då de ska infrias.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557515205889 Signerat ES, JA, AL, LA, PA

20240823043256

Not 2 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	102 112	99 300
Omklassificering från pågående arbete	7	2 812
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**102 119**	**102 112**
Ingående avskrivningar	-34 517	-32 698
Årets avskrivningar	-1 413	-1 820
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-35 930**	**-34 517**
Utgående redovisat värde	**66 189**	**67 594**

Not 3 Byggnadsinventarier

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	35 085	24 518
Omklassificering från pågående arbete	3 062	10 567
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**38 147**	**35 085**
Ingående avskrivningar	-10 141	-8 437
Årets avskrivningar	-1 846	-1 704
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-11 987**	**-10 141**
Utgående redovisat värde	**26 160**	**24 944**

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Koncerninterna ränteintäkter	140 617	61 853
Verkligt värde justering av derivatinstrument	0	2 122
	140 617	**63 975**

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Koncerninterna räntekostnader	-17 164	-18 555
Övriga räntekostnader	-170 175	-76 961
Valutakursförluster	-68 471	-16 031
	-255 810	**-111 547**

Transaktion 09222115557515205889 Signerat ES, JA, AL, LA, PA

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-191	139
Justering avseende tidigare år	78	-16
Aktuell skatt	0	-2 210
Totalt redovisad skatt	**-113**	**-2 086**

Avstämning av effektiv skatt

		2023		2022
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-47 159		23 893
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	9 715	20,60	-4 922
Ej avdragsgilla kostnader		-9 906		-6 845
Ej skattepliktiga intäkter		0		7 544
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		0		1 471
Skatt föregående år		78		-16
Förändring avseende temporär skillnad tidigare år		0		681
Redovisad skatt	**-0,24**	**-113**	**8,73**	**-2 086**

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 832	13 379
Inköp	1 490	2 832
Omklassificering	-3 069	-13 379
	1 253	**2 832**

20240823043257

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Norgani Norge Holding AS	100%	100%	1 000	1 419 962
Norgani Finland Holding OY	100%	100%	1 000	95 603
Norgani Hotel Cosmopole Aps	0%	100%	1 000	110 371
KS Norgani Hotel	100%	100%	1 000	30 029
KS Norgani Hotell ApS	100%	100%	1 000	627
Norgani Hotel Köbenhavn A/S	100%	100%	1 000	52 696
Hotellinvest DK 3 ApS	100%	100%	1 000	361
Norgani Stockholm Herrgården 2 AB	100%	100%	1 000	48 067
Norgani Luleå Tjädern 19 AB	100%	100%	1 000	65 221
Norgani Kalmar Hammaren 4 AB	100%	100%	1 000	60 038
Norgani Linköping Ekoxen 9&11 AB	100%	100%	1 000	60 706
Norgani Gbg Backa 149:1 och 866:397	100%	100%	1 000	59 216
Norgani Stockholm Gråberget 29 AB	100%	100%	1 000	222 027
Pandox Danmark Aps	100%	100%	1 000	7 479
Hotel Mayfair ApS	100%	100%	1 000	7 477
				2 239 880

	Org.nr	Säte
Norgani Norge Holding AS	989197355	Oslo
Norgani Finland Holding OY	FI15309705	Helsingfors
Norgani Hotel Cosmopole Aps	CVR 25060407	Köpenhamn
KS Norgani Hotel	CVR 24250830	Köpenhamn
KS Norgani Hotell ApS	CVR 14446478	Köpenhamn
Norgani Hotel Köbenhavn A/S	CVR 20029633	Köpenhamn
Hotellinvest DK 3 ApS	CVR 25241266	Köpenhamn
Norgani Stockholm Herrgården 2 AB	556660-4285	Stockholm
Norgani Luleå Tjädern 19 AB	556660-4426	Stockholm
Norgani Kalmar Hammaren 4 AB	556660-6538	Stockholm
Norgani Linköping Ekoxen 9&11 AB	556658-7407	Stockholm
Norgani Gbg Backa 149:1 och 866:397	556658-7480	Stockholm
Norgani Stockholm Gråberget 29 AB	556688-7450	Stockholm
Pandox Danmark Aps	41283246	Köpenhamn
Hotel Mayfair ApS	41256931	Köpenhamn

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 239 880	2 287 803
Årets avyttring av dotterbolag	0	-47 923
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 239 880**	**2 239 880**
Utgående redovisat värde	**2 239 880**	**2 239 880**

Not 10 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 966 097	1 888 125
Tillkommande fordringar	419 461	15 994
Avgående fordringar	-777 013	-948
Omklassificeringar	0	21 311
Valutakursvinster	15 456	41 615
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 624 001**	**1 966 097**
Utgående redovisat värde	**1 624 001**	**1 966 097**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller tidigare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	1 770 729	1 508 509
	1 770 729	**1 508 509**

Not 12 Skulder till koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	340 801	333 060
	340 801	**333 060**

Not 13 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	**0**

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Aktier i dotterbolag	2 239 880	2 239 880
Fastighetsinteckningar	93 323	93 323
	2 333 203	**2 333 203**
För övriga långfristiga skulder:		
Solidarisk borgen för Norganikoncernens lån	5 327 506	5 241 294
	5 327 506	**5 241 294**

Ställd säkerhet är för andra koncernbolags lån till kreditinstitut

Transaktion 09222115557515205889 Signerat ES, JA, AL, LA, PA

20240823043758

Not 15 Uppgifter om moderföretag

Koncernredovisning för den svenska koncernen görs inte med hänsyn till undantagen i Årsredovisningslagen 7 kap 2§. Moderföretaget i den största koncern där Fastighets AB Prince Philip är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Pandox AB, org nr 556030-7885 med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern där Fastighets AB Prince Philip är dotterföretag till är Norgani Sweden Holding AB, org nr 556660-3238.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Anneli Lindblom
Styrelseordförande

Joakim Andersson
Styrelseledamot

Eva Sundin
Styrelseledamot

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

PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor, huvudansvarig

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557515205889 Signerat ES, JA, AL, LA, PA

Verifikat

Transaktion 09222115557515205889

Dokument

136 Fastighets AB Prince Philip 230101-231231
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2024-04-15 12:07:10 CEST (+0200) av Cecilia Frygner (CF)
Färdigställt 2024-04-15 16:10:58 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA SUNDIN"
Signerade 2024-04-15 12:44:54 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Joakim Andersson"
Signerade 2024-04-15 13:19:15 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anneli Elisabet Lindblom"
Signerade 2024-04-15 13:20:35 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LINDA ANDERSSON"
Signerade 2024-04-15 15:21:15 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20240815-20240822

Verifikat

Transaktion 09222115557515205889

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif Patrik Adolfsson"
Signerade 2024-04-15 16:10:58 CEST (+0200)

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

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Prince Philip, org.nr 556488-0028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Prince Philip för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Fastighets AB Prince Philip.

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 Fastighets AB Prince Philip enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

20240823043760

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 Fastighets AB Prince Philip enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2024-04-15 14:12:24 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Patrik Adolfsson — Datum

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2024-04-15 13:20:00 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINDA ANDERSSON — Datum

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024072900131

Förvaltningsberättelse

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

VERKSAMHETEN

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

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

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

INTÄKTER OCH RESULTAT

Koncernen

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

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

Hyresavtal

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

Egen drift

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

AFFÄRSSEGMENTENS BIDRAG TILL RESULTATET

MSEK	2023	2022	2021	2020	2019
Hyresavtal					
Bruttoresultat	3 157	2 868	2 027	2 018	2 764
Värdeförändring fastigheter	–1 155	1 180	–386	–1 779	1 459
Bidrag Hyresavtal	**2 002**	**4 048**	**1 641**	**239**	**4 223**
Egen drift					
Bruttoresultat	430	236	–300	–403	431
Värdeforandring fastigheter	48	—	–10	—	—
Bidrag Egen drift	**478**	**236**	**–310**	**–403**	**431**

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

Pandox

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

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

En fullständig sammanställning över värdeförändring fastigheter finns på sidan 156.

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

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

Se vidare not D1.

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

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

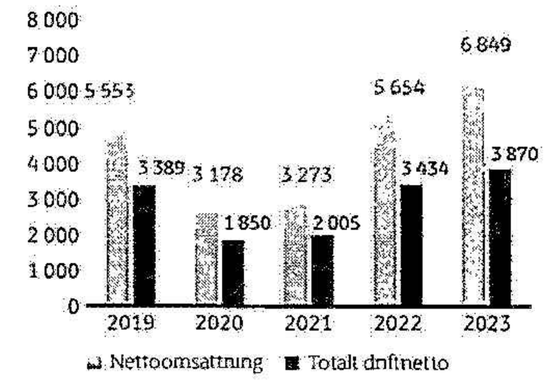
MODERBOLAGET
Aktiviteterna inom Pandox fastighetsägande företag administreras av personal som är anställda i moderbolaget, Pandox AB (publ). Kostnaderna för dessa tjänster faktureras Pandox dotterbolag. Faktureringen uppgick under perioden januari–december 2023 till 112 (79) MSEK och periodens resultat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

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

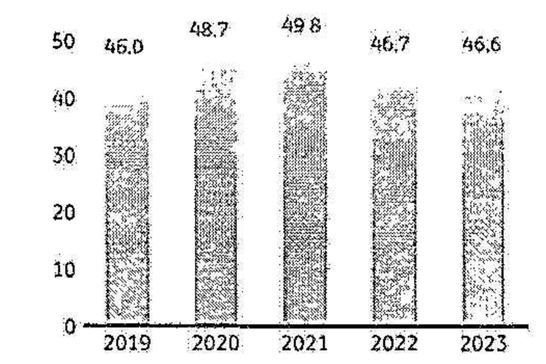
GENERELLA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER
Prioriterade områden för riskhantering är framförallt hänförliga till förändringar i hyresintäkter inom segmentet Hyresavtal samt förändringar i intäkter och kostnader inom segmentet Egen drift samt fastighetsvärdering och finansiering med hänsyn till både komplexitet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

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

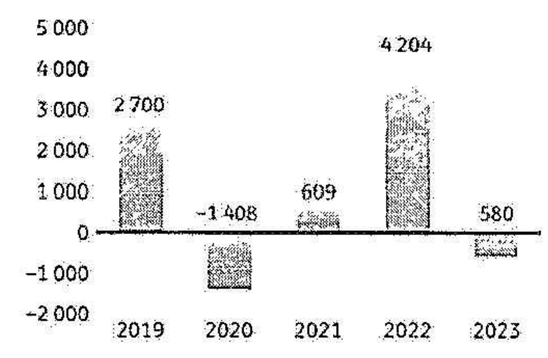
Nettoomsättning och totalt driftnetto, MSEK



Belåningsgrad, %



Årets resultat, MSEK



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

Pandox

2024072900132

SKATTESITUATION

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

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

PERSONAL

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

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

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING OCH ANDRA ANSTÄLLNINGSVILLKOR FÖR BOLAGSLEDNINGEN

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

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

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

VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står:

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

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare, 4,00 SEK per aktie	735 399 996
Överförs i ny räkning	12 109 891 844
SEK	**12 845 291 840**

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

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGENS SLUT

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

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

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

Pandox

Hållbarhetsrapport

Allmän information

ESRS2 Allmänna upplysningar 95

Miljöinformation

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

ESRS E1 – Klimatförändringar 105

ESRS E2 – Föroreningar 110

ESRS E3 – Vattenresurser och marina resurser 111

ESRS E4 – Biologisk mångfald och ekosystem 113

ESRS E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi 114

Samhällsansvarsinformation

ESRS S1 – Den egna arbetskraften 115

ESRS S2 – Arbetstagare i värdekedjan 122

ESRS S3 – Påverkade samhällen 122

ESRS S4 – Konsumenter och slutanvändare 123

Bolagsstyrningsinformation

ESRS G1 – Ansvarsfullt företagande 124

Kontakt



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

EUROPEAN SUSTAINABILITY REPORTING STANDARD (ESRS)

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

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

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberattelse

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Definitioner

Pandox

2024072900133

ESRS2 – Allmänna upplysningar

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

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

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

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

Förklaring om tillbörlig aktsamhet
Processerna för tillbörlig aktsamhet fungerar på olika sätt.

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

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

Styrning

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den strategiska inriktningen av hållbarhets- och klimatarbetet och fattar beslut om företagets policyer. Styrelsen fattar också beslut om signifikanta investeringar, såsom gröna investeringsprogram och certifiering av fastigheter. Återrapportering till styrelsen sker halvårsvis via en styrelserapport samt årligen genom en muntlig presentation av SVP, Director of Sustainable Business. Denna kommer från och med 2024 även ha en stående punkt i revisionsutskottets möten. Styrelsens kompetens ska spegla de utmaningar Pandox har och under året har en ny ledamot med hållbarhetsexpertis tagits in enligt önskemål från viktiga intressenter.
VD och ledningsgrupp ansvarar för löpande drift av företaget och att rapportera till styrelsen. De ansvarar för att leverera på mål och strategier samt fatta beslut om övergripande verksamhetsfrågor, däribland hållbarhet. De ska också se till att system och processer finns för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och risker, vilket även inkluderar klimatrelaterade risker och möjligheter. SVP, Director of Sustainable Business är medlem i ledningsgruppen. VD och ledningsgrupp har under året adresserat samtliga väsentliga ämnen som identifierats för Pandox.
Hållbarhetskommittén, består av representanter från ledningsgruppen och hanterar kvartalsvis frågeställningar och beslut rörande hållbarhetsarbetet. Under 2023 fokuserades arbetet på Science Based Targets, grön finansiering och inkludering och mångfald. Hållbarhetskommittén är också aktiv i de gröna investeringsprogrammen samt BREEAM-certifiering av samtliga fastigheter inom hyresavtal. SVP, Director of Sustainable Business är sammankallande för kommittén. Hållbarhetskommittén har under året adresserat samtliga väsentliga ämnen som identifierats för Pandox (se sid 97).
SVP, Director of Sustainable Business ansvarar för att säkerställa att hållbarhetsfrågor integreras i Pandox löpande verksamhet tillsammans med berörd områdesansvarig, vilket oftast är affärsområdesansvariga. Genom sitt deltagande på ledningsgruppsmötena säkerställs att hållbarhetsfrågorna alltid finns högt upp på agendan och integreras i affären. SVP, Director of Sustainability Business leder också ett hållbarhetsforum tillsammans med SVP Asset Management & Development och en energikonsult, som driver det gröna investeringsprogrammet och BREEAM-certifieringen av fastigheterna inom egen drift. SVP, Director of Sustainable Business rapporterar kontinuerligt utfallet av hållbarhetsarbetet till ledningsgruppen. Dessutom är hållbarhet ett stående inslag på Pandox strategiska kickoffer som arrangeras två gånger om året för ledningsgruppen, styrelserepresentanter, medarbetare på huvudkontoret och nyckelbefattningshavare inom egen drift.
Sustainability Manager ansvarar för hållbarhetsabetet i egen drift och rapporterar till SVP, Director of Sustainable Business. Denna person har till hjälp minst en hållbarhetscoach per hotell som driver arbetet. Hållbarhetsarbetet kommuniceras kvartalsvis genom rapporten Green Update och på interna konferenser en till två gånger per år.
Samtliga medarbetare i Pandox är ansvariga för att arbeta med hållbarhet i enlighet med de policyer och strategier som företaget har.

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

Pandox™

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

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

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

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

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

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

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

Intressenters intressen och synpunkter
Pandox har löpande dialoger med sina intressenter under verksamhetsåret, utöver den specifika intressentdialog om hållbarhet som genomfördes under 2023 som en del av den dubbla väsentlighetsanalysen (läs mer under upplysningskrav ESRS2 IRO-1). Bolagets viktigaste intressenter utgörs av hyresgäster, medarbetare, ägare, investerare, banker och leverantörer. Alla Pandox intressentdialoger har som syfte att informera bolaget om intressenternas synpunkter på verksamheten för att möjliggöra utveckling och förbättring, och dialogerna anpassas för att ge ett så effektivt utbyte som möjligt med respektive motpart.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2024072900134

►► ESRS2 – Allmänna upplysningar, forts.

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

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

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

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

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

Den dubbla väsentlighetsanalysen genomfördes i fem steg:

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

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

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

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

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

Pandox

►► ESRS 2 – Allmänna upplysningar, forts

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ESRS standard	Upplysningskrav	Sida
ESRS E1 Klimatforandringar	E1-1, E1-2, E1-3, E1-4, E1-5, E1-6, E1-9	105
ESRS E2 Föroreningar	E2-1, E2-2, E2-4, E2-5	110
ESRS E3 Vatten och Marina resurser	E3-1, E3-2, E3-3, E3-4	111
ESRS E4 Biologisk mångfald och ekosystem	E4-1, E4-2, E4-3	113
ESRS E5 Cirkulär ekonomi	E5-1, E5-2, E5-3, E5-4, E5-5, E5-6	114
ESRS S1 Den egna arbetskraften	S1-1, S1-2, S1-3, S1-4, S1-5, S1-6, S1-7, S1-8, S1-9, S1-10, S1-11, S1-12, S1-13, S1-14, S1-15, S1-16, S1-17	115
ESRS S2 Arbetstagare i värdekedjan	S2-1, S2-2, S2-3, S2-4, S2-5	122
ESRS S3 Påverkade samhällen	S3-1, S3-4, S3-5	122
ESRS S4 Konsumenter och slutanvändare	S4-1, S4-2, S4-3, S4-4, S4-5	123
ESRS G1 Ansvarsfullt företagande	G1-1, G1-2, G1-3, G1-4, G1-6	124
Enhetsspecifikt ämne	Transparens	N/A

Vilken hållbarhetsinformation som ska lämnas i förhållande till varje hållbarhetsämne har bedömts baserat på de väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter som har identifierats för respektive ämne och vilka upplysningskrav som är relevanta. Upplysningskrav för vilka det inte finns några relaterade väsentliga konsekvenser, risker eller möjligheter har uteslutits ur hållbarhetsinformationen. Även det enhetsspecifika ämnet Transparens har uteslutits i enlighet med riktlinjerna för infasning.

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

Pandox

2024072900135

Rapportering enligt EU-taxonomin

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

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

Rapportering för 2023

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

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

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

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

Vidare har Pandox fastigheter i tolv länder med olika nationella regler kring hur beräkningar av energiklasser ska ske och energislag viktas. Förutsättningarna varierar också stort. I Sverige finns utbredda fjärrvärmenät med låga utsläpp, medan naturgaspannor är en vanlig lösning för uppvärmning i till exempel England. Även elproduktionens källor skiljer sig stort mellan olika länder. I Sverige står fossila bränslen för cirka 1 procent av elproduktionen medan i Storbritannien är andelen fossil naturgas i elproduktionen 35 procent, då finns även olja och kol i mixen utöver detta.

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

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

Minimum safeguards:

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

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

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

DNSH:

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

Pandox använder ett modellverktyg som bedömer och finansiellt värderar Pandox exponering mot fysiska klimatrisker och naturkatastrofrisker för alla bolagets fastigheter. Verktyget har implementerats under 2022 och bedömer fastigheternas risker utifrån 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).

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

Pandox™

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

Följande klimatrisker inkluderas i verktyget i enlighet med taxonomiförordningen:

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

Följande klimatrisker inkluderas inte i verktyget samt bakomliggande skäl till det:

- Stormar (inklusive snö, damm och sandstormar) inkluderades inte eftersom damm och sandstormar inte utgör en stor risk i norra Europa där Pandox fastighetsbestånd primärt är lokaliserat. Snöstormar däremot skulle kunna utgöra en risk för fastighetssektorn i form av ökade underhållskostnader. Däremot är det fortfarande inte helt klarlagt hur klimatförändringarnas effekter på snöstormar kommer att se ut. I tillägg finns det inte heller någon global riskkarta tillgänglig avseende detta utan data behöver då hämtas från lokala meteorologiska institut.
- Hydrologisk variation omfattas inte eftersom konsekvenserna av detta inte påverkar fastighetssektorn i stor utsträckning. Torka och översvämningar täcks in av andra klimatvariabler.
- Havsförsurning ingår inte i analysen då det främst kommer att påverka och förändra marina näringskedjor och livsmedelsförsörjning vilket innebär att fastighetssektorn inte är direkt exponerad för denna risk.
- Saltvattenintrång genom yta och grundvattenkällor kan försämra tillgången till färskvatten i kustnära områden vilket kan påverka en mindre andel av portföljen på lång sikt men risken anses idag inte vara hög för Pandox. Andra risker som kan påverka saltvattenintrång så som havsnivåhöjning inkluderas dock i riskanalysen.
- Vattenstress inkluderas inte i riskanalysen men Pandox genomför en analys av denna parameter med hjälp av WRI's verktyg i syfte att kunna följa utvecklingen av vilka fastigheter som ligger i områden med hög vattenstress.
- Glacial lake outburst flood (GLOF) är ett våldsamt flöde som uppstår när en fördämning av en glaciärsjö brister, detta inkluderas inte då fastigheterna inte är i regioner nära glaciärsjöar.
- Ras, skred, erosion, lavin, jordflyttning, sättning inkluderas inte i riskanalysen eftersom Pandox fastigheter inte är belägna i områden där dessa risker anses tillräckligt höga.

Verktyget baseras på moderna klimatprognoser som överensstämmer med fastighetens förväntade livslängd.

För fastigheter som bedöms vara i linje med taxonomins tekniska granskningskriterier för miljömål 2 för ekonomiska aktiviteten 7.7 eller i linje med tekniska granskningskriterierna i miljömål 1 där de behöver följa DNSH-kraven för de ekonomiska aktiviteterna 7.2–7.7 så ska Pandox genomföra en individuell analys av behovet av klimatanpassning på plats i fastigheten när den fysiska klimatrisken bedöms vara mycket hög eller hög. Under 2023 genomfördes en skrivbordsanalys av de fastigheter som identifierats med höga klimatrisker. Denna analys bedömdes vara tillräcklig för 2023. En ny behovsanalys kommer genomförs för 2024.

Föroreningar

Avseende kriteriet föroreningar i DNSH har Pandox under 2023 identifierat samtliga leverantörer som omfattas i den ekonomiska aktiviteten 7.3 vilka exempelvis berör leverantörer som tillhandahåller tilläggsisolering, utbyte av fönster, installation eller utbyte av ventilation eller blandare.

Under 2024 kommer leverantörerna behöva bekräfta digitalt via Pandox leverantörsgranskningssystem att det ej förekommer kemikalier från EUs kandidatlista för SVHC-substanser i deras produkter. Kan de ej bekräfta det behöver de specificera vilka kemikalier som använts. En ny rutin kring krav på taxonomiförenlighet i offertförfarandet kommer också att införas. Pandox kommer även implementera stickprovsbasis för att kontrollera att våra leverantörer inte hanterar förbjudna substanser. För att en ekonomisk aktivitet ska anses förenlig så ska samtliga kriterier vara uppfyllda. DNSH kriteriet för CCM 7:3 ännu ej är helt uppfyllt då processen som beskrivs ovan ännu inte är implementerad varför de investeringar om 151 MSEK som genomförts 2023 redovisas som tillämpliga. Om förenlighet hade uppnåtts även för CCM 7:3 hade totalt 9% av Pandox investeringar varit förenliga istället för de 3% som nu rapporteras.

EKONONOMISKA VERKSAMHETER

Omsättning

Utgörs inom Hyresavtal av hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter och inom egen drift av intäkter från Egen drift. *Omfattas av taxonomin:* 98 (55) % av omsättningen. Från 2023 omfattas även intäkter egen drift eftersom miljömål 6 (BIO) har tillkommit.
Förenlig med taxonomin: 5 (4) % av omsättningen.

Kapitalutgifter (Capex)

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

Omfattas av taxonomin: 100 (99) % av investeringarna (Alla redovisade IFRS-investeringar (inklusive nyttjanderätter) inom hyresavtal samt egen drift omfattas av taxonomin förutom investeringar i nyttjanderätterna för vissa kontorslokaler, bilar samt övrigt leasad utrustning.).

Förenlig med taxonomin: 3 (1) % av investeringarna.

Driftsutgifter (Opex)

Total opex enligt definitionen i taxanomin innefattar kostnader för underhåll och reparation av fastigheter.

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

Förenlig med taxonomin: 13 (3) % av kostnaderna.

Pandox ekonomiska aktiviteter som omfattas av Taxonomin

- BIO 2.1 Hotell, semesteranläggningar, campingplatser och liknande logi
- CCM 7.2 Renovering av befintliga byggnader
- CCM 7.3 Installation, underhåll, reparering av energieffektiv utrustning
- CCM 7.4 Installation, underhåll, reparering av laddstationer för elbilar
- CCM 7.5 Installation, underhåll, reparering av mät- och styrenheter för energianvändning
- CCM 7.6 Installation, underhåll, reparering av förnybar energiteknik
- CCM 7.7 Förvärv och ägande av fastigheter
- CCM 9.3 Tjänster gällande byggnaders energianvändning

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

Pandox

2024072900136

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

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada								
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Omsättning (3)	Andel av omsättningen (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskydds-åtgärder (17)	Andel omsättning förenlig med taxonomi-kraven eller som omfattas av taxonomi-kraven 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställnings-verksamhet (20)
		MSEK	Ja/Nej N/EL/%	Ja/Nej N/EL/%	Ja/Nej N/EL/%	Ja/Nej N/EL/%	Ja/Nej N/EL/%	Ja/Nej N/EL/%	Ja/Nej N/EL/%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Procent	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	356	5%	Ja	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	4%		
De miljömässigt hållbara verksamheternas omsättning (A.1)		**356**	5%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	–	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	4%		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	–	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	0%		
Varav omställningsverksamheter		0	0%							–	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	0%		
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
Hotell, semesteranläggningar, campingplatser och liknande logi	BIO 2.1	3 145	46%	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL								0%		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	3 193	47%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								51%		
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		6 339	93%	47%	0%	0%	0%	0%	46%								51%		
Totalt (A.1 + A.2)		**6 694**	**98%**	52%	0%	0%	0%	0%	46%								**55%**		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		154	2%																
Totalt (A + B)		**6 848**	100%																

OMSÄTTNING REDOVISNINGSPRINCIPER

A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga):
CCM 7.7 Forvarv och agande av byggnader: Hyresintäkter inom hyresavtal avseende fastigheter med energiklassning EPC B som innehar godkända klimatriskanalyser.

A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga):
CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader: Hyresintäkter inom hyresavtal avseende alla övriga fastigheter.
BIO 2.1 Hotell, semesteranläggningar, campingplatser och liknande logi: Samtliga intäkter egen drift oberoende av miljöklassning på fastighet. Under 2024 kommer förenlighet för intäkter från dessa fastigheter att analyseras.

Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B):
Intäkter som uppfyller definitionen av en intäkt enligt taxanomin men som inte är tillämplig., exempelvis vidarefakturering

Totalt (A + B)
Motsvarar koncernens nettoomsättning

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

Pandox

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

				Kriterier för väsentligt bidrag							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada									
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Kapitalutgifter (3)	Andel av kapitalutgifter (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskydds-åtgärder (17)	Andel investeringar förenliga med taxonomikraven eller som omfattas av taxonomikraven 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
		MSEK	%	Ja/Nej/N/EL/%	Ja/Nej/N/EL/%	Ja/Nej/N/EL/%	Ja/Nej/N/EL/%	Ja/Nej/N/EL/%	Ja/Nej/N/EL/%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	%	M	O
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Förvarv och ägande av byggnader: Hyresavtal och Egen drift	CCM 7.7	52	2,1%	Ja	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	0,1%		
Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader	CCM 7.4	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,1%	E	
Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda: Hyresavtal och egen drift	CCM 7.5	18	0,7%	Ja	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	0,6%	E	
Installation, underhåll och reparation av förnyelsebar teknologi, hyresavtal och egen drift	CCM 7.6	6	0,2%	Ja	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	–	E	
Yrkestjänster i samband med byggnaders Energiprestanda	CCM 9.3	0,2	0,0%	Ja	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	–	E	
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		**77**	**3,1%**	**3,1%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	–	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	**0,8%**		
Varav möjliggörande verksamheter		**24**	**1,0%**	**1,%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	–	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	**0,7%**	E	
Varav omställningsverksamheter		**0**	**0,0%**	**0,0%**	[redacted]					–	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	**0,0%**		
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljmässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
Förvarv och ägande av byggnader	CCM 7.7, CCA 7.7	2 271	90,8%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	[redacted]							93,1%	[redacted]	
Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning	CCM 7.3	151	6%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								5,4%		
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		2 422	96,9%	96,9%	0%	0%	0%	0%	0%								98,5%		
Totalt (A.1 + A.2)		**2 498**	**99,9%**	99,9%	0%	0%	0%	0%	0%								**99,4%**		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		2	0,1%																
Totalt (A + B)		**2 500**	**100%**																

CAPEX REDOVISNINGSPRINCIPER
Se sidan 104

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

Pandox

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

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada									
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Driftsutgifter (3)	Andel av driftsutgifter (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel driftsutgifter förenliga med taxonomikraven eller som omfattas av taxonomikraven 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet) (20)
		MSEK	%	%	%	%	%	%	%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av byggnader: Hyresavtal och egen drift	CCM 7.7	24	13%	Ja	Nej	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	2%		
Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda: Hyresavtal och egen drift	CCM 7.5	1	1%	Ja	Nej	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	1%	E	
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		25	13%	13%	0%	0%	0%	0%	0%	–	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	3%		
Varav möjliggörande verksamheter		1	1%	1%	%	%	%	%	%	–	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	1%		
Varav omställningsverksamheter		0	0%	0%						–	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	0%		
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7, CCA7.7	160	84%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								94%		
Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning	CCM 7.3	5	3%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								3%		
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		165	87%	87%	0%	0%	0%	0%	0%								97%		
Totalt (A.1 + A.2)		190	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%								100%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0%																
Totalt (A + B)		190	100%																

OPEX REDOVISNINGSPRINCIPER

A.1 Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga):
Policybeslut: För opex ser vi förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter på samma sätt inom vår interna värdekedja vilka också förvaltas på samma sätt. Följaktligen rapporteras taxanomiförenligheten för alla Pandox fastigheter inom ramen för CCM. Redovisade värden för förenliga ekonomiska aktiviteter inom dom tekniska granskningskriterierna applicerbara på Pandox förvaltnings- och rörelsefastigheter (CCM 7.5). CCM: 7.7 avser endast investeringar 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):
CCM 7.7 Opex i förvaltnings- och rörelsefastigheter som inte är taxonomiförenliga i enlighet med ovan samt policy beskriven under redovisningsprinciper för capex. Varav 65 MSEK avser opex inom hyresavtal och ingår i posten kostnader hyresavtal i koncernens resultaträkning och 84 MSEK avser opex inom egen drift och ingår i posten kostnader egen drift i koncernens resultaträkning. CCM 7.3: Uppgår till 5 MSEK och ej förenligt 2023 då ej fullt uppfyllt DNSH kriteriet för pollution.

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

Pandox

►► Rapportering enligt EU-taxonomin, forts.

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

	Kärnenergirelaterade verksamheter	
1.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	NEJ
2.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	NEJ
3	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa.	NEJ
	Fossilgasrelaterade verksamheter	
4.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen	NEJ
5.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ
6.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen	NEJ

	Andel av omsättningen/ total omsättning	
	Taxonomiförenlighet per mål	**Mål som omfattas av taxonomin**
Begränsning av klimatförändringar	5%	52%
Anpassning till klimatförändringar	ET	ET
Vatten	ET	ET
Cirkulär ekonomi	ET	ET
Föroreningar	ET	ET
Biologisk mångfald	0%	46%

	Andel av kapitalutgifter/ totala kapitalutgifter	
	Taxonomiförenlighet per mål	**Mål som omfattas av taxonomin**
Begränsning av klimatförändringar	3%	100%
Anpassning till klimatförändringar	0%	100%
Vatten	ET	ET
Cirkulär ekonomi	ET	ET
Föroreningar	ET	ET
Biologisk mångfald	ET	ET

	Andel driftsutgifter/ totala driftsutgifter	
	Taxonomiförenlighet per mål	**Mål som omfattas av taxonomin**
Begränsning av klimatförändringar	13%	100%
Anpassning till klimatförändringar	0%	100%
Vatten	ET	ET
Cirkulär ekonomi	ET	ET
Föroreningar	ET	ET
Biologisk mångfald	ET	ET

CAPEX REDOVISNINGSPRINCIPER (se tabell sid 102)
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter:
Policybeslut
För capex ser vi förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter på samma sätt inom vår interna värdekedja vilka också förvaltas på samma sätt

Hyresavtal
CCM 7.7: Samtliga investeringar i fastigheter som är taxonomiförenliga d v s investeringar i fastigheter med energiklass EPC B som innehar godkända klimatriskanalyser

CCM 7.5, 7.6, 9.3 Individuella investeringar i fastigheter som inte uppfyller kraven på taxonomiförenlighet men där investeringen i sig uppfyller kraven på taxonomiförenlighet

Egen drift
Pandox har som policy att testa capex utifrån investeringen i sig och inte baserat på till vilken ekonomisk aktivitet omsättningen kopplat till fastigheten hör Pandox bedömning är att samtliga investeringar i fastigheter (alla fastigheter förvaltas dessutom på samma sätt) omfattas av beskrivningen i CCM 7.7 (förvärv och ägande av fastigheter) men att rörelsefastigheterna sedan går vidare i den interna värdekedjan för att användas till hotellverksamhet. Samtliga investeringar i rörelsefastigheter, vilka är inom Pandox interna värdekedja, som uppfyller taxonomiförenlighet utifrån CCM 7.7 (se ovan) rapporteras som taxonomiförenliga

Därutöver finns (på samma sätt som beskrivs för hyresavtal ovan) individuella investeringar i fastigheter som i sig inte är taxonomiförenliga men där investeringen i sig är förenlig kopplat till CCM 7.5 samt och 7.6

A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga):
CCM 7.7: Capex i förvaltnings- och rörelsefastigheter som inte är taxonomiförenliga i enlighet med ovan beskriven policy. Varav 330 MSEK avser förvärv av förvaltningsfastigheten Best Western Fridhemsplan (inkluderas i Not E1) och 411 MSEK avser investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter som motsvarar angivna investeringar i not E1 (förvaltningsfastigheter), justerat för förenliga investeringar som ingår under punkt A1 (81 MSEK). Därutöver, varav 1 246 MSEK avser förvärv av rörelsefastigheterna Queens Hotel Leeds samt Hilton Belfast (inkluderas i not E2) och 404 MSEK avser investeringar i befintliga operatorsfastigheter som i stort motsvarar angivna investeringar i not E2 och E3, justerat för förenliga investeringar som ingår i punkt A1 (25 MSEK)
CCM 7.3. Därutöver har investeringar om 151 MSEK gjorts som inte är förenliga för 2023 då DNSH kriteriet for Pollution inte är helt uppfyllt

B: Capex som inte omfattas av taxonomin (B):
Avser exempelvis hyra avseende kontorsutrustning samt kontorslokaler.

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

Pandox

2024072900138

ESRS E1 – Klimatförändringar

Pandox största negativa påverkan på klimatet är genom utsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan; scope 1, 2 och 3. De växthusgaser som ingår i klimatberäkningarna är koldioxid, metan, dikväveoxid och fluorerade gaser. Dessutom finns det i materialet i byggnaderna låsta utsläpp; om fastigheterna exempelvis skulle rivas skulle detta orsaka utsläpp som i nuläget undviks genom att fastigheterna renoveras och tas om hand för att möjliggöra fortsatt bruk.

Pandox förbränning av bränslen som olja och gas i den egna verksamheten, drivmedel till företagets bilar samt utsläpp av köldmedium ger upphov till Scope 1-utsläppen. Pandox köper även in el, fjärrvärme och kyla till den egna verksamheten som ger upphov till Scope 2-utsläpp. Den största delen av utsläppen sker nedströms hos hyresgäster inom affärssegmentet hyresavtal i Scope 3; utsläpp från hyresgästernas drift och uppvärmning av hotellen är den enskilt största utsläppskategorin. Utsläppen redovisas i GHG Protokollets kategori *nedströms leasade tillgångar*. För de fastigheter där hyresgästerna levererar mätdata om faktisk energianvändning rapporteras energibaserade utsläpp i tabellen. För uthyrda fastigheter som inte kan leverera mätdata, infördes 2021 en schablonberäkning för att få en mer heltäckande bild av utsläppen. Schablonberäkningen baseras på energiintensiteten per kvadratmeter i snitt för de fastigheter som har mätdata, multiplicerat med golvytan i kvadratmeter på fastigheterna som saknar mätdata, för att sedan multipliceras med respektive lands genomsnittliga utsläppsfaktor för elektricitet.

Den näst störst utsläppskategorin i Scope 3 återfinns i *uppströms leasade tillgångar* i Pandox värdekedja och kommer från inköpta varor, material och tjänster.

Pandox hanterar dessa konsekvenser och risker genom att göra platsinspektioner och implementera klimatanpassningsåtgärder på alla sina byggnader med hög klimatrisk där anpassning anses relevant och genom att certifiera sina hotell enligt ramverket BREEAM.

Pandox har mellan 2019 till 2023 genomfört två gröna investeringsprogram med fokus på energieffektivisering i 16 av Pandox 20 fastigheter i egen hotelldrift. Dessa program slutfördes under 2023. Målsättningen var att minska gasanvändning med 21 procent, elektricitet med 25 procent, vatten med 23 procent och CO_2 med 18 procent. Utfallet blev en minskning av gas med 18 procent, elektricitet med 19 procent, vatten med 24 procent och CO_2 med 20 procent. Anledningen att målen inte uppnåddes för gas och elektricitet beror på försening att installera två fastighetsstyrsystem, och renovering av ett pannrum. Detta kommer slutföras under 2024.

Under 2023 minskade Scope 1 med 6 procent trots att gästbeläggningen ökade med sju procent. Scope 2 ökade under året med 54 procent enligt marknadsbaserad beräkning (ingen signifikant skillnad noteras vid platsbaserad beräkning). Detta beror på att två förvärvade hotell inte köper grön el.

Pandox har också satt godkända Science Based Targets i linje med Parisavtalet. Målen innebär att Pandox till år 2030 ska minska utsläppen av växthusgaser i Egen drift (Scope 1 och 2) med 42 procent och inom Hyresavtal (Scope 3) med 25 procent från basåret 2022 (valt för att reflektera den senast tillgängliga utsläppsdatan). Omställningsplanen är en del av Pandox långsiktiga affärsstrategi och har godkänts av bolagets styrelse och ledningsgrupp. Omställningsplanen i scope 1 och 2 innebär att Pandox kommer fokusera på att fasa ut gas och olja, energieffektivisera, samt öka andelen förnybar energi. Beteendeförändring kommer också våra kritiskt för omställningen. För egen drift (Scope 1 och 2) godkändes i september 2023 ett klimatomställningsprogram om 29 MEUR för åtta fastigheter av styrelsen.

För scope 3, kommer samma initaitiv implementeras och fokus kommer även läggas på minskade utsläpp i renovering och ombyggnation genom exempelvis hållbara materialval och minskat spill. Ambitionen är att presentera denna färdplan under 2024.

Klimatanpassning, klimatrelaterade risker och möjligheter
Klimatanpassning av fastigheterna har varit en väsentlig hållbarhetsfråga för Pandox sedan 2021. Målsättningen med arbetet är att minska utsläpp och energianvändning för att nå de nyligen godkända vetenskapsbaserade målen. Pandox genomförde under 2021 en workshop i ledningsgruppen om klimatförändringarna och frågeställningarna som lyfts av Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD). På workshopen genomfördes en första klimatscenarioanalys för år 2050 för att identifiera långsiktiga klimatrelaterade risker och möjligheter och hur de skulle påverka företaget. Syftet med scenarioanalysen var att förbereda Pandox strategier, verksamhet, fastigheter och finanser för olika potentiella framtida klimatscenarier. Pandox utgick från de metoder för scenarioanalys som TCFD rekommenderar.

Två klimatscenarier analyserades – ett "Worst case", där världen inte lyckats ställa om, utsläppen fortsätter att öka och de fysiska riskerna med klimatförändringar inträffar, samt ett "Best case", där världen lyckas samarbeta, ställa om samhället och klara Parisavtalets 1,5-gradersmål. Läs mer om resultatet på sid. 108-109. Pandox har bedömt att 2021 års klimatscenarioanalyser fortfarande är giltiga.

Dialog sker även med hyresgäster kring klimatanpassning av fastigheter. Läs mer under gröna tilläggsavtal på s. 30.

Styrning av påverkan och risker inom klimat och energianvändning
Pandox har ett antal styrdokument som informerar deras styrning av klimatrelaterade hållbarhetsfrågor. Dessa innefattar:

- Miljöpolicy
- Underhållspolicy
- SBTi
- Inköpspolicy
- Rapportering enligt TCFD

Sammantaget hanterar dessa dokument frågor om hur Pandox arbetar för att minska sina växthusgaser i hela värdekedjan men även i båda affärssegmenten, energieffektivisering i egen drift och underhållsarbete, samt anpassning till klimatrelaterade risker och möjligheter, och dess påverkan på den övergripande strategin. Försiktighetsprincipen är en del av miljöpolicyn och innebär att verksamheten proaktivt ska undvika miljörisker och negativ påverkan på miljön.

Det sker kontinuerlig uppföljning av energianvändning, samt årlig uppföljning av utsläpp samt arbete med att löpande förbättra dataunderlaget och emissionsfaktorer. Datan används vid beslutsunderlag och prioriteringar av investeringar. De godkända vetenskapsbaserade målen är ett exempel på detta och bidrar till ett tydligare fokus för hållbarhetsarbetet. Färdplanerna för att uppnå klimatmålen kopplas till tydliga aktivieter som följs upp. Rapportering kommer följaktligen bli mer djuplodad framgent.

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

►► ESRS E1 – Klimatförändringar, forts

PANDOX VÄXTHUSGASUTSLÄPP

(ton CO_2e)	2023	2022[1]	2021	Metod 2023
Scope 1-utsläpp	5 435	5 754	5 636	Faktisk energidata[2]
Scope 2-utsläpp (market based)	4 546	2 945	2 843	Faktisk energidata – market-based[2]
Scope 2-utsläpp (location-based)	7 418	7 410	6 248	Faktisk energidata – location-based[2]
Totala utsläpp Scope 1 och 2 (market-based)	9 981	8 699	8 478	Faktisk energidata - market-based[2]
Totala utsläpp Scope 1 och 2 (location-based)	12 853	13 164	11 884	Faktisk energidata – location-based[2]
Förändring Scope 1 och 2, % (market-based)	+14,7%	+2,6%	+6,3%	Faktisk energidata – market-based[2]
Förändring Scope 1 och 2, ton CO_2e (market-based)	+1 282	+221	+499	Faktisk energidata – market-based[2]
Väsentliga Scope 3-utsläpp[3]				
1 Inköpta varor, material, tjänster	42 259	27 218	39 069	Spendbaserad[4], LCA-baserad schablonberäkning[5]
– varav ny-, ombyggnation, renoveringar av fastigheter	*5 412*	*8 987*	*19 839*	LCA-baserad schablonberäkning[5]
3 Uppströms produktion av bränsle och energi	2 083	2 241	2 166	Faktisk energidata
13. Nedströms uthyrda tillgångar	50 774	59 564	59 812	
– varav baserat på mätdata från hyresgäster	*33 040*	*31 938*	*30 389*	Faktisk energidata[2]
– varav schablonberäknat för övriga hyresgäster	*17 734*	*27 626*	*29 423*	Energibaserad schablonberäkning[6]
Totala utsläpp Scope 3	95 116	89 023	101 610	
Totala utsläpp Scope 1, 2 och 3 (market-based)	105 097	97 722	110 088	
Totala utsläpp Scope 1, 2 och 3 (location-based)	107 969	102 187	113 494	
Förändring, % (market-based)	+8%			
Förändring, % (location-based)	+6%			
Utsläppsintensitet (scope 1, 2 och 3) kg CO_2e per kvm	53			

* Pandox utsläpp är konsoliderade och sammanställda med bas i operationell kontroll. Växthusgaser som tagits med i beräkningen är CO2, CH4, N2O, HFCs, PFCs, SF6 och NF3.

1) Utsläppsnivåer från 2022 har justerats under 2023 då förekommande felrapportering åtgärdats vilket resulterade i en total utsläppsnivå som var en procent (1033 ton) lägre än i förra årets rapport.

2) Företagets verksamheter i olika länder rapporterar in faktisk mätdata 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 Bra miljöval)
Bränslen (kol, olja, naturgas, pellets, träspån, biogas, bioolja, diesel, propan): DEFRA 2022
Fjärrvärme: DEFRA, 2023 (location-based) samt Energiföretagen, 2021 för svensk fjärrvärme, Energistyrelsen 2020 för dansk fjärrvärme, KfW 2022 för Tysk fjärrvärme

3) Pandox rapporterar sina väsentliga växhusgasutsläpp i Scope 3 i enlighet med Greenhouse Gas Protocol. Följande utsläppskategoner 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, 5 Waste generated in operations, 6 Business travel, 7 Employee Commuting, 8 Upstream leased assets, 9 Downstream transportation, 10 Processing of sold products, 11. Use of sold products, 12. End-of-life treatment of sold products, 14 Franchises, 15. Investments. I kategorin Inköpta varor, material och tjänster ingår utsläpp uppströms i värdekedjan för inköp gjorda i den löpande driften inom hela Pandox (i egen drift, hyresavtal och på huvudkontoret) och nybyggnad, ombyggnad och renovering av fastigheter – ingår Scope 3-utsläpp från byggskedet (A1-A3, A5).

4) Dessa utsläppsberäkningar är genomförda av en extern part och baserade på transaktionsdata från Pandox inköp där varje leverantör kategoriseras utifrån 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 3.9 (3). Spendanalysen 2023 är mer fullständig än år 2022 gällande dataunderlag pga bättre intern process

5) Här ingår utsläpp av växthusgaser från produktskedet och byggskedet (A1-A5, A5) för genomförda nybyggnadsprojekt, större ombyggnadsprojekt, samt hotellrenoveringar. Utsläppen är schablonberäknade baserat på livscykelanalyser genomförda 2021 och revideringar av dessa 2022 och 2023 för ett nybyggnadsprojekt, ett större ombyggnadsprojekt, samt två hotellrenoveringsprojekt. Där beräknades utsläppen från produktskedet och byggskedet per kvadratmeter golvyta, vilka uppgick till 306 kg CO_2e/kvm för nybyggnadsprojektet, 134 kg CO_2e/kvm för ombyggnadsprojektet samt 29 kg CO_2e/kvm för renoveringsprojekt. Dessa emissionsfaktorer har sedan multiplicerats med golvytan i genomförda projekt i hela Pandox fastighetsbestånd under 2023. Anledningen till den lägre siffran beror på att flertalet projekt fortfarande är i planeringsstadiet.

6) 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.

Tabellkommentarer
Pandox totala utsläpp ökade under 2023 med 6 procent. Ökningen beror framförallt på utsläppskategori 1. Spendanalysen som gjordes har ett bredare dataunderlag än 2022 beroende på en förbättrad intern process. Minskningen av utsläpp från rapporterad energidata beror på minskad energianvändning hos hyresgästerna. Inom scope 1 minskade utsläppen med 6 procent. Minskningen visar att Pandox initiativ för att begränsa utsläppen i egen drift har haft effekt under året trots en högre beläggning. Scope 2 market-based ökningen beror på avsaknaden av gröna elavtal i förvärvade hotell för 2023.

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

Pandox

2024072900139

▸▸ ESRS E1 – Klimatförändringar, forts.

PANDOX ENERGIANVÄNDNING INOM EGEN DRIFT OCH HK[1]

	Förnybar energi			Icke-förnybar energi			Totalt		
(MWh)	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022[2]	2021
Bränsle	2 629	2 717	2 612	28 996	25 298	25 469	31 625	28 015	28 081
Elektricitet	26 339	31 323	36 033	8 646	5 377	6 094	34 985	36 700	42 127
– varav egenproducerad elektricitet							1 912	1 575	584
Värme	79	376	1 282	4 339	6 091	7 152	4 418	6 467	8 434
Kyla	898	3 323	136	0	3 107	3 877	898	6 430	4 013
Total energianvändning	**29 945**	**37 739**	**40 063**	**41 981**	**39 873**	**42 592**	**71 927**	**77 612**	**82 655**
Total vädernormaliserad energi							**76 445**	**85 748**	**81 475**
Energiintensitet, kWh/kvm							**204**	**230**	**214**
Energiintensitet, kWh/gn							**36**	**44**	**99**

HYRESGÄSTERNAS ENERGIANVÄNDNING I HYRESAVTAL[3]

	Förnybar energi			Icke-förnybar energi			Totalt		
(MWh)	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022[2]	2021
Bränsle	0	0	2 067	49 507	21 616	19 616	49 507	21 616	21 683
Elektricitet	86 154	89 854	82 566	54 806	27 585	24 491	140 960	117 439	107 057
Värme	28 285	5 591	5 213	66 200	94 000	93 010	94 485	99 591	98 223
Kyla	943	53	71	2 869	4166	4 042	3 812	4219	4 113
Energianvändning (från fastigheter med mätdata)	**115 382**	**95 498**	**89 917**	**173 381**	**147 367**	**141 159**	**288 763**	**242 865**	**231 076**
Vädernormaliserad							**303 635**	**251 217**	**223 235**
Energiintensitet, kWh/kvm (mätdata)							**218**	**210**	**189**
Energiintensitet, kWh/gn (matdata)							**37**	**39**	**55**
Schablonberäknad energianvändning från fastigheter som saknar mätdata[3]							**56 710**	**107 312**	**97 828**
Total vädernormaliserad energi							**360 344**	**358 529**	**328 904**
Total energiintensitet för Egen drift och Hyresavtal,									
kWh/kvm (mätdata)							**215**	**217**	**194**
kWh/GN (mätdata)							**37**	**42**	**62**

[1] Datan omfattar Pandox egen drift, det vill säga 20 hotell i egen drift samt Pandox huvudkontor. Data saknas för Hilton Belfast, Storbritannien, som förvärvades under hösten 2023 och räknas in i segmentet från och med 1 januari 2024. Hotel Pomander och NH Louise har varit stängda längre än 6 månader under 2023 och räknas därför inte med. Den vädernormaliserade energianvändningen beräknas med hjälp av Heat Degree Days (HDD). HDD definieras som antalet grader beräknat utifrån skillnaden mellan medeltemperaturen utomhus och en bastemperatur; den senare är 18 grader Celsius för alla platser som studeras. Energianvändningen normaliseras sedan enligt den genomsnittliga HDD under de senaste tio åren. Energiintensitet per kvadratmeter är baserad på vädernormaliserad energi och en yta uppgående till 374 035 kvm för egen drift och 1 393 656 kvm för hyresavtal. Egenproduktion av el och värme kommer ifrån solceller, solfångare och lokal kraftvärme (Combined Heat and Powerplant, CHP). Ingen egenproducerad energi säljs.

[2] Rapporterad energi från 2022 har justerats under 2023 då förekommande felrapportering åtgärdats vilket resulterade i en total energianvändning som var två procent (7 MWh) lägre än i förra årets rapport.

[3] I denna tabell redovisas energianvändning nedströms i värdekedjan, det vill säga bland de hyresgäster som ansvarar för driften av hotellfastigheterna i Pandox hyresavtal. 112 av totalt 135 fastigheter har rapporterat in faktiska mätdata för 2023. Faktiskt mätdata för 2022 var 94 respektive 93 hotell för 2021. För att Pandox ska kunna samla in miljö- och energidata från hyresgästerna krävs att dessa 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.

Tabellkommentarer
Pandox redovisar uppmätt energianvändning för 132 (113) av totalt 155 fastigheter för år 2023. I tabellen *Pandox energianvändning inom egen drift och HK* redovisas data för Pandox 20 (19) fastigheter i egen drift samt huvudkontoret.

I tabellen *Hyresgästernas energianvändning i hyresavtal*, redovisas energianvändningen nedströms i värdekedjan, hos hyresgästerna. Uppmätt data från 112 (93) av 135 (137) fastigheter ingår. Ökningen är hänförlig till att en hyresgäst försett Pandox med miljödata för 21 av sina 39 fastigheter belägna i England. Ambitionen är att resterad data ska komma in under 2024. Det innebär att antalet hotell som behöver scahblonberäknas har minskat till 22 (43) fastigheter. Av hotellen som rapporterar data till Pandox inom Hyresavtal är majoriteten belägna inom Norden där el och fjärrvärmeproduktionen generear mindre utsläpp än produktionen i länder utanför.

Under 2023 skedde en total minskning i vädernormaliserad energianvändning inom Pandox egen drift med elva procent. Anledningen är en positiv effekt av de två gröna investeringsprogram som implementerats mellan 2019 till 2023. Läs mer på sid 34 och 105. Mängden förnybar energi minskade och den icke-förnybara energin ökade på grund av portföljförändringar och förvärvade hotell som inte har gröna elavtal under 2023.

För Pandox hyresgäster visar resultaten att den totala vädernormaliserade energianvändningen har ökat med en halv procent. Energiintensiten per gästnatt har minskat med fem procent, dock är det en ökning av energiintensiteten, kWh/kvm, med fyra procent.

Beskrivning av metod för schablonberäkning
Pandox rapporterar schablonberäknade värden för fastigheter med hyresavtal där Pandox saknar mätdata. Schablonberäkningen görs genom att den vädernormaliserade energiintensiteten (kWh/kvm) för fastigheter inom hyresavtal som har mätdata, multipliceras med det totala antalet kvadratmeter för fastigheterna som saknar mätdata. I tabellen *Hyresgästernas energianvändning i hyresavtal* redovisas den schablonberäknade delen nedanför den faktiska uppmätta energianvändningen.

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

Pandox

►► ESRS E1 – Klimatförändringar, forts

Mätetal och känslighetsanalyser för potentiell finansiell påverkan

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

Mätetal och känslighetsanalyser presenteras i nedanstående matris.

	Risk/Möjlighet	Mätetal	Känslighetsanalys	Finansiell påverkan	Hantering
Fysisk risk	Högre elanvändning till följd av ökad ventilation, kyla etc. i egen drift	Total elanvändning per år (MWh)	Total elanvändning ökar med 10 procent jämfört med 2023	Ökad elanvändning med ca: 3 500 MWh i egen drift	• Energieffektiviseringsarbete. • Investeringar i förnybar energi, solenergi, bergvärme, naturlig kyla etc
	Högre energikostnader till följd av brist, regleringar, skatter med mera i egen drift	Total energikostnad per år (MSEK)	Kostnad för energianvändning ökar med 50 procent jämfört med 2023	Ökade elkostnader med ca: 50 MSEK	
	Högre kostnader för vatten i egen drift	Totalkostnad för vattenanvändning (MSEK)	Kostnad för vattenanvändning ökar med 50 procent jämfört med 2023	Ökning av vattenkostnader med ca: 8 MSEK	• Projekt för effektivisering av vattenanvändning
Omställningsrisk	Minskade värden för ej miljöcertifierade byggnader	Andel miljöcertifierade byggnader	Marknadsvärdet på ej miljöcertifierade byggnader minskar	Minskat fastighetsvärde kan ha påverkan på flertalet faktorer såsom belåningsgrad och/eller hyran.	• Miljöcertifiering av beståndet
	Regleringar kräver investeringar i klimateffektiv teknik	Kostnad för klimatrelaterade anpassningar i fastigheterna i komfortkyla (MSEK)	Behovet av komfortkyla ökar med 10 procent av beståndet	Ökade klimatanpassningskostnader med ca. 50 MSEK	• Grona tilläggsaval med hyresgäster
Möjligheter	Ökade värden för miljöcertifierade byggnader	Andel befintliga miljöcertifierade byggnader i egen drift (12 st)	Marknadsvärdet på miljöcertifierade hotell ökar med 10 procent	Ökat fastighetsvärde med ca. 1 procent	• Miljöcertifiering av beståndet och del av due-diligence inför förvärv
	Minskade energikostnader genom att andelen egenproducerad energi ökar i egen drift	Andel egenproducerad el i beståndet (procent)	Andel egenproducerad el ersätter andelen köpt energi med 5 procent jämfört med 2023	Minskade energikostnader med ca: 7 MSEK, motsvarande 6 procent av totala energikostnader 2023	• Investeringar i förnybar energi • Energieffektivisering

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

►► ESRS E1 – Klimatförändringar, forts.

Resultat av klimatscenarioanalyser för år 2050

I klimatscenarioanalyserna som genomfördes 2021 identifierades nedanstående klimatrelaterade risker och möjligheter samt påverkan på företaget. De fysiska risker som identifierades är av samma sort i de båda scenarier som analyserats, och dessa beskrivs därför samlat. De fysiska klimatriskerna kommer dock att inträffa oftare och få större konsekvenser i "Worst case"-scenariot, jämfört med i "Best case"-scenariot.

"Worst case"-scenario år 2050 (IPCC:s scenario RCP8.5)[1]	"Best case"-scenario år 2050 (IPCC:s scenario RCP2.6)[1]
Pysiska 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 uppdamt investeringsbehov för Pandox. • Oförändrat beteende bland hyresgäster, investerare och gäster ökar utsläppen och försvårar försök till omställning. 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.	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 • 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. • Okande 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 an hotell? • Avtalsstrukturen behöver förändras till att inkludera gröna tilläggsavtal. • Hållbarhetsarbetet måste fortsatta 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 värdeskapande +
Verksamheten +
Marknad och trender +
Fastigheter +
Styrning +
Finansiellt –
Innehåll
CFO-ord och läsanvisning
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsförklaring
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Kvartalsdata
Definitioner

ESRS E2 – Föroreningar

Föroreningar är en väsentlig fråga för Pandox eftersom en del av verksamheten är hotelldrift i lokalsamhällen. Detta kan orsaka ljudförorening. Dessutom finns det en risk att renoveringsarbeten orsakar damm och utsläpp som har en negativ påverkan på lokalsamhället. Föroreningar med betydande påverkan kan förekomma uppströms i Pandox värdekedja genom produktion av konstruktionsmaterial. Även i hotellverksamhet finns det risk för utsläpp, till exempel från kylaggregat och luftkonditionering.

Pandox har direktiv relaterade till föroreningar inkluderade i sin bredare miljöpolicy. Policyn kräver att utsläpp och eventuella föroreningar kontrolleras och begränsas i största möjliga mån. Liknande direktiv finns i Pandox Uppförandekod för Affärspartners som appliceras både uppströms och nedströms i värdekedjan.

Enligt Pandox miljöpolicy ska användandet av farliga ämnen hållas till ett absolut minimum och i de fall deras användning är oundviklig ska de hanteras med försiktighet, märkas och omhändertas enligt lagkrav. Detsamma gäller för affärspartners enligt uppförandekoden. Affärspartners ska även begränsa och byta ut farliga ämnen enligt EU-direktiven REACH och RoHS. Dessutom behöver leverantörer som tillhandahåller produkter inom installation, underhåll och repararation av energieffektiv utrustning säkerställa att det inte förekommer kemikalier från EUs kandidatlista för SVHC-substanser. Detta för att följa EU-taxonomin. Denna process utvecklas under 2024. I Pandox egen verksamhet finns det målsättningar om att begränsa användandet av miljöfarliga köldmedier genom att ställa om till mindre miljöskadliga alternativ där det är möjligt. Denna avvägning har aktualiserats då EU har ytterligare regleringar kring utfasning av fluorerande gaser, där köldmedier i kyl-, luftkonditionerings-, och värmepumpsutrustning ingår. Fluorerande gaser är kraftfulla växthusgaser.

Pandox har dessutom en ny inköpspolicy för 2023 som ger vägledning kring rengöringsmedel; i största möjliga mån ska dessa bytas ut mot kemikaliefria och miljövänliga alternativ. Under 2023 ökade andelen hotell som använder kemikaliefri rengöringslösning vid städning i hotellrummen till 70 (50) procent. Räknas de tre nyligen förvärvade hotellen i Bath, Leeds och Belfast bort är siffran 82 procent. Sju hotell har även börjat använda kemikaliefri lösning i lobbyn, fem i restaurang respektive kök För att säkerställa att den rapporterade informationen stämmer görs regelbundna undersökningar på plats. Hotellanställdas hälsa och säkerhet har tagits i beaktande när dessa mål sattes, särskilt vad gäller inköpspolicyn. Miljövänliga rengöringsmedel främjar även städarnas hälsa.

Miljöpolicyn inkluderar hela Pandox verksamhet och uppförandekoden för affärspartners ämnar inkludera samtliga affärspartners, utan undantag. I högsta instans är VD och ledningsgrupp ansvariga för att policyn implementeras och efterlevs. Pandox miljöpolicy och uppförandekod för affärspartners finns offentligt tillgängliga på hemsidan. Den senare tillgängliggörs även aktivt för affärspartners genom det digitala leverantörsgranskningsystemet. Policyn för hållbara inköp finns som referens för samtliga medarbetare som arbetar med inköp.

Läs mer om metoden för kemikalier på sidan 100.

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

2024072900141

ESRS E3 – Vatten och Marina resurser

Hotelldrift kräver stora mängder vatten vilket kan ha en negativ påverkan på lokal vattentillgång. Detta är särskilt viktigt i vattenstressade områden. Pandox har analyserat vilka av företagets hotell i egen drift som ligger i områden med extremt hög nivå av vattenstress. Analysen visar att det framför allt är de tätbefolkade områdena i nordvästra Europa, speciellt runt London och Bryssel, som har problem med vattenbrist, det vill säga att efterfrågan på vatten är större än tillgången. Även hotell som Pandox hyresgäster driver kan ha en negativ påverkan på lokal vattentillgång. Dessutom kan det gråvatten som uppstår i hotelldrift ha negativ påverkan på kvaliteten på det lokala vattentillståndet. Under 2023 genomfördes en biodiversitetsanalys som även innefattade vattenanvändning – inga signifikanta skillnader uppdagades mot den tidigare vattenanalysen (läs mer under ESRS E4 Biologisk mångfald och ekosystem).

Pandox använder kommunalt vatten i samtliga hotell. Vattnet som används i hotellen går vidare till kommunala avlopp och reningsverk. I vissa hotell finns även en uppsamlingstank av gråvatten på hotellet.

Vattenhantering och att minska vattenanvändningen är en del av Pandox bredare miljöpolicy där datainhämtning är centralt. Syftet är att kunna prioritera rätt och arbeta aktivt för att vattenanvändningen ska användas mer resurseffektivt för att minska den totala vattenkonsumtionen inom verksamheten. Detta omfattar både egen drift, och hyresavtal genom gröna tilläggsavtal med hyresgäster. Policyn täcker exempelvis in installation av ny teknik vid behov för att förbättra effektivitet och övervakning av vattenanvändning.

I högsta instans är VD och ledningsgrupp ansvariga för att policyn och uppförandekoden implementeras och efterlevs.

Både miljöpolicyn och uppförandekoden för affärspartners finns tillgänglig för alla intressenter på hemsidan. Den senare tillgängliggörs även aktivt för affärspartners när kontrakt ingås.

Åtgärder för minskad vattenanvändning

Pandox har installerat mätutrustning för vattenanvändning inom egen drift samt vattenbesparande utrustning i badrum och kök. Det finns även initiativ för att förändra medarbetares och hotellgästers beteende genom att informera och utbilda. Mätutrustningen möjliggör att tidigare identifiera och åtgärda eventuella vattenläckor. Vattenbesparande utrustning och förändrat beteende leder till minskad vattenanvändning i allmänhet.

På 7 hotell (140 hotellrum) i Belgien har under året duschhuvuden med tryck på 8L/minut ersatts av sådana med tryck på 6L/min. Ingen sänkning i gästkomfort har noterats, och initiativet ska nu tas vidare till övriga hotell i Belgien. Detta kommer bidra till cirka 10 procent lägre vattenkonsumtion och 5 procent lägre värmeanvändning från duschning. På medellång sikt kommer detta initiativ att implementeras även i Tyskland och Storbritannien.

Pandox har inga särskilda riktade initiativ på plats för att minska vattenanvändning i områden med vattenstress i egen drift, utan implementerar samma initiativ för minskad resursanvändning i hela sin verksamhet. Det finns även initiativ nedströms i samarbete med hyresgäster. Pandox uppförandekod för affärspartners inkluderar information om att affärspartnern ska använda vatten på ett ansvarsfullt sätt och arbeta aktivt för att minska sin vattenanvändning.

I nuläget har inga situationer identifierats där återställande initiativ krävs till följd av vattenanvändning.

Mål

Pandox hade som ett delmål i sina två gröna investeringsprogram, som löpte mellan 2019 till 2023, att minska vattenanvändningen med 23 procent totalt för de 16 hotellfastigheter som omfattades av programmen. Utfallet överträffades och resultatet blev en minskning på 24 procent. Exempel på åtgärder är snålspolande duschmunstycken, undermätare och realtidsdata för att upptäcka vattenläckor. Från 2024 är fokus att bibehålla den minskning som programmen lett fram till och istället fokusera på beteendeförändring. Målsättningen är att minska vattenanvändningen avseende liter per gästnatt med 5 procent. Detta ska exempelvis ske genom tydligare kommunikation på rummen till gästerna och utbildning för städpersonal och tekniker att åtgärda rinnande toaletter och kranar.

Pandox mäter månadsvis vattenanvändningen i sin verksamhet och följer årligen upp effekten av initiativen för att minska vattenanvändningen. Baserat på detta uppdateras och utvecklas initiativen och målen framåt.

Syftet är att begränsa vattenanvändning så långt det går, med den medvetenheten att hotelldrift inte är möjligt utan vattenanvändning. Pandox mäter och rapporterar på vattenkonsumtion både i sin egen verksamhet och i hyresgästernas verksamhet, inklusive vattenintensitet per kvm och vattenintensitet i liter per gästnatt. Dessutom rapporteras vattenanvändning i vattenstressade områden som en separat mätpunkt.

Metod för mätning

Datan för vattenanvändning inom egen hotelldrift är direkt uppmätt. Datan för vattenanvändning inom hyresavtal baseras på inrapporterade mätdata från hyresgäster omfattande 89 (93) av totalt 135 (137) fastigheter. Datan för vattenkonsumtion som schablonberäknas omfattar 46 av totalt 135 fastigheter inom hyresavtal. Antal kvadratmeter för dessa fastigheter multipliceras med vattenintensiteten för fastigheterna med mätdata. Schablonberäkningar infördes 2021 för att erhålla data gällande hela fastighetsportföljen.

Läs mer om beteendeförändring på sidan 34.

Läs mer om vattenanvändning i egen drift på sidan 35

Läs mer om gröna investeringsprogrammen på sidan 105

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Definitioner

Pandox

►► ESRS E3 – Vatten och Marina resurser, forts.

PANDOX VATTENANVÄNDNING I EGEN DRIFT OCH HK[1]

(m³)	2023	2022[2]	2021
Total vattenanvändning	**344 623**	**327 624**	**233 667**
– varav vattenanvandning i vattenstressade områden[3]	123 958	124 776	68 552
Vattenintensitet, liter/kvm	921	880	615
Vattenintensitet, liter/gästnatt	174	219	304

[1] Data för vattenanvändningen omfattar Pandox huvudkontor samt Pandox 20 (19) hotell i Egen drift. Data saknas för Hilton Belfast, Storbritannien, som förvärvades under hösten 2023 och räknas in i segmentet från och med 1 januari 2024. Hotel Pomander och NH Louise har varit stängda längre än 6 månader under 2023 och räknas därför inte med

[2] Rapporterad vattenförbrukning 2022 har justerats under 2023 då förekommande felrapportering åtgärdats, det resulterade i en förbrukning som var två procent högre än i förra årets rapport.

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

HYRESGÄSTERNAS VATTENANVÄNDNING I HYRESAVTAL[1]

(m³)	2023	2022[2]	2021
Vattenanvandning från fastigheter med matdata[1]	1 568 383	1 140 830	814 380
Vattenanvandning från schablonberaknade fastigheter[3]	312 089	436 117	412 906
Total vattenanvändning	**1 880 472**	**1 576 947**	**1 227 286**
– varav vattenanvandning i vattenstressade områden[4]	61 813	30 535	17 595
Vattenintensitet, liter/kvm	1 137	918	723
Vattenintensitet, liter/gästnatt[5]	183	184	311

[1] Datan för vattenanvändning baseras på inrapporterade mätdata från hyresgäster omfattande 110 (93) av totalt 135 (137) fastigheter inom Hyresavtal.

[2] Rapporterad vattenförbrukning 2022 har justerats under 2023 då förekommande felrapportering åtgärdats, det resulterade i en förbrukning som var en halv procent högre än i förra årets rapport.

[3] Datan för vattenkonsumtion som schablonberäknas omfattar 25 av totalt 135 fastigheter inom Hyresavtal. Antal kvadratmeter för dessa fastigheter multipliceras med vattenintensiteten för fastigheterna med mätdata.

[4] WRI:s nyckeltal för vattenstress anges i procent och beräknas genom att dela totalt vattenuttag med tillgängligt yt- och grundvatten. Ju högre tal desto större konkurrens om vattnet. I tabellen redovisas extremt hög vattenstress = > 80%. Pandox har använt WRI Aqueduct 2019 – Water risk atlas som källa vid värderingen av vilka hotell som ligger i vattenstressade områden.

[5] Datan är beräknad utifrån de 66 hotell som har rapporterat både vattenförbrukning och gästnätter.

Tabellkommentarer

Pandox vattenanvändning i egen drift ökade under 2023 med 5 procent. Detta beror framförallt på en högre beläggning och ett hotell mer i rapporteringen. Däremot minskade vatten-intensiteten per gästnatt med 20 procent vilket är i linje med Pandox målsättningar kring lägre vattenanvändning och de initiativ som implementerats.

Även hyresgästernas vattenanvändning ökade under året med ca: 20 procent. För hotell där hyresgästen rapporterat både vatten och gästnätter ökade inte vattenintensiteten per gästnatt.

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

Pandox

2024072900142

ESRS E4 – Biologisk mångfald och ekosystem

Som indirekt verksam i konstruktions- och byggsektorn genom sin roll som fastighetsförvaltare är Pandox största potentiella negativa påverkan på biologisk mångfald och ekosystem genom framställning och produktion av byggmaterial. Detta skapar även ett beroende av naturens resurser. Pandox påverkan på biologisk mångfald inom den egna verksamheten är inte väsentlig.

Som en del av processen för BREEAM-certifiering utvärderas dock alltid möjligheten att bidra positivt till biologisk mångfald. 12 av Pandox fastigheter i Egen drift har genomgått en biologisk mångfaldsanalys av detta slag, och handlingsplaner har tagits fram i samråd med extern konsult. Då Pandox hotell ligger i stadsmiljöer och taken i de flesta fall inte lämpar sig för grönområden är de föreslagna aktiviteterna framför allt initiativ som att göra bättre användning av de planteringar/rabatter som finns genom att välja särskilda växter och i vissa fall främja djurliv genom fågelholkar och insektshotell.

Resultat av Biodiversitetsanalys

En översiktlig riskanalys av naturerelaterade påverkan och beroenden har genomförts under 2023. Analysen har gjorts delvis på de geografiska platser där Pandox har sina fastigheter, och delvis på de material som förekommer i Pandox egen verksamhet och i värdekedjan. Viktiga aktiviteter som förekommer i värdekedjan har också utvärderats för att få en första inblick i naturrelaterade konsekvenser och beroenden i värdekedjan.

Ett urval av de källor som användes för att genomföra analysen är WWF Biodiversity Risk Filter, ENCORE, ThinkHazard, Aqueduct Water Risk Atlas, SBTN High-impact Commodity Lis och TNFD. Analysen har visat att inga av de platser där Pandox bedriver verksamhet har påfallande känslig biologisk mångfald och inga fastigheter ligger i eller nära Key Biodiversity Areas (KBA:er); Pandox hotell är belägna i stadsmiljöer. Läs mer om hur väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter identifierats under upplysningskrav IRO-1.

Pandox största påverkan på biologisk mångfald är genom vattenanvändning, växthusgasutsläpp och avfall. Ingen av dessa parametrar blev väsentliga ur perspektivet biologisk mångfald i den dubbla väsentlighetsanalysen, och hanteringen av dessa konsekvenser finns att läsa mer om under respektive hållbarhetsstandard (ESRS E1, ESRS E3 och ESRS E5).

Vattenstress identifierades som det största naturrelaterade beroendet; något som redan uppmärksammats inom Pandox strategi och som beskrivs mer under ESRS E3. I värdekedjan finns ett större beroende av produkter och processer kopplade till förlust av biologisk mångfald, framförallt inom bygg- och konstruktionssektorn. Det är främst genom att bidra till utsläpp och klimatförändring som framställning av dessa material har inverkan på biologisk mångfald. Naturrelaterade konsekvenser av utvinning och förädling av råmaterial har inte omfattats av analysen, utan fokus har legat på processer närmare kopplade til Pandox egen verksamhet. Mer information om materialval under ESRS E5 Cirkulär Ekonomi.

Finansiellt bedömdes biologisk mångfald inte vara väsentligt för Pandox då de kopplade riskerna (främst relaterade till potentiella avbrott i värdekedjan kopplade till tillgång av verksamhetsnödvändiga material och konflikter kring vattenanvändning, samt fysisk klimatrisk) antingen berör en relativt liten del av bolagets intäkter, eller är närmare kopplade till andra ESRS-standarder och därför behandlas under dessa.

Styrdokument

Ett viktigt utfall av biodiversitetsanalysen var en utökad policy för biologisk mångfald. Policyn beskriver hur Pandox ska förhålla sig till biologisk mångfald och vilka principer som ska bör följas med tanke på detta. Specifikt beskrivs att Pandox ska vara medveten om bolagets potentiella påverkan på biologisk mångfald i sina aktiviteter och ta detta i beaktande vid fattande av affärsbeslut för att minimera sin negativa påverkan. Pandox har även en ny inköpspolicy för 2023 som täcker in biologisk mångfald, hållbara jordbruksmetoder och hållbarhet i haven för egen drift. I policyn specificeras att produkter inte ska köpas om de har en signifikant negativ påverkan på biologisk mångfald, ekosystem och vattentillgång/-kvalitet. Det finns noggranna riktlinjer kring inköp av fisk och skaldjur för att skydda hotade och rödlistade arter, och ursprungsregler kring inköp av kött för att minska risken att produkterna är kopplade till avskogning. Det senare gäller även inköp av pappers- och träbaserade produkter.

I högsta instans är VD och ledningsgrupp ansvariga för att policyerna implementeras och efterlevs. Policyn för Biologisk mångfald finns offentligt tillgänglig på hemsidan. Policyn för hållbara inköp används av dem som arbetar med inköp samt tillgängliggörs för leverantörer inom egen drift.

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

ESRS E5 – Cirkulär ekonomi

Genom de resurser som behövs för att driva verksamheten har Pandox oundvikligen en negativ påverkan på miljön genom sina resursinflöden. Det finns dessutom en finansiell risk i potentiell framtida resursbrist, särskilt för byggmaterial, vilket kan leda till ökade kostnader. Ökade kostnader kan även förekomma inom avfallshantering. Som aktiv inom hotellbranschen, fastighetsförvaltning och indirekt inom byggbranschen skapar Pandox verksamhet signifikanta mängder avfall. Allt avfall inom Pandox verksamher hanteras av en tredje part. I de fall avfallshantering inte hanteras av kommunen ställs samma krav på dessa affärspartners som på övriga leverantörer. Läs mer under ESRS G1 - Ansvarsfullt företagande.

Pandox har inget konkret resursutflöde utan förvaltar fastigheter som redan byggts. Genom att förvalta fastigheter och säkra deras livslängd och fortsatta användningsmöjligheter bidrar Pandox till att färre byggnader behöver rivas och byggas upp på nytt och främjar lång livslängd på fastigheten, återanvändning och renoveringar.

Pandox policy för resursanvändning och cirkulär ekonomi är en del av den bredare miljöpolicyn. Innehållet inkluderar att använda återbrukat, återvunnet och förnyelsebart material i möjligaste mån vid renovering av fastigheter, att minska användningen av plastmaterial och köpa miljömärkta produkter när det är ekonomiskt rimligt. Uppförandekoden för affärspartners inhåller en förväntan att partners ska återanvända och återvinna resurser när det är möjligt. Dessutom innehåller policyn för hållbara inköp information om inställning till plastanvändning (minimera användning och ta en cirkulär approach) samt förväntad återvinningsgrad på kontorspapper.

I Pandox policy för hållbara inköp beskrivs även de förhållningsregler som inköpare inom Pandox egen hotelldrift ska följa. Reglerna innefattar samtliga hotell i Pandox egen drift och associerade leverantörer, och täcker in de 10 största inköpskategorierna för hotelldrift. Dessa inkluderar mat, textilier, städartiklar, plast och trä/papper. För varje kategori finns minimikrav som ska uppfyllas gällande hållbara och förnybara ursprung, samt ytterligare preferenser kring inköp.

I kombination ämnar miljöpolicyn och policyn för hållbara inköp vägleda all Pandox verksamhet kring resursanvändning och cirkulär ekonomi med syftet att främja ansvarsfull resursanvändning, jobba för att minska resursanvändning och avfall samt att öka återbruk och återvinning. Viktiga områden som adresseras i policyn är avfall från hotellverksamhet och inköp av textilier och plastartiklar vilka båda är väsentliga ämnen för Pandox.

Policyn gäller för hela Pandox verksamhet samt inköpspartners inom egen drift. Ingen del av verksamheten är utesluten men inflytandet över leverantörer inom hyresavtal, genom Uppförandekoden för Affärspartners och relaterade kravställningar, är begränsat.

I högsta instans är VD och ledningsgrupp ansvariga för att policyn implementeras och efterlevs. Miljöpolicyn finns offentligt tillgänglig på hemsidan. Policyn för hållbara inköp används av dem som arbetar med inköp samt tillgängliggörs för leverantörer inom egen drift.

Mål

Pandox mål inom cirkulär ekonomi är kopplat till avfallsmängder inom egen drift. Målet är max 1 kg avfall per gästnatt senast 2025 och 0,6 kg/gästnatt senast 2030. Under 2023 var resultatet 1,2 kg för 15 hotell i egen drift. Fem hotell är inte inkluderade i den nya gröna modulen. Tre av dem förvärvades under 2023 och har inte hunnit sätta upp en rapporteringsprocess ännu. Två av hotellen är försenade i sin integrering av data. Den manuellt inrapporterade datan är ej tillförlitlig och har därför exkluderats.

Det finns planer att sätta mål för hållbar resursanvändning inom renovering men arbetet med cirkulär ekonomi är i nuläget inte tillräckligt långt framskridet för att ett konkret mål ska kunna sättas. Planen är att mål kommer sättas inom en medellång tidshorisont (inom 5 år). Informationsinsamling om mängd inköpta material i olika kategorier påbörjas under 2024.

GENERERAT AVFALL OCH BORTSKAFFNINGSMETOD I PANDOX EGEN DRIFT OCH HK[1]

(ton)	2023			2022			2021		
Bortskaffningsmetod[2]	Icke-farligt avfall	Farligt avfall	Totalt avfall	Icke-farligt avfall	Farligt avfall	Totalt avfall	Icke-farligt avfall	Farligt avfall	Totalt avfall
Återanvändning	23	11	34	21	0	21	113	0	113
Återvinning	827	3	830	762	7	769	641	0,7	641,7
Kompostering	237	0	237	297	0	297	18	0	18
Energiåtervinning	546	0	546	249	0	249	171	5,6	176,6
Förbränning	247	0	247	55	2	57	9	0	9
Deponi	43	0	43	170	0	170	60	0	60
Övrigt/Okänt	0	2	2	0	7	7	377	0,2	377,2
Total mängd avfall	**1 923**	**16**	**1 939**	**1 554**	**16**	**1 570**	**1 389**	**6,5**	**1 395,5**

[1] Data för genererat avfall under 2023 gäller för 18 av 20 hotell i Egen drift samt Pandox huvudkontor. Ett hotell är nyförvärvat och ett hotell saknar möjligheter för att rapportera.
Möjligheten att samla in korrekt avfallsdata beror av förutsattningar lokalt och hur företaget som hämtar upp sorterar, mäter upp och debiterar avfallet. Granularitet kan därför skilja sig mellan år.

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

GENERERAT AVFALL OCH BORTSKAFFNINGSMETOD HOS HYRESGÄSTERNA I AFFÄRSSEGMENTET HYRESAVTAL[1]

(ton)	2023			2022			2021		
Bortskaffningsmetod[2]	Icke-farligt avfall	Farligt avfall	Totalt avfall	Icke-farligt avfall	Farligt avfall	Totalt avfall	Icke-farligt avfall	Farligt avfall	Totalt avfall
Återanvändning	13	0	13	48	0	48	27	0	27
Återvinning	295	4	299	507	0	507	788	8	796
Kompostering	165	0	165	283	1	284	16	0	16
Energiåtervinning	695	23	718	423	11	434	737	0	737
Förbränning	9	0	9	18	3	21	107	0	107
Deponi	11	1	12	75	1	76	19	1	20
Övrigt/Okänt	1 961	21	1 982	1 969	9	1 978	1 595	3	1 598
Total mängd avfall	**3 149**	**49**	**3 198**	**3 323**	**25**	**3 348**	**3 289**	**12**	**3 301**

[1] Data för genererat avfall under 2023 gäller för 78 (85) av 137 (137) hotell i Hyresavtal
Möjligheten att samla in korrekt avfallsdata beror av förutsattningar lokalt och hur företaget som hämtar upp sorterar, mäter upp och debiterar avfallet. Lämnad information är därför en uppskattning för avfall hos hyresgäster.

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

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

2024072900143

ESRS S1 – Den egna arbetskraften

Pandox har identifierat ett flertal konsekvenser, risker och möjligheter relaterade till den egna arbetskraften. Potentiella negativa konsekvenser inkluderar risker inom hälsa och säkerhet, särskilt för vissa grupper inom hotellpersonal så som städare och restaurangarbetare. De vanligaste riskerna i hotell- och restaurangbranschen är belastningsskador på grund av tunga lyft, fallolyckor (exempelvis på hala golv), förlorad kontroll över köksmaskiner, samt bränn- och skärskador. Det finns även risker för arbetsrelaterad ohälsa, såsom utbrändhet och psykisk ohälsa. Grupper som inte talar språket i landet där de arbetar löper extra stor risk eftersom säkerhetsinformation inte alltid delas på ett sätt de har möjlighet att förstå. Det finns också påverkansrisker kopplade till jämställdhet och inkludering särskilt för personal som inte talar det lokala språket och därmed kan känna sig exkluderade ur gruppen. Däremot finns det också åtskilliga positiva konsekvenser Pandox kan ha på sina anställda genom att säkra en god arbetsmiljö med bra villkor. Pandox kan också, genom att skapa arbetsgrupper präglade av mångfald, skapa inkluderande miljöer som bidrar till medarbetares välmående. Detta kan också skapa finansiella möjligheter för bolaget, särskilt i en servicebransch som hotelldrift som är beroende av sin personal som ansiktet utåt.

Pandox Policy för mänskliga rättigheter beskriver åtagandena gällande: Rättvis och lika behandling, informationssäkerhet och rätt till privatliv. Dessutom finns information och direktiv kring hur anställda ska behandlas och behandla varandra i Pandox uppförandekod för medarbetare. Uppförandekoden bygger på de tio principerna i FN:s Global Compact (www.unglobalcompact.org) och de underliggande konventioner och deklarationer som omfattar mänskliga rättigheter, arbetsrätt (ILO), miljöskydd och bekämpning av korruption.

Uppförandekoden för medarbetare utgör de etiska riktlinjerna för Pandox verksamhet. Koden är brett utformad och täcker in riktlinjer för följande områden: Mångfald och jämlikhet, Mänskliga rättigheter, Arbetsrätt, Hälsa och Säkerhet, Datasäkerhet och sekretess, Affärsetik samt Miljö och Klimat. Syftet med koden är att beskriva Pandox principer och förväntningar och sammanfatta det förväntade förhållningssättet hos Pandox medarbetare, Pandox som arbetsgivare, som affärspartner och samhällsaktör. Pandox arbetar för att främja en positiv och öppen atmosfär och en företagskultur baserad på förtroende och samarbete genom vilken det kan skapas resultat att vara stolt över. De konsekvenser, risker och möjligheter som påverkas av Uppförandekoden är framförallt Arbetsförhållanden och Mångfald och lika möjligheter för den egna arbetsstyrkan, men även affärsetik (specifikt antikorruption) och miljöfrågor (resursanvändning).

Inom ramen för sin arbetsplatsorientering, tar varje nyanställd del av uppförandekoden genom en företagsövergripande digital utbildning. Denna upprepas sedan vart tredje år eller oftare, om koden uppdaterats väsentligt. Det är varje anställds ansvar att bidra till att upprätthålla koden inom organisationen. Vid överträdelse eller misstänkt överträdelse av Koden skall den anställda omedelbart rapportera händelsen till din närmaste chef. Om detta inte är möjligt ska den närmaste chefens överordnade informeras i enlighet med farfarprincipen. Incidenter eller misstänkta incidenter kan även rapporteras via en visselblåsarfunktion. Vad gäller att främja mångfald och inkludering är det tydligt i uppförandekoden att alla verksamheter inom bolaget aktivt ska arbeta för att förebygga, upptäcka och avhjälpa alla former av diskriminering, inklusive trakasserier, kränkande behandling och mobbing. Fall kan även rapporteras till närmaste chef, HR eller via den anonyma visselblåsartjänsten. Alla rapporterade fall följs upp för att utvärdera eventuell gottgörelse i målet.

VD och ledningsgrupp är ansvariga för implementeringen av Uppförandekoden för medarbetare. Uppförandekoden för medarbetare finns tillgänglig på hemsidan.

Dialog med medarbetare

Pandox genomför kvartalsvisa medarbetarundersökning för hotellanställda inom egen drift och på huvudkontoret genomförs medarbetarundersökningen årligen. Input från medarbetarundersökningen tas i beaktande i hanteringen av väsentliga frågor för egen arbetskraft. Dessutom genomfördes 2023 en mångfalds- och inkluderingsundersökning bland samtliga medarbetare som legat till grund för aktiviteter för att främja mångfald och inkludering inom verksamheten. Undersökningens resultat var generellt positiva men visade på utvecklingsområden inom exempelvis transparens inom organisationen. Alla medarbetare har möjlighet att dela med sig av sina perspektiv, både genom medarbetarundersökningen och genom individuella utvecklingssamtal med sin chef.

Pandox mäter effektiviteten av sitt engagemang med arbetsstyrkan genom att följa medarbetarnöjdheten som framkommer genom medarbetarundersökningen. Medarbetarnöjdheten under 2023 var 77% (77%). Även nyckeltalet personalomsättning används för att utvärdera hur nöjda medarbetarna är och därmed hur väl hantering av medarbetarfrågor fungerar. Dessutom finns det specifika frågor i medarbetarundersökningen som är formulerade för att få svar på om medarbetare vet vart de ska vända sig med frågor eller klagomål.

Avdelningarna för Human Resources på respektive hotell och huvudkontor är ansvarig för att engagemangen med medarbetare genomförs och följs upp.

Gottgörelse av negativa konsekvenser

Det är möjligt för Pandox intressenter att lämna in klagomål eller att begära att få åtgärder vidtagna för att rätta till negativ påverkan som Pandox har orsakat eller bidragit till. Detta inkluderar brott mot mänskliga rättigheter. Klagomål av detta slag kan av anställda lämnas till vederbörande chef som sedan för frågan vidare till ledningsgruppen för hantering. Både externa och interna intressenter kan använda visselblåsarsystemet. Styrelsen informeras om alla allvarligare ärenden. Hotellanställda i egen drift har möjlighet att i respektive hotell välja ett arbetsråd som består av representanter av anställda och en utsedd chef. Rådet har som uppgift att bevaka de anställdas rättigheter. Till detta råd kan även interna klagomål framföras som därefter kommuniceras till hotellets ledning för att de ska kunna vidta rätt åtgärder.

Pandox värdesätter en öppen kultur där medarbetare och andra intressenter känner sig trygga att rapportera om missförhållanden eller problem på arbetsplatsen så att de kan åtgärdas. Pandox har därför ett oberoende externt visselblåsarsystem som är tillgängligt för medarbetare och andra externa intressenter. I systemet kan eventuella misstankar om oegent-

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

Pandox

▸▸ ESRS S1 – Den egna arbetskraften, forts

ligheter eller avvikelser från Pandox policyer rapporteras anonymt. Inkomna ärenden hanteras av en extern part. Under 2023 inkom två ärenden, båda kopplade till HR-frågor. Det finns även möjlighet att rapportera om HR-ärenden anonymt genom den centrala HR-funktionen. Dessa hanteras därefter av respektive hotells HR-chef.

Alla medarbetare informeras om sina möjligheter att framföra klagomål vid anställning, och tillgängligheten för visselblåsartjänsten främjas bland annat genom att sätta upp QR-koder i personalens trapphus på hotellen i egen drift. Länkar till systemet finns också väl synligt på hemsidan. Alla klagomål framförs till hotellens respektive ledning som vidtar lämpliga åtgärder och följer upp. Anställda har möjlighet att lämna feedback på processerna i de kvartalsvisa medarbetarundersökningarna.

Specifik styrning av hälsa och säkerhet på arbetsplatsen

Pandox har inget koncerngemensamt ledningssystem för hälsa och säkerhet, eller gemensamma processer för identifiering och värdering av risk, eller utredning av inträffade incidenter. Det beror på att regelverken ser olika ut olika länder och Pandox har därför valt att decentralisera ansvaret till respektive hotell. Pandox Uppförandekod för medarbetare omfattar dock bland annat hälsa och säkerhet, och ställer krav på Pandox som arbetsgivare. På huvudkontoret har Pandox en HR-chef med ansvar för medarbetarundersökningen, Uppförandekoden för medarbetare samt social data.

Den större andelen medarbetare finns inom Pandox egen drift. Varje hotell har ansvar för sina medarbetares fysiska och psykiska hälsa och säkerhet på arbetsplatsen. De ansvarar för att utforma processer och rutiner samt genomföra riskbedömning, riskhantering och utredningar av incidenter och olyckor.

Arbetsrelaterade olyckor och incidenter rapporteras årligen via Pandox system för insamling av sociala data från egen drift. Olyckornas orsak ska utredas och förebyggande åtgärder införas.

Rutiner och processer för hälsa och säkerhet på arbetsplatsen baseras dels på lagkrav i det enskilda landet, dels på krav från hotellbolagen som Pandox har franchise- eller managementavtal med. Dessutom dras lärdomar av tidigare incidenter för att kontinuerligt förbättra processerna.

På hotellen finns en eller flera arbetsmiljörepresentanter som medarbetarna kan kontakta gällande hälsa och säkerhet. Det finns också en förtroendemedarbetare och ett skyddsombud att vända sig till om man inte vill prata med närmaste chef eller hotelldirektören. Förtroendemedarbetaren tar sedan frågan vidare och medarbetaren som uppmärksammade problemet hålls därigenom anonym vilket försäkrar att de inte utsätts för repressalier. Skyddsombudet, arbetsmiljörepresentanten och utvald förtroendeperson har regelbundna möten med arbetsmiljögruppen kring uppkomna problem, åtgärdsförslag, samt process för rapportering av incidenter och olyckor till respektive lands motsvarighet till det svenska Arbetsmiljöverket.

Hotellen ansvarar även för utbildning för att minimera risker vid potentiellt riskfyllda arbetsmoment, exempelvis vid användning av köksutrustning. Medarbetarna utbildas regelbundet i hur potentiellt hotfulla situationer på hotellet ska hanteras, både via hotellspecifika program och Pandox Uppförandekod för medarbetare. På huvudkontoret och på många av hotellen har de anställda en sjukvårdsförsäkring som ger möjlighet till samtalsstöd om en medarbetare upplever svårigheter som påverkar vardag och arbetsliv, eller om de upplevt en obehaglig eller hotfull situation på eller i nära anslutning till arbetsplatsen.

Anlitade entreprenörer och underleverantörer är i egenskap av arbetsgivare formellt ansvariga för att utreda och genomföra åtgärder vid arbetsskador för sina anställda. Pandox har inte heller något formellt ansvar för hälsa och säkerhet för de medarbetare som är anställda av hyresgäster och affärspartners. Pandox försöker dock påverka affärspartners hållbarhetsarbete genom Uppförandekoden för affärspartners. Koden beskriver Pandox förväntningar bland annat gällande hälsa och säkerhet på arbetsplatsen. Det är också Pandox uppgift att bedöma om det finns något i inträffade incidenter eller olyckor som bolaget kan dra lärdom av i egenskap av byggherre eller beställare.

De konsulter och andra leverantörer som jobbar på Pandox arbetsplatser ingår i rapporteringen av nedanstående data.

Mål

Pandox har tre konkreta mål kopplat till den egna arbetskraften. Målen är löpande och inte tidsbestämda.

- Högst 60 procent av en könsidentitet
- Alla medarbetare ska känna sig inkluderade. Utfall 2023 var 87 procent. 0 fall av diskriminering rapporterades 2023
- Ett eller flera lokalt anpassade mål för socialt marginaliserade grupper

För att kunna nå målen har dessa brutits ner i en färdplan kopplade till olika planerade aktiviteter för innevarande samt nästa år. Exempel på aktiviteter som genomförts under året är utbildning i omedveten partiskhet för både huvudkontoret, hotelldirektörerna och HR-cheferna. Vidare utbildning avseende inkluderat ledarskap har genomförts för hotelldirektörerna. Majoriteten av hotellen i egen drift har satt mål inom socialt marginaliserade grupper och ett ramverk för inkluderande rekrytering har tagits fram vilket ska implementeras under 2024. Jämställdhet och inkludering är ett löpande arbete och nya färdplaner kommer tas fram kontinuerligt.

Medarbetare som inte är anställda

Antalet medarbetare som inte är anställda av Pandox, men som arbetar inom verksamheten uppgick vid utgången av 2023 till 189 (146), redovisat som antalet personer (head counts) per den 31 december. Huvudparten av dessa utgörs av konsulter som verkar i roller inom operationell verksamhet och hotelldrift. Framförallt inom säkerhet, marknadsföring, finans, ingenjörsroller samt som general manager på olika orter.

Kommentar om anställningsvillkor

60 procent av Pandox anställda täcks av kollektivavtal. På huvudkontoret och inom affärssegmentet hyresavtal används inte kollektivavtal, men arbetsvillkoren efterliknar gällande kollektivavtal och medarbetarna ges goda möjligheter gällande anställningsvillkor, kompetensutveckling och befordran.

Alla anställda inom Pandox betalas skäliga löner enligt rådande riktlinjer.

Alla anställda inom Pandox omfattas av socialt skydd vid sjukdom, pension, föräldraledighet, arbetsskador och förvärvat funktionshinder, samt arbetslöshet, där skyddet gäller från och med den tidpunkt då den egna medarbetaren börjar arbeta för företaget.

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

20240729001144

►► ESRS S1 – Den egna arbetskraften, forts.

ANTAL MEDARBETARE UPPDELAT PER KÖN, ANSTÄLLNINGSKONTRAKT OCH TYP AV ANSTÄLLNING (HELTID ELLER DELTID)[1]

	2023			2022			2021		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Tillsvidareanställning	1 015	961	1 976	877	877	1 754	737	743	1 480
Visstidsanställning	58	53	111	61	65	126	38	42	80
Totalt	**1 073**	**1 014**	**2 087**	**938**	**942**	**1 880**	**775**	**785**	**1 560**
Heltid	747	768	1 515	709	772	1 481	581	674	1 255
Deltid	326	246	572	229	170	399	194	111	305

[1] Pandox redovisar antal personer (head counts) per den 31 december. Från och med 2023 finns även kategorin icke-binära personer. Inga personer har rapporterats i kategorin.

ANTAL MEDARBETARE UPPDELAT PÅ REGION OCH ANSTÄLLNINGSKONTRAKT (TILLSVIDARE- ELLER VISSTIDSANSTÄLLNING)[1]

	2023			2022			2021		
	Tillsvidare-anställning	Visstids-anställning	Totalt	Tillsvidare-anställning	Visstids-anställning	Totalt	Tillsvidare-anställning	Visstids-anställning	Totalt
Norden	103	10	113	102	5	107	81	6	87
Europa	1 555	97	1 652	1 142	121	1 263	990	74	1 064
Kanada	318	4	322	510	0	510	409	0	409
Totalt	**1 976**	**111**	**2 087**	**1 754**	**126**	**1 880**	**1 480**	**80**	**1 560**

[1] Pandox redovisar antal personer (head counts) per den 31 december.

Tabellkommentarer
All personaldata redovisas i antal anställda per 31 december 2023. Notera att resultaten skiljer sig åt från den personaldata som redovisas i not C7 som utgår från medeltalet anställda baserat på arbetade timmar.

Data för sociala hållbarhetsfrågor inkluderar samtliga medarbetare anställda av Pandox. Det inkluderar således medarbetare i Egen drift, Hyresavtal och på huvudkontoret.

Antal medarbetare
Pandox har till övervägande del tillsvidareanställda, men behöver ta in extra personal med visstidskontrakt, särskilt i egen drift under hotellens högsäsong. Inom hotellbranschen är deltidsarbete vanligt förekommande.

Könsfördelningen inom Pandox anställda var vid slutet av 2023 51 procent kvinnor och 49 procent män vilket överensstämmer väl med det interna målet att högst 60 procent av arbetsstyrkan ska utgöras av personer med en könsidentitet. Totalt har det skett en viss ökning i antal anställda (207 personer) varav den största andelen utgörs av deltidsanställda. En minksning i antal anställda har skett i Kanada eftersom ett hotell avyttrats.

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

Pandox

▸▸ ESRS S1 – Den egna arbetskraften, forts.

KÖNSFÖRDELNING PER ANSTÄLLNINGSKATEGORI[1]

	2023			2022			2021		
		Fördelning kön, %			Fördelning kön, %			Fördelning kön, %	
	Totalt antal	Kvinnor	Män	Totalt antal	Kvinnor	Män	Totalt antal	Kvinnor	Män
Styrelse	7	43%	57%	6	33%	67%	6	33%	67%
Koncernledning	10	30%	70%	10	30%	70%	10	40%	60%
Egen drift									
Direktorer/Chefer (senior management)	54	39%	61%	69	41%	59%	66	39%	61%
Övriga hotellchefer (middle management)	210	44%	56%	165	53%	47%	154	47%	53%
Hotellmedarbetare	1 774	53%	47%	1 596	50%	50%	1 290	51%	49%
Hyresavtal									
Direktorer/Chefer (senior management)	3	0%[2]	100%	3	0%[2]	100%	3	0%[2]	100%
Övriga chefer (middle management)	2	50%	50%	1	100%	0%[2]	1	0%[2]	100%
Medarbetare Förvaltning	8	25%	75%	7	29%	71%	10	20%	80%
Huvudkontor									
Övriga chefer (middle management)	2	50%	50%	2	50%	50%	4	50%	50%
Medarbetare huvudkontoret	24	42%	58%	27	52%	48%	22	59%	41%
Totalt i Pandox (exkl styrelse)	**2 087**	**52%**	**48%**	**1 880**	**50%**	**50%**	**1 560**	**50%**	**50%**

[1] Pandox redovisar antal personer (head counts) per den 31 december. Från och med 2023 finns även kategorin icke-binära personer. Inga personer har rapporterats i kategorin.
[2] Andelen är beräknad på ett fåtal anställda.

Tabellkommentarer
Pandox har en stor mångfald bland sina medarbetare, särskilt i Egen drift, när det gäller exempelvis etnicitet, kön, religion och ålder. Av totalt antal medarbetare 2023 var 51 procent kvinnor och 49 procent män. Jämställdheten mellan kvinnor och män var inte lika representerad på högre chefsbefattningar, där en övervägande andel av hotelldirektörerna är män. Under 2023 var denna siffra i linje med föregående år. Andelen kvinnor i koncernledningen var 30 procent vilket är samma som föregående år då inga förändrinar har skett.

Pandox mål att högst 60 procent av arbetsstyrkan ska utgöras av personer med en könsidentitet uppfylls i för alla grupperingar av medarbetare utom koncernledning, senior management och medarbetare förvaltning. Läs mer om Pandox mål för mångfald och inkludering på sid. 116 och kring arbetet på sid. 38.

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

2024072900145

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

▸▸ ESRS S1 – Den egna arbetskraften, forts

ÅLDERSFÖRDELNING PER ANSTÄLLNINGSKATEGORI [1]

	2023				2022				2021			
		Fördelning per åldersgrupp, %				Fördelning per åldersgrupp, %				Fördelning per åldersgrupp, %		
	Totalt antal	<30 år	30–50 år	>50 år	Totalt antal	<30 år	30–50 år	>50 år	Totalt antal	<30 år	30–50 år	>50 år
Styrelse	7	0%	14%	86%	6	0%	50%	50%	6	0%	50%	50%
Koncernledning	10	0%	10%	90%	10	0%	30%	70%	10	0%	20%	80%
Egen drift												
Direktörer/Chefer (senior management)	54	7%	58%	35%	69	5%	59%	36%	66	6%	61%	33%
Övriga hotellchefer (middle management)	210	25%	56%	19%	165	21%	64%	15%	154	22%	58%	20%
Hotellmedarbetare	1 774	37%	38%	25%	1 596	29%	42%	29%	1 290	24%	45%	31%
Hyresavtal												
Direktörer/Chefer (senior management)	3	0%	33%	67%	3	0%	100%	0%	3	0%	100%	0%
Övriga chefer (middle management)	2	0%	50%	50%	1	0%	100%	0%	1	0%	100%	0%
Medarbetare Forvaltning	8	0%	38%	62%	7	0%	29%	71%	10	30%	20%	50%
Huvudkontor												
Övriga chefer (middle management)	2	0%	50%	50%	2	0%	50%	50%	4	0%	50%	50%
Medarbetare huvudkontoret	24	21%	58%	21%	27	19%	74%	7%	22	9%	86%	5%
Totalt i Pandox (exkl. styrelse)	**2 087**	**35%**	**40%**	**25%**	**1 880**	**27%**	**45%**	**28%**	**1 560**	**23%**	**47%**	**30%**

[1] Pandox redovisar antal personer (head counts) per den 31 december

NYANSTÄLLDA OCH PERSONALOMSÄTTNING UPPDELAT PÅ KÖN, ÅLDER OCH REGION [1]

	2023				2022				2021			
	Nyanställda, %		Personalomsättning, %		Nyanställda, %		Personalomsättning, %		Nyanställda, %		Personalomsättning, %	
	Antal, st	Andel, % [2]	Antal, st	Andel, % [3]	Antal, st	Andel, % [2]	Antal, st	Andel, % [3]	Antal, st	Andel, % [2]	Antal, st	Andel, % [3]
Nyckeltal för olika grupperingar:												
Kvinnor	399	37%	374	35%	506	54%	394	42%	180	23%	241	31%
Män	384	38%	382	38%	456	48%	389	41%	179	23%	215	27%
Ålder <30	462	64%	434	60%	555	110%	385	76%	214	60%	203	57%
Ålder 30–50	266	31%	249	29%	326	39%	315	37%	119	16%	190	26%
Ålder >50	55	11%	73	14%	81	15%	83	16%	26	5%	63	13%
Norden	26	23%	33	29%	34	32%	26	24%	17	20%	22	25%
Europa	677	41%	591	36%	661	52%	489	39%	245	23%	308	29%
Kanada	80	25%	132	41%	267	52%	268	53%	97	24%	126	31%
Totalt i Pandox	**783**	**38%**	**756**	**36%**	**962**	**51%**	**783**	**42%**	**359**	**23%**	**456**	**29%**

[1] Pandox redovisar antal personer (head counts) per den 31 december.
[2] Procentandelen anger antal nyanställda delat med totalt antal anställda i respektive kategori. Exempelvis under 2023 nyanställdes 462 medarbetare under 30 år, vilket motsvarar 64 procent av 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.

►► ESRS S1 – Den egna arbetskraften, forts

ANDEL MEDARBETARE SOM GENOMGÅTT UTVECKLINGSSAMTAL, %[1]

	2023			2022			2021		
	Andel i %			Andel i %			Andel i %		
Anställningskategori	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Nyckeltal för olika grupperingar:									
Koncernledning	100%	100%	100%	78%	100%	67%	89%	75%	100%
Egen drift									
Direktorer/Chefer (senior management)	93%	100%	88%	59%	54%	63%	94%	100%	88%
Övriga hotellchefer (middle management)	99%	100%	98%	74%	74%	74%	77%	85%	71%
Medarbetare hotell	72%	70%	75%	48%	52%	45%	52%	52%	53%
Hyresavtal									
Direktorer/Chefer (senior management)	75%	0%	75%	100%	–	100%	100%	–	100%
Övriga chefer (middle management)	50%	100%	0%	0%[2]	0%[2]	–	100%	–	100%
Medarbetare Forvaltning	88%	100%	83%	86%	50%	100%	100%	100%	100%
Huvudkontor									
Övriga chefer (middle management)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Medarbetare huvudkontoret	100%	100%	100%	86%	100%	69%	91%	85%	100%
Totalt i Pandox	**76%**	**74%**	**78%**	**53%**	**56%**	**50%**	**58%**	**58%**	**58%**

GENOMSNITTLIGT ANTAL UTBILDNINGSTIMMAR PER MEDARBETARE

	2023			2022			2021		
	Antal timmar i snitt			Antal timmar i snitt			Antal timmar i snitt		
Anställningskategori	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Nyckeltal för olika grupperingar:									
Koncernledning	31	42	25	6	0	8	9	11	8
Egen drift									
Direktorer/Chefer (senior management)	33	34	32	16	19	15	20	28	15
Övriga hotellchefer (middle management)	29	30	27	17	16	18	13	13	13
Medarbetare hotell	13	14	13	9	7	10	7	7	8
Hyresavtal									
Direktorer/Chefer (senior management)	0	0	0	0	0	0	2	0	2
Övriga chefer (middle management)	7	14	0	0	0	0	5	0	5
Medarbetare Forvaltning	11	9	11	3	1	4	14	3	17
Huvudkontor									
Övriga chefer (middle management)	27	32	22	14	27	0	11	17	5
Medarbetare huvudkontoret	20	9	27	10	5	16	6	4	9
Genomsnittligt antal utbildningstimmar i Pandox	**16**	**16**	**16**	**10**	**9**	**11**	**9**	**8**	**9**

Tabellkommentarer

Åldersfördelning per anställningskategori
Ingen signifikant omfördelning av anställda per åldersgrupp har skett under året (se tabell på föregående sida).

Nyanställda och personalomsättning
Pandox använder personalomsättning som ett mått för arbetarnöjdhet, och den sänkta siffran är en indikator på att interna initiativ för att främja arbetarnöjdhet har haft effekt. Den totala personalomsättningen inom Pandox minskade under 2023 från 42 procent till 36 procent (se tabell på föregående sida). Andelen nyanställda och personalomsättningen var hög i ålderskategorin under 30 år under 2023. Arbete inom hotellbranschen är vanligt bland unga människor, och medarbetare i denna ålderskategori är generellt sett mer rörliga på arbetsmarknaden.

Kompetensutveckling
Andelen medarbetare som genomgått utvecklingssamtal ökade med totalt 23 procent under 2023, den största ökningen skedde inom affärssegmentet Egen drift vilket visar på att rutiner återigen kommit på plats efter covid-19.

Pandox har som mål att det ska finnas utrymme för varje medarbetare att kunna vidareutvecklas genom utbildning. Även genomsnittliga utbildningstimmar har ökat signifikant för samtliga grupper. Genomsnittligt antal utbildningstimmar per medarbetare var under året 16 (10) timmar.

[1] Andel medarbetare som genomgått utvecklingssamtal = antal personer i den berörda gruppen som fått utvecklingssamtal under året, delat med totalt antal anställda i gruppen per 31 december det aktuella året. Det förväntade antalet utvecklingssamtal per medarbetare och år är 1.

[2] Antal medarbetare inom denna kategori är endast en (1), vilket ger ett stort utslag på procenttalet.

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

Pandox

20240729001 46

►► ESRS S1 – Den egna arbetskraften, forts.

ARBETSRELATERAD OHÄLSA[1]	Antal		
	2023	2022	2021
Medarbetare			
Dödsfall till följd av arbetsrelaterad ohälsa	0	0	0
Rapporterade arbetsrelaterad ohälsa	7	9	0
Underleverantörer			
Dödsfall till följd av arbetsrelaterad ohälsa	0	0	0
Rapporterade arbetsrelaterad ohälsa	0	0	0

[1] Som arbetsrelaterad ohälsa räknas dålig hälsa och sjukdomar som uppstått till följd av exponering för faror eller dålig arbetsmiljö på jobbet.

SJUKFRÅNVARO PER SEGMENT[1]	Sjukfrånvaro, %		
Alla typer av sjukdom, ohälsa eller skador	**2023**	**2022**	**2021**
Egen drift	6,2%	5,9%	7,1%
Hyresavtal	0,6%	0,7%	0,3%
Huvudkontor	0,5%	0,5%	0,2%
Totalt	**6,0%**	**5,7%**	**7,0%**

[1] Sjukfrånvaron anges i procent av totalt arbetad schemalagd arbetstid. Total sjukfrånvaro baseras på samtliga medarbetare i koncernen. Den lägre sjukfrånvaron för Hyresavtal och huvudkontor förklaras främst av möjlighet till distansarbete.

ARBETSRELATERADE SKADOR[1]	2023		2022[2]		2021[2]	
	Antal	Dödsfalls-/ olycksfallsfrekvens	Antal	Dödsfalls-/ olycksfallsfrekvens	Antal	Dödsfalls-/ olycksfallsfrekvens
Medarbetare						
Dödsfall till följd av arbetsrelaterade skador	0	0	0	0	0	0
Allvarliga arbetsrelaterade skador (exkl. dödsfall)	0	0	1	0,49	0	0
Rapporterade arbetsrelaterade skador	80	41,02	67	32,55	13	10,25
Underleverantörer						
Dödsfall till följd av arbetsrelaterade skador	0	0	0	0	0	0
Allvarliga arbetsrelaterade skador (exkl. dodsfall)	0	0	0	0	0	0
Rapporterade arbetsrelaterade skador	2	11,79	1	4,52	2	20,69

[1] Från och med 2023 räknas olycksfallsfrekvensen i enlighet med ESRS. Jämförelseåren är också omräknade. Det innebär att antalet arbetade timmar ändras från 200 000 till 1 000 000. 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 1 000 000 arbetade timmar. Antalet arbetade timmar för egna medarbetare uppgick till 1 949 907 under 2023, 2 059 571 under 2022 och 1 270 305 under 2021 för huvudkontoret, Hyresavtal och Egen drift. Antalet arbetade timmar för underleverantörer uppgick till 169 600 under 2023, 220 940 under 2022 och 96 646 under 2021.

[2] Metoden för uträkning av dödsfalls/olycksfallsfrekvens har uppdaterats 2023 för att reflektera den metod som rekommenderas i ESRS. För tidigare år användes multipliceringsfaktorn 200 000. Talen för 2021 och 2022 har räknats om enligt den nya formeln och överensstämmer därför inte med de siffror som rapporterats i tidigare rapporter.

Tabellkommentarer

Antal rapporterade fall av arbetsrelaterad ohälsa bland medarbetare minskade under 2023 från 9 till 7. Sjukfrånvaron ökade något, med 0,3 procent, men ökningen är inte tillräckligt stor för att kunna härledas till någon särskild orsak.

Dödsfall och allvarliga arbetsrelaterade skador under året var 0 för både medarbetare och underleverantörer. Antalet rapporterade arbetsrelaterade olyckor ökade och olycksfallsfrekvensen har gått upp från 32,55 till 41,02. Ökningen av arbetsrelaterade skador spåras framför allt till ett geografiskt verksamhetsområde och beror delvis på reglerna kring hur en arbetsrelaterad skada definieras.

Den vanligaste orsaken till arbetsrelaterad ohälsa och arbetsrelaterade skador under året var skärsår, fall/halkolyckor och sträckningar.

Även bland underleverantörer har antalet rapporterade arbetsrelaterade olyckor ökat. I byggmötesprotokollen mellan entreprenör och fastighetsförvaltningschef finns en avstämningspunkt avseende olycksfall eller annan skada där eventuella skador avrapporteras. Under 2023 inrapporterades två (1) fall av arbetsrelaterade skador bland underleverantörerna. Dessa rörde en mindre kläm- respektive fallskada. Olyckorna bedömdes vara ringa till sin natur och ytterligare åtgärder behövde ej vidtagas.

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

Pandox

ESRS S2 – Arbetstagare i värdekedjan

Pandox konsekvenser, risker och möjligheter relaterade till medarbetare i värdekedjan är främst kopplade till hälsa och säkerhet på arbetsplatsen samt arbetsvillkor. Ju längre bort i värdekedjan desto mindre insyn har Pandox i arbetarnas villkor. Längst bort i värdekedjan, vid råvaruutvinning, finns dessutom risker för barn- och tvångsarbete. Det finns dock goda möjligheter för Pandox att ställa krav på sina leverantörer att de ska efterleva Uppförandekoden för leverantörer där det finns tydliga förväntningar kring etiska förhållningsregler, arbetsrätt samt jämställdhet.

Vissa finansiella risker är kopplade till arbetare i värdekedjan. Dessa rör främst ökade kostnader som tillkommer för att efterleva nya lagkrav kring tillbörlig aktsamhet, men också eventuell ryktesrisk om det skulle uppdagas att Pandox i sin värdekedja har kopplingar till dåliga arbetsförhållanden.

Pandox uppförandekod för affärspartners beskriver vad bolaget ställer för krav på sina leverantörer gällande arbets- och anställningsvillkor. Uppförandekoden är i linje med Pandox interna uppförandekod och leverantörer förväntas förhålla sig till samma höga etiska standard som Pandox bolagsvärderingar reflekterar. Alla nya leverantörer får tillskickat uppförandekoden för att acceptera de villkor som beskrivs. Dessutom har Pandox en policy för mänskliga rättigheter som täcker in hela värdekedjan, samt ett modern slavery act statement.

VD och ledningsgrupp är ansvariga för implementeringen av samtliga policyer och de finns tillgängliga på hemsidan.

Behov av att sätta in handlingar/en handlingsplan utöver implementering av uppförandekoden för affärspartners har ännu inte identifierats och inga tidsbundna mål har beslutats om.

Processer för engagemang

Pandox har i nuläget inga processer på plats för att föra dialog med arbetstagare i värdekedjan och inga planer på att upprätta sådana processer. Arbetare i värdekedjan har dock, liksom alla andra intressenter, möjlighet att rapportera in missförhållanden genom visselblåsarsystemet som finns tillgängligt genom Pandox hemsida. Där finns möjlighet att förbli anonym. Alla rapporterade fall följs upp för att utvärdera eventuell gottgörelse i målet och styrelsen informeras om allvarligare fall.

ESRS S3 – Påverkade samhällen

Pandox har en identifierad väsentlig finansiell risk på ämnet berörda samhällen. Denna är kopplad till ökade kostnader som tillkommer för att efterleva nya lagkrav kring tillbörlig aktsamhet.

Risken hanteras genom finansiell planering och förberedande arbete för att kostnaden inte ska bli plötslig eller oväntat stor. Se information under ESRS S2 för information om policyer och hantering.

Strategi och värdeskapande +

Verksamheten +

Marknad och trender +

Fastigheter +

Styrning +

Finansiellt –

Innehåll

CFO-ord och läsanvisning

Förvaltningsberättelse

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Kvartalsdata

Definitioner

Pandox

2024072900147

ESRS S4 – Konsumenter och slutanvändare

Pandox är ett kundorienterat bolag, särskilt inom egen drift. Cybersäkerhet är en prioriterad fråga där det finns både potentiellt negativ och positiv påverkan, samt finansiella risker. Hälsa och säkerhet för hotellgäster är också prioriterat. Hotell är en riskmiljö för trafficking och prostitution, något som Pandox har stor medvetenhet kring och motverkar genom kontinuerlig utbildning av personalen. Pandox har absolut nolltolerans mot trafficking och prostitution.

De styrdokument som relaterar till Konsumenter och slutanvändare är:
- Uppförandekod för medarbetare
- Policy för mänskliga rättigheter
- Personuppgiftspolicy
- Informationssäkerhetspolicy
- Miljöpolicy

Dessa relaterar på olika sätt till att gästerna ska få en trygg och bra upplevelse då de besöker hotell i Pandox drift. Policyn för mänskliga rättigheter är utformad i enlighet med principerna i FN:s Global Compact och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter.

Vd och ledningsgrupp är ansvariga för implementeringen av samtliga policyer och de finns tillgängliga på hemsidan. De gäller för hela Pandox verksamhet utan undantag.

För att säkra slutkonsumenternas/gästernas säkerhet genomförs regelbundet utbildning av medarbetare i första hjälpen och datasäkerhet. För cybersäkerhet används bland annat brandväggar och lösenordskyddade system och ett kontinuerligt förbättringsarbete med medarbetare och system för att alltid hålla högsta nivå för gästernas integritet och datasäkerhet. Tre fall av incidenter avseende phishingattacker rapporterades under 2023. Relevanta ågärder implementerades och omfattningen bedöms vara begränsad. För fysisk säkerhet sker även säkerställande av skalskydd, väktarbevakning och övervakningskameror. Brand och evakueringsövningar genomförs regelbundet och beredskapsplaner och säkerhetspolicyer ska finnas för alla hotell i egen drift.

Förebyggande av trafficking och prostitution görs både genom internutbildningar och i kontinuerlig samverkan med lokala polismyndigheter. Under 2023 uppdagades noll fall inom Pandox Egen drift vilket är en indikator för det förebyggande arbetets effektivitet.

Dialog med konsumenter och slutanvändare
Alla hotellgäster får möjlighet att fylla i en enkät för kundnöjdhet. Där kan de framföra åsikter om sin vistelse. Även gästernas säkerhet mäts som en del av kundnöjdhetsundersökningen. Undersökningen följs upp kontinuerligt vilket möjliggör lärdomar från tidigare strategier och arbetssätt för att optimera upplevelsen för gäster i framtiden.

Kundnöjdhetsundersökningen utförs av en tredje part och den senaste undersökningen (som avslutades i januari 2024) gav NPS-resultatet 50 vilket är mycket bra. Svarsfrekvensen var 59 procent av hyresgästerna i de fastigheter som omfattas av GRESB och som det följaktligen finns data på. Ett långsiktigt mål är att få in data på, och kunna inkludera, samtliga fastigheter.

Kundnöjdhetsundersökningen används också för att identifiera vilka ämnen som bäst främjar kundnöjdhet, och resultaten används för att förbättra strategin med hänsyn till gästerna.

Skulle det förekomma att gäster har råkat ut för en situation som påverkar dem negativt kan de lyfta detta med hotellledningen på respektive hotell och situationen utvärderas då individuellt. Då det är lämpligt uppdateras processer och rutiner för att förebygga att liknande situationer uppkommer igen. Liksom alla andra intressenter kan gäster även rapportera allvarligare incidenter genom visselblåsarsystemet.

Mål
Förutom nolltolerans mot prostitution och trafficking har Pandox en målsättning för hotell i egen drift att minst 80 procent av hotellgästerna ska rekommendera hotellet till andra. Målet har satts då 80 procent anses utgöra gränsen mellan "nöjd" och "lojal". Gästnöjdheten var 84 (83) procent enligt Pandox årliga gästundersökning, genomförd av en extern part under 2023.

PRODUKTERNAS OCH TJÄNSTERNAS PÅVERKAN PÅ PANDOX HOTELLGÄSTERS HÄLSA OCH SÄKERHET

	2023	2022	2021
Totalt antal incidenter där gästernas eller besökarnas hälsa eller säkerhet har påverkats negativt vid ett besök på Pandox hotell	0	0	1
– varav antal incidenter av bristande efterlevnad av lagar	0	0	0
– varav antal incidenter av bristande efterlevnad av frivilliga standarder	13[1)]	4	1
– 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

[1)] Avser 13 fall där gästerna inte respekterade att rummen var rökfria.

DATASÄKERHET OCH KUNDINTEGRITET

	2023	2022	2021
Totalt antal datasäkerhetsöverträdelser, som stöld av kunddata	3	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

Tabellkommentarer:
De tre datasäkerhetsincidenter som skedde under 2023 avsåg så kallade phishingattacker. Incidenterna har utretts av datasäkerhetsexperter och lokala personuppgiftsombud för att förhindra framtida attacker. Berörda myndiheter i respektive jurisdiktion har underrättats och attackerna har även polisanmälts. Underrättade myndigheter har inte funnit anledning att gå vidare med åtgärder med anledning av underrättelserna.

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

Pandox

ESRS G1 – Ansvarsfullt företagande

Inom ansvarsfullt företagande har följande områden identifierats som väsentliga för Pandox:

- Företagskultur
- Hantering av förbindelser med leverantörer
- Korruption och mutor
- Transparens (Enhetsspecifikt ämne)

Styrning

Samtliga ämnen inom affärsetik inkluderas i Pandox uppförandekod för medarbetare. Pandox agerande ska i alla lägen, oavsett land eller marknad, kännetecknas av ansvar och respekt för kunder, medarbetare, leverantörer, affärspartners och lokalsamhälle. Pandox värnar om en god affärsetik och strävar efter långsiktiga och förtroendefulla relationer.

Vid överträdelse eller misstänkt överträdelse av Uppförandekoden för medarbetare skall man omedelbart rapportera händelsen till sin närmaste chef. Om detta inte är möjligt ska den närmaste chefens överordnade informeras i enlighet med farfarsprincipen. Incidenter kan även rapporteras via visselblåsarfunktionen som hanteras av en extern, oberoende part vilket säkrar visselblåsarnas skydd mot vedergällning. Alla anställda på Pandox har ett ansvar att efterleva uppförandekoden och att rapportera om överträdelser av koden.

Pandox har dessutom en specifik antikorruptionspolicy (i enlighet med princip 10 av UN Global Compact) som beskriver riktlinjer för att förstå och motverka mutor, finansiella brott, intressekonflikter, vänskapskorruption och nepotism, och otillbörlig konkurrens. Policyn berör framförallt den identifierade finansiella risken det kan innebära om korruption sker, med tanke på ökade kostnader, juridiska påföljder och ryktesrisk. Hela Pandox verksamhet, utan undantag, täcks in av policyn. Liknande riktlinjer för affärspartners finns specificerade i uppförandekoden för affärspartners. Pandox har nolltolerans mot korruption och mutor och samtliga fall som inträffar anses vara brott mot kravet på efterlevnad av detta.

VD och CFO i nära samverkan med SVP, Director of Sustainable Business är ansvariga för implementeringen av antikorruptionspolicyn. Den finns tillgänglig på Pandox hemsida.

Hantering av förbindelser med leverantörer

Alla Pandox leverantörer förväntas läsa och godta uppförandekoden för affärspartners. Utöver detta hanterar Pandox sina förbindelser med leverantörer i enlighet med förklaringen av tillbörlig aktsamhet under GOV-4 (sid. 95). Hittills har leverantörer inom byggbranschen på den svenska marknaden granskats närmare och planen är att utöka omfattningen till byggbranschen i hela Europa inom de kommande åren, följt av övriga leverantörer. Genom att ställa krav på leverantörer kan Pandox ha en positiv påverkan inom ansvarsfullt företagande.

Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor

Alla affärstransaktioner innebär en risk för korruption och mutor vilket kan ha negativ påverkan på mänskliga rättigheter och samhället i stort. Pandox har dessutom affärspartners inom byggbranschen som är en riskbransch för korruption. Det finns därför potentiell negativ påverkan med avseende på korruption inom hela Pandox värdekedja.

Alla anställda inom Pandox får utbildning i antikorruption som del av träningen i uppförandekoden för medarbetare. Denna är obligatorisk för alla nyanställda och ska sedan upprepas vart tredje år eller oftare, om koden uppdaterats väsentligt. Den faktiska uppmätta genomförandegraden 2023 var 95 (87) procent. Styrelsen har för närvarande ingen obligatorisk utbildning inom Uppförandekoden eller inom antikorruption. Anställda på Pandox har en skyldighet att rapportera misstänkta överträdelser mot antikorruptionspolicyn. Vid en incident eller misstänkt incident ska händelsen omedelbart rapporteras till närmaste chef. Om detta inte är möjligt ska den närmaste chefens överordnade informeras i enlighet med farfarsprincipen. Incidenter eller misstänkta incidenter kan även rapporteras via visselblåsarfunktionen. Misstanke om korruption kan leda till rättslig prövning beroende på typ och värde av förmånen. I sådana fall tas hänsyn även till kopplingen mellan förmånen och mottagarens arbetsuppgifter samt parternas relation. Överträdelser av policyn kan leda till disciplinära åtgärder och i allvarliga fall till avsked och polisanmälan, och alla eventuella incidenter informerar den fortsatta utvecklingen av arbetet med antikorruption.

GRANSKNING AV BEFINTLIGA LEVERANTÖRER UTIFRÅN MILJÖKRITERIER, SOCIALA KRITERIER OCH AFFÄRSETIK

	2023	2022	2021
Antal leverantorer som granskats, st	37	48	82
Antal leverantorer som identifierats ha en väsentlig negativ påverkan, st[1]	15	4	37
Andel av leverantorerna med negativ påverkan, dar overenskommelse om forbattringar har gjorts, %[2]	73%	0%	0%
Andel av leverantorerna med negativ påverkan, dar samarbetet har avslutats på grund av granskningen, %[2]	0%	0%	0%

[1] Antalet leverantörer avser de som bedömdes ha eller riskera ha en väsentlig negativ påverkan baserat på identifierade risker relaterat till sociala och/eller styrningsaspekter Inga leverantörer bedömdes ha eller riskera ha en väsentlig miljöpåverkan.

[2] 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.

ANTAL FALL AV KORRUPTION

	2023	2022	2021
Totalt antal fall av korruption	0	0	0
- varav antal fall dar anstallda blivit avskedade på grund av korruption	0	0	0
- varav antal fall dar avtal med affarspartners blivit uppsagda eller inte forlangda på grund av korruption	0	0	0
- varav antal rattsliga fall rorande korruption som vackts mot foretaget eller vara anstalida	0	0	0

Tabellkommentarer

Med 11 av de 15 leverantörer där negativ påverkan identifierades har överenskommelser gjorts om förbättringar. Uppföljning kommer ske under 2024. Inga fall av korruption har uppdagats under året.

Inga fall av bekräftad negativ påverkan inom miljö, sociala frågor eller bolagsstyrning har uppdagats högre upp i värdekedjan under året.

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

Pandox

2024072900148

GRI-index

Uttalande om användning	Pandox rapporterar härmed i enlighet med GRI Standarder för perioden [1 jan 2023/31 dec 2023].
GRI 1-standard	GRI 1: Fundament 2021
GRI Sektorstandard	Ingen sektorstandard är tillgänglig för Pandox bransch.

				Avsteg			
GRI Standard	Upp-lysning	Upplysningens namn	Sida	Krav som avsteg gjorts från	Skäl till avsteget	Förklaring	FN Global Compact Principer
GENERELLA UPPLYSNINGAR							
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-1	Information om organisationen	4, 142				
	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	95, 142, 170–171				
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	94–95, 142				
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterad information	121				
	2-5	Externt bestyrkande	95, 181				
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	18, 20–23, 62	2-6 d)	Ej tillämplig	Inga väsentliga förändringar har gjorts under året	
	2-7	Medarbetare	117	2-7 b) iii	Information ej tillgänglig	Processer utvecklas för att möjliggöra rapportering 2024	1
	2-8	Medarbetare som inte är anställda	116				
	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	72, 78–79, 95	2-9 c) vi	Information ej tillgänglig	Ingen utvärdering har genomförts	
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	74, 95				
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	78	2-11 b)	Ej tillämplig		
	2-12	Högsta styrande organets roll gällande översyn av hantering av påverkan	72, 95				
	2-13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	95–98				
	2-14	Högsta styrande organets roll gällande hållbarhetsrapportering	95–98, 72	2-14 b)	Ej tillämplig		
	2-15	Intressekonflikter	72, 74, 78–79, 174				
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	115–116, 121–124				
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	72, 95				
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete		2-18	Ej tillämplig	Processer utvecklas för att möjliggöra rapportering 2024	
	2-19	Ersättningspolicy	148–150				
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	148–150				
	2-21	Årlig total ersättningsgrad		2-21	Information ej tillgänglig	Processer utvecklas för att möjliggöra rapportering 2024	
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	12				
	2-23	Åtaganden gällande ansvarsfullt företagande	95, 105, 115–123				1, 10
	2-24	Förankring av åtagandena i verksamhet och affärsrelationer	95, 105, 110–111, 113–116, 122–124				
	2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	95, 105, 110–111, 113–116, 122–124				
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av farhågor	115–116, 124				
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	123–124				
	2-28	Medlemskap i organisationer	13				
	2-29	Metoder för intressentengagemang	95–98				
	2-30	Kollektivavtal	116				3, 4, 5

Avsteg får ej göras eller inga sektorspecifika upplysningar är tillgängliga.

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

Pandox

▸▸ GRI-index, forts.

				Avsteg			
GRI Standard	Upp-lysning	Upplysningens namn	Sida	Krav som avsteg gjorts från	Skäl till avsteget	Förklaring	FN Global Compact Principer
VÄSENTLIGA FRÅGOR							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	97–98				
	3-2	Lista med väsentliga frågor	98				
EKONOMISKT RESULTAT							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	89–93, 108–109	3-3 f)	Ej tillämpligt	Intressenter har ej varit delaktiga	
ANTI-KORRUPTION							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	124				
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-1	Verksamheter som utvärderats för risker avseende korruption	124				10
	205-2	Kommunikation kring och utbildning i antikorruption-spolicyer och rutiner	124	205-2 a), b), c), e)	Information ej tillgänglig	Processer utvecklas för att möjliggöra rapportering 2024	
	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	124				
HÅLLBARA MATERIAL							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	114	3-3 d) ii, iii, e)i, iii, iv, f)	Information ej tillgänglig	Processer utvecklas för att möjliggöra rapportering 2024	8
GRI 301: Material				GRI 301-1, 301-2, 301-3	Information ej tillgänglig	Processer utvecklas för att möjliggöra rapportering 2024	
ENERGI							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	97, 105, 107	3-3 d) iii	Ej tillämplig	Ingen positiv påverkan identifierad	
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	107	302-1 c) iv	Ej tillämplig		9
	302-2	Energianvändning utanför den egna organisationen	107				
	302-3	Energiintensitet	107				
VATTEN OCH AVLOPP							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	35, 111–112				8
GRI 303: Vatten och avlopp 2018	303-1	Interaktion med vatten som en delad resurs	111–112				
	303-5	Vattenanvändning	111–112				
BIOLOGISK MÅNGFALD							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	115	3-3 e), f)	Information ej komplett	Biologisk mångfald är ett nytt väsentligt ämne för Pandox. Processer utvecklas för att möjliggöra rapportering 2024	
GRI 304: Biodiversitet 2016	304-1	Väsentlig påverkan på biodiversitet från aktiviteter, produkter och tjänster					
	304-2	IUCN s Rödlistade arter och arter på nationella bevarandelistan inom verksamhetens påverkansområde	N/A	304-1, 304-2	Information ej komplett. Ej tillamplig	Biologisk mångfald är ett nytt väsentligt ämne för Pandox. Processer utvecklas för att möjliggöra rapportering 2024	

Avsteg får ej göras eller inga sektorspecifika upplysningar är tillgängliga.

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

Pandox

2024072900149

►► 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
UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	31, 95, 105–106				
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	14, 105–106	305-1 c), d) iii, g)	Ej tillämplig		7, 8, 9
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	14, 105–106	305-2 d) iii, g) ii	Ej tillämplig		
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	14, 105–106	305-3 c), e) iii, g) ii, iv	Ej tillämplig		
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	106				
FÖRETAGSSPECIFIK UPPLYSNING AV FASTIGHETER							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	31, 105, 108–109				
Företagsspecifik upplysning: Klimatanpassning av fastigheter	P-1	Andel fastigheter som utvärderats för klimatrelaterade risker genom desktopanalys	63				7
AVFALL							
GRI 3: Väsentliga frågor	3-3	Styrning av väsentlig fråga	35, 114				
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	114				7, 8
	306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	114				
	306-3	Genererat avfall	114				
BEDÖMNING AV LEVERANTÖRER UTIFRÅN MILJÖKRITERIER							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	95, 124				
GRI 308: Bedömning av leverantörer utifrån miljökriterier 2016	308-2	Negativ miljöpåverkan i leverantörskedjan och vidtagna åtgärder	124	308-1	Information ej tillgänglig	Processer utvecklas för att möjliggöra framtida rapportering	7, 8
HÅLLBARHETSCERTIFIERING							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	31, 34, 105				
Företagsspecifik upplysning: Hållbarhetscertifiering	P-2	Certifierad andel av hela fastighetsbeståndet	31, 34				7, 8, 9
	P-3	Certifierad andel av hotellen i hyresavtal	31, 34				
ANSTÄLLNING							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	37, 115–116				
GRI 401: Anställning 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	119	401-2, 401-3	Information ej tillgänglig	Processer utvecklas för att möjliggöra rapportering 2024	3, 6

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

Pandox

►► GRI-index, forts

				Avsteg			
GRI Standard	Upp-lysning	Upplysningens namn	Sida	Krav som avsteg gjorts från	Skäl till avsteget	Förklaring	FN Global Compact Principer
ANSTÄLLNING AV EGNA ANSTÄLLDA OCH GENOMSNITT							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	116				
GRI 403: Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet 2018	403-1	Ledningssystem gällande hälsa och säkerhet	116				
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	116				
	403-3	Företagshälsovård	116				
	403-4	Samråd och kommunikation om hälsa och säkerhet	116				
	403-5	Träning och utbildning gällande hälsa och säkerhet	116				
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	116				3, 6
	403-7	Förebyggande och motverkande av negativ påverkan på hälsa och säkerhet i arbetsmiljöer med direkt koppling till affärsrelationer	116				
	403-9	Arbetsrelaterade skador	115–116, 121	403-9 b) v	Information ej tillgänglig	Processer utvecklas för att möjliggöra rapportering 2024	
	403-10	Arbetsrelaterad ohälsa	115–116, 121				
Företagsspecifik upplysning: Sjukfrånvaro	P-4	Sjukfrånvaro per segment	121				
MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	38, 115–116, 122				
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	117–119	405-1 a) iii, b) iii, 405-2	Ej tillämplig, Information ej tillgänglig	Processer utvecklas för att möjliggöra rapportering 2024	1, 2, 6
ICKE-DISKRIMINERING							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	38, 115–116				
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1	Incidenter av diskriminering och vidtagna korrigerande åtgärder	115–116				1, 2, 6
UNDERSÖKNING AV LEVERANTÖRER UTIFRÅN SOCIALA KRITERIER							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	20–21, 95, 124				
GRI 414: Bedömning av leverantörer utifrån sociala kriterier 2016	414-2	Negativ social påverkan i leverantörsledet och vidtagna åtgärder	124	414-1	Information ej tillgänglig	Processer utvecklas för att möjliggöra rapportering 2024	1, 2, 10
KUNDERNAS HÄLSA OCH SÄKERHET							
GRI 3: Väsentliga frågor	3-3	Styrning av väsentlig fråga	123	3-3 d) iii	Ej tillämplig	Ingen positiv påverkan identifierad	
GRI 416: Kundernas hälsa och säkerhet 2016	416-2	Incidenter med bristande efterlevnad av produkters och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet	123				
KUNDERNAS INTEGRITET							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	123	3-3 d) iii	Ej tillämplig	Ingen positiv påverkan identifierad	
GRI 418: Kundernas integritet 2016	418-1	Underbyggda klagomål rörande intrång i kundernas integritet och förlust av kunddata	123				

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

Pandox

2024072900150

►► 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
GÄSTNÖJDHET							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	37, 123				
Företagsspecifik upplysning: Gästnöjdhet	P-5	Gästnöjdhet i egen drift	37, 123				
PROSTITUTION OCH TRAFFICKING							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	123				2, 4
Företagsspecifik upplysning: Prostitution och trafficking	P-6	Antal fall av prostitution och trafficking	123				

TCFD-index

Pandox rapporterar för fjärde året enligt TCFD (Taskforce on Climate-related Financial Disclosures). Syftet med detta index är att underlätta för läsarna att hitta den information som ingår i TCFD-rapporteringen.

STYRNING	STRATEGI	RISKHANTERING	MÅL OCH MÄTETAL
Rekommenderade upplysningar	Rekommenderade upplysningar	Rekommenderade upplysningar	Rekommenderade upplysningar
A. Beskrivning av styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid. 95, 105	A. Beskrivning av klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat. Se sid. 105, 108–9	A. Beskrivning av organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker Se sid. 95–98	A. Beskrivning av organisationens indikatorer för att värdera klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid. 108–9
B. Beskrivning av ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid. 95, 105	B. Beskrivning av påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering. Se sid. 105, 108–9	B. Beskrivning av organisationens processer för hantering av klimatrelaterade risker. Se sid. 105, 108	B. Redovisning av utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol. Se sid. 106
	C. Beskrivning av organisationens beredskap att ställa om strategin med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier. Se sid. 105	C. Beskrivning av integrationen av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering. Se sid. 105, 108	C. Beskrivning av organisationens mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på målen. Se sid. 105–6

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

Pandox

Definitioner hållbarhet

BREEAM
Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM) är det mest utbredda miljöcertifieringssystemet för byggnader i Europa. Systemet utvärderar och betygsätter byggnaders totala miljöpåverkan.

CSRD
Corporate Sustainability Reporting Directive är en lagstiftning på EU-nivå som ställer krav på bolag av en viss storlek att hållbarhetsrapportera enligt vissa standarder (se ESRS) samt uppfylla olika krav på likriktning inom presentationen av hållbarhetsinformation.

ESRS
European Sustainability Reporting Standards utgör ett ramverk för hållbarhetsrapportering som likriktar och ställer krav på bolag att utvärdera och presentera väsentliga hållbarhetsämnen på ett standardiserat och jämförbart sätt.

FN:s Globala mål
Del av Agenda 2030 och består av 17 mål för hållbar utveckling som antagits av FN:s generalförsamling. Syftet är att avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikheter och orättvisor i världen, att främja fred och rättvisa samt lösa klimatkrisen till år 2030.

GRI Standarder
Världens mest utbredda standard för redovisning av hållbarhetsinformation. Standarden är utgiven av Global Reporting Initiative (GRI) och består av principer och upplysningar som organisationer ska mäta och redovisa för att följa upp sitt hållbarhetsarbete.

ILO
International Labour Organisation, är ett FN-organ som samlar regeringar, arbetsgivare och arbetstagare i 187 medlemsstater för att fastställa arbetsnormer, utveckla politik och utforma program som främjar anständigt arbete för alla kvinnor och män.

International Bill of Human Rights
Den internationella propositionen om mänskliga rättigheter består av den allmänna deklarationen om de mänskliga rättigheterna, internationella konventionen om ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter samt den internationella konventionen om medborgerliga och politiska rättigheter.

Olycksfallsfrekvens
Ett jämförelsemått som avser förhållandet mellan antalet olycksfall och antalet arbetade timmar i företaget multiplicerat med 1 000 000 arbetstimmar. Det används vid jämförelser mellan olika företag. Även dödsfallsfrekvens och olycksfallsfrekvens av allvarliga olyckor redovisas.

Science Based Target Initiative
Initiativet Science Based Targets (SBTi) driver på utvecklingen gällande klimatåtgärder i den privata sektorn genom att göra det möjligt för företag att sätta vetenskapsbaserade klimatmål för utsläppsminskningar i linje med Paris-avtalet.

TCFD
TCFD står för Taskforce on Climate-related Financial Disclosure och är ett ramverk för att kunna identifiera ett företags klimatrelaterade risker och möjligheter.

UK Modern Slavery Act
En brittisk lag som syftar till att motverka alla sorters människohandel, tvångs- eller slavarbete i företagens egen verksamhet och i leverantörskedjan. Alla företag med verksamhet eller dotterbolag i Storbritannien omfattas av lagen.

UN Global Compact
FN:s Global Compact bildades 1999 vid "World Economic Forum" i Davos. Syftet var att skapa internationella principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och korruption riktade till företag. Principerna grundar sig på FN:s deklaration om mänskliga rättigheter, ILO:s grundläggande konventioner om de mänskliga rättigheterna i arbetslivet, Rio-deklarationen samt FN:s konvention mot korruption.

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

2024072900151

Rapport över totalresultat för koncernen

MSEK	Not	2023	2022
Intäkter Hyresavtal			
Hyresintäkter	C1, C2, E1	3 548	3 052
Övriga fastighetsintäkter	C1, C2, E1	142	255
Intäkter Egen drift	C1	3 159	2 347
Nettoomsättning		**6 849**	**5 654**
Kostnader Hyresavtal	C1, C4, C6, C7, G5	–533	–439
Kostnader Egen drift	C1, C5, C6, C7, G5	–2 729	–2 111
Bruttoresultat		**3 587**	**3 104**
– varav bruttoresultat Hyresavtal	*C1*	*3 157*	*2 868*
– varav bruttoresultat Egen drift	*C1*	*430*	*236*
Central administration	C1, C3, C6, C7	–197	–153
Finansiella intäkter	C1, G1	31	19
Finansiella kostnader	C1, G1	–1 498	–1 022
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	G1, G5	–108	–95
Resultat före värdeförändringar		**1 815**	**1 853**
Värdeförändringar			
Värdeförändring fastigheter	C1, E1	–1 107	1 180
Värdeförändring derivat	C1, G2	–1 205	2 318
Resultat före skatt		**–497**	**5 351**
Aktuell skatt	C1, D1	–375	–164
Uppskjuten skatt	C1, D1	292	–983
Årets resultat		**–580**	**4 204**
Övrigt totalresultat			
Poster som inte kan komma att omföras till resultaträkningen, netto efter skatt			
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar		39	—
Poster som kan komma att omföras till resultaträkningen, netto efter skatt			
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter		26	–439
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		–177	1 762
Årets övrigt totalresultat		**–112**	**1 323**
Årets totalresultat		**–692**	**5 527**

MSEK	Not	2023	2022
Moderbolagets aktieägare – andel av årets resultat		–585	4 217
Innehav utan bestämmande inflytande – andel av årets resultat		5	–13
Moderbolagets aktieägare – andel av årets totalresultat		–698	5 522
Innehav utan bestämmande inflytande – andel av årets totalresultat		6	5
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		–3,18	22,94

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

Pandox

Rapport över finansiell ställning för koncernen

MSEK	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Rörelsefastigheter	E2	8 273	7 306
Inventarier/Inredning	E3	580	683
Förvaltningsfastigheter	E1	57 226	57 563
Nyttjanderätter	G5	2 848	3 218
Uppskjuten skattefordran	D1	340	305
Derivat	G2, G3	1 535	2 374
Andra långfristiga fordringar	E5 G3	77	88
Summa anläggningstillgångar		**70 879**	**71 537**
Omsättningstillgångar			
Varulager		16	17
Aktuell skattefordran	D1	173	147
Kundfordringar	E4, G3	445	600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	E6	648	587
Övriga fordringar		207	225
Likvida medel		769	1 630
Tillgångar som innehas för försäljning	E7	71	474
Summa omsättningstillgångar		**2 329**	**3 680**
SUMMA TILLGÅNGAR		**73 208**	**75 217**

MSEK	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	G4		
Aktiekapital		460	460
Övrigt tillskjutet kapital		7 525	7 525
Reserver		1 205	1 318
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		20 383	21 428
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**29 573**	**30 731**
Innehav utan bestämmande inflytande		152	202
Summa eget kapital		**29 725**	**30 933**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	G2, G3	24 190	17 888
Övriga långfristiga skulder		29	3
Långfristig leasingskuld	G5	2 826	3 192
Derivat	G2, G3	479	114
Avsättningar	F2	40	37
Uppskjuten skatteskuld	D1	5 270	5 538
Summa långfristiga skulder		**32 834**	**26 772**
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	F2	35	40
Kortfristiga räntebärande skulder	G2, G3	8 580	15 983
Kortfristig leasingskuld	G5	30	31
Skatteskulder	D1	551	328
Leverantörsskulder	G3	333	314
Övriga kortfristiga skulder		170	173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	F1	950	643
Summa kortfristiga skulder		**10 649**	**17 512**
Summa skulder		**43 483**	**44 284**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**73 208**	**75 217**

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

Pandox

2024072900152

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare							
MSEK	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserver	Omvärderings-reserv [1]	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2022	460	7 525	–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
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	—	—	–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
Ingående eget kapital 1 januari 2023	460	7 525	1 131	187	21 428	30 731	202	30 933
Årets resultat	—	—	—	—	–585	–585	5	–580
Övrigt totalresultat	—	—	–152	39	—	–113	1	–112
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	—	—	–56	–56
Utdelning	—	—	—	—	–460	–460	—	–460
Utgående eget kapital per 31 december 2023	460	7 525	979	226	20 383	29 573	152	29 725

[1] Avser verkligt värde förändring av hotellfastigheter som omklassificerats från Egen drift till Hyresavtal.

År 2022	
Antal utestående aktier vid årets slut	183 849 999
År 2023	
Antal utestående aktier vid årets slut	183 849 999

Aktiens kvotvärde är 2,50 SEK.

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

Pandox

Rapport över kassaflöden för koncernen

MSEK	Not	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		-497	5 351
Återföring av avskrivningar		286	334
Värdeförändring fastigheter		1 107	-1 180
Värdeförändring derivat		1 205	-2 319
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	11	40	145
Betald skatt		-178	-86
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**1 963**	**2 245**
Ökning/minskning rörelsefordringar		137	-14
Ökning/minskning rörelseskulder		93	146
Förändringar av rörelsekapital		**230**	**132**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 193**	**2 377**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-493	-432
Investeringar i rörelsefastigheter		-382	-399
Investeringar i inventarier/inredning		-47	-32
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	11	894	124
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	11	-1 465	-901
Förvärv/avyttring av finansiella tillgångar		12	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 481**	**-1 637**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		12 944	12 811
Amortering av skuld		-14 168	-13 601
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande		-17	-16
Ubetald utdelning		-460	—
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 701**	**-806**
Årets kassaflöde		**-989**	**-66**
Likvida medel vid årets början		1 630	1 593
Kursdifferens i likvida medel		128	103
Likvida medel vid årets slut		**769**	**1 630**

MSEK	Not	2023	2022
Upplysningar om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		31	20
Betald ränta uppgick till		-1 243	-893
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar		-108	-95

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

2024072900153

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 185.*

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL (MSEK)	2023	2022
Räntebärande nettoskuld		
Långfristiga räntebärande skulder	24 190	17 888
Kortfristiga räntebärande skulder	8 580	15 983
Upplåggningskostnader lån	189	93
Likvida medel	–769	–1 630
Räntebärande nettoskuld	**32 190**	**32 334**
Belåningsgrad, netto%		
Räntebärande nettoskuld	32 190	32 334
Marknadsvärde fastigheter	69 039	69 231
Belåningsgrad, %	**46,6**	**46,7**
Räntetäckningsgrad, ggr		
EBITDA	3 696	3 304
Minus: Finansiella kostnader nyttjanderätts-tillgångar	–108	–95
Netto räntekostnader	1 335	873
Räntetäckningsgrad, ggr	**2,7**	**3,7**
Genomsnittlig skuldränta, %	**4,2**	**3,2**
Se not G2 för fullständig avstämning		
Investeringar, inkl. moderbolag exkl. förvärv	**922**	**863**

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL (MSEK)	2023	2022
Driftnetto Hyresavtal		
Hyresintäkter	3 548	3 052
Övriga fastighetsintäkter	142	255
Kostnader, exkl. fastighetsadministration	–290	–245
Driftnetto före fastighetsadministration	**3 400**	**3 062**
Fastighetsadministration	–243	–194
Driftnetto Hyresavtal	**3 157**	**2 868**
Driftnetto Egen drift		
Intäkter Egen drift	3 159	2 347
Kostnader Egen drift	–2 729	–2 111
Bruttoresultat	**430**	**236**
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	283	330
Driftnetto Egen drift	**713**	**566**
EBITDA		
Totalt bruttoresultat, från respektive segment	3 587	3 104
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader Egen drift	283	330
Plus: Avskrivningar inkluderade i Central administration	23	23
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	–197	–153
EBITDA	**3 696**	**3 304**
Cash earnings		
EBITDA	3 696	3 304
Plus: Finansiella intäkter	31	19
Minus: Finansiella kostnader	–1 498	–1 022
Minus: Finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar	–108	–95
Plus/Minus: Orealiserad omräkningseffekt banktillgodohavanden	1	1
Minus: Aktuell skatt	–375	–164
Plus/Minus: Innehav utan bestämmande inflytande – andel av årets resultat	–5	13
Cash earnings, moderbolagets andel	**1 742**	**2 056**

Ⓘ Ⓘ Se förklaringar nästa sida.

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

Pandox

►► Not A1, forts

FORTS. AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL	2023	2022
EPRA NRV		
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	29 573	30 731
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	2 971	3 220
Plus Verkligt värde finansiella derivat	-1 056	-2 260
Minus Uppskjuten skattefordran, derivat	218	466
Plus. Uppskjuten skatteskuld, fastigheter	5 270	5 538
EPRA NRV	**36 976**	**37 694**
Tillväxt EPRA NRV, i årstakt, %		
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	37 694	31 905
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	36 976	37 694
Återlagd utdelning innevarande år	460	—
Tillväxt i EPRA NRV, i årstakt, %	**-0,7**	**18,1**

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL PER AKTIE [1]	2023	2022
Totalresultat per aktie, SEK		
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	-698	5 522
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	183 849 999
Totalresultat per aktie, SEK	**-3,80**	**30,04**
Cash earnings per aktie, SEK		
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	1 742	2 056
Viktat genomsnitt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	183 849 999
Cash earnings per aktie, SEK	**9,48**	**11,18**
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK		
EPRA NRV, MSEK	36 976	37 694
Antal aktier vid årets slut	183 849 999	183 849 999
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK	**201,12**	**205,03**
Utdelning per aktie, SEK		
Utdelning, MSEK	735	460
Antal aktier vid tillfället för utdelning	183 849 999	183 849 999
Utdelning per aktie, SEK	**4,0**	**2,5**
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	183 849 999
Antal aktier vid årets slut	183 849 999	183 849 999
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL		
Antal hotell, periodens slut [2]	159	157
Antal rum, periodens slut [2]	35 851	35 490
WAULT, år	15,0	15,0
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	69 039	69 231
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, MSEK	57 226	57 563
Marknadsvärde rörelsefastigheter, MSEK	11 813	11 669
RevPAR (rörelsefastigheter) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	1 036	839

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

Pandox

2024072900154

►► 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 2023 redovisas nyckeltalen EPRA NRV (Net reinstatement value), som för Pandox motsvarar hittills rapporterat EPRA NAV, EPRA NTA (Net tangible assets) samt EPRA NDV (Net disposal value). Se sidan 185 för definitioner. EPRA NRV är det långsiktiga substansvärdet och utgår från balansräkningen med justering av poster som ej innebär en utbetalning i närtid, såsom goodwill, finansiella derivat, uppskjuten skatteskuld samt övervärde Rörelsefastigheter. EPRA NTA är detsamma som långsiktigt substansvärde med skillnaden att goodwill, som inte är hänförligt till uppskjuten skatt, skall återläggas samt att uppskjuten skatt kan marknadsvärderas med hänsyn till hur bolaget de senare åren genomfört fastighetstransaktioner. Då Pandox inte har någon goodwill samt har ett långsiktigt investeringsperspektiv medför det att värdet för NRV och NTA i Pandox fall blir detsamma. EPRA NDV är substansvärdet enligt eget kapital i balansräkningen med justering av goodwill (Pandox har ingen goodwill) och övervärde Rörelsefastigheter.

	31 dec 2023		31 dec 2022	
Substansvärde	MSEK	SEK/aktie[1]	MSEK	SEK/aktie[1]
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	29 573	160,85	30 731	167,15
Plus: Omvärdering av rörelsefastigheter	2 971	16,16	3 220	17,51
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	–1 056	–5,74	–2 260	–12,29
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	218	1,18	466	2,53
Plus: Uppskjuten skatteskuld	5 270	28,66	5 538	30,12
Substansvärde EPRA NRV, MSEK	**36 976**	**201,12**	**37 694**	**205,03**
Återläggs:	—	—	—	—
Substansvärde EPRA NTA, MSEK	**36 976**	**201,12**	**37 694**	**205,03**
Återläggs: derivat och uppskjuten skatt	–4 432	–24,10	–3 744	–20,36
Substansvärde EPRA NDV, MSEK	**32 544**	**177,01**	**33 951**	**184,67**

[1] Antal aktier vid periodens slut.

	31 dec 2023			31 dec 2022		
Belåningsgrad, MSEK	Hittils rapporterad belåningsgrad, %	Just.	Belåningsgrad, %, EPRA	Hittils rapporterad belåningsgrad, %	Just.	Belåningsgrad, %, EPRA
Långfristiga räntebärande skulder	24 190	—	24 190	17 888	—	17 888
Kortfristiga räntebärande skulder	8 580	—	8 580	15 983	—	15 983
Upplåggningskostnader lån	189	—	189	93	—	93
Netto rörelsefordringar och rörelseskulder	—	264	264	—	—	—
Exkludera: Likvida medel	–769	—	–769	–1 630	—	–1 630
Nettoskuld	**32 190**	**264**	**32 454**	**32 334**	**—**	**32 334**
Marknadsvärde fastigheter	69 039	—	69 039	69 231	—	69 231
Netto rörelsefordnngar och rorelseskulder	—	—	—	—	117	117
Totalt fastigheter samt övriga tillämpliga tillgångar	**69 039**	**—**	**69 039**	**69 231**	**117**	**69 348**
Belåningsgrad, %	**46,6%**		**47,0%**	**46,7%**		**46,6%**

Belåningsgrad enligt EPRA LTV

EPRA LTV är ett nyckeltal som visar räntebärande nettoskuld i förhållande till det totala marknadsvärdet för fastighetsportföljen samt övriga tillämpliga tillgångar i syfte att skapa jämförbarhet mellan fastighetsbolag. I stort skiljer sig inte EPRA LTV mot Pandox tidigare definition av belåningsgrad, med enda skillnaden att netto rörelsefordringar och rörelseskulder inkluderas i EPRA-måttet. Då Pandox inte har intressebolag och Joint Ventures eller har en minoritetsandel som är väsentlig för verksamheten görs inga ytterligare justeringar. Justering jämfört med hittills rapporterad belåningsgrad avser nettot av följande kortfristiga rörelseposter: Skattefordran, kundfordringar, uppskjutna hyresfordringar, övriga fordringar, avsättningar, skatteskulder, leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder.

←

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

Pandox

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 agandestruktur, se avsnitt "Aktien och kapitalmarknaden" på sidan 46. De finansiella rapporterna per den 31 december 2023 är godkända av styrelse och vd den 6 mars 2024 och för fastställande vid årsstämman den 10 april 2024.

Koncernledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

Redovisningsprinciperna återfinns i respektive not när tillämpligt. För moderbolagets redovisningsprinciper se not J1. Dessa har följande indelning i noterna:

S 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 upprattas varje bokslut for att konsolidera förvärvade fastigheter, tillgångar och skulder utifrån tillgänglig information, genomgång och bedömning för att säkerställa tillämpning av Pandox redovisningsprinciper. Vid slutavräkning kan en skillnad uppstå som kräver justering av förvärvat fastighetsvärde. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för eventuell rabatt för skattemässigt ej avdragsgillt anskaffningsvärde. Transaktionsutgifter aktiveras och läggs till anskaffningsvärdet.

2. Nya redovisningsstandarder

Ett antal av befintliga redovisningsstandarder har trätt i kraft under 2023. Ingen av dessa har haft någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter. Ändringar som träder ikraft 2024 och senare förväntas inte heller ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

2.1 Pelare 2

Det är troligt att Pandox överskred gränsen på 750 MEUR under räkenskapsåret 2022 på grund av stora varderingsvinster på fastigheter och finansiella instrument (cirka 3,5 miljarder SEK). Intäktströskeln har dock inte överskridits under räkenskapsåret 2023, vilket även var fallet för räkenskapsåret 2020 och 2021. Därför är det vår bedömning att Pandox inte bör påverkas av reglerna för minimiskatt i Pelare 2 i förhållande till räkenskapsåret 2024

3. Utländsk valuta

3.1 Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan och till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som foreligger 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 forelegat vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter och nettoinvesteringar eller andra finansiella instrument som klassificerats som säkringsinstrument för sådana investeringar, redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, benämnd omräkningsreserv. När bestämmande inflytande upphör för en utlandsverksamhet realiseras de till verksamheten hänförliga ackumulerade omräkningsdifferenserna, varvid de omklassificeras från omräkningsreserven i eget kapital till årets resultat.

VALUTAKURSER

Valutakurser som använts är hämtade från Sveriges Riksbank, www.riksbank.se.

Valutakod	Ultimo 2022-12-31	Medel Jan–dec 2023	Ultimo 2023-12-31
CAD	7,706000	7,863670	7,578200
CHF	11,291476	11,817330	11,982700
DKK	1,496483	1,540250	1,488800
EUR	11,128300	11,476520	11,096000
GBP	12,581100	13,197850	12,768000
NOK	1,057179	1,005430	0,987100
SEK	1,000000	1,000000	1,000000

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

Pandox

2024072900155

►► Not B1, forts.

4. Konsolideringsprinciper

4.1 Bestämmande inflytande och förvärvsmetoden

Dotterföretag är företag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från moderbolaget.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Ägande i företag som ökas genom förvärv vid flera tillfällen redovisas som stegvisa förvärv. Sedan bestämmande inflytande uppnåtts, redovisas förändringar av ägande som omföring inom eget kapital mellan moderbolagets ägare och innehavare utan bestämmande inflytande.

Ett bolagsförvärv kan antingen betraktas som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. När det är en tillgång som förvärvas (ett s k asset purchase) omfattas förvärvet inte av IFRS 3. Se vidare rörande redovisning av förvärv under punkt 1.5.

5. Varulager

Varulagret avser lager av förbrukningsvaror i hotellverksamheten. Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet för varulager beräknas genom tillämpning av först in, först ut-metoden (FIFU) och inkluderar utgifter som uppkommit vid förvärvet av lagertillgångarna och transport av dem till deras nuvarande plats och skick.

6. Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka redovisas enligt IFRS 9. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde (IAS 40). För övriga tillgångar bedöms det redovisade värdet enligt respektive standard.

6.1 Nedskrivning av materiella tillgångar

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt nedan. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i resultatet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

6.2 Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet. Företaget klassificerar hyresfordringar och andra fordringar som osäkra utifrån individuella bedömningar. För fordringarnas nedskrivningsbehov tillämpas den förenklade modellen.

6.3 Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att motsvarande betalning från kunden förväntas erhållas.

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

Pandox

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 Hyresavtal och Egen drift. Segment Hyresavtal äger och hyr ut hotellfastigheter till hotelloperatörer för hotelldrift. I Egen drift både äger vi hotellfastigheten och driver hotellverksamheten i den. Ej fördelade poster är poster som inte är hänförbara till ett specifikt segment eller är gemensamt för de två segmenten, samt finansiella kostnader hänförliga till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16. Scandic Hotels Group och Fattal Hotels Group är hyresgäster som, var för sig, står för mer än 10 procent av intäkterna.

KONCERNEN 2023 Rörelsesegment, MSEK	Hyresavtal[3]	Egen drift[3]	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Summa
Intäkter Hyresavtal				
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter[1]	3 690	—	—	3 690
Intäkter Egen drift	—	3 159	—	3 159
Nettoomsättning	**3 690**	**3 159**	**—**	**6 849**
Kostnader Hyresavtal	–533	—	—	–533
Kostnader Egen drift[2]	—	–2 729	—	–2 729
Bruttoresultat	**3 157**	**430**	**—**	**3 587**
- varav bruttoresultat Hyresavtal	*3 157*	—	—	*3 157*
- varav bruttoresultat Egen drift	—	*430*	—	*430*
Central administration	—	—	–197	–197
Finansiella intäkter	—	—	31	31
Finansiella kostnader	—	—	–1 498	–1 498
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	–108	–108
Resultat före värdeförändringar	**3 157**	**430**	**–1 772**	**1 815**
Värdeförändringar				
Värdeförändring fastigheter	–1 155	48	—	–1 107
Värdeförändring derivat	—	—	–1 205	–1 205
Resultat före skatt	**2 002**	**478**	**–2 977**	**–497**
Aktuell skatt	—	—	–375	–375
Uppskjuten skatt	—	—	292	292
ÅRETS RESULTAT	**2 002**	**478**	**–3 060**	**–580**

[1] Övriga intäkter avseende statliga stöd uppgår till 0 (117) MSEK. För helåret 2023 uppgick de omsättningsbaserade intäkterna i Hyresavtal till 1 275 MSEK.
[2] Inklusive avskrivningar på Rörelsefastigheter om 283 MSEK samt kostnadsreduktion avseende statliga stöd om 0 (143) MSEK.
[3] Redovisning av förvaltningsintäkter redovisas över tid och fast ersättning erhålls i förskott. Rörlig ersättning i Hyresavtal sker i samband med avräkning som görs halvårsvis eller årsvis enligt avtal. Redovisning och betalning av intäkter i Egen drift sker i samband med leverans av tjänst och/eller produkt.

Geografisk marknad, MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Irland	Övriga	Summa
Nettoomsättning									
Hyresavtal	967	227	246	306	795	73	841	235	3 690
Egen drift	—	87	—	40	728	1 181	637	485	3 158
Fastigheter, marknadsvärde[1]	15 470	4 063	3 303	4 458	16 374	5 701	14 866	4 804	69 039
Investeringar i fastigheter[2]	156	47	38	20	189	217	222	32	921
Förvärv fastigheter	326	—	—	—	—	4	1 247	—	1 577
Värdeförändring fastighet	–448	43	–73	–83	–267	–2	–415	138	–1 107
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	30	2 026	3 047	2 754	985	8 842
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 514	4 076	3 306	5 172	15 285	4 717	15 592	4 805	70 467

[1] Inkluderar även Rörelsefastigheters verkliga värde om 11 813 MSEK.
[2] Inkluderar investeringar i inventarier/inredning i Rörelsefastigheter 47 MSEK.

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

Pandox

2024072900156

►► Not C1, forts.

KONCERNEN 2022 Rörelsesegment, MSEK	Hyresavtal[3]	Egen drift[3]	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Summa
Intäkter Hyresavtal				
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter[1]	3 307	—	—	3 307
Intäkter Egen drift	—	2 347	—	2 347
Nettoomsättning	**3 307**	**2 347**	**—**	**5 654**
Kostnader Hyresavtal	–439	—	—	–439
Kostnader Egen drift[2]	—	–2 111	—	–2 111
Bruttoresultat	**2 868**	**236**	**—**	**3 104**
-varav bruttoresultat Hyresavtal	*2 868*	*—*	*—*	*2 868*
-varav bruttoresultat Egen drift	*—*	*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				
Värdeförändring fastigheter	1 180	—	—	1 180
Värdeförändring derivat	—	—	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 Hyresavtal 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 Hyresavtal sker i samband med avräkning som görs halvårsvis eller årsvis enligt avtal. Redovisning och betalning av intäkter i Egen drift sker i samband med leverans av tjänst och/eller produkt.

Geografisk marknad, MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Irland	Övriga	Summa
Nettoomsättning									
Hyresavtal	860	190	249	264	801	54	697	191	**3 307**
Egen drift	1	73	—	39	515	843	306	571	**2 348**
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	**863**
Förvarv fastigheter	—	—	—	—	—	365	537	—	**902**
Värdeförändring fastigheter	501	97	129	214	–156	–6	428	–27	**1 180**
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	388	—	29	2 045	2 980	1 529	1 480	**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 om 31 MSEK.

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

Pandox

C2 INTÄKTER

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Hyresintäkter
Hyresintäkter från Hyresavtal redovisas linjärt baserat på villkoren i avtalen. Hyresintäkter avser lokalytor för hotellverksamheter samt till mindre del även hyresintäkter från lokalhyror.

Övriga fastighetsintäkter och statliga bidrag
Övriga fastighetsintäkter utgörs huvudsakligen av utdebiterade kostnader för värme, el och fastighetsskatt och redovisas linjärt baserat på villkoren i avtalen.

Statliga bidrag inom Hyresavtal redovisas som en övrigt intäkt och redovisas i resultaträkningen när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och i samma period som de kostnader det avser att tacka.

Intäkter från Egen drift
Intäkter från Egen drift avser de hotellverksamheter som bedrivs i Pandox egen regi. Intäkterna kommer i huvudsak från logi, mat och dryck samt konferensverksamhet. Intäkter från Egen drift redovisas i den period då tjänsterna utförs.

Intäkter från fastighetsförsäljning
Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt.

Pandox intäkter hanför sig till segmenten Hyresavtal och Egen drift.

Intäkter från Hyresavtal består av hyresintäkter och en mindre del övriga fastighetsintäkter. Hyreskontrakten är huvudsakligen kopplade till hotellets omsättning för logi, mat och dryck samt konferenser och innehåller vanligen en garanterad minimihyra, vilket ger möjlighet till såväl ökade intäkter som skydd vid nedgång. Hyresintäkter enligt avtal har omräknats till genomsnittskurs. De sammanlagda variabla hyresintäkterna ingår med 1 275 (1 020) MSEK av de av totala hyresintäkterna om 3 548 (3 052) MSEK under 2023.

Segmentet Egen drift genererar intäkter från hotell som Pandox driver i egen regi. Inom segmentet tillfaller hotellens intäkter såsom logiintäkter, intäkter för mat och dryck samt konferensintäkter Pandox i sin helhet. De sammanlagda intäkterna inom Egen drift uppgår till 3 159 (2 347) MSEK.

Genomsnittlig återstående hyrestid till förfall vid räkenskapsårets slut uppgick till 15,0 (15,0) år för aktuell portfölj. Vid bokslutstillfället ser förfallostrukturen för de framtida hyresintäkterna ut som nedanstående tabell visar. Intäkterna som förfaller mer än ett år från balansdagen baseras på rörliga intäkter för hyresutfall 2023 och utgör således en uppskattning.

KONCERNEN
HYRESINTÄKTER, FÖRFALLOSTRUKTUR KONTRAKTERAD HYRA

MSEK	2023	2022
Hyresintäkter		
Förfaller till betalning inom ett år	3 497	2 846
Förfaller till betalning mellan 1–5 år	16 521	14 803
Förfaller till betalning senare än 5 år	32 273	26 346
Summa	**52 291**	**43 996**

Cirka 1,6 procent av hyresintäkterna avser övriga hyror från kontor, butiker och andra mindre hyresintäkter. Löptiden på dessa avtal är betydligt kortare. Dessa hyresintäkter ingår ej i ovanstående uppställning.

Statliga bidrag
Hyresavtal
Pandox har tagit del av statligt omställningsstöd i Norge, Sverige samt Danmark om totalt motsvarande – (117) MSEK, vilket intäktsförts under Övriga fastighetsintäkter.

Det finns inga statliga bidrag skuldförda utan samtliga har uppfyllt villkoren för resultatföring, se även redovisningsprinciper.

② *För samlad information kring statliga bidrag se förvaltningsberättelsen samt not C7 rörande statliga bidrag inom Egen drift.*

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

Pandox

2024072900157

C3 ARVODE OCH ERSÄTTNING TILL REVISORER

ERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	2023	2022	2023	2022
PwC				
Revisionsuppdrag	–12,3	–10,9	–5,2	–5,1
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrager[1)]	–0,3	–0,9	*0*	–0,2
(varav till moderbolagets revisor PricewaterhouseCoopers AB)	—	*–0,2*	—	—
Skatterådgivning[1)]	–0,3	–0,2	—	—
(varav till moderbolagets revisor PricewaterhouseCoopers AB)	—	—	—	—
Övriga tjänster[1)]	–0,8	–0,2	–0,8	–0,2
(varav till moderbolagets revisor PricewaterhouseCoopers AB)	—	*–0,2*	—	—
Övriga revisorer				
Revisionsuppdrag	–6,3	–2,7	—	—
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–0,2	–0,1	—	—
Skatterådgivning	–0,2	–0,2	—	—
Övriga tjänster	—	–0,1	—	—
Summa	**–20,4**	**–15,3**	**–6,0**	**–5,5**

1) Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser bland annat analys kring hållbarhetsredovisning.

C4 KOSTNADER HYRESAVTAL

KONCERNEN

MSEK	2023	2022
Driftskostnader	–60	–43
Underhållskostnader	–72	–55
Fastighetsskatt	–128	–123
Fastighetsadministration	–242	–194
Övriga förvaltningskostnader	–31	–24
Summa	**–533**	**–439**

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, 115 (102) MSEK. Fastighetsadministrationen om –242 (–194) MSEK utgör bland annat kostnader för bokföring, revision, legal rådgivning och övriga administrationsrelaterade kostnader.

C5 KOSTNADER EGEN DRIFT

KONCERNEN

MSEK	2023	2022
Personalkostnader[1)]	–1 043	–788
Marknadsföring och försäljning	–199	–156
Reparation och underhåll	–118	–78
Fastighetsskatt	–101	–94
Övriga driftskostnader	–985	–773
Avskrivningar	–283	–330
Kostnadsreduktion statliga bidrag avseende fasta kostnader, lokala skatter och avgifter samt övrigt[1)]	—	108
Summa	**–2 729**	**–2 111**

1) Statliga bidrag har reducerat posten med – (143) MSEK varav kostnadsreduktion personalkostnader uppgår till – (34) MSEK. Se vidare Not C7 för fördelning statliga bidrag Egen drift.

I kostnader för Egen drift ingår kostnader för personal, administration, marknadsföring, underhåll samt driftskostnader. Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Utöver det ingår även avskrivningar på rörelsefastigheterna som redovisas till bokfört värde och belastas med årliga avskrivningar. Rörelsefastigheterna redovisas till anskaffningsvärde vilket löpande minskas med avskrivningar.

C6 RÖRELSENS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG

KONCERNEN

MSEK	2023	2022
Personalkostnader[1)]	–1 198	–908
Kostnad såld vara	–199	–156
Underhåll	–191	–133
Drift och administration	–1 339	–1 049
Fastighetsskatt	–229	–216
Avskrivningar	–303	–349
Kostnadsreduktion statliga bidrag avseende fasta kostnader, lokala skatter och avgifter samt övrigt[1)]	—	108
Summa	**–3 459**	**–2 703**

1) Statliga bidrag har reducerat posten med – (143) MSEK varav – (34) MSEK har reducerat personalkostnader.

Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Utöver det ingår även avskrivningar på rörelsefastigheterna som redovisas till bokfört värde och belastas med årliga avskrivningar samt avskrivning på kontorsinventarier. I avskrivningar ingår även en engångspost avseende utrangering av inventarier om – (–66) MSEK i samband med ombyggnation.

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

Pandox

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 Egen drift har Pandox valt att utifrån verksamhetens art nettoredovisa samtliga statliga bidrag som en kostnadsreduktion och presenteras inom kostnader Egen drift 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 –1 205,0 (–933,4) MSEK och presenteras i nedanstående tabell.

LÖNER, ARVODEN OCH FÖRMÅNER

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	2023	2022	2023	2022
Styrelsens ordförande				
Christian Ringnes	–1,0	–1,0	–1,0	–1,0
Övriga styrelseledamöter				
Ann-Sofi Danielsson	–0,6	–0,6	–0,6	–0,6
Jeanette Dyhre Kvisvik	–0,4	–0,4	–0,4	–0,4
Bengt Kjell	–0,8	–0,8	–0,8	–0,8
Jon Rasmus Aurdal	–0,6	–0,6	–0,6	–0,6
Jakob Iqbal	–0,5	–0,5	–0,5	–0,5
Ulrika Danielsson	–0,4	—	–0,4	—
Verkställande direktören				
Grundlön	–6,8	–6,1	–6,8	–6,1
Rörlig ersättning	–2,6	–2,6	–2,6	–2,6
Incitamentsprogram	–0,3	–3,0	–0,3	–3,0
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	–21,7	–19,9	–21,7	–19,9
Rörlig ersättning	–7,2	–6,1	–7,2	–6,1
Andra ersättningar[1]	–8,4	–7,8	–1,2	–1,2
Incitamentsprogram	–1,4	–14,1	–1,2	–12,4
Övriga anställda	–960,2	–712,5	–29,6	–31,1
Incitamentsprogram	–0,5	–4,7	–0,3	–3,2
Summa	**–1 013,4**	**–780,7**	**–75,2**	**–89,5**

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	2023	2022	2023	2022
Avtalsenliga pensionskostnader				
Verkställande direktör	–2,4	–2,2	–2,4	–2,2
Övriga ledande befattningshavare	–6,2	–5,3	–6,2	–5,3
Övriga anställda	–28,9	–28,1	–6,8	–6,4
Summa	**–37,5**	**–35,6**	**–15,4**	**–13,9**
Sociala kostnader inkl. löneskatt				
Styrelsens ordförande	–0,1	–0,1	–0,1	–0,1
Övriga styrelseledamöter	–0,6	–0,5	–0,6	–0,5
Verkställande direktör	–3,6	–4,2	–3,6	–4,2
Övriga ledande befattningshavare	–9,9	–12,9	–9,8	–12,3
Övriga anställda	–139,9	–99,4	–12,1	–12,7
Summa	**–154,1**	**–117,1**	**–26,2**	**–29,8**
Summa	**–1 205,0**	**–933,4**	**–116,8**	**–133,2**

[1] En ledande befattningshavare fakturerar sin ersättning.

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

Pandox

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

Pandox

▶▶ 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 for ledande befattningshavare och nyckelpersoner:

- Incitamentsprogram är ett kontinuerligt, fortlöpande, prestations- och kontantbaserat incitamentsprogram baserat på förutbestämda och mätbara finansiella och icke-finansiella kriterier.

Styrelse moderbolag 2023:

Christian Ringnes, styrelseordförande
Jakob Iqbal
Jon Rasmus Aurdal
Bengt Kjell
Ann-Sofi Danielsson
Jeanette Dyhre Kvisvik
Ulrika Danielsson

Ledande befattningshavare 2023:

Liia Nõu, vd
Anneli Lindblom, CFO
Lars Häggström
Jonas Törner
Aldert Schaaphok
Martin Creydt
Anders Berg
Caroline Tivéus
Mattias Bernunger
Tobias Ekman

Styrelse och ledande befattningshavare 2023:

Antal Moderbolaget: 16, varav 6 kvinnor
Antal Koncernen: 17 varav 6 kvinnor

Medelantalet anställda under 2023 uppgick till 1 380 (1 084) personer, fördelningen på länder och kön framgår nedan.

	Koncernen		Moderbolaget	
Medelantal anställda	2023	2022	2023	2022
Kvinnor	709	540	17	19
Män	671	544	24	21
Summa	**1 380**	**1 084**	**41**	**40**
Styrelse				
Kvinnor	3	2	3	2
Män	4	4	4	4
Summa	**7**	**6**	**7**	**6**
Ledande befattningshavare				
Kvinnor	3	4	3	4
Män	7	6	6	5
Summa	**10**	**10**	**9**	**9**
Medelantal anställda per land				
Sverige	41	40	41	40
Belgien	452	331	—	—
Tyskland	318	242	—	—
Kanada	190	218	—	—
Danmark	20	18	—	—
Finland	23	24	—	—
Norge	1	1	—	—
Nederländerna	39	32	—	—
Storbritannien	296	178	—	—
Summa	**1 380**	**1 084**	**41**	**40**

Statliga bidrag

Egen drift

Pandox har mottagit statliga bidrag om motsvarande – (259) MSEK varav – (143) MSEK har redovisats i resultaträkningen som en kostnadsreduktion inom Kostnader Egen drift. Totalt har – (34) MSEK reducerat kostnader för personal i resultaträkningen.

STATLIGA BIDRAG REDOVISADE I RESULTATRÄKNINGEN

	Koncernen	
MSEK	2023	2022
Egen drift		
Redovisad kostnadsreduktion inom kostnader Egen drift	—	143
Varav lönestöd inklusive sociala avgifter	—	*34*
Varav stöd avseende fasta kostnader	—	*108*

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

Pandox

2024072900159

D Skatt

D1 SKATT

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, förutom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital och då även tillhörande skatteeffekt inkluderas.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, och uppskjutna skatteskulder och fordringar redovisas i balansräkningen för alla temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Redovisat värde på uppskjutna skattefordringar och underskottsavdrag prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras om det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas helt eller delvis.

Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats per balansdagen och förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Den temporära skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder vid ett tillgångsförvärv redovisas inte som uppskjuten skatt.

VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Pandox förfogar över skattemässiga förlustavdrag. Pandox har värderat de underskottsavdrag, enligt gällande skatteregler, som kommer att kunna nyttjas mot framtida prognostiserade vinster. Pandox kan dock inte lämna några garantier för att dagens, eller nya skatteregler inte innebär begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen.

SKATT I RESULTATRÄKNINGEN

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	–375	–164	–217	–17
Uppskjuten skatt	292	–983	46	–49
Summa	**–83**	**–1 147**	**–171**	**–66**

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	2023	2022	2023	2022
Skatt				
Redovisat resultat före skatt	–497	5 351	2 187	2 335
Inkomstskatt beräkning enligt gällande skattesats[2)]	103	–1 100	–451	–481
Skatt hänförlig till tidigare år	13	54	0	—
Ej skattepliktiga intäkter[1)]	61	150	293	419
Ej avdragsgilla kostnader	–103	–169	–12	–3
Ej avdragsgilla räntekostnader	–184	–121	—	—
Övrigt	—	3	—	—
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	48	25	—	—
Underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	–56	–17	—	—
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	99	76	—	—
Justering av temporara skillnader	–33	26	–1	0
Förändrad skattesats	6	–29	—	—
Effekt skatt utlandska bolag	–37	–45	—	—
Årets skatt enligt resultaträkningen	**–83**	**–1 147**	**–171**	**–66**

1) Skattefri kapitalvinst med anledning av koncernintern försäljning av aktier i dotterbolag, skattefria orealiserade kursvinster samt avräkning av utländsk skatt.

2) Pandoxkoncernens vägda genomsnittliga skattesats, beräknad enligt lagstadgad skattesats i respektive land, är cirka 24 procent. Pandox största marknader är Tyskland med upp till 30 procents skattesats respektive Storbritannien som per den 1 april 2023 – för räkenskapsår som börjar efter den 1 april 2023 – höjde skattesatsen till 25 procent från tidigare 19 procent. Skattesatsen i Sverige är 20,6 procent.

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

Pandox

▸▸ Not D1, forts

KONCERNEN UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Ingående balans underskottsavdrag	206	155	0	11
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	97	61	0	0
Förvärv	—	11	—	—
Tillkommande underskottsavdrag	22	20	—	—
Utnyttjade underskottsavdrag	–95	–51	—	–11
Omklassificering	—	—	—	—
Omräkningsdifferens	–3	10	—	—
Utgående balans	227	206	0	0
Ingående balans räntederivat	0	12	7	45
Justerad ingående balans	—	—	—	—
Årets förändring	—	—	47	–38
Omklassificering till skulder	—	–12	—	—
Omräkningsdifferens	—	—	—	—
Utgående balans	0	0	54	7
Ingående balans övriga temporära skillnader	99	82	7	6
Justerad ingående balans	0	–12	—	—
Årets förändring	16	26	–1	1
Omräkningsdifferens	–2	3	—	—
Utgående balans	113	99	6	7
Utgående balans skattefordringar	340	305	60	14

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott beräknas uppgå till 4 822 (2 892) MSEK den 31 december 2023. Uppskjuten skattefordran har beräknats på 2 001 (1 580) MSEK av underskotten. Uppskjuten skattefordran har inte redovisats på skattemässiga underskott av 2 820 (1 313) MSEK där avräkning mot framtida beskattningsbara vinster bedoms vara osäker. Merparten av alla ej redovisade underskottsavdrag har ingen tidsmässig gräns.

Årets förändring av uppskjuten skattefordran har redovisats över resultaträkningen förutom omräkningsdifferens på utländska underskott som går via Övrigt totalresultat.

KONCERNEN UPPSKJUTEN SKATTESKULD

MSEK	Förvaltnings-fastigheter	Rörelse-fastigheter	Obeskattade reserver	Övriga temporära skillnader	Räntederivat	Summa
Ingående balans 1 jan 2022	3 863	327	66	25	—	4 281
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
Ingående balans 1 jan 2023	4 507	350	197	18	466	5 538
Justerad ingående balans	—	—	—	0	0	0
Förändring redovisad i resultaträkningen	–54	–38	15	80	–250	–247
Försäljning	—	—	—	—	—	0
Omklassificering	—	—	—	—	—	0
Förvärv	—	—	—	—	—	0
Omräkningsdifferens	–20	0	0	–2	1	–21
Utgående balans 31 dec 2023	4 433	312	212	96	217	5 270

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 temporara skillnader mellan anskaffningsvärde och skattemässigt värde på fastigheterna. Uppskjuten skatteskuld avseende räntederivat avser orealiserade värdeförändringar som inte påverkar beskattningen.

Uppskjuten skatt nyttjanderättstillgångar

Uppskjutna skatteskulder kopplat till nyttjanderättstillgångar uppgår till 572 (627) MSEK och och uppskjutna skattefordringar kopplade till leasingskulder uppgår till 573 (628) MSEK.

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

Pandox

2024072900160

E Tillgångar

E1 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

§ ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter samt värdestegringar. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda, klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde i enlighet med IAS 40. Värdering sker enligt Nivå 3 i IFRS värderingshierarki och baseras på marknadsvärden som skulle utgöra det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden. Den generella definitionen av Nivå 3 är att värderingen baseras på antaganden och bedömningar från företagets sida.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter, därefter till verkligt värde vid varje bokslutstillfälle. Tillkommande utgifter aktiveras då det är sannolikt att företaget erhåller ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna, med andra ord att utgiften är värdehöjande. Övriga underhållsutgifter samt reparationer resultatförs i den period de uppstår.

Rörelsefastigheter som omklassificeras till förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde vid omklassificeringstidpunkten.

Förändringar i verkligt värde redovisas över resultaträkningen och fördelas på realiserade och orealiserade värdeförändringar. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar för avyttrade fastigheter och orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar.

Värdering

Fastigheternas verkliga värde fastställs vid varje enskilt bokslutstillfälle genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskild fastighet. Värdering sker kvartalsvis av samtliga fastigheter, om avtal har tecknats avseende köp och försäljning av fastighet utgör i stället avtalat fastighetsvärde grunden för marknadsvärdet vid kommande kvartalsbokslut.

Värdet för fastigheterna bedöms med stöd av en kassaflödesmodell med en kalkylperiod om 10 år. Varje enskild hotellfastighets värde utgörs av nuvärdet av det framtida kassaflödet samt restvärdet år 10 diskonterat med marknadens avkastningskrav. Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse för värderingen är den framtida intjäningsförmågan genom hyresutveckling, värdeförändringen i form av förädlingsmöjligheter, fastighetens läge, underhållsskick samt marknadens avkastningskrav.

Byggrätter och andra fastigheter där en kassaflödesvärdering inte är tillämplig, marknadsvärderas i stället utifrån ortsprismetoden.

Externa värderingar genomförs årligen. Det är Pandox långivare som bestämmer, eller i vissa fall medverkar i beslut om, vilken extern värderare som ska användas, vilka hotellfastigheter som ska värderas och när det ska ske. De externa värderingarna är en viktig referenspunkt för Pandox värderingsmodell och uppstår en skillnad mot internt utförd värdering analyseras den för att på så vis utmana modellen och gjorda antaganden. Under 2023 har 90 procent av fastighetsportföljen externvärderats.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i balansräkningen. Rörelsefastigheter däremot redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och nedskrivningar i balansräkningen. Marknadsvärdet för Pandox samtliga fastighetsslag redovisas i informationssyfte bland nyckeltalen och ingår i EPRA NRV-beräkningarna.

! VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Antaganden kassaflöde

Pandox hotellhyresavtal är i huvudsak omsättningsbaserade, med eller utan en kontrakterad minimihyra, vilket betyder att hotelloperatörens omsättning har en direkt påverkan på hyresintäkternas storlek. Vid bedömningen av en hotellfastighets framtida intjäningsförmåga beräknas, utöver ett landspecifikt inflationsantagande, de underliggande intäkterna i operatörens (hyresgästens) verksamhet med beaktande och analys av marknadsläget med fokus på utbud, exempelvis att nya hotell byggs eller att hotell upphör med sin verksamhet. Hur efterfrågan utvecklas från exempelvis fritids-/ affärs-/eller mötessegmenten samt effekter på hotellens beläggning, snittpris och marknadsandelar i sin konkurrentgrupp. Utifrån marknadsanalysen och hotellspecifika bedömningar (exempelvis nyligen genomförda renoveringar) beräknas operatörens intäkter 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 minimiminivå används minimihyresnivån som inbetalning. Med fastighetskostnader avses drift, underhåll, fastighetsskatt, försäkring och tomträttsavgäld.

Antaganden avkastningskrav

Direktavkastningskraven tar sin utgångspunkt i marknadens direktavkastningskrav som i mån av tillgång härletts ur försäljningar av jämförbara hotellfastigheter. I brist på sådan information väger Pandox samman information om historiska hotellfastighetstransaktioner och ortsprismetoden med fokus på hotellfastighetens skick (tekniskt, produktmässigt), läge (ort, mikroläge), utvecklingsmöjligheter (tillbyggnad, utbyggnad, ändamålsenliga ytor) samt operatörens hyresbetalningsförmåga, hyresavtalets konstruktion och längd, hyresgarantier och finansiella kovenanter.

Avkastningskraven har under 2023 ökat på grund av stigande finansieringskostnader.

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

Pandox

►► Not E1, forts

Förändring per geografisk marknad framgår av nedanstående tabeller.

PER GEOGRAFISK MARKNAD 31 DECEMBER 2023

MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Irland	Övriga	Summa
Ingående balans	15 436	3 548	3 575	4 511	13 124	1 380	12 283	3 706	57 563
Förvärv	326	—	—	—	—	4	—	—	330
Investeringar i befintlig portfölj	156	26	38	15	142	36	79	1	493
Utrangeringar/Avyttringar	—	—	—	—	-228	—	—	—	-228
Omklassificeringar	—	467	—	—	—	—	—	—	467
Värdeförändring	-447	43	-73	-83	-407	-2	-331	6	-1 294
Valutakursförändring	—	-21	-237	-13	-31	-3	154	47	-105
Utgående balans	15 470	4 063	3 303	4 430	12 600	1 415	12 185	3 760	57 226

PER GEOGRAFISK MARKNAD 31 DECEMBER 2022

MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Irland	Övriga	Summa
Ingående balans	14 796	3 153	3 308	3 954	11 354	912	11 355	3 383	52 215
Förvärv	—	—	—	—	—	365	—	—	365
Investeringar i befintlig portfölj	248	21	34	13	47	11	49	9	432
Avyttringar	-109	—	—	-17	—	—	—	—	-126
Omklassificeringar	—	—	—	—	878	—	—	—	878
Värdeförändring	501	97	129	214	-156	-6	428	-27	1 180
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**

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

Pandox

2024072900161

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

▸▸ Not E1, forts.

KALKYLANTAGANDEN PER GEOGRAFISKT OMRÅDE 2023

	Verkligt värde, MSEK	Direktavkastningskrav		Diskonteringsränta	
		Intervall, %	Snitt, %	Intervall, %	Snitt, %
Sverige	15 470	4,5–7,3	5,5	6,7–9,5	7,7
–varav Stockholm	*5 670*	*4,5–6,2*	*5,1*	*6,7–8,4*	*7,3*
–varav Göteborg	*2 883*	*4,6–7,3*	*5,1*	*6,8–9,5*	*7,3*
–varav Malmö	*1 400*	*5,2–6,4*	*5,5*	*7,4–8,6*	*7,7*
–varav Övriga Sverige	*5 518*	*5,6–6,6*	*6,1*	*7,8–8,8*	*8,4*
Danmark	4 063	5,2–6,8	5,7	7,2–8,8	7,8
Norge	3 303	5,0–8,3	6,3	7,2–10,5	8,5
Finland	4 430	5,4–10,0	6,1	7,4–12,0	8,1
Tyskland	12 600	5,3–6,9	6,3	7,5–9,1	8,5
Belgien	1 415	6,0–7,1	6,6	8,2–9,4	8,8
Storbritannien, Irland	12 185	5,8–8,0	6,6	8,0–10,2	8,8
Övriga	3 760	5,4–6,9	6,1	7,3–8,9	8,0
Summa	**57 226**	**4,5–10,0**	**6,1**	**6,7–12,0**	**8,2**

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**

►► 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 sammanlankade och därmed kan leda till förandringar i flera parametrar samtidigt.

KÄNSLIGHETSANALYS VERKLIGT VÄRDE

	Förändring	Värdeeffekt 2023, MSEK	Värdeeffekt 2022, MSEK
Direktavkastningskrav	+/– 0,5PP	–4 345 / +5 123	–4 731 / +5 662
Valutakursförändring	+/– 1%	+/-418	+/- 421
Hyresintäkter	+/– 1%	+/-583	+/– 556
Diskonteringsranta [1]	+/–0,5PP	–3 273/+ 3 696	–3 483 / +3 963
Driftnetto [1]	+/– 1%	+/– 547	+/–532

[1] Värdet avser nivå utgång 2023 baserat på 31 omsättningsbaserade hyresavtal utan kontrakterad miniminivå och 84 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. For fasta hyresavtal sker normalt årlig indexering.

Känslighetsanalysen utgår från det förenklade antagandet att en förändring i hyresintäkten är evig.

EFFEKT AV REVPAR-FÖRÄNDRING PER 31 DECEMBER 2023:

Förvaltningsfastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt, MSEK
RevPAR (antag 50/50 split mellan beläggning och pris)	+/– 1%	+/– 27

Hotellfastigheterna innehåller framför allt ytor för hotelländamål vilka är fullt uthyrda (Hyresavtal) alternativt drivs i egen regi (Egen drift) och har en vakansgrad om 0 procent. Andra lokalytor, till exempel kontor och butiker, utgjorde 2023 cirka 1 procent av total fastighetsyta med en vakansgrad om cirka 16 procent. Sammantaget uppgick total vakansgrad i Pandox fastighetsportfölj därmed till cirka 0,2 procent 2023.

Väsentliga åtaganden för investeringar i hotellfastigheter

Vid utgången av det fjärde kvartalet 2023 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 790 MSEK, varav 605 MSEK förväntas genomföras under 2024. Under 2023 har totala investeringar samt underhåll uppgått till cirka 493 MSEK respektive 72 MSEK.

Större pågående och framtida projekt utgörs av Citybox Brussels, Leonardo Royal Hotel Baden-Baden, Leonardo Royal Hotel Frankfurt, Leonardo Hotel Glasgow, Leonardo Galway, Hotel Mayfair Copenhagen, Quality Hotel Luleå, Scandic Go Fridhemsplan, Frich's Hotel Hamar, det gröna investeringsprogrammet samt det gemensamma investeringsprogrammet tillsammans med Scandic.

SPECIFIKATION AV FASTIGHETSINTÄKTER OCH RELATERADE KOSTNADER

MSEK	2023	2022	2021
Hotellhyror			
Fast hyra	226	193	284
Omsättningsbaserad hyra i hyresavtal utan kontrakterad miniminivå	615	636	341
Minimihyra i hyresavtal med kontrakterad miniminivå	1 989	1 786	1 578
Omsättningsbaserad hyra i hyresavtal med kontrakterad miniminivå	661	383	32
Summa hotellhyror	**3 492**	**2 999**	**2 235**
Övriga fastighetsintäkter			
Övrig hyra (lokaler, butiker, mobilmaster etc)	57	53	44
Övriga intäkter (tillagg, stod etc)	141	255	143
Summa övriga fastighetsintäkter	**198**	**308**	**187**
Summa totala fastighetsintäkter	**3 690**	**3 307**	**2 422**
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld) [1]	–291	–245	–218

[1] Exklusive fastighetsadministration och försäkringskostnader

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med verkligt värdemetoden. Förvaltningsfastigheter ar fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. För rörelsefastigheter, dvs fastigheter där Pandox även verkar som hotelloperatör, se not E2. Av nedanstående tabell framgår förändringen av förvaltningsfastigheternas verkliga värde:

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

MSEK	2023	2022
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari)	57 563	52 215
+ Förvärv [1]	330	365
+ Investeringar i befintlig portfölj	493	432
– Utrangering/avyttring	–228	–126
+/– Omklassificeringar [2]	467	878
+/– Värdeforandring	–1 294	1 180
+/– Valutakursforandring	–105	2 619
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (31 december)	**57 226**	**57 563**

[1] Förvärv Best Western Fridhemsplan 326, NH Brussels Louise 4

[2] Omklassificering av en hotellfastighet från rörelsefastigheter.

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

Pandox

2024072900162

E2 RÖRELSEFASTIGHETER

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

De fastigheter som används i Egen drift klassificeras som rörelsefastigheter. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar enligt IAS 16.

Rörelsefastigheterna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

En tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs löpande. Avskrivningstiden uppgår till mellan 3 och 200 år beroende på vilken komponent som avses.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader, linjär avskrivningsmetod tillämpas:

– Stomme	150–200 år
– Tak	50 år
– Fasad	50 år
– Inre ytskikt	20 år
– Installationer	25 år
– Badrum	25 år
– Specialanpassningar	50 år
– Fast inredning	15–25 år
– Markanläggningar	28 år
– Inventarier/inredning	3–25 år

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

KONCERNEN

MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	7 553	7 484
Omklassificering	–48	–1 044
Förvärv	1 246	375
Avyttringar	–392	—
Investeringar	89	75
Nedskrivningar	–84	—
Försäljningar/Utrangeringar	—	–16
Omföring från pågående ny-/ombyggnation	26	50
Omräkningsdifferens	–37	629
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 353**	**7 553**
Ingående avskrivningar	–1 400	–1 170
Omklassificering	216	76
Försäljningar/Utrangeringar	—	16
Årets avskrivningar	–159	–217
Omräkningsdifferens	6	–105
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–1 337**	**–1 400**
Planenligt restvärde byggnader	**7 016**	**6 153**
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	933	1 009
Omklassificering	–55	–213
Förvärv/Avyttringar	–41	52
Omräkningsdifferens	–1	85
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	**836**	**933**
Totalt utgående planenligt restvärde	**7 852**	**7 086**
Pågående arbete rörelsefastighet		
Ingående anskaffningsvärden	220	127
Omklassificering	–49	–170
Investeringar	293	325
Försäljningar/Utrangeringar	—	–3
Omföring från pågående ny-/ombyggnation	–35	–72
Omräkningsdifferens	–8	13
Utgående anskaffningsvärden pågående arbete	**421**	**220**

KONCERNEN

MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
Summa rörelsefastigheter	**8 273**	**7 306**

Det verkliga värdet (marknadsvärdet) på rörelsefastigheterna överstiger anskaffningsvärdet och framgår nedan. För verkligt värde värderingsmetod se not E1.

MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
Marknadsvärde rörelsefastigheter (inkl. inventarier/inredning)	11 813	11 669

EFFEKT AV REVPAR-FÖRÄNDRING PER 31 DECEMBER 2023:

Rörelsefastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt, MSEK
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/– 1%	+/–27 (20)

VÄRDEFÖRÄNDRING RÖRELSEFASTIGHETER, REDOVISAS ENDAST I INFORMATIONSSYFTE

	MSEK
Rörelsefastigheter, ingående balans (1 januari, 2023)	11 669
+ Förvärv	1 246
+ Investeringar i befintlig portfölj	429
– Avyttring	–616
+/– Omklassificeringar[1)]	–467
+/– Värdeförändring	–386
+/– Valutakursförändring	–62
Rörelsefastigheter, utgående balans (31 december, 2023)	**11 813**

[1)] Omklassificering av en hotellfastighet till förvaltningsfastighet.

Väsentliga åtaganden för investeringar i hotellfastigheter

Vid utgången av det fjärde kvartalet 2023 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 810 MSEK, varav 345 MSEK förväntas genomföras under 2024. Under 2023 har totala investeringar samt underhåll uppgått till cirka 429 MSEK respektive –118 MSEK. Se även not E3 för del av investeringar om 429 MSEK som avser inventarier. Större pågående och framtida projekt utgörs av DoubleTree by Hilton Brussels City, Radisson Blu Glasgow och det gröna investeringsprogrammet.

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

Pandox

E3 INVENTARIER OCH INREDNING

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning utrangering eller avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod:
- Maskiner och inventarier 3–15 år

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Moderbolaget

Anläggningstillgångar i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Ingående anskaffningsvärden	1 577	1 354	23	21
Förvärv	—	109	—	—
Avyttringar	–41	—	—	—
Investeringar	47	32	0	1
Omföring från pågående arbete	9	23	—	—
Försäljningar/utrangeringar	–1	–49	—	—
Omklassificeringar	–174	–5	—	1
Omräkningsdifferenser	2	113	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 419**	**1 577**	**23**	**23**
Ingående avskrivningar	–894	–773	–9	–5
Årets avskrivningar	–115	–105	–3	–4
Försäljningar/utrangeringar	1	49	—	—
Omklassificeringar	167	2	—	—
Omräkningsdifferenser	2	–67	—	—
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–839**	**–894**	**–12**	**–9**
Planenligt restvärde	**580**	**683**	**11**	**14**

E4 KUNDFORDRINGAR

Består av hyresfordringar inom Hyresavtal och kundfordringar inom Egen drift. Per 31 december 2023 uppgick totala hyres- och kundfordringar till 445 (600) MSEK. Inga rabatter på hotellhyror har givits.

E5 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Kapitalförsäkring	28	26	28	26
Förskottsbetald ersättning för marknyttjande	5	5	—	—
Övriga långfristiga fordringar	44	57	—	—
Summa	**77**	**88**	**28**	**26**

E6 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Förutbetalda kostnader	195	111	90	9
Upplupna hyresintäkter	453	476	—	—
Summa	**648**	**587**	**90**	**9**

E7 TILLGÅNGAR SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING

KONCERNEN

MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
Tillgångar		
Inkråmsöverlåtelse Hotel Pomander	71	—
Rörelsefastigheten InterContinental Montreal	—	474
Tillgångar klassificerade som innehav för försäljning	**71**	**474**

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

Pandox

2024072900163

F Operativa skulder

F1 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Förskottsbetalda hyror	231	216	—	—
Upplupna räntekostnader	184	63	33	–11
Upplupen fastighetsskatt	6	7	—	—
Upplupna personalkostnader	111	80	31	29
Övriga förutbetalda intäkter	77	53	—	—
Upplupna fastighetskostnader	34	26	—	—
Övriga upplupna kostnader	278	163	—	—
Övrigt	29	84	21	13
Summa	**950**	**643**	**85**	**31**

F2 AVSÄTTNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i rapporten över finansiell ställning när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen.

Vid försäljning av fastigheter där det förekommer hyresgarantier nuvärdesberäknas det sannolika utflödet av garantiutbetalningar och redovisas som avsättning. Tvister kan uppkomma som en del av den löpande verksamheten men inget väsentligt har påverkat koncernens finansiella ställning.

Moderbolaget

I moderbolagets balansräkning redovisas avsättningar under egen rubrik. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget lättnadsregeln i RFR2 som innebär att IFRS 9 Finansiella instrument inte tillämpas. Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag och redovisas som ansvarsförbindelser. Om det föreligger ett åtagande för moderbolaget redovisas istället det finansiella garantiavtalet som en avsättning.

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Redovisat värde vid periodens ingång	77	96	73	91
Avsättningar som gjorts under perioden	35	9	30	9
Belopp som tagits i anspråk under perioden	–37	–28	–34	–27
Redovisat värde vid periodens utgång	**75**	**77**	**69**	**73**
– varav långfristig del av avsättningarna	40	37	34	33
– varav kortfristig del av avsättningarna	35	40	35	40

Avsättningarna utgörs av avsättning till pension, avsattning till incitamentsprogram samt avsättning till byggnadsinventarier.

Ingående avsättning uppgick för pensioner till 33 (31) MSEK, för incitamentsprogram till 40 (60) MSEK och övrigt till 4 (5) MSEK.

Årets förändring uppgick för pensioner till 1 MSEK, för incitamentsprogram till –5 MSEK, och för byggnadsinventarier och övrigt till 2 MSEK.

Utgående avsättning 34 (33) MSEK pensionsavsättningar, 35 (40) MSEK incitamentprogram samt 6 (4) avseende byggnadsinventarier och övrigt.

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

Pandox

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	2023	2022	2023	2022
Ställda säkerheter till kreditinstitut				
För egna skulder ställda säkerheter, fastigheter	32 143	33 266	—	—
Deposition bank	9	9	—	—
Garantier för anställda	28	26	28	26
Summa ställda säkerheter	**32 180**	**33 300**	**28**	**26**
Eventualförpliktelser				
Borgensförpliktelser för dotterföretag	—	—	24 325	25 535
Summa eventualförpliktelser	**—**	**—**	**24 325**	**25 535**

Fastighetsinteckningarna är ställda som säkerhet för banklån, ovan angivna belopp avser utestående banklån för vilka säkerheter ställts ut. Garantier för anställda avser garantier för tecknade kapitalförsäkringar för fem personer.

Eventualförpliktelser utgörs i huvudsak av bankgarantier utställda för dotterbolagens räkning.

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

Pandox

2024072900164

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	2023	2022	2023	2022
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter	31	19	5	3
Ränteintäkter dotterföretag	—	—	1 095	516
Utdelning	—	—	1 016	—
Realisationsresultat vid avyttring av dotterföretag	—	—	–45	1 847
Valutakurseffekter avseende interna lån	—	—	361	483
Summa finansiella intäkter	**31**	**19**	**2 432**	**2 849**
Finansiella kostnader				
Räntekostnader, lån värderade till upplupet anskaffningsvärde	–1 974	–863	–412	–174
Räntenetto räntederivat värderade till verkligt värde	608	–30	595	–18
Räntekostnader dotterföretag	—	—	–422	–81
Nedskrivning aktier i dotterföretag	—	—	–7	–7
Övriga finansiella poster	–132	–129	13	–391
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	–108	–95	—	—
Summa finansiella kostnader	**–1 606**	**–1 117**	**–234**	**–671**

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

Pandox™

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 räntenisk sker med uppdelning av räntekostnader respektive värdeförändringar på separata rader. För ekonomisk säkring av prognostiserade räntefloden från upplåning till rörlig ränta används ränteswappar där företaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Ränteswappar varderas till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden. Orealiserade forandringar 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 värdefluktuationer i företagets resultat- och balansräkning samt kassaflöde. Pandox är främst exponerad mot finansiella risker såsom ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, valutarisk och kreditrisk. Pandox finanspolicy är ett övergripande ramverk för hantering av finansiella risker i koncernen med syfte att ange riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Pandox koncernen skall bedrivas, definiera finansiella risker och hur dessa skall begränsas, fastställa ansvarsfördelning och administrativa regler samt fungera som vägledning i det dagliga arbetet för CFO och Treasury. Finanspolicyn utvärderas och fastställs av styrelsen på årsbasis samt revideras vid behov.

Låneavtalen med kreditinstituten är ofta villkorade av att koncernen och dotterbolagen uppfyller vissa på förhand fastställda nyckeltal och villkor. Utöver detta finns det vissa särskilda förbehåll och begränsningar i låneavtalen avseende ytterligare skuldsättning, garantiåtaganden och pantsättningar, väsentlig ändring av verksamheten samt förvärv och avyttringar, med mera. Pandox har en geografiskt diversifierad långivarbas bestående av 14 nordiska och internationella banker, samt AMF Tjänstepension AB. Kortfristiga kreditfaciliteter med en löptid mindre än ett år uppgår till 8 760 MSEK. Konstruktiva diskussioner om refinansiering pågår. Pandox finansiella kovenanter utgörs på koncernnivå av belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Räntebärande skulder och krediter

Per den 31 december 2023 uppgick krediter till 35 337 MSEK. Outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter uppgick till 2 378 MSEK och emitterad volym under företagscertifikatprogrammet uppgick till 816 MSEK.

Pandox har ett svenskt företagscertifikatprogram med ett rambelopp om totalt 5 000 MSEK. Programmets syfte är att sänka finansieringskostnaderna samt därutover diversifiera finansieringsstrukturen. Emitterade företagscertifikat backas till fullo upp av existerande långfristiga ej utnyttjade kreditfaciliteter.

SKULDÖVERSIKT OCH OUTNYTTJADE KREDITER 31 DECEMBER 2023

MSEK	Förfallodag	Räntebas	Total kredit	Utnyttjat belopp	Outnyttjat belopp
Banklån	0–5 år	Rörlig	29 563	29 563	0
Revolverande kreditfaciliteter	0–3 år	Rörlig	5 774	2 580	3 194
Företagscertifikat	0–1 år	Fast	—	816	–816
Summa kreditfaciliteter	—	—	35 337	32 960	2 378

Pandox rante- och kapitalbindning förhåller sig på total nivå enligt nedan.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Genomsnittlig räntebindningstid, år	Genomsnittlig ränta, %	Kapitalbindning, år
2023	3,9	4,2	2,3
2022	2,7	3,2	1,7

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

Pandox

2024072900165

►► Not G2, forts.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att det verkliga värdet och framtida kassaflöden påverkas av förändringar i marknadsräntor genom löpande räntekostnader för lån och derivatinstrument, samt genom marknadsvärdesförändringar i derivatinstrument. Ränteriskstrategin utgörs av en kombination av kort och lång räntebindningstid där ränteswapar används för att åstadkomma önskad räntebindningstid. Ränteriskstrategin tar hänsyn till bolagets aggregerade tillgångar och skulder inklusive derivat. Ränteriskstrategin uttrycks som en normportfölj som definierar risklimiter och maximalt avvikelsemandat för respektive löptid. Pandox ränte- och kapitalbindning förhåller sig på total nivå enligt nedan.

FÖRFALLOSTRUKTUR AVSEENDE RÄNTEBINDNING 31 DECEMBER 2023

	Total räntebindning		Räntebindning derivat		
Löptid (MSEK)	Belopp [1]	Andel, %	Volym	Andel, %	Genomsnitts-ränta derivat %
0–2 år	9 981	30%	1 526	6%	–0,3
2–4 år	6 789	21%	6 789	28%	0,4
4–6 år	8 644	26%	8 644	35%	1,0
6–8 år	3 358	10%	3 358	14%	1,2
8–10 år	4 188	13%	4 188	17%	3,7
>10 år	—	—	—	—	—
Summa	32 960	100%	24 504	100%	1,2

[1] Andel av kredit som har en räntebindning som förfaller under perioden.

FÖRFALLOSTRUKTUR AVSEENDE RÄNTEBINDNING 31 DECEMBER 2022

	Total räntebindning		Räntebindning derivat		
Löptid (MSEK)	Belopp [1]	Andel, %	Volym	Andel, %	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.

KÄNSLIGHETSANALYS AVSEENDE RÄNTEFÖRÄNDRINGAR FÖR 2023 RESPEKTIVE 2022

Nedanstående tabell visar förändringen i olika scenarier.

	2023		2022	
	Förändring	Resultat före värdeförändringar, MSEK	Förändring	Resultat före värdeförändringar, MSEK
Nuvarande räntebindning förändrat räntelage, med derivat	+/–1%	–/+75	+/–1%	–/+120
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, utan derivat	+/–1%	–/+320	+/–1%	–/+330
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/–1%	+/–1 067	+/–1%	+/–698

Ovanstående är resultateffekten vid specifika ränteförändringar som efter justering för skatt leder till samma nominella effekt på eget kapital. Derivat redovisas löpande till verkligt värde i rapport över finansiell ställning, och värdeförändringen som inte är kassaflödespåverkande redovisas i årets resultat.

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

Pandox

►► 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 eget kapital. De utländska verksamheterna har i huvudsak både intäkter och kostnader i lokal valuta vilket gör att valutaexponering till följd av löpande flöden är begränsad.

Lån och fastighetsinvesteringar till marknadsvärdering fördelar sig på olika valutor enligt nedan.

BELÅNINGSGRAD OCH LÅN I RESPEKTIVE VALUTA 31 DECEMBER 2023

MSEK[1]	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Totalt	Andel, %	Ränta, %[2]
Summa räntebärande skulder	**6 781**	**2 049**	**15 712**	**547**	**0**	**1 109**	**6 762**	**32 960**	**100%**	**4,2%**
Andel förfall i valuta, %	20,6	6,2	47,7	1,7	0	3,4	20,5	100,0	—	—
Genomsnittlig ränta %	3,2	3,9	3,6	4,5	0	5,8	6,3	4,2	—	—
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,5	1,3	3,9	0,2	0,0	4,7	4,3	3,9	—	—
Verkligt värde fastigheter	15 470	4 063	31 396	957	631	3 303	13 219	69 039	—	—

BELÅNINGSGRAD OCH LÅN I RESPEKTIVE VALUTA 31 DECEMBER 2022

MSEK[1]	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Totalt	Andel, %	Ränta, %[2]
Summa räntebärande skulder	**6 628**	**2 090**	**17 356**	**527**	**293**	**1 218**	**5 853**	**33 964**	**100%**	**3,2%**
Andel förfall i valuta, %	19,5	6,2	51,1	1,6	0,9	3,6	17,2	100,0	—	—
Genomsnittlig ränta %	3,6	3,0	2,5	3,6	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	—	—

[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 2023, MILJONER I LOKAL VALUTA

	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Totalt SEK
Tillgångar	**18 005**	**3 687**	**2 711**	**82**	**100**	**3 362**	**1 294**	**73 208**
Varav Finansiella tillgångar	*1 557*	*929*	*121*	*1*	*8*	*4*	*32*	*2 826*
Skulder	**17 388**	**939**	**1 386**	**52**	**12**	**2 999**	**593**	**43 483**
Varav Finansiella skulder	*13 272*	*574*	*1 075*	*46*	*3*	*1 042*	*465*	*33 582*
Effekt på resultat (MSEK) +/–10% växelkurs	—	+/-12	+/-1	+/-0	+/-15	+/-4	+/-154	+/-186
Effekt på finansiella tillgångar och skulder (MSEK) +/–10% växelkurs	—	+/-52	-/+1 059	-/+54	-/-4	-/+102	-/+552	-/+1 711

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PER VALUTA 31 DECEMBER 2022, MILJONER I LOKAL VALUTA

	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Totalt SEK
Tillgångar	**19 387**	**3 514**	**2 860**	**82**	**181**	**3 453**	**1 218**	**75 217**
Varav Finansiella tillgångar	*2 941*	*824*	*232*	*2*	*16*	*13*	*25*	*4 693*
Skulder	**17 091**	**915**	**1 414**	**53**	**61**	**3 010**	**666**	**44 284**
Varav Finansiella skulder	*12 521*	*575*	*1 102*	*47*	*42*	*1 065*	*531*	*34 299*
Effekt på resultat (MSEK) +/–10% växelkurs	—	+/-25	+/-65	+/-1	+/-8	+/-20	+/-35	+/-154
Effekt på finansiella tillgångar och skulder (MSEK) +/–10% växelkurs	—	+/-37	-/+951	-/+50	-/+20	-/+111	-/+637	-/+1 732

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

2024072900166

►► 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 3 146 (4 489) MSEK, och är fördelad enligt nedanstående tabell.

Refinansieringsrisk är risken att ett företag inte kan erhålla finansiering eller att finansiering endast kan erhållas till avsevärt ökade kostnader. Lånens förfallotider ska, i syfte att minska refinansieringsrisken, fördelas jämnt över tiden för att minska risken att en stor andel lån omsätts vid en och samma tidpunkt.

MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
Likvida medel	769	1 630
Outnyttjade kreditlöften	2 378	2 859
Total likviditetsreserv	**3 146**	**4 489**

Förfallostruktur på finansiella skulder framgår av nedanstående tabell. Räntor beräknat enligt gällande villkor vid respektive tidpunkt.

FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELLA SKULDER 31 DECEMBER 2023, MSEK

Förfall	Övriga skulder[3]	Krediter[2]	Ränta, lån och derivat[1]
2024	—	8 760	350
Förfall 0–1 mån	*333*	—	—
Förfall 1–3 mån	—	*744*	—
Förfall 3–12 mån	—	*8 016*	—
2025	—	12 577	414
2026	—	4 885	185
2027	—	285	14
2028	—	8 831	423
Summa	**333**	**35 337**	**1 386**

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**

[1] Beräkning baserad på utgående balans respektive år, och aktuella räntor per samma datum och en implicerad årlig räntekostnad för de olika förfallsperioderna.

[2] Exklusive kontraktuell amortering. Inklusive outnyttjat belopp. Kontraktuell amortering uppgick till 395 (516) MSEK.

[3] Leverantörsskulder och övriga finansiella skulder förfaller normalt till betalning inom 30 dagar och har därmed klassificerats enligt 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 med väletablerade, stabila och solida hyresgäster, vilket minskar kreditrisken på kundfordringarna. En ytterligare faktor som reducerar den potentiella kreditrisken är Pandox operativa beredskap som innebär att vid behov snabbt kan ta över den operativa verksamheten i fastigheten och på så sätt säkra kassaflödet. Uthyrningsgraden i Pandox helägda fastighetsportfölj uppgick till 99,8% procent och de vakanta ytorna utgjordes av butiks- och kontorslokaler. Reserveringar för osäkra kundfordringar sker individuellt, dvs varje enskilt kundsaldo analyseras i reskontran.

Kapitalhantering

Pandox finansiella ställning följs i första hand upp baserat på belåningsgrad – mål 45–60 procent. Den interna uppföljningen av finansiell ställning fokuserar inte på eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid utgången av 2023 till 46,6 (46,7) procent.

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

Pandox

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

Pandox

2024072900167

►► Not G3, forts.

VERKLIGA VÄRDEN PÅ FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

31 DECEMBER 2023, MSEK	Kategori	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat
Övriga långfristiga fordringar		77	—	—
Hyres- och kundfordringar		445	—	—
Derivat	Nivå 2	—	1 535	—
Likvida medel		769	—	—
Summa finansiella tillgångar		**1 291**	**1 535**	—
Långfristiga räntebärande skulder		24 190[1)]	—	—
Derivat	Nivå 2	—	479	—
Kortfristiga räntebärande skulder		8 580[1)]	—	—
Leverantörsskulder		333	—	—
Summa finansiella skulder		**33 103**	**479**	—

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		600	—	—
Derivat	Nivå 2	—	2 374	—
Likvida medel		1 630	—	—
Summa finansiella tillgångar		**2 318**	**2 374**	—
Långfristiga räntebärande skulder		17 888[1)]	—	—
Derivat	Nivå 2	—	114	—
Kortfristiga räntebärande skulder		15 983[1)]	—	—
Leverantörsskulder		314	—	—
Summa finansiella skulder		**34 185**	**114**	—

1) Upplåggningskostnader om 189 (93) 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.

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

Pandox

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 46 under avsnitt "Pandox och kapitalmarknaden".

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital består av kapital som är tillskjutet av Pandox ABs ägare i form av nyemission och aktieägartillskott.

Omräkningsreserv

Omräkningsreserven innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i. Koncernen presenterar sina finansiella rapporter i miljoner svenska kronor.

Omvärderingsreserv

Omvärderingsreserven innehåller verkligt värde förändringar som uppstår vid omklassificering av hotellfastigheter mellan Pandox två affärssegment, Egen drift och Hyresavtal.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

Balanserade vinstmedel består av upparbetade vinstmedel från tidigare år, inklusive årets resultat.

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av förvaltningsfastigheter, samt minontetens andel av Årets resultat och Övrigt totalresultat minskat med minoritetens utdelning.

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 4,00 (2,50) SEK per aktie, totalt cirka 735 (460) MSEK.

Data per aktie

Genomsnittligt antal aktier för beräkning av resultat per aktie uppgår till 183 849 999. Årets resultat efter skatt per aktie uppgår till -3,18 kr (-585 000 000/183 849 999).

AKTIEKAPITALETS UTVECKLING

		Förändring i antal aktier		Antal aktier efter transaktionen			Aktiekapital, SEK	
År	Händelse	B	A	B	A	Totalt	Förändring	Totalt
1994	Bildande	2 500	—	2 500	—	2 500	150 000	150 000
1995	Nyemission	1 250 000	—	1 252 500	—	1 252 500	75 000 000	75 150 000
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.

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

Pandox

2024072900168

G5 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNG OCH LEASINGSKULD

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Pandox tillämpar lättnadsreglerna avseende leasingavtal där den underliggande tillgången har ett lågt värde samt leasing på maximalt 12 månader ej medtas. Leasingavgiften fördelas mellan amortering och betalning av ränta samtidigt som de leasingavgifterna som tidigare redovisats som externa kostnader ersätts av avskrivningskostnader på nyttjanderätterna. För beräkning av nyttjanderättstillgången och leasingskulden tillämpar Pandox en bedömd finansieringskostnad i lokal valuta utifrån de olika leasingavtalens löptider.

Pandox inkluderar tre balansposter i balansräkningen: nyttjanderättstillgång samt långfristig leasingskuld och kortfristig leasingskuld. I resultaträkningen redovisas den finansiella komponenten i finansnettot på raden "Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar".

När tillämpligt används den implicita räntan utifrån avtal och för övriga nyttjanderättstillgångar har marginallåneräntan använts. Räntespannet är mellan 1,29 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. Pandox har tomträtts- eller andra hyresavtal för mark i andra länder än Sverige. Dessa avtal är strukturerade på olika sätt, men förlängs vanligtvis och utifrån det bedöms att dessa avtal hanteras på samma sätt som svenska tomträtter.

Lokaler redovisas till diskonterade värden i balansräkningen som en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld. I resultaträkningen skrivs nyttjanderättstillgången av över avtalstiden och betalning som sker till hyresvärd/leasinggivare redovisas dels som amortering på leasingskulden, dels som räntekostnad i resultaträkningen. För lokaler är förlängningsoption tillämplig, men då dessa inte bedömts väsentliga har de inte medräknats i leasingperioden. Totala leasingkostnader som ej inräknas inom ramen för IFRS 16, inklusive lågvärdesleasing och korta leasingavtal uppgår till oväsentliga belopp. Även eventuella rörliga delar uppgår till oväsentliga belopp varför inte heller anges separat.

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

MSEK	Tomträtter	Lokaler	Fordon	Övrigt	Totalt
Ingående balans 1 januari 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**

MSEK	Tomträtter	Lokaler	Fordon	Övrigt	Totalt
Ingående balans 1 januari 2023	**3 014**	**199**	**3**	**2**	**3 218**
Nya avtal/investeringar	—	—	2	—	2
Ändrad leasingavgift, löptid eller ränta	–351	—	—	—	–351
Avyttringar och utrangeringar	–9	—	—	–1	–10
Avskrivningar	—	–28	–2	–1	–31
Valutakursdifferenser	18	1	0	1	20
Utgående balans 31 dec 2023	**2 672**	**172**	**3**	**1**	**2 848**

LEASINGSKULDER

MSEK	31 Dec 2023	31 Dec 2022
Kortfristiga	30	31
Långfristiga	2 826	3 192
Summa leasingskulder	**2 856**	**3 223**

REDOVISADE BELOPP I RESULTATRÄKNINGEN

MSEK	2023	2022
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar [1]	–108	–95
Avskrivningar avseende nyttjanderättstillgångar – inom kostnader Egen drift samt central administration	–31	–31

[1] Varav erlagd tomträttsavgäld uppgår till 100 (89) MSEK.

Totalt kassaflöde under året hänförligt till nyttjanderättstillgångar uppgår till cirka 139 (126) MSEK.

LÖPTIDSANALYS LEASINGSKULDER 2023

	Förväntas att regleras inom								
	Mindre än 6 månader	Mellan 6 och 12 månader	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 3 år	Mellan 3 och 4 år	Mellan 4 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde leasingskuld
Leasingskulder	13	17	28	26	21	21	2 729	2 856	2 856

LÖPTIDSANALYS LEASINGSKULDER 2022

	Förväntas att regleras inom								
	Mindre än 6 månader	Mellan 6 och 12 månader	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 3 år	Mellan 3 och 4 år	Mellan 4 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde leasingskuld
Leasingskulder	14	18	29	27	25	21	3 090	3 223	3 223

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

Pandox™

H Koncernstruktur

H1 ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

MODERBOLAGET

MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
Ingående anskaffningsvärden	8 925	8 969
Förvärv	2 113	474
Lämnade aktieägartillskott	2 736	37
Avyttrade dotterföretag	–1	–555
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	**13 773**	**8 925**
Ingående nedskrivningar	–1 494	–1 487
Nedskrivning	–51	–7
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–1 546**	**–1 494**
Utgående balans	**12 227**	**7 431**

Aktier i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Pandox AB har 34 direktägda företag enligt nedan tabell och äger genom dessa ytterligare 189 företag. Fullständig förteckning över samtliga andelar i dotterföretag finns tillgänglig hos Pandox AB. Totalt äger koncernen 71 bolag i Sverige, 39 i Tyskland, 22 i Nederländerna, 19 i Norge, 17 i Finland, 17 i Storbritannien, tretton i Belgien, tolv i Danmark, fem i Kanada, fyra på Irland, tre i Österrike samt ett i Schweiz.

Direktägda dotterföretag	Org. nr.	Säte	Antal aktier	Andel kapital/röster
HOTAB Förvaltning AB	556475-5592	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox Förvaltning AB	556097-0815	Stockholm, Sverige	5 500	100
Hotab 6 AB	556473-6352	Stockholm, Sverige	1 000	100
Fastighets AB Grand Hotell i Helsingborg	556473-6329	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox Fastighets AB	556473-6261	Stockholm, Sverige	1 000	100
Fastighets AB Stora Hotellet i Jönköping	556469-4064	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox Belgien AB	556495-0078	Stockholm, Sverige	1 000	100
Hotellus Holding AB	556475-9446	Stockholm, Sverige	1 000	100
Fastighets AB Hotell Kramer	556473-6402	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox Luxemburg AB	556515-9216	Stockholm, Sverige	10 000	100
Pandox i Halmstad AB	556549-8978	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox i Borås AB	556528-0160	Stockholm, Sverige	1 000	100
Hotellus Mellansverige AB	556745-4656	Stockholm, Sverige	100 000	100
Grand i Borås Fastighets AB	556030-7083	Stockholm, Sverige	6 506	100
Hotellus International AB	556030-2506	Stockholm, Sweden	7 480 000	100
Hotellus Östersund AB	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

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

Pandox

2024072900169

►► Not H1, forts.

Direktägda dotterföretag, forts.	Org. nr	Säte	Antal aktier	Andel kapital/röster
Pandox Operations AB	556980-3207	Stockholm, Sverige	50 000	100
Pandox i Malmö AB	556704-3723	Malmö, Sverige	1 000	100
Hotellus Denmark A/S	28970927	Danmark	5 000	100
Le Nouveau Palace SA	0423.048.375	Belgien	3 000	99,97[1]
Immo Hotel BCC NV	0535.679.926	Belgien	68 070	100
Pandox Royale SA	0476.704.322	Belgien	68 808	99,99[2]
Pandox Belgium NV	0890.427.732	Belgien	100 000	99,99[3]
Pandox RMC BVBA	0552.929.692	Belgien	1 000	99,00[4]
Tenzing Holding BV	70144427	Nederländerna	1	100
Convention Hotel International AG	CHE-101.458.856	Schweiz	14 000	100
Pandox Peak Ltd	14593162	Storbritannien	1 001	100

[1] Le Nouveau Palace SA ägs till 0,03 procent av Hotellus International AB, vilket är helägt av Pandox AB (publ).
[2] Pandox Royale SA ägs till 0,01 procent av Hotellus International AB, vilket är helägt av Pandox AB (publ).
[3] Pandox Belgium NV ägs till 0,01 procent av Hotellus International AB, vilket är helägt av Pandox AB (publ).
[4] Pandox RMC BVBA ägs till 1 procent av Hotellus International, vilket är helägt av Pandox AB (publ).

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

Pandox

I Kassaflödesanalys

I1 SPECIFIKATION ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Likvida medel består av bankmedel. Pandox redovisar kassaflödesanalysen enligt den indirekta metoden. Vid indirekt metod är utgångspunkten årets resultat före skatt och justeringar görs för resultatposter som inte är kassaflödespåverkande och för förändringar i rörelsekapital. Vid förvärv eller försäljning av bolag redovisas endast kassaförändringen. I kassaflödet från finansieringsverksamheten redovisas kassatransaktioner till följd av företagets finansiering.

KONCERNEN

MSEK	2023	2022
Förvärv av hotellfastigheter och andra affärsenheter		
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	312	365
Rörelsefastigheter	1 153	537
Uppskjuten skattefordran	—	11
Kortfristiga fordringar	23	12
Likvida medel	62	64
Summa tillgångar	**1 550**	**989**
Uppskjuten skatt	—	30
Kortfristiga skulder	105	19
Summa skulder	**105**	**49**
Köpeskilling:		
Utbetald köpeskilling	1 527	965
Avgår Likvida medel i den förvärvade verksamheten	–62	–64
Påverkan på likvida medel	**1 465**	**901**
Avyttring av dotterföretag och andra affärsenheter		
Avyttrade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	228	132
Kortfristiga fordringar	474	1
	702	**133**
Uppskjuten skatt	—	1
Kortfristiga skulder	—	4
Summa skulder	**—**	**5**
Försäljningspris:		
Erhållen köpeskilling	894	124
Påverkan på likvida medel	**894**	**124**

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten:

LÅN TILL KREDITINSTITUT

MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
Ingående balans	33 871	32 624
Kassafloden	–1 224	–791
Valutakursdifferenser	123	2 038
Utgående balans skulder	**32 770**	**33 871**

Övriga poster som inte ingår i kassaflödet

MSEK	2023	2022
Periodisering av upplaggningskostnader för lån	90	76
Avsattningar	–2	–18
Förvarvsrelaterade poster	—	—
Kapitaliserad ranta	123	–1
Nedskrivningar	—	—
Omrakningsdifferenser	–162	94
Ovrigt	–9	–6
Summa övriga poster som inte ingår i kassaflödet	**40**	**145**

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

Pandox

2024072900170

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 upprättade enligt uppställningsscheman i ÅRL. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs framst 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. Vardet på aktier i dotterföretag prövas om en indikation om ett nedskrivningsbehov föreligger.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i Resultaträkning för moderbolag.

Redovisning av leasingavtal

Leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden. Nyttjanderätt och leasingskuld redovisas därmed inte i balansräkningen.

J2 KORT- OCH LÅNGFRISTIGA SKULDER MODERBOLAGET

MODERBOLAGET

MSEK	2023	2022
Skulder till kreditinstitut som förfaller inom ett år	1 994	1 256
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett–fyra år	5 720	6 036
Skulder till kreditinstitut som förfaller från fem år och senare	—	—
Summa kort och långfristiga skulder[1)]	**7 714**	**7 292**

1) Upplåggningskostnader om –18 (–23) MSEK har reducerat den räntebärande skulden i balansräkningen.

J3 VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står:

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

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare, 4,00 SEK per aktie	735 399 996
Överföres i ny räkning	12 109 891 844
SEK	**12 845 291 840**

J4 BOKSLUTSDISPOSITIONER MODERBOLAGET

MODERBOLAGET

MSEK	2023	2022
Koncernbidrag	354	24
Förändring obeskattade reserver	–2	–1
Summa bokslutsdispositioner	**352**	**23**

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

Pandox

K Händelser efter balansdagen

K1 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Pandox AB (publ) har under 2024 ingått avtal om avyttring av DoubleTree by Hilton Montreal i Kanada. Försäljningen avser både hotellfastigheten och hotelldriften med ett transaktionspris om cirka 80 MCAD. Frånträde planeras ske i det andra kvartalet 2024.
I övrigt har det inte skett några händelser eller transaktioner av betydelse efter den 31 december 2023 som påverkar de lämnade finansiella rapporterna för Pandoxkoncernens verksamhetsår 2023.

L Närståendetransaktioner

L1 NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Närstående bolag definieras som de i Pandoxkoncernens ingående dotterföretag samt bolag där närstående fysiska personer har ett bestämmande, gemensamt bestämmande eller betydande inflytande. Som närstående personer räknas styrelsemedlemmar, personer i ledande befattningar samt nära familjemedlemmar till sådana. Det är tre huvudägare av Pandox AB, Eiendomsspar Sverige A/S, Christian Sundt AB och Helene Sundt AB. Moderbolaget har närstående relation med sina dotterföretag. Intressekonflikter rörande styrelsen för Pandox hanteras innan varje styrelsemöte genom att analysera om någon beslutspunkt på agendan skulle kunna innebära en intressekonflikt. Om så är fallet anges det i styrelseprotokollet hur den aktuella intressekonflikten hanteras, t.ex. att en styrelseledamot förklarar sig jävig och därmed inte deltar under aktuell diskussions- eller beslutspunkt.

I ett mindre antal av dotterföretagens kreditavtal förekommer vissa restriktioner avseende utdelningar. Information om ersättningar till nyckelpersoner i ledande positioner återfinns i not C7. Information om dotterföretag återfinns i not H1.

Koncerninterna transaktioner sker till marknadsmässiga villkor. Transaktionerna består av utfördelning av centrala administrationskostnader, räntor avseende finansiella fordringar och skulder.

Eiendomsspar AS äger 5,1 procent av 22 fastigheter i Tyskland och 9,9 procent av ytterligare en hotellfastighet i Tyskland, vilka förvärvades av Pandox under 2015, 2016 och 2019. Pandox har ett förvaltningsavtal avseende Pelican Bay Lucaya Resort på Bahamas, som ägs av närstående till Helene Sundt AS respektive CGS Holding AS. Under perioden januari–december 2023 uppgick intäkterna från Pelican Bay Lucaya till 0,2 (0,8) MSEK.

Moderbolaget

Moderbolagets arvode för centrala administrativa tjänster från koncernföretag uppgick under året till 112 (77) MSEK. Inga övriga inköp har skett mellan moderföretaget och dess koncernföretag.

TRANSAKTIONER MELLAN MODERBOLAGET OCH NÄRSTÅENDE

Moderbolaget MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
Centrala administrationskostnader	112	77
Ränteintäkter från dotterföretag	1 095	516
Utdelning från dotterföretag	1 016	—
Räntekostnader till dotterföretag	–422	–81
Fordringar på närstående	12 456	15 330
Skulder till närstående	3 215	3 631
Erhållna koncernbidrag	458	331
Lämnade koncernbidrag	–104	–307

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

Pandox

2024072900171

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 2023.

Stockholm den 6 mars 2024

Christian Ringnes
Ordförande

Jon Rasmus Aurdal
Styrelseledamot

Jeanette Dyhre Kvisvik
Styrelseledamot

Ann-Sofi Danielsson
Styrelseledamot

Jakob Iqbal
Styrelseledamot

Ulrika Danielsson
Styrelseledamot

Bengt Kjell
Styrelseledamot

Liia Nõu
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 6 mars 2024.

PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

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

Pandox

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Pandox Aktiebolag (publ), org. nr 556030-7885

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Pandox AB (publ) för år 2023 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 94–130. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 91 till 175 i detta dokument. Vår revision inkluderar inte de sidor som inte omfattas av de här uppräknade, till vilka hänvisning finns i förvaltningsberättelsen eller andra delar av den formella årsredovisningen.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också 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 69 039. Koncernens verksamhet är att äga och hyra ut hotellfastigheter till välkända hotelloperatörer under långa omsättningsbaserade hyresavtal med delade investeringar. När förutsättningar för en lönsam hyresrelation saknas kan Pandox välja att driva hotell i egen regi. Övergripande har hotellmarknaden varit stark under 2023. Genom detta har andelen hyror som varit omsättningsbaserade ökat till 37% (under 2022 ca 33%). Genom en stark hotellmarknad har även egen drift ökat till 46% av omsättningen (under 2022 ca 42%). Som ett resultat av detta har vårt främsta fokus i revisionen, och även våra särskilt betydelsefulla områden, varit värdering av hotellfastigheter som redovisas till verkligt värde (förvaltningsfastigheter), och värdering av omsättningsbaserade hyror. Vi har även haft ett särskilt fokus på bl a finansiering och finansiella kovenanter, investeringar, förvärv och värdering av kundfordringar och bedömning av risk för tvister relaterade till hyresgäster.

Vår revision omfattar granskning av samtliga väsentliga bolag inom koncernen. Revisionen täcker in verksamheten i 12 länder och vi har bl a genomfört följande aktiviteter:

- Gemensam granskning av värdering av hotellfastigheterna med tillhörande process för att fastställa redovisat värde;
- Granskning av intern kontroll över finansiell rapportering, rutiner och processer utifrån bedömda risker;
- Bedömt och diskuterat bokslutet 30 juni 2023 med företagsledning och revisionsutskott;
- Översiktligt granskat bokslutet 30 september 2023 i syfte att avge översiktlig granskningsrapport; och
- Granskning av årsbokslut och slutliga revisionsinsatser för att avge denna revisionsberättelse avseende årsredovisningen i moderbolaget och koncernen samt i förekommande fall andra legala enheter. I anslutning till detta utförs också granskningsinsatser för att avge vårt yttrande avseende efterlevnad av riktlinjer för ledande befattningshavare.

Granskningen utförs antingen av koncernrevisionsteamet eller av lokala revisionsteam som vanligtvis tillhör PwC-nätverket. När ett annat revisionsteam deltar i granskningen utfärdas specifika instruktioner hänförligt till koncernrevisionen och utfört arbete sker även i enlighet med lokala revisionskrav i respektive land avseende den lagstadgade revisionen. Utöver detta har huvudansvarig revisor och medrevisor under året genomfört besök och möten med verksamheter i Storbritan-

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

20240729001172

nien och Tyskland. Detta har skett i syfte att skapa en förståelse för verksamheten i besökta enheter och förstå rutiner och kontroller för att utvärdera efterlevnaden av Pandox ramverk för intern kontroll samt göra en översiktlig genomgång av den finansiella rapporteringen utifrån koncernens redovisningsprinciper.

Väsentlighet
Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning. De kvantitativa väsentlighetstalen används också för att bedöma effekten av eventuella felaktigheter, enskilt och sammantaget, på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden
Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område	Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Värdering av hotellfastigheter
Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och beskrivningen över Pandox-koncernens sammanfattning av övergripande redovisnings- och värderingsprinciper not B1 samt not E1 Förvaltningsfastigheter.

Värdet på hotellfastigheterna uppgår per 31 december 2023 till MSEK 69 039 (varav förvaltningsfastigheter MSEK 57 226). Hotellfastigheterna utgör en väsentlig del av balansräkningen och värderingen av hotellfastigheterna är till sin natur subjektiv och föremål för ledningens bedömningar av t ex den specifika fastighetens läge, skick, framtida hyresintäkter och direktavkastningskrav.

Pandox har per 31 december 2023 värderat hotellfastigheterna enligt samma metod och modell som använts sedan börsnoteringen 2015. Värderingsmodellen är en kassaflödesmodell, där de framtida kassaflöden som hotellfastigheterna förväntas generera enligt affärsplaner som uppdateras minst två gånger per år, diskonteras med direktavkastningskrav som baseras på marknadstransaktioner och andra bedömningar, gällande avtal och andra marknadsförutsättningar samt jämförs med externa värderares applicerade avkastningskrav för motsvarande fastighet. Fastigheter som genomgår större ombyggnationer redovisas vanligtvis till värde innan ombyggnation påbörjats om det går att försvaras och om transaktion ska ske av en fastighet värderas den till ingångna avtal.

Externa värderingar används som en viktig referenspunkt och Pandox har en intern process för att följa upp de externa värderingarna när de utförs. Denna interna kvalitetssäkringsprocess innefattar bl a analys och kontroll av indata till värderingsmodellerna från bolaget, exempelvis avseende hyresnivåer, 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 2023 och vi har bl a utfört följande granskningsinsatser:

- Koncernrevisionsteamet, inklusive våra värderingsspecialister, har inhämtat och granskat ett urval av värderingsrapporterna och granskat att värderingarna följer de av styrelsens beslutade riktlinjerna för värdering och korrekt värderingsmetod;
- Vi har utvärderat den interna och externa värderarens kompetens och erfarenhet för att bedöma om det fanns några omständigheter som skulle kunna ha påverkat deras objektivitet och begränsningar av deras arbete;
- Vidare har vi på stickprovsbasis granskat ledningens indata till värderingsmodellerna. Detta för att utvärdera om informationen för fastighetsvärderingarna som används i värderingarna är korrekt och riktig;
- Vi har haft möten med ansvariga för värdering där viktiga antaganden och bedömningar diskuterats. Vårt arbete har fokuserat på att bedöma och utvärdera använda antaganden inklusive direktavkastningskrav och estimerade kassaflöden. Vi har inkluderat de beloppsmässigt största förvaltningsfastigheterna i portföljen, de väsentligaste antagandena samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med tidigare kvartal i vårt granskningsurval. Vi har bedömt de använda antagandena avseende avkastningskrav. Vi har även bedömt rimligheten för andra antaganden som inte har direkt jämförbara tillgängliga publika data. I de fall där antaganden och parametrar har varit utanför vår initiala förväntan har dessa avvikelser diskuterats med företrädare för bolaget och ytterligare revisionsbevis inhämtats som stöd för de använda antagandena; och
- jämfört i årsredovisningen införda upplysningar mot kraven i IFRS 13.

Värderingarna baseras på bedömningar och är till sin natur behäftade med en inneboende osäkerhet. Baserat på vår granskning är vår bedömning att de av Pandox använda antagandena ligger inom ett skäligt intervall. Vi har som ett resultat av vår granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

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

Pandox

Särskilt betydelsefullt område	Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Omsättningsbaserade hyresintäkter
Se not C2 om hyresintäkter och redovisningsprinciper för upplysningar och beskrivning av området.

Pandox hyresintäkter utgörs i hög grad av omsättningsbaserade hyror. Hyresdebiteringen baseras därvid på hyrestagarnas rapportering av omsättning. Pandox har rutiner och kontroller för att säkerställa att denna rapporterade omsättning är korrekt. Hyresavtalen sträcker sig över ett antal år och affärsmodellen i hotelldriften kan över tid påverkas genom utveckling av nya säljkanaler, tillkomst av olika tjänster i hotellens respektive utbud med mera. Området omfattas dels av bedömningar rörande avtalstolkning i vissa fall, dels av bedömningar av den kontroll koncernen utövar med avseende på hyrestagarnas rapportering. Givet de omsättningsbaserade hyrornas ökade andel av totala hyresintäkter och det inslag av beroende av erhållna externa uppgifter som föreligger vid bestämmandet av dessa intäkter utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Vår revision baseras både på utvärdering av den interna kontrollen samt substansgranskning och andra analysåtgärder, inklusive databaserade transaktionsanalyser, av vissa balans- och resultatposter på stickprovsbasis av väsentliga dotterbolag. Vi har även genomfört bland annat följande granskningsinsatser:

- Vi har utvärderat Pandox rutiner för att hantera väsentliga intäktsflöden;
- Vi har tagit del av hyresavtal och granskat hur Pandox som hyresgivare tolkar avtalens olika delar som grund för fakturering och redovisning;
- Skapat oss en förståelse och tagit del av de kontroller Pandox utövar med avseende på hyrestagarnas rapportering. Vi har tillika tagit del av och satt oss in i resultatet av de kontrollåtgärder genom extern granskning som Pandox i enlighet med hyresavtalen genomför årligen genom stickprov av ett antal hyresavtal för att säkerställa att fakturering och intäktsredovisning är korrekt;
- På stickprovsbasis granskat dels rutiner för fakturering samt fakturering mot underlag och säkerställt genom kontrollberäkning att korrekt omsättningsbaserat hyra redovisas;
- Vi har även genomfört analytisk granskning för att bedöma redovisningen av intäkter samt inhämtat Pandox analyser och förklaringsposter till nådda utfall av hyresintäkterna för att dels skapa oss en förståelse för intäktsredovisningskontroller samt genom analys skapa oss en förståelse för intäktsredovisningen; och
- Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Utifrån vår granskning har vi inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–70 respektive sidorna 182–187 samt hållbarhetsrapporten på sidorna 94–130. Informationen i "Pandox ersättningsrapport 2023", vilken publiceras på bolagets hemsida samtidigt med denna rapport och som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse utgör också annan information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Pandox

2024072900173

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: (www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Pandox AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Pandox

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Pandox AB (publ) för år 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Pandox AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näraliggande 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 2023 och har varit Pandox AB revisor sedan den 29 mars 2017.

Stockholm den 6 mars 2024
PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

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

Pandox