

HOTEL
INDIGO

Hotellism
by Pandox



Pandox i praktiken

20



Megatrender

24



Pandox Fair Play 2.0

35

Innehåll

2

INTRODUKTION

Detta är Pandox	2
Kort om året	4
VD-ord	6

8

STRATEGI & VERKSAMHET

Vision, affärsidé, mål och strategi	8
Pandoxmetoden	9
Affärsmodell	10
Partnerskap	12
Verksamheten	14
Fastighetsförvaltning	16
Operatörsverksamhet	18
Värdeskapande i praktiken	20

22

MARKNAD & TRENDER

Här finns Pandox	22
Trender och drivkrafter	24
Marknads- och avtalsstruktur	26
Marknadsöversikt	28
RevPAR	29
Aktien	30

35

HÅLLBARHET

Fair Play 2.0	35
Hållbarhetsmodell	36
Pandox och Agenda 2030	38
Hållbara affärer	40
Hållbara verksamheter	42
HMD 2019	46
Hållbart ansvar	48
Om hållbarhetsredovisningen	51
Väsentlighetsanalys och intressentdialog	52
Hållbarhetsstyrning	54
Hållbarhetsupplysningar	56
GRI-index	58
Revisorns granskningsrapport	60

61

FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Geografisk översikt	62
Fastighetsportfölj	74
Värdoförändring fastigheter	75
Hotellfastighetsförteckning	76

84

RISKER

Risker och riskhantering	84
--------------------------	----

90

FINANSIELLT

CFO-ord och läsanvisning	90
Förvaltningsberättelse	92
Finansiella rapporter koncernen	98
Finansiella rapporter moderbolaget	104
Alternativa nyckeltal	108
Noter	110
Styrelsens undertecknande	142
Revisionsberättelse	143

147

BOLAGSSTYRNING

Ordförandeord	147
Bolagsstyrningsrapport	148
Styrelse och revisor	154
Ledande befattningshavare	156

158

ÖVRIGT

Flerårsöversikt	158
Kvartalsdata	159
Finansiella definitioner	160
Övriga definitioner och begrepp	161

Årsredovisningen 2019 innehåller Pandox hållbarhetsredovisning som återfinns på sidorna 35–60. Hållbarhetsredovisningen har upprättats i enlighet med kraven för GRI Standards och uppfyller nivå Core. Den utgör också Pandox Communication on Progress mot FN Global Compact och Pandox lagstadgade hållbarhetsrapport.

HOTEL
INDIGO

Hotelism by Pandox Läran om värdeskapande i hotell

Hotelism är läran om hur man genom lönsam och hållbar hoteldrift skapar värde i hotellfastigheter. Hotelism bygger på renodlat fokus på hotellfastigheter, kunskapsfördel genom analys och insikter, aktivt ägande tillsammans med starka hotelloperatörer, fri rörelse över värdekedjan, riskspridning genom diversifiering, industriellt och långsiktigt perspektiv på värdeskapande samt en affärskultur som präglas av nyfikenhet och viljan att ha roligt.

Pandox äger och hyr ut hotellfastigheter till ledande hotelloperatörer. Totalt äger Pandox 155 hotell med totalt 34 685 rum i 15 länder. Pandox har en integrerad affärsmodell och är aktiv över hela värdekedjan med målet att erbjuda den mest attraktiva plattformen för hotellverksamhet.

Ett ledande hotellfastighetsbolag

Paneuropeisk position

Pandox äger fastigheter som hotelloperatörer hyr för att driva hotellverksamhet i. Pandox är helt specialiserat på hotellfastigheter och har en stark paneuropeisk position med 155 hotellfastigheter i 90 städer i 15 länder, däribland några av världens största hotellmarknader som Tyskland och Storbritannien.

Portfölj av hög kvalitet

Pandox portfölj innehåller framförallt stora hotellfastigheter med fullservicehotell av hög kvalitet med starka lägen i sina delmarknader. Hotellen tillhör övervägande mellanklass-, övre mellanklass- och premiumsegmenten med efterfrågan från många olika typer av gäster.

Nätverk i världsklass

Pandox fastighetsportfölj har en god spridning mellan geografiska marknader, hotelloperatörer, hotellvarumärken och typer av efterfrågan, vilket skapar stabilitet över hotellkonjunkturcykeln. Pandox har också ett nätverk i världsklass med starka relationer med ledande hotelloperatörer och varumärken, vilket öppnar många nya affärsmöjligheter.

Expertis och aktivt ägande

Pandox är en aktiv ägare med djup hotellkunskap och erfarenhet av alla förekommande driftsmodeller på hotellmarknaden. Kärnan är omsättningsbaserade hyresavtal där en viss andel av hotellets omsättning blir Pandox hyresintäkt. Pandox kan också driva hotell i egen regi i fastigheter som företaget äger. Det ökar handlingsutrymmet och minskar risken.

63 469 MSEK
marknadsvärde portfölj

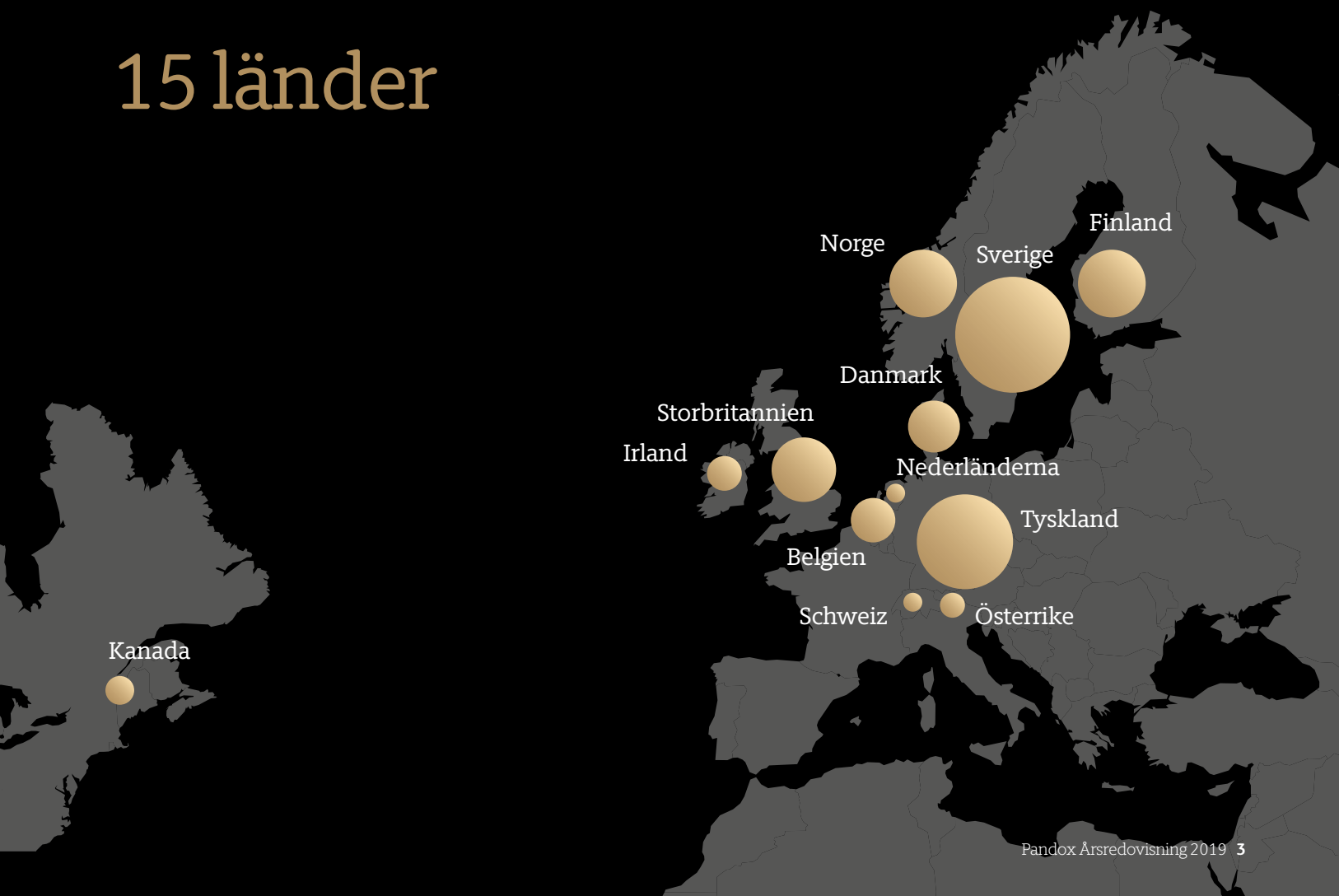
3 389 MSEK
driftnetto

155 hotell

34 685 rum

15 länder

Pandox har under de senaste fem åren förvärvat hotellfastigheter för cirka 25 000 MSEK på stora hotellmarknader i Europa. Den internationella andelen av portföljens marknadsvärde har under samma period mer än fördubblats och uppgår nu till cirka 60 procent. Tyskland, som är den största hotellmarknaden i Europa, utgör cirka 24 procent av portföljens marknadsvärde.



Stark affärsplattform ...

Ett starkt år med tillväxt i totalt driftnetto och substansvärde om 11 respektive 17 procent

Drivkrafterna bakom den goda utvecklingen är välpresterande förvärv, lönsam tillväxt i Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet samt en stabil hotellmarknad.

Förvärv av 13 hotell i Tyskland och Nederländerna

Pandox tecknar avtal om förvärv av totalt 13 hotell, varav tolv i Tyskland och ett i Nederländerna, för totalt 537 MEUR. Hotellen är fullservicehotell i det övre mellanprissegmentet med en genomsnittsstorlek om 218 rum och goda lägen i växande städer. Pandox avyttrar under året Hotell Hasselbacken i Stockholm.

Riktad kontant nyemission tillför cirka 3 000 MSEK

Pandox genomför en riktad kontant nyemission och tillförs cirka 3 000 MSEK. Intresset för emissionen är stort och den tecknas av cirka 130 utvalda svenska och internationella institutionella investerare.

Pandox äger 155 hotellfastigheter

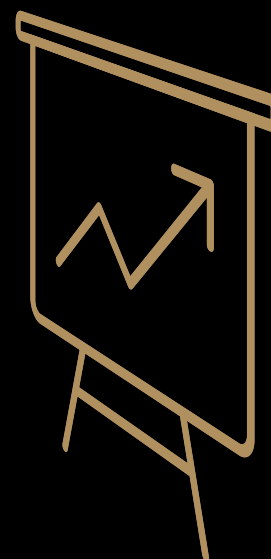
Pandox äger 155 hotellfastigheter med totalt 34 685 rum i 15 länder med ett totalt marknadsvärde om 63 469 MSEK. 137 av hotellfastigheterna tillhör Fastighetsförvaltning och 18 Operatörsverksamhet.

Sammandrag (MSEK)	2019	2018	Förändring %
Intäkter Fastighetsförvaltning	3 129	2 971	5
Driftnetto Fastighetsförvaltning	2 764	2 517	10
Driftnetto Operatörsverksamhet	625	540	16
EBITDA	3 215	2 909	11
Årets resultat	2 700	2 823	-4
Resultat per aktie, SEK ¹⁾	15,91	16,83	-5
Cash earnings	2 161	1 893	14
Cash earnings per aktie, SEK ¹⁾	12,74	11,28	13
Räntebärande nettoskuld	29 191	27 421	6
Belåningsgrad fastigheter, %	46,0	49,7	n.a.
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	3,8	n.a.
Marknadsvärde fastigheter	63 469	55 197	15
EPRA NAV per aktie, SEK ²⁾	186,40	164,04	17

¹⁾ För uppgift om antal aktier se sidan 33.

²⁾ Mätt som tillväxt i EPRA NAV i årstakt med återlagd utdelning samt avdrag för emissionslikvid. Se nyckeltal på sidan 108.

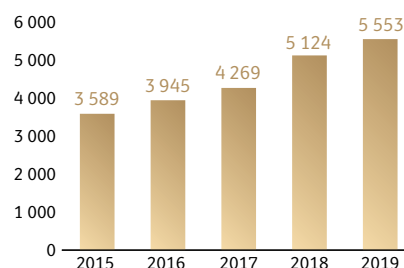
2 161
MSEK
Cash
earnings



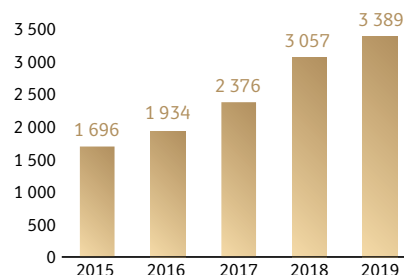
... skapar resultat

2019 förstärkte Pandox sin paneuropeiska position. Vår affärsplattform är stark och lägger grund för framtida tillväxt.

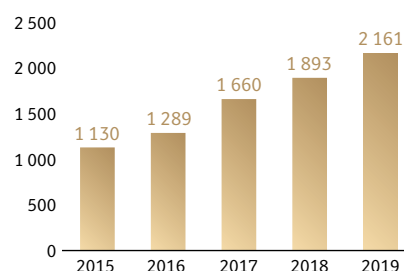
Totala intäkter, MSEK



Totalt driftnetto, MSEK



Total cash earnings, MSEK



2019 var ett år med högt affärstempo på alla områden med bland annat flera lönsamma förvärv, riktad kontant nyemission, omfattande värdeskapande investeringar i befintlig portfölj och en god resultatutveckling. Totalt driftnetto och total cash earnings ökade med 11 respektive 14 procent. Tillväxten i substansvärde var 17 procent med återlagd utdelning och justerat för likvid från den riktade nyemissionen.

Förstärkt paneuropeisk position

SOLID AFFÄRSPLATTFORM

Pandox är ett av Europas ledande hotellfastighetsbolag både finansiellt och affärsmässigt med 156 hotellfastigheter och 35 001 rum i 90 städer i 15 länder, inklusive förvärvet av Maritim Hotel Nürnberg som slutfördes i januari 2020. Allt sedan grundandet 1995 har Pandox genom målmedvetet och industriellt arbete byggt en stark paneuropeisk affärsplattform. Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgår nu till cirka 64 000 MSEK, vilket är mer än hundra gånger högre än vid grundandet. Portföljen består av stora fullservicehotell med en genomsnittstorlek om 224 rum i goda lägen. Portföljen är diversifierad i flera dimensioner, som till exempel geografi, läge, efterfrågan, varumärke och hotellprodukt och den utgör idag en kraftfull bas för fortsatt expansion.

Pandox har under 2019 förstärkt sin paneuropeiska position ytterligare och vi ser nu tydliga storleks- och skalfördelar, vilket i kombination med en stark egen expertis och ett omfattande nätverk driver affärsaktivitet på en högre nivå än någonsin tidigare. Det visar sig i fler förfrågningar om nya förvärv, fler och större investeringsprojekt i befintlig portfölj och ett generellt sett större intresse från affärspartners, kapitalmarknad och inte minst nya potentiella medarbetare.

FÖRVÄRV PÅ STORA MARKNADER

Pandox tillväxt drivs av en kombination av förvärv av nya hotellfastigheter, investeringar i befintlig portfölj och marknadstillväxt.

2019 var ännu ett aktiv förvärvsår för Pandox. Inräknat Maritim Hotel Nürnberg förvärvade Pandox 13 hotellfastigheter i växande regionala centralorter i Tyskland och Nederländerna med ett totalt förvärvs-

värde om motsvarande cirka 5 500 MSEK. Genom förvärven har Pandox kompletterat verksamhetsportföljen med ytterligare sju nya städer, fem nya varumärken och tre nya affärspartners. Eftersom Pandox endast investerar i hotellfastigheter är diversifiering genom exponering till olika typer av städer, varumärken och affärspartners ett viktigt verktyg för att balansera riskerna i hotellmarknaden. Pandox vill ha en god balans mellan internationell, regional och inhemsk efterfrågan.

Efter förvärven 2019 har Pandox 16 procent av portföljens marknadsvärde i internationella städer som London, Amsterdam och Berlin, 42 procent i regionala städer som Stockholm, Manchester och München och 42 procent i inhemska städer som Köln, Leeds och Tammerfors. Det betyder att den naturligt högre volatiliteten i internationell efterfrågan mer än väl balanseras av stabil inhemsk efterfrågan. Till det kommer regional efterfrågan som i huvudsak drivs av inhemskt resande med internationella inslag.

INVESTERINGAR SOM SKAPAR VÄRDE

När det gäller investeringar i befintlig portfölj arbetar Pandox aktivt tillsammans med sina affärspartners för att hitta och genomföra investeringar som driver tillväxt, lönsamhet och fastighetsvärde. Det handlar genomgående om att öka den kommersiella potentialen i hotellfastigheterna genom till exempel fler bäddar i befintliga rum, fler rum i befintliga fastigheter eller tillbyggnad av befintliga fastigheter. Vid utgången av året uppgick beslutade investeringar till mer än 1 400 MSEK. Huvuddelen utgörs av projekt med god avkastning, vilket lägger grunden för framtida organisk värdetillväxt för Pandox.

HOTELLMARKNADEN VÄXER

Den globala ekonomiska utvecklingen och aktivitetsnivån på Pandox marknader är särskilt viktiga drivkrafter för tillväxt.

Förutsättningarna för hotellmarknaden är i grunden goda. Framåtblickande ekonomiska indikatorer för världsekonomin har gradvis förbättrats och de positiva långsiktiga drivkrafterna för hotellmarknaden består. Underliggande hotellefterfrågan är fortsatt positiv men ett ökat hotellutbud begränsar tillväxten i RevPAR. Baserat på en väldiversifierad portfölj med en balanserad efterfrågan från många olika gästsegment och ett positivt bidrag från nyligen genomförda förvärv, ser Pandox förutsättningar för tillväxt 2020. Med hänsyn taget till omvärld och planerade investeringar, framförallt i Operatörsverksamhet, kan emellertid resultatutvecklingen mellan kvartalen bli något ojämn. Utbrottet av Coronaviruset förväntas på kort sikt ha en viss dämpande effekt på efterfrågan i framförallt internationella destinationer.

STARKA AKTIEÄGARE SOM STÖTTAR

Pandox har starka kassaflöden och goda möjligheter att själv skapa nya intäkter genom egna investeringar i befintlig portfölj. För att Pandox ska kunna växa ännu fortare krävs förvärv och löpande tillgång till nytt kapital. I det fjärde kvartalet genomförde Pandox därför, i enlighet med mandat från årsstämman 2019, en riktad kontant nyemission som inbringade cirka 3 000 MSEK. Intresset för emissionen, som var den största någonsin i sitt slag i Sverige, var stort och den tecknades av cirka 130 utvalda svenska och internationella institutionella investerare. Vi är oerhört tacksamma för det stöd som aktieägarna visat oss och som ger Pandox möjlighet att hålla ett fortsatt högt affärstempo.

WE SUPPORT



ÖKAT HÅLLBARHETSANSVAR

I takt med att Pandox växer ökar också hållbarhetskraven. Här följer Pandox en strategi som vi kallar Fair Play 2.0. Målet är att integrera hållbarhet som en naturlig del i Pandox verksamhet baserat på tre fokusområden – Hållbara affärer, Hållbara verksamheter och Hållbart ansvar. Pandox har under året genomfört hållbarhetsprojekt på många olika områden. Vi har bland annat fattat beslut om gröna investeringar inom Operatörsverksamhet för att minska vårt klimatavtryck och vattenkonsumtion samt öka återvinningsgraden av andra resurser som till exempel råvaror i hotellens restaurangverksamheter. Vi har även påbörjat ett arbete med att formulera tydliga hållbarhetsmål. Pandox har under året också anslutit sig till FN:s Global Compact och förbundit sig att arbeta i enlighet med dess tio principer inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion.

SOCIAL UTVECKLING GENOM ÖKAD INTEGRATION

Det vi är mest stolta över är dock vårt samarbete med Enbacksskolan i Tensta. På skolan arbetar vi tillsammans med lärare,

elever, föräldrar och andra företag, framförallt Scandic, för att skapa bättre förutsättningar för integration. Projektet speglar Pandox unika företagskultur. Jag är naturligtvis part i målet men för mig finns det inget annat företag i vår bransch som kan mäta sig med Pandox när det gäller attityd, affärsintelligens, arbetsglädje och viljan att förändra.

Utän de fantastiska insatser som alla Pandoxare gjort genom åren hade vi bara varit en fotnot i hotellfastighetshistorien. Nu är vi fortfarande med och formar den. Det bästa av allt är att vi har många kapitel kvar att skriva. Tack för det ni gjort och tack på förhand för det jag vet ni kommer att göra!

Jag vill också tacka aktieägare, affärspartners och andra intressenter som bidragit till att göra 2019 till ännu ett fantastiskt år för Pandox.

Stockholm i mars 2020
Anders Nissen

Viktiga milstolpar 2019

- | | | | |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1. Fortsatt god tillväxt i resultat och substansvärde EPRA NAV | 2. Förvärv av 13 hotellfastigheter på växande regionala hotellmarknader i Tyskland och Nederländerna | 3. Riktad kontant nyemission om cirka 3 000 MSEK | 4. Förstärkt fokus på hållbarhet |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------|

Strategi som skapar värde

PANDOX VISION

Att vara ett av de ledande hotellfastighetsbolagen i världen

Affärsidé

Äga och hyra ut hotellfastigheter till starka hotelloperatörer under långa omsättningsbaserade hyresavtal och genom specialistkompetens för aktivt ägande skapa värde genom hela hotellvärdekedjan

Verksamhetsmål

Öka värdet för Pandox aktieägare genom ett högre kassaflöde och substansvärde

Skapa attraktiva och hållbara hotellprodukter tillsammans med Pandox affärspartners

Bidra till en positiv utveckling för Pandox medarbetare

Strategi

Enbart hotellfastigheter

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

Hållbar fastighetsportfölj av hög kvalitet

Genom omsättningsbaserade hyresavtal har Pandox och hotelloperatören ett gemensamt intresse att löpande utveckla och förbättra varje hotell, vilket skapar förutsättningar för en hållbar hotellfastighetsportfölj av hög kvalitet.

Stora hotellfastigheter i strategiska lägen

Pandox fokuserar på stora hotellfastigheter i fullservicesegmentet med strategiska lägen i kommersiellt och kulturellt viktiga städer.

Diversifiering minskar svängningar

Pandox hotellfastighetsportfölj är diversifierad genom geografi, efterfrågan, varumärken och hotellprodukter, vilket balanserar och jämnar ut effekter av fluktuationer i hotellkonjunkturen.

Långa hyresavtal med delade investeringar

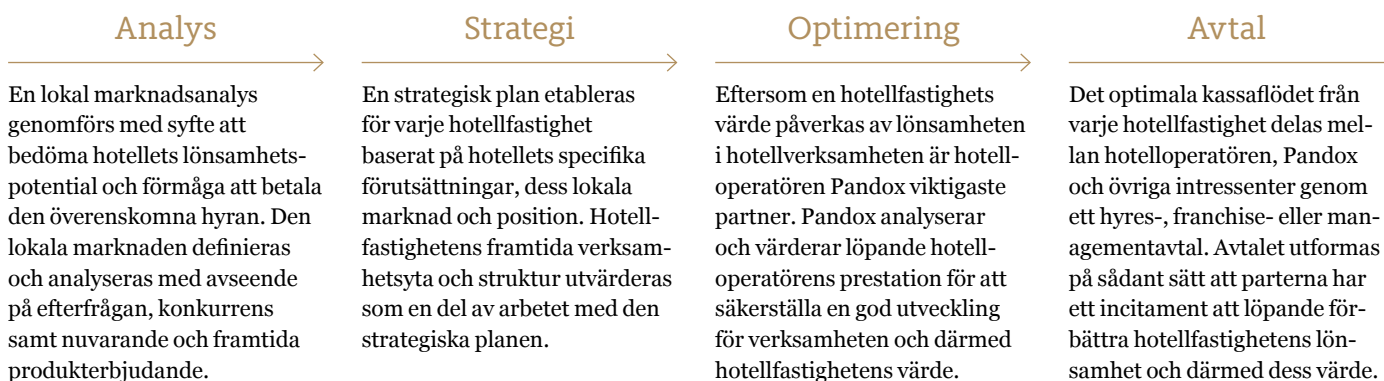
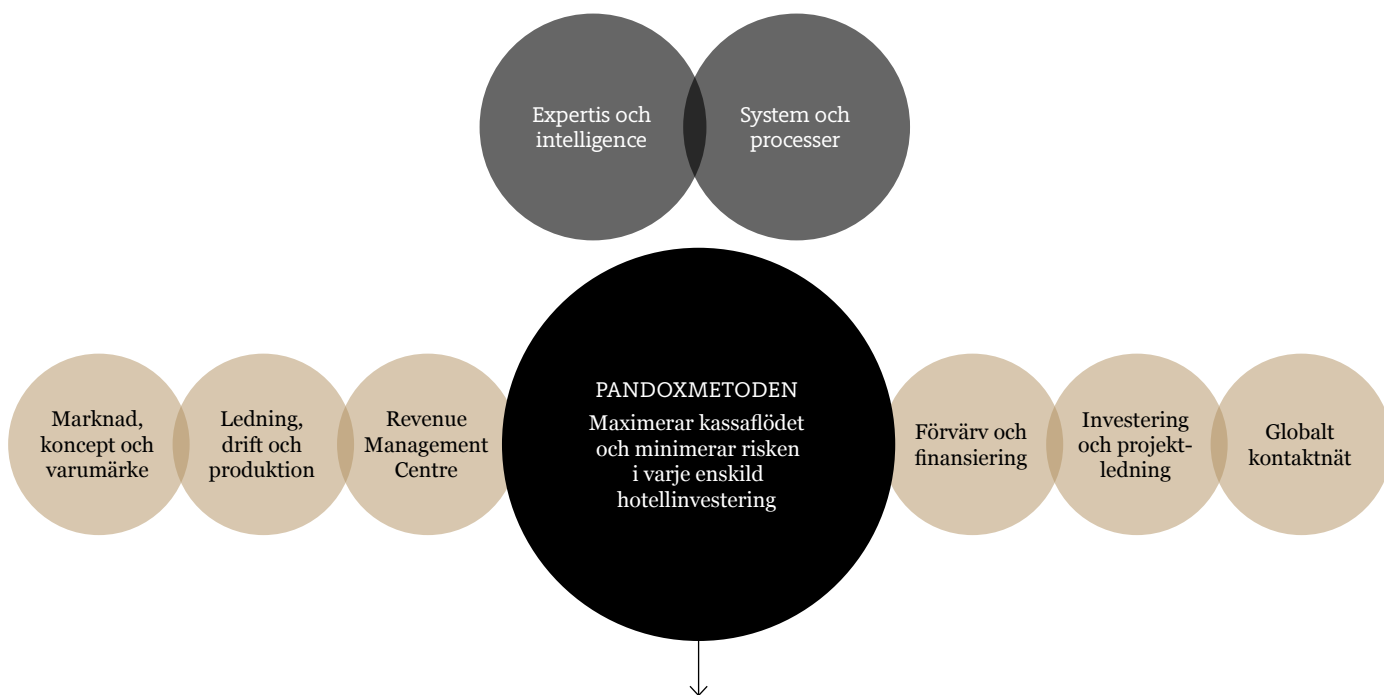
Pandox kärnaffär är att teckna långa omsättningsbaserade hyresavtal med de bästa hotelloperatörerna och delade investeringar.

Flexibilitet och egen drift sänker risken

Pandox kan röra sig fritt över hela hotellvärdekedjan och även driva egna hotell. Det minskar risken och skapar samtidigt nya affärsmöjligheter.

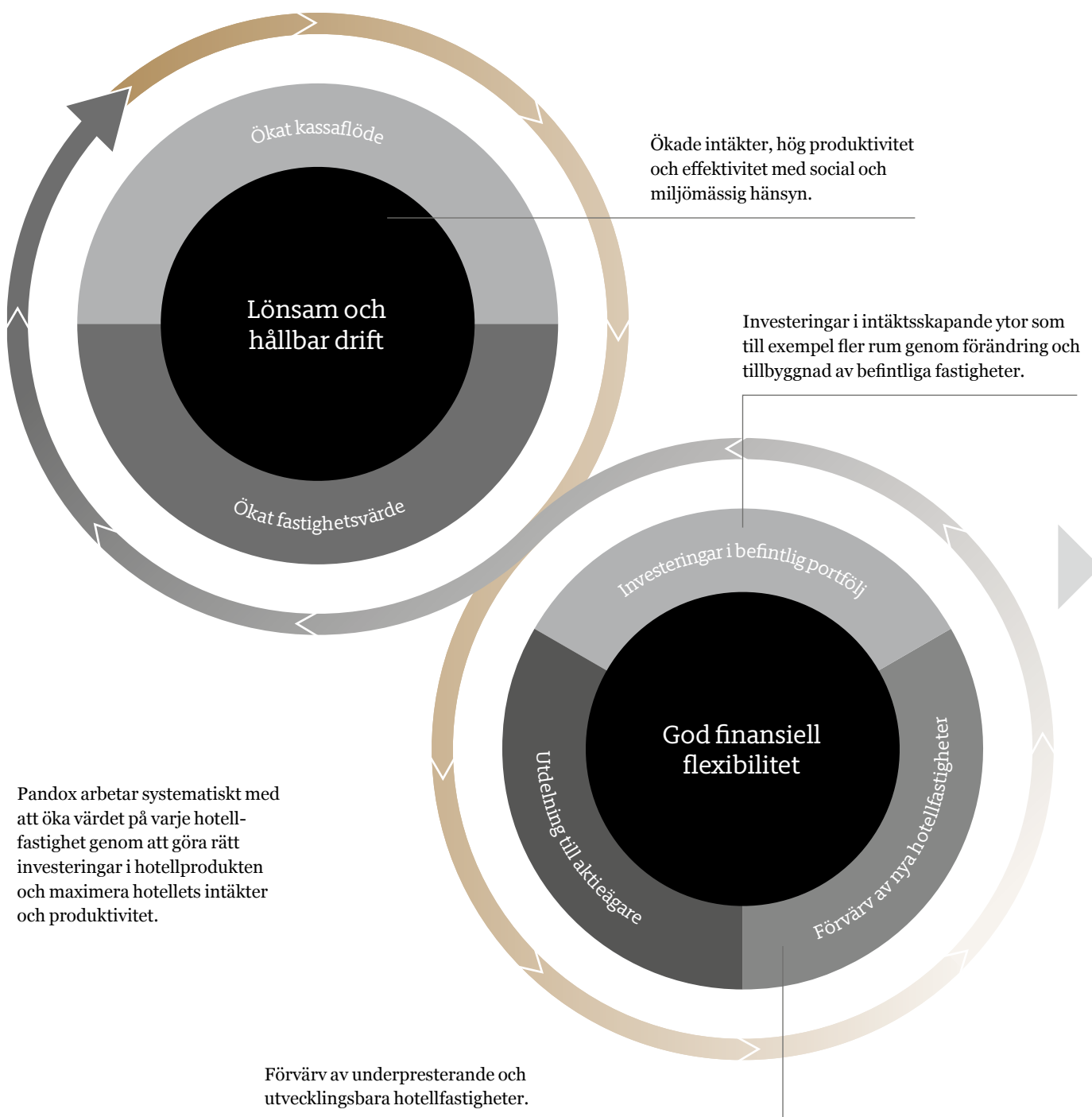
Pandoxmetoden

En arbetsmetod som genom expertis och intelligence skapar insikter och informationsfördelar som bidrar till att maximera kassaflödet och minimera risken i varje enskild hotellinvestering.



Värdeskapande genom lönsam och hållbar drift

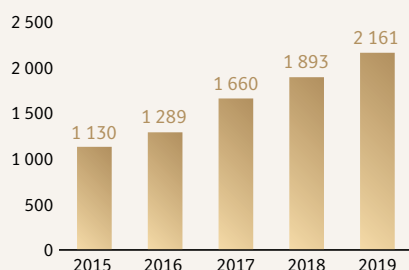
Affärsprocesser



Resultat

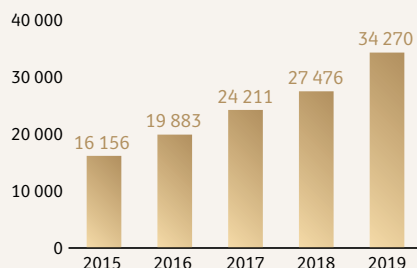
Total cash earnings, MSEK

Total cash earnings uppgick till 2 161 MSEK, en ökning med 14 procent.



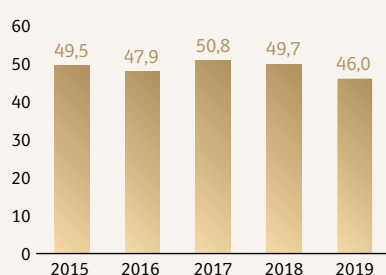
EPRA NAV, MSEK

EPRA NAV uppgick till 34 270 MSEK, en ökning med 17 procent justerat för utdelning och nyemission.



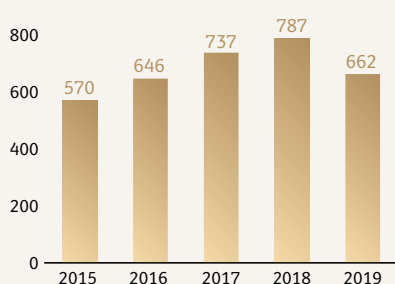
Belåningsgrad, %

Belåningsgraden uppgick till till 46,0 procent.



Utdelning, MSEK

Styrelsen föreslår en utdelning om 662 MSEK, motsvarande 3,60 SEK per aktie.



Samhällsbidrag

MSEK	2019	2018
Hyresgäster		
Hyresintäkter	3 129	2 971
Investeringar	412	434
Medarbetare		
Ersättningar	939	814
Kapitalägare		
Utdelning	662	787
Tillväxt i substansvärde, % ¹⁾	17	17
Räntor och avgifter	866	804
Levarantörer		
Betalningar	2 926	2 882
Samhälle		
Skatter och avgifter	479	583

¹⁾ Tillväxt i årstakt i EPRA NAV med återlagd utdelning samt avdrag för emissionslikvid.

Socialt bidrag

- Direkta och indirekta arbetstillfällen
- Socialt sammanhang och personlig utveckling för medarbetarna
- Produktiva miljöer för möten och rekreation
- Positivt bidrag till utveckling av närmiljö och lokalsamhälle

Pandox roll i samhället

Pandox är genom sina hotell en viktig del av infrastrukturen i turism- och reseindustrin, som i sin tur fyller en viktig funktion i samhället. Pandox är därför på många sätt ett samhällsnyttigt företag. Pandox har dock endast ett berättigande om företagets hyresgäster och hotellgäster är villiga att betala tillräckligt för de tjänster som Pandox erbjuder och om företaget gör vinst.

Pandox har ett av hotellindustrins starkaste nätverk av affärspartners och varumärken. Det är resultatet av ett långsiktigt arbete grundat på djup hotellkunskap. Valet av affärspartner och varumärke är viktigt för värdeskapandet.

Pandox växer med starka partnerskap



Radisson Blu Cologne

Fastighetsförvaltning



The Hotel Brussels

Operatörsverksamhet



Totalt samarbetar Pandox med fler än 30 affärspartners och varumärken

DJUPA, BREDA OCH LÅNGSIKTIGA SAMARBETEN

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

Pandox strävan att skapa en diversifierad fastighetsportfölj märks inte enbart genom spridningen av hotell på inhemska, regionala och internationella städer. Ytterligare diversifiering uppnås också genom hotelltyp och affärsmix. Genom sitt fokus på stora fullservicehotell i goda lägen attraherar Pandox hotellfastigheter alla former av efterfrågan. Pandox största efterfrågesegment är affärsresenärer och möten, men andelen fritidsresenärer har ökat betydligt på senare år. Det följer av en generell ökning av fritidsresandet globalt samt gemensam utveckling – tillsammans med hyresgästerna – av nya hotellprodukter med en mer attraktiv fritidsprofil.

PRODUKTIVITET OCH LÖNSAMHET ALLTID I FOKUS

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

OLIKA VARUMÄRKEN, OLIKA LÖFTEN

Samtidigt som antalet varumärkesägare i hotellmarknaden har minskat så har antalet hotellvarumärken ökat. En anledning är den starka tillväxten för resebyråer på internet (OTA:er) vilket har drivit fram en ökad mångfald i utbudsledet. Numera sker mer än hälften av alla hotellbokningar i världen digitalt och andelen fortsätter att öka. För Pandox som hotellfastighetsägare skapar digitaliseringen stora möjligheter. Ett ökat utbud av varumärken och låga barriärer för att själv skapa och distribuera oberoende hotellprodukter digitalt ger Pandox unika möjligheter att ge nyförvärvade och/eller nyligen övertagna hotellfastigheter rätt identitet och position. Relevansen och kraften i olika varumärken beror på

delmarknaden. Scandic och Nordic Choice, med bland annat varumärkesnamnen Clarion och Quality, är ledande aktörer på den regionala hotellmarknaden i Norden. I Storbritannien är Jurys Inn ett motsvarande exempel. Inget av dessa varumärken har dock samma attraktionskraft för internationella affärsresenärer och möten som Hilton eller Crowne Plaza. För en hotellfastighetsägare som Pandox är det viktigt att förstå vilka varumärken som fungerar var, vilken efterfrågan de attraherar i sina respektive delmarknader och vilken position hotellet måste ha för att bli så lönsamt som möjligt.

OBEROENDE VARUMÄRKE IBLAND BÄTTRE

För Pandox uppstår ibland situationer då det är bättre att skapa ett eget oberoende hotellvarumärke. Anledningar till detta kan vara att det nuvarande varumärket inte ger rätt signaler i marknaden, att det är för kostsamt i förhållande till den efterfrågan varumärket genererar eller att det på annat sätt inte passar för marknaden eller hotellet i fråga. En oberoende strategi är framför allt aktuell när en större förändring av hotellprodukten är nödvändig, till exempel vid ett förvärv av ett underpresterande hotell eller ett övertagande av ett avvecklat hyreskontrakt. I sådana situationer är det oftast effektivare och enklare att förändra både produkten och organisationen under ett oberoende varumärke. Frihetsgraden är större och avkastningen ofta högre.

Några exempel på hotell som genomgått en sådan förändring är:

- Urban House Copenhagen (från Omena)
- Hotell Lillehammer (från Radisson Blu)
- The Hub Hotel & Livingroom (från Mr Chip)
- Hotel BLOOM! (från Mercure)
- The Hotel Brussels (från Hilton)
- Hotel Berlin, Berlin (från Clarion)
- Hotel Hubert Brussels Grand Place (från Scandic)

För de fyra första hotellen har hyresavtal tecknats med nya hyresgäster efter genomförd ompositionering och andra aktiva åtgärder i hotellets verksamhet.

KORT FAKTA OM NÅGRA AV PANDOX AFFÄRSPARTNERS

Scandic Hotels Group

Scandic är Nordens största hotelloperatör med cirka 280 hotell och 57 000 rum i sex länder med tydligt driftsfokus och en stark position på den regionala hotellmarknaden i Norden.

Fattal Hotels Group

Fattal, med varumärkena Leonardo, Jurys Inn och NYX, är en av Europas mest snabbväxande hotellkedjor med närmare 200 hotell och en aktiv pipeline i Europa och Israel.

Nordic Choice Hotels

Nordic Choice Hotels är Nordens näst största hotelloperatör efter Scandic med 211 hotell och cirka 38 000 rum. Nordic Choice har en stark position på den regionala hotellmarknaden i Norden.

HR Group

HR Group är en av de snabbast växande hotellägarna i Centraleuropa och en av de ledande hotelloperatörerna i Tyskland. Portföljen omfattar idag 55 hotell med mer än 9 500 rum i Tyskland, Nederländerna, Schweiz och Spanien.

Hilton Worldwide

Hilton Worldwide är en av världens största varumärkesägare och distributionsbolag på hotellmarknaden med mer än 18 varumärken spridda över närmare 6 000 hotell i 117 länder.

Radisson Hospitality

Radisson är ett av världens största hotellföretag med 494 hotell och mer än 107 000 rum i 79 länder. Radisson har en stark position i den internationella hotellmarknaden med attraktiva varumärken.

NH Hotel Group

NH är en Europas större regionala hotelloperatörer med 371 hotell och cirka 58 000 rum i 29 länder. NH har i likhet med Scandic ett tydligt fokus på hotell-drift och konstruktiv affärsutveckling.

Pandox kärnaffär är att förvärva, förädla och hyra ut hotellfastigheter till marknadens bästa operatörer

Pandox kan också driva hotellverksamhet i egen regi

Pandox har en integrerad affärsmodell och är aktivt genom hela hotellvärdekedjan. Förutom att äga och hyra ut hotellfastigheter kan Pandox också driva hotell i egen regi. Det minskar risken, skapar nya affärsmöjligheter och bidrar till ökad avkastning.

Pandox står på två starka ben

FASTIGHETSFÖRVALTNING

137

fastigheter

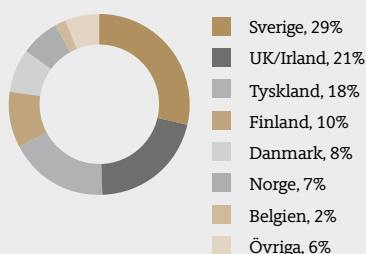
53 697 MSEK

marknadsvärde fastigheter

5,41%

direktavkastningskrav

Hyresintäkter per land 2019



Andelen hyresintäkter utanför Norden har gradvis ökat sedan börsnoteringen 2015.

OPERATÖRSVERKSAMHET

18

fastigheter

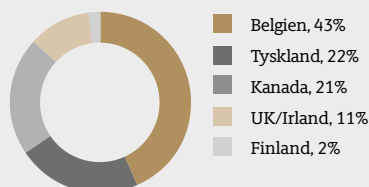
9 772 MSEK

marknadsvärde fastigheter

6,41%

direktavkastningskrav

Intäkter per land 2019



Intäktsfördelningen i Operatörsverksamhet har varit stabil sedan börsnoteringen 2015.

Pandox totalt

155

Hotellfastigheter

Pandox hotellfastighetsportfölj består av 155 fastigheter med en genomsnittstorlek om 224 rum. Inklusivt Maritim Hotel Nürnberg, ett förvärv som slutfördes i januari 2020, består Pandox hotellfastighetsportfölj av 156 fastigheter.

63 469 MSEK

Totalt marknadsvärde portfölj

Under 2019 har marknadsvärdet för den totala hotellfastighetsportföljen ökat med cirka 15 procent.

Fastighetsförvaltning

En stabil utveckling

Fastighetsförvaltning är kärnan i Pandox verksamhet och bygger på omsättningsbaserade hyreskontrakt med lång löptid, goda garanti-hyresnivåer och stabil intjäning. Hotellfastigheterna hyrs ut till hyresgäster som driver hotellverksamhet under olika varumärken. För 2019 redovisade Fastighetsförvaltning en tillväxt i driftnetto på 10 procent drivet av förvärv och en stabil hotellmarknad. För jämförbara enheter var ökningen 1,9 procent, justerat för valutakurseffekter.

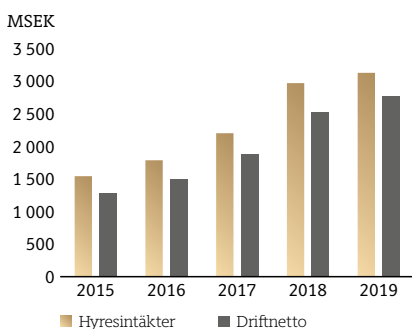
Driftnetto

+10%

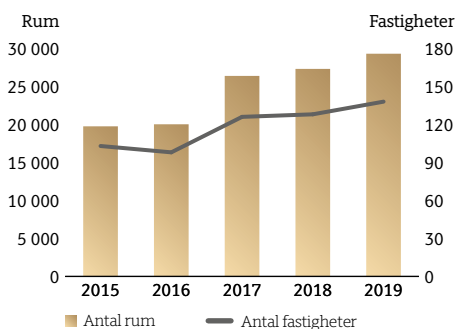
Varumärken i Fastighetsförvaltning 31 december 2019



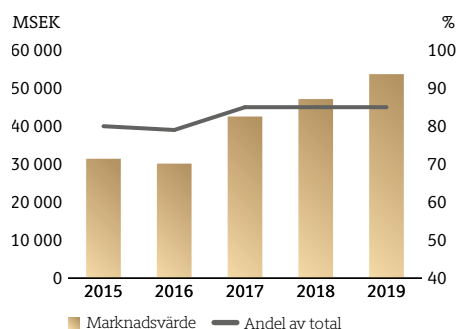
Hyresintäkter och driftnetto



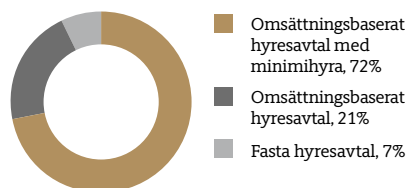
Antal rum och fastigheter



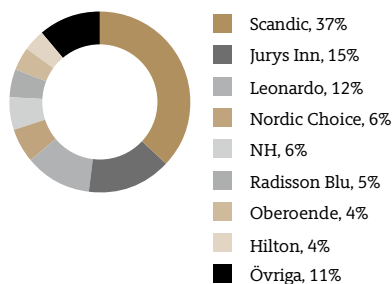
Marknadsvärde och andel av total



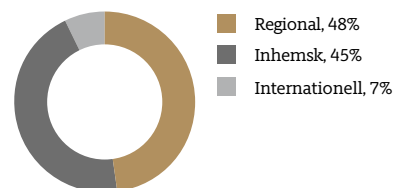
Fördelning avtalstyp, antal rum



Fördelning samarbetspartners, antal rum



Fördelning destination, antal rum





Park Centraal Amsterdam

VÄLKÄNDA OCH STARKA HYRESGÄSTER

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

HYRESAVTAL MED RÄTT INCITAMENT

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

Omsättningsbaserade hyresavtal innebär att fastighetsägaren och operatören har gemensamma incitament att utveckla hotellprodukten och skapa god produktivitet och lönsam tillväxt.

Pandox arbetar tillsammans med hyresgästen för att identifiera lämpliga kassaflödesdrivande investeringar i fastighetsportföljen. Gemensamma investeringsprojekt omfattar normalt en förlängning av hyresavtalsperioden och en justering av den procentuella hyran. Nya eller omförhandlade hotellhyresavtal löper vanligtvis på 10–25 år. Den 31 december 2019 hade Pandox hyresportfölj en viktad kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 15,6 (15,7) år.

DELADE INVESTERINGAR MINSKAR RISK

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

Investeringar höjer hotellets standard och ökar konkurrenskraften, vilket betyder ökade intäkter och förbättrad lönsamhet

för operatören och därmed en högre omsättningsbaserad hyra för Pandox. Hyresavtalens långa löptider, tillsammans med hyresgästens ansvar för underhåll och kassaflödesdrivande investeringar, betyder att Pandox som hotellfastighetsägare har ett mindre ekonomiskt ansvar för investeringar jämfört med en ägare av en typisk kontorsfastighet. Pandox bedömer att hyresgästerna bidrar med en betydande andel av de totala investeringarna över tid.

ETT AKTIVT FÖRVÄRVSÅR

Under 2019 ingicks avtal om förvärv av elva hotellfastigheter med totalt 2 413 rum i Tyskland. Samtliga av dessa, förutom Maritim Hotel Nürnberg, slutfördes under året. Genom förvärven ingicks nya partnerskap med HR Group och Maritim och totalt fyra nya varumärken lades till portföljen. Portföljen utökades dessutom med fem nya tyska regionstäder.

ASSET MANAGEMENT AVVECKLADES

Pandox Asset Management, som utgjort en mycket liten del av affärssegmentet, har under året avvecklats med undantag för hotellfastigheten Pelican Bay Lucaya Resort. Intäkter från detta förvaltningsuppdrag redovisas under Operatörsverksamhet. Pelican Bay Lucaya Resort ägs av bolag närliggande till Helene Sundt AS och CGS Holding AS, vilka är närliggande till Pandox AB.

Operatörsverksamhet

Fokus på lönsam drift

Operatörsverksamheten är en viktig del av Pandox strategi att vara aktiv över hela värdekedjan och speglar företagets aktiva ägarmodell. Kunskapen om och förmågan att driva hotell i egen regi skapar strategiskt handlingsutrymme. För 2019 redovisade Operatörsverksamhet en tillväxt i driftnetto på 16 procent med stöd av en fortsatt god utveckling i Bryssel. För jämförbara enheter var ökningen 1,5 procent, justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto

+16%

Varumärken i Operatörsverksamhet 31 december 2019

Radisson BLU

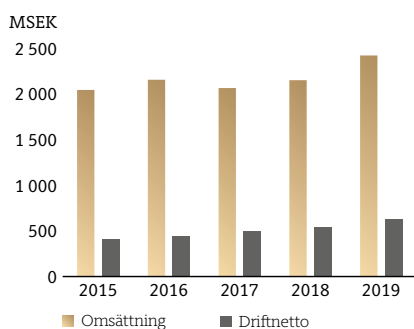
Hotel Berlin, Berlin

Hotel Hubert
Grand PlaceCROWNE PLAZA
HOTELS & RESORTSHilton
Garden InnHOTEL
INDIGOIHG
InterContinental Hotels GroupINTERCONTINENTAL
HOTELS & RESORTS

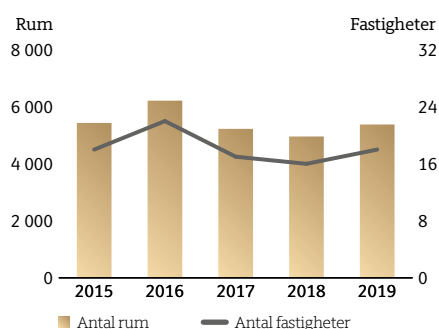
Holiday Inn

DOUBLETREE
BY HILTONThe Hotel.
BRUSSELSHilton
HOTELS & RESORTSNOVOTEL
HOTELS & RESORTS

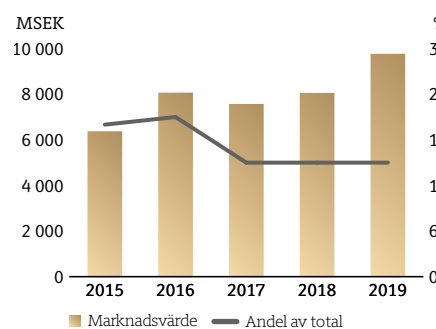
Omsättning och driftnetto



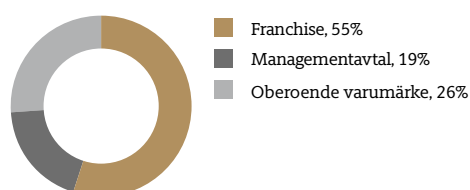
Antal rum och fastigheter



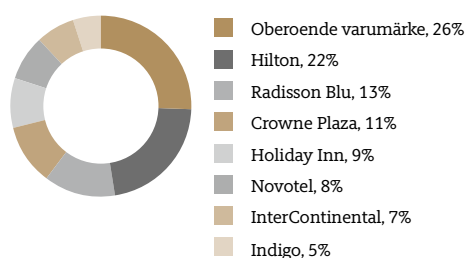
Marknadsvärde och andel av total



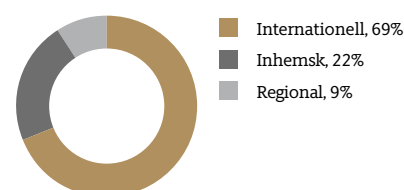
Fördelning avtalstyp, antal rum



Fördelning samarbetspartners, antal rum



Fördelning destination, antal rum



AKTIVT ÄGANDE MINSKAR RISK

Pandox kan välja att driva hotellverksamheten i egen regi om det inte är möjligt att ingå ett hyresavtal på attraktiva villkor. Pandox kan därmed balansera effekten av förändrade affärsmodeller och ökad konsolidering på hotellmarknaden. Förmågan att ta över driften av ett hotell minskar den operativa risken när hyresavtal förfaller och om hyresgästen inte kan fullgöra sina skyldigheter. Det är också värdefullt i situationer då hotell måste renoveras från grunden och det för tillfället inte är finansiellt intressant att hyra ut till tredje part. Målet är dock att träffa nya hyresavtal till kommersiellt attraktiva nivåer. Pandox djupa kunskaper om hoteldrift möjliggör dessutom effektiv uppföljning av hyresgästernas prestation i hela portföljen. Operatörskunskapen skapar också möjligheter att genomföra förvärv av blandade portföljer som innehåller både hotellfastigheter och hoteldrift.

FULL RÖRELSEEXPONERING

Inom segmentet Operatörsverksamhet tillfaller hotellens intäkter och driftnetto Pandox i sin helhet. Intäkter inkluderar rumsintäkter, det vill säga antalet sålda hotellrum multiplicerat med det genomsnittliga rumspriset, intäkter från mat och dryck, konferensrumsintäkter och andra intäktsströmmar för hotellet. Den enskilt största kostnadsposten är personal för till exempel reception, städning och restaurang. Övriga kostnadsposter är bland annat förbrukningsvaror och andra hotellrelaterade kostnader. Pandox arbetar aktivt med intäkt- och distributionsstrategier för varje hotell. Kombinationen av goda intäktsprognoser och en god resursplanering skapar förutsättningar för hög produktivitet och god lönsamhet.

EXTERNA OCH EGNA VARUMÄRKEN

Pandox marknadsför hotellet i Operatörsverksamhet antingen under internationellt kända hotellvarumärken, som till exempel Radisson Blu, Hilton eller Novotel, eller under egna oberoende hotellvarumärken anpassade till specifika marknadsförhållanden.

Per 31 december 2019 drivs tio hotellfastigheter inom Operatörsverksamhet genom franchiseavtal, fyra genom oberoende varumärken som ägs av Pandox och fyra genom managementavtal.

UTHYRNINGAR OCH FÖRVÄRV 2019

Under året förvärvades två hotell med tillhörande drift med totalt 421 rum i Nederländerna och Tyskland. Genom förvärven ingicks ett nytt partnerskap med Grape Hospitality och ett nytt varumärke, Novotel, lades till portföljen. Portföljen utökades dessutom med regionstaden Haag i Nederländerna.



Hotel Hubert
– ett framgångsexempel
i hjärtat av Bryssel

Lobbyn på Hotel Hubert

Att kunna vara aktiv över hela hotellvärdekedjan är en av Pandox absoluta styrkor. En bred palett av verktyg och driftsmodeller minskar både risken och ökar möjligheterna att förbättra lönsamheten, kassaflödet och fastighetens marknadsvärde. Ett exempel är Hotel Hubert i centrala Bryssel som 2017 övergick i egen drift då hyresavtalet inte förlängdes. Sedan dess har Hotel Hubert utvecklats till RevPAR-ledare i sin delmarknad och fördubblat resultatet.

När det stod klart att hyresavtalet för dåvarande Scandic Grand Place inte skulle förlängas under 2017 började Pandox att titta på alternativ. Dels undersöktes möjligheterna att hitta en ny hyresgäst, dels undersöktes förutsättningarna att driva hotellet i egen regi. Utgångspunkten var att hotellet, trots sitt goda geografiska läge, länge underpresterat och var i behov av omfattande vitalisering. Efter utvärdering av alternativen fattades beslutet att ta över och driva hotellet i egen regi under ett nytt oberoende varumärke.

Pandox analys visade att det fanns tydlig potential att lyfta hotellet genom att attrahera nya gästsegment inom "lifestyle & leisure". För att

realisera potentialen genomfördes en större renovering och ompositionering av hotellet. Under en period innan renoveringen påbörjades erbjöd Pandox dessutom stadsförvaltningen i Bryssel att hyra hotellet som boende för ny-anlända flyktingar, vilket bidrog till att lösa ett samhällsproblem samtidigt som det genererade hyresintäkter.

Hotellet nyöppnade i november 2018 med ett profilstarkt koncept under namnet Hotel Hubert. Pandox analys visade sig vara korrekt – Hotel Hubert lyckades omedelbart locka till sig de nya köpstarka gästsegmenten. Hotellet presterar idag bättre än förväntat med en beläggning på cirka 85 procent och med en högre RevPAR än många premiumhotell i Bryssel. Marknadsvärdet på fastigheten har som ett resultat ökat med cirka 40 procent. Hotel Hubert är ett bra exempel på den kunskap och styrka som Pandox har när det gäller insikter, analys, koncept och drift av hotell och erfarenheterna från Hotel Hubert används för andra projekt i Pandox hotellportfölj. Även universitet i Bryssel använder Hotel Hubert som ett praktexempel på en lyckad ompositionering av ett hotell.

Hotellfastigheter har vissa särdrag som skiljer dem från andra typer av fastigheter. Utöver teknisk och finansiell kunskap om fastigheter behöver en hotellfastighetsägare ha särskild kompetens inom områden som är nära knutna till hotellmarknaden, framför allt drift, marknadens dynamik och drivkrafter, de olika driftsmodellerna i hotellverksamhet samt varumärken och koncept.

Nycklarna till Pandox värdeskapande



Lönsamma
förvärv

Pandox har en aktiv förvävsstrategi som bygger på industriellt kunnande, långsiktighet och förmågan att fritt agera över hela hotellvärdekedjan. Möjligheterna för Pandox att skapa värden genom förvärv ökar när förvävsobjektet är underpresterande eller när transaktionens komplexitet är hög, till exempel vid förvärv av portföljer som omfattar både hotellfastigheter och hoteldrift.



Tillväxtdrivande
investeringar

En stor och väldiversifierad portfölj erbjuder goda möjligheter till värdeskapande och tillväxtdrivande investeringar. Pandox för en löpande dialog med varje hyresgäst om gemensamma investeringsprojekt för att ytterligare öka hotellets intäkter och lönsamhet, som till exempel nya bäddar i existerande rum, nya rum i befintliga hotellfastigheter eller nya rum genom tillbyggnad av befintliga hotellfastigheter.



Lönsam och
hållbar drift

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

Expertis och intelligence ger kunskapsfördelar

Så följer och utvecklar Pandox marknaden

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

Pandox har individuella affärsplaner för varje hotellfastighet, där också en så kallad "peer group" med ett antal relevanta konkurrenshotell definierats,

mot vilka hotellfastighetens prestation löpande utvärderas. Genom en kombination av kunskap, erfarenhet och nyfikenhet utmanar och inspirerar Pandox sina hyresgäster till att se nya affärsmöjligheter.

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

Nyckelfrågor för en hotellfastighetsägare

Val av driftsform

- Hyresavtal
- Egen drift, franchise
- Egen drift, oberoende
- Managementavtal

Val av affärspartner

- Hotelloperatör

Avtalsstruktur

- Omsättningsbaserade hyresavtal med garanti
- Omsättningsbaserade hyresavtal utan garanti
- Fasta hyresavtal
- Specialavtal

Hotellprodukt

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

Revenue management

- Driva intäkter

Varumärke & distribution

- Positionering
- Segmentering
- Kanaler
- Varumärke

Värdeskapande i praktiken

Pandox har många verktyg för att skapa värde i portföljen och företaget arbetar strukturerat, metodiskt och ibland även opportunistiskt för att maximera lönsamhet och kassaflöde i hotellfastigheterna. Jonas Törner, SVP Business Intelligence, Erik Hvesser, SVP och affärsområdeschef Fastighetsförvaltning Nordics, och Martin Creydt, SVP och affärsområdeschef Fastighetsförvaltning International, berättar mer om hur de utifrån sina perspektiv arbetar för att ständigt förbättra Pandox värdeskapande.



Erik, Martin och Jonas.

Vad betyder värdeskapande för er?

Jonas: Pandox paradgren är att förvärva underpresterande hotell och därefter sätta in värdeskapande åtgärder för att lyfta lönsamheten – vare sig det gäller operationell produktivitet, investeringar och renoveringar, varumärkesbyte eller avtalsform. Vår verktygslåda är mycket stor.

Ett annat recept för värdeskapande är Pandox aktiva ägande genom hela värdekedjan, att med andra ord kunna driva hotell i egen regi eller i partnerskap – genom företrädesvis omsättningsbaserade hyresavtal – med starka operatörer. Vår förmåga att röra oss i hela värdekedjan minskar även Pandox totala riskprofil.

Martin: Vårt arbete innebär ständig analys, att kunna tänka nytt, tänka om – och i dessa processer är utifrån-in-perspektivet viktigt. För vissa hotellfastigheter räcker det inte med mindre åtgärder på ytan, utan det krävs också ett helhetsgrepp med omfattande renovering och ompositionering. För att kunna göra den grundliga analysen krävs kontinuerlig utvärdering av hotellets position, produkt erbjudande, gästsegment, möjligheter och risker, kombinerat med den breda och djupa hotellkunskap Pandox besitter.

Skiljer sig Pandox från andra aktörer i branschen i dessa frågor?

Jonas: Vi är en mycket aktiv ägare och arbetar främst med omsättningsbaserade hyresavtal, vilket innebär att såväl Pandox som operatören har gemensamma incitament att ständigt förbättra hotellprodukten, vinna marknadsandelar och öka intäkter och lönsamhet, vilket i slutändan ger Pandox ökade hyresintäkter.

Erik: Pandox har djup branschkunskap och starka finansiella muskler som gör att vi kan förvärva enstaka hotellfastigheter eller portföljer som många andra aktörer inte kan genomföra på grund av komplexitet, driftsmodell, geografi eller storlek. Pandox bästa affärer uppstår ofta ur sådana lägen.

Martin: Vi är ständigt ute ”på fältet” och tittar på våra egna hotell och konkurrenthotell för att se vad som fungerar bra och mindre bra samtidigt som vi inspireras. Vi äter, andas och sover hotell. Vi sätter en stolthet i att ha väldigt god insikt i marknadsdynamiken på våra respektive orter, för det som fungerar i en marknad fungerar nödvändigtvis inte lika bra på andra marknader. Pandox är väldiversifierat sett till geografi, mikrolägen, efterfrågetyp och varumärken på marknader med olika dynamik.

Jonas: Vi jobbar nära operatörerna samtidigt som vi har ett oberoende i form av en bred palett av varumärken och avtalsmodeller. Det ökar vår flexibilitet och minskar samtidigt risken.

Erik: Vi lutar oss ständigt mot vår strukturerade analysprocess – Pandoxmetoden – som innebär kontinuerlig utvärdering där varje hotell jämförs dels mot en grupp konkurrenthotell, dels genom intern benchmarking. Det är en kraftfull process tack vare Pandox starka portfölj om 156 hotellfastigheter i cirka 90 städer på två kontinenter.

Vilka har varit de viktigaste trenderna på hotellområdet de senaste åren?

Erik: Lobbyn som hjärtat i ett hotell och som knutpunkt för möten, co-working, måltider och idéspredning. Lobbyn har alltid varit viktig för ett bra första intryck av ett hotell, men nu också blivit en mycket mer central mötesplats, exempelvis i ett lokalsamhälle.

Jonas: Segmentering och positionering av ett hotell har blivit viktigare – att man som både hotellfastighetsägare och operatör har en djup förståelse för dynamiken och förutsättningarna på respektive ort.

Martin: I takt med att Pandox internationella portfölj växer ökar också våra insikter kring olika typer av efterfrågan mellan marknader. Exempelvis har Stockholm och Oslo mer gemensamt än Stockholm och Sundsvall. Sundsvall i sin tur har mycket gemensamt med marknader såsom Karlsruhe i Tyskland eller Leeds i Storbritannien.

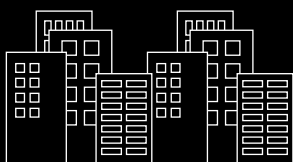
Hur gör ni för att Pandox ska kunna hänga med i utvecklingen framåt – hur gör ni er omvärldsbevakning?

Jonas: Nära partnerskap med operatörer i kombination med en bred portfölj ger insikt och kunskap från olika värdeskapande projekt.

Erik: Vi är som sagt ständigt ute och tittar på hotell i vid mening och försöker förstå marknadsdynamik och kundsegment bättre. Viktiga nycklar för Pandox framgång och värdeskapande är att ha utifrån-in-perspektiv, kompetenta och drivande medarbetare i alla delar av organisationen och en affärskultur som karaktäriseras av nyfikenhet.

Pandox hemmamarknad är ett tätbefolkat område med närmare 200 miljoner människor. Det sträcker sig från Harstad i norr till Wien i söder och är en av världens ekonomiskt starkaste och mest dynamiska regioner.

Stark position på dynamiska marknader



Internationella städer

KÄNNETECKEN

- Internationellt etablerade destinationer
- Knutpunkter för internationellt resande
- Marknader med stark köpkraft
- Komplet uppsättning drivkrafter för efterfrågan
- Efterfrågan från alla gästsegment

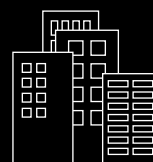
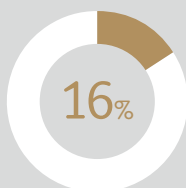
EXEMPEL I PANDOX PORTFÖLJ

London (som även är en megastad), Amsterdam, Montreal, Bryssel, Berlin, Wien och Dublin.

Pandoxfakta

17 hotell
5 737 rum

Andel av totalt antal rum



Regionala städer

KÄNNETECKEN

- Växande destinationer som är ”på väg upp”
- Efterfrågan är huvudsakligen regional
- Vissa inslag av internationell efterfrågan
- Flera olika drivkrafter för efterfrågan
- Efterfrågan från många olika gästsegment

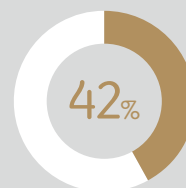
EXEMPEL I PANDOX PORTFÖLJ

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

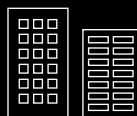
Pandoxfakta

60 hotell
14 545 rum

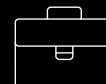
Andel av totalt antal rum



Hotellism by Pandox Diversifiering med många destinationer, varumärken och typer av efterfrågan



Inhemska städer



Total portfölj

KÄNNETECKEN

- Inhemsk efterfrågan är central drivkraft
- Ingen eller begränsad internationell efterfrågan
- Färre kommersiella drivkrafter
- Större beroende av offentlig sektor
- Övervägande syftesdrivet resande

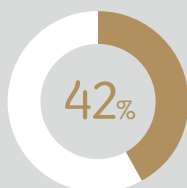
EXEMPEL I PANDOX PORTFÖLJ

Leeds, Sheffield, Göteborg, Jönköping, Örebro, Jyväskylä, Kuopio, Bergen, Bodø, Dortmund, Mönchengladbach och Wolfsburg.

Pandoxfakta

78 hotell
14 403 rum

Andel av totalt antal rum



DIVERSIFIERING PÅ FLERA OLIKA SÄTT

- Efterfrågan
- Destinationer
- Lägen
- Varumärken
- Hotellprodukter

PORTFÖLJTÄNK MINSKAR RISKEN

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

Pandoxfakta

155 hotell
34 685 rum

Andel av totalt antal rum



Pandox är aktivt i en dynamisk bransch med flera starka trender och drivkrafter. Ett ökat välstånd, en växande medelklass, ett mer sammanflätat affärsliv kombinerat med digitaliseringens möjligheter banar väg för Pandox fortsatta tillväxt. Medvetna och hållbara konsumenter ställer samtidigt nya krav.

Megatrender som pekar i Pandox riktning



1 Växande medelklass

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

2 Upplevelser viktigare

Den nya generationens konsumenter är ofta mer intresserade av att samla på upplevelser än materiella ting. Kännetecknande för dem kan vara att de letar efter den bästa destinationen, det bästa boendet och den bästa matmenyn. Hotell är inte längre bara en plats för övernattninng utan en del av en livsstil. Dagens hotellgäster förväntar sig mer individuella och unika produkter än tidigare.

3 Digitaliseringen förenklar

Digitaliseringen har på många sätt krympt världen och suddat ut gränsen mellan arbete och fritid. Digitaliseringen har också skruvat upp förändringstakten och gjort det mycket enklare att boka både resor och boende. Mer än hälften av alla hotellbokningar globalt görs numera digitalt.

4 Kortare avstånd

Flyg är en viktig motor för hela rese- och turismindustrin. Vi reser längre, oftare och billigare än förr. Lågprisflyg på både korta och långa distanser är en stark underliggande drivkraft för hotellindustrin. De allra flesta gäster kommer dock till sitt hotell med hjälp av andra transportmedel, framförallt bil, buss och tåg.

5 Hållbarhet och värderingar

Intresset för hållbarhet fördjupas i takt med att konsumenternas kunskap och samhällets krav ökar. Konsumenter vill också i ökad utsträckning att en köpt tjänst motsvarar ens egna värderingar.

En ledande hotellfastighetsägare på en föränderlig marknad

Pandox har etablerat sig som en ledande hotellfastighetsägare i Europa med hjälp av en integrerad affärsmodell som täcker hela hotellvärdekedjan. Hotellfastighetsmarknaden är fragmenterad med goda tillväxtpotentialer.

Goda förutsättningar för Pandox ...

<p>Stor och fragmenterad marknad</p>	<p>Hotellfastighetsmarknaden i Europa är fragmenterad. Pandox, som är en av de största aktörerna, har en samlad marknadsandel om knappt 1 procent, mätt i antalet rum på de marknader där företaget är etablerat. Konkurrerande hotellfastighetsbolag är sällan internationella specialister utan oftast finansiella aktörer eller nationella fastighetsbolag med olika fastighetstyper i portföljen. Totalt rör det sig om en handfull konkurrenter på respektive marknad, varav endast ett fåtal är aktiva på flera marknader.</p>
<p>Höga inträdesbarriärer</p>	<p>Inträdesbarriärerna på hotellfastighetsmarknaden är höga. Hotellfastigheter har unika särdrag och det krävs omfattande specialistkompetens och betydande kapital för att skapa en portfölj med attraktiv risk- och avkastningsprofil. En väl inarbetad hotellfastighet i ett strategiskt läge har naturliga konkurrensfördelar som är svåra att kopiera. En väldiversifierad hotellfastighetsportfölj är ännu svårare att återskapa då det krävs ett långsiktigt perspektiv och en internationell närvaro.</p>
<p>Behovet av operatörskunskap ökar</p>	<p>I takt med att stora hotellkedjor blir mer varumärkesorienterade ökar behovet av specialiserade hotellfastighetsägare och starka operatörer. Det beror på att det varumärkeslöfte som ges i digitala kanaler måste omsättas till en positiv gästupplevelse i en fysisk miljö på hotellet. Det kräver kunskap om hur en attraktiv hotellprodukt skapas genom en kombination av effektiv drift och värdeskapande investeringar. Här har skickliga operatörsbolag gradvis flyttat fram positionerna. Utvecklingen har också skapat utrymme även för Pandox att ta över driften när förutsättningarna för ett lönsamt hyresavtal saknas.</p>
<p>Flexibilitet och snabbhet skapar möjligheter</p>	<p>Pandox paneuropeiska position och förmåga att arbeta med alla driftsmodeller skapar tydliga konkurrensfördelar och tillväxtpotentialer. Pandox kärnaffär är att äga hotellfastigheter och hyra ut dem till starka hotelloperatörer under omsättningsbaserade hyresavtal. Det betyder att Pandox hyresintäkter växer i takt med operatörens omsättning. Pandox rör sig dessutom fritt över hela hotellvärdekedjan och kan också driva hotellverksamhet i fastigheter som företaget äger. Det minskar risken och skapar nya affärsmöjligheter.</p>

...på en hotellmarknad i ständig rörelse

<p>Förändrade affärsmodeller i hotellmarknaden</p>	<p>Den internationella hotellmarknaden har genomgått en omfattande strukturförändring. Stora internationella hotellkedjor har förändrat sina affärsmodeller och avyttrat sina hotellfastigheter samt lagt ut driften av hotellen till andra parter. I stället har de utvecklat olika former av asset light-strategier som kräver mindre kapital, framförallt distribution (bokningar) och varumärkesutveckling (franchising). De stora hotellbolagen har idag relativt lite att göra med hotellens dagliga drift. Den sköts istället oftast av specialiserade oberoende driftsbolag genom franchise- och managementavtal.</p>
<p>Asset-light kräver stora volymer för lönsamhet</p>	<p>I en asset light-strategi består intäkterna primärt av franchise- och bokningsavgifter. Affärsmodellen kräver stora volymer för lönsamhet. Det övergripande målet är att öka antalet franchisetagare och rumsbokningar, helst genom egna distributionskanaler. Affärsmodellen kräver inte bara stora marknadsinvesteringar utan också en stadig ökning av antalet rum i portföljen, vilket lett till en jakt på nya franchisetagare och i vissa fall konsolidering. En bidragande orsak till utvecklingen är internetbaserade resebyråer (OTA:er) som aggregerar utbud och matchar efterfrågan med hjälp av effektiv teknik och omfattande marknadsföring.</p>
<p>Färre operatörer men fler varumärken</p>	<p>Konsolideringen har minskat antalet varumärkesägare medan antalet varumärken har ökat. Anledningen är att många hotellkedjor lägger stora resurser på att diversifiera sina varumärkesportföljer och attrahera kundefterfrågan i nya segment.</p>

Hyresavtalet centralt för Pandox

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

FASTIGHETSFÖRVALTNING

1 Hyresavtal

Avtal med många fördelar

Pandox arbetar med omsättningsbaserade hyresavtal, ofta med en garanterad minimihyra. Avtalsmodellen har flera fördelar:

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

Så fungerar det

Ett omsättningsbaserat hyresavtal är knutet till hotellrörelsens utveckling där en viss andel av hotellets omsättning betalas i hyra till Pandox. När hotellets omsättning ökar så ökar också Pandox hyresintäkt och vice versa. I många hyresavtal finns också garanti-nivåer under vilka hyresintäkten inte kan falla. Hotellfastighetsägare och hotelloperatör delar därmed både uppsida och nedsida och har tydliga gemensamma incitament att öka hotellets lönsamhet och därmed hotellfastighetens värde. I några enstaka fall har Pandox också fasta hyresavtal.

Intresset för hyresavtalet ökar

Pandox har under de senaste fem åren förvärvat, förnyat och nytecknat fler än 70 hyresavtal på befintliga och nya marknader och ser ett ökat intresse för avtalsformen. En förklaring är en ökad specialisering i hotellmarknaden och framväxten av starka regionala hotelloperatörer som delar synen på hyresavtalets fördelar. För Pandox som hotellfastighetsägare är hyresavtalet en central del av värdeskapandet i hotellverksamheten eftersom det bidrar till delade investeringar och delad risk samt gör den underliggande tillgången mer likvid.

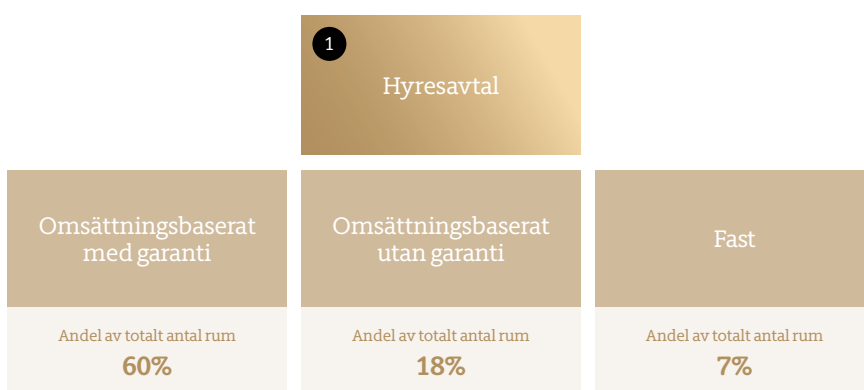
OPERATÖRSVERKSAMHET

2 Egen drift med varumärke under franchiseavtal

När en hotellfastighetsägare äger både hotellfastigheten och hotellrörelsen kan ett franchiseavtal med en varumärkesägare

De fyra driftsmodellerna i hotellfastighetsmarknaden¹⁾

FASTIGHETSFÖRVALTNING



OPERATÖRSVERKSAMHET



¹⁾ Inklusive Maritim Hotel Nürnberg.

vara lämpligt. Hotellfastighetsägaren kan då dra fördel av franchisegivarens varumärke och distributionskraft. Vanligen betalar franchisetagaren royaltyavgifter baserade på omsättningen samt ytterligare avgifter för tillgång till andra tjänster. Franchiseavtal är vanliga i Operatörsverksamhet.

3 Egen drift med oberoende varumärke

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

4 Managementavtal

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

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

Marknadsöversikt 2019

ÖKAT INTERNATIONELLT RESANDE

Statistik från UNWTO¹⁾ bekräftade att 2019 var ännu ett starkt år för reseindustrin. Internationella ankomster ökade med 4 procent både globalt och i Europa, trots en inbromsning i den globala konjunkturen i spåren av ökade handelspolitiska spänningar och en utdragen Brexitprocess.

I Europa ökade RevPAR med drygt 2 procent, vilket var det tionde året i rad med tillväxt. Tillväxten var dock ojämnt fördelad mellan länder, städer och delsegment på grund av framförallt ny hotellkapacitet samt oregelbundna mäss- och kongresskalendrar.

För 2020 förväntar UNWTO att internationella ankomster ökar med 3–4 procent globalt. Det är fortsatt i linje med historisk trend och lägger grunden för en fortsatt positiv efterfrågan på turism- och resemarknaden 2020. Utbrottet av Coronaviruset förväntas framförallt påverka hotellmarknaderna i Asien men även andra hotellmarknader i varierande grad.

BLANDAD UTVECKLING I NORDEN

Utvecklingen i Norden var överlag stabil med stöd av en god underliggande efterfrågan på hotellnätter, men ett ökat utbud av hotellrum begränsade tillväxten i RevPAR. Effekterna av ett ökat utbud var tydligast i Danmark där RevPAR minskade med knappa 3 procent och Norge där RevPAR ökade med cirka 3 procent. I Finland ökade RevPAR med cirka 5 procent med stöd av landets ordförandeskap i EU under det andra halvåret. I Sverige ökade RevPAR med drygt 1 procent.

I Stockholm ökade RevPAR likaledes med cirka 1 procent. Efterfrågan var god men även här begränsades tillväxten i RevPAR av ny kapacitet.

I Oslo ökade hotellutbudet successivt under året till totalt 10 procent. En god

underliggande efterfrågan absorberade en stor del av ökningen men beläggningen minskade med cirka 1 procent. Snittpriset utvecklades samtidigt svagt negativt och RevPAR minskade därför med drygt 2 procent.

I Köpenhamn minskade RevPAR med cirka 3 procent. Hotellkapaciteten ökade med närmare 5 procent och efterfrågan ökade med cirka 3 procent.

I Helsingfors ökade RevPAR med goda 6 procent, framförallt drivet av stark efterfrågan och högre snittpriser under det andra halvåret då Finland var ordförande-land i EU.

STARK MÖTESMARKNAD I TYSKLAND

I Tyskland ökade RevPAR med drygt 1 procent. Mäss- och kongressefterfrågan var stark på viktiga hotellmarknader som Köln och Düsseldorf, vilket även gav ett positivt avtryck i närliggande städer som till exempel Aachen, Bonn och Mönchengladbach.

Underliggande efterfrågan i hotellmarknaden var fortsatt positiv men ett ökat hotellutbud satte press på RevPAR i vissa städer, däribland Hamburg, Mannheim och München.

ÖKAT UTBUD I STORBRITANNIEN

Hotellmarknaden i Storbritannien består dels av London med hög andel internationell efterfrågan, dels den regionala marknaden (UK Regional) med betoning på inhemsk efterfrågan. Av dessa marknader är den regionala marknaden den viktigaste för Pandox.

RevPAR i Storbritannien som helhet var oförändrad. I UK Regional minskade dock RevPAR med cirka 2 procent, huvudsakligen förklarad av starka jämförelsetal, en viss osäkerhet kring Brexit och ett ökat utbud av hotellrum. Särskilt stora utbudsökningar noterades på London Heathrow Airport,

i Glasgow och i Belfast. Pandox regionala hotellportfölj utvecklades bättre än marknaden och RevPAR minskade med cirka 1 procent med stöd av ett framgångsrikt pris- och positioneringsarbete av Jurys Inn samt en positiv effekt av tidigare genomförda renoveringar i portföljen. Exklusiv London Heathrow Airport ökade RevPAR i Pandox regionala hotellportfölj med cirka 1 procent.

I London ökade RevPAR med cirka 4 procent drivet av en god efterfrågan och en positiv snittprisutveckling.

Sammantaget bekräftade utvecklingen i Storbritannien fortsatt landets attraktionskraft för både fritids- och affärssegmenten, trots Brexit.

Den irländska hotellmarknaden präglades under året av den momshöjning på hotellrum som genomfördes i januari 2019, vilket tillsammans med kapacitetstillskott i bland annat Dublin, ledde till att RevPAR minskade med cirka 1 procent.

STARK UTVECKLING I BRYSSEL

Den goda tillväxttenden i Bryssel fortsatte under 2019 – om än i något lägre takt – och RevPAR ökade med cirka 7 procent. Efterfrågan från fritidssegmentet stärktes gradvis under året och det ger nu ett substantiellt bidrag jämte de traditionellt starka affärs- och mötessegmenten. Hotellmarknaden i Bryssel gynnas också av ett begränsat inflöde av nya hotellrum, vilket stödjer både beläggning och snittpriser.

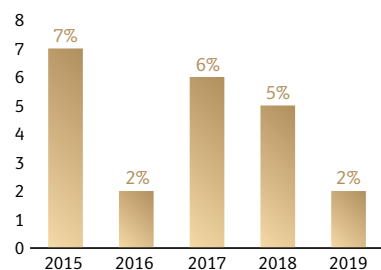
GOD TILLVÄXT I MONTREAL

Hotellmarknaden i Montreal utvecklades väl under året och RevPAR ökade med cirka 4 procent, uteslutande drivet av förbättrade snittpriser. Efterfrågan var god och utbudssituationen balanserad.

¹⁾ United Nations World Tourism Organization

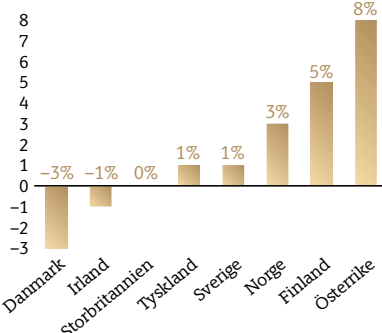
RevPAR-tillväxt på viktigare geografiska marknader

EUROPA (2015–2019)

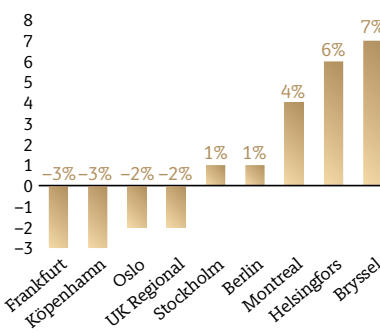


Källa: STR Global, Benchmarking Alliance, Statistics Finland

LÄNDER (2019)



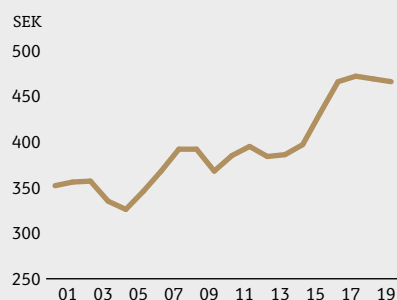
NYCKELMARKNADER (2019)



RevPAR – ett centralt nyckeltal

RevPAR (revenue per available room eller intäkt per tillgängligt rum) är ett centralt nyckeltal i hotellindustrin och ett viktigt mått för Pandox. RevPAR är ett mått på ett hotells – eller i aggregerad form en marknads – intjäningsförmåga och beskriver både hur väl det lyckats belägga sina rum (efterfrågan) och till vilket pris (betalningsviljan). RevPAR varierar med ekonomisk aktivitet och efterfrågan från olika delsegment på resemarknaden samt strukturella faktorer som till exempel land, stad, läge, kommunikationer, produkttyp och utbud i hotellmarknaden. Därutöver finns flera starka marknadstrender som stödjer hotellmarknaden som till exempel att människor lägger mer pengar på upplevelser och gärna reser oftare. ▶ *Se avsnittet om trender på sidan 24–25.*

Sverige RevPAR realt



Källa: SCB, Pandox

RevPAR kan användas på flera sätt:

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

DAGLIG BEVAKNING OCH ANALYS

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

MARKNADER MED OLIKA KARAKTÄR

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

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

Sammantaget har Pandox en tydlig efterfrågebalans i portföljen med god riskspridning mellan olika typer av marknader, länder och destinationer. ▶ *Se avsnittet om dynamiska städer på sidan 22–23.*

STADSKATEGORIER MED EXEMPEL PÅ STÄDER
SORTERADE PÅ REVPAR, SEK

	2019	2018	Förändring %
Internationella städer			
London	1 558	1 502	4
Amsterdam	1 284	1 300	-1
Dublin	1 236	1 282	-4
Regionala städer			
Köpenhamn	1 074	1 106	-3
Hamburg	946	980	-3
Köln	938	865	8
Stockholm	804	794	1
Manchester	717	704	2
Inhemskastäder			
Leeds	669	644	4
Kuopio	659	578	14
Dortmund	652	598	9
Sheffield	533	536	0
Linköping	513	528	-3

Källa: Statistikcentralen Finland, STR Global, Benchmarking Alliance

SÅ FUNGERAR REVPAR

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

FRÅN REVPAR TILL HYRESINTÄKT

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

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

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

Pandox och kapitalmarknaden

FINANSIELL KALENDER

Årsstämma 2020	3 april 2020
Delårsrapport januari–mars 2020	29 april 2020
Kapitalmarknadsdag	6 maj 2020
Delårsrapport april–juni 2020	15 juli 2020
Delårsrapport juli–september 2020	23 oktober 2020
Bokslutskommuniké 2020	11 februari 2021

Kontaktinformation



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



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

ÅRSSTÄMMA

Pandox AB:s årsstämma äger rum onsdagen den 3 april 2020 klockan 10:00 på Hilton Stockholm Slussen, Guldgränd 8, 104 65 Stockholm. För mer information och anmälan se Pandox hemsida, www.pandox.se.

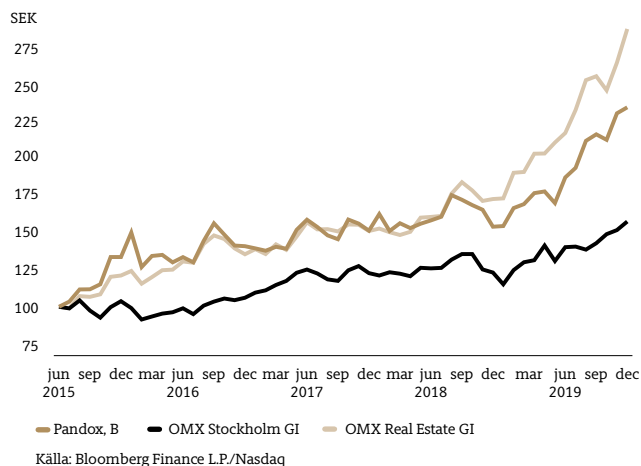
Årsstämmokalender och utdelning

Avstämningsdag för årsstämma	28 mars 2020
Årsstämma	3 april 2020
Aktien handlas utan rätt till utdelning	6 april 2020
Avstämningsdag för utdelning	7 april 2020
Betalning av utdelning	14 april 2020

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår årsstämman 2020 att en utdelning om totalt 662 (787) MSEK lämnas för räkenskapsåret 2019, vilket motsvarar 3,60 (4,70) SEK per aktie. Utdelningsandelen uppgår till 31 (42) procent av total cash earnings och är en anpassning till Pandox nuvarande utdelningspolicy samtidigt som den ökar utrymmet för framtida förvärv och investeringar.

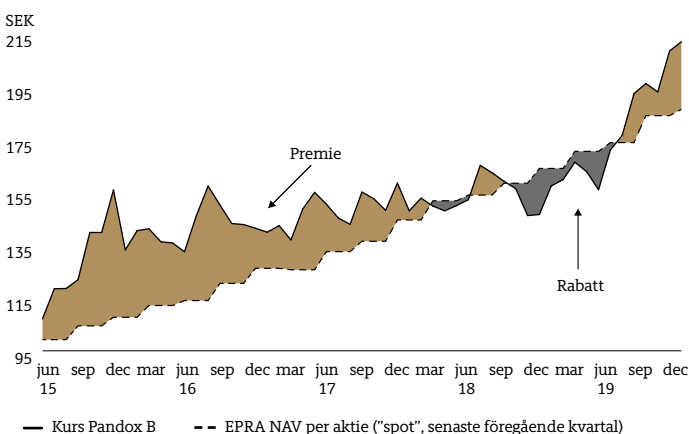
PANDOXAKTIENS TOTALAVKASTNING 18 juni 2015–31 december 2019



God totalavkastning över tid

Pandoxaktiens totalavkastning under 2019 var 48 procent. Räknat från aktiens första handelsdag, den 18 juni 2015, uppgick totalavkastningen vid årets slut till 116 procent.

PANDOXAKTIEN OCH EPRA NAV PER AKTIE 18 juni 2015–31 december 2019



Substansvärdet viktigt vid värdering av fastighetsbolag

Värdering av ett fastighetsbolag grundas normalt på substansvärdet, vilket enkelt uttryckt är skillnaden mellan fastighetsportföljens marknadsvärde och nettoskulden. I de flesta fastighetsbolag finns också derivat, skattefordringar och skatteskulder som påverkar substansvärdet. ▶ *Se sidan 108 för definition av Pandox substansvärde enligt EPRA NAV.* Premie är när börsvärdet är högre än substansvärdet och rabatt är när börsvärdet är lägre än substansvärdet.

Varför investera i Pandox?

Goda tillväxtmöjligheter	God tillväxt i turism- och resemarknaden	+4,0% Förväntad årlig tillväxt 2019 – 2029 (WTTTC)
	Låg marknadsandel i hotellfastighetsmarknaden	<1% Mätt i tillgängliga rum på Pandox marknader
Stark marknadsposition	Paneuropeisk position	15 Länder
	Attraktiv partner i hotellmarknaden	>30 Hotelloperatörer och varumärken
Balanserad risk	Förmåga att agera genom hela värdekedjan	Förmåga att driva hotell i egen regi sänker risk och skapar möjligheter
	Diversifierad portföljer motståndskraft	70/30 Fördelning inhemsk och internationell efterfrågan

HOTELLFASTIGHETER EN LITEN DEL AV FASTIGHETSMARKNADEN

Fastigheter är en stor och växande tillgångsklass med bostäder, handel, kontor och industri som dominerande segment. Vid årsskiftet 2019 utgjorde börsnoterade fastighetsbolag cirka 9 procent av värdet på Nasdaq Stockholm. Inom EU var motsvarande siffra cirka 4 procent. Även om hotellfastigheter växer som tillgångsklass är den fortfarande en liten del av den totala fastighetsmarknaden. Detsamma gäller på börsen. Börsnoterade specialiserade hotellfastighetsbolag utgör endast cirka 1 procent av EPRA Developed Europe, som är ett ledande fastighetsindex.

FÅ BÖRSNOTERADE SPECIALISTER

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

HOTELLFASTIGHETER ÄR ETT KRÄVANDE TILLGÅNGSSLAG

Hotellfastigheter är ett tillgångsslag som kräver specialisering, aktivt ägande och ett industriellt perspektiv för framgångsrikt värdeskapande. Tid är också en faktor som inte ska underskattas. Det tar helt enkelt lång tid att hitta och förvärva lämpliga fastigheter och ännu längre tid att bygga nödvändiga relationer med de hotelloperatörer och affärspartners som krävs för att utveckla och realisera hotellens fulla potential.

SVÅRT ATT KOPIERA STÖRRE HOTELLPORTFÖLJER

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

Analytiker som följer Pandox

ABG Sundal Collier

Tobias Kaj
Staffan Bülow

Carnegie

Fredric Cyon
Erik Granström

Nordea

Niclas Höglund
Carl Wahlberg

SEB

Stefan E Andersson

Morgan Stanley

Christopher Fremantle

Kepler Cheuvreux

Albin Sandberg

Handelsbanken

Johan Edberg
David Eriksson Flemmich

DNB

Simen Mortensen
Niklas Wetterling

Aktien och ägarbild

NOTERAT PÅ NASDAQ STOCKHOLM

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

KURSUTVECKLING OCH BÖRSVÄRDE

Per 31 december 2019 var sista betalkurs för B-aktien 212,00 (146,60) SEK och det synliga börsvärdet var 23 076 (13 560) MSEK. Inräknat de onoterade A-aktierna till samma kurs som B-aktierna var börsvärdet 38 976 (24 555) MSEK.

Under 2019 ökade värdet på Pandox-aktien med 45 (–8) procent, jämfört med OMX Stockholm Benchmark PI index som ökade med 26 (–8) procent och OMX Stockholm Real Estate PI index som ökade med 59 (10) procent. Med utdelning om 4,70 SEK per aktie inräknad var totalavkastningen för Pandoxaktien 48 procent under 2019.

Räknat från första handelsdag den 18 juni 2015 hade värdet på Pandoxaktien vid årsskiftet 2019/2020 stigit med 100 procent jämfört med 145 procent för OMX Stockholm Real Estate PI index och 24 procent för OMX Stockholm Benchmark PI index. Pandoxaktiens totalavkastning var under samma period 116 procent.

HANDEL OCH LIKVIDITET

Handeln på Nasdaq Stockholm svarade för 52 (59) procent av all handel i Pandoxaktien under 2019. Löpande handel med direktavslut över börs uppgick till cirka 33 (42) procent och avslut utanför börs med efterregistrering på börs uppgick till cirka 19 (27) procent. Handel på andra marknadsplatser uppgick till cirka 48 (31) procent av handelsvolymen.

Under året omsattes cirka 30 (30) miljoner B-aktier, motsvarande cirka 28 (33) procent av utestående B-aktier vid årets slut, till ett värde om cirka 5 500 (4 600) MSEK. Genomsnittlig dagsomsättning uppgick under året till 120 273 (120 161) aktier, vilket motsvarade cirka 22 (18) MSEK i värde.

ÄGARILD OCH ANTAL AKTIER

Per 31 december 2019 hade Pandox 4 097 (3 898) aktieägare. Pandox största ägare var Eiendomsspar AS, Christian Sundt AB och Helene Sundt AB. Övriga större ägare var i fallande ordning AMF Försäkring & Fonder, Swedbank Robur Fonder och Lannebo Fonder.

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

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 2019

De femton största registrerade aktieägarna efter röstetal:

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Andel av aktiekapital (%)	Andel av röster (%)
Eiendomsspar AS	37 314 375	10 144 375	25,8	36,6
Christian Sundt AB	18 657 187	4 312 188	12,5	18,1
Helene Sundt AB	18 657 188	4 312 187	12,5	18,1
AMF Försäkring & Fonder		22 133 458	12,0	6,6
Swedbank Robur Fonder		10 539 122	5,7	3,2
Lannebo Fonder		5 937 876	3,2	1,8
Alecta Pensionsförsäkring		5 787 577	3,1	1,7
SEB Fonder		5 531 252	3,0	1,7
Länsförsäkringar Fonder		4 250 419	2,3	1,3
Norges Bank		2 829 278	1,5	0,8
BlackRock		2 606 884	1,4	0,8
Vanguard		2 569 124	1,4	0,8
Fjärde AP-fonden		1 946 605	1,1	0,6
Handelsbanken Fonder		1 938 637	1,1	0,6
Catella Fonder		1 367 901	0,7	0,4
Summa 15 ägare	74 628 750	86 206 883	87,5	92,9
Övriga ägare	371 250	22 643 116	12,5	7,1
Summa	75 000 000	108 849 999	100	100

Information sammanställd av Monitor per 31 december 2019.

Källor: Euroclear Sweden, Morningstar, Finansinspektionen, Nasdaq och Millistream.

Aktiefakta

Marknad:

Nasdaq Stockholm

Segment:

Large Cap

Sektor:

Real Estate

Handelsymbol:

PNDX B

Antal B-aktier (noterade):

108 849 999

Antal A-aktier (onoterade):

75 000 000

Börsvärde:

38 976 MSEK (A- och B-aktier)

Aktiens volatilitet:

22% (på årsbasis från 18 juni 2015)

Aktiens betavärde:

0,69 (från 18 juni 2015, OMXSBPI)

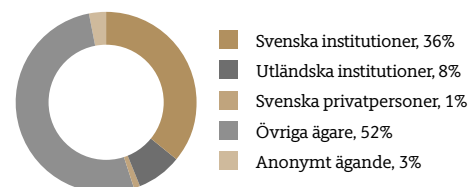
Genomsnittlig dagsomsättning:

120 273 aktier (2019)

Källa: Nasdaq, InFront, Euroclear, Pandox.
Per 31 december 2019

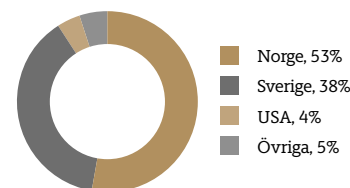
Ägare per kategori

i procent av kapitalet, 31 december 2019



Ägare per land

i procent av kapitalet, 31 december 2019



Källa: Information sammanställd av Monitor per 31 december 2019. Källor: Euroclear Sweden, Morningstar, Finansinspektionen, Nasdaq och Millistream.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nyckeltal per aktie, efter utspädnings effekter ^{1) 2)}					
Totalt driftnetto, SEK	18,43	18,25	15,05	12,87	11,31
Årets resultat, SEK	15,91	16,83	19,89	14,65	14,21
Cash earnings, SEK ⁵⁾	12,74	11,28	10,46	8,49	7,53
Eget kapital, SEK ⁵⁾	143,32	127,63	119,38	95,75	80,61
Substansvärde (EPRA NAV), SEK	186,40	164,04	144,54	126,24	107,71
Utdelning, SEK ³⁾	3,60	4,70	4,40	4,10	3,80
Börsvärde och avkastning					
Börsvärde, M SEK	38 976	24 555	26 549	22 240	23 385
Avkastning, Pandoxaktien, % ⁴⁾	45,2	-7,5	12,1	-9,3	47,1
Avkastning OMX Stockholm Benchmark Index, % ⁴⁾	26,3	-8,3	6,6	5,0	-4,3
Avkastning OMX Stockholm Real Estate Index, % ⁴⁾	59,2	9,7	6,7	8,2	21,4
Utdelningsandel av cash earnings, %	30,6	41,6	44,4	50,1	50,5
Utdelningsandel av EPRA NAV, %	1,9	2,9	3,0	3,2	3,5
Direktavkastning, %	1,7	3,2	2,8	2,9	2,4
Aktien					
Stängningskurs B-aktien, SEK	212,00	146,60	158,50	141,40	155,90
Högsta kurs under året, SEK	219,50	170,00	161,70	158,30	158,70
Lägst kurs under året, SEK	143,00	135,00	134,30	121,50	106,20
Genomsnittskurs under året, SEK	182,55	151,73	147,87	139,02	121,06
Genomsnittlig dagsomsättning, antal B-aktier ⁴⁾	120 273	120 121	135 226	167 589	362 044
Viktat genomsnittligt antal A-aktier, före utspädnings effekter, tusental ¹⁾	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
Viktat genomsnittligt antal A-aktier, efter utspädnings effekter, tusental ¹⁾	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
Antal A-aktier vid periodens slut, tusental ¹⁾	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
Viktat genomsnittligt antal B-aktier, före utspädnings effekter, tusental ¹⁾	95 053	92 499	82 856	75 266	75 000
Viktat genomsnittligt antal B-aktier, efter utspädnings effekter, tusental ¹⁾	95 053	92 499	82 856	75 266	75 000
Antal B-aktier vid periodens slut, tusental ¹⁾	108 850	92 499	92 499	82 499	75 000
Viktat genomsnittligt antal aktier totalt, efter utspädnings effekter, tusental ¹⁾	170 053	167 499	157 856	150 266	150 000
Totalt antal aktier vid periodens slut, tusental ¹⁾	183 850	167 499	167 499	157 499	150 000

¹⁾ För perioden 2014–2015 retroaktivt justerat för aktiesplit i maj 2015 för jämförbarhet vid beräkning av nyckeltal.

²⁾ För definitioner av nyckeltal se sidan 160.

³⁾ För 2019 anges styrelsens förslag till utdelning.

⁴⁾ För 2015 mätt från första noteringsdagen den 18 juni 2015.

⁵⁾ Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

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

Källa: Euroclear, Pandox

AKTIEFÖRDELNING PER 31 DECEMBER 2019

Innehav	Antal aktieägare	Andel av aktiekapital (%)	Andel av röster (%)
1–500	3 469	0,2	0,1
501–1 000	177	0,1	0,0
1 001–5 000	205	0,3	0,2
5 001–10 000	43	0,2	0,1
10 001–15 000	14	0,1	0,1
15 001–20 000	21	0,2	0,1
20 001–	168	99,0	99,5
Summa	4 097	100	100

Källa: Euroclear Sweden per 31 december 2019.

Pandox Hållbarhets- redovisning 2019

Fair Play 2.0

Pandox viktigaste bidrag till en mer hållbar utveckling ligger i utvecklingen av lönsamma gröna fastigheter och gröna avtal med hotelloperatörer. De väsentliga hållbarhetsfrågorna har definierats utifrån Pandox väsentlighetsanalys, se sidan 52–53. För att lyckas krävs att Pandox är en attraktiv arbetsgivare som rekryterar och utvecklar ansvarsfulla medarbetare samt att affärsverksamheten drivs på ett ansvarsfullt, etiskt och effektivt sätt.

Ombyggnation och drift av fastigheter står för 36 procent av den globala användningen av energi och närmare 40 procent av koldioxidutsläppen¹⁾. Det är därför viktigt

för Pandox även ur ett globalt perspektiv att minska verksamhetens klimatpåverkan och hantera risker till följd av klimatförändringarna. Företagets inställning är att det går att adressera dessa klimatutmaningar och samtidigt bidra till företagets affär genom lönsamma gröna investeringar med god avkastning.

HÅLLBARHETSSTRATEGI MED AFFÄRSFOKUS

2018 tog Pandox ett helhetsgrepp om företagets hållbarhetsarbete. Resultatet är hållbarhetsstrategin Fair Play 2.0. Strategin har tre fokusområden – Hållbara affärer,

Hållbara verksamheter och Hållbart ansvar – samt åtta underliggande målområden som integrerar hållbarhet i verksamheten. Syftet är att driva en miljömässigt, ekonomiskt och socialt ansvarsfull affärsverksamhet. Detta för att minska konsumtionen av energi och vatten, minska avfallet samt generera kassaflödesdrivande gröna investeringar som skapar långsiktigt hållbara och klimatsmarta fastigheter och hotellverksamheter. Målet är att skapa långsiktigt värde för Pandox, företagets medarbetare och de lokalsamhällen man verkar i.

Pandox fokusområden



¹⁾ Global Status Report 2018, Global Alliance for Building and Construction

https://wedocs.unep.org/bitstream/handle/20.500.11822/27140/Global_Status_2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y

En integrerad och hållbar affärsmodell

Verksamhet

Fastighetsförvaltning

- 137 hotellfastigheter
- 85 procent av marknadsvärdet
- 3 procent av medarbetarna

Pandox ansvarar för fastigheten och hyresgästen ansvarar för driften

Operatörsverksamhet

- 18 hotellfastigheter
- 15 procent av marknadsvärdet
- 97 procent av medarbetarna

Pandox ansvarar för både fastigheten och driften

Fokusområden och mål

Hållbara affärer

- Ansvarsfulla affärer
- Hållbara leverantörskedjor
- Gästsäkerhet

Hållbara verksamheter

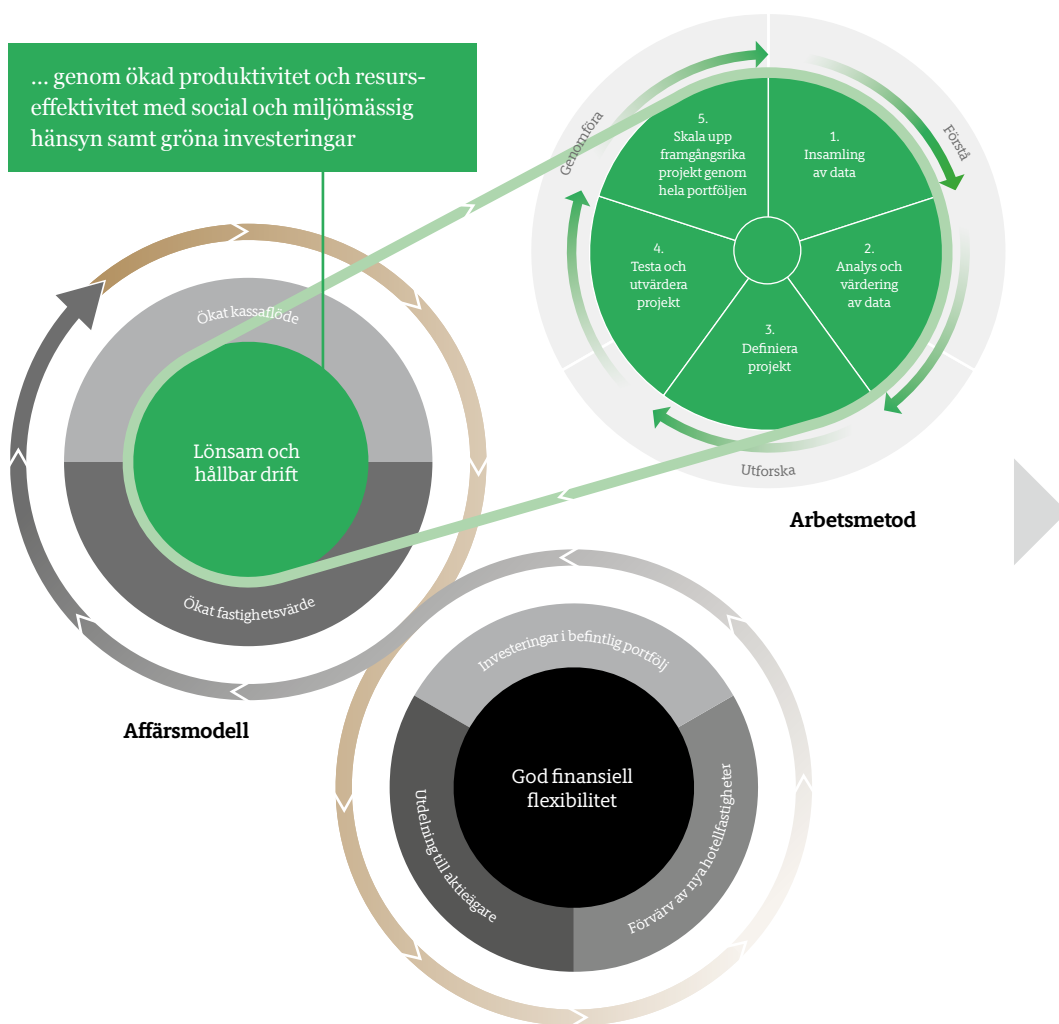
- Gröna fastigheter
- Grön drift

Hållbart ansvar

- Gästnöjdhet
- Attraktiv arbetsplats
- Bidrag till lokalsamhället

Pandox affärsidé är att äga och hyra ut hotellfastigheter till starka hotelloperatörer under långa omsättningsbaserade hyresavtal. Baserat på specialistkompetens för aktivt ägande av hotellfastigheter rör Pandox sig genom hela hotellvärdekedjan. Verksamheten är organiserad i två affärssegment; Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet. Förutsättningarna för hållbarhetsarbetet skiljer sig åt mellan affärssegmenten. I Fastighetsförvaltning, som utgör 85 procent av marknadsvärdet av fastighetsportföljen, är Pandox ansvar begränsat till fastighetsrelaterade frågor medan hyresgästen har fullt ansvar för driften av hotellet. I Operatörsverksamhet, som utgör 15 procent av marknadsvärdet, har Pandox fullt ansvar för både fastigheten och driften av hotellet. Pandox hållbarhetsarbete drivs inom tre fokusområden som tar hänsyn till skillnader mellan affärssegmenten, bidrar till värdeskapande och skapar tydliga resultat.

Affärsprocesser











Resultat 2019

- Påbörjat BREEAM-certifiering av fem fastigheter
- 94% miljöcertifierade hotell i Operatörsverksamhet
- 85 procent gästnöjdhet i Operatörsverksamhet
- 80 procent medarbetarnöjdhet
- 4,5% minskning av växthusgasutsläpp

Pandox och Agenda 2030

Pandox står bakom Agenda 2030 och de 17 globala hållbarhetsmålen som ska ha uppnåtts till 2030. Utifrån affärsmodellen och värdekedjorna har Pandox identifierat vilka globala hållbarhetsmål som verksamheten aktivt bidrar till:

Globalt hållbarhetsmål	Pandox bidrag
 4 God utbildning för alla	Säkerställa en inkluderande och likvärdig utbildning av god kvalitet och främja livslångt lärande för alla. Specifikt fokus på delmål 4.4 som handlar om att fler unga har de relevanta färdigheter och kunnande som krävs för anställning. Kopplar an till Pandox arbete med attraktiva arbetsplatser och att bidra till lokalsamhället.
 5 Jämställdhet	Uppnå jämställdhet och alla kvinnors och flickors egenmakt. Specifikt fokus på delmål 5.5 som handlar om att försäkra kvinnor lika möjligheter till ledarskap. Kopplar an till Pandox arbete med attraktiva arbetsplatser.
 6 Rent vatten och sanitet	Säkerställa tillgången till och en hållbar förvaltning av vatten och sanitet för alla. Specifikt fokus på delmål 6.4 som handlar om att effektivisera vattenanvändning. Kopplar an till Pandox arbete med gröna fastigheter och grön drift.
 7 Hållbar energi för alla	Säkerställa tillgång till ekonomiskt överkomlig, tillförlitlig, hållbar och modern energi för alla. Specifikt fokus på delmål 7.2 som handlar om att öka andelen förnybar energi i världen. Kopplar an till Pandox arbete med gröna fastigheter och grön drift.
 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt	Verka för varaktig, inkluderande och hållbar ekonomisk tillväxt, full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla. Specifikt fokus på delmål 8.6 som handlar om att främja ungas anställning. Kopplar an till Pandox arbete med attraktiva arbetsplatser.
 12 Hållbar konsumtion och produktion	Säkerställa hållbara konsumtions- och produktionsmönster. Specifikt fokus på delmål 12.3 som handlar om att halvera matsvinnet. Kopplar an till Pandox arbete att erbjuda grön drift samt matsvinnprojektet som bedrivs tillsammans med foodtech-bolaget Winnow.
 13 Bekämpa klimatförändringarna	Vidta omedelbara åtgärder för att bekämpa klimatförändringarna och dess konsekvenser. Specifikt fokus på delmål 13.3 som handlar om att öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar. Kopplar an till Pandox arbete med gröna fastigheter och grön drift.
 16 Fredliga och inkluderande samhällen	Främja fredliga och inkluderande samhällen för hållbar utveckling, rättvisa för alla samt effektiva och inkluderande institutioner. Specifikt fokus på delmål 16.2 som handlar om att skydda barn mot övergrepp och delmål 16.5 som handlar om att bekämpa korruption och mutor. Kopplar an till Pandox arbete med ansvarsfulla affärer.



Hotelism by Pandox

Hållbarhets-






strategi med

affärsfokus

Hållbara affärer

Fokusområdet hållbara affärer beskriver hur Pandox gör affärer på ett ansvarsfullt sätt och säkerställer att företagets medarbetare och leverantörer följer uppförandekoden, lagar, regler och praxis. Syftet är att bibehålla förtroendet för företaget och säkerställa en långsiktigt uthållig och hållbar tillväxt.

Hållbara affärer

Ansvarsfulla affärer			
Globalt hållbarhetsmål	Åtagande	Mål	Resultat 2019
	Utbilda och guida medarbetare om Pandox affärsetik samt regelefterlevnad	Alla medarbetare ska genomföra utbildning om uppförandekoden	83% genomförde utbildningen
Hållbara leverantörskedjor			
Globalt hållbarhetsmål	Åtagande	Mål	Resultat 2019
	Nolltolerans mot prostitution och sexuella övergrepp	Ingen form av prostitution och inga sexuella övergrepp får förekomma i verksamheten	En central process för uppföljning implementerades under året. Noll incidenter rapporterades under 2019
	Nolltolerans gentemot korruption	Korruption får inte förekomma i verksamheten	En central process för uppföljning implementerades under året. Noll incidenter rapporterades under 2019
Gästsäkerhet			
Globalt hållbarhetsmål	Åtagande	Mål	Resultat 2019
	Pandox arbetar förebyggande med att utveckla hotellens säkerhetsåtgärder	Gästerna ska alltid uppfatta Pandox verksamhet och hotell som säkra	En incident rapporterades under 2019
			

HÅLLBARA AFFÄRER

För att garantera en god affärsetik och att regler och praxis efterföljs i ett tillväxtföretag som Pandox, med ett kontinuerligt tillskott av nya anställda och externa intressenter, behövs policyer och fortlöpande utbildning. Under hösten 2019 uppdaterades företagets digitala utbildning, som baseras på uppförandekoden för medarbetare, till att även inkludera prostitution och mänskliga rättigheter. Målet är att samtliga medarbetare ska genomföra utbildningen. Under 2019 genomförde 83 procent av medarbetarna utbildningen.

Då Pandox bedriver en del av sin verksamhet på den brittiska marknaden innebär det att företaget behöver uppfylla kraven i UK Bribery Act. Den brittiska lagstiftningen kräver att Pandox har väl utvecklade interna

processer för att kunna identifiera och hantera förekomsten av korruption. Under året genomfördes en fördjupad utbildning inom antikorruption för ledningsgrupp, hotelldirektörer och andra nyckelbefattningar. En motsvarande digital utbildning kommer rullas ut för övriga medarbetare under 2020.

Pandox har under året även tagit fram en separat antikorrupsionspolicy som godkändes av styrelsen i november. Där framgår det tydligt att företaget har nolltolerans mot korruption. Vid minsta frågetecken eller misstanke om korruption ska medarbetare rådfråga sin chef eller chefs chef. Inga fall av korruption såsom exempelvis givande och tagande av muta, penningvävt eller otillbörligt hämmande av konkurrens rapporterades under året.

För att främja en öppen kultur där anställda och externa intressenter vågar rapportera om missförhållanden och problem finns ett visselblåsarsystem tillgängligt. Under året inkom tre ärenden, varav endast ett kvalificerade som ett verkligt visselblåsarärende. Det avsåg en intressekonflikt och hanterades och löstes enligt Pandox fastställda rutiner.

Under tredje kvartalet anslöt sig Pandox till FN:s Global Compact vilket innebär att företaget förbundit sig till att arbeta i enlighet med tio principer inom bland annat mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Pandox hållbarhetsredovisning 2019 är företagets första Communication on Progress Report. Under 2020 kommer Pandox lansera en fördjupad utbildning inom mänskliga rättigheter för alla anställda med ambitionen att ge en

djupare förståelse för hur hela företaget kan utöka sitt arbete inom detta område. Pandox har nolltolerans mot kriminalitet, prostitution och sexuellt utnyttjande. Inga fall av prostitution eller sexuellt utnyttjande har rapporterats på Pandox hotell eller bland företagets medarbetare under året. Företaget har även upprättat och publicerat ett Modern Slavery Act-uttalande där företaget starkt motsätter sig alla former av exploatering och utnyttjande av arbetskraft och barnarbete.

HÅLLBARA LEVERANTÖRSKEDJOR

Pandox verksamhet är organiserad i två affärssegment med aktiviteter över hela hotellvärdekedjan och företaget har därför ett stort antal leverantörer.

Inom Fastighetsförvaltning har Pandox direkt kontroll över leverantörerna. Inom Operatörsverksamhet beror graden av kontroll på vilken typ av avtal som driften av hotellet styrs av. Pandox har fullt inflytande över inköpsprocessen för hotell under Pandox egna varumärken och ett visst inflytande vid franchiseavtal. I management-avtalen har Pandox däremot ett begränsat inflytande över inköpsprocessen, eftersom ansvaret då i huvudsak ligger på hotelloperatören. Pandox fokus, när det gäller arbetet med att säkra en hållbar leverantörskedja, ligger dels inom Fastighetsförvaltning med fokus på leverantörer i byggbranschen och dels i Operatörsverksamhet på hotell med egna varumärken eller franchiseavtal, eftersom de erbjuder störst möjlighet till påverkan.

Pandox Uppförandekod för affärspartners bygger på de tio principerna i FN:s Global Compact och ILO:s deklaration om grundläggande principer och rättigheter i

arbetslivet. Uppförandekoden för affärspartners beskriver de förväntningar som Pandox har på sina leverantörer avseende mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion. Under året påbörjades en intern riskanalys för att identifiera högriskleverantörer avseende exempelvis korrupktion och brott mot de mänskliga rättigheterna. Dessutom påbörjades en uppföljningsprocess för att säkerställa att företagets leverantörer uppfyller kraven i uppförandekoden för affärspartners.

Arbetet fortsätter under 2020, bland annat genom utskick av ett självskattningsformulär till leverantörer som klassificeras som hög risk där de får utvärdera sitt eget hållbarhetsarbete. Resultaten kommer därefter att följas upp av Pandox genom stickprover. För att öka kompetensen internt kommer berörda medarbetare genomgå utbildning i hållbara leverantörskedjor. Vad gäller leverantörer inom mat och dryck har hotellet i Operatörsverksamhet möjlighet att använda Hiltons leverantörsplattform. Det garanterar att leverantörerna är genomlysta och att eventuella rabatter kommer användarna tillgodo. Därutöver minimeras situationer där mutor kan förekomma.

GÄSTSÄKERHET

Inom Pandox Operatörsverksamhet förväntar gästerna sig att hotellet ska leverera trygga och minnesvärda gästupplevelser. Hotellens lokaler ska vara säkra och medarbetarna ska ha rätt kompetens för att kunna bedriva verksamheten på ett tryggt sätt.

Hotellsäkerhet

Hotellsäkerhet regleras i Pandox uppförandekod för medarbetare. Dessutom har

alla hotell inom Pandox Operatörsverksamhet beredningsplaner och säkerhetspolicyer. Säkerhetsfrågorna ingår även i den koncernövergripande digitala utbildningen. Medarbetarna får vid sidan av denna utbildning även träning i första hjälpen och alla hotell genomför regelbundet brand- och evakueringsövningar. Inga allvarliga incidenter gällande hälsa och säkerhet rapporterades 2019.

Datasäkerhet

Datasäkerhet och skydd av gästers personuppgifter är kritiskt för Pandox.

Riktlinjerna avseende integritet och informationssäkerhet finns i uppförandekoden för medarbetare som arbetar på alla hotell inom Pandox Operatörsverksamhet. För att minska risken för dataöverträdelser sker utbildningar i datasäkerhet lokalt på varje hotell samt genom den obligatoriska koncernövergripande digitala utbildningen. För att skydda gästernas personuppgifter använder Pandox tekniska och organisatoriska skyddsåtgärder, till exempel brandväggar och lösenordsskyddade system. Vidare ska medarbetarna respektera gästernas integritet och säkerställa sekretessen av deras personuppgifter. Under 2019 inträffade en incident där ett fåtal gäster vid ett av Pandox hotell utsattes för ett försök till identitetskapning. Pandox vidtog nödvändiga åtgärder samt tillsatte en intern utredning. Åtgärder som vidtogs var bland annat byten av lösenord, snabb kommunikation och uppföljning till medarbetare och berörda gäster. Den interna utredningen visade att inga gäster kommit till skada.










Pandox strategimöte på Scandic Star Sollentuna i september 2019.

Hållbara verksamheter

Pandox långsiktiga ambition är att erbjuda gröna fastigheter i båda affärssegmenten samt erbjuda grön drift i Operatörsverksamhet. Målet är att skapa resurseffektiva fastigheter och resurseffektiv drift som minskar Pandox klimatavtryck samtidigt som företaget växer.

Hållbara verksamheter

Gröna fastigheter			
Globalt hållbarhetsmål	Åtagande	Mål	Resultat 2019
  	Gröna avtal med samtliga affärspartners i Fastighetsförvaltning	1–3 signerade kontrakt 2020	Pågående dialog
	Fastighetsportfölj med övervägande del BREEAM-certifierade fastigheter	67% av alla fastigheter i Operatörsverksamhet ska vara BREEAM-certifierade 2023	Påbörjat BREEAM-certifiering av 30% av fastigheterna i Operatörsverksamhet

Grön drift			
Globalt hållbarhetsmål	Åtagande	Mål	Resultat 2019
   	Arbeta för att hotellen ska miljöcertifiera sin drift	80% i Fastighetsförvaltning 100% i Operatörsverksamhet	69% i Fastighetsförvaltning 83% i Operatörsverksamhet
	Arbeta aktivt med att fortsätta vidta åtgärder för att minska Pandox gaskonsumtion	Minska gaskonsumtion med 25% t o m 2023 i enlighet med Pandox gröna investeringsprogram	2019 beslutades att Pandox ska lansera ett grönt investeringsprogram 2020–2023
	Arbeta aktivt med att fortsätta vidta åtgärder för att minska Pandox vattenkonsumtion	Minska vattenförbrukning med 20% t o m 2023 i enlighet med Pandox gröna investeringsprogram	2019 beslutades att Pandox ska lansera ett grönt investeringsprogram 2020–2023 2019 minskade vattenförbrukningen med 7%
	Arbeta aktivt med att fortsätta vidta åtgärder för att minska Pandox elkonsumtion	Minska elförbrukning med 35% t o m 2023 i enlighet med Pandox gröna investeringsprogram	2019 beslutades att Pandox ska lansera ett grönt investeringsprogram 2020–2023 2019 minskade elförbrukningen med 7%
	Arbeta aktivt med att fortsätta vidta åtgärder för att minska Pandox CO ₂ -utsläpp	Minska CO ₂ -utsläppen med cirka 20% t o m 2023 i enlighet med Pandox gröna investeringsprogram	2019 beslutades att Pandox ska lansera ett grönt investeringsprogram 2020–2023 2019 minskade CO ₂ -utsläppen med 4,5%
	Arbeta aktivt med att fortsätta vidta åtgärder för att minska Pandox matavfall	Minska matavfall i genomsnitt med 30% per hotell i Operatörsverksamhet t o m 2021	Framgångsrikt pilotprojekt avslutades Implementering i hela Operatörsverksamhet sker under 2020
	Öka användningen av förnyelsebara energikällor	90% av fastigheterna i Operatörsverksamhet 2023	80% i Operatörsverksamhet
	Installera solceller när det är relevant	35% av alla hotell i Operatörsverksamhet 2023	19% av alla hotell i Operatörsverksamhet

UTVECKLING OCH FÖRVALTNING

Pandox arbetar aktivt med hållbar utveckling och förvaltning av sina fastigheter. Pandox har sedan 2016 årligen utfört interna produkt- och avtalsbesiktningar för att säkerställa fastigheternas skick och att hyresgästerna lever upp till sina åtaganden. Under 2019 genomfördes 80 sådana besiktningar. Besiktningarna utmynnar både i direkta åtgärder och underlag vid kontraktsförhandlingar. Vidare utförs även löpande byggtekniska utvärderingar för att säkerställa fastigheternas skick och funktion, vilket är särskilt viktigt vid planerade om-, till- eller utbyggnader. Även vid förvärv av fastigheter genomförs en genomlysning av fastighetens byggtekniska förutsättningar utifrån funktion och myndighetskrav. Utöver detta genomför Pandox försäkringsmäklare årligen riskutvärderingar på ett antal utvalda fastigheter med fokus på risk för brand och egendomsskada.

MÅL OCH ARBETSMETOD

Pandox mål är att reducera verksamhetens miljöpåverkan genom att minska energi- och vattenkonsumtionen, öka resurseffektiviteten när det gäller drift, produktion och distribution, öka återanvändning och återvinning av energi, vatten och material samt övergå till förnyelsebara energikällor där det är möjligt. En viktig del i denna process är att öka kunskapen och engagemanget för miljöarbetet både bland medarbetare och gäster.



GEMENSAMMA INVESTERINGAR

Under 2019 avslutades Scandics och Pandox gemensamma investeringsprojekt Shark 2 som omfattar en uppgradering av 19 Scandichotell. Genom att byta ut WC-stolar, dusch- och tvättställsblandare mot snålspolande varianter har projektet sparat över 15 miljoner liter vatten årligen. I projektet har det även ingått byte av ventilationsaggregat och belysning till resurseffektivare alternativ.

Ett annat projekt som färdigställts under 2019 är renoveringen av Vildmarks-hotellet vid Kolmårdens djurpark. Utöver renovering av 218 hotellrum har även restaurang, konferens och lobby uppgraderats med bland annat ny belysning och ventilation. Förbättringarna förväntas leda till en årlig energibesparing om cirka 300 000 kWh och närmare 3 miljoner liter i minskad vattenanvändning. Därutöver har även poolens energianvändning för uppvärmning minskats med cirka 50 procent.



EXTERN UPPMÄRKSAMHET

Pandox redovisar årligen sitt klimatarbete till Carbon Disclosure Project (CDP) och innehar betyget B. Företaget redovisar även hållbarhetsarbetet till GRESB och Sustainalytics. Under året utvärderades hållbarhetsarbetet i rapporten "Walking the talk" som genomförs av Mistra Center for Sustainable Markets på Handelshögskolan i Stockholm. I rapporten konstaterades att Pandox hållbarhetsarbete tagit tydliga kliv framåt.



GRÖNA HYRESAVTAL

Målsättningen att få till stånd gröna hyresavtal handlar om att Pandox och hyresgästen tillsammans investerar i projekt som minskar fastigheternas miljöpåverkan och att man delar på investeringar och/eller de besparingar som projekten ger. Utgångspunkten är att både fastighetsägare och hyresgäst behöver samarbeta för att kunna nå ett optimalt utfall vid exempelvis teknikinstallationer och underhåll.

GRÖNA FASTIGHETER

Under året fortsatte Pandox sin dialog kring gröna hyresavtal med sina största hyresgäster inom Förvaltningsverksamhet. Det är ett långsiktigt arbete som kräver förändring av eller tillägg till nuvarande avtalsstrukturer och sedan lång tid etablerad praxis mellan Pandox som fastighetsägare och dess affärspartners. Dialogen kommer att fortgå under 2020 med ambitionen att starta minst ett pilotprojekt. Det långsiktiga målet är att ingå gröna hyresavtal med samtliga affärspartners.

Eftersom fastigheterna utgör Pandox största miljöpåverkan påbörjades en pilotstudie på fem fastigheter i Operatörsverksamhet under 2019 med målet att certifiera dessa enligt BREEAM, som är den etablerade standarden i Europa för gröna fastigheter. Målsättningen är att alla fem fastigheterna ska uppnå nivån Very Good, varav fyra redan under 2020. Under fjärde

kvartalet beslutades att tolv hotell inom Pandox Operatörsverksamhet ska vara certifierade enligt BREEAM senast i slutet av år 2023. I Förvaltningsverksamhet behöver samsyn nås och samarbete inledas med Pandox affärspartners innan motsvarande beslut kan fattas.

Vidare beslutades om ett öronmärkt hållbart finansieringsinitiativ i form av ett grönt investeringsprogram som löper mellan 2020–2023. Programmet inkluderar tolv av Pandox 18 fastigheter i Operatörsverksamhet och fokus är på energi- och vattenreducerande projekt samt teknikinstallationer. Investeringen uppgår till 8 MEUR och den genomsnittliga avkastningen beräknas till cirka 20 procent. Anledningen till att tolv hotell inom Operatörsverksamhet valts ut beror på att Pandox även kontrollerar driften på hotellen, vilket förenklar genomförandet samtidigt som direkta besparingar kommer Pandox

tillgodo. I Fastighetsförvaltning behöver Pandox först sluta gröna avtal med sina affärspartners, ett arbete som tar längre tid.

Genom det gröna investeringsprogrammet kan Pandox arbeta proaktivt med tekniken i fastigheterna och öka resurseffektiviteten. Det skapar även förutsättningar för att väsentligt sänka Pandox förbrukning av både energi och vatten, vilket ger betydande kostnadsbesparingar och dessutom gör det möjligt att formulera konkreta koncernmål för vatten och energiförbrukning. Målsättningen är att sänka förbrukningen av naturgas med cirka 25 procent och förbrukningen av el med cirka 35 procent till 2023. Det skulle sammantaget innebära en minskning av koldioxidutsläppen med cirka 20 procent. Den lägre utsläppsminskningen jämfört med den minskade förbrukningen beror på att majoriteten av fastigheterna gick över till grön el under 2017 och 2018. Därutöver ska vattenförbrukningen sänkas med cirka 20 procent under samma period. Investeringarna bidrar dessutom till ökad gästkomfort genom bättre styrning av värme, ventilation och kyla.

Grön el

Som en del av Pandox ambition att erbjuda gröna fastigheter ingår användning av förnyelsebara energikällor. Idag använder 80 procent av företagets hotell i Operatörsverksamhet förnyelsebara energikällor som till exempel grön el. Pandox arbetar kontinuerligt mot det långsiktiga målet att öka denna andel när så är möjligt. Pandox installerar även solpaneler på hotellens tak i Operatörsverksamhet när det är relevant. Det görs ofta i kombination med en planerad renovering av fastigheten. Vissa av dessa fastigheter är dock inte lämpliga för solpaneler på grund av takets lutning och tillgång till solinstrålning. Senast 2022 kommer mer än 30 procent av alla hotell i Operatörsverksamhet ha solpaneler på sina tak.

GRÖN DRIFT

Pandox ambition är att alla hotell inom Operatörsverksamhet ska vara miljöcertifierade enligt Green Key, om inte annan miljöcertifiering redan finns, senast tre år efter förvärv eller driftsövertagande. Andelen miljöcertifierade hotell vid utgången av 2019 var 83 procent. Inom Fastighetsförvaltning hade 69 procent av hotellen någon form av miljöcertifiering.



SOLPANELER PÅ HOTEL BERLIN, BERLIN

Cirka 1 100 m² solceller pryder Hotel Berlin, Berlins tak. Solcellerna har genererat 163 279 kWh under 2019, vilket motsvarar driften för 36 hushåll. Det täcker runt 6 procent av elförbrukningen på hotellet. Inom kommande tre år kommer solceller även installeras på Hilton Grand Place Brussels, Holiday Inn Lübeck och Hilton Garden Inn Heathrow.

Det motsvarar 71 procent av hela fastighetsportföljen.

Under 2019 genomfördes ett pilotprojekt på fyra hotell under sex månader med syftet att utbilda personal, skapa engagemang, öka medvetenheten kring energi- och vattenrelaterade frågor och förändra beteenden i det dagliga arbetet. Insatsen bidrog till att konsumtionen av el minskade med cirka 10 procent i genomsnitt per hotell. Lärdomar från detta projekt kommer delas i kommande projekt.

Under första kvartalet 2019 införde Pandox en reseinstruktion i personalhandboken för huvudkontoret med en uppmaning till färre tjänsteresor med flyg. Under året halverades antal flygkilometer medan tågresorna dubblerades. Samtidigt började företaget att klimatkompensera för verksamhetens tjänsteresor. Totalt klimatkompenserade företaget för utsläpp av 97 ton CO₂e genom ett solenergiprojekt i Indien. Projektet är certifierat enligt Golden Standard. En digital konferenstjänst har även tagits i bruk på huvudkontoret för att möjliggöra fler digitala möten.

Vattenförbrukning

Pandox använder inte vatten från vattenstressade områden. Företaget strävar efter att minska sin vattenförbrukning genom att installera vattenbesparande utrustning och förändra medarbetar- och gästbeteenden när det gäller konsumtion. Idag försöker majoriteten av hotellen invol-

vera gästerna på hotellrummen med information om hotellets mål att minska vattenkonsumtionen. Hotellen ber exempelvis gästen hänga upp handduken om de kan tänka sig att använda den igen eller inte behöver få lakan bytta varje dag samt uppmanar gästerna att inte låta vattnet rinna för länge i dusch och handfat. Pandox har under 2019 fortsatt implementeringen av mätsystem för vattenförbrukning på hotell som ingår i Operatörsverksamhet. Eventuella läckage eller avvikelser i den dagliga vattenanvändningen registreras i realtid, vilket gör det möjligt att snabbt identifiera och åtgärda problem. Sex av hotellen som drivs av Pandox har relevanta läckagesystem. När det gröna investeringsprogrammet är helt utrullat 2023 kommer samtliga hotell ha system på plats för att upptäcka läckor, inklusive mätare för att mer precist kunna hantera vattenkonsumtionen. Dessutom kommer duschmunstycken med lägre vattenförbrukning att sättas in utan avkall på gästkomfort.

Avfall

Pandox mål är att minska mängden avfall i verksamheten varför rapportering av avfallsdata påbörjades under året. Under 2019 genererade Pandox 5 ton farligt avfall i form av till exempel IT-utrustning, batterier, samt 3 500 ton icke-farligt avfall i form av exempelvis hushållsavfall, papper och plast. Företaget har under fjärde kvartalet även börjat mäta hur mycket avfall och

vilken typ av avfall som går till återvinning för att skapa en helhetsbild till grund för lämpliga åtgärder.

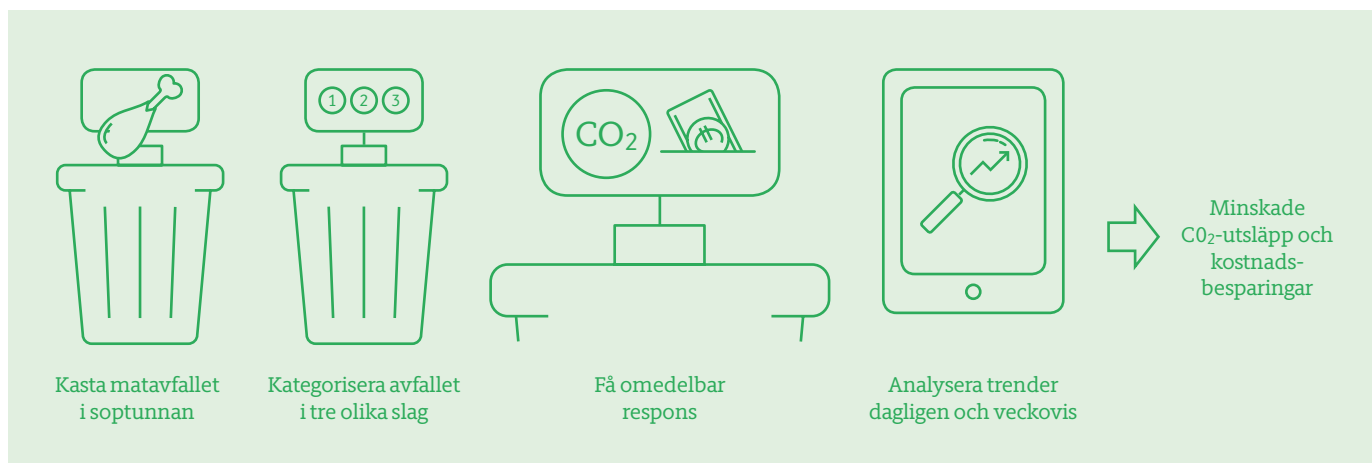
I genomsnitt utgör matavfall 4–12 procent av matkostnaderna för hotellföretag¹⁾. För att minska matavfall initierade Pandox under året ett pilotprojekt med hotellen Radisson Blu Dortmund, Crowne Plaza Brussels – Le Palace och The Hotel, Brussels tillsammans med foodtech-bolaget Winnow. Genom att kategorisera och registrera all mat som slängdes ökade kunskapen kring överproduktion och bättre inköpsplanering. I genomsnitt minskade kostnaden mätt i procent av försäljningsintäkten med drygt 40 procent till följd av mindre avfall från dyrare råvaror samt lägre produktion av produkter med begränsad efterfrågan på buffén. Pandox har beslutat att rulla ut projektet hos resterande hotell i Operatörsverksamhet under 2020. Vid utrullningen kommer Winnows nya lösning med artificiell intelligens att användas. Det innebär att en dator och kamera automatiskt skannar all mat som slängs.

Kemikalier

Kemikalier används huvudsakligen vid städning av hotellen. Pandox ambition är att minska mängden farliga kemikalier då de inte bara har en negativ inverkan på miljön utan även på medarbetares hälsa. Därför påbörjades rapportering av kemikalier under sista kvartalet 2019.

¹⁾ Enligt Winnows interna beräkning

PANDOX MINSKAR MATAVFALL I SAMARBETE MED FOODTECH-BOLAGET WINNOW



De största besparingsmöjligheterna finns i överproduktionen av mat. Genom ett enkelt system blir de anställda medvetna om hur beteendeförändringar kan minska klimatavtrycket och samtidigt spara kostnader.

Vägar till en hållbar hotellvärld

Den 24:e upplagan av Pandex årliga hotellmarknadsdag lyfte ett viktigt tema – vägar till en hållbar hotellvärld. I november samlades närmare 400 deltagare från 15 länder på Hilton Slussen i Stockholm för att lyssna på ledande hållbarhetsexperter. Frågor som diskuterades var hållbart resande, fastigheter och mat.



Pandex VD Anders Nissen inleder dagen.

Kraven och förväntningarna på näringslivet att ställa om och bidra till en mer hållbar utveckling ökar. Det gäller inte minst företag i rese- och hotellbranschen. Pandex arbetar sedan några år tillbaka proaktivt och kommersiellt med att integrera hållbarhet i verksamheten. Det finns stor potential för Pandex och branschen i stort att lära av varandra kring frågor som inte bara är viktiga idag utan som är helt avgörande för ett långsiktigt hållbart värdeskapande. Syftet med hotellmarknadsdagen 2019 var att samla branschen för att lära, diskutera och inspireras för att tillsammans skapa framtidens hållbara rese-, bygg- och hotelllösningar.

Pandex VD Anders Nissen inledde med att beskriva hur Pandex sätter hållbarhet i centrum för sitt värdeskapande. Han menade att det är viktigt att branschen

hittar ett kommersiellt gångbart sätt att arbeta hållbart. Utan tillväxt och lönsamhet kommer det vara utmanande att hitta långsiktiga hållbara lösningar som gör skillnad.

För att öka förståelsen för Pandex breda hållbarhetsarbete visade **Pandex Director of Sustainable Business Caroline Tivéus** en film för deltagarna. Där slog företaget fast att det är viktigt att vara datastyrd för att nå genomslagskraft på alla nivåer i företaget. Vidare konstaterades det att hållbarhet även är bra för affärerna och att det går att räkna på lönsamhet, vilket är en av anledningarna varför ett grönt investeringsprogram kommer rullas ut i Operatörsverksamhet. Pandex arbetar dessutom alltid i pilotprojekt för att accelerera sitt lärande och minimera misslyckanden.

Anders Wijkman, författare och opinionsbildare, beskrev forskning

kring klimatutsläpp och vilka åtgärder som näringslivet måste ta till för att möta Parisavtalets mål om att hålla den globala uppvärmningen under 1,5 grader. Utsläppen av växthusgaser måste halveras varje decennium för att de uppsatta målen ska kunna nås.

Lars Andersen Resare, Head of Environment & CSR på SAS, talade om vilka initiativ SAS arbetar med för att kunna ligga i framkant både hållbarhetsmässigt och kommersiellt. Lars berättade att SAS inte bara arbetar aktivt för att minska koldioxidutsläppen utan också fokuserar på frågor som plastanvändning, matavfall och återanvändning för att minska sitt totala klimatavtryck.

Lena Hök, Senior Vice President Sustainability på Skanska Group presenterade hur Skanska arbetar för att bygga

Hotellism by Pandox Kunskaps- och informationsfördel genom analys och insikter



Paul Svensson pratar om hållbar mat.

framtidens hållbara hotell. Lena berättade att Skanska i större utsträckning kommer att välja trä som byggmaterial eftersom det har lägre klimatpåverkan än betong. Enligt Lena kommer hotellen i framtiden att utvecklas till knutpunkter och mötesplatser för lokalsamhällen där fastigheterna finns, vilket är viktigt att ha i beaktande när nya hotell byggs.

Paul Svensson, kock och opinionsbildare, bjöd deltagarna på snacks tillagade på återvunna råvaror såsom kaffesumpsknäcke, falsk anklaver och portvinskokt beta. Paul menar att vi ofta väljer bort de godaste råvarorna enbart på grund av estetik.

Nadia El Hadery, grundare och vd på YFood, föreläste om foodtech, de viktigaste trenderna och vilka start-ups som är intressanta att följa. Nadia menade att mat- och dryckesindustrin varit eftersatt ur

innovationssynpunkt men att nya lösningar nu kommer i snabb takt.

Kaj Török, Chief Reputation Officer and Chief Sustainability Officer på MAX Burgers, berättade om bolagets hållbara visioner för framtiden – bland annat om målet att varannan måltid som MAX serverar, senast 2022, ska bestå av andra råvaror än kött.

Avslutningsvis resonerade **Chris Sanderson, medgrundare till The Future Laboratory**, kring hur framtidens gästupplevelser kan bli mer hållbara och att hållbarhet gått från ett val till ett krav. Han menade att rese- och hotellindustrin, för att bli klimatneutral, måste tänka om och återanvända resurser i mycket större utsträckning än idag.

Hållbart ansvar

Med storlek kommer ansvar och Pandox har dels ett inre ansvar för sina medarbetare och gäster, dels ett yttre ansvar för lokalsamhället där hotellen är belägna.

Hållbart ansvar

Gästnöjdhet			
Globalt hållbarhetsmål	Åtagande	Mål	Resultat 2019
 	Uppnä branschens högsta gästnöjdhet	80% av Pandox gäster ska rekommendera hotell som ingått i Operatörsverksamhet i ett eller flera år	85% ¹⁾
Attraktiv arbetsplats			
Globalt hållbarhetsmål	Åtagande	Mål	Resultat 2019
 	Bli en av de mest attraktiva arbetsgivarna i branschen	80% nöjda medarbetare	80% ²⁾
	Öka andelen kvinnliga hotelldirektörer	Alltid representera båda könen i rekryteringsprocessen till ledande befattningar	En av två nyanställda hotelldirektörer var kvinna
Bidrag till lokalsamhället			
Globalt hållbarhetsmål	Åtagande	Mål	Resultat 2019
	Varje hotell i Operatörsverksamhet samt huvudkontoret ³⁾ ska engagera sig i projekt för att främja lokalsamhället	Minst ett projekt per hotell och på huvudkontoret ³⁾ ska bedrivas år 2020	88% av hotellen i Operatörsverksamhet har minst ett projekt och huvudkontoret ³⁾ är involverad i ett projekt

¹⁾ Källa: Revinate <https://www.revinate.com/>. Hotell Korpilampi och Radisson Blu Glasgow är exkluderade, men kommer ingå fr o m 2020.

²⁾ Källa: Employee Self Service (ESS) verktyg framtaget speciellt för Pandox egna hotell i Operatörsverksamhet. Hilton Brussels Grand Place är exkluderad då bolaget har ett managementavtal, men kommer ingå fr o m 2020 då kontraktet ändras till ett franchiseavtal. Även Radisson Blu Glasgow och Hilton Garden Inn Heathrow är exkluderade, men målet är att dessa också ska ingå 2020.

³⁾ Huvudkontoret omfattar ledningsgrupp, chefer och medarbetare på huvudkontoret samt medarbetare i fastighetsförvaltning i Norden. Detta motsvarar personalen som tillhör affärssegmentet Fastighetsförvaltning.

GÄSTNÖJDHET

Gästnöjdhet är resultatet av Pandox gästers utvärdering av hotellens utbud och service. Det är ett viktigt mått för hur väl hotellet lever upp till gästernas förväntningar. Pandox långsiktiga målsättning är att gästnöjdheten ska överstiga 80 procent för hotell som ingått i Operatörsverksamhet i ett eller flera år. 2019 var gästnöjdheten 85 (83) procent.

ATTRAKTIV ARBETSPLATS

Motiverade och kompetenta medarbetare är nyckeln till framgång. Pandox strävar efter att vara en av de mest attraktiva arbetsgivarna i branschen.

Nolltolerans mot diskriminering och trakasserier

I uppförandekoden för medarbetare finns fastställda riktlinjer för hur Pandox

medarbetare ska agera på arbetsplatsen. Motiverade och kompetenta medarbetare är avgörande för företagets framgång. För att kunna vara en av de mest attraktiva arbetsgivarna i branschen erbjuder Pandox en utvecklande och fartfylld, men samtidigt trygg, arbetsmiljö där diskriminering och trakasserier inte är tillåtet. Inga händelser av diskriminering rapporterades under 2019. Det är viktigt för företaget att alla medarbetare har en stark moralisk kompass, tar egna initiativ och är självständiga. Detta då Pandox är en slimmad organisation som genomsyras av en entreprenöranda där alla hjälps åt.

FLEST ANSTÄLLDA I OPERATÖRSVERKSAMHETEN

1 392 av Pandox medarbetare finns i Operatörsverksamhet vilket motsvarar cirka 97 procent av totalt antal anställda. I Fastighetsförvaltning arbetar 41 personer, vilket utgör cirka 3 procent av Pandox medarbetare.

Nöjda medarbetare

2019 infördes en enhetlig medarbetarundersökning för hotellanställda. Syftet är att mäta nöjda medarbetare inom Operatörsverksamhet. Målsättningen på kort sikt är en medarbetarnöjdhet om 80 procent. Resultatet för 2019 blev 80 procent.

Inom Operatörsverksamhet var personalomsättningen för hotellanställda 22 procent. Personalomsättningen i Fastighetsförvaltning var 2 procent, vilket är lägre än genomsnittet för fastighetsbolag.

Rätt till kollektiva förhandlingar

Alla anställda i Operatörsverksamhet har möjlighet att ansluta sig till en fackförening och att delta i kollektiva förhandlingar. 2019 omfattades 70 (77) procent av de anställda i Operatörsverksamhet av kollektivavtal.

Diversifierad och inkluderande arbetsplats

Hotellbranschen präglas av mångfald både vad gäller nationalitet och ålder. Överlag finns det brister när det kommer till kvinnor på ledande befattningar. Under 2019 beslutade Pandox att båda könen ska vara representerade i rekryteringsprocessen till ledande befattningar. Av årets två nyrekryteringar till hotelldirektörer var en kvinna och en man. Den totala andelen kvinnliga hotelldirektörer i slutet av 2019 var 14 (7) procent.

Medarbetarutveckling

Personlig utveckling är avgörande för att Pandox ska vara en attraktiv arbetsgivare. Företagets ambition är att erbjuda alla anställda utbildning, utvecklingsmöjligheter och karriärplanering. Under 2019 genomförde 66 procent av medarbetarna utvecklingssamtal.

Hälsa och säkerhet

Alla medarbetare ska ha en hälsosam, trygg och säker arbetsmiljö. Riskbedömningar genomförs regelbundet. Identifierade risker är främst kopplade till byggarbetsplatser och fysiska risker i hotellverksamheten, exempelvis brand. Alla medarbetare får årligen utbildning, information och instruktioner kring hälsa och säkerhet. Pandox eftersträvar balans mellan arbete och fritid och uppmuntrar till fysisk aktivitet för att främja välbefinnande och prestation.

Ett viktigt initiativ som kombinerar arbete och nöje är Pandox Movement där medarbetare tillsammans utövar sport eller andra fysiska aktiviteter. Medarbetare uppmuntras att utmana sig själva och sätta ambitiösa mål som att delta i olika motionslopp, exempelvis Spring för Livet. Under våren genomfördes en frivillig 72-timmars livsstilsanalys på huvudkontoret med fokus på stresshantering, motion och återhämtning för bättre mental hälsa. Medarbetarna fick fästa ett mätinstrument på kroppen som analyserade sömn och puls under 72 timmar. Deltagarna fick sedan möjlighet att utifrån livsstilsanalysen sätta upp personliga mål som följdes upp med en coach fram till sommaren.

BIDRAG TILL LOKALSAMHÄLLET

Under 2019 vidareutvecklades Pandox strategi för samhällsengagemang. Pandox vill bidra till lokalsamhället där företaget är verksamt och inom områden där Pandox medarbetare har särskild kunskap, kompetens eller intresse. Alla hotell i Operatörsverksamhet samt huvudkontoret ska därför stödja minst ett lokalt projekt. Val av organisation eller projekt ska dock beslutas av medarbetarna då äkta engagemang kommer från gräsrotterna.

Under 2019 hade alla hotell utom två i Operatörsverksamhet lokala engagemang, vilket kommer följas upp under 2020. Exempel på projekt är att hjälpa hemlösa med mat, erbjuda praktikplatser för ungdomar med funktionsnedsättning etc.

Enbacksskolan

Under 2018 inledde Pandox ett samarbete med Enbacksskolan i Tensta. Syftet är att bredda elevernas kontaktnät på arbetsmarknaden och minska inträdesbarriärer i samhället genom att möjliggöra studiebesök och praktikplatser. Pandox involverade



INNOVATIVT LEDARSKAPSPROGRAM PÅ HOTEL HUBERT GRAND PLACE

Var sjätte månad väljer Pandox ut en ny hotellchef för Hotel Hubert Grand Place i Bryssel baserat på kandidatförslag som hotellcheferna inom Pandox Operatörsverksamhet nominerat. Syftet med ledarskapsprogrammet är att ge medarbetare möjligheten till karriärutveckling inom företaget. Särskilt kvinnor och medarbetare i positioner som vanligtvis inte söker denna form av tjänst är i fokus. Programmet har pågått sedan hotellet öppnade i september 2018. Fram till och med december 2019 har hotellet haft tre olika hotellchefer.

Scandic Star Sollentuna i projektet som arrangerade så att tolv elever i årskurs åtta fick möjlighet att prova på olika yrken inom hotellbranschen på åtta olika Scandic hotell. Under 2020 kommer projektet vidareutvecklas. Omsorgsbolaget Attendo och bemanningsbolaget Jurek kommer också att delta i samarbetet.

Enbacksskolan har två årliga temadagar som Pandox engagerar sig i. Under våren genomfördes en temadag med fokus på psykisk och fysisk hälsa. Den ideella organisationen Maskrosbarn föreläste om psykisk ohälsa och den f d handbollsspelaren och tränaren Staffan Olsson talade om fysisk hälsa, vikten av rörelse och introducerade högstadieeleverna till handboll. För att underlätta för skolan att fortsätta aktivera barnen bistår Pandox med transporter så att barnen kan paddla kajak, bada och åka skidor.

Pandox har under året även bidragit med finansiering till skolans podcastutrustning. I podcastform intervjuas organisationer i samhället som elever och föräldrar inte har en nära kontakt med. Syftet är att öka interaktionen. Podcastformatet fungerar som en kommunikationskanal för skolan och barnen till att nå ut till samhället och föräldrarna.

Under året startade Pandox även Pepper Foundation som är en plattform för att förverkliga de drömmar som eleverna på Enbacksskolan har. Först ut är en skraddarsydd skådespelarkurs för upp till tio elever där skådespelerskan Sara Sommerfeld lär ut skådespelarteknik och hur man skriver ett eget manus. Projektet avslutas med att barnen spelar upp en del av en pjäs för publik under vårterminen 2020.



Pepper Foundation

I slutet av året genomfördes skolans andra temadag med fokus på mattraditioner som förenar. Elisabeth Johansson, ledamot i juryn för Årets Kock, föreläste om hur olika mattraditioner förenar och berikar oss, samt kan bidra till integration. En matlag-

ningstävling genomfördes också där de tävlande var föräldrar, lärare, personal från Pandox och Scandic Star Sollentuna. Det vinnande bidraget blir ett stående inslag i lunchmenyn i skolmatsalen.



Läraren Iman med sina elever i podcaststudion.



Elisabeth Johansson, i mitten, tillsammans med det vinnande matlaget.

Om hållbarhetsredovisningen

Pandox årliga hållbarhetsredovisning har upprättats utifrån kraven i GRI Standards och uppfyller nivå Core. Redovisningen utgör också Pandox legala hållbarhetsrapport och möter informationskraven i årsredovisningslagens krav om hållbarhetsrapportering. Hållbarhetsredovisningen utgör också Pandox Communication on Progress Report mot de tio principerna i FN:s Global Compact. Hållbarhetsredovisningen avser helåret 2019 och omfattar hela Pandox verksamhet. Inga väsentliga förändringar har skett i företaget och leverantörskedjan sedan föregående år. Datum för senaste publicerad redovisning var 15 mars 2019.

Hållbarhetsredovisningen bygger på företagets tre fokusområden och åtta målområden som sammanfattas i hållbarhetsstrategin Pandox Fair Play 2.0. Hållbarhetsstrategin är framtagen med hjälp av genomförda intressentdialoger och en väsentlighetsanalys för att få en komplett bild av vilka hållbarhetsfrågor som är viktiga för verksamheten och dess intressenter. Redovisningens fokus och inriktning är samma som tidigare år.

Pandox affärsverksamhet är uppdelad i två segment Operatörsverksamhet och Fastighetsförvaltning. Hållbarhetsdata inkluderar Pandox Operatörsverksamhet och

huvudkontor i Stockholm samt hyresgäster i Scope 3. Hotell som omklassificerats från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning har inkluderats i miljödata fram tills dess att omklassificering skett. Scope 3 som redovisas i kapitlet Hållbara verksamheter inkluderar 50 procent av totalt 155 hotell i Fastighetsförvaltning. Basår för miljödata är 2018.

Personaldata redovisas i Full Time Equivalents (FTE) per 31 december 2019. Operatörsverksamhet och Pandox huvudkontor har registrerat miljödata och social data i ett rapporteringssystem baserat på information från mätsystem, fakturor och egna HR-system. Informationen i denna rapport är inte externt granskad.

Kontaktinformation



Caroline Tivéus
Director of Sustainable Business
+46 735 32 74 41
caroline.tiveus@pandox.se

Väsentlighetsanalys & intressentdialog

Pandox Fair Play 2.0 handlar om att kommersiellt integrera hållbarhet i verksamheten och att lägga grunden för hållbar tillväxt. Strategin är utarbetad med hänsyn till intressenters krav och förväntningar.

VIKTIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

2018 genomförde Pandox en väsentlighetsanalys för att säkerställa att de hållbarhetsfrågor där företaget har störst påverkan och som är viktigast för intressenterna prioriteras i det fortsatta hållbarhetsarbetet.

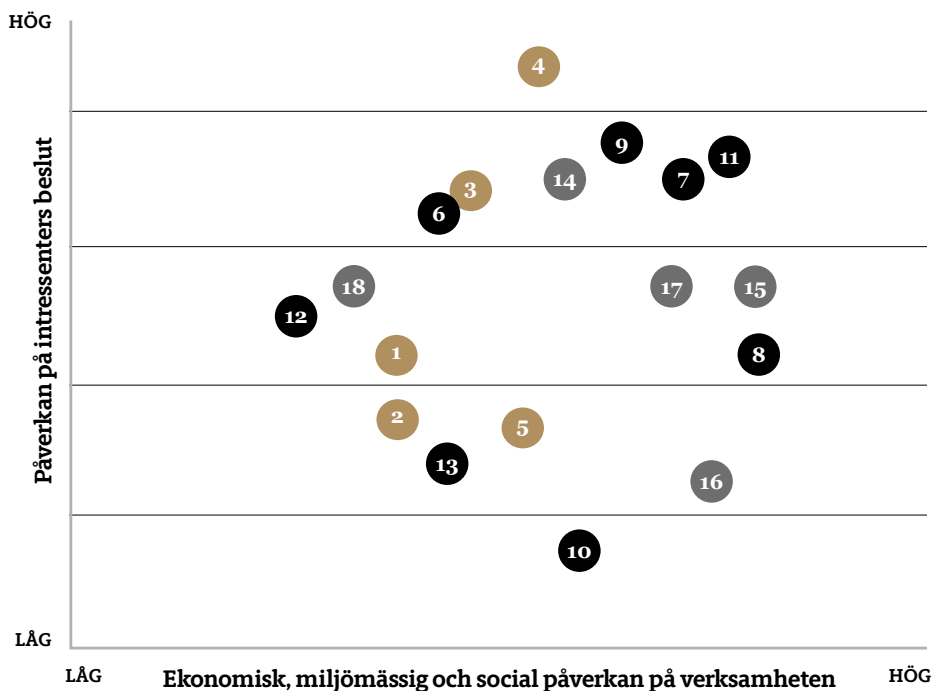
Genom extern benchmark, nulägesanalys och intervjuer med medarbetare identifierades Pandox viktigaste hållbarhetsfrågor längs med värdekedjan. Hållbarhetsfrågorna analyserades och

prioriterades utifrån positiv och negativ påverkan på omvärlden ur miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

De viktigaste intressentgrupperna identifierades genom en kartläggning av intressenternas inflytande på och intresse för Pandox verksamhet. För att kunna definiera och prioritera de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna genomförde Pandox intervjuer och webbenkäter med företagets viktigaste intressentgrupper. Resultaten

diskuterades och validerades i en workshop med ledande befattningshavare. De hållbarhetsfrågor som fastställdes som viktigast för Pandox sammanfattades i tre fokusområden – Hållbara affärer, Hållbara verksamheter och Hållbart ansvar – och åtta målområden: ansvarsfulla affärer, hållbara leverantörskedjor, gästsäkerhet, gröna fastigheter, grön drift, gästnöjdhet, attraktiv arbetsplats och bidrag till lokalsamhället.

Materialitetsanalys



HÅLLBARHETSASPEKTER

Miljö

- 1 Miljöcertifierade fastigheter
- 2 Öka användning av hållbara material
- 3 Återanvändning och återvinning av material och minimera avfall
- 4 Minska energikonsumtion och CO₂e utsläpp
- 5 Minska vattenkonsumtion

Socialt

- 6 Utbildning och kompetensutveckling för medarbetare
- 7 Mångfald, jämställdhet och icke-diskriminering
- 8 Medarbetares hälsa och säkerhet
- 9 Rättvisa arbetsvillkor för medarbetare
- 10 Föreningsfrihet och rätt till kollektiva förhandlingar
- 11 Hotellsäkerhet
- 12 Lokalt samhällsengagemang
- 13 Proaktivt motverka trafficking och prostitution på hotell

Styrning

- 14 Styrelse och ledning är engagerade i hållbarhetsfrågor
- 15 Säkerställa kundintegritet och skydda kunddata
- 16 Proaktivt arbete mot korruption
- 17 Hållbar leverantörskedja
- 18 Transparent hållbarhetsrapportering



Anställda från Pandox serverar hållbar mat på Hotellmarknadsdagen.

RESULTAT FRÅN INTRESSENTDIALOGER

Intressentgrupp	Dialogformat	Tre viktigaste hållbarhetsaspekterna
Gäster	Enkät	<ul style="list-style-type: none"> Rättvisa arbetsvillkor för medarbetare Återanvändning och återvinning av material och minimera avfall Minska energikonsumtion och CO₂e-utsläpp
Affärspartners	Enkät/intervju	<ul style="list-style-type: none"> Minska vattenkonsumtion Proaktivt motverka trafficking och prostitution på hotellen Rättvisa arbetsvillkor för medarbetare
Samhället	Enkät	<ul style="list-style-type: none"> Miljöcertifierade fastigheter Mångfald, jämställdhet och icke-diskriminering Styrelse och ledning är engagerade i hållbarhetsfrågor
Leverantörer	Enkät	<ul style="list-style-type: none"> Minska energikonsumtion och CO₂e-utsläpp Mångfald, jämställdhet och icke-diskriminering Hotellsäkerhet
Analytiker	Intervju	<ul style="list-style-type: none"> Utbildning och kompetensutveckling för medarbetare Rättvisa arbetsvillkor för medarbetare Hållbar leverantörskedja
Investerare	Enkät	<ul style="list-style-type: none"> Minska energikonsumtion och CO₂e-utsläpp Säkerställa kundintegritet och skydda kunddata Transparent hållbarhetsrapportering
Ägare	Enkät	<ul style="list-style-type: none"> Återanvändning och återvinning av material och minimera avfall Hotellsäkerhet Rättvisa arbetsvillkor för medarbetare
Styrelsen	Enkät	<ul style="list-style-type: none"> Minska energikonsumtion och CO₂e-utsläpp Mångfald, jämställdhet och icke-diskriminering Hotellsäkerhet
Medarbetare på hotell	Enkät	<ul style="list-style-type: none"> Återanvändning och återvinning av material och minimera avfall Rättvisa arbetsvillkor för medarbetare Utbildning och kompetensutveckling för medarbetare
Hotelldirektörer	Enkät	<ul style="list-style-type: none"> Utbildning och kompetensutveckling för medarbetare Återanvändning och återvinning av material och minimera avfall Lokalt samhällsengagemang
Medarbetare på kontor	Enkät	<ul style="list-style-type: none"> Återanvändning och återvinning av material och minimera avfall Hotellsäkerhet Hållbar leverantörskedja
Koncernledning	Enkät	<ul style="list-style-type: none"> Minska energikonsumtion och CO₂e-utsläpp Styrelse och ledning är engagerade i hållbarhetsfrågor Hotellsäkerhet

Hållbarhetsstyrning

Pandox Fair Play 2.0 utgör grunden för hur Pandox integrerar hållbarhetsarbetet i verksamheten och hur företaget strategiskt styr och driver det operativa hållbarhetsarbetet.

STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den strategiska inriktningen av hållbarhetsarbetet och involveras alltid vid viktiga investeringsbeslut. Återrapportering till styrelsen sker halvårsvis via en styrelserapport samt årligen genom en muntlig presentation.

En hållbarhetskommitté, bestående av representanter från ledningsgruppen, sakkunniga samt Director of Sustainable Business, hanterar löpande frågeställningar och beslut rörande hållbarhetsarbetet.

Under 2019 avhandlades exempelvis gröna hyresavtal som gör det möjligt för Pandox att arbeta strukturerat med hållbarhetsfrågor även i Fastighetsförvaltning. Hållbarhetskommittén har också varit drivande i att skapa ett separat grönt investeringsprogram och inleda BREEAM-certifiering av samtliga fastigheter i Operatörsverksamhet.

Director of Sustainable Business är ansvarig för att säkerställa att hållbarhetsfrågor integreras i Pandox löpande verksamhet tillsammans med den ansvarige för det område som arbetet berör, vilket oftast är affärsområdescheferna. Director of Sustainable Business rapporterar kontinuerligt utfallet av hållbarhetsarbetet till ledningsgruppen, bland annat genom rapporten Green Update varje kvartal.

STYRDOKUMENT

Uppförandekoden för medarbetare utgör de etiska riktlinjerna för Pandox verksamhet och bygger på ILO:s deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet. Varje nyanställd tar del av koden genom en koncernövergripande digital utbildning som en del av sin arbetsplatsorientering samt i många fall genom en kompletterande

personlig introduktion. Policyn inkluderar även Pandox position mot att ta politisk ståndpunkt i företags namn. Under året har Pandox anslutit sig till FN:s Global Compact och företaget kommer årligen att externt avrapportera på framsteg i arbetet med att efterleva de tio principerna. Uppförandekoden för medarbetare och affärspartners bygger därför på de tio principerna i FN:s Global Compact.

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

Pandox strävar alltid efter att handla i enlighet med gällande skatteregler och vår skattepolicy återspeglar och stöder vår verksamhet. Alla skatter och avgifter betalas enligt lokala lagar och förordningar i de länder där Pandox är verksam. Skattehanteringen ska vara etisk och affärsmässigt sund. Vid osäkerhet gäller försiktighet och genomlysning. Aggressiv eller avancerad skatteplanering ska inte förekomma. Som en god företagsmedborgare ser Pandox skatt som en del av sitt sociala ansvar.

RESULTATUPPFÖLJNING

För att göra en korrekt nulägesanalys och prioritera rätt när det gäller aktiviteter och investeringar fortsatte Pandox under 2019 implementeringen av sitt nya datasystem med fokus på hållbarhetsdata såsom vatten- och energiförbrukning. I slutet av året var samtliga av företags hotell i Operatörsverksamhet samt Scandic och Nordic Choice i Förvaltningsverksamhet inkluderade i

systemet. Det motsvarar cirka 50 procent av fastighetsportföljen. För 2020 är målet att samtliga hotell ska rapportera i systemet.

2019 gjordes betydande framsteg i arbetet med att integrera hållbarhet i hela värdekedjan. Det nya systemstödet har automatiserat uppföljning och möjliggjort analys för att värdera och prioritera mellan olika miljöinvesteringar. Det har också underlättat kunskapspridning och identifiering av goda exempel. Datasystemet ligger även till grund för den analys som resulterade i det gröna investeringsprogram som ska rullas ut i Operatörsverksamhet under 2020–2023.

För att säkerställa efterlevnad av koderna har Pandox interna kontrollrutiner, såsom exempelvis ”four-eyes”-principen, vilket bland annat innebär dubbelsignering vid kontraktsskrivning för att minimera risken för felaktigheter eller korruption och farfarsprincipen vid nyanställning där VD alltid är involverad vid rekrytering av centrala chefsroller.

VISSELBLÅSARSYSTEM

Pandox värdesätter och arbetar för en öppen kultur där anställda vågar rapportera om missförhållanden eller problem på arbetsplatsen så att de kan åtgärdas. Pandox har därför ett oberoende externt visseblåsar-system som är tillgängligt för medarbetare och andra intressenter. Eventuella misstankar om oegentligheter eller avvikelser från Pandox policyer, kan rapporteras anonymt. Inkomna ärenden hanteras av Pandox General Counsel och Director of Sustainable Business.

DELTAGANDE I BRANSCHINITIATIV

Pandox är medlem i European Public Real Estate Association (EPRA) som bland annat tillhandahåller viktiga fastighetsindex för kapitalmarknaden. Director of Sustainable Business sitter även med i Visitas referensgrupp för hållbarhetsfrågor som har som målsättning att bidra till att driva hållbarhetsagendan i hela besöksnäringen i Sverige.

VIKTIGA STYRDOKUMENT

FN:s Global Compact, uppförandekod för medarbetare, uppförandekod för affärspartners, miljöpolicy, ett uttalande kring Modern Slavery Act, antikorrupsionspolicy, personuppgiftspolicy, informations säkerhetspolicy, skattepolicy och insiderpolicy.



Caroline Tivéus, Director of Sustainable Business, håller i antikorrupsionsutbildning.

HÅLLBARHETSRIKES

Pandox är av åsikten att väl hanterade hållbarhetsrisker kan bli morgondagens konkurrensfördelar. Pandox arbetar kontinuerligt för att identifiera, värdera och hantera hållbarhetsrisker som en del av företagets övergripande riskhanteringsprocess.

Miljörisker

Pandox strävar mot att minska miljöriskerna genom ökad resurseffektivitet. Alla hotell inom Operatörsverksamhet ska vara miljöcertifierade i enlighet med Green Key om inte annan miljöcertifiering redan finns senast tre år efter förvärv eller driftövertagande. Pandox har initierat ett projekt för BREEAM-certifiering av fem utvalda fastigheter i Operatörsverksamhet. Företaget har även startat en dialog med de största hyresgästerna om gröna avtal, se Hållbara verksamheter sidan 44.

Även om Pandox inte driver verksamhet i områden med hög risk för extrema väderfenomen så påverkas företaget av klimatförändringar. Varmare väder och mindre nederbörd kan leda till låga grundvattennivåer, som kan leda till vattenbrist och ökade kostnader för vatten. Klimatförändring kan även leda till förändrade rese-mönster. Ett minskat internationellt resande kan innebära en risk för Pandox, samtidigt som ett ökat regionalt resande kan innebära nya affärsmöjligheter.

Medarbetare

En av Pandox främsta risker är missnöjda medarbetare som påverkar både företaget

och hotellgästerna negativt. Inom hotellbranschen är varje enskild gästs upplevelse av stor betydelse och därför är Pandox beroende av att medarbetarna trivs och är motiverade. Företaget arbetar därför aktivt för att förbättra arbetsförhållanden och säkerställa att medarbetarna trivs och är motiverade. Förmågan att attrahera, utveckla och behålla talanger är kritisk för framgång. Pandox förbättringsarbete fokuserar på att främja medarbetarnas hälsa och minimera risken för arbetsplatsolyckor. Pandox genomför regelbundet utvecklings-samtal för att utveckla både medarbetarna och Pandox som arbetsgivare.

Korruption

Pandox har nolltolerans mot korruption. Pandox investerar och utvecklar fortlö-pande sina hotellfastigheter och köper både tjänster och material från byggbranschen, som är en högriskbransch ur ett korrup-tionsperspektiv. Risker finns också allmänt vid inköp av varor och tjänster varför Pandox har genomfört en antikorrupsions-utbildning för ledningsgrupp och nyckel-personer. Antikorrup-tion är även en del av Pandox koncernövergripande digitala utbildning och en fördjupad sådan kommer rullas ut under första kvartalet 2020. Pandox har även utarbetat riktlinjer som anges i uppförandekoden för medarbetare och rutiner för internkontroll såsom exempelvis dubbelsignering vid kontraktsskrivning. Företaget har därutöver ett externt och oberoende visselblåsarsystem för rapportering av oegentligheter som är öppet för både externa parter och anställda.

Hälsa och säkerhet

Inom hotellbranschen finns risker relaterade till hotellsäkerhet, såsom brand eller andra olyckor som kan drabba medarbetare och gäster. Pandox uppfyller relevant lagstiftning och tillämpar brandskyddsåtgärder på samtliga hotell. Beredskapsplaner, regelbundna utbildningar och säkerhetspolicyer finns på plats för att förhindra och begränsa olyckor och incidenter.

Mänskliga rättigheter

Brister i leverantörskedjan kan resultera i kränkningar av mänskliga rättigheter. Under året påbörjades en intern riskanalys samt uppföljningsprocess för att säkerställa efterlevnaden av Uppförandekoden för affärspartners. Ett arbete som kommer fortsätta under 2020. Berörda medarbetare kommer även genomgå en utbildning i hållbara leverantörskedjor. Hotellbranschen är en sektor där prostitution och olika former av människohandel kan förekomma, varför berörda medarbetare kommer få genomgå en fördjupad utbildning under 2020 i hur man förebygger och upptäcker eventuell människohandel.

Datasäkerhet

Det är viktigt att skydda kunders och anställdas personuppgifter och integritet. Pandox använder tekniska och organisatoriska skyddsåtgärder, till exempel brandväggar och lösenordsskyddade system. För att minimera risken för dataöverträdelser sker lokala utbildningar på alla hotell samt obligatorisk koncernövergripande digital utbildning.

Hållbarhetsupplysningar

Miljö

För 2019 har tre hotell i Operatörsverksamhet exkluderats från de totalt 18 hotellen; Novotel Den Haag World Forum och Novotel Hannover förvärvades i december 2019 och har uteslutits då hållbarhetsdata inte varit tillgänglig. Radisson Blu Glasgow har funnits i Pandox verksamhet under hela

2019, men exkluderas på grund av organisatoriska förändringar. Miljödata i absoluta tal har därför följaktligen beräknats baserat på data för de 15 hotellen i Operatörsverksamhet och Pandox huvudkontor. Alla relativa mått, som t ex energi per intäkt, har beräknats för de 15 hotellen i Operatörs-

verksamhet. Hotel Hubert Brussels omklassificerades i september 2018 och data finns därför endast från september 2018 och framåt. I Scope 3 inkluderas 62 fastigheter i Fastighetsförvaltning, vilket motsvarar 45 procent av totalen.

Energiintensitet i Operatörsverksamhet*

38,2
kWh/1 000 SEK intäkt

280
kWh/m²

51,3
kWh/gästnatt

Trend



* Huvudkontoret är exkluderat. Area definieras som hotellens area, där exempelvis tredje part uthyrning och parkering är exkluderat.

Utsläppsintensitet i Operatörsverksamhet*

3,82
kgCO₂e/1 000 SEK intäkt

28,0
kgCO₂e/m²

5,13
kgCO₂e/gästnatt

Trend



* Siffrorna baseras på Scope 1 & 2. Huvudkontoret är exkluderat. Area definieras som hotellens area, där exempelvis tredje part uthyrning och parkering är exkluderat.

Operatörsverksamhet

PANDOX ENERGIKONSUMTION (MWh)*

Energikälla	Förnyelsebar energi		Icke-förnyelsebar energi		Totalt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Bränsle	2 359	2 260	29 296	29 451	31 655	31 711
Elektricitet	22 776	23 079	15 484	17 999	38 260	41 078
Värme	0	0	9 010	8 434	9 010	8 434
Kyla	0	0	8 089	6 671	8 089	6 671
Total energiförbrukning	25 136	25 339	61 878	62 555	87 014	87 894
Total vädernormaliserad energi					87 839	88 360

* Datan representerar genomsnittet av Pandox 15 hotell i Operatörsverksamhet samt Pandox huvudkontor. Bränsle inkluderar gas (HHV), pellets och bränsleolja (HHV). Förnyelsebara energikällor består främst av vind och vattenkraft. Fyra hotell producerar sin egen elektricitet och värme vilket uppgick till 4 644 MWh under 2019. Detta är inkluderat i icke-förnyelsebar elektricitet respektive värme, då information om källa saknas. Den vädernormaliserade energiförbrukningen beräknas med hjälp av Heat Degree Days (HDD). HDD definieras som antalet grader beräknat utifrån skillnaden mellan medeltemperaturen utombus och en bastemperatur; den senare är 18 grader Celsius för alla platser som studeras. Energiförbrukningen normaliseras sedan enligt den genomsnittliga HDD under de senaste tio åren.

VATTENKONSUMTION (MEGALITER)*

	2019	2018
Vattenkonsumtion	447	481
Vattenkonsumtion från vattenstressade områden	0	0
Vattenintensitet (liter/m ²)	1 438	1 550
Vattenintensitet (liter/gästnatt)	264	288

* Datan vattenkonsumtion i megaliter är ett genomsnitt av Pandox 15 hotell i Operatörsverksamhet samt Pandox huvudkontor. Intensitetsmättet beräknas som ett snitt av Pandox 15 hotell i Operatörsverksamhet.

GENERERAT AVFALL OCH BORTSKAFFNINGSMETOD (TON)*

	2019	
	Ofarligt avfall	Farligt avfall
Bortskaffning		
Återvinning	1 699	4
Kompostering	44	0
Återanvändning, inklusive energiåtervinning	895	0
Förbränning	0	1
Deponi	890	0
Totalt	3 528	5

* Datan för genererat avfall gäller för Pandox 15 hotell i Operatörsverksamhet. Ingen data finns tillgänglig för Pandox huvudkontor. 2019 fokuserade Pandox på att förbättra datans tillförlitlighet för att kunna inkludera den i års- och hållbarhetsredovisningen, varför ingen data redovisades 2018.

Operatörsverksamhet och Fastighetsförvaltning

VÄXTHUSGASUTSLÄPP (tCO₂e)*

	2019	2018
Scope 1	5 761	5 628
Scope 2 location-based	9 229	9 728
Scope 2 market-based	2 946	3 115
Scope 3		
Scope 3 bränsle och energi	1 741	1 832
Scope 3 resor med flyg och tåg	206	470
Scope 3 downstream leased assets	17 666	18 611
Totalt Scope 1 & 2 market, Scope 3	28 319	29 656
Minskning %	4,5	-
Minskning tCO ₂ e	1 337	

* **Scope 1** inkluderar utsläpp från användning av gas, bränsleolja, pellets och kylning. **Scope 2** är location-based och market-based och inkluderar utsläpp från elektricitet, värme och kyla. **Scope 3** inkluderar kategorin bränsle och energi köpt av Pandox för Operatörsverksamhet i form av elektricitet, bränsle, fjärrvärme och fjärrkyla som inte är inkluderat i Scope 1 och 2 samt affärsresor från Pandox huvudkontor. 2019 minskade Pandox utsläpp från affärsresor med 50 procent jämfört med föregående år, främst på grund av en ökad mängd tågresor. **Scope 3** inkluderar även direkta utsläpp från Pandox downstream leased assets (51 Scandic och 11 Nordic Choice hotell). Emissionsfaktorer kommer från Defram IEA, GaBi och RE-DISS. I vissa fall har emissionsfaktorer inhämtats direkt från leverantörer.

Socialt

För 2019 har tre hotell i Operatörsverksamhet exkluderats från de totalt 18 hotellen; Novotel Den Haag World Forum och Novotel Hannover förvärvades i december 2019 och har uteslutits då hållbarhetsdatan inte varit tillgänglig. Radisson Blu Glasgow har funnits i Pandex verksamhet under hela

2019, men exkluderas på grund av organisatoriska förändringar. All data för sociala hållbarhetsfrågor är därför följaktligen beräknad på siffror från Pandex 15 hotell i Operatörsverksamhet och Pandex huvudkontor. All personaldata redovisas i FTE (full-time equivalents) och har beräknats

baserat på varje lands lagstadgade arbetstimmar. Notera att resultaten skiljer sig åt från den personaldata som redovisas i not 8 som utgår enbart från lagstadgade arbetstimmar i Sverige.

PANDEX STYRELSE OCH MEDARBETARE UPPDELAT PÅ KÖN OCH ÅLDER (%)*

Anställningskategori	Totalt antal	Kvinnor	Män	Ålder <30	Ålder 30-50	Ålder >50
Styrelse	6	33,3	66,7	0	33,3	66,7
Koncernledning	9	22,2	77,8	0	33,3	66,7
Hotelldirektörer	14	14,4	85,6	7,2	63,9	28,9
Övriga chefer hotell	175	45,6	54,4	13,2	72,6	14,2
Hotellmedarbetare	1 203	49,0	51,0	25,5	41,5	33,0
Chefer huvudkontor	5	20,0	80,0	0	80,0	20,0
Medarbetare huvudkontor	27	55,6	44,4	7,4	66,7	25,9

* Hotel Hubert har inte en hotelldirektör utan istället ett system där en ny hotelldirektör utses varje halvår som en del av ett ledarskapsprogram. Inkluderas Radisson Blu Glasgow så är det totala antalet anställda 1 460 personer.

PANDEX MEDARBETARE UPPDELAT PÅ ANSTÄLLNINGSKONTRAKT

	Kvinnor	Män	Totalt
Tillsvidarekontrakt	600	671	1 271
Heltid	517	625	1 142
Deltid	83	46	129
Visstidskontrakt	91	71	162
Totalt	691	742	1 433

PANDEX MEDARBETARE UPPDELAT PÅ REGION OCH ANSTÄLLNINGSKONTRAKT

	Tillsvidarekontrakt	Visstidskontrakt	Totalt
Norden	66	1	67
Europa	881	159	1 040
Kanada	324	2	326
Totalt	1 271	162	1 433

MEDARBETARE SOM GENOMGÅTT UTVECKLINGSSAMTAL (%)

Anställningskategori	Kvinnor	Män
Koncernledning	100	100
Hotelldirektörer	50	92
Övriga chefer hotell	93	89
Hotellmedarbetare	64	59
Chefer huvudkontor	100	100
Medarbetare huvudkontor	100	100
Totalt	68	64

ARBETSRELATERADE SKADOR*

	Totalt	Per arbetade timmar *
Anställda		
Dödsfall till följd av arbetsrelaterade skador	0	0
Antal allvarliga arbetsrelaterade skador	5	2,5571
Rapporterade arbetsrelaterade skador	131	0,0007
Underleverantörer		
Dödsfall till följd av arbetsrelaterade skador	0	0
Antal allvarliga arbetsrelaterade skador	0	0
Rapporterade arbetsrelaterade skador	2	1,5200

* Per arbetade timmar baseras på 200 000 arbetade timmar, vilket motsvarar 100 medarbetare som arbetar heltid 40 timmar per vecka. Exempelvis på vanligt förekommande skador är skärsår och mindre brännskador. Skador med omfattande konsekvenser är medarbetare som har ramlat på arbetsplatsen och skadat sig så pass illa att tiden för återhämtning övergått sex månader.

NYANSTÄLLDA OCH PERSONALOMSÄTTNING UPPDELAT PÅ KÖN, ÅLDER OCH REGION

	Nyanställda (%)	Personalomsättning (%)
Totalt antal	299 (21%)	313 (22%)
Kvinnor	23,1	21,0
Män	18,7	22,7
Ålder <30*	55,0	39,6
Ålder 30-50	15,5	24,1
Ålder >50	2,9	5,0
Norden	7,5	4,5
Europa	24,5	24,4
Kanada	11,8	17,4

* Andelen nyanställda och personalomsättning är hög inom ålderskategorin <30. En anledning till det är att instegsjobb är vanligt inom hotellbranschen för unga människor samt att medarbetare inom denna ålderskategori är mer rörliga inom arbetsmarknaden.

NYANSTÄLLDA OCH PERSONALOMSÄTTNING - PANDEX FASTIGHETSFÖRVALTNING

	Nyanställda (%)	Personalomsättning (%)
Totalt antal	3 (7%)	2 (5%)
Kvinnor	10,5	10,5
Män	4,5	0
Ålder <30	50,0	50
Ålder 30-50	7,4	3,7
Ålder >50	0	0

GENOMSNISSLIGT ANTAL UTBILDNINGSTIMMAR

Anställningskategori	Kvinnor	Män	Totalt
Koncernledning	23,0	37,0	33,9
Hotelldirektörer	4,5	34,5	30,2
Övriga chefer hotell	35,4	29,2	31,8
Hotellmedarbetare	16,6	17,7	17,2
Chefer huvudkontor	108,0	6,5	26,8
Medarbetare huvudkontor	31,7	24,2	28,3
Totalt	19,2	19,7	19,4

ARBETSRELATERAD OHÄLSA*

	Totalt	Per arbetade timmar *
Anställda		
Dödsfall till följd av arbetsrelaterad ohälsa	0	0
Rapporterad arbetsrelaterad ohälsa	166	0,0008
Underleverantörer		
Dödsfall till följd av arbetsrelaterad ohälsa	0	0
Rapporterad arbetsrelaterad ohälsa	0	0

* Per arbetade timmar baseras på 200 000 arbetade timmar, vilket motsvarar 100 medarbetare som arbetar heltid 40 timmar per vecka.

GRI-index

GRI Standard	Upplysning	Sida	FN Global Compact Principer
GRI 102: Generella upplysningar			
ORGANISATIONSPROFIL			
	102-1 Organisationens namn	92	
	102-2 Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster	1–2, 16	
	102-3 Lokalisering av huvudkontor	92	
	102-4 Länder där organisationen är verksam	2–3	
	102-5 Ägarstruktur och juridisk form	92	
	102-6 Marknadsnärvaro	15–19	
	102-7 Organisationens storlek	3–4, 57, 98, 100	
	102-8 Information om anställda	57	6
	102-9 Leverantörskedjan	36–37, 40–41	
	102-10 Väsentliga förändringar i organisationen och dess leverantörskedja	51	
	102-11 Försiktighetsprincipen	54	7
	102-12 Externa initiativ	38, 54–55	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
	102-13 Medlemskap i organisationer	54	
STRATEGI			
	102-14 Kommentar från senior beslutsfattare (vd)	6–7	
ETIK OCH INTEGRITET			
	102-16 Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	54	10
BOLAGSSTYRNING			
	102-18 Struktur för bolagsstyrning	54	
INTRESSENTDIALOG			
	102-40 Lista på intressentgrupper	53	
	102-41 Överenskommelse om kollektiva förhandlingar	49	3
	102-42 Identifiering och urval av intressenter	52	
	102-43 Metod för samarbeten med intressenter	52–53	
	102-44 Viktiga frågor och angelägenheter som lyfts fram	53	
REDOVISNINGSMETOD			
	102-45 Affärsenheter inkluderade i redovisningen	51	
	102-46 Fastställa redovisningens innehåll och frågornas omfattning	52	
	102-47 Lista på väsentliga hållbarhetsfrågor	52	
	102-48 Förändringar i tidigare rapporterad information	51	
	102-49 Redovisningsförändringar	51	
	102-50 Redovisningsperiod	51	
	102-51 Datum för senaste redovisning	51	
	102-52 Redovisningscykel	51	
	102-53 Kontaktperson för frågor om redovisningen	30, 51	
	102-54 Uttalande om att redovisningen följer GRI Standards	51	
	102-55 GRI-index	58–60	
	102-56 Externt bestyrkande	51	

Ordlista

BREEAM

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

FNs 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

ojämligheter och orättvisor i världen, att främja fred och rättvisa samt lösa klimatkrisen till år 2030.

Global Reporting Initiative (GRI)

Standard för redovisning av hållbarhetsinformation. Standarden baseras på principer och indikatorer som organisationer använder för att mäta och följa upp sitt hållbarhetsarbete.

Väsentlighetsanalys

Analys för att fastställa vilka områden som är väsentliga för en organisation att prioritera i sitt hållbarhetsarbete. Analysen baseras på intressentdialoger tillsammans med ekonomisk, miljömässig- och social påverkan.

Visita

Bransch- och arbetsgivarorganisationen för den svenska besöksnäringen. Bland medlemmar finns bland annat restauranger, hotell och turistbyråer.

►► GRI-index forts.

GRI Standard	Upplysning	Sida	FN Global Compact Principer
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR - GRI 200: Ekonomi			
GRI 205: Anti-korruption 2016			
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	40-41, 54-55	
	205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	40	
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR - GRI 300: Miljö			
GRI 302: Energi 2016			
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	40-45	7, 8
	302-1 Energianvändning inom den egna organisationen	56	
	302-3 Energiintensitet	56	
Branschtillägg	CRE-1 Energiintensitet fastighet	56	
GRI 303: Vatten och avlopp 2018			
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	42-45	
	303-5 Vattenkonsumtion	56	
GRI 305: Utsläpp 2016			
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	40-45	7, 8
	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	56	
	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	56	
	305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	56	
	305-4 Utsläppsintensitet av växthusgaser	56	
Branschtillägg	CRE-3 Utsläppsintensitet för växthusgaser	56	
GRI 306: Avlopp och avfall 2016			
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning		8, 9
	306-2 Typ av avfall och hanteringsmetod	56	
GRI 308: Miljöbedömning av leverantörer 2016			
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	40-41, 54	8

►► GRI-index forts.

GRI Standard	Uppllysning	Sida	FN Global Compact Principer
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR - 400: Social			
GRI 401: Anställning 2016			
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	40–41, 48–49, 54	4, 5, 6
	401-1 Nyanställningar och personalomsättning	57	
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018			
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	48–49, 54	
	403-9 Arbetsrelaterade skador	57	
	403-10 Arbetsrelaterad ohälsa	57	
GRI 404: Träning och utbildning 2016			
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	48–49, 54	6
	404-1 Genomsnittlig utbildning i timmar per år och anställd	57	
	404-3 Andel anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärsutveckling	57	
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016			
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	48–49, 54	6
	405-1 Mångfald i ledningar och bland medarbetare	57	
GRI 406: Icke-diskriminering 2016			
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	48–49, 54	6
	406-1 Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder	48	
GRI 414: Bedömning av leverantörer utifrån sociala kriterier			
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	40–41, 55	1, 2
	414-2 Negativ social påverkan i leverantörsledet och vidtagna åtgärder	40	
GRI 416: Kundens hälsa och säkerhet 2016			
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	40–41, 55	
	416-2 Avvikelser gällande produkters och tjänsters hälso- och säkerhetspåverkan	40	
GRI 418: Kundens integritet 2016			
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	40–41, 55	
	418-1 Dokumenterade klagomål gällande brott mot kunders integritet och förlust av kunddata	40	

Revisorns granskning av hållbarhetsrapporten

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

UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2019 på sidorna 35–60 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning

av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 4 mars 2020
PricewaterhouseCoopers AB

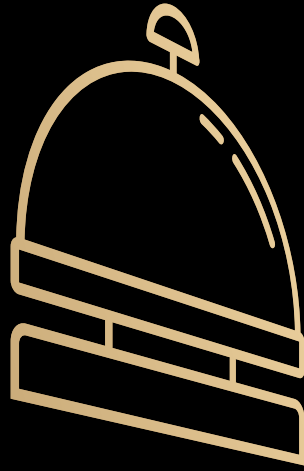
Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig
revisor

Helena Ehrenborg
Auktoriserad
revisor

156
hotell

35 001
hotellrum

15
länder



Hotelism by Pandox

**Specialisering
med fokus på
enbart hotell-
fastigheter**

Geografisk översikt

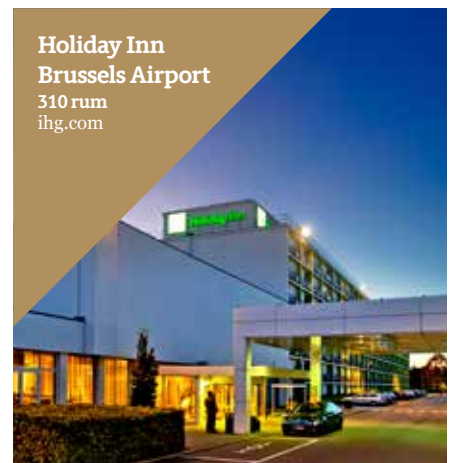
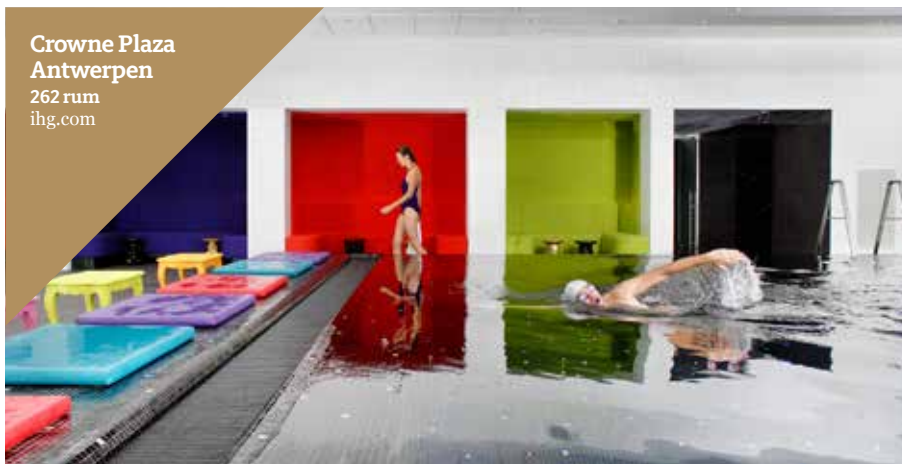
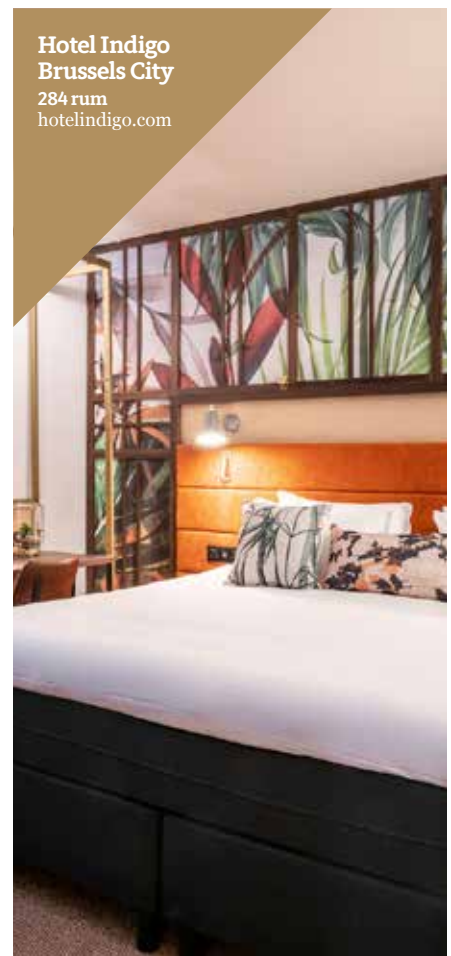
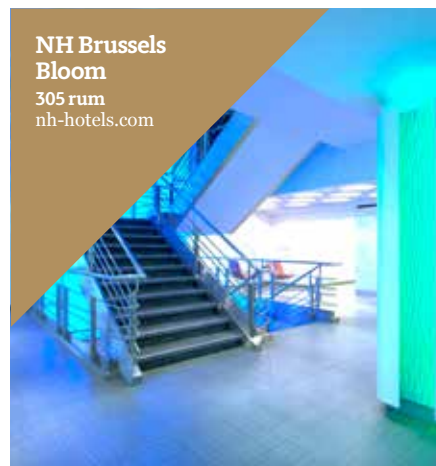
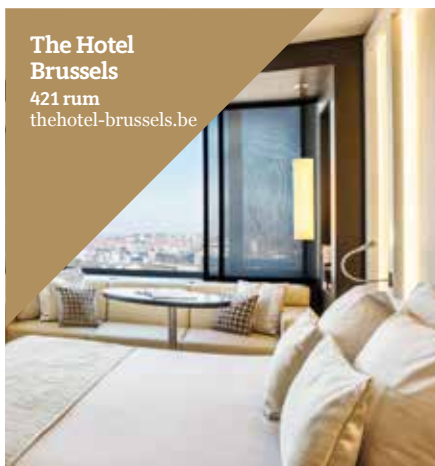
Belgien

Andel av
Pandex totalt

6%
9 hotell

7%
2 474 rum

7% av
marknadsvärdet



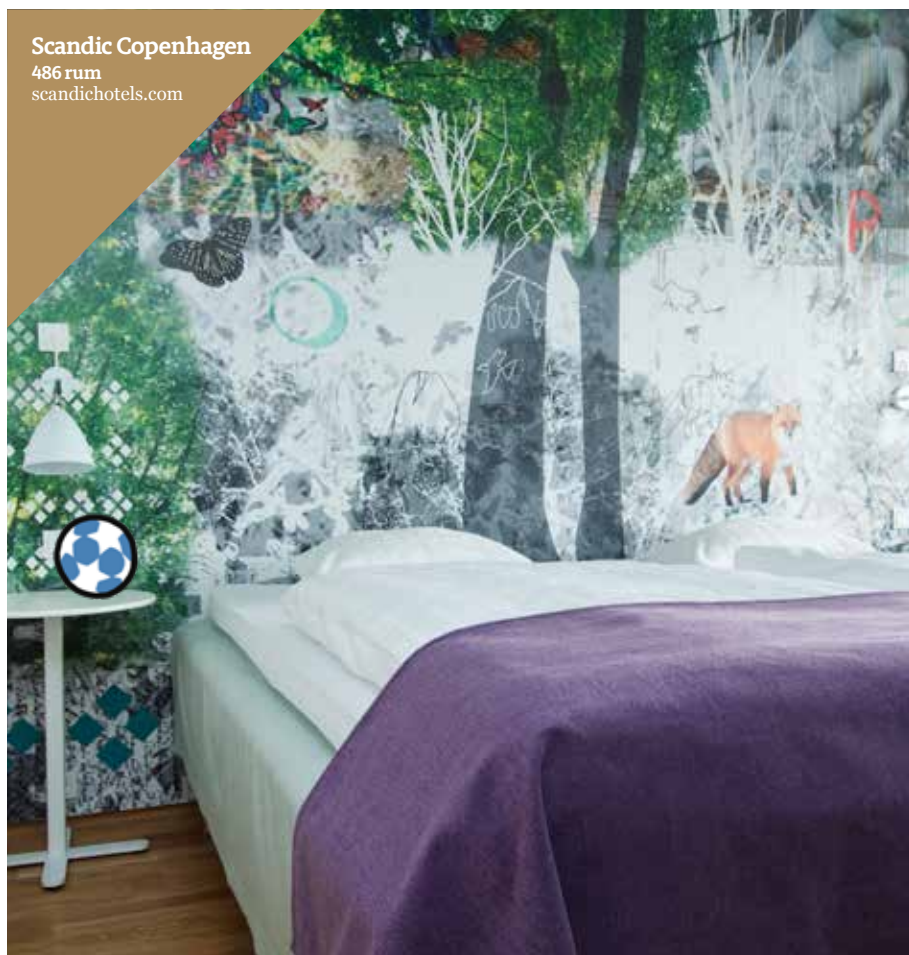
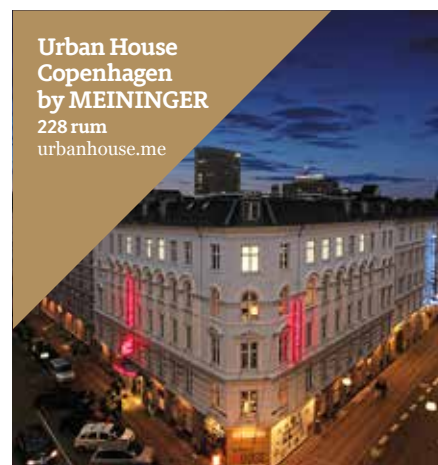
Danmark

Andel av
Pandox totalt

5%
8 hotell

5%
1 845 rum

6% av
marknadsvärdet



Finland

Andel av
Pandex totalt

9%
14 hotell

9%
3 077 rum

6% av
marknadsvärdet



Kanada

Andel av
Pandox totalt

1%
2 hotell

3%
952 rum

2% av
marknadsvärdet



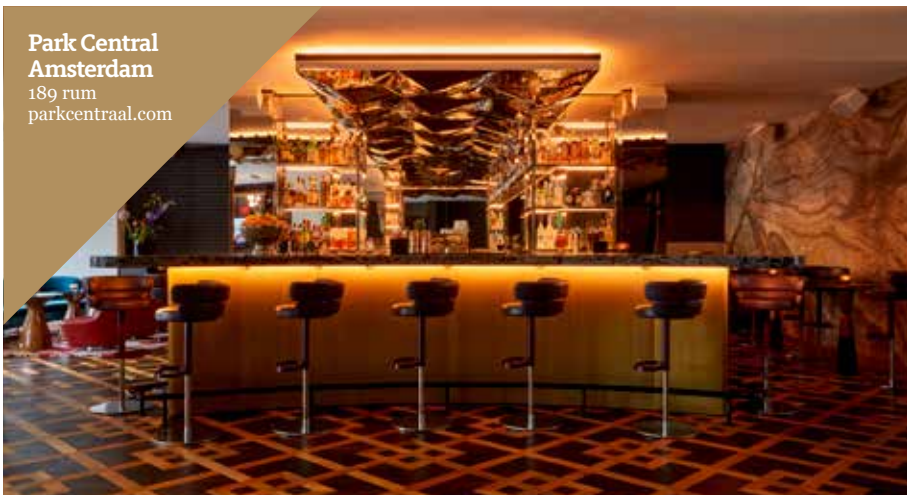
Nederländerna

Andel av Pandox totalt

1%
2 hotell

1%
405 rum

3% av
marknadsvärdet



Park Central Amsterdam
189 rum
parkcentraal.com



Norge

Andel av Pandox totalt

9%
14 hotell

7%
2 535 rum

5% av
marknadsvärdet



Scandic Lillehammer
303 rum
scandichotels.com



Scandic Hafjell
210 rum
scandichotels.com



Scandic Valdres
139 rum
scandichotels.com

**Scandic Ringsaker
Hamar**

176 rum
scandichotels.com



Comfort Børsparken

248 rum
nordicchoicehotels.se



Scandic Bodø

135 rum
scandichotels.com



**Scandic Solli
Oslo**

226 rum
scandichotels.com



Sverige

Andel av
Pandex totalt

27%
42 hotell

25%
8 771 rum

24% av
marknadsvärdet



**Scandic Malmen
Stockholm**
332 rum
scandichotels.com



Scandic Järva Krog
215 rum
scandichotels.com



**Scandic Kista
Stockholm**
149 rum
scandichotels.com



**Hilton Stockholm
Slussen**
289 rum
hilton.com



**Radisson Blu
Hotel Arlandia
Arlanda**
342 rum
radissonblu.com



**Scandic Kalmar
Väst**
150 rum
scandichotels.com

Schweiz Andel av 1% 1% 1% av
 Pandox totalt 1 hotell 206 rum marknadsvärdet



Österrike Andel av 1% 2% 2% av
 Pandox totalt 2 hotell 639 rum marknadsvärdet



Tyskland¹⁾

Andel av
Pandox totalt

24%
38 hotell

24%
8 366 rum

24% av
marknadsvärdet

¹⁾ Inklusive Maritim Hotel Nürnberg.



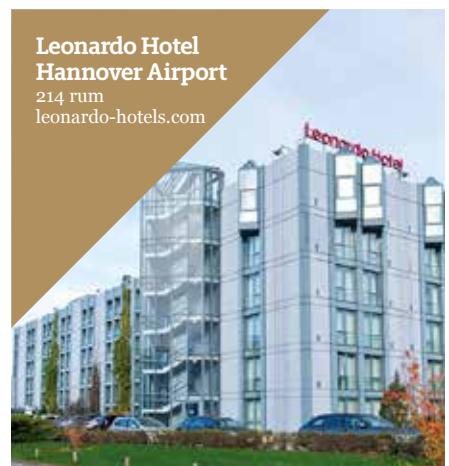
**Leonardo Hotel
Mönchengladbach**
128 rum
leonardo-hotels.com



**Leonardo Royal
Hotel Frankfurt**
449 rum
leonardo-hotels.com



**NH Collection
Hamburg**
129 rum
ihg.com



**Leonardo Hotel
Hannover Airport**
214 rum
leonardo-hotels.com



**Pullman Hotel
Stuttgart Fontana**
252 rum
pullman-stuttgart-
fontana-hotel.hotel-
ds.com/en/



Storbritannien

Andel av
Pandox totalt

13%
21 hotell

15%
5 286 rum

17% av
marknads-
värdet



**The Midland,
Manchester**
312 rum
themidlandhotel.co.uk/



Jurys Inn Leeds
248 rum
jurysinns.com/hotels/leeds



Jurys Inn Sheffield
259 rum
jurysinns.com/hotels/sheffield



**Hilton London
Heathrow Airport**
398 rum
hiltonhotels.com/



**Jurys Inn
Birmingham**
445 rum
jurysinns.com/hotels/birmingham



Radisson Blu Glasgow

247 rum
radissonhotels.com

Irland

Andel av Pandox totalt	2%	1%	2% av marknadsvärdet
	3 hotell	445 rum	



Jurys Inn Cork

133 rum
jurysinns.com/hotels/cork

Fastighetsportfölj

Vid utgången av 2019 bestod Pandox fastighetsportfölj av 155 (144) hotellfastigheter med 34 685 (32 268) hotellrum i 15 (15) länder. Norden utgjorde cirka 41 (46) procent av fastighetsportföljen mätt i marknadsvärde. 137 av hotellfastigheterna hyrs ut till externa parter, vilket innebär att cirka 85 procent av fastighets-

portföljens marknadsvärde täcks av externa långsiktiga hyreskontrakt. De återstående 18 hotellfastigheterna ägs och drivs av Pandox.

Pandox hyresgästbas utgörs av välrenommerade hotelloperatörer med starka hotellvarumärken på respektive marknad.

PORTFÖLJÖVERSIKT PER SEGMENT OCH LAND 31 DECEMBER 2019

Fastighetsförvaltning	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Sverige (SE)	42	8 771	14 940	24	1,7
Tyskland (GE)	32	6 560	12 104	19	1,8
Storbritannien (GB)	19	4 675	9 666	15	2,1
Finland (FI)	13	2 921	4 034	6	1,4
Norge (NO)	14	2 535	3 455	5	1,4
Danmark (DK)	8	1 845	3 591	6	1,9
Österrike (AT)	2	639	1 491	2	2,3
Belgien (BE)	2	519	920	1	1,8
Irland (IE)	3	445	1 461	2	3,3
Schweiz (CH)	1	206	799	1	3,9
Nederländerna (NL)	1	189	1 236	2	6,5
Summa Fastighetsförvaltning	137	29 305	53 697	85	1,8
Operatörsverksamhet					
Belgien (BE)	7	1 955	3 705	6	1,9
Tyskland (GE)	5	1 490	3 336	5	2,2
Kanada (CA)	2	952	1 404	2	1,5
Nederländerna	1	216	377	1	1,7
Storbritannien (GB)	2	611	927	1	1,5
Finland (FI)	1	156	23	0	0,1
Summa Operatörsverksamhet	18	5 380	9 772	15	1,8
Summa totalt¹⁾	155	34 685	63 469	100	1,8

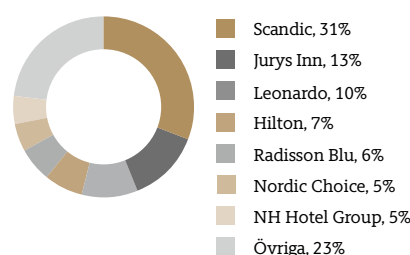
¹⁾ Inklusive Maritim Hotel Nürnberg består fastighetsportföljen av 156 hotell med totalt 35 001 hotellrum.

PORTFÖLJÖVERSIKT PER VARUMÄRKE 31 DECEMBER 2019

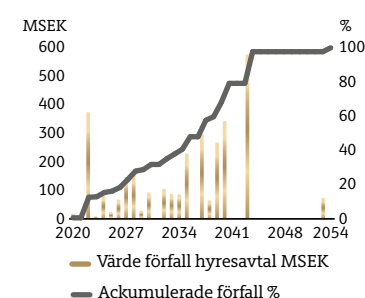
Varumärke	Antal			Länder
	Hotell	Rum	I % av totalt	
Scandic	50	10 890	31	SE, NO, FI, DK
Jurys Inn	20	4 410	13	GB, IE
Leonardo	18	3 547	10	GE
Hilton	7	2 298	7	SE, FI, GB, BE, CA
Radisson Blu	8	2 033	6	CH, GE, GB, NO, SE
Nordic Choice Hotels	11	1 800	5	SE, NO
NH	7	1 681	5	AT, BE, GE
Dorint	5	1 085	3	GE
Crowne Plaza	2	616	2	BE
Mercure	4	760	2	GE
Elite Hotels	2	493	1	SE
Novotel	2	421	1	GE, NL
Holiday Inn	2	469	1	BE, GE
First Hotels	2	403	1	DK
InterContinental	1	357	1	CA
Indigo	1	284	1	BE
Pullman	1	252	1	GE
Meininger	1	228	1	DK
Best Western	1	103	0	SE
Oberoende varumärken	10	2 555	7	SE, FI, BE, GE, NL, GB
Totalt	155	34 685	100	15¹⁾

¹⁾ Inräknat delmarknaderna England, Skottland, Wales och Nordirland.

Rum per operatör/varumärke, 31 december 2019



Hyresavtalens förfalloprofil, 31 december 2019



Värdeförändring fastigheter

Vid utgången av 2019 hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 63 469 (55 197) MSEK, varav 53 697 (47 139) MSEK för förvaltningsfastigheter och 9 772 (8 058) MSEK för rörelsefastigheter. Under året slutfördes förvärv av tio förvaltningsfastigheter i Tyskland samt två rörelsefastigheter i Nederländerna respektive Tyskland. En förvaltningsfastighet avyttrades i Sverige. Förvärv av Maritim Hotel Nürnberg slutfördes i januari 2020. Marknadsvärdet för rörelsefastigheter redovisas endast i informa-

tionssyfte och ingår i EPRA NAV. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Vid utgången av perioden hade rörelsefastigheter ett redovisat värde på 6 861 (5 810) MSEK.

Vid utgången av 2019 uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet för förvaltningsfastigheter till 5,41 (5,51) procent och för rörelsefastigheter till 6,41 (6,74) procent.

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari, 2019)	47 139
+ Förvärv ¹⁾	4 020
+ Investeringar i befintlig portfölj	412
- Avyttringar ²⁾	-480
+/- Omklassificeringar	—
+ Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar i totalresultatet	—
+/- Värdeförändring orealiserad	1 389
+/- Värdeförändring realiserad ²⁾	96
+/- Valutakursförändring	1 121
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (31 december, 2019)	53 697

VÄRDEFÖRÄNDRING RÖRELSEFASTIGHETER (REDOVISAS ENDAST I INFORMATIONSSYFTE)

	MSEK
Rörelsefastigheter, ingående balans (1 januari, 2019)	8 058
+ Förvärv ³⁾	881
+ Investeringar i befintlig portfölj	257
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar	—
+/- Värdeförändring orealiserad	313
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	263
Rörelsefastigheter, utgående balans (31 december, 2019)	9 772

¹⁾ Avser förvärv av tio hotellfastigheter i Tyskland om 4 088 MSEK, justering tidigare förvärv av The Midland Manchester (10 MSEK) samt Jury's Inn-portföljen (-78 MSEK)

²⁾ Avser avyttring av Hotell Hasselbacken

³⁾ Avser förvärv av Novotel Hannover (530 MSEK) och Novotel Haag Forum (376 MSEK) samt justering Radisson Blu Glasgow (4 MSEK), Hilton Grand Place (7 MSEK) och Hilton Garden Inn (-36 MSEK)

STABIL TRANSAKTIONSMARKNAD 2019

Volymen på den globala hotelltransaktionsmarknaden minskade något 2019 och uppgick till 66 miljarder dollar. Det är cirka 20 procent lägre än toppnoteringen från 2015 på 85 miljarder dollar. För Europa, Mellanöstern och Afrika (EMEA) minskade transaktionsvolymen med cirka 4 procent till 25 miljarder dollar 2019.

Trender på transaktionsmarknaden:

- Fler prisvärda livsstilsvarumärken
- Fler förstagångsköpare av hotell
- Fler fastigheter med hospitality som utgångspunkt

LUGNARE INVESTERARKLIMAT FÖRVÄNTAS 2020

Transaktionsmarknaden i Europa förväntas minska med cirka 17 procent 2020 som en följd av skatteutmaningar och trögare ekonomisk tillväxt i framförallt Tyskland, Italien och Irland. Andelen single-asset-förvärv förväntas öka och andelen större portföljförvärv minska. Storbritannien bedöms som en särskilt attraktiv marknad under 2020.

Källa: JLL Hotel Investment Outlook 2020.

Pandox egna varumärken, 31 december 2019

The Hotel.
BRUSSELS

Hotel Berlin, Berlin

Hotel Hubert
Grand Place


**HOTELLI
KORPILAMPI**

Fastighetsförteckning

Fastighetsförvaltning

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/ Miljöledningssystem	Avtalsform ¹⁾
Sverige				
Best Western Royal Star, Älvsjö	Stockholm	Mässområde	Green Key	OG
Clarion Grand, Helsingborg	Helsingborg	Stadskärna	ISO14001	OG
Clarion Grand, Östersund	Östersund	Stadskärna	ISO14001	OG
Elite Park Avenue, Göteborg	Göteborg	Stadskärna	Green Key	OG
Elite Stora Hotellet, Jönköping	Jönköping	Stadskärna	Green Key	OG
Hilton Stockholm Slussen	Stockholm	Stadskärna	ISO14001, Light Stay, Green Key	O
Mora Hotell & Spa	Mora	Stadskärna		OG
Quality Ekoxen, Linköping	Linköping	Stadskärna	ISO14001	OG
Quality Grand, Borås	Borås	Stadskärna	ISO14001	OG
Quality Luleå	Luleå	Stadskärna	ISO14001	OG
Quality Park, Södertälje	Södertälje	Stadskärna	ISO14001	O
Quality Winn, Göteborg	Göteborg	Ringled	ISO14001	OG
Radisson Blu Arlandia	Stockholm	Flygplats	Green Key	OG
Radisson Blu Malmö	Malmö	Stadskärna	Green Key	OG
Scandic Alvik, Stockholm	Stockholm	Ringled	Svanen	OG
Scandic Backadal, Göteborg	Göteborg	Ringled	Svanen	OG
Scandic Crown, Göteborg	Göteborg	Stadskärna	Svanen	O
Scandic Elmia, Jönköping	Jönköping	Mässområde	Svanen	OG
Scandic Grand, Örebro	Örebro	Stadskärna	Svanen	O
Scandic Hallandia, Halmstad	Halmstad	Stadskärna	Svanen	O
Scandic Helsingborg Nord	Helsingborg	Ringled	Svanen	OG
Scandic Järva Krog, Stockholm	Stockholm	Ringled	Svanen	O
Scandic Kalmar Väst	Kalmar	Flygplats	Svanen	OG
Scandic Kista	Stockholm	Stadskärna	Svanen	O
Scandic Kramer, Malmö	Malmö	Stadskärna	Svanen	O
Scandic Kungens Kurva, Stockholm	Stockholm	Ringled	Svanen	OG
Scandic Linköping Väst	Linköping	Ringled	Svanen	OG
Scandic Luleå	Luleå	Ringled	Svanen	OG
Scandic Malmen, Stockholm	Stockholm	Stadskärna	Svanen	OG
Scandic Mölndal, Göteborg	Göteborg	Stadskärna	Svanen	O
Scandic Norrköping Nord	Norrköping	Ringled	Svanen	OG
Scandic Park, Stockholm	Stockholm	Stadskärna	Svanen	O
Scandic Plaza, Borås	Borås	Stadskärna	Svanen	O
Scandic S:t Jörgen, Malmö	Malmö	Stadskärna	Svanen	OG
Scandic Segevång, Malmö	Malmö	Ringled	Svanen	OG
Scandic Skärholmen	Stockholm	Stadskärna	Svanen	O
Scandic Star Sollentuna	Stockholm	Stadskärna	Svanen	OG
Scandic Sundsvall Nord	Sundsvall	Ringled	Svanen	OG
Scandic Södertälje	Södertälje	Ringled	Svanen	OG
Scandic Winn, Karlstad	Karlstad	Stadskärna	Svanen	O
Scandic Örebro Väst	Örebro	Ringled	Svanen	OG
Vildmarkshotellet, Kolmården	Norrköping	Resort	Svanen	OG
Norge				
Clarion Collection Arcticus, Harstad	Harstad	Stadskärna	ISO14001	OG
Clarion Collection Bastion, Oslo	Oslo	Stadskärna	ISO14001	O
Comfort Børsparken, Oslo	Oslo	Stadskärna	ISO14001	OG
Comfort Holberg, Bergen	Bergen	Stadskärna	ISO14001	OG
Scandic Alexandra, Molde	Molde	Stadskärna	Svanen	O
Radisson Blu Bodø	Bodø	Stadskärna	Green Key	OG
Scandic Kokstad, Bergen	Bergen	Flygplats	Svanen	O
Scandic Bodø	Bodø	Stadskärna	Svanen	O
Scandic Hajfell	Øyer	Resort	Certifiering pågår	O
Scandic Lillehammer	Lillehammer	Stadskärna	Certifiering pågår	O
Scandic Ringsaker	Hamar	Ringled	Svanen	OG
Scandic Solli, Oslo	Oslo	Stadskärna	Svanen	OG
Scandic Sörlandet, Kristiansand	Kristiansand	Resort	Svanen	O
Scandic Valdres, Fagernes	Fagernes	Resort	Certifiering pågår	O

¹⁾ O = Omsättningsbaserad, OG = Omsättningsbaserad med garantihyra, OR = Omsättnings- och resultatbaserad, R = Resultatbaserad, F = Fast, IO = Internationellt resultatbaserad, M = Managementavtal, FR = Franchiseavtal, AM = Asset management-avtal

Operatör/Varumärke	Kvm	Antal rum	Varumärke	Efterfrågan ¹⁾
Privat/Best Western	4 900	103	Best Western	R
Nordic Choice Hotels/Clarion Hotel	8 555	158	Nordic Choice Hotels	D
Nordic Choice Hotels/Clarion Hotel	8 766	197	Nordic Choice Hotels	D
Elite/Elite Hotels	21 998	326	Elite Hotels	R
Elite/Elite Hotels	11 378	167	Elite Hotels	D
Hilton/Hilton	18 416	289	Hilton	R
Privat/Oberoende	9 161	140	Oberoende	D
Nordic Choice Hotels/Quality Hotel	14 671	208	Nordic Choice Hotels	D
Nordic Choice Hotels/Quality Hotel	9 593	158	Nordic Choice Hotels	D
Nordic Choice Hotels/Quality Hotel	12 166	220	Nordic Choice Hotels	D
Nordic Choice Hotels/Quality Hotel	10 292	157	Nordic Choice Hotels	D
Nordic Choice Hotels/Quality Hotel	5 800	121	Nordic Choice Hotels	R
Radisson Hospitality/Radisson Blu	15 260	342	Radisson Blu	R
Radisson Hospitality/Radisson Blu	18 969	229	Radisson Blu	D
Scandic/Scandic	12 075	324	Scandic	R
Scandic/Scandic	9 397	236	Scandic	R
Scandic/Scandic	24 380	338	Scandic	R
Scandic/Scandic	11 230	287	Scandic	D
Scandic/Scandic	12 900	224	Scandic	D
Scandic/Scandic	7 617	170	Scandic	D
Scandic/Scandic	9 399	240	Scandic	D
Scandic/Scandic	11 300	215	Scandic	R
Scandic/Scandic	5 485	150	Scandic	D
Scandic/Scandic	5 517	149	Scandic	R
Scandic/Scandic	7 441	113	Scandic	D
Scandic/Scandic	11 581	257	Scandic	R
Scandic/Scandic	6 105	150	Scandic	D
Scandic/Scandic	5 565	160	Scandic	D
Scandic/Scandic	15 130	332	Scandic	R
Scandic/Scandic	11 000	208	Scandic	R
Scandic/Scandic	6 768	151	Scandic	D
Scandic/Scandic	12 290	203	Scandic	R
Scandic/Scandic	10 592	204	Scandic	D
Scandic/Scandic	24 401	288	Scandic	D
Scandic/Scandic	6 284	168	Scandic	D
Scandic/Scandic	7 400	208	Scandic	R
Scandic/Scandic	18 573	270	Scandic	R
Scandic/Scandic	4 948	160	Scandic	D
Scandic/Scandic	5 630	131	Scandic	D
Scandic/Scandic	10 580	199	Scandic	D
Scandic/Scandic	7 621	208	Scandic	D
Privat/Oberoende	10 300	213	Oberoende	D
Nordic Choice Hotels/Clarion Collection Hotel	3 540	75	Nordic Choice Hotels	D
Nordic Choice Hotels/Clarion Collection Hotel	4 688	99	Nordic Choice Hotels	R
Nordic Choice Hotels/Comfort Hotel	9 736	248	Nordic Choice Hotels	R
Nordic Choice Hotels/Comfort Hotel	5 920	159	Nordic Choice Hotels	D
Scandic/Scandic	18 356	165	Scandic	D
Radisson Hospitality/Radisson Blu	15 546	191	Radisson Blu	D
Scandic/Scandic	9 654	199	Scandic	D
Scandic/Scandic	8 750	135	Scandic	D
Scandic/Scandic	9 540	210	Scandic	D
Scandic/Scandic	18 000	303	Scandic	D
Scandic/Scandic	9 250	176	Scandic	D
Scandic/Scandic	12 962	226	Scandic	R
Scandic/Scandic	9 940	210	Scandic	D
Scandic/Scandic	10 310	139	Scandic	D

¹⁾ D = Domestic (Inhemsk), R = Regional (Regional), I = International (Internationell)

Wall of fame

Exempel på utmärkelser



RADISSON BLU HOTEL, DORTMUND
Hotel of the year 2019



PARK CENTRAAL AMSTERDAM
Nominerad för bästa hotelldesign 2019



HILTON LONDON
HEATHROW AIRPORT T4
Världens ledande flygplats hotell 2019
(tredje året i rad)

CROWNE PLAZA BRUSSELS - LE PALACE
Belgiens ledande affärshotell

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/ Miljöledningssystem	Avtalsform ¹⁾
Danmark				
First Mayfair, Köpenhamn	Köpenhamn	Stadskärna	Green Key	OG
First Twentyseven, Köpenhamn	Köpenhamn	Stadskärna	Green Key	OG
Urban House by Meininger Copenhagen	Köpenhamn	Stadskärna		OG
Scandic Copenhagen	Köpenhamn	Stadskärna	Svanen	O
Scandic Glostrup	Köpenhamn	Ringled	Svanen	O
Scandic Hvidovre	Köpenhamn	Ringled	Svanen	O
Scandic Kolding	Kolding	Ringled	Svanen	OG
Scandic Sluseholmen	Köpenhamn	Ringled	Svanen	O
Finland				
Airport Hotel Bonus Inn, Vantaa	Vantaa	Flygplats	Eko Kompass	OG
Airport Hotel Pilotti, Vantaa	Vantaa	Flygplats	Certifiering pågår	O
Hilton Helsinki Kalastajatorppa	Helsingfors	Ringled	ISO14001, Light Stay	OG
Hilton Helsinki Strand	Helsingfors	Stadskärna	ISO14001, Light Stay	OG
Scandic Imatran Valtionhotelli	Imatra	Stadskärna	Certifiering pågår	OG
Scandic Esbo	Esbo	Ringled	Svanen	O
Scandic Grand Marina, Helsingfors	Helsingfors	Stadskärna	Svanen	OG
Scandic Jyväskylä	Jyväskylä	Stadskärna	Svanen	OG
Scandic Kajanus	Kajaani	Mässområde	Svanen	O
Scandic Kuopio	Kuopio	Stadskärna	Svanen	OG
Scandic Park, Helsingfors	Helsingfors	Stadskärna	Svanen	OG
Scandic Rosendahl, Tampere	Tammerfors	Resort	Svanen	O
Scandic Tampere City	Tammerfors	Stadskärna	Svanen	OG
Tyskland				
Dorint am Main Taunus Zentrum Frankfurt	Frankfurt	Ringled		F
Dorint Augsburg	Augsburg	Stadskärna		OG
Dorint Dortmund	Dortmund	Mässområde		OG
Dorint Erfurt	Erfurt	Stadskärna		OG
Dorint Parkhotel Bad Neuenahr	Bad Neuenahr	Resort		F
Mercure Hotel Frankfurt Airport	Frankfurt	Flygplats		F
Mercure Hotel Frankfurt Eschborn Ost	Frankfurt	Stadskärna		F
Mercure Hotel München Neuperlach	München	Stadskärna		F
Pullman Hotel Stuttgart Fontana	Stuttgart	Stadskärna		F
Mercure Hotel Schweinfurt Maininsel	Schweinfurt	Stadskärna		F
Leonardo Aachen	Aachen	Stadskärna		OG
Leonardo Düsseldorf Airport - Ratingen	Düsseldorf	Flygplats		OG
Leonardo Düsseldorf City Center	Düsseldorf	Stadskärna		OG
Leonardo Frankfurt City South	Frankfurt	Flygplats		OG
Leonardo Hamburg City Nord	Hamburg	Stadskärna		OG
Leonardo Hannover	Hannover	Stadskärna		OG
Leonardo Hannover Airport	Hannover	Flygplats		OG
Leonardo Heidelberg	Heidelberg	Stadskärna		OG
Leonardo Heidelberg-Walldorf	Heidelberg	Stadskärna		OG
Leonardo Karlsruhe	Karlsruhe	Stadskärna		OG
Leonardo Köln-Bonn Airport	Köln	Flygplats		OG
Leonardo Mannheim City Center	Mannheim	Stadskärna		OG
Leonardo Mönchengladbach	Mönchengladbach	Stadskärna		OG
Leonardo Royal Baden-Baden	Baden-Baden	Stadskärna		OG
Leonardo Royal Düsseldorf Königsallee	Düsseldorf	Stadskärna		OG
Leonardo Royal Frankfurt	Frankfurt	Stadskärna		OG
Leonardo Royal Köln am Stadtwald	Köln	Stadskärna		OG
Leonardo Wolfsburg City Center	Wolfsburg	Stadskärna		OG
Maritim Hotel Nürnberg ²⁾	Nürnberg	Stadskärna	Fair Pflichtet, ISO14040	F
NH Collection Hamburg	Hamburg	Stadskärna	Eco Friendly	F
NH Frankfurt Airport	Frankfurt	Flygplats	Eco Friendly	OG
NH München Airport	München	Flygplats	ISO14001	OG
Radisson Blu Köln	Köln	Mässområde	Green Key	OG

¹⁾ O = Omsättningsbaserad, OG = Omsättningsbaserad med garantihyra, OR = Omsättnings- och resultatbaserad, R = Resultatbaserad, F = Fast, IO = Internationellt resultatbaserad, M = Managementavtal, FR = Franchiseavtal, AM = Asset management-avtal

²⁾ Förvärv slutfört 31 januari 2020.

Operatör/Varumärke	Kvm	Antal rum	Varumärke	Efterfrågan ¹⁾
First/First Hotels	7 465	203	First Hotels	R
First/First Hotels	7 963	200	First Hotels	R
Meininger/Meininger	8 158	228	Meininger	R
Scandic/Scandic	31 500	486	Scandic	R
Scandic/Scandic	5 767	120	Scandic	R
Scandic/Scandic	9 005	207	Scandic	R
Scandic/Scandic	10 472	186	Scandic	D
Scandic/Scandic	14 177	215	Scandic	R
Privat/Oberoende	9 717	214	Oberoende	R
Privat/Oberoende	3 570	109	Oberoende	R
Scandic/Hilton	26 171	238	Hilton	R
Scandic/Hilton	18 450	190	Hilton	R
Scandic/Scandic	12 234	137	Scandic	D
Scandic/Scandic	6 407	96	Scandic	D
Scandic/Scandic	29 607	470	Scandic	R
Scandic/Scandic	8 952	150	Scandic	D
Scandic/Scandic	13 405	181	Scandic	D
Scandic/Scandic	9 538	137	Scandic	D
Scandic/Scandic	32 271	523	Scandic	R
Scandic/Scandic	18 348	213	Scandic	D
Scandic/Scandic	19 012	263	Scandic	D
HR Group/Dorint	13 518	282	Dorint	R
HR Group/Dorint	9 300	184	Dorint	D
HR Group/Dorint	14 000	221	Dorint	D
HR Group/Dorint	15 050	160	Dorint	D
HR Group/Dorint	22 496	238	Dorint	D
HR Group/Mercure	5 325	150	Mercure	R
HR Group/Mercure	10 000	224	Mercure	R
HR Group/Mercure	9 557	253	Mercure	R
HR Group/Pullman	10 306	252	Pullman	R
HR Group/Mercure	9 929	133	Mercure	D
Fattal/Leonardo	5 320	99	Leonardo	D
Fattal/Leonardo	9 900	199	Leonardo	R
Fattal/Leonardo	10 544	134	Leonardo	R
Fattal/Leonardo	15 800	295	Leonardo	R
Fattal/Leonardo	9 237	182	Leonardo	R
Fattal/Leonardo	10 350	178	Leonardo	D
Fattal/Leonardo	11 777	214	Leonardo	D
Fattal/Leonardo	9 484	169	Leonardo	D
Fattal/Leonardo	7 966	161	Leonardo	D
Fattal/Leonardo	8 857	147	Leonardo	D
Fattal/Leonardo	7 900	177	Leonardo	R
Fattal/Leonardo	10 300	148	Leonardo	D
Fattal/Leonardo	6 018	128	Leonardo	D
Fattal/Leonardo	8 300	121	Leonardo	D
Fattal/Leonardo	20 771	253	Leonardo	R
Fattal/Leonardo	24 000	449	Leonardo	R
Fattal/Leonardo	9 500	150	Leonardo	R
Fattal/Leonardo	19 275	343	Leonardo	D
Maritim/Maritim	14 795	316	Maritim	D
NH/NH Collection	11 611	129	NH	R
NH/NH	14 564	158	NH	R
NH/NH	7 148	236	NH	R
Radisson Hospitality/Radisson Blu	29 746	393	Radisson Blu	R

¹⁾ D = Domestic (Inhemsk), R = Regional (Regional), I = International (Internationell)



Park Centraal, Amsterdam



Radisson Blu Hotel, Basel

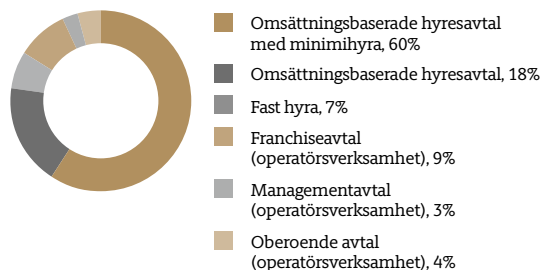
Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/ Miljöledningssystem	Avtalsform ¹⁾
Storbritannien				
England				
Hilton London Heathrow Flygplats	London	Flygplats	ISO14001, LightStay	O
Jurys Inn Birmingham	Birmingham	Stadskärna	Green Tourism Gold	OG
Jurys Inn Bradford	Bradford	Stadskärna	Green Tourism Gold	OG
Jurys Inn Brighton Waterfront	Brighton	Stadskärna	Green Tourism Silver	OG
Jurys Inn Cheltenham	Cheltenham	Stadskärna	Certifiering pågår	OG
Jurys Inn East Midlands Flygplats	East Midlands	Flygplats	Green Tourism Bronze	OG
Jurys Inn Hinckley Island	Hinckley	Ringled	Certifiering pågår	OG
Jurys Inn Leeds	Leeds	Stadskärna	Green Tourism Gold	OG
Jurys Inn London Croydon	London	Stadskärna	Green Tourism Gold	OG
Jurys Inn Manchester	Manchester	Stadskärna	Green Tourism Gold	OG
Jurys Inn Middlesbrough	Middlesbrough	Stadskärna	Green Tourism Silver	OG
Jurys Inn Oxford	Oxford	Ringled	Certifiering pågår	OG
Jurys Inn Sheffield	Sheffield	Stadskärna	Green Tourism Gold	OG
Jurys Inn Swindon	Swindon	Stadskärna	Green Tourism Gold	OG
The Midland, Manchester	Manchester	Stadskärna	Green Tourism Gold	OG
Irland				
Jurys Inn Cork	Cork	Stadskärna	Green Tourism Gold	OG
Jurys Inn Dublin Christchurch	Dublin	Stadskärna	Green Tourism Gold	OG
Jurys Inn Galway	Galway	Stadskärna	Green Tourism Gold	OG
Nordirland				
Jurys Inn Belfast	Belfast	Stadskärna	Green Tourism Gold	OG
Skottland				
Jurys Inn Glasgow	Glasgow	Stadskärna	Green Tourism Gold	OG
Jurys Inn Inverness	Inverness	Stadskärna	Green Tourism Silver	OG
Wales				
Jurys Inn Cardiff	Cardiff	Stadskärna	Certifiering pågår	OG
Övriga				
Belgien				
NH Brussels BLOOM!	Bryssel	Stadskärna	Green Key	OG
NH Brussels EU Berlaymont	Bryssel	Stadskärna	Green Key	OG
Nederländerna				
Park Centraal Amsterdam	Amsterdam	Stadskärna	Green Globe	OG
Schweiz				
Radisson Blu Basel	Basel	Stadskärna	Green Key	OG
Österrike				
NH Salzburg	Salzburg	Stadskärna	Eco Friendly	OG
NH Vienna Airport	Wien	Flygplats	ISO14001	OG

¹⁾ O = Omsättningsbaserad, OG = Omsättningsbaserad med garantihyra, OR = Omsättnings- och resultatbaserad, R = Resultatbaserad, F = Fast, IO = Internationellt resultatbaserad, M = Managementavtal, FR = Franchiseavtal, AM = Asset management-avtal

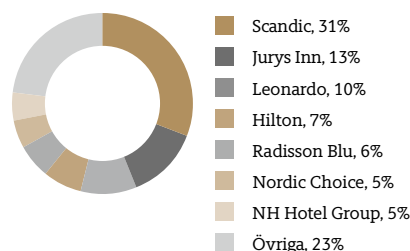
Operatör/Varumärke	Kvm	Antal rum	Varumärke	Efterfrågan ¹⁾
Hilton/Hilton	25 090	398	Hilton	I
Fattal/Jurys Inn	27 455	445	Jurys Inn	R
Fattal/Jurys Inn	6 092	198	Jurys Inn	D
Fattal/Jurys Inn	11 866	210	Jurys Inn	R
Fattal/Jurys Inn	6 416	122	Jurys Inn	D
Fattal/Jurys Inn	7 869	164	Jurys Inn	D
Fattal/Jurys Inn	28 290	362	Jurys Inn	D
Fattal/Jurys Inn	13 615	248	Jurys Inn	D
Fattal/Jurys Inn	12 749	240	Jurys Inn	I
Fattal/Jurys Inn	10 160	265	Jurys Inn	R
Fattal/Jurys Inn	8 625	132	Jurys Inn	D
Fattal/Jurys Inn	16 755	240	Jurys Inn	R
Fattal/Jurys Inn	11 600	259	Jurys Inn	D
Fattal/Jurys Inn	9 589	229	Jurys Inn	D
Fattal/Oberoende	34 500	312	Oberoende	R
Fattal/Jurys Inn	4 708	133	Jurys Inn	D
Fattal/Jurys Inn	6 475	182	Jurys Inn	I
Fattal/Jurys Inn	5 107	130	Jurys Inn	R
Fattal/Jurys Inn	13 023	270	Jurys Inn	D
Fattal/Jurys Inn	14 465	321	Jurys Inn	R
Fattal/Jurys Inn	4 993	118	Jurys Inn	D
Fattal/Jurys Inn	10 400	142	Jurys Inn	D
NH/NH	26 963	305	NH	I
NH/NH	10 827	214	NH	I
Grand City Hotels/Oberoende	10 811	189	Oberoende	I
Radisson Hospitality/Radisson Blu	19 493	206	Radisson Blu	R
NH/NH	7 301	140	NH	R
NH/NH	22 208	499	NH	I

FAKTA PANDOX TOTALA PORTFÖLJ²⁾

Rum per avtalstyp, 31 december 2019



Rum per varumärke, 31 december 2019



²⁾ Inklusive Maritim Hotel Nürnberg.

¹⁾ D = Domestic (Inhemsk), R = Regional (Regional), I = International (Internationell)

Operatörsverksamhet

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/ Miljöledningssystem	Avtalsform ¹⁾
Belgien				
Crowne Plaza Antwerpen	Antwerpen	Ringled	IHG Green Engage	FR
Crowne Plaza Brussels - Le Palace	Bryssel	Stadskärna	IHG Green Engage, Green Key	FR
Hilton Grand Place Brussels	Bryssel	Stadskärna	ISO14001, LightStay, Green Key	FR
Holiday Inn Brussels Airport	Bryssel	Flygplats	ISO14001, LightStay, Green Key	FR
Hotel Hubert Brussels	Bryssel	Stadskärna	Certifiering pågår	IO
Hotel Indigo Brussels City	Bryssel	Stadskärna	Certifiering pågår	FR
The Hotel Brussels	Bryssel	Stadskärna	Green Key	IO
Finland				
Hotel Korpilampi, Esbo	Esbo	Resort	Green Key	IO
Kanada				
Doubletree by Hilton Montreal	Montreal	Stadskärna	Green Key	FR
InterContinental Montreal	Montreal	Stadskärna	Green Key	M
Nederländerna				
Novotel Haag	Haag	Mässområde	Planet 21	M
Storbritannien				
<i>England</i>				
Hilton Garden Inn Heathrow	London	Flygplats	ISO14001, LightStay	FR
Radisson Blu Glasgow	Glasgow	Stadskärna	Green Tourism Silver	M
<i>Skottland</i>				
Radisson Blu Glasgow	Glasgow	City	Green Tourism Silver	M
Tyskland				
Holiday Inn Lübeck	Lübeck	Ringled	IHG Green Engage	FR
Hotel Berlin, Berlin	Berlin	Stadskärna	Green Key	IO
Novotel Hannover	Hannover	Stadskärna	Planet 21	M
Radisson Blu Bremen	Bremen	Stadskärna	Green Key	FR
Radisson Blu Dortmund	Dortmund	Mässområde	Green Key	FR

Externa förvaltningsavtal

Hotell	Stad	Läge	Avtalsform ¹⁾
Bahamas			
Pelican Bay, Grand Bahama Island*	Lucaya	Resort	AM

* Ägs av Sundt AS, närstående till Helene Sundt AS och CGS Holding AS som är en av Pandox huvudaktieägare. Pandox uppstår ersättning baserat på en procentsats av hotellomsättningen.

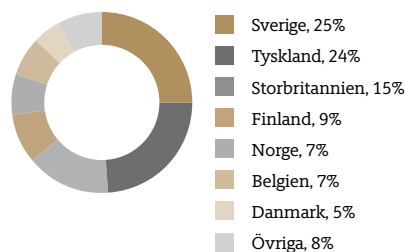
¹⁾ O = Omsättningsbaserad, OG = Omsättningsbaserad med garantihyra, OR = Omsättnings- och resultatbaserad, R = Resultatbaserad, F = Fast, IO = Internationellt resultatbaserad, M = Managementavtal, FR = Franchiseavtal, AM = Asset management-avtal

Operatör/Varumärke	Kvm	Antal rum	Varumärke	Efterfrågan ¹⁾
Pandox/Crowne Plaza	18 340	262	Crowne Plaza	D
Pandox/Crowne Plaza	28 095	354	Crowne Plaza	I
Pandox/Hilton	22 186	224	Hilton	I
Pandox/Holiday Inn	21 072	310	Holiday Inn	I
Pandox/Oberoende	4 650	100	Oberoende	I
Pandox/Indigo	13 850	284	Indigo	I
Pandox/Oberoende	35 612	421	Oberoende	I
Pandox/Oberoende	12 918	156	Oberoende	D
Pandox/Hilton	44 148	595	Hilton	I
IHG/InterContinental	24 200	357	InterContinental	I
Grape/Novotel	10 500	216	Novotel	R
Pandox/Hilton	14 733	364	Hilton	I
Radisson Hospitality/Radisson Blu	21 258	247	Radisson Blu	R
Radisson Hospitality/Radisson Blu	20 261	247	Radisson Blu	
Pandox/Holiday Inn	7 022	159	Holiday Inn	D
Pandox/Oberoende	42 610	701	Oberoende	I
Grape/Novotel	13 048	205	Novotel	D
Pandox/Radisson Blu	26 900	235	Radisson Blu	D
Pandox/Radisson Blu	9 100	190	Radisson Blu	D

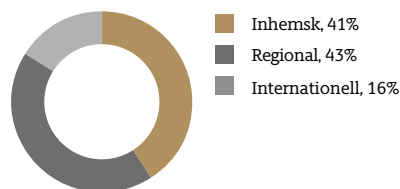
Operatör/Varumärke	Kvm	Antal rum	Varumärke	Efterfrågan ¹⁾
Sundt AS/Oberoende	NM	186	Oberoende	

FAKTA PANDOX TOTALA PORTFÖLJ²⁾

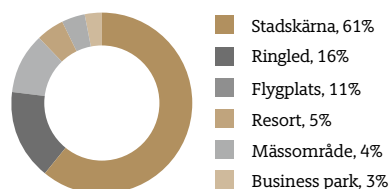
Rum per land, 31 december 2019



Rum per efterfrågetyp, 31 december 2019



Rum per läge, 31 december 2019

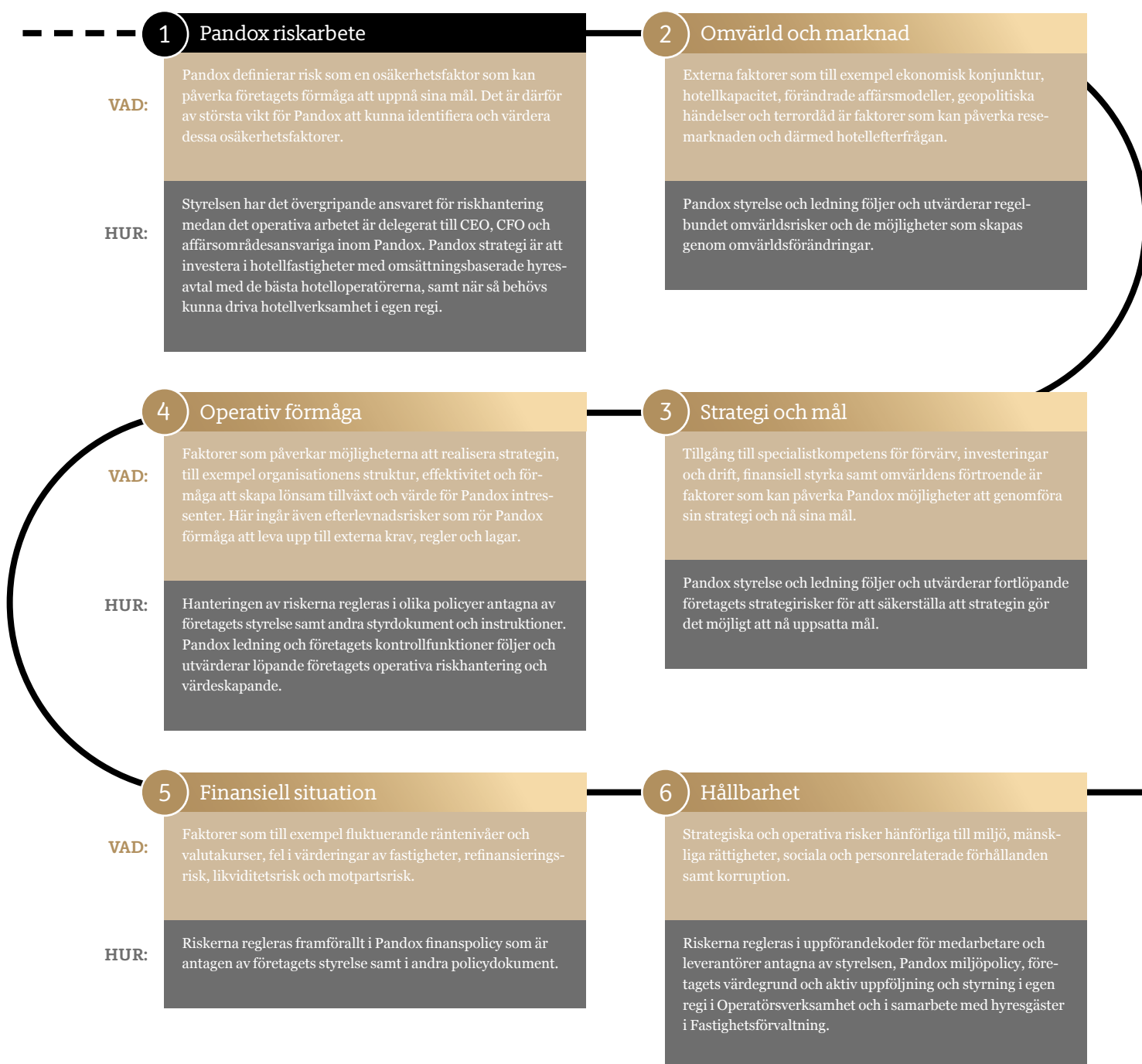


²⁾ Inklusive Maritim Hotel Nürnberg.

¹⁾ D = Domestic (Inhemsk), R = Regional (Regional), I = International (Internationell)

Ett genomtänkt riskarbete som skapar möjligheter

Det finns en rad faktorer som påverkar, eller skulle kunna påverka, Pandox verksamhet, både direkt och indirekt. Pandox arbetar löpande och strukturerat med att identifiera verksamhetens risker för att kunna hantera dem så medvetet och effektivt som möjligt. En god riskhantering skapar trygghet och öppnar upp för nya affärsmöjligheter.



1

PANDOX RISKARBETE

Med Pandox affärsverksamhet följer vissa risker. Pandox arbetar strukturerat och proaktivt med att kartlägga, analysera och hantera risker. Pandox har under året, inom ramen för företagets strategiarbete och verksamhetsplanering, uppdaterat riskbedömningen med utgångspunkt från koncernens aktuella verksamhet och mål.

Pandox värderar varje risk baserat på dess bedömda påverkan (från obetydlig till mycket stor) om den händelse som utlöser risken inträffar och sannolikheten (från mycket låg till mycket hög) att risken då realiseras. Värderingen ligger sedan till grund för en

bedömning av hur risken ska prioriteras, om den kräver särskild åtgärd eller om den kan hanteras inom ramen för Pandox normala förvaltning. Effektiviteten hos befintliga åtgärder för att motverka risker bedöms på en skala som sträcker sig från låg till hög kontroll.

Identifierade risker mappas i en riskmatris på basis av dess bedömda påverkan och sannolikhet. Genom ett aktivt arbete kan riskernas potentiella effekter på verksamheten minskas. Ett exempel på en sådan risk är fluktuationer i räntenivåer som framförallt hanteras genom Pandox finanspolicy och intern specialistkompetens inom treasury och risk.

FINANSIELLA EFFEKTER AV FÖRÄNDRINGAR I VISSA NYCKELPARAMETRAR PER 31 DECEMBER 2019:

Förvaltningsfastigheter, påverkan verkligt värde		Förändring	Värdeeffekt, MSEK
Direktavkastningskrav	2 5	+/-0,5pp	-4 544 /+5 470
Valutakursförändring	2 5	+/-1%	+/-388
Driftnetto	2 4 5 6	+/- 1%	+/- 535
Förvaltningsfastigheter, intäktseffekt		Förändring	Intäktseffekt, MSEK
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	2 4 5	+/-1%	+/-26
Rörelsefastigheter, intäktseffekt		Förändring	Intäktseffekt, MSEK
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	2 4 5	+/-1%	+/- 22
Finansiell känslighetsanalys, resultateffekt		Förändring	Resultateffekt före värdeförändringar, MSEK
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning förändrat ränteläge	2 5	+/-1%	-/+83
Räntekostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå	2 5	+/-1%	-/+298
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	2 5	+/-1%	-/+1 092

FINANSIELL KÄNSLIGHETSANALYS

I känslighetsanalysen till vänster beskrivs de finansiella effekterna av förändringar i vissa nyckelparametrar kopplade till risker. Siffrorna anger vilket riskområde som är mest relevant för respektive parameter. När det gäller den finansiella rapporteringen, avseende såväl resultat som finansiell ställning, så är det framförallt fluktuerande räntenivåer, förändring i RevPAR och direktavkastningskrav som har störst påverkan.


PANDOX STÖRSTA RISKER

Nedan listas Pandox tio enskilt största risker före (brutto) och efter (netto) motverkande faktorer. Pandox största nettorisker är framförallt omvärldsrisker som företaget i huvudsak hanterar genom sin strategi och affärsmodell.


Pandox tio största risker, brutto	Typ av risk	Förändring jämfört med 2018	Pandox tio största risker, netto	Typ av risk	Förändring jämfört med 2018
Fluktuationer i räntenivåer	Finansiell	Oförändrad	Konjunktumedgång	Omvärld	Oförändrad
Refinansieringsrisk	Finansiell	Upp	Överetablering av hotellrum	Omvärld	Upp
Konjunktumedgång	Omvärld	Upp	Disruptiva affärsmodeller	Omvärld	Ned
Tillväxt genom förvärv	Strategisk	Ned	Geopolitiska händelser	Omvärld	Ned
Nyckelpersonberoende	Operativ	Ned	Tillväxt genom förvärv	Strategisk	Upp
Överetablering av hotellrum	Omvärld	Upp	Fluktuationer i räntenivåer	Finansiell	Upp
Geopolitiska händelser	Omvärld	Upp	Nyckelpersonberoende	Operativ	Ned
Disruptiva affärsmodeller	Omvärld	Oförändrad	Datasäkerhet	Operativ	Upp
Attester och behörigheter	Finansiell	Ned	Attester och behörigheter	Finansiell	Oförändrad
Tillgång till rätt kompetens	Operativ	Ned	Refinansieringsrisk	Finansiell	Upp

PANDOX RISKER OCH FÖRETAGETS HANTERING AV DESSA BESKRIVS NÄRMARE NEDAN.


Risk	Beskrivning	Motverkande faktorer
1. STRATEGISKA RISKER		
Tillväxt genom förvärv 	Risker hänförliga till förvärv är framförallt att betala för mycket för en tillgång, risken för felaktiga antaganden vad gäller framtida resultat för den förvärvade tillgången/verksamheten, risken att ta över oförmånliga hyresavtal eller andra avtal samt risken att bolagsledningens tid och andra resurser förbrukas på förvärv som inte fullföljs.	<ul style="list-style-type: none"> Pandox långsiktiga fokus på tillgångsslaget hotellfastigheter har skapat omfattande specialistkompetens Aktiv styrelse och aktiva huvudägare, erfaren ledning och goda beslutsunderlag Pandox har en genomarbetad strategi där land, stad, hotelltyp, varumärke, avtalsform, driftsform samt avkastningskrav kontinuerligt och konsekvent utvärderas Väl beprövade due diligence-processer med stöd av interna och externa specialister minskar risken för felaktiga förvärv Pandox arbetsmetodik (Pandoxmetoden) ökar kassaflödet och begränsar risken för respektive hotell
Stora investeringar i befintlig portfölj	Det finns en risk att kostnader för investeringar kan bli högre än förväntat och avkastningen därmed lägre än förväntat på grund av felkalkyler, professionell upphandling och ineffektivt projektgenomförande.	<ul style="list-style-type: none"> Omfattande specialistkompetens när det gäller att identifiera, värdera och genomföra investeringar i befintlig hotellfastighetsportfölj Långsiktig investeringshandläggning avseende åtgärder i fastighetsbeståndet Investeringar överstigande 10 MSEK lämnas till styrelsen för beslut Månadsgenomgång av samtliga investeringsprojekt Uppföljning och efterkalkyler av genomförda investeringsprojekt
Påverkan av digitalisering	Pandox förmåga att utveckla sin organisation och sitt arbetssätt med hänsyn till nya digitala möjligheter är avgörande för företagets långsiktiga konkurrenskraft.	<ul style="list-style-type: none"> Styrelsen har digital kompetens Pandox arbetar aktivt på operativ nivå med kunskapsinhämtning i strategiska digitaliseringsfrågor Arbete med riktade insatser pågår inom olika delar av företaget
2. OPERATIVA RISKER		
Beroende av enskilda nyckelpersoner 	Högt beroende av enskilda personer på nyckelbefattningar kan medföra risker för att det dagliga arbetet inte kan genomföras med tillräcklig effektivitet och kvalitet.	<ul style="list-style-type: none"> Plan för långsiktig kompetensförsörjning God kännedom om externa personer i ledande befattningar för rekrytering Starkt externt nätverk med stödjande specialistkompetenser Ersättningskommitté som säkerställer konkurrenskraftiga ersättningsnivåer Tydliga personliga incitament och långa avtalstider Rutin och processbeskrivningar för viktiga funktioner för att minska personberoendet
Tillgång till rätt kompetens	Risken att Pandox inte kan hitta eller tillräckligt snabbt säkerställa rätt kompetens på nya marknader eller ersätta förlorad kompetens på existerande marknader.	<ul style="list-style-type: none"> Som en del av det operativa HR-arbetet sker löpande prövning av rekryteringsbehov både centralt och lokalt Starkt externt nätverk med stödjande specialistkompetenser Attraktiv arbetsplats med stor personlig frihet i yrkesrollen och goda utvecklingsmöjligheter
Hyresgästernas affär och finansiella status	Risken att hyresgäster underpresterar och/eller inte kan betala sin hyra.	<ul style="list-style-type: none"> Individuella affärsplaner för varje enskild hotellfastighet Varje hyresgästs utfall följs upp månadsvis, vilket även gäller pågående investeringsprojekt
Integration av förvärv	Affärsmässiga, tekniska och redovisningsmässiga risker som uppstår inför, under och efter ett förvärv eller verksamhetsövertagande.	<ul style="list-style-type: none"> Lång erfarenhet av integration av förvärv på många olika geografiska marknader Tydlig projektorganisation och rollfördelning Intern specialistkompetens inom fastighet, finans, skatt, värdering, juridik och kommunikation Tydlig arbetsmetodik och process Omfattande externt nätverk med specialistkompetens
Egen drift av hotell	Pandox är utsatt för vissa risker som är vanligt förekommande inom hotelloperatörsverksamhet, som till exempel ökade driftskostnader som inte fullt ut kan vägas upp av höjda priser på hotellrum eller andra tjänster på hotellen, kostnader för efterlevnad av lagar och förordningar, förmågan att prognostisera belägningsgrad och snittpriser samt planera bemanning, kvaliteten eller renomméet hos använda hotellvarumärken, oförmåga att hålla jämna steg med den tekniska utvecklingen, fel eller skador på IT-system samt kostnader och risker förenade med att skydda gästernas personuppgifters integritet och fysiska säkerhet.	<ul style="list-style-type: none"> Strategiskt och operativt arbete med att säkerställa varje hotells optimala position i respektive marknad Starkt lokalt management och en effektiv organisation Koncerngemensamt Revenue Management Center för distribution Moderna system för intäktsprognoser, bemanning och produktivitet Löpande benchmarking och analys av varje hotells prestation i förhållande till sina närmaste konkurrenshotell

 En av Pandox tio topprisker.

Risk	Beskrivning	Motverkande faktorer
3. FINANSIELLA RISKER		
Fluktuationer i räntenivåer 	Ränteutgifter är, och har historiskt varit, Pandox största utgiftspost. Ränteutgifter påverkas av marknadsräntor och av marginalerna hos kreditinstitut, liksom av Pandox strategi avseende räntebindning. Majoriteten av Pandox lånefaciliteter löper med rörlig ränta. Det finns en risk att Pandox ränteutgifter ökar om marknadsräntorna stiger, eller att Pandox binder sina räntor vid en nivå som är högre än marknadsräntan.	<ul style="list-style-type: none"> För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framför allt ränteswappar Rörliga räntor är delvis utbytta genom ränteswappar vilket ger Pandox fasta räntor Pandox har en finanspolicy som reglerar riskmandat och som fastställs årligen av styrelsen Intern specialistkompetens inom treasury och risk Nära samarbete med extern finansiell expertis
Refinansierings- och likviditetsrisk 	Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av dess löptid, eller endast kan erhållas eller förnyas till betydligt högre kostnader. Med likviditetsrisk avses risken att Pandox inte kan uppfylla sina betalningsåtaganden på grund av bristande likviditet.	<ul style="list-style-type: none"> Pandox har tillgång till långsiktig finansiering Pandox finanspolicy fastställer miniminivåer avseende outnyttjat kreditutrymme, samt belåningsgrad Pandox har en likviditetsreserv för att säkerställa att företaget vid var tid kan uppfylla löpande betalningsförpliktelser Pandox har god tillgång till långfristiga kreditfaciliteter
Valutarisk	Valutarisk definieras som risken att koncernens resultaträkning och rapport över finansiell ställning påverkas negativt av valutakursförändringar. Denna risk kan delas upp i transaktionsexponering, det vill säga nettot av operativa och finansiella (räntor/amorteringar) flöden, och omräkningsexponering avseende nettoinvesteringar i utländska koncernbolag.	<ul style="list-style-type: none"> De utländska verksamheterna har i huvudsak både intäkter och kostnader i lokal valuta vilket gör att valutaexponering till följd av löpande flöden, det vill säga att transaktionsexponeringen, är begränsad. Till följd av den begränsade risken valutasäkrar Pandox inte dessa flöden såvida det inte finns särskild anledning till det Eget kapital valutasäkras vid behov inför förvärv, investeringar och avyttringar för att undvika värdetförändringar i det egna kapitalet Pandox minskar sin valutaexponering vad gäller nettoinvesteringar i utländska koncernbolag genom att uppta lån i lokal valuta
Attester och behörigheter 	Behörigheter till beslut, attestordning och betalningsprocesser.	<ul style="list-style-type: none"> Av styrelsen fastställd attestordning Väl avgränsade behörigheter i interna system Särskild kontroll vid utbetalningar och beställningar över viss nivå enligt attestordning
Finansiell rapportering	Direkta fel i eller ojämn kvalitet på både intern och extern rapportering, till exempel fel i hyresredovisning och fastighetsvärdering. Risken innefattar även sen rapportering eller att rapporteringen inte är upprättad enligt koncernens redovisningsprinciper.	<ul style="list-style-type: none"> Pandox eftersträvar enhetliga rutiner och kontroller inom finansiell rapportering som är anpassade och stödjer verksamheten över hela koncernen Manualer, instruktioner, tidsplaner och genomgångar med dotterbolagen i koncernen för att säkerställa konsekvent rapportering i tid Ett av styrelsen utsett revisionsutskott granskar koncernens finansiella rapportering och riskarbete
Fastighetsvärdering	Enskilda och systematiska fel i värderingsprocessen, till exempel felaktiga antaganden om tillväxt, lönsamhet och direktavkastningskrav.	<ul style="list-style-type: none"> Värderingsmodellen består av en accepterad och beprövad kassaflödesmodell, där framtida kassaflöden som hotellfastigheterna förväntas generera diskonteras Värderingen baseras på det berörda hotellets affärsplan, vilken uppdateras minst två gånger per år, och tar bland annat hänsyn till utvecklingen inom de underliggande operatörsaktiviteterna, marknadsutvecklingen, avtalsläget, drifts- och underhållsfrågor och investeringar som syftar till att maximera hotellfastighetens kassaflöde och avkastning på lång sikt Externa värderingar av alla fastigheter genomförs varje år av oberoende fastighetsvärderare. De externa värderarna genomför en mer djupgående inspektion minst var tredje år eller om fastigheten genomgått stora förändringar. De externa värderingarna är en viktig referenspunkt för Pandox interna värderingar Pandox använder alltid det direktavkastningskrav som kommer från externa fastighetsvärderare Genomgång av värderingar kvartalsvis av ledning, revisionsutskott och styrelse innan finansiell rapportering avlämnas

 En av Pandox tio topprisker.

Risk	Beskrivning	Motverkande faktorer
4. OMVÄRLDSRISKER		
Konjunktunedgång 	Ekonomisk aktivitet är en primär drivkraft för både affärs- och fritidsresande och en försvagad konjunktur kan därför påverka efterfrågan negativt.	<ul style="list-style-type: none"> Portföljen består av många stora hotellfastigheter med god spridning över geografi, läge, varumärke driftsmodell och typ av efterfrågan (internationell, inhemsk och regional) Hotellfastigheterna är övervägande fullservicehotell i det övre mellan-klasssegmentet som historiskt uppvisat en högre stabilitet i intjäning än till exempel högprissegmentet
Disruptiva affärsmodeller 	Pandox affärsmodell kan utmanas genom framväxten av nya affärsmodeller, till exempel genom internetbaserade resebyråer (OTA:er) och så kallade home-sharing-tjänster. Om Pandox inte förmår hävda sig i konkurrensen kan intäkter och vinster påverkas negativt.	<ul style="list-style-type: none"> Pandox arbetar med närmare 30 olika hotelloperatörer och hotellvarumärken. Det ger företaget en unik position när det gäller information och kunskap om marknadsförändringar samt bidrar till en affärsmässig riskspridning Pandox arbetsmetodik bygger på att optimera intäkterna med hänsyn taget till distributionslandskapet och dess påverkan på intäkter och kostnader, bland annat med stöd av ett koncerngemensamt Revenue Management Center Långa hyresavtal med externa hotelloperatörer som innehåller bestämmelser som föreskriver en garanterad minimihyra och generella avdrag för kommissioner tillåts i regel inte
Geopolitiska händelser 	Säkerhetspolitiska och geopolitiska händelser kan få betydande effekter på resmönster och efterfrågan i hotellmarknaden.	<ul style="list-style-type: none"> En genomarbetad strategi och affärsplan finns för varje enskild hotellfastighet och geografiskt område. Förmågan att löpande följa upp de ekonomiska förutsättningarna för varje enskild hotellfastighet skapar beredskap till snabba affärsbeslut när så krävs
Överetablering av hotellrum 	Kapacitetstillskott i form av nya hotell och hotellrum kan ha en betydande negativ påverkan på RevPAR på enskilda marknader.	<ul style="list-style-type: none"> Löpande marknadsanalys sker för respektive geografiskt verksamhetsområde och hotellfastighet, vilket betyder att förändringar i marknaden fångas upp tidigt och att åtgärder kan initieras utan dröjsmål
5. HÅLLBARHETSRIKES		
Miljö	Risk för påverkan på klimat och miljö genom användning av energi, vatten, kemikalier, material samt föroreningar och avfallshantering. Klimatförändringar som på sikt kan leda till ökade material- och energikostnader.	<ul style="list-style-type: none"> Pandox bedriver sin verksamhet i enlighet med de lagar, förordningar och regler som gäller i varje verksamhetsland Pandox har en övergripande miljöpolicy Inom Fastighetsförvaltning samarbetar Pandox med hyresgästerna kring miljöförbättrande investeringar Inom Operatörsverksamhet arbetar Pandox med olika miljöförbättrande projekt och certifieringar hänförliga till både fastigheter och hoteldrift
Mänskliga rättigheter	Brister i leverantörskedjan som resulterar i kränkningar av mänskliga rättigheter samt risk för prostitution i hotellens lokaler.	<ul style="list-style-type: none"> Uppförandekod för medarbetare och leverantörer Fördjupad webbaserad utbildning om mänskliga rättigheter Q1 2020 Intern process för att följa upp rapporterade incidenter Modern Slavery Act-uttalande
Medarbetare	Risken att Pandox uppfattas som en oattraktiv arbetsgivare och får svårt att behålla befintlig samt rekrytera ny personal.	<ul style="list-style-type: none"> Uppförandekod, tydlig värdegrund med respekt för individen och generöst utrymme för egna hälso- och friskvårdsinsatser Varierat arbete i högt tempo med stora möjligheter till egen påverkan Löpande möjligheter till specialisering och vidareutbildning Kontinuerliga utvecklingssamtal och årlig lönerrevision
Hälsa och säkerhet	Brister i policyer, rutiner och löpande arbete med hälsa och säkerhet för medarbetare, gäster och leverantörer.	<ul style="list-style-type: none"> Regelbundna brandskyddskontroller och utrymningsövningar på alla hotell samt huvudkontor Krisplaner och säkerhetspolicyer på samtliga hotell Utbildning i hjärt/lungräddning samt installation av hjärtstartare
Korruption	Risken för korruption vid till exempel inköp av varor och tjänster, mutor och jäv i samband med avtalsskrivning kopplat till fastigheter samt interna oegentligheter.	<ul style="list-style-type: none"> Antikorruptionspolicy Uppförandekod för medarbetare och leverantörer som en del av nya anställnings- och leverantörskontrakt Workshops för ledningsgrupp och nyckelpersoner Webbaserad internutbildning för relevanta medarbetare Extern och oberoende visuellblåsartjänst för rapportering av oegentligheter Stark värdegrund i Fair Play som beskrivs närmare i Pandox Hållbarhetsredovisning
Datasäkerhet 	Brister i datasäkerhet, informationshantering och personlig integritet.	<ul style="list-style-type: none"> Tydliga riktlinjer rörande datasäkerhet och kundintegritet Obligatorisk koncernövergripande utbildning

 En av Pandox tio topprisker.

Hotelism by Pandox

Aktivt ägande

tillsammans

med starka

hotelloperatörer



CFO-ord

Välkommen till det nya normala

2019 var ett mycket aktivt år med förvärv, avyttringar, nyemission, refinansiering och ett löpande förbättringsarbete med fokus på interna processer. Med den bredd och det djup Pandox nu har i sin verksamhet är denna höga aktivitetsnivå det nya normala.

EN GOD RESULTATUTVECKLING

2019 var ytterligare ett starkt år för Pandox med god resultattillväxt drivet av lönsamma förvärv, en positiv marknadstillväxt och en god utveckling i rörelsen.

STARKA INSATSER PÅ ALLA OMRÅDEN

Vi har under året arbetat på många fronter samtidigt. Under 2019 genomförde Pandox förvärv om totalt motsvarande cirka 5 500 MSEK i Tyskland och Nederländerna samt en avyttring i Sverige om cirka 500 MSEK. Vi identifierade och fattade beslut om tillväxtdrivande investeringar i befintlig portfölj om totalt cirka 1 500 MSEK. Vi genomförde också en riktad kontant nyemission som tillförde cirka 3 000 MSEK före transaktionskostnader. Under 2019 genomförde Pandox därutöver nyfinansiering och refi-

nansiering om motsvarande totalt cirka 15 000 MSEK. Samtidigt arbetade vi med att utveckla och förbättra Pandox organisation, rutiner och processer med särskilt fokus på att digitalisera kritiska moment i affärsprocessen, som till exempel hyresrapportering och hyresuppföljning.

RAMVERK FÖR HÅLLBARHETSINVESTERINGAR

Inom hållbarhetsområdet har vi utvecklat ett ramverk för att värdera hållbarhetsinvesteringar på samma sätt som andra fastighetsinvesteringar. Det betyder att vi nu kan jämföra avkastning och affärsnytta för hållbarhetsinvesteringar med andra fastighetsinvesteringar på ett objektivet sätt. Det förbättrar Pandox förmåga att allokera kapitalet till rätt hållbarhetsprojekt. Det

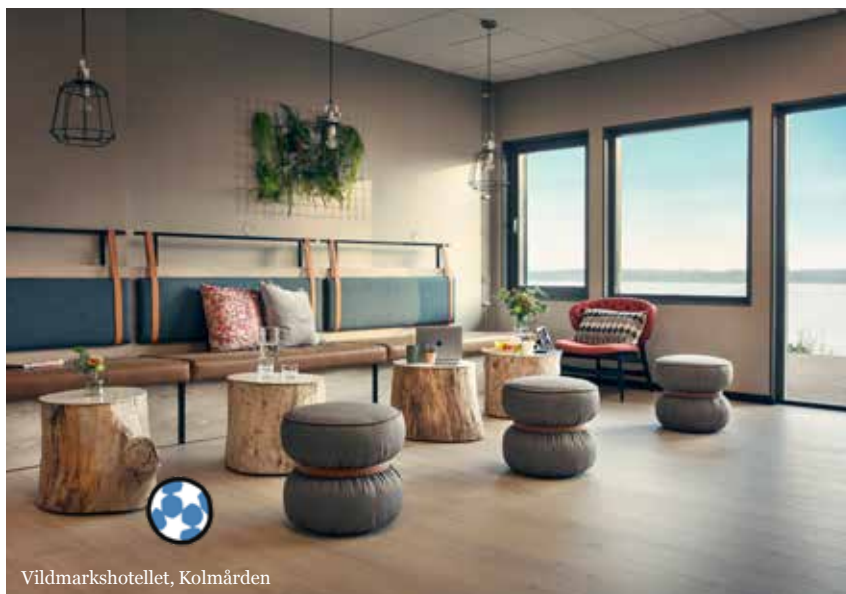


är nödvändigt eftersom hållbarhetsinvesteringarna kommer att växa i framtiden samtidigt som kapital är en knapp resurs. Under året har Pandox skapat ett första program för gröna investeringar om 8 MEUR i Operatörsverksamhet. Investeringsprogrammet är resultatet av en tvärfunktionell insats genom hela hotellvärdekedjan, som involverat hotell i egen drift, affärsområdeschefer, fastighetsansvariga, business intelligence och styrelse.

FRAMTIDSFRÅGOR

Med 156 hotellfastigheter, inräknat Maritim Hotel Nürnberg, i närmare 90 städer i 15 länder krävs en stark balansräkning och en effektiv organisation. En bibehållen god finansiell flexibilitet är ett överordnat mål. Pandox organisation är stark med många kompetenta, engagerade och lösningsorienterade medarbetare. Men det finns alltid saker att förbättra, framförallt interna processer, eliminering av flaskhalsar och digitalisering av olika moment i verksamheten, som till exempel budgetprocess och finansiell rapportering.

Stockholm i mars 2020
Liia Nõu



Vildmarkshotellet, Kolmården

Finansiell läsanvisning

Ur ett finansiellt perspektiv driver Pandox två affärsverksamheter som också redovisas som egna affärssegment. Det största är Fastighetsförvaltning som med hänsyn taget till hotellfastigheters särdrag är fullt jämförbar med de flesta andra fastighets-

bolag. Det andra är Operatörsverksamhet där Pandox utöver att äga hotellfastigheten också driver hotellverksamheten i fastigheten. Kombinationen innebär att Pandox resultat på aggregerad nivå inte är fullt jämförbart med andra fastighetsbolags och att

Pandox två affärssegment inte heller är fullt jämförbara med varandra.

För att öka förståelsen för Pandox finansiella rapportering och underlätta den finansiella analysen beskriver vi ett antal viktigare poster nedan.

RESULTATRÄKNING

- **Nettoomsättning:** Består av både hyresintäkter från Fastighetsförvaltning respektive omsättning från Operatörsverksamhet och är därför som aggregerat mått mindre användbart. Intäkter från respektive affärssegment bör bedömas var för sig.
- **Driftnetto:** För att skapa jämförbarhet mellan affärssegmenten återläggs avskrivningar till bruttoresultatet för Operatörsverksamhet.
- **Värdeförändringar:** Under denna rubrik redovisas tre olika typer av värdeförändringar:
 1. Orealiserade värdeförändringar fastigheter avser förändringen (ökning/minskning) av marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter. Kom ihåg att Rörelsefastigheter inte marknadsvärderas enligt IFRS. De är istället upptagna till anskaffningsvärde. Pandox marknadsvärderar dock Rörelsefastigheterna löpande och redovisar värdet i informationsyfte och det ingår också i EPRA NAV.
 2. Realiserade värdeförändringar fastigheter är skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och det värde som realiserats vid en avyttring.
 3. Orealiserade värdeförändringar derivat avser förändringen (ökning/minskning) av marknadsvärdet på räntederivat som används för att uppnå en önskad räntefallostruktur.
- **Skatt:** Består av aktuell skatt som är den skatt Pandox betalar i den löpande verksamheten och uppskjuten skatt som, förenklat uttryckt, motsvarar förändringen i skillnaden mellan verkligt värde och justerat skattemässigt värde för fastigheterna.
- **Cash earnings:** Ett centralt mått på det finansiella värdeskapandet i Pandox verksamhet och basen för värderingen av hotellfastigheterna. Cash earnings utgörs av EBITDA minus finansiella kostnader (normalt betydande) plus finansiella intäkter (normalt marginella) och aktuell skatt. Cash earnings är mer volatilt än driftnetto eftersom det omfattar fler kostnadsposter, vilka dessutom kan variera mellan kvartalen.

FINANSIELLT 2019 / FINANSIELLA RAPPORTER FÖR KONCERNEN

Rapport över totalresultat för koncernen

MSEK	Not	2019	2018
Intäkter Fastighetsförvaltning		3 017	2 809
Hyresintäkter	2, 3, 12	114	167
Övriga fastighetsintäkter	2, 12	2 903	2 642
Intäkter Operatörsverksamhet	2	2 626	2 153
Nettoomsättning		5 553	5 124
Kostnader Fastighetsförvaltning	2, 5, 7, 8, 15	-365	-454
Kostnader Operatörsverksamhet	2, 6, 7, 8, 15	-5 993	-5 725
Bruttoresultat		1 195	884
- värde förändringar Fastighetsförvaltning	2	2 764	2 517
- värde förändringar Operatörsverksamhet	2	437	377
Cost of administration	2, 3, 7, 8	-275	-248
Finansiella intäkter	2, 9	51	31
Finansiella kostnader	2, 9	-866	-804
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättsförläggningar	9, 15	-281	-
Resultat före skatt		2 076	1 943
Värdeförändringar			
Fastigheter omvärdade	2, 12	1 389	1 428
Fastigheter omvärdade	2, 12	70	67
Derivat omvärdade	2, 18	-19	25
Resultat före skatt		3 494	3 463
Aktuell skatt	2, 11	-122	-216
Uppskjuten skatt	2, 11	-972	-424
Ärets resultat		2 700	2 823
Övrigt totalresultat			
Poster som inte kan hänföras till resultaträkningen			
Ärets omvärdering av materielle anläggningstillgångar ¹⁾			117
Skatt hänförlig till poster som inte kan hänföras till resultaträkningen			-35
			82
Poster som har eller kan komma att hänföras till resultaträkningen			
Näringsverksamhet av sambandsverksamhet		508	67
Övriga affärsverksamheter		-974	316
46		383	
Ärets övrigt totalresultat		46	444

► Se sidan 99 för fler kommentarer till Pandox resultat.

BALANSRÄKNING

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

FINANSIELLT 2019 / FINANSIELLA RAPPORTER FÖR KONCERNEN

Rapport över finansiell ställning för koncernen

MSEK	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Rörelsefastigheter	14	6 307	5 326
Inventarier/inredning	15	654	486
Förvärt fastigheter	12	53 697	47 139
Nyttjanderätt	15	2 894	-
Förvärt materielle anläggningstillgångar	11	383	465
Derivat ¹⁾	18, 19	117	12
Övriga tillgångar	10, 19	14	11
Summa anläggningstillgångar		63 966	53 407
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager		14	10
Aktuell skatteskuld	11	156	29
Räntefordringar	16, 19	367	326
Förvärt materielle anläggningstillgångar	20	268	305
Övriga fordringar		250	215
Lånevård		652	676
Summa omsättningstillgångar		1 407	1 330
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17	460	419
Aktuell skatt		7 525	4 556
Övrigt tillskott kapital		258	215
Reserver		18 297	16 188
Balanserade vinstmedel inklusive ärets resultat		26 860	23 778
Intäkter från kostnadsförutgående tillgångar		1 516	1 500
Summa eget kapital		26 906	25 538
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾	18, 19	21 587	20 719
Övriga långfristiga skulder		18	18
Långfristiga skatteskulder	15	2 864	-
Derivat ¹⁾	18, 19	694	500
Avdragsfrågor	21	243	100
Uppskjuten skatteskuld	11	4 562	3 430
Summa långfristiga skulder		31 756	24 817
Kortfristiga skulder			
Ansättningar	21	97	1
Kortfristiga räntebärande skulder ²⁾	18, 19	6 034	7 198
Kortfristiga skatteskulder	15	30	-
Skatteskulder	11	109	109
Leverantörsskulder	19	304	286
Övriga kortfristiga skulder		236	413
Uppskjuten skatteskuld och förutbetalda kostnader	20	651	656
Summa kortfristiga skulder		7 381	8 663
Summa skulder		39 137	33 479
Summa eget kapital och skulder		65 643	55 018

¹⁾ Det mesta i denna tillgångs- och skuldpost är till följd av värdepappersinvesteringar enligt IFRS, baserat på balans som är överensstämmande, utgående eller tillämpligt.
²⁾ De räntebärande skulderna för räntebärande skulder och andra räntebärande skulder som ingår i denna rapportering är för den senaste tillgängliga perioden.
³⁾ Uppskjutna skatteskulder omräknade till 31 dec 2019 MSEK har inkluderat den distribuerade skulden.
 1) Kommentarer till sidan 99.

► Se sidan 101 för fler kommentarer till Pandox finansiella ställning.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2019 för Pandox AB (publ.), org. nr 556030-7885, Box 15, 101 20 Stockholm, besöksadress Vasagatan 11.

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år. De finansiella rapporterna är presenterade i hela miljoner kronor, vilket gör att avrundningsdifferenser kan förekomma i vissa tabeller. Årsredovisningens resultat- och balansräkningar föreslås att fastställas på årsstämman den 3 april 2020.

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer.

VERKSAMHETEN

Pandox är noterat på listan för stora företag på Nasdaq Stockholm. Pandox är ett av Europas ledande hotellfastighetsbolag med ett geografiskt fokus på norra Europa. Pandox strategi är att äga stora hotellfastigheter i övre mellan- till högprissegmentet med strategiska lägen på viktiga fritids- och företagsdestinationer. Pandox är en aktiv ägare med en affärsmodell som har sin utgångspunkt i att ingå långa hyresavtal med marknadens bästa operatörer. Om dessa förutsättningar saknas har Pandox en lång erfarenhet av att driva verksamhet i egen regi, vilket skapar affärsmöjligheter över hela hotellvärdekedjan.

Vid utgången av 2019 bestod Pandox hotellfastighetsportfölj av 155 (144) hotell med sammanlagt 34 685 (32 268) hotellrum i 15 länder med ett marknadsvärde om 63 469 (55 197) MSEK. Av de 155 hotellen

var 137 (128) uthyrda genom långtidskontrakt till välkända hyresgäster med etablerade varumärken som ger stabila intäkter, lägre investeringskostnader och minskade risker för bolaget. De övriga 18 (16) hotellfastigheterna ägs och drivs av Pandox under olika varumärken. I affärssegmentet Fastighetsförvaltning har tio fastigheter förvärvats under året och en hotellfastighet, Hotell Hasselbacken, har avyttrats. I affärssegmentet Operatörsverksamhet har ett förvärv av en rörelsefastighet i Tyskland och en rörelsefastighet i Nederländerna slutförts under året. Förvaltningsfastigheter hade en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 15,6 (15,7) år.

De förvaltningsavtal som Pandox haft med Eiendomsspar AS avseende nio hotell i Osloregionen, vilka ägs av Eiendomsspar AS eller dotterbolag till Eiendomsspar AS, har avvecklats per 31 december 2019. Förvaltningsavtalet för Pelican Bay Lucaya Resort på Bahamas, som ägs till närstående till Helene Sundt AS respektive CGS Holding AS, kvarstår.

Pandox verksamhet har under 2019 drivits i linje med företagens etablerade strategi och affärsmodell. Utvecklingen på Pandox prioriterade hotellmarknader har överlag varit god och företaget har gynnats av stabil efterfrågan, positiva effekter från förvärv och god avkastning på gjorda investeringar både inom Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Koncernen

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 706 (2 820) MSEK. Minskningen förklaras huvudsakligen av att orealiserade värdeförändringar för fastigheter och derivat är lägre 2019 jämfört med 2018. Koncernens nettoomsättning uppgick till totalt 5 553 (5 124) MSEK, en ökning med 8 procent. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 3 procent justerat för valutakurseffekter.

Fastighetsförvaltning

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 3 129 (2 971) MSEK, en ökning med 13 procent, med stöd av en positiv hotellmarknad, förvärv, goda effekter av genomförda renoveringar samt positiva valutakurseffekter. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 2 procent, justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 764 (2 517) MSEK, en ökning med 10 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 2 procent, justerat för valutakurseffekter.

Operatörsverksamhet

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 2 424 (2 153) MSEK, en ökning med 13 procent framförallt med stöd av positiva valutakurseffekter, förvärv och en totalt sett god utveckling i Bryssel och Tyskland. För jämförbara enheter ökade intäkterna och RevPAR med 3 respektive 5 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 625 (540) MSEK, en ökning med 16 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 2 procent, justerat för valutakurseffekter. Driftnettot påverkades negativt av renoveringsstörningar avseende Hotel Indigo Brussels City (tidigare Hilton Brussels City) och Hilton Garden Inn Heathrow Airport i det fjärde kvartalet samt ompositionering av DoubleTree by Hilton Montreal under hela året. Därutöver ingår strukturkostnader om cirka 10 MSEK för effektivisering av driftsplattformen i Bryssel i det fjärde kvartalet. Justerat för samtliga dessa kostnader ökade driftnettot med cirka 9 procent.

Affärssegmentens bidrag till resultatet

MSEK	2019	2018	2017	2016	2015
Fastighetsförvaltning					
Resultat före värdeförändringar	2 764	2 517	1 882	1 495	1 280
Värdeförändringar orealiserade	1 389	1 428	1 625	1 301	1 387
Värdeförändringar realiserade	70	67	6	159	12
Bidrag Fastighetsförvaltning	4 223	4 012	3 513	2 955	2 679
Operatörsverksamhet					
Resultat före värdeförändringar	431	377	324	292	279
Värdeförändringar orealiserade	—	—	—	—	—
Värdeförändringar realiserade	—	—	283	—	—
Bidrag Operatörsverksamhet	431	377	607	292	279

Koncernens EBITDA, finansiella kostnader och värdeförändringar

EBITDA uppgick till 3 215 (2 909) MSEK, en ökning med 10 procent, vilket förklaras av ökade underliggande driftnetton i både Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet.

De finansiella kostnaderna uppgick till -866 (-804) MSEK. Ökningen förklaras av ökade räntebärande skulder, efter genomförda förvärv där skuld i utländsk valuta ökat, samt en svagare svensk krona.

Resultat före värdeförändringar uppgick till 2 074 (1 943) MSEK, en ökning med 7 procent. Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 1 389 (1 428) MSEK. Värdeförändringen förklaras av en kombination av högre kassaflöden och lägre direktavkastningskrav i jämförbar portfölj. Realiserade värdeförändringar uppgick totalt till 70 (67) MSEK och avser avyttring av Scandic Hasselbacken i det tredje kvartalet samt nedskrivningar av inventarier i samband med renovering av Hotel Indigo Brussels City. I slutet av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 63 469 (55 197) MSEK, varav 53 697 (47 139) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 9 772 (8 058) MSEK för Rörelsefastigheter. Marknadsvärdet för Rörelsefastigheter redovisas endast i informationssyfte och ingår i EPRA NAV. ► *En fullständig sammanställning över värdeförändring fastigheter återfinns på sidan 75.*

Per 31 december 2019 uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet för Pandox förvaltningsfastigheter till 5,41 (5,51) procent och för rörelsefastigheter till 6,41 (6,74) procent.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -39 (25) MSEK.

AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Den aktuella skatten uppgick till -122 (-216) MSEK.

Uppskjuten skattkostnad uppgick till -672 (-424) MSEK. En stor del av ökningen förklaras av nyttjande av tidigare års skattemässiga underskott i Sverige. Därutöver har flertalet länder där Pandox har verksamhet företagit förändringar av sina bolagsskattesystem under senare år, vilket föranlett en genomgång av redovisad uppskjuten skatt i respektive jurisdiktion. Total skattkostnad motsvarar en skattesats på 22,7 (18,5).

► *Se vidare not 11.*

KASSAFLÖDE OCH CASH EARNINGS

Cash earnings uppgick till 2 161 (1 893) MSEK. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 2 119 (1 975) MSEK. Betald skatt uppgick till -208 (-178) MSEK. Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -185 (-265) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -5 188 (-2 190) MSEK och förklaras framförallt av förvärven av tio förvaltningsfastigheter i Tyskland och två rörelsefastigheter i Tyskland respektive Nederländerna. Avyttringen av Scandic Hasselbacken i Sverige är en positiv post. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 3 193 (158) MSEK. Större poster utgörs av upptagna lån i samband med förvärv, nyemission, amortering av lån vid refinansiering och betald utdelning. Likvida medel uppgick vid periodens slut till 632 (674) MSEK.

FINANSIERING

Per 31 december 2019 uppgick belåningsgraden med avdrag för likvida medel till 46,0 (49,7) procent. Likvida medel, inklu-

sive långfristiga kreditfaciliteter, uppgick till 4 215 (2 500) MSEK, varav outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter uppgick till 3 583 (1 826) MSEK.

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen till 29 824 (28 095) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,8 (3,0) år och den genomsnittliga räntan, som motsvarar räntenivån vid periodens slut, var 2,6 (2,6) procent, inklusive effekter av räntederivat, men exklusive uppläggningskostnaderna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 3,3 (3,1) år. Lånen säkerställs av en kombination av fastighetspanter och aktiepanter.

För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framförallt ränteswappar. I slutet av perioden hade Pandox räntederivat netto till ett belopp av 21 091 MSEK och cirka 61 procent av Pandox låneportfölj var därmed säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år. Det är en ökning jämfört med 2018. Den 31 december 2019 uppgick marknadsvärdet netto för Pandox finansiella derivat till -577 (-538) MSEK.

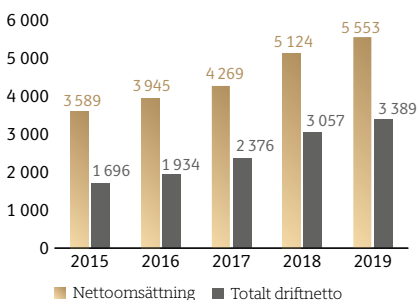
EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 26 350 (21 378) MSEK, och EPRA NAV (substansvärde) till 34 270 (27 476) MSEK. EPRA NAV per aktie var 186,40 (164,04) SEK.

FÖRVÄRV, FÖRSÄLJNINGAR OCH OMKLASSIFICERINGAR

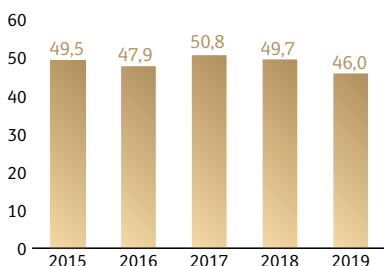
Den 1 juli 2019 slutfördes förvärv av tre hotellfastigheter i Tyskland i affärssegmentet Fastighetsförvaltning för 103 MEUR. Den 3 december 2019 slutfördes förvärv av ett hotell i Tyskland respektive ett i Nederländerna i affärssegmentet Operatörsverk-

Nettoomsättning och totalt driftnetto, MSEK



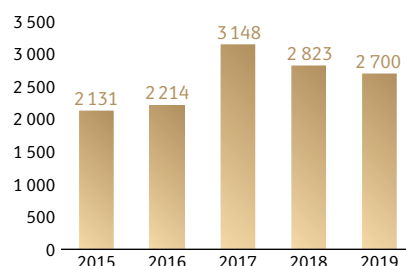
Stabil ökning av nettoomsättning och totalt driftnetto.

Belåningsgrad, %



Vid utgången av 2019 uppgick belåningsgraden netto till 46,0 procent.

Årets resultat, MSEK



Årets resultat 2019 uppgick till 2 700 (2 823) MSEK.

►► Förvaltningsberättelse, forts.

samhet för 83 MEUR. Den 11 december 2019 slutfördes förvärv av sju hotellfastigheter i Tyskland i affärssegmentet Fastighetsförvaltning för 290 MEUR.

Den 12 november 2019 ingicks avtal i affärssegmentet Fastighetsförvaltning om förvärv av hotellfastighet i Nürnberg för 61 MEUR.

Den 2 september 2019 slutfördes avyttring av en hotellfastighet i Stockholm, Sverige för motsvarande cirka 480 MSEK i affärssegmentet Fastighetsförvaltning.

INVESTERINGAR I BEFINTLIGA

HOTELLFASTIGHETER

Under 2019 uppgick investeringar i befintliga hotellfastigheter till 674 (720) MSEK, varav 412 (434) MSEK avsåg förvaltningsfastigheter, 257 (286) MSEK rörelsefastigheter samt 5 (1) MSEK avsåg huvudkontoret. Vid utgången av perioden uppgick beslutade investeringar för framtida projekt till motsvarande cirka 1 410 (1 250) MSEK.

Större investeringsprojekt omfattar Crown Plaza Brussels Le Palace, Scandic Luleå, Hotel Berlin Berlin, Airport Bonus Inn Vantaa, Hotel Pullman Stuttgart Fontana, Dorint Parkhotel Bad Neuenahr, Jurys Inn Oxford, Jurys Inn Inverness, The Midland Manchester, Quality Park Södertälje, Hilton Garden Inn Heathrow Airport, NH Brussels Bloom, samt investeringsprogrammet för gröna investeringar.

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 2019 till 122 (106) MSEK, och resultatet före skatt uppgick till 2 299 (728) MSEK. Ökningen förklaras av större utdelningar från dotterföretag. Den interna utlåningen har ökat under 2019 vilket medför att de interna räntetäkterna är större än 2018. Dessutom bidrog positiva valutaeffekter till ett högre resultat före skatt. En riktad nyemission har tillfört det egna kapitalet 3 010 (0) MSEK. I slutet av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 9 089 (4 553) MSEK och den räntebärande skulden till 6 325 (7 098) MSEK, varav 3 447 (5 555) MSEK i form av långfristig skuld.

AKTIER OCH ÄGANDE

Pandox AB (publ) B-aktier noterades den 18 juni 2015 på Nasdaq Stockholm. Pandox aktiekapital uppgick vid årets slut till 460 (419) MSEK fördelat på totalt 183 849 999 aktier, varav 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier. Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 2,50 SEK. Ägare till aktie av serie A har enligt bolagsordningen rätt att omvandla hela eller delar av innehavet av aktier i serie A till aktier i serie B. Begränsningar finns i bolagsordningen rörande

möjligheten att överlåta aktier eller rösträtt för aktier i serie A. Samtliga B-aktier är fritt överlåtbara. Varje A-aktie i Pandox berättigar innehavaren till tre röster på bolagsstämman, medan varje B-aktie berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämman. Det förekommer inte några utfästelser till personalen avseende aktieinnehav.

Vissa av koncernens större finansieringsavtal innehåller en sedvanlig så kallad "Change of Control"-klausul. Klausulen innebär att långivarna äger rätt att, under vissa förutsättningar påkalla omförhandlingar av villkoren eller begära en förtida återbetalning om kontrollen över bolaget förändras.

Följande aktieägare har direkt eller indirekt ett ägande som representerar tio procent eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav 2019–12–31	Andel av röstetalet, %
Eiendomsspar AS	36,6
Christian Sundt AB	18,1
Helene Sundt AB	18,1

KAPITALFÖRVALTNING

Kapitalstruktur

Pandox målsättning är en belåningsgrad (loan-to-value) på 45–60 procent, beroende på marknadsutvecklingen och rådande möjligheter.

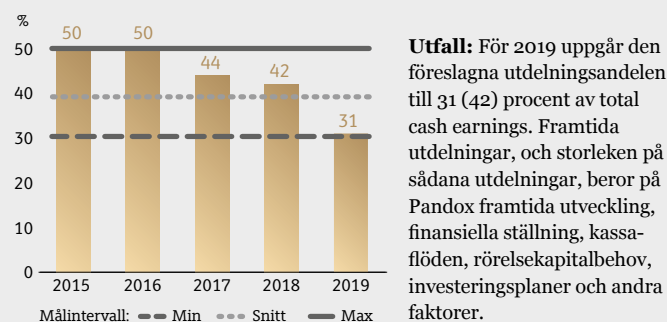
Nyckeltalet definieras som räntebärande skulder dividerat med summan av marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter och

Finansiella mål

Pandox har ett utdelningsmål och ett kapitalstrukturmål. Båda målen har legat inom respektive intervall under perioden 2015–2019.

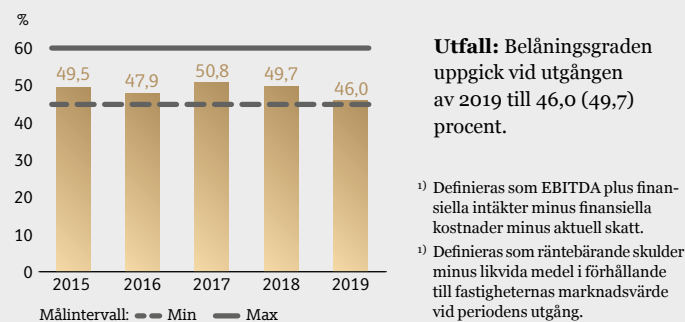
Utdelning: Pandox målsättning är en utdelningssandel på 30–50% av cash earnings¹⁾, med en genomsnittlig utdelningsandel över tid på cirka 40 procent.

UTDELNINGSSANDEL av cash earnings, %



Kapitalstruktur: En belåningsgrad²⁾ på 45–60 procent, beroende på marknadsutvecklingen och rådande möjligheter.

BELÅNINGSGRAD netto, %



¹⁾ Definieras som EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader minus aktuell skatt.

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

rörelsefastigheter. ► *Se flerårsöversikten på sidan 158.*

Utdelning

Padox målsättning är en utdelningsandel på 30–50 procent av cash earnings, med en genomsnittlig utdelningsandel över tid på cirka 40 procent. Cash earnings definieras som EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader och aktuell skatt. Framtida utdelningar, och storleken på sådana utdelningar, beror på Padox framtida utveckling, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov, investeringsplaner och andra faktorer.

Skuldförvaltning

Padox strävar efter att uppnå lägsta möjliga finansieringskostnader samtidigt som man begränsar ränte-, valuta- och lånerisken.

Padox finanspolicy beskriver mer utförligt hur de finansiella riskerna ska hanteras. ► *För mer information se not 18.*

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Risker och osäkerhetsfaktorer med påverkan på Padox resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresintäkter i Fastighetsförvaltning samt förändringar i intäkter och kostnader i Operatörsverksamhet.

De primära rörelserisken utgörs av en försvagning av hotellmarknaden och/eller ökad konkurrens, en sämre beläggning och därmed lägre intäkter, samt en ofördelaktig kostnadsutveckling och lägre produktivitet. ► *Padox risker och riskhantering beskrivs utförligt på sidan 84.*

Hyresintäkterna inom Fastighetsförvaltning är huvudsakligen kopplade till hotelllets omsättning och innehåller normalt en garanterad minimihyra, vilket ger möjlighet till såväl ökade intäkter i en bättre marknad som skydd vid nedgång i en sämre marknad. I vissa fall kan dock minimihyran ligga på en väsentligt lägre nivå än den aktuella omsättningsbaserade hyran. Dessutom är det hotelloperatören som har driftsansvaret och därmed den yttersta möjligheten att påverka hotellets resultat. Fördelningen av underhållskostnader och investeringar mellan hyresgästen och hotellfastighetsägaren särskiljer hotellfastigheter från andra fastigheter genom att ett större ansvar läggs på hyresgästen. ► *Detta beskrivs utförligt på sidan 17.*

Inom Operatörsverksamheten har Padox eget drift- och investeringsansvar

och därmed full exponering mot rörelsens verksamhet och resultat. ► *Detta beskrivs utförligt på sidan 19.*

Padox har en betydande låneportfölj och ränteutgifter är företagets största utgiftspost. Padox är exponerat mot förändringar i räntenivåer som en effekt av förändrade marknadsräntor och/eller räntemarginaler från Padox långgivare. Refinansieringsrisk är risken att inte kunna erhålla eller förnya finansiering när ett lån förfallit, eller tvingas låna till en betydligt högre kostnad. Likviditetsrisk är risken att Padox saknar tillräckliga medel för att uppfylla sina betalningsförpliktelser vid en given tidpunkt. ► *Finansiella risker beskrivs utförligt på sidan 84 samt i not 18.*

SKATTESITUATION

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 383 (465) MSEK. Dessa utgörs främst av redovisat värde av skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren och temporära värderingsskillnader för räntederivat. De uppskjutna skatteskulderna uppgick till 4 552 (3 430) 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.

Flertalet länder där Padox har verksamhet har företagit förändringar av sina bolagsskattesystem under senare år. Med anledning av detta har Padox genomfört en större genomgång av redovisad uppskjuten skatt i respektive jurisdiktion. Genomgången har haft en påverkan på både uppskjutna skatteskulder och skattefordringar.

BESLUT FRÅN SKATTEVERKET

Padox har mottagit beslut från Skatteverket avseende koncernens internprissättning, vilket avser en ändrad vinstallokering om cirka 1 900 MSEK till moderbolaget i Sverige. Det skulle innebära en ökad aktuell skatt om cirka 366 MSEK i Sverige samt ett skattetillägg om 53 MSEK jämte ränta.

Padox internprissättning skiljer sig inte från branschen i övrigt. Skatteverket är dock av uppfattningen att vinstallokeringen inte ska ske till det land där fastigheterna ligger och verksamheten bedrivs, utan i moderbolagets land, det vill säga Sverige. Padox vidhåller att koncernens bolag följer och har följt gällande rätt för internprissättning och beskattning i de länder där

koncernens bolag är verksamma och kommer att överklaga beslutet. Padox vill betona att koncernens bolag betalar och har betalat skatt i respektive jurisdiktion till en skattesats som är jämförlig med den svenska.

Padox har beviljats anstånd från Skatteverket med anledning av osäkerheten kring utgången av ärendet. Padox bedömer att möjligheterna till beslut till bolagets fördel i högre instans är goda.

Om Skatteverket skulle vinna framgång med sin inställning i domstol är Padox bedömning att effekten för bolagets del är begränsad då Sverige har ingått dubbelbeskattningsavtal med samtliga länder som höjningen är hänförlig till, vilket därmed borde undanröja dubbelbeskattningen för Padox del. Förutsatt att eliminering av dubbelbeskattning sker beräknas den maximala effekten uppgå till ett skattetillägg på cirka 53 MSEK jämte ränta.

STYRELSENS ARBETE

Padox har en separat bolagsstyrningsrapport där styrelsens arbete beskrivs i. ► *Se sidorna 148–153.*

PERSONAL

Den 31 december 2019 hade Padox 1 460 (1 161) heltidsanställda, varav 1 419 (1 120) inom affärssegmentet Operatörsverksamhet och 41 (41) inom affärssegmentet Fastighetsförvaltning samt central administration. Medelantalet anställda uppgick under året till 1 381 (1 111), varav 718 (582) män och 663 (529) kvinnor. Vid driftövertagande respektive nyuthyrning av hotellfastigheter övergår också hotellens personal till den övertagande parten.

MEDARBETARE OCH HÅLLBARHET

Padox viktigaste bidrag till en mer hållbar utveckling ligger i utvecklingen av lönsamma gröna fastigheter och gröna avtal med hotelloperatörer. 2018 tog Padox ett helhetsgrepp om bolagets hållbarhetsarbete. Resultatet är hållbarhetsstrategin Fair Play 2.0. Strategin har tre fokusområden – Hållbara affärer, Hållbara verksamheter och Hållbart ansvar – samt åtta underliggande målområden som integrerar hållbarhet i verksamheten. Syftet är att driva en miljömässigt, ekonomiskt och socialt ansvarsfull affärsverksamhet. Målet är att minska konsumtionen av energi och vatten, minska avfallet samt generera kassaflödesdrivande gröna investeringar som skapar långsiktigt hållbara och klimatsmarta fastigheter och hotellverksamheter. Målet

►► Förvaltningsberättelse, forts.

är att skapa långsiktigt värde för Pandox, bolagets medarbetare och de lokalsamhällen man verkar i. ► *Pandox hållbarhetsarbete enligt regelverket beskrivs utförligt på sidan 35–60.*

IFRS 16

Pandox tillämpar IFRS 16 från den 1 januari 2019. ► *Övergångseffekter inklusive påverkan på nyckeltal presenteras i not 15 sidan 128.*

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH STYRELSELEDAMÖTER

Dessa riktlinjer omfattar bolagets styrelseledamöter och koncernledning, vilken inkluderar verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. Riktlinjerna är framåtblickande och ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 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 när det gäller specialistkompetens för aktivt ägande, förvaltning och utveckling av hotellfastigheter samt drift av hotell. 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 bland annat 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 anställas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Upphörande av anställning

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden för verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare vara högst sex till tolv månader. Vid uppsägning från ledande befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader. Vid bolagets uppsägning av verkställande direktören utgår ett avgångsvederlag om arton månadslöner som kan reduceras till följd av andra inkomster som den verkställande direktören erhåller. I övrigt utgår inga avgångsvederlag.

Beslutsprocess, förändringar och avvikelser, etc.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott. I utskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut om förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Ersättningsutskottets ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frågående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frågå 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 ersätt-

ningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Pandox viktigaste drivkrafter för cash earnings är hotellmarknadens tillväxt, förvärv och den organiska tillväxt bolaget själv skapar genom kassaflödesdrivande investeringar i befintlig portfölj. Givet en positiv ekonomisk tillväxt, Pandox väldiversifierade portfölj med en balanserad efterfrågan samt ett positivt bidrag från de förvärv som Pandox genomförde 2019, finns förutsättningar för viss tillväxt 2020.

VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står:

Balanserade vinstmedel	6 306 438 152
Årets resultat	2 312 881 098
	8 619 319 250

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare, 3,60 SEK per aktie	661 859 996
Överföres i ny räkning	7 957 459 254
SEK	8 619 319 250

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS Standarderna och tolkningarna av dessa (IFRS IC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av rekommendation RFR 1 från Rådet för finansiell rapportering (Kompletterande redovisningsregler för koncernen). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 2 från Rådet för finansiell rapportering (Redovisning för juridiska personer). Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning. Styrelsen finner även att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill därvid framhålla följande:

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att Pandox eget kapital efter den föreslagna vinstutdelningen med god marginal kommer att vara tillräckligt stort för att möta verksamhetens art, omfattning och risker, med hänsyn taget till

bland annat bolagets finansiella ställning, historiska och budgeterade utveckling, investeringsplaner samt konjunkturläge.

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Konsolideringsbehov

Styrelsen har gjort en allsidig bedömning av Pandox och koncernens finansiella ställning och dess möjligheter att infria sina ekonomiska åtaganden. Den föreslagna utdelningen utgör 1,9 procent av koncernens EPRA NAV, 2,5 procent av eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, 7,3 procent av moderbolagets eget kapital samt 30,6 procent av koncernens cash earnings för 2019. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen har ingen väsentlig betydelse för bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer.

Likviditet

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser och hantera eventuella variationer i likviditeten samt andra oväntade händelser. Pandox har god tillgång till likviditetsreserver i form av likvida medel samt långfristiga kreditfaciliteter.

Ställning i övrigt

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats ovan. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

► *Se vidare not 28 Vinstdisposition.*

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGENS SLUT

Pandox slutförde förvärv av en hotellfastighet i Nürnberg, Tyskland, för 61 MEUR, den 31 januari 2020.

Rapport över totalresultat för koncernen

MSEK	Not	2019	2018
Intäkter Fastighetsförvaltning			
Hyresintäkter	2, 3, 12	3 017	2 809
Övriga fastighetsintäkter	2, 12	112	162
Intäkter Operatörsverksamhet	2	2 424	2 153
● Nettoomsättning		5 553	5 124
Kostnader Fastighetsförvaltning	2, 5, 7, 8, 15	-365	-454
Kostnader Operatörsverksamhet	2, 6, 7, 8, 15	-1 993	-1 776
● Bruttoresultat		3 195	2 894
– varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	2	2 764	2 517
– varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	2	431	377
● Central administration	2, 4, 7, 8	-175	-148
● Finansiella intäkter	2, 9	1	1
● Finansiella kostnader	2, 9	-866	-804
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	9, 15	-81	—
Resultat före värdetförändringar		2 074	1 943
● Värdetförändringar			
Fastigheter, orealiserade	2, 12	1 389	1 428
Fastigheter, realiserade	2, 12	70	67
Derivat, orealiserade	2, 18	-39	25
Resultat före skatt		3 494	3 463
● Aktuell skatt	2, 11	-122	-216
● Uppskjuten skatt	2, 11	-672	-424
● Årets resultat		2 700	2 823
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som inte kan omföras till resultaträkningen</i>			
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar ¹⁾		—	117
Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till resultaträkningen		—	-35
		—	82
<i>Poster som har eller kan komma att omföras till resultaträkningen</i>			
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter		520	67
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		-474	316
		46	383
● Årets övrigt totalresultat		46	465
Årets totalresultat		2 746	3 288
Moderbolagets aktieägare – andel av årets resultat		2 706	2 820
Innehav utan bestämmande inflytande – andel av årets resultat		-6	3
Moderbolagets aktieägare – andel av årets totalresultat		2 749	3 278
Innehav utan bestämmande inflytande – andel av årets totalresultat		-3	10
Data per aktie	17		
Vägt genomsnittligt antal aktier		170 053 287	167 499 999
Årets resultat efter skatt före och efter utspädning, per aktie, SEK		15,91	16,83

¹⁾ Avser verkligt värde förändring av hotellfastigheter som omklassificerats från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning.

● Se kommentarer nästa sida.

Kommentarer

Koncernens totalresultat

Nettoomsättning

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 3 129 (2 971) MSEK, en ökning med 5 procent, med stöd av en positiv hotellmarknad, förvärv, goda effekter av genomförda renoveringar samt positiva valutakurseffekter.

Tidigare kommunicerad ändrad redovisning av fastighetsskatt i Storbritannien och på Irland minskade övriga fastighetsintäkter med cirka 64 MSEK, jämfört med 2018.

För jämförbara enheter ökade intäkterna med 2,3 procent justerat för valutakurseffekter.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 2 424 (2 153) MSEK, en ökning med 13 procent framförallt med stöd av positiva valutakurseffekter, förvärv och en totalt sett god utveckling i Bryssel och Tyskland. För jämförbara enheter ökade intäkter och RevPAR med 2,9 respektive 4,9 procent, justerat för valutakurseffekter.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 5 553 (5 124) MSEK. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 2,5 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto

Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 764 (2 517) MSEK, en ökning med 10 procent. Exklusive effekter från införande av IFRS 16 var driftnettot 2 706 MSEK. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 1,9 procent justerat för valutakurseffekter. ► *Se not 5 för specifikation.*

Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till 625 (540) MSEK, en ökning med 16 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 1,5 procent justerat för valutakurseffekter.

Totalt driftnetto uppgick till 3 389 (3 057) MSEK, en ökning med 11 procent.

► *Specifikation över operatörsverksamhetens kostnader återfinns i not 6.*

Central administration

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till –175 (–148) MSEK.

Administrationen består av kostnader för bolagsledningen, administrativ personal, IT och lokalhyror. Ökningen förklaras av verksamhetens tillväxt, geografiska expansion och ökade komplexitet.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till –866 (–804) MSEK, varav –56 (–40) MSEK utgörs av avskrivningar för aktiverade uppläggningskostnader för lån. Förändringen förklaras framförallt av ökade räntebärande skulder efter genomförda förvärv.

De finansiella intäkterna uppgick till 1 (1) MSEK.

Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar uppgick till –81 (–) MSEK.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 1 389 (1 428) MSEK och förklaras av en kombination av högre kassaflöden och lägre direktavkastningskrav i jämförbar portfölj.

Realiserade värdeförändringar uppgick till 70 (67) MSEK och avser avyttring av Hotell Hasselbacken och utrangering vid varumärkesbyte till Hotel Indigo Brussels City inom Operatörsverksamhet.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till –39 (25) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till –122 (–216) MSEK.

Uppskjuten skatt uppgick till –672 (–424) MSEK. En stor del av ökningen förklaras av nyttjande av tidigare års skattemässiga underskott i Sverige. Därutöver har flertalet länder där Pandox har verksamhet företagit förändringar av sina bolagsskatte-

system under senare år, vilket föranlett en genomgång av redovisad uppskjuten skatt i respektive jurisdiktion.

Årets resultat

Periodens resultat uppgick till 2 700 (2 823) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 706 (2 820) MSEK, vilket motsvarar 15,91 (16,83) SEK per aktie.

Årets Övrigt totalresultat

I årets Övrigt totalresultat redovisas omräkningsdifferenser av utländska verksamheter och årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar och relaterade säkringar avseende nettotillgångar i utländsk verksamhet.

Rapport över finansiell ställning för koncernen

MSEK	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
● Rörelsefastigheter	14	6 307	5 326
Inventarier/Inredning	13	554	484
● Förvaltningsfastigheter	12	53 697	47 139
Nyttjanderätter	15	2 894	—
● Uppskjuten skattefordran	11	383	465
Derivat ¹⁾	18, 19	117	12
Andra långfristiga fordringar	10, 19	34	31
Summa anläggningstillgångar		63 986	53 457
Omsättningstillgångar			
Varulager		14	10
Aktuell skattefordran	11	106	29
● Kundfordringar	16, 19	367	326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	288	305
Övriga fordringar		250	215
● Likvida medel		632	674
Summa omsättningstillgångar		1 657	1 559
Summa tillgångar		65 643	55 016
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	17	460	419
Övrigt tillskjutet kapital		7 525	4 556
Reserver		258	215
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		18 107	16 188
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		26 350	21 378
Innehav utan bestämmande inflytande		156	160
Summa eget kapital		26 506	21 538
Skulder			
Långfristiga skulder			
● Långfristiga räntebärande skulder ²⁾³⁾	18, 19	23 587	20 719
Övriga långfristiga skulder		18	18
Långfristig leasingkuld	15	2 864	—
● Derivat ¹⁾	18, 19	694	550
● Avsättningar	21	41	100
● Uppskjuten skatteskuld	11	4 552	3 430
Summa långfristiga skulder		31 756	24 817
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	21	97	1
● Kortfristiga räntebärande skulder ²⁾³⁾	18, 19	6 034	7 198
Kortfristig leasingkuld	15	30	—
Skatteskulder	11	109	109
Leverantörsskulder	19	304	286
● Övriga kortfristiga skulder		226	411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	581	656
Summa kortfristiga skulder		7 381	8 661
Summa skulder		39 137	33 478
Summa eget kapital och skulder		65 643	55 016

¹⁾ Derivaten värderas till verkligt värde enligt Nivå 2-värdering enligt IFRS, baserat på indata som är observerbara, antingen direkt eller indirekt.

²⁾ De redovisade värdena för räntebärande skulder och andra finansiella instrument utgör en rimlig approximation för deras verkliga värden.

³⁾ Uppläggningskostnader om cirka 202 (178) MSEK har reducerat den räntebärande skulden.

● Se kommentarer nästa sida.

Kommentarer

Koncernens rapport över finansiell ställning

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Rörelsefastigheter

De 18 (16) fastigheter som används i Operatörsverksamheten klassificeras som Rörelsefastigheter och redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för av- och nedskrivningar. Redovisat värde inklusive inventarier/inredning uppgick till 6 861 (5 810) MSEK. Under året har ett hotell i Nederländerna samt ett i Tyskland förvärvats.

Förvaltningsfastigheter

Antalet Förvaltningsfastigheter uppgår vid årets slut till 137 (128). Redovisning sker till verkligt värde (marknadsvärde) och uppgick till 53 697 (47 139) MSEK. Under året har tio fastigheter förvärvats i Tyskland. Årets orealiserade värdeförändringar på Förvaltningsfastigheterna uppgick till 1 389 (1 428) MSEK. Realiserade värdeförändringar uppgick till 96 (14) MSEK.

Under året uppgick totala investeringar i befintlig portfölj, exklusive förvärv, till 674 (720) MSEK, varav 412 (434) MSEK avsåg Förvaltningsfastigheter och 257 (286) MSEK Rörelsefastigheter samt 5 (1) avsåg huvudkontoret.

Nyttjanderätter

Pandox tillämpar IFRS 16 från den 1 januari 2019. Nyttjanderättstillgångar uppgick till 2 894 (—) MSEK. ► *Övergångseffekter inklusive påverkan på nyckeltal presenteras i not 15.*

Uppskjuten skattefordran

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 383 (465) MSEK. Dessa utgör i huvudsak skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren, samt temporära värderingsskillnader för räntederivat.

► *Se not 11.*

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kundfordringar

Pandox kundfordringar utgörs av hyresfordringar och kundfordringar i Operatörsverksamhet. Utestående belopp vid årets slut avser i huvudsak omsättningsbaserade hyror som inte regleras i förskott.

Likvida medel

Pandox likvida medel om 632 (674) MSEK hanteras i huvudsak av moderbolaget genom en centralkontostruktur i bank där likviditeten samlas på ett gemensamt räntebärande konto. Överskott kan över tid placeras som tidsbunden inlåning i bank. Pandox har ej utnyttjade kreditfaciliteter om totalt 3 583 (1 826) MSEK.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden till 46,0 (49,7) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 26 350 (21 378) MSEK, och substansvärdet (NAV) definierat enligt EPRA till 34 270 (27 476) MSEK. EPRA NAV per aktie var 186,40 (164,04) SEK.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen, exklusive uppläggningskostnader för lån, till 29 824 (28 095) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,8 (3,0) år och den genomsnittliga räntan, som motsvarar räntenivån vid periodens slut, var 2,6 (2,6) procent, inklusive effekter av ränteswappar. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 3,3 (3,1) år. Lånen säkerställs av en kombination av fastighetspanter och aktiepanter.

Leasingskulder

Totalt uppgick leasingskulder till 2 894 (—) MSEK varav 30 (—) MSEK avser kortfristiga.

Derivat

För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framförallt ränteswappar. I slutet av perioden hade Pandox räntederivat brutto till ett belopp av 26 148 MSEK och räntederivat netto till 21 091 MSEK. Cirka 61 procent av Pandox låneportfölj var därmed säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år. Derivaten marknadsvärderas vid varje kvartalsboks slut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Den 31 december 2019 uppgick marknadsvärdet för Pandox finansiella derivat till -577 (-538) MSEK.

Avsättningar

Avsättning 138 (101) MSEK utgörs av incitamentsprogram för ledande befattningshavare, avsättning till pension samt hyresgarantier för sålda hotellfastigheter.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld avser till största del temporära skillnader mellan verkligt värde och justerat skattemässigt värde på Förvaltningsfastigheter och temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på Rörelsefastigheter. Beloppet uppgick till 4 552 (3 430) MSEK. ► *Se not 11.*

KORTFRISTIGA SKULDER

Räntebärande skulder

Den del av låneskulden som förfaller inom ett år.

Övriga kortfristiga skulder

Skulderna består bland annat av förskotts-betalda hyror, upplupna räntekostnader och leverantörsskulder.

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

MSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare						Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserver	Omvärderingsreserv ³⁾	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat				
Ingående eget kapital 1 januari 2018	419	4 557	-330	87	14 112	18 845	182	19 027	
Årets resultat	—	—	—	—	2 820	2 820	3	2 823	
Övrigt totalresultat	—	—	376	82	—	458	7	465	
Nyemission ¹⁾	—	-1	—	—	—	-1	—	-1	
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande ²⁾	—	—	—	—	-7	-7	-32	-39	
Utdelning	—	—	—	—	-737	-737	—	-737	
Utgående eget kapital per 31 december 2018	419	4 556	46	169	16 188	21 378	160	21 538	
Ingående eget kapital 1 januari 2019	419	4 556	46	169	16 188	21 378	160	21 538	
Årets resultat	—	—	—	—	2 706	2 706	-6	2 700	
Övrigt totalresultat	—	—	43	—	—	43	3	46	
Nyemission ¹⁾	41	2 969	—	—	—	3 010	—	3 010	
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	—	—	-1	-1	
Utdelning	—	—	—	—	-787	-787	—	-787	
Utgående eget kapital per 31 december 2019	460	7 525	89	169	18 107	26 350	156	26 506	

¹⁾ Nyemissionsbeloppet redovisas netto efter avdrag för transaktionskostnader på -39 (-1) MSEK.

²⁾ Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande i Tyskland och Österrike samt garantiutdelning till minoritet.

³⁾ Avser verkligt värde förändring av hotellfastigheter som omklassificerats från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning.

År 2018

Utestående aktier vid årets slut 167 499 999

År 2019

Utestående aktier vid årets slut 183 849 999

Aktiens kvotvärde är 2,50 kr.

Kommentarer Rapport över kassaflöden för koncernen

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 2 119 (1 975) MSEK. Ökningen beror på en kombination av förvärvad och organisk tillväxt i rörelsen.

Förändring av rörelsekapitalet uppgick till -185 (-265) MSEK.

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -5 188 (-2 190) MSEK. Under året förvärvades tio förvaltnings-

fastigheter och en rörelsefastighet i Tyskland samt en rörelsefastighet i Nederländerna. Förvärven av fastigheterna påverkade kassaflödet med -4 901 (-1 725) MSEK. Under året avyttrades en hotellfastighet i Sverige, vilket påverkade kassaflödet positivt med 390 (286) MSEK. Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar uppgick till -674 (-720) MSEK. Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 3 193 (158)

MSEK. Förändringen förklaras av upptagna lån 12 565 (7 164) MSEK samt amorteringar av lån -11 584 (-6 258) MSEK. En riktad nyemission tillförde netto 3 010 (0) MSEK. Utbetalad utdelning påverkade kassaflödet med -798 (-747) MSEK.

Årets kassaflöde uppgick till -61 (-322) MSEK. Likvida medel vid årets slut var 632 (674) MSEK.

Rapport över kassaflöden för koncernen

MSEK	Not	2019	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		3 494	3 463
Återföring av avskrivningar		195	163
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-96	-66
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-1 389	-1 429
Orealiserade värdeförändringar derivat		39	-24
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		84	46
Betald skatt		-208	-178
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 119	1 975
Ökning/minskning rörelsefordringar		-23	-243
Ökning/minskning rörelseskulder		-162	-22
Förändringar av rörelsekapital		-185	-265
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 934	1 710
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande		—	-29
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-412	-434
Investeringar i rörelsefastigheter		-152	-221
Investeringar i inventarier/inredning		-110	-65
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	26	390	286
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	26	-4 901	-1 725
Förvärv av finansiella tillgångar		-3	-11
Avyttring av finansiella tillgångar		—	9
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 188	-2 190
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission		3 049	—
Emissionskostnader		-39	-1
Upptagna lån		12 565	7 164
Amortering av skuld		-11 584	-6 258
Garantiutdelning minoritet		-11	-10
Utbetald utdelning		-787	-737
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 193	158
Årets kassaflöde		-61	-322
Likvida medel vid årets början		674	999
Kursdifferens i likvida medel		19	-3
Likvida medel vid årets slut		632	674
Upplysningar om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		1	1
Betald ränta uppgick till		-782	-723
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar		-81	—
Upplysningar om likvida medel vid årets slut			
Likvida medel består av bankmedel		632	674

Se sidan 102 för kommentarer.



Resultaträkning för moderbolaget

MSEK	Not	2019	2018
Nettoomsättning	25	122	106
Administrativa kostnader	4,8	-226	-190
Rörelseresultat		-104	-84
Resultat från andelar i koncernföretag	9,25	2 337	760
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter ¹⁾	9,25	376	0
Derivat, orealiserade		-58	-93
Resultat efter finansiella poster		2 551	583
Bokslutsdispositioner		-252	145
Resultat före skatt		2 299	728
Skatt på årets resultat	11	0	0
Uppskjuten skatt	11	14	6
Årets resultat		2 313	734

Bolaget har ingen uppställning för Övrigt totalresultat då bolaget inte har några poster som rapporteras i Övrigt totalresultat.

Kommentarer Moderbolagets räkningar

Aktiviteterna inom Pandox fastighets-ägande företag administreras av personal som är anställda i moderbolaget, Pandox AB (publ). Kostnaderna för dessa tjänster faktureras Pandox dotterföretag. Faktureringen uppgick under perioden januari–december 2019 till 122 (106) MSEK. Resultat från andelar i koncernföretag om 2 337 (760) MSEK avser erhållna utdelningar från koncernföretag samt realisationsresultat vid avyttrande av dotterföretag. Bokslutsdispositioner är nettoredovisade lämnade respektive erhållna koncernbidrag. Årets resultat uppgick till 2 313 (734) MSEK. Skatt på årets resultat är 0 (0) MSEK

beroende på ej skattepliktiga intäkter och utnyttjande av befintliga underskottsavdrag. Bolaget har under året bokfört skattefordran på sina skattemässiga underskottsavdrag samt temporära värderingskillnader på räntederivat uppgående till 136 (121) MSEK. ► *Se not 11.*

Moderbolagets tillgångar består i huvudsak av aktier och andelar i koncernföretag samt fordringar på koncernföretag.

En riktad nyemission har tillfört det egna kapitalet 3 010 (0) MSEK. I slutet av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 9 089 (4 553) MSEK. Externa räntebärande skulder uppgick till 6 305 (7 069)

MSEK, varav 3 427 (5 526) MSEK i form av långfristig räntebärande skuld. Utdelning till moderbolagets aktieägare har skett med 787 (737) MSEK.

Balansräkning för moderbolaget

MSEK	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	13	4	1
Summa materiella anläggningstillgångar		4	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	24	7 393	7 393
Fordringar koncernföretag	25	14 148	9 734
Övriga långfristiga fordringar	10	21	17
Uppskjuten skattefordran	11	136	121
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 698	17 265
Summa anläggningstillgångar		21 702	17 266
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		14	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	21	34
Kassa och bank		84	84
Summa omsättningstillgångar		119	130
Summa tillgångar		21 821	17 396
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	17	460	419
Reservfond		10	10
Överkursfond		2 969	0
Balanserade vinstmedel		3 337	3 390
Årets resultat		2 313	734
Summa eget kapital		9 089	4 553
Avsättningar	21	137	100
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ¹⁾	27	3 427	5 526
Derivat		518	451
Summa långfristiga skulder		3 945	5 977
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder ¹⁾	27	2 878	1 543
Leverantörsskulder		7	6
Skulder koncernföretag	25	5 694	5 145
Övriga kortfristiga skulder		11	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	60	54
Summa kortfristiga skulder		8 650	6 766
Summa skulder		12 732	12 843
Summa eget kapital och skulder		21 821	17 396

¹⁾ Uppläggningskostnader om 20 (29) MSEK har reducerat den räntebärande skulden.

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

MSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	
Ingående eget kapital 1 januari 2018	419	10	1 435	2 662	30	4 556
Vinstdisposition	—	—	-1 435	1 465	-30	—
Årets resultat ¹⁾	—	—	—	—	734	734
Utdelning	—	—	—	-737	—	-737
Nyemission ²⁾	—	—	-1	—	—	0
Utgående eget kapital per 31 december 2018	419	10	0	3 390	734	4 553
Ingående eget kapital 1 januari 2019	419	10	0	3 390	734	4 553
Vinstdisposition	—	—	—	734	-734	—
Årets resultat ¹⁾	—	—	—	—	2 313	2 313
Utdelning	—	—	—	-787	—	-787
Nyemission ²⁾	41	—	2 969	—	—	3 010
Utgående eget kapital per 31 december 2019	460	10	2 969	3 337	2 313	9 089

¹⁾ Bolaget har ingen uppställning för Övrigt totalresultat då bolaget inte har några poster som rapporteras i Övrigt totalresultat.

²⁾ Nyemissionsbeloppet redovisas netto efter avdrag för transaktionskostnader på -39 (-1) MSEK.

År 2018

Utestående aktier vid årets slut 167 499 999

År 2019

Utestående aktier vid årets slut 183 849 999

Aktiens kvotvärde är 2,50 kr.

Rapport över kassaflöden för moderbolaget

MSEK	2019	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	2 551	583
Återföring av avskrivningar	1	0
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	95	5
Betald skatt	0	—
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 647	588
Ökning/minskning rörelsefordringar	9	-45
Ökning/minskning rörelseskulder	86	-1 120
Förändringar av rörelsekapital	95	-1 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 742	-577
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-5	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-5 090	-310
Avyttring av finansiella tillgångar	674	203
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 421	-107
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Nyemission	3 049	—
Emissionskostnader	-39	-1
Erhållna koncernbidrag	692	169
Lämnade koncernbidrag	-943	-24
Upptagna lån	6 931	3 108
Amortering av skuld	-7 224	-1 848
Utbetald utdelning	-787	-737
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 679	667
Årets kassaflöde	0	-17
Likvida medel vid periodens början	84	101
Likvida medel vid årets slut	84	84
Upplysningar om betalda räntor		
Erhållen ränta uppgick till	370	324
Betald ränta uppgick till	-321	-313
Upplysningar om likvida medel vid årets slut	84	84
Likvida medel består av bankmedel		

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.

► Vidare återfinns även definitionerna på sidan 160.

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL (MSEK)	2019	2018
Räntebärande nettoskuld		
Skuld långfristiga räntebärande	23 587	20 719
Skuld kortfristiga räntebärande	6 034	7 198
Uppläggningskostnader lån	202	178
Likvida medel	-632	-674
Räntebärande nettoskuld	29 191	27 421
Belåningsgrad, netto%		
Räntebärande nettoskuld	29 191	27 421
Marknadsvärde fastigheter	63 469	55 197
Belåningsgrad, %	46,0%	49,7%
Räntetäckningsgrad, ggr		
Resultat före värdeförändringar	2 074	1 943
Räntekostnader	765	746
Avskrivningar	194	163
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	3,8
Genomsnittlig skuldränta, %		
Genomsnittlig räntekostnad	782	725
Långfristiga räntebärande skulder	23 587	20 719
Uppläggningskostnader lån	202	178
Kortfristiga räntebärande skulder	6 034	7 198
Genomsnittlig skuldränta, %	2,6	2,6
Se not 18 sidorna 130–133 för fullständig avstämning		
Investeringar, inkl. moderbolag exkl. förvärv	674	720

1

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL (MSEK)	2019	2018
Driftnetto Fastighetsförvaltning		
Hysesintäkter	3 017	2 809
Övriga fastighetsintäkter	112	162
Kostnader, exkl fastighetsadministration	-247	-338
Driftnetto Fastighetsförvaltning före fastighetsadministration	2 882	2 633
Fastighetsadministration	-118	-116
Driftnetto Fastighetsförvaltning	2 764	2 517
Driftnetto Operatörsverksamhet		
Intäkter Operatörsverksamhet	2 424	2 153
Kostnader Operatörsverksamhet	-1 993	-1 776
Bruttoresultat	431	377
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	194	163
Driftnetto Operatörsverksamhet	625	540
EBITDA		
Totalt bruttoresultat, från respektive segment	3 195	2 894
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet	194	163
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-174	-148
EBITDA	3 215	2 909
Cash earnings		
EBITDA	3 215	2 909
Plus: Finansiella intäkter	1	1
Minus: Finansiella kostnader	-866	-804
Minus: Finansiella kostnader nyttjanderätts-tillgångar	-81	—
Minus: Orealiserad omräkningsintäkt bank-tillgodohavanden	14	3
Minus: Aktuell skatt	-122	-216
Cash earnings	2 161	1 893
EPRA NAV		
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	26 350	21 378
Plus: Omvärdering av rörelsefastigheter	2 915	2 249
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	577	538
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	-123	-118
Plus: Uppskjuten skatteskuld, fastigheter	4 552	3 430
EPRA NAV	34 270	27 476
Tillväxt EPRA NAV, i årstakt, %		
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	27 476	24 211
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	34 270	27 476
Återlagd utdelning innevarande år	787	737
Exklusive likvid nyemission	-3 010	0
Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %	16,6	16,5

2

3

FORTS. AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL PER AKTIE ¹⁾		
	2019	2018
Totalresultat per aktie, SEK		
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	2 749	3 278
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	170 053 287	167 499 999
Totalresultat per aktie, SEK	16,17	19,57
Cash earnings per aktie, SEK		
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	2 167	1 890
Viktat genomsnitt antal aktier före och efter utspädning	170 053 287	167 499 999
Cash earnings per aktie, SEK	12,74	11,28
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK		
EPRA NAV, MSEK	34 270	27 476
Antal aktier vid årets slut	183 849 999	167 499 999
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	186,40	164,04
Utdelning per aktie, SEK		
Utdelning, MSEK	662	787
Antal aktier vid tillfället för utdelning	183 849 999	167 499 999
Utdelning per aktie, SEK³⁾	3,60	4,70
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning		
	170 053 287	167 499 999
Antal aktier vid årets slut		
	183 849 999	167 499 999
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL		
Antal hotell, periodens slut ²⁾	155	144
Antal rum, periodens slut ²⁾	34 685	32 268
WAULT, år	15,6	15,7
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	63 469	55 197
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, MSEK	53 697	47 139
Marknadsvärde rörelsefastigheter, MSEK	9 772	8 058
RevPAR (rörelsefastigheter) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	916	873

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.

³⁾ För 2019 anges föreslagen utdelning och för 2018 beslutad utdelning.

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 målpuppfyllelse 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 NAV) och eget kapital

Substansvärdet (EPRA NAV) 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.

Noter

Belopp i MSEK om inget annat anges

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER	111
Not 2 RÖRELSESEGMENT	114
Not 3 INTÄKTER	116
Not 4 CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER	117
Not 5 KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING	117
Not 6 KOSTNADER OPERATÖRSVERKSAMHET	117
Not 7 RÖRELSENS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG	117
Not 8 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER	118
Not 9 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	120
Not 10 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	120
Not 11 SKATT	121
Not 12 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	123
Not 13 INVENTARIER/INREDNING	126
Not 14 RÖRELSEFASTIGHETER	127
Not 15 NYTTJANDERÄTTER, LEASINGSKULD SAMT ÖVERGÅNG TILL IFRS 16	128
Not 16 KUNDFORDRINGAR	129
Not 17 EGET KAPITAL	130
Not 18 FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING	130
Not 19 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER, KATEGORIINDELNING, VERKLIGT VÄRDE OCH KVITTNING	134
Not 20 UPPLUPNA INTÄKTER/KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA KOSTNADER/INTÄKTER	136
Not 21 AVSÄTTNINGAR	136
Not 22 STÄLLDA SÄKERHETER, ANSVARSFÖRBINDELSER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	137
Not 23 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN	137
Not 24 ANDELARI DOTTERFÖRETAG	137
Not 25 NÄRSTÄENDE TRANSAKTIONER	140
Not 26 SPECIFIKATION ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN	141
Not 27 KORT- OCH LÅNGFRISTIGA SKULDER MODERBOLAGET	141
Not 28 VINSTDISPOSITION	141

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Inledning

Koncernredovisningen omfattar Padox AB (moderbolaget) och dess dotterbolag (koncernen). Moderbolaget Padox AB (Publ) är ett svenskt bolag (org. nr 556030-7885) som har sitt säte i Sverige på Vasagatan 11, 111 20 Stockholm. Padox bildades 1995 och företagens B-aktier är sedan den 18 juni 2015 noterade på Nasdaq Stockholm. För information om ägandestruktur, se avsnitt "Aktien och ägarbilden" sid 32. De finansiella rapporterna per den 31 december 2019 är godkända av styrelse och VD den 3 mars och för fastställande vid årsstämman den 3 april 2020.

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

Redovisningsprinciperna har från och med årsredovisning 2019 flyttats ut till respektive not när tillämpligt. Dessa har följande indelning i noterna:

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Avser de principer, grunder, regler samt praxis som företaget tillämpar vid upprättande och utformningen av årsredovisningen.

! VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall.

1. Grunder för redovisningen

1.1 Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

1.2 Värderingsgrunder

Förvaltningsfastigheter och derivatinstrument redovisas löpande till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden eller i förekommande fall till upplupet anskaffningsvärde vad gäller finansiella skulder och finansiella tillgångar som inte är derivat.

1.3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp anges i miljoner kronor, om inte annat anges.

1.4 Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättnings-tillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

1.5 Redovisning av förvärv

I redovisningsstandard IFRS 3 framgår att förvärv ska klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. När det är en tillgång som förvärvas (ett s k asset purchase) omfattas förvärvet inte av IFRS 3. En individuell bedömning av förvärvets karaktär krävs för varje enskild transaktion. Avgörande för om ett förvärv ska klassificeras som ett tillgångsförvärv är om Padox förvärvar fastigheten men avstår från att förvärva ledning och drift av verksamheten. Vid rörelseförvärv använder Padox egen personal för ledning och drift av den förvärvade fastigheten. Bolagsförvärv vars huvudsakliga syfte är att förvärva det köpta bolagets fastigheter och där ingen förvaltningsorganisation finns redovisas som ett tillgångsförvärv.

Vidare, i samband med förvärvet ska värderingen av identifierbara tillgångar och skulder ske av såväl poster i det förvärvade bolagets balansräkning som ska redovisas enligt Padox redovisningsprinciper samt poster som inte varit föremål för redovisning i det förvärvade bolagets balansräkning såsom verkligt värde på förvärvad fastighet. I normala fall föreligger inte några noterade priser för de tillgångar och skulder vilka ska värderas, varvid olika värderingstekniker måste tillämpas. Dessa värderingstekniker bygger på ett flertal olika antaganden. Vidare kan det ta tid, utifrån den avstämning som ska göras med motparter och eventuella legala omstruktureringar som görs för att skilja övertagen verksamhet, för att fastställa övertagna tillgångar och skulder. Innan slutavräkning är upprättad eller legal omstrukturering genomförd så upprättas varje bokslut för att konsolidera förvärvade fastigheter, tillgångar och skulder utifrån tillgänglig information, genomgång och bedömning för att säkerställa tillämpning av Padox 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

IFRS 16 *Leases* tillämpas från 1 januari 2019. Den ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Padox har inte förtydligat IFRS 16 och jämförelsesiffror har därmed inte räknats om. Den nya leasingstandardens påverkar Padox finansiella rapporter då koncernen har operationella leasingavtal avseende lokaler, fordon samt tomträttsavgälder. Se vidare redovisningsprinciper samt påverkan för koncernen i not 15, Nyttjanderätter, Leasingsskuld samt övergång till IFRS 16 Leasing.

IFRIC 23 *Osäkerheter i fråga om inkomstskattemässig behandling* har ingen effekt på koncernens finansiella rapporter.

Övriga ändringar som träder i kraft 2019 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernen finansiella rapporter. Det finns i dagsläget inga kända framtida förändringar inom IFRS som får väsentlig påverkan på Padox finansiella rapporter.

3. Utländsk valuta

3.1 Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan och till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde.

3.2 Utländska verksamheters finansiella rapporter

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter och koncernmässiga över- och undervärden, omräknas från utlandsverksamhetens funktionella valuta till koncernens rapporteringsvaluta, svenska kronor, till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av de valutakurser som förelegat vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter och nettoinvesteringar eller andra finansiella instrument som klassificerats som säkringsinstrument för sådana investeringar, redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, benämnd omräkningsreserv. När bestämmande inflytande upphör för en utlandsverksamhet realiserar de till verksamheten hänförliga ackumulerade omräkningsdifferenserna, varvid de omklassificeras från omräkningsreserven i eget kapital till årets resultat. I de fall avyttring sker men bestämmande inflytande kvarstår överförs

►► Not 1, forts.

proportionell andel av ackumulerade omräkningsdifferenser från omräkningsreserven till innehav utan bestämmande inflytande.

Akkumulerade omräkningsdifferenser hänförliga till utlandsverksamheter har bolaget valt att ange till noll vid tidpunkten för övergång till IFRS.

VALUTAKURSER

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

Valutakod	Ultimo 2018-12-31	Medel Jan-dec 2019	Ultimo 2019-12-31
CAD	6,592200	7,130800	7,128300
CHF	9,099237	9,518521	9,572917
DKK	1,376011	1,418319	1,396783
EUR	10,275300	10,589200	10,433600
GBP	11,348200	12,065800	12,214500
NOK	1,024475	1,074687	1,057883
SEK	1,000000	1,000000	1,000000

4. Konsolideringsprinciper

4.1 Bestämmande inflytande och förvärvsmetoden

Dotterföretag är företag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvat 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. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat.

4.2 Ändringar i ägande

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. Vid minskning av ägande i sådan omfattning att bestämmande inflytande går förlorat bortbokas dotterföretagets tillgångar och skulder samt, i förekommande fall, innehav utan bestämmande inflytande, varvid realisationsresultat redovisas i resultatet tillsammans med vinst eller förlust på eventuellt kvarvarande innehav som värderas till verkligt värde med värdeförändringen redovisad i resultatet.

4.3 Tillgångsförvärv

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.

Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten, efter avdrag för uppskattade kostnader för att åstadkomma en försäljning.

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. Varulager, uppskjutna skattefordringar, tillgångar som uppkommer i samband med ersättningar till anställda (IAS 19) samt förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde (IAS 40). För undantagna tillgångar enligt ovan 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 går igenom vilka hyror som är obetalda innan den 10:e nästkommande månad.

Företaget klassificerar hyresfordringar och andra fordringar som osäkra utifrån individuella bedömningar i samband med den månatliga genomgången. Fordringarnas nedskrivningsbehov fastställs utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar. Fordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflöden. Fordringar med kort löptid diskonteras dock inte.

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.

7. Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Inneböden av att en anläggningstillgång, eller en avyttringsgrupp, klassificeras som innehav för försäljning är att dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning och inte genom användning. En tillgång eller avyttringsgrupp klassificeras som att den innehas för försäljning om den är tillgänglig

►► Not 1, forts.

för omedelbar försäljning i befintligt skick, och det är mycket sannolikt att försäljning kommer att ske. Dessa tillgångar eller avyttringsgrupper redovisas på egen rad som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld i rapporten över finansiell ställning. För avskrivningsbara tillgångar upphör avskrivningar efter omklassning till tillgång som innehas för försäljning.

Omedelbart före klassificering som innehav för försäljning, bestäms det redovisade värdet av tillgångarna och alla tillgångar och skulder i en avyttringsgrupp i enlighet med tillämpliga standarder. Vid första klassificering som innehav för försäljning, redovisas anläggningstillgångar och avyttringsgrupper till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Vissa tillgångar, enskilt eller ingående i en avyttringsgrupp, är undantagna från ovan beskrivna värderingsregler såsom finansiella tillgångar och uppskjutna skattefordringar.

8. Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, ÅRL (1995:1554) och rekommendationerna i Rådet för finansiell rapportering, RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt uttalanden från Rådet för finansiell rapportering, UFR. RFR 2 innebär att moderbolaget ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt det är möjligt inom ramen för ÅRL, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras, dessa beskrivs nedan.

9. Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

9.1 Klassificering och uppställningsformer

För moderbolaget redovisas i årsredovisningen en resultaträkning och balansräkning i enlighet med 9 kap. ÅRL. Dessa är uppställda enligt uppställningsscheman i ÅRL. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande

i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik i balansräkningen.

9.2 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.

9.3 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 köpeskillningar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillningen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran läggs på/reducerar anskaffningsvärdet. Värdet på aktier i dotterföretag provas om en indikation om ett nedskrivningsbehov föreligger.

9.4 Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i Resultaträkning för moderbolag.

9.5 Redovisning av leasingavtal

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

NOT 2 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 har segmenten Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet. Segmentsrapporteringen är uppställd utifrån de redovisningsprinciper som årsredovisningen i övrigt och summan av segmenten är lika med beloppen i koncernen.

Pandox rörelsesegment utgörs av verksamhetsgrenarna Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet. Segment Fastighetsförvaltning förädlar och förvaltar fastigheter och tillhandahåller hotelllokaler, men även andra typer av lokaler, till externa kunder i anslutning till hotellfastigheten. Segmentet Fastighetsförvaltning inkluderar också nio förvaltningsavtal för externt ägda hotellfastigheter. Dessa förvaltningsavtal avslutades 2019-12-31. Operatörsverksamheten äger hotellfastigheter samt bedriver egen hotellverksamhet. Segmentet Operatörsverksamhet innefattar

också ett förvaltningsavtal på ytterligare en externt ägd hotellfastighet. Ej fördelade poster är poster som inte är hänförliga till ett specifikt segment eller är gemensamt för de två segmenten, samt finansiella kostnader hänförliga till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16. Segmenten är framtagna utifrån den rapportering som sker internt till företagsledning avseende utfall och ställning. Scandic Hotels Group och Fattal Hotels Group är hyresgäster som, var för sig, står för mer än 10 procent av intäkterna.

KONCERNEN 2019

Rörelsesegment, MSEK	Fastighetsförvaltning ²⁾	Operatörsverksamhet ²⁾	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Summa
Intäkter Fastighetsförvaltningsverksamhet				
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	3 129	—	—	3 129
Intäkter Operatörsverksamhet	—	2 424	—	2 424
Nettoomsättning	3 129	2 424	—	5 553
Kostnader Fastighetsförvaltning	-365	—	—	-365
Kostnader Operatörsverksamhet ¹⁾	—	-1 993	—	-1 993
Bruttoresultat	2 764	431	—	3 195
Central administration	—	—	-175	-175
Finansiella intäkter	—	—	1	1
Finansiella kostnader	—	—	-866	-866
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	-81	-81
Resultat före värdeförändringar	2 764	431	-1 121	2 074
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	1 389	—	—	1 389
Fastigheter, realiserade	70	—	—	70
Derivat, orealiserade	—	—	-39	-39
Resultat före skatt	4 223	431	-1 160	3 494
Aktuell skatt	—	—	-122	-122
Uppskjuten skatt	—	—	-672	-672
Årets resultat	4 223	431	-1 954	2 700

¹⁾ I kostnaderna för Operatörsverksamhet ingår avskrivningar på rörelsefastigheter med 194 MSEK.

²⁾ Redovisning av förvaltningsintäkter redovisas över tid och fast ersättning erhålls i förskott. Rörlig ersättning i Fastighetsförvaltning sker i samband med avräkning som görs halvårsvis eller årsvis enligt avtal. Redovisning och betalning av intäkter i Operatörsverksamhet sker i samband med leverans av tjänst och/eller produkt.

2019

Geografisk marknad	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien	Irland	Övriga	Summa
Nettoomsättning										
Fastighetsförvaltning	915	235	219	312	550	56	652	190		3 129
Operatörsverksamhet	—	—	—	43	544	1 050	274	513		2 424
Fastigheter, marknadsvärde ¹⁾	14 940	3 591	3 455	4 057	15 440	4 625	12 054	5 307		63 469
Investeringar i fastigheter ²⁾	155	25	59	79	49	161	50	91		669
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	4 618	7	-101	377		4 901
Realiserad värdeförändring fastigheter	96	—	—	—	—	—	—	—		96
Redovisat värde rörelsefastigheter	—	—	—	26	1 973	2 521	934	1 403		6 857
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	15 604	3 604	3 459	4 763	14 708	3 463	12 871	5 131		63 603

¹⁾ Inkluderar även rörelsefastigheters verkliga värde 9 772 MSEK.

²⁾ Inkluderar investeringar i inventarier/inredning i rörelsefastigheter 105 MSEK.

►► Not 2, forts.

KONCERNEN 2018

Rörelsesegment, MSEK	Fastighetsförvaltning ²⁾	Operatörsverksamhet ²⁾	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Summa
Intäkter Fastighetsförvaltningsverksamhet				
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	2 971	—	—	2 971
Intäkter Operatörsverksamhet	—	2 153	—	2 153
Nettoomsättning	2 971	2 153	—	5 124
Kostnader Fastighetsförvaltning	-454	—	—	-454
Kostnader Operatörsverksamhet ¹⁾	—	-1 776	—	-1 776
Bruttoresultat	2 517	377	—	2 894
Central administration	—	—	-148	-148
Finansiella intäkter	—	—	1	1
Finansiella kostnader	—	—	-804	-804
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	—	—
Resultat före värdeförändringar	2 517	377	-951	1 943
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	1 428	—	—	1 428
Fastigheter, realiserade	67	—	—	67
Derivat, orealiserade	—	—	25	25
Resultat före skatt	4 012	377	-926	3 463
Aktuell skatt	—	—	-216	-216
Uppskjuten skatt	—	—	-424	-424
Årets resultat	4 012	377	-1 566	2 823

2018

Geografisk marknad	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Irland	Övriga	Summa
Nettoomsättning									
Fastighetsförvaltning	910	229	212	294	469	46	627	184	2 971
Operatörsverksamhet	—	—	—	37	501	985	160	470	2 153
Fastigheter, marknadsvärde ³⁾	14 940	3 495	3 223	3 943	9 872	4 225	11 028	4 471	55 197
Investeringar i fastigheter ⁴⁾	199	29	53	31	69	141	66	132	720
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	7	—	1 718	—	1 725
Realiserad värdeförändring fastigheter	14	—	—	—	—	—	—	—	14
Redovisat värde rörelsefastigheter	—	—	—	26	1 492	2 444	888	959	5 809
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	20 407	2 090	2 100	3 039	7 443	3 132	10 840	3 941	52 992

¹⁾ I kostnaderna för Operatörsverksamhet ingår avskrivningar på rörelsefastigheter med 163 MSEK.

²⁾ Redovisning av förvaltningsintäkter redovisas över tid och fast ersättning erhålls i förskott. Rörig ersättning i Fastighetsförvaltning sker i samband med avräkning som görs halvårsvis eller årsvis enligt avtal. Redovisning och betalning av intäkter i Operatörsverksamhet sker i samband med leverans av tjänst och/eller produkt.

³⁾ Inkluderar även rörelsefastigheters verkliga värde 8 058 MSEK.

⁴⁾ Inkluderar investeringar i inventarier/inredning i rörelsefastigheter 65 MSEK.

NOT 3 INTÄKTER

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Hyresintäkter

Hyresintäkter från Fastighetsförvaltning redovisas linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hyresavtalen). Hyresintäkter avser lokalytor för hotellverksamheter samt till mindre del även hyresintäkter från lokalhyror.

Övriga fastighetsintäkter

Övriga fastighetsintäkter utgörs huvudsakligen av utdebiterade kostnader för värme, el och fastighetsskatt och redovisas linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hyresavtalen).

Intäkter från Operatörsverksamheten

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Vid försäljning av fastigheter där det förekommer hyresgarantier nuvärdesberäknas det sannolika utflödet av garantiutbetalningar och redovisas som avsättning.

Pandox intäkter hänför sig till segmenten Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet. Intäkter från Fastighetsförvaltningen består av hyresintäkter och en mindre del övriga fastighetsintäkter. Hyresintäkterna hänför sig till långa hyreskontrakt med välrenommerade hotelloperatörer. Hyreskontrakten är huvudsakligen kopplade till hotellets omsättning för logi, mat och dryck samt konferenser och innehåller vanligen en garanterad minimihyra, vilket ger möjlighet till såväl ökade intäkter som skydd vid nedgång. Hyresintäkter enligt avtal har omräknats till balansdagens kurs. De sammanlagda variabla intäkterna ingår med 1 257 (1 234) MSEK av de av totala hyresintäkterna om 3 017 (2 809) MSEK under 2019.

Inom segmentet Fastighetsförvaltning finns en mindre verksamhetsdel, Asset Management, där Pandox förvaltar hotellfastigheter för externa ägares räkning. De förvaltningsavtal som Pandox haft med Eiendomsspar AS avseende nio hotell i Osloregionen, har avvecklats per 31 december 2019. Ett förvaltningsavtal kvarstår.

Segmentet Operatörsverksamhet genererar intäkter från hotell som bedrivs i Pandox egen regi. Inom segmentet tillfaller hotellens intäkter såsom logiintäkter, intäkter för mat och dryck samt konferensintäkter Pandox i sin helhet. De sammanlagda intäkterna inom Operatörsverksamheten uppgår till 2 424 (2 153) MSEK. Återstående genomsnittlig hyreskontrakts längd vid räkenskapsårets slut uppgick till 15,6 (15,7) år för aktuell portfölj. Vid bokslutstillfället ser förfallostrukturen för de framtida hyresintäkterna ut som nedanstående tabell visar. Intäkterna som förfaller mer än ett år från balansdagen är framräknade utifrån utfall rörliga ersättningar 2019 och utgör således en uppskattning.

KONCERNEN
HYRESINTÄKTER, FÖRFALLOSTRUKTUR KONTRAKTERAD HYRA

MSEK	2019	2018
Hyresintäkter		
Förfaller till betalning inom ett år	3 124	2 689
Förfaller till betalning mellan 1–5 år	14 760	12 555
Förfaller till betalning senare än 5 år	31 136	26 145
Summa	49 020	41 389

Cirka två 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.

NOT 4 CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

I den centrala administrationen ingår kostnader för centrala funktioner som koncernens ledning, affärsutveckling, ekonomi, styrelse, personal, juridik, informationsteknologi, revision, bolagsadministration, investor relations, projektkostnader, kostnader för upprätthållande av börsnotering och avskrivningar på maskiner och inventarier hänförligt till den centrala administrationen.

ERSÄTTNING TILL REVISORER

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
PwC				
Revisionsuppdrag	-11,0	-8,8	-2,9	-2,2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget ¹⁾	-0,6	-1,1	-0,1	-0,9
<i>(varav till moderbolagets revisor PricewaterhouseCoopers AB)</i>	-0,1	-0,9	—	—
Skatterådgivning ¹⁾	-0,2	-0,6	—	—
<i>(varav till moderbolagets revisor PricewaterhouseCoopers AB)</i>	—	—	—	—
Övriga tjänster ¹⁾	—	-0,4	—	-0,4
<i>(varav till moderbolagets revisor PricewaterhouseCoopers AB)</i>	—	-0,4	—	—
Övriga revisorer				
Revisionsuppdrag	-0,2	—	—	—
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	—	—	—	—
Skatterådgivning	—	—	—	—
Övriga tjänster	—	—	—	—
Övriga				
Övriga tjänster	—	—	—	—
Summa	-12,0	-10,9	-3,0	-3,5

¹⁾ Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser bla revisionsrelaterad rådgivning och övriga lagstadgade yttranden.

NOT 5 KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING

KONCERNEN

MSEK	2019	2018
Driftskostnader	-41	-32
Underhållskostnader	-71	-62
Fastighetsskatt	-122	-174
Tomträttsavgäld	-4	-60
Fastighetsadministration	-118	-116
Övriga förvaltningskostnader	-9	-10
Summa	-365	-454

I driftskostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten och fastighetskötsel. Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Till följd av IFRS 16 redovisas från 2019 huvudsakligen den erlagda tomträttsavgälden som en finansiell kostnad mot att tidigare redovisats som en rörelsekostnad, se vidare not 15.

En del av driftskostnaderna och fastighetsskatten vidaredebiteras till hyresgästerna. Dessa intäkter redovisas under rubriken "Övriga fastighetsintäkter" i resultaträkningen, 113 (162) MSEK. Fastighetsadministrationen -118 (-116) MSEK utgör administrationskostnader för Fastighetsförvaltningen.

NOT 6 KOSTNADER OPERATÖRSVERKSAMHET

KONCERNEN

MSEK	2019	2018
Personalkostnader	-798	-720
Marknadsföring och försäljning	-148	-136
Reparation och underhåll	-42	-31
Fastighetsskatt	-95	-75
Övriga driftskostnader	-716	-651
Avskrivningar	-194	-163
Summa	-1 993	-1 776

I kostnader för Operatörsverksamheten ingår kostnader för personal, administration, marknadsföring, underhåll samt driftskostnader. Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Utöver det ingår även avskrivningar på rörelsefastigheterna som redovisas till bokfört värde och belastas med årliga avskrivningar. Pandox har valt att inte redovisa bolagets rörelsefastigheter till verkligt värde. Rörelsefastigheterna redovisas till anskaffningsvärde vilket löpande minskas med avskrivningar.

NOT 7 RÖRELSENS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG

KONCERNEN

MSEK	2019	2018
Personalkostnader	-939	-835
Kostnad såld vara	-148	-136
Underhåll	-113	-93
Drift och administration	-906	-842
Tomträttsavgälder	—	-60
Fastighetsskatt	-217	-249
Avskrivningar	-210	-163
Summa	-2 533	-2 378

I personalkostnader ingår lönekostnader exklusive styrelsearvoden med 936 (814) MSEK. 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.

NOT 8 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. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken att ersättningen blir lägre än förväntat och investeringsrisken, det vill säga att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna. 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.

Se vidare sidan 119 för villkor och när tillämpligt övriga redovisningsprinciper kring styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, ersättning till ledande befattningshavare samt anställningsvillkor.

Incitamentsprogram för anställda

Pandox har två Incitamentsprogram för ledande befattningshavare och nyckelpersoner:

- Incitamentsprogram 1 är ett bonusprogram som är baserat på aktiekursen under 30 dagar, mellan 15 november 2020 och 15 december 2020 på Pandox B-aktie. Incitamentsprogrammet förfaller 31 december 2020. På förfalldagen jämförs en genomsnittlig ("Förfallokurs") med en justerad antagen initial aktiekurs ("Initial Aktiekurs"). Den initiala aktiekursen justeras för en årlig avkastning samt gjorda utdelningar. Mellanskillnaden mellan Förfallokurs och Justerad Initial Aktiekurs multiplicerat med en fiktiv tilldelning av aktier per deltagare, kommer att betalas ut kontant till deltagarna. Den fiktiva tilldelningen av aktier utgår ifrån deltagarnas position i bolaget. VD har tilldelats 360 000 fiktiva aktier och övriga deltagare tillsammans 804 000 fiktiva aktier. Vid en beräkning per 31 december 2019 som baseras på Justerad Initial Aktiekurs och i det fall att den genomsnittliga Förfallokursen är 165,50 kronor eller högre så skulle full maximal ersättning

utgå. Det högsta beloppet som kan utgå till varje deltagare är begränsat till vissa nivåer, vilka varierar mellan 5 MSEK och 30 MSEK. Det maximala totalbeloppet som kan betalas ut till deltagarna är 87 MSEK, exklusive sociala avgifter.

- Incitamentsprogram 2 är ett kontinuerligt, fortlöpande, prestations- och kontantbaserat incitamentsprogram baserat på förutbestämda och mätbara finansiella och icke-finansiella kriterier.

Koncernens och moderbolagets lönekostnader och styrelsearvoden uppgår till -939,3 (-818,1) MSEK och presenteras i nedanstående tabell.

LÖNER, ARVODEN OCH FÖRMÅNER

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Styrelsens ordförande				
Christian Ringnes	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8
Övriga styrelseledamöter				
Leiv Askvig	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
Ann-Sofi Danielsson	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
Olaf Gauslå	—	-0,1	—	-0,1
Jeanette Dyhre Kvisvik	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4
Helene Sundt ¹⁾	-0,1	-0,4	-0,1	-0,4
Bengt Kjell	-0,7	-0,6	-0,7	-0,6
Jon Rasmus Aurdal	-0,5	-0,3	-0,5	-0,3
Mats Wäppling ²⁾	—	-0,1	—	-0,1
Verkställande direktören				
Grundlön	-8,0	-7,3	-8,0	-7,3
Rörlig ersättning	-4,0	-4,8	-4,0	-4,8
Incitamentsprogram	-7,2	-5,2	-7,2	-5,2
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	-15,7	-17,3	-15,7	-15,8
Rörlig ersättning	-5,0	-4,6	-5,0	-4,2
Andra ersättningar ³⁾	-6,9	-6,6	-1,0	-1,0
Incitamentsprogram	-14,0	-7,4	-13,0	-7,2
Övriga anställda				
Incitamentsprogram	-3,5	-0,9	-2,6	0,0
Summa	-768,9	-671,8	-87,8	-72,5
Avtalsenliga pensionskostnader				
Verkställande direktör	-2,8	-2,5	-2,8	-2,5
Övriga ledande befattningshavare	-7,2	-6,6	-7,2	-6,6
Övriga anställda	-20,2	-18,5	-3,6	-2,9
Summa	-30,2	-27,6	-13,6	-12,0
Sociala kostnader inkl. löneskatt				
Styrelsens ordförande	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Övriga styrelseledamöter	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6
Verkställande direktör	-6,7	-6,0	-6,7	-6,0
Övriga ledande befattningshavare, åtta personer	-12,8	-10,2	-12,6	-10,1
Övriga anställda	-120,0	-101,7	-11,0	-7,8
Summa	-140,2	-118,6	-31,0	-24,6
Summa	-939,3	-818,1	-132,4	-109,1

¹⁾ Avgick vid Årsstämman 10 april 2019.

²⁾ Avgick vid Årsstämman 9 april 2018.

³⁾ En ledande befattningshavare fakturerar sin ersättning.

►► Not 8 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 är framåtblickande och ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits 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 möjligt att erhålla flera årslöner om utväxlingen för bolagets aktieägare under samma period varit mycket god.

För verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare ska pensionsförmåner vara premiebestämda. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska kunna uppgå till högst 35 procent av den fasta årliga kontantlönen. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande.

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.

Beräffande 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 tillgodoseas.

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.

Den rörliga kontantersättningen och ersättning som utgår under eventuella kontantbaserade incitamentsprogram ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av kortsiktig rörlig kontantersättning ska dock kunna mätas under en period om ett år. De kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna för såväl kortsiktig som långsiktig rörlig kontantersättning ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling.

När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska det fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Ersättningsutskottet ansvarar för den bedömningen. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Styrelsen ska ha möjlighet att enligt lag eller avtal och med de begränsningar som må följa därav helt eller delvis återkräva rörlig ersättning som utbetalats på felaktiga grunder.

Ersättning till styrelseledamöter

Styrelseledamöters ersättning för arbete i Pandox styrelse beslutas av bolagsstämman. Styrelseledamöter har enbart rätt att erhålla sådant arvode som beslutats om av bolagsstämman. Eventuell ytterligare ersättning kan dock utgå för tjänster som styrelseledamöter tillhandahåller Pandox inom deras respektive expertisområden utanför deras uppdrag som styrelseledamöter. Sådan ersättning ska vara marknadsmässig och regleras i ett konsultavtal som godkänns av styrelsen.

Anställningsvillkor

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Upphörande av anställning

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden för verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare vara högst sex till tolv månader. Vid uppsägning från ledande befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader. Vid bolagets uppsägning av verkställande direktören utgår ett avgångsvederlag om arton månadslöner som kan reduceras till följd av andra inkomster som den verkställande direktören erhåller. I övrigt utgår inga avgångsvederlag.

Beslutsprocess, förändringar och avvikelser, etc.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott. I utskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut om förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Ersättningsutskottets ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frångående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frånga 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.

►► Not 8 forts.

Styrelse moderbolag 2019:

Christian Ringnes, styrelseordförande	Jon Rasmus Aurdal Bengt Kjell	Jeanette Dyhre Kvisvik
Leiv Askvig	Ann-Sofi Danielsson	

Ledande befattningshavare 2019:

Anders Nissen, CEO	Aldert Schaaphok	Erik Hvesser
Liia Nõu, CFO	Martin Creydt	
Lars Häggström	Anders Berg	
Jonas Törner	Karmen Bergholcs	

Styrelse och ledande befattningshavare 2019:

Antal Moderbolaget: 14, varav 4 kvinnor

Antal Koncernen: 15, varav 4 kvinnor

Medelantalet anställda under 2019 uppgick till 1 381 (1 111) personer, fördelningen på länder och kön framgår nedan.

Medelantal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Kvinnor	663	529	18	16
Män	718	582	16	15
Summa	1 381	1 111	34	31
Styrelse				
Kvinnor	2	3	2	3
Män	4	4	4	4
Summa	6	7	6	7
Ledande befattningshavare				
Kvinnor	2	2	2	2
Män	7	7	6	6
Summa	9	9	8	8
Medelantal anställda per land				
Sverige	34	31	34	31
Belgien	509	449	—	—
Tyskland	306	249	—	—
Kanada	278	301	—	—
Danmark	1	1	—	—
Finland	26	23	—	—
Norge	2	2	—	—
Nederländerna	1	—	—	—
Storbritannien	224	55	—	—
Summa	1 381	1 111	34	31

NOT 9 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. Dessa kostnader ingår i den räntekostnad som redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Derivat används i syfte att ekonomiskt säkra risker för ränteeponering som koncernen utsätts för. 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

Anticiperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter.

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter	1	1	0	0
Ränteintäkter dotterföretag	—	—	369	324
Utdelning ¹⁾	—	—	2 337	500
Realisationsresultat vid avyttring av dotterföretag ¹⁾	—	—	—	260
Övriga finansiella intäkter	—	—	338	138
Summa finansiella intäkter	1	1	3 044	1 222
Finansiella kostnader				
Räntekostnader, lån värderade till upplupet anskaffningsvärde	-527	-483	-89	-95
Räntekostnader, räntederivat värderade till verkligt värde	-238	-263	-176	-178
Räntekostnader dotterföretag	—	—	-47	-36
Övriga finansiella kostnader	-101	-58	-19	-153
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-81	—	—	—
Summa finansiella kostnader	-947	-804	-331	-462

¹⁾ Ingår i posten Resultat från andelar i koncernföretag i resultaträkningen.

NOT 10 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2019	31 dec 2018
Kapitalförsäkring	21	17	21	17
Förskottsbetald ersättning för markutnyttjande	5	5	—	—
Övriga långfristiga fordringar	8	9	—	—
Summa	34	31	21	17

NOT 11 SKATT

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

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 beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat såsom vid sk tillgångsförvärv. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baseras sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatte-regler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av andelar i dotterföretag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt utan fastighetens värde minskas med det belopp som, vid förvärvstillfället, avser avdrag hänförligt till uppskjuten skatt på tillgången. På värdeförändringar under året hänförliga till förvaltningsfastigheter redovisas dock 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 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

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt ¹⁾	-122	-216	0	0
Uppskjuten skatt	-672	-424	14	6
Summa	-794	-640	14	6

¹⁾ Minskningen av aktuell skatt beror till övervägande del på ett positivt förhandsbesked i Finland avseende möjligheten att genom koncernbidrag nyttja tidigare års skattemässiga underskott samt upplösning av en tidigare skattereserv med anledning av omstruktureringen av Jurys Inn-portföljen.

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Skatt				
Redovisat resultat före skatt	3 494	3 464	2 299	728
Inkomstskatt beräkning enligt gällande skattesats	-748	-762	-492	-160
Skatt hänförlig till tidigare år	20	4	—	—
Ej skattepliktiga intäkter	563	139	501	167
Fördelning av räntenetto	—	—	9	—
Ej avdragsgilla kostnader	-341	-117	-3	-1
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	61	21	—	—
Underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-53	-37	—	—
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	13	65	—	4
Justering av temporära skillnader ¹⁾	-333	-2	—	3
Förändrad skattesats ²⁾	109	100	-1	-7
Effekt skatt utländska bolag	-85	-51	—	—
Årets skatt enligt resultaträkningen	-794	-640	14	6

¹⁾ En översyn av koncernens temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter har medfört en justerad ingående balans och en högre uppskjuten skatteskuld i koncernredovisningen.

²⁾ Fr o m 1 januari 2019 är skattesatsen i Sverige 21,4% för företag med räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 eller senare. Skattesatsen sänks till 20,6% för räkenskapsår som börjar 1 januari 2021 eller senare. I Belgien sänks skattesatsen till 25% från 1 januari 2020 och i Storbritannien sänks skattesatsen till 17% från 1 april 2020.

KONCERNEN UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2019	31 dec 2018
Ingående balans underskottsavdrag	320	484	25	37
Justerad ingående balans	51	—	—	—
Tillkommande underskottsavdrag	11	11	1	0
Utnyttjade underskottsavdrag	-208	-210	—	-15
Omklassificering	—	64	—	4
Förändrad skattesats	2	-21	—	-1
Omräkningsdifferens på utländska underskott	3	-8	—	—
Utgående balans	179	320	26	25
Ingående balans räntederivat	118	129	92	79
Årets förändring	7	-11	13	13
Förändrad skattesats	-1	—	—	—
Omräkningsdifferens	0	—	—	—
Utgående balans	124	118	105	92
Ingående balans övriga temporära skillnader	27	—	4	—
Justerad ingående balans	2	—	—	—
Årets förändring	50	27	1	4
Omräkningsdifferens	1	—	—	—
Utgående balans	80	27	5	4
Utgående balans skattefordringar	383	465	136	121

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott beräknas uppgå till 2 053 (3 170) MSEK den 31 december 2019. Förändringen jämfört med föregående år beror huvudsakligen på nyttjande av underskottsavdrag i Sverige. Uppskjuten skattefordran har beräknats på 769 (1 554) MSEK av underskotten. Uppskjuten skattefordran har inte redovisats på skattemässiga underskott där avräkning mot framtida beskattningsbara vinster är att anses vara osäker.

Årets förändring av uppskjuten skattefordran har redovisats över resultaträkningen förutom omräkningsdifferens på utländska underskott.

►► Not 11 forts.

KONCERNEN UPPSKJUTEN SKATTESKULD

MSEK	Förvaltningsfastigheter	Rörelsefastigheter	Obeskattade reserver	Övriga temporära skillnader	Summa
Ingående balans 1 jan 2018	2 775	251	—	—	3 026
Förändring redovisad i resultaträkningen	365	1	38	—	404
Försäljning	-35	—	—	—	-35
Omklassificering	23	-23	—	—	—
Förändring redovisad via totalresultatet	35	—	—	—	35
Utgående balans 31 dec 2018	3 163	229	38	—	3 430
Ingående balans 1 jan 2019	3 163	229	38	—	3 430
Justerad ingående balans	162	177	—	48	387
Förändring redovisad i resultaträkningen	703	16	6	13	738
Försäljning	-5	—	—	—	-5
Förvärv	—	-2	—	—	-2
Valutaomräkning	9	-5	0	0	4
Utgående balans 31 dec 2019	4 032	415	44	61	4 552

Uppskjuten skatteskuld avseende Förvaltningsfastigheter avser temporära skillnader mellan verkligt värde och justerat skattemässigt värde. Justeringsbeloppet utgörs av skillnaden mellan fastighetens redovisade anskaffningsvärde vid förvärvstidpunkten, efter avdrag för skatterabatt, och fastighetens skattemässiga värde vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatteskuld avseende Rörelsefastigheter avser temporära skillnader mellan anskaffningsvärde och skattemässigt värde på fastigheterna. En översyn av koncernens temporära skillnader kopplat till förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter har medfört en justerad ingående balans och en högre uppskjuten skatteskuld i koncernredovisningen.

Skatt som redovisats i övrig totalresultat

Under året har skatt om 0 (-25) MSEK redovisats i övrigt totalresultat hänförligt till omvärdering av rörelsefastigheter till verkligt värde i samband med omklassificering till förvaltningsfastigheter.

NOT 12 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. 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 i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter.

Verkliga värden baseras på marknadsvärden och representerar det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Tillämpad värderingsmetod utgör en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Värderingsmodellen utgörs av en kassaflödesmodell med diskontering av de framtida kassaflöden som förvaltningsfastigheterna förväntas generera. Utöver de interna värderingarna externvärderas samtliga förvaltningsfastigheter årligen. En fördjupad besiktning ska utföras minst vart tredje år eller om fastigheten genomgått stora förändringar. Beskrivning av tillämpade värderingsmetoder, betydande indata i värdebedömningarna samt vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell för fastighetsbeståndet framgår av not 12.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste kvartalsrapporten fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade investeringsutgifter. Rörelsefastigheter som omklassificeras till förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde vid omklassificeringstidpunkten.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen från säljaren.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna 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. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt orealiserade värdeförändringar på derivat

Orealiserade och realiserade förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter respektive orealiserade värdeförändringar på räntederivat redovisas i resultatet i särskilda poster efter de finansiella posterna under rubriken "Värdeförändringar".

! VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Pandex redovisar sina förvaltningsfastigheter enligt verkligt värdemetoden. Vid sjunkande marknadsvärde kommer bolagets balans- och resultaträkning att påverkas negativt. Detta kan inträffa till följd av bland annat en försvagad konjunktur, stigande räntor, ökade driftskostnader samt andra fastighets-specifika händelser. Pandex internvärderar samtliga förvaltningsfastigheter och redovisar fastighetsbeståndet till verkligt värde. Utöver detta värderas alla förvaltningsfastigheter av professionella, externa och från Pandex oberoende fastighetsvärderare vars antaganden och värden utgör en viktig del i bedömningen av de interna värderingarna. För att säkerställa de interna värderingarna så värderas årligen samtliga förvaltningsfastigheter av de externa värderarna. De externa värderarna gör också en fördjupad besiktning minst vart tredje år eller i samband med att större förändringar skett i förvaltningsfastigheten.

För rörelsefastigheter, det vill säga fastigheter där Pandex även verkar som hotelloperatör, se not 14. Av nedanstående tabell framgår förändringen av förvaltningsfastigheternas verkliga värde:

KONCERNEN MSEK	31 dec 2019	31 dec 2018
Ingående balans	47 139	42 548
Förvärv (anskaffningsvärde) ¹⁾	4 020	1 215
Investeringar i befintlig portfölj	412	434
Avyttringar ²⁾	-480	-286
Omklassificeringar till/från rörelsefastigheter ³⁾	—	621
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar i totalresultatet	—	117
Värdeförändring orealiserad	1 389	1 429
Värdeförändring realiserad	96	14
Valutakursförändring	1 121	1 048
Utgående balans	53 697	47 139

¹⁾ Avser förvärv tio hotellfastigheter i Tyskland samt justering av tidigare förvärven Midland Manchester och Jurys Inn-portföljen

²⁾ Avser avyttring Hotell Hasselbacken

³⁾ Avser främst omklassificering av två hotellfastigheter till Fastighetsförvaltning

Realiserade och orealiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på respektive rad.

►► Not 12 forts.

Förändring per geografisk marknad framgår av nedanstående tabeller:

PER GEOGRAFISK MARKNAD 31 DECEMBER 2019

MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	GB & IRL	Övriga	Summa
Ingående balans	14 940	3 495	3 223	3 922	7 392	846	10 138	3 181	47 139
Förvärv	—	—	—	—	4 088	—	-68	—	4 020
Investeringar i befintlig portfölj	155	25	59	79	14	4	20	56	412
Avyttringar	-480	—	—	—	—	—	—	—	-480
Omklassificeringar till/från rörelsefastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar i totalresultatet	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Värdoförändring orealiserad	229	18	68	-27	478	57	354	212	1 389
Värdoförändring realiserad	96	—	—	—	—	—	—	—	96
Valutakursförändring	—	53	105	60	132	13	683	75	1 121
Utgående balans	14 940	3 591	3 455	4 034	12 104	920	11 127	3 524	53 697

PER GEOGRAFISK MARKNAD 31 DECEMBER 2018

MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	GB & IRL	Övriga	Summa
Ingående balans	14 539	3 345	3 038	3 533	6 661	0	8 460	2 971	42 548
Förvärv	—	—	—	—	8	—	1 207	—	1 215
Investeringar i befintlig portfölj	199	29	53	30	6	12	66	39	434
Avyttringar	-286	—	—	—	—	—	—	—	-286
Omklassificeringar till/från rörelsefastigheter	—	—	—	—	-36	657	—	—	621
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar i totalresultatet	—	—	—	—	—	117	—	—	117
Värdoförändring orealiserad	475	-13	61	207	465	27	190	16	1 428
Värdoförändring realiserad	14	—	—	—	—	—	—	—	14
Valutakursförändring	—	134	71	153	288	33	215	154	1 048
Utgående balans	14 940	3 495	3 223	3 922	7 392	846	10 138	3 181	47 139

Värderingsmetod

Pandox marknadsvärderar samtliga förvaltningsfastigheter kvartalsvis och redovisar fastighetsbeståndet till verkligt värde. I syfte att säkerställa de interna värderingarna genomförs årliga externa värderingar av samtliga förvaltningsfastigheter av oberoende fastighetsvärderare vars antaganden och värden utgör en viktig referens för Pandox i bedömningen av förvaltningsfastigheternas verkliga värden. De externa värderarna gör en fördjupad besiktning av varje objekt minst vart tredje år eller i samband med att större förändringar skett i en enskild förvaltningsfastighet. Värderingsmodellen utgörs av en vedertagen och beprövad kassaflödesmodell med diskontering av de framtida kassaflöden som hotellfastigheten förväntas generera. Utgångspunkten i värderingen ligger i respektive hotellfastighets affärsplan vilken uppdateras minst två gånger årligen och där hänsyn bland annat tas till utveckling i underliggande operatörsverksamhet, marknadsutveckling, avtalsituation, drifts- och underhållsfrågor och investeringar i syfte att långsiktigt maximera hotellfastighetens kassaflöde och avkastning. Vid värderingen av hotellfastigheterna ingår en förväntad tomrättsavgäld i beräkningen. Värderingsmodellen beräknar nuvärdet av förvaltningsfastigheternas driftsnetton, hyresinbetalningar minus utbetalningar avseende drift, underhåll, fastighetsskatt, övriga fastighetskostnader och i förekommande fall tomrättsavgäld under 10 år minskat med beslutade och återstående investeringar under samma period. Restvärdet i slutet av år 10 utgörs av driftnettot dividerat med en direktavkastning som nuvärdesberäknas. Vid beräkning av restvärdet har ett marknadsmässigt direktavkastningskrav tillämpats.

Vid bedömning av hyresinbetalningarna och hotellfastigheternas framtida intjäningsförmåga beräknas de underliggande intäkterna i operatörens (hyresgästens) verksamhet med beaktande och analys av bland annat utbud och efterfrågan, marknadsandelar, segment och snittpriser. Utifrån analysen skattas operatörens intäkter per avdelning och den omsättningsbaserade hyran appliceras enligt avtal för att på så sätt beräkna total hotellhyra. I de fall den beräknade omsättningshyran understiger avtalad garantinivå används garantihyresnivån som inbetalning. I vissa fall kan en hotellfastighet innehålla andra hyresgäster (exempelvis kontor, garage, butiker, mobilmaster) vilka beräknas utifrån rådande hyresavtal. Flertalet hyresgäster betalar tillägg för exempelvis fastighetsskatt och energi vilka beräknas i enlighet med rådande hyresavtal. Med fastighetsutbetalningar avses drift, underhåll, fastighetsskatt, övriga fastighetskostnader och i förekommande fall tomrättsavgäld.

De direktavkastningskrav som tillämpas i kalkylerna tar sin utgångspunkt i marknadens direktavkastningskrav som i mån av tillgång härletts ur försäljningar av jämförbara hotellfastigheter. I brist på sådan information används en kombination av Pandox erfarenhet av hotellfastighetstransaktioner samt ortsprismetoden. Andra viktiga faktorer omfattar bland annat fastighetens skick, läge och utvecklingsmöjligheter. Obebyggd mark och byggrätter är av mindre omfattning i Pandox och uppgår till ett oväsentligt värde. Värdering sker utifrån nivå 3 i verkligt värdehierarkin för samtliga förvaltningsfastigheter.

►► Not 12 forts.

KALKYLANTAGANDEN PER GEOGRAFISKT OMRÅDE 2019

	Verkligt värde, MSEK	Direktavkastningskrav		Diskonteringsränta	
		Intervall, %	Snitt, %	Intervall, %	Snitt, %
Sverige	14 940	4,2–6,6	5,2	6,2–8,6	7,2
–varav Stockholm	5 825	4,2–5,8	4,9	6,2–7,8	6,9
–varav Göteborg	2 920	4,3–6,1	4,7	6,3–8,1	6,7
–varav Malmö	1 360	4,9–6,0	5,2	6,9–8,0	7,2
–varav Övriga Sverige	4 835	5,4–6,6	5,8	7,4–8,6	7,8
Danmark	3 591	4,8–6,2	5,3	6,8–8,2	7,3
Norge	3 455	4,3–8,3	5,7	6,3–10,3	7,7
Finland	4 034	4,4–8,0	5,5	6,2–9,8	7,3
Tyskland	12 104	4,6–6,6	5,4	6,6–8,6	7,4
Belgien	920	6,0–6,1	6,0	8,0–8,1	8,0
Storbritannien, Irland	11 127	4,9–6,7	5,6	6,9–8,7	7,6
Övriga	3 526	5,0–6,1	5,5	6,8–7,9	7,3
Summa	53 697	4,2–8,3	5,4	6,2–10,3	7,4

KALKYLANTAGANDEN PER GEOGRAFISKT OMRÅDE 2018

	Verkligt värde, MSEK	Direktavkastningskrav		Diskonteringsränta	
		Intervall, %	Snitt, %	Intervall, %	Snitt, %
Sverige	14 940	4,4–6,9	5,3	6,4–8,9	7,3
–varav Stockholm	6 169	4,4–6,0	5,0	6,4–8,0	7,0
–varav Göteborg	2 815	4,4–6,2	4,8	6,4–8,2	6,8
–varav Malmö	1 377	5,0–6,1	5,3	7,0–8,1	7,3
–varav Övriga Sverige	4 579	5,5–6,9	6,0	7,5–8,9	8,0
Danmark	3 495	4,8–6,4	5,4	6,8–8,4	7,4
Norge	3 223	4,4–8,0	5,7	6,4–10,0	7,7
Finland	3 922	4,5–8,0	5,5	6,3–9,8	7,3
Tyskland	7 394	5,3–6,6	5,7	7,3–8,6	7,7
Belgien	846	6,2–6,4	6,3	8,2–8,4	8,3
Storbritannien, Irland	10 138	4,9–6,7	5,6	6,9–8,7	7,6
Övriga	3 181	5,3–6,0	5,6	7,1–7,8	7,4
Summa	47 139	4,4–8,0	5,5	6,3–10,0	7,5

Nedanstående känslighetsanalys visar hur förändringar i en parameter isolerat påverkar värdet.

KÄNSLIGHETSANALYS VERKLIGT VÄRDE

	Förändring	Värdeeffekt 2019, MSEK	Värdeeffekt 2018, MSEK
Direktavkastningskrav	+/-0,5pp	-4 544/+5 470	-3 918/+4 700
Valutakursförändring	+/-1%	+/-388	+/-322
Hysesintäkter	+/-1%	+/-602	+/-520
Diskonteringsränta	+/-0,5pp	-3 408/+ 3 903	-2 952/+3 375
Driftnetto	+/-1%	+/-535	+/-454

Väsentliga åtaganden

Vid utgången av 2019 uppgick beslutade investeringar för framtida projekt till motsvarande cirka 1 410 MSEK, varav större projekt utgörs av Crowne Plaza Brussels Le Palace, Scandic Luleå, Hotel Berlin Berlin, Airport Bonus Inn Vantaa, Hotel Pullman Stuttgart Fontana, Dorint Parkhotel Bad Neuenahr, Jurys Inn Oxford, Jurys Inn Inverness, The Midland Manchester, Quality Park Södertälje, Hilton Garden Inn Heathrow Airport, NH Brussels Bloom samt investeringsprogrammet för gröna investeringar.

Specifikation av fastighetsintäkter och relaterade kostnader

MSEK	2019	2018
Hysesintäkter/övriga fastighetsintäkter	3 129	2 971
– varav garantihyror	1 760	1 575
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld) ¹⁾	-238	-324

¹⁾ Exklusive fastighetsadministration och försäkringskostnader.

NOT 13 INVENTARIER/INREDNING

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. 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

Materiella 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.

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2019	31 dec 2018
Ingående anskaffningsvärden	1 090	1 015	4	4
Omklassificering ¹⁾	-65	-134	—	—
Förvärv	75	64	—	—
Investeringar	109	65	4	—
Omföring från pågående arbete	12	69	—	—
Försäljningar/utrangeringar	-89	-24	—	—
Omräkningsdifferenser	36	35	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 168	1 090	8	4
Ingående avskrivningar	-606	-592	-3	-3
Omklassificering ¹⁾	65	59	—	—
Årets avskrivningar	-88	-77	-1	0
Försäljningar/utrangeringar	32	24	—	—
Omräkningsdifferenser	-17	-20	—	—
Utgående ackumulerade avskrivningar	-614	-606	-4	-3
Planenligt restvärde	554	484	4	1

¹⁾ Omklassificering från inventarier till byggnad — (-14) MSEK. Övrig omklassificering, — (-61) MSEK avser flytt från rörelsefastighet till förvaltningsfastighet.

NOT 14 RÖRELSEFASTIGHETER

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

De fastigheter som används i Operatörsverksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

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. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperioder varierar.

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, uttrangeras 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	25 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.

Rörelsefastigheter som omklassificeras till förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde vid omklassificeringstidpunkten. Skillnaden mellan verkligt värde och redovisat värde vid omklassificeringstidpunkten bokas mot omvärderingsreserv via Övrigt totalresultat efter avdrag för uppskjuten skatt.

KONCERNEN MSEK	31 dec 2019	31 dec 2018
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	5 369	5 302
Omklassificering	–97	–733
Förvärv	780	446
Investeringar	70	63
Försäljningar/Utrangeringar	–33	—
Omföring från pågående ny-/ombyggnation	17	118
Omräkningsdifferens	181	173
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 287	5 369
Ingående avskrivningar	–844	–890
Omklassificering	37	165
Försäljningar/Utrangeringar	16	—
Årets avskrivningar	–101	–86
Omräkningsdifferens	–22	–33
Utgående ackumulerade avskrivningar	–914	–844
Planenligt restvärde byggnader	5 373	4 525
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	783	787
Omklassificering	—	–33
Förvärv	62	—
Omräkningsdifferens	18	29
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	863	783
Totalt utgående planenligt restvärde	6 236	5 308
Pågående arbete rörelsefastighet		
Ingående anskaffningsvärden	18	47
Omklassificering	—	0
Investeringar	82	157
Omföring från pågående ny-/ombyggnation	–29	–188
Omräkningsdifferens	0	2
Utgående anskaffningsvärden pågående arbete	71	18
Summa rörelsefastigheter	6 307	5 326

Det verkliga värdet (marknadsvärdet) på rörelsefastigheterna överstiger anskaffningsvärdet och framgår nedan. För verkligt värde värderingsmetod se not 12.

MSEK	31 dec 2019	31 dec 2018
Marknadsvärde rörelsefastigheter (inkl. inventarier/inredning)	9 772	8 058

NOT 15 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNG, LEASINGSKULD SAMT ÖVERGÅNG TILL IFRS 16

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Pandox har vid standardens ikraftträdande valt att tillämpa den förenklade övergångsmetoden vilket innebär att jämförande information i tidigare perioder inte omräknats. Pandox har valt att tillämpa lätttnadsreglerna 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. Redovisning baseras på synsättet att leasetagaren har en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet.

Pandox har valt att i samband med övergången till IFRS 16 inkludera tre nya balansposter i balansräkningen: nyttjanderättstillgång samt långfristig leasingskuld och kortfristig leasingskuld. I resultaträkningen redovisas den finansiella komponenten i finansnettot på en ny rad "Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar".

För tomträttsavgälden har den implicita räntan utifrån avtal använts och för övriga nyttjanderättstillgångar har marginallåneräntan använts. Räntespännat är mellan 1,29 procent till 4,45 procent.

I Sverige infördes tomträtter och kvarstår som ett komplement till äganderätten till en fastighet. Det är bara stat och kommun i Sverige som får upplåta en tomträtt. Innehavaren av en tomträtt 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 i Sverige redovisas, enligt IFRS 16, som en evig nyttjanderättstillgång och leasingskuld i balansräkningen. Den erlagda tomträttsavgälden redovisas till fullo som en finansiell kostnad mot att tidigare ha redovisats som en rörelsekostnad. Pandox har tomträtts- eller andra hyresavtal för mark i andra länder än Sverige. Dessa avtal är strukturerade på olika sätt, men förlängs vanligtvis. Andra klausuler finns att säkerställa att marken kan användas efter hyrestiden eller att ersättning utgår för den hotellbyggnad som är uppförd på marken i fråga. Pandox erfarenhet är att dessa avtal förlängs och utifrån det bedöms att dessa avtal hanteras på samma sätt som svenska tomträtter.

Pandox har hyresåtaganden för tomträtter eller annan hyrd mark, lokaler och fordon. Totalt uppgår dessa odiskonterade åtaganden till 2 894 MSEK utifrån nu gällande avtal. Av dessa åtaganden avser 2 747 MSEK hyra av mark (tomträtter eller annan hyrd mark).

Lokaler (främst Pandox AB:s lokaler och några våningsplan som hyrs i The Hotel Brussels) och fordon (tjänstebilar) 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.

Redovisningsprinciper 2018

Kostnader avseende operationella leasingavtal redovisas i årets resultat linjärt över leasingperioden. De operationella leasingavtalen avser huvudsakligen tomträttsavgälder. Pandox leasingavtal avser även tjänstebilar, kontorsmaskiner samt kontors- och lokalhyror. Dessa är per definition finansiella leasingavtal, men då dessa inte bedömts väsentliga redovisas de som operationella. I koncernen ingår således inga finansiella leasingavtal.

Övergångseffekter

Pandox tillämpar IFRS 16 från 1 januari 2019 med prospektiv tillämpning. Övergången får de effekter i balansräkningen per den 1 januari 2019 som beskrivs i årsredovisningen 2018 not 30 sidan 147. Nyttjanderätter uppgår till 2 490 MSEK och summa leasingskulder uppgår till 2 490 MSEK per den 1 januari 2019. Vid en jämförelse med presenterad operationell leasing i årsredovisningen 2018 not 8 sidan 129 är skillnaden -168 MSEK och hänförs främst till diskontering av åtaganden. Totalt uppgick summan av operationella leasingavtal som efter balansdagen förföll till betalning till 2 658 MSEK för 2018.

Förutom ovanstående effekter av övergången till IFRS 16 påverkar införandet nyckeltal, se definitioner nyckeltal sidan 160. Definitionerna av räntebärande nettoskuld och cash earnings har från 1 januari 2019 förtydligats för jämförbarhet med tidigare perioder.

På nästa sida presenteras effekterna av den nya standarden IFRS 16.

►► Not 15, forts.

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

MSEK	Tomträtter	Lokaler	Fordon	Övrigt	Summa
Ingående balans	2 352	127	5	6	2 490
Nya avtal/investeringar	397	26	3	1	427
Avyttringar och utrangeringar	-62	0	0	-1	-63
Avskrivningar	—	-17	-3	-2	-22
Valutakursdifferenser	60	2	0	0	62
Utgående bokfört värde	2 747	138	5	4	2 894

LEASINGSKULDER

MSEK	31 Dec 2019	31 Dec 2018
Kortfristiga	30	—
Långfristiga	2 864	—
Summa leasingskulder	2 894	—

REDOVISADE BELOPP I RESULTATRÄKNINGEN

	2019	2018
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar ¹⁾	-81	—
Avskrivningar avseende nyttjanderättstillgångar – inom kostnader operatörsverksamhet samt central administration	-22	—

¹⁾ Varav erlagd tomträttsavgäld uppgår till 78 MSEK.

LÖPTIDANALYS EJ DISKONTERADE LEASINGSKULDER

	Förväntas att regleras inom					Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde leasingskulder
	Mindre än 6 månader	Mellan 6 och 12 månader	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år		
Leasingskulder	13	17	27	32	2 806	2 895	2 894

Effekterna av den nya standarden redovisas i tabellerna nedan och presenteras såsom om IAS 17 hade tillämpats för 2019.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

MSEK	2019	Exkl IFRS 16 Omräknad 2019	Effekt IFRS 16
Nettoomsättning	5 553	5 553	—
Kostnader	-2 358	-2 436	78
Bruttoresultat	3 195	3 117	78
Central administration	-175	-178	3
Finansiella intäkter / kostnader	-946	-865	-81
Resultat före värdeförändringar	2 074	2 074	0
Värdeförändringar	1 420	1 420	—
Resultat före skatt	3 494	3 494	0
Aktuell skatt	-794	-794	—
Periodens resultat	2 700	2 700	0
Periodens övrigt totalresultat	46	46	—
Periodens totalresultat	2 746	2 746	0

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

MSEK	31 dec 2019	Exkl IFRS 16 Omräknad 31 dec 2019	Effekt IFRS 16
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	63 986	61 092	2 894
Omsättningstillgångar	1 657	1 657	—
Summa tillgångar	65 643	62 749	2 894
EGET KAPITAL			
Eget kapital	26 506	26 506	0
SKULDER			
Långfristiga skulder	31 756	28 892	2 864
Kortfristiga skulder	7 381	7 351	30
Summa eget kapital och skulder	65 643	62 749	2 894

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

MSEK	2019	Exkl IFRS 16 Omräknad 2019	Effekt IFRS 16
Driftnetto			
Fastighetsförvaltning	2 764	2 706	58
Operatörsverksamhet	625	599	26
EBITDA ¹⁾	3 215	3 128	87

¹⁾ Inklusive central administration.

NOT 16 KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar består till uteslutande del av hyresfordringar avseende hotellverksamheten. Hyresförluster är till belopp ej materiella. Reserveringar för osäkra kundfordringar sker individuellt, det vill säga varje enskilt kundsaldo analyseras i reskontran. Risken att påverka koncernens finansiella resultat och ställning bedöms som liten.

KONCERNEN MSEK	31 dec 2019	31 dec 2018
Hyres- och kundfordringar	367	326
Osäkra hyres- och kundfordringar	—	—
Utgående balans	367	326

NOT 17 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.

Utbetalning av kapital till ägarna*Utdelning*

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

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.

I syfte att skapa jämförbara resultat per aktie över tid har genomsnittligt antal utestående aktier och resultat per aktie justerats för split 2015, som om split varit genomförd innan ingången av de historiska perioderna.

Poster i eget kapital*Aktiekapital*

Aktiekapitalet består av 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-Aktier, sammanlagt 183 849 999 (167 499 999) aktier med ett kvotvärde om 2,5 SEK per aktie, till ett sammanlagt värde av 460 MSEK. Se vidare information på sidan 30 under avsnitt "Pandox och kapitalmarknaden".

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital består av kapital som är tillskjutet av Pandox AB:s ägare i form av nyemission och aktieägartillskott.

Omräkningsreserv

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

Omvärderingsreserv

Omvärderingsreserven innehåller verkligt värde förändringar som uppstår vid omklassificering av hotellfastigheter mellan Pandox två affärssegment, Operatörsverksamhet och Fastighetsförvaltning.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

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

Innehav utan bestämmande inflytande

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

Utdelning

Årets föreslagna utdelning till aktieägare uppgår till 662 MSEK vilket motsvarar en utdelning om 3,60 SEK per aktie. Under 2019 har den föreslagna utdelningen för räkenskapsåret 2018 om 787 MSEK reglerats.

Data per aktie

Genomsnittligt antal aktier för beräkning av resultat per aktie och totalresultat per aktie har justerats för nyemission i november 2019 och uppgår till 170 053 287. Årets resultat efter skatt per aktie uppgår till 15,91 SEK, (2 705 897 000/170 053 287).

NOT 18 FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

Pandox är genom sin verksamhet exponerad mot olika typer av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat- och balansräkning samt kassaflöde. Pandox är främst exponerad mot finansiella risker såsom ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, valutarisk och kreditrisk.

Pandox finanspolicy fungerar som ett övergripande ramverk för hantering av finansiella risker i koncernen med syfte att ange riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Pandox koncernen skall bedrivas, definiera finansiella risker och hur dessa skall begränsas, fastställa ansvarsfördelning och administrativa regler samt fungera som vägledning i det dagliga arbetet för CFO och Treasury. Finanspolicyn utvärderas och fastställs av styrelse på årsbasis samt revideras vid behov.

Låneavtalen med kreditinstituten är ofta villkorade av att koncernen och dotterbolagen uppfyller vissa på förhand fastställda nyckeltal och villkor. Utöver detta finns det vissa särskilda förebehåll och begränsningar i låneavtalen avseende ytterligare skuldsättning, garantiåtaganden och pantsättningar, väsentlig ändring av verksamheten samt förvärv och avyttringar, med mera. Vid årets utgång var nyckeltalen och villkoren med god marginal uppfyllda.

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Säkring av nettoinvestering

Säkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet under IFRS 9. Säkringsrelationen löper under ett kvartal där den säkrade posten och säkringsinstrumentet identifieras och kopplas vid starten av kvartalet. Säkrad risk rör 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 hänförligt till säkringsrelationen ska omklassificeras via övrigt totalresultat till resultaträkningen när Pandox helt eller delvis avyttrar dotterbolag.

Nettoinvesteringssäkring i utländsk verksamhet

Pandox bedriver verksamhet utomlands och blir i koncernredovisningen exponerad mot omräkningsrisk av nettotillgångar i utländsk valuta när den utländska rapporterade enheten inte har samma funktionella valuta, SEK, som Pandoxkoncernen. Pandox:s finanspolicy anger att beslut om säkring av valutarisk från omräkning tas inför förvärv och avyttringar. Pandox ska företrädesvis uppta externa lån i samma lokala valuta. Därmed minskas omräkningsexponeringen då nettotillgången i utländsk valuta minskar. Pandox har som mål att minska valutaexponeringen. Säkringens effektivitet kommer att bedömas löpande och som minimum vid varje rapporttillfälle eller vid en väsentlig förändring i omständigheterna som påverkar säkringsens effektivitet. Mätning av effektivitet sker utifrån en kvalitativ bedömning av olika kritiska villkor. Den effektiva delen av valutaomvärderingen på säkringsinstrumentet redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital. Den ineffektiva delen redovisas i finansnettot i resultaträkningen.

Derivat och ränterisk

Redovisning av ränterisk sker med uppdelning av räntekostnader respektive värdeförändringar på separata rader. För ekonomisk säkring av prognostiserade ränteflöden från upplåning till rörlig ränta används ränteswappar där företaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Ränteswappar värderas till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswappar redovisas i resultatet efter de finansiella posterna på raden för värdeförändringar derivat.

►► Not 18, forts.

Räntebärande skulder och krediter

Per den 31 december 2019 uppgick krediter till 33 407 MSEK. Outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter uppgick till 3 583 MSEK.

Pandox har under 2019 upprättat ett svenskt företagscertifikatprogram med ett rambelopp om totalt 3 000 MSEK. Programmets syfte är att sänka finansieringskostnaderna samt därutöver diversifiera finansieringsstrukturen. Emitterade företagscertifikat backas till fullo upp av existerande långfristiga ej utnyttjade kreditfaciliteter. Vid utgången av året uppgick den totala emitterade volymen av företagscertifikat till 645 MSEK samt 100 MEUR.

SKULDÖVERSIKT OCH OUTNYTTJADE KREDITER 31 DECEMBER 2019

MSEK	Förfallodag	Räntebas	Total kredit	Utnyttjat belopp	Outnyttjat belopp
Banklån	0–7 år	Rörlig	26 825	26 452	373
Revolverande kreditfaciliteter	0–5 år	Rörlig	6 582	1 684	4 898
Företagscertifikat	0–1 år	Fast	—	1 688	–1 688
Summa kreditfaciliteter			33 407	29 824	3 583

Ränterisk

Ränterisk är risken för att det verkliga värdet och framtida kassaflöden påverkas till följd av förändringar i marknadsräntor. Ränterisk påverkar dels genom löpande räntekostnader för lån och derivatinstrument, dels genom marknadsvärdesförändringar i derivatinstrument. Ränteriskstrategin utgörs av en kombination av kort och lång räntebindningstid där primärt ränteswappar används för att åstadkomma önskad räntebindningstid. Ränteriskstrategin tar hänsyn till bolagets aggregerade tillgångar och skulder inklusive derivat. Ränteriskstrategin uttrycks som en normportfölj som definierar risklimiten och maximalt avvikelsemandat för respektive löptidsgruppering.

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

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Genomsnittlig räntebindningstid, år	Genomsnittlig ränta, %	Kapitalbindning, år
2019	3,8	2,6	3,3
2018	3,0	2,6	3,1

FÖRFALLOSTRUKTUR AVSEENDE RÄNTEBINDNING 31 DECEMBER 2019

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		
	Belopp ¹⁾	Andel, %	Volym	Andel, %	Genomsnittsränta derivat %
0–2 år	14 361	48	5 627	26,7	1,7
2–4 år	4 137	14	4 137	19,6	1,2
4–6 år	430	1	430	2,0	0,0
6–8 år	4 642	16	4 329	20,5	0,5
8–10 år	5 732	19	6 305	29,9	0,8
>10 år	522	2	261	1,2	0,0
Summa	29 824	100%	21 091	100	1,0

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

FÖRFALLOSTRUKTUR AVSEENDE RÄNTEBINDNING 31 DECEMBER 2018

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		
	Belopp ¹⁾	Andel, %	Volym	Andel, %	Genomsnittsränta derivat %
0–2 år	15 293	54	4 019	24	6,4
2–4 år	5 256	19	5 256	31	2,2
4–6 år	1 481	5	1 481	9	1,6
6–8 år	1 233	4	1 233	7	0,3
8–10 år	4 831	17	4 831	29	4,4
Summa	28 095	100%	16 820	100	1,5

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

KÄNSLIGHETSANALYS AVSEENDE RÄNTEFÖRÄNDRINGAR FÖR 2019 RESPEKTIVE 2018

Nedanstående tabell visar förändringen i olika scenarier.

	2019		2018	
	Förändring	Resultateffekt, MSEK	Förändring	Resultateffekt, MSEK
Räntekostnader vid förändrat ränteläge med nuvarande räntebindning	+/-1%	-/+83	+/-1%	-/+102
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå	+/-1%	-/+298	+/-1%	-/+281
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1%	-/+1 092	+/-1%	-/+801

Ovanstående är resultateffekten vid specifika ränteförändringar som leder till motsvarande effekt, justerat för skatt (cirka 21 procent), på eget kapital.

Effekten på eget kapital är densamma som på resultatet. Om den rörliga marknadsräntan avviker från den i derivatet gällande fasta räntan uppstår ett över- eller undervärde av det finansiella instrumentet. Derivatet redovisas löpande till verkligt värde i Rapport över finansiell ställning och värdeförändringen, som inte är kassaflödespåverkande, redovisas i årets resultat.

►► Not 18, forts.

Valutarisk

Valutarisk är risken att det verkliga värdet eller framtida kassaflöden påverkas till följd av förändringar i valutakurser. Pandox minskar företrädesvis valutaexponeringen i utländska investeringar genom att uppta lån i lokal valuta. Eget kapital valutasäkras vid behov inför förvärv, investeringar och avyttringar för att undvika

värdeförändringar i det egna kapitalet. De utländska verksamheterna har i huvudsak både intäkter och kostnader i den lokala valutan vilket gör att valutaexponering till följd av löpande flöden är begränsad. Till följd av den begränsade risken valutasäkras Pandox inte dessa flöden såtillvida inga särskilda motiv föreligger.

Lån och fastighetsinvesteringar till marknadsvärdering fördelar sig på olika valutor enligt nedan. Snittränta inklusive marginal lån.

BELÄNINGSGRAD OCH LÅN I RESPEKTIVE VALUTA 31 DECEMBER 2019

MSEK ¹⁾	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa	Andel, %	Ränta, % ²⁾
Summa räntebärande skulder	4 788	1 983	15 091	475	527	1 308	5 651	29 824	100	2,6
Andel förfall i valuta, %	16,1	6,6	50,6	1,6	1,8	4,4	18,9	100,0	—	—
Genomsnittlig ränta %	3,7	2,1	2,1	0,8	4,2	3,5	3,2	2,6	—	—
Genomsnittlig räntebindningstid, år	5,3	1,0	3,9	0,2	0,1	2,2	3,9	3,8	—	—
Verkligt värde fastigheter	14 940	3 591	28 687	799	1 404	3 455	10 593	63 469	—	—

BELÄNINGSGRAD OCH LÅN I RESPEKTIVE VALUTA 31 DECEMBER 2018

MSEK ¹⁾	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa	Andel, %	Ränta, % ²⁾
Summa räntebärande skulder	7 427	1 822	11 322	461	498	1 294	5 270	28 095	100	2,6
Andel förfall i valuta, %	26,4	6,5	40,3	1,6	1,8	4,6	18,8	100	—	—
Genomsnittlig ränta %	3,0	2,1	2,3	0,8	3,0	2,7	3,2	2,7	—	—
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,0	1,7	2,8	0,2	0,1	2,4	4,6	3,0	—	—
Verkligt värde fastigheter	14 940	3 495	23 530	701	1 289	3 223	8 019	55 197	—	—

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 2019, MILJONER I LOKAL VALUTA

	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Totalt SEK
Tillgångar	15 942	2 958	2 582	85	152	3 333	1 081	65 643
Varav Finansiella tillgångar	143	373	26	1	3	1	15	1 150
Skulder	14 535	521	1 191	56	90	2 537	621	39 137
Varav Finansiella skulder	11 700	580	902	50	79	1 139	528	30 619
Effekt på resultat +/-10% växelkurs	—	+/-4	+/-86	+/-4	+/-2	+/-114	+/-67	+/-278
Effekt på eget kapital +/-10% växelkurs	—	+/-28	+/-884	+/-47	+/-52	+/-120	+/-606	+/-1 737

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PER VALUTA 31 DECEMBER 2018, MILJONER I LOKAL VALUTA

	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Totalt SEK
Tillgångar	13 946	3 760	1 946	81	161	3 490	1 064	55 016
Varav Finansiella tillgångar	17	290	40	1	5	10	16	1 044
Skulder	11 472	1 462	1 167	52	87	2 559	519	33 478
Varav Finansiella skulder	8 031	1 329	1 111	51	82	1 217	461	28 752
Effekt på resultat +/-10% växelkurs	—	+/-5	+/-48	+/-0	+/-0	+/-76	+/-9	+/-139
Effekt på eget kapital +/-10% växelkurs	—	+/-86	+/-1 040	+/-45	+/-45	+/-122	+/-478	+/-1 816

►► Not 18, forts.

Likviditets-och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk är risken för att inte ha tillräcklig betalningsberedskap för att möta betalningsförpliktelser när dessa förfaller till betalning. Upprättandet av den konsoliderade likviditetsprognosen 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 under årets slut till 4 215 (2 500) 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. Pandox arbetar aktivt med att minska refinansieringsrisken genom en välbalanserad förfalloprofil på skulderna, samt att nyttja flertalet finansieringskällor.

MSEK	31 dec 2019	31 dec 2018
Likvida medel	632	674
Outnyttjade kreditlöften	3 583	1 826
Total likviditetsreserv	4 215	2 500

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

FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELLA SKULDER 31 DECEMBER 2019, MSEK

Förfall	Övriga skulder	Krediter ²⁾	Ränta, lån ¹⁾
2020	—	5 679	75
<i>Förfall 0–1 mån</i>	304	—	—
<i>Förfall 1–3 mån</i>	—	—	—
<i>Förfall 3–12 mån</i>	—	5 679	—
2021	—	1 048	16
2022	—	2 843	33
2023	—	19 748	339
2024	—	1 888	41
2025	—	2 201	28
Summa	304	33 407	532

FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELLA SKULDER 31 DECEMBER 2018, MSEK

Förfall	Övriga skulder	Krediter ²⁾	Ränta, lån ¹⁾
2019	—	5 859	85
<i>Förfall 0–1 mån</i>	286	—	—
<i>Förfall 1–3 mån</i>	—	—	—
<i>Förfall 3–12 mån</i>	—	5 859	85
2020	—	5 569	82
2021	—	4 207	42
2022	—	2 830	40
2023	—	10 905	228
2024	—	552	15
Summa	286	29 922	491

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

²⁾ Exklusive kontraktuell amortering. Inklusive outnyttjat belopp.

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 inom Pandox finansiella verksamhet uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av derivatkontrakt samt vid utställda kreditavtal. Risken ska spridas genom användning av flera parter och endast godkända motparter får användas. Tillåtna motparter vid tecknande av kreditlöften, revolverande faciliteter och derivatinstrument är nordisk motpart med rating om antingen minst A– (S&P) eller minst A3 (Moody's) eller annan motpart med rating om antingen minst A (S&P) eller minst A2 (Moody's).

Pandox har en väldiversifierad fastighetsportfölj vars hyresgäster kännetecknas av väletablerade, stabila och solida hyresgäster, vilket minskar kreditrisken på kundfordringarna. En ytterligare faktor som reducerar den potentiella kreditrisken

är Pandox operativa beredskap vilket gör att man vid behov snabbt kan ta över den operativa verksamheten i fastigheten och på så sätt säkra kassaflödet. Uthyrningsgraden i Pandox helägda fastighetsportfölj uppgick till närmare 100 procent och de vakanta ytorna utgjordes av butiks- och kontorslokaler. Reserveringar för osäkra kundfordringar sker individuellt, dvs varje enskilt kundsaldo analyseras i reskontran.

Kapitalhantering

Pandox finansiella ställning följs i första hand upp baserat på belåningsgrad – mål 45–60 procent. Den interna uppföljningen av finansiell ställning fokuserar inte på eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid utgången av 2019 till 46,0 (49,7) procent.

NOT 19 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER – KATEGORIINDELNING, VERKLIGT VÄRDE OCH KVITTNING

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i rapporten över finansiell ställning inkluderar bland tillgångarna finansiella placeringar, likvida medel, lånefordringar, hyres- och kundfordringar samt derivat. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat.

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 realiserats, 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.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom avseende de som tillhör kategorierna finansiell tillgång eller skuld som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Relevanta kategorier är följande:

- 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

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

Säkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet under IFRS 9.

Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i övrigt totalresultat. Se vidare not 18, 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.

Moderbolaget

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 förfalldagen (överkurs respektive underkurs).

Räntesvappar 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 räntetäkt. 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.

►► Not 19, forts.

VERKLIGA VÄRDEN PÅ FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

31 DECEMBER 2019, 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		34	—	—
Hyses- och kundfordringar		367	—	—
Derivat	Nivå 2	—	117	—
Likvida medel		632	—	—
Summa finansiella tillgångar		1 033	117	0
Långfristiga räntebärande skulder		23 587 ¹⁾	—	—
Derivat	Nivå 2	—	694	—
Kortfristiga räntebärande skulder		6 034 ¹⁾	—	—
Leverantörsskulder		304	—	—
Summa finansiella skulder		29 925	694	0

31 DECEMBER 2018, 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		31	—	—
Hyses- och kundfordringar		326	—	—
Derivat	Nivå 2	—	12	—
Likvida medel		674	—	—
Summa finansiella tillgångar		1 032	12	—
Långfristiga räntebärande skulder		20 719 ¹⁾	—	—
Derivat	Nivå 2	—	550	—
Kortfristiga räntebärande skulder		7 198 ¹⁾	—	—
Leverantörsskulder		286	—	—
Summa finansiella skulder		28 203	550	—

¹⁾ Uppläggningskostnader om cirka 202 (178) 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. Derivat, 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.

NOT 20 UPPLUPNA INTÄKTER/KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA KOSTNADER/INTÄKTER

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2019	31 dec 2018
Förutbetalda kostnader	91	104	21	34
Upplupna hyresintäkter	197	201	—	—
Summa	288	305	21	34

FÖRUTBETALDA INTÄKTER OCH UPPLUPNA KOSTNADER

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2019	31 dec 2018
Förskottsbetalda hyror	191	185	—	—
Upplupna räntekostnader	93	107	19	27
Upplupen fastighetsskatt	5	12	—	—
Upplupna personalkostnader	54	66	9	5
Övrigt	238	286	32	22
Summa	581	656	60	54

NOT 21 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. En avsättning för förlustkontrakt redovisas när de förväntade fördelarna som koncernen väntas erhålla från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga kostnaderna att uppfylla förpliktelserna enligt kontraktet.

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.

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2019	31 dec 2018
Redovisat värde vid periodens ingång	101	136	100	82
Avsättningar som gjorts under perioden	38	23	37	23
Belopp som tagits i anspråk under perioden	-1	-58	—	-5
Redovisat värde vid periodens utgång	138	101	137	100
- varav långfristig del av avsättningarna	41	100	40	100
- varav kortfristig del av avsättningarna	97	1	97	0

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

Ingående avsättning uppgick för pensioner till 21 (13) MSEK, för incitamentsprogram till 79 (61) MSEK och för hyresgarantier för sålda hotell 2014 till 1 (62) MSEK.

Årets avsättning utgörs av 32 MSEK för incitamentsprogram, 5 MSEK till pension och 1 MSEK för byggnadsinventarier.

Utgående avsättning utgörs av 0 (1) MSEK hyresgarantier, 26 (21) MSEK pensionsavsättningar, 111 (79) MSEK incitamentsprogram samt 1 (0) MSEK avseende byggnadsinventarier.

NOT 22 STÄLLDA SÄKERHETER, ANSVARSFÖRBINDELSER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

En eventalförpliktelse 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.

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ställda säkerheter till kreditinstitut				
För egna skulder ställda säkerheter, fastigheter	30 099	24 912	—	—
Deposition bank	7	7	—	—
Summa ställda säkerheter	30 106	24 919	—	—
Eventalförpliktelser				
Borgensförpliktelser för dotterföretag	—	—	26 766	19 385
Garantier för anställda	21	17	21	17
Summa eventalförpliktelser	21	17	26 787	19 402

Fastighetsinteckningarna är ställda som säkerhet för banklån. Garantier för anställda avser garantier för tecknade kapitalförsäkringar för fem personer.

Eventalförpliktelser utgörs i huvudsak av bankgarantier utställda för dotterbolagens räkning.

NOT 23 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Pandox slutförde förvärv av en hotellfastighet i Nürnberg, Tyskland, för 61 MEUR, den 31 januari 2020.

NOT 24 ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

MODERBOLAGET MSEK	31 dec 2019	31 dec 2018
Ingående anskaffningsvärden	8 880	9 322
Förvärv	—	0
Likviderade dotterföretag	0	-442
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	8 880	8 880
Ingående nedskrivningar	-1 487	-1 487
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 487	-1 487
Utgående balans	7 393	7 393

►► Not 24, forts.

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
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
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⁾
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

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 AB, vilket är helägt av Pandox AB (publ).

Indirektägda dotterföretag	Org. nr	Säte	Indirektägda dotterföretag	Org. nr	Säte
Arlanda Flyghotell KB	916500-8021	Stockholm, Sverige	Norgani Hotelleiendom i Luleå AB	556674-0485	Stockholm, Sverige
Fastighetsbolaget Utkiken KB	916611-7755	Stockholm, Sverige	Norgani Hotelleiendom i Malmö AB	556674-0436	Stockholm, Sverige
Fastighets AB Hotell Kramer	556473-6402	Stockholm, Sverige	Norgani Hotelleiendom i Sundsvall AB	556674-0071	Stockholm, Sverige
Hotellus Nordic AB	556554-6594	Stockholm, Sverige	Norgani Hotelleiendom i Södertälje AB	556673-9768	Stockholm, Sverige
Hotellus Järva Krog AB	556351-7365	Stockholm, Sverige	Norgani Hotellfastighetsaktiebolaget Blyet	556673-9685	Stockholm, Sverige
Hotellus Mölnåld AB	556554-6636	Stockholm, Sverige	Norgani Hotellfastighetsaktiebolaget Osten	556674-0469	Stockholm, Sverige
Vestervold KB	916631-9534	Stockholm, Sverige	Norgani Hotellfastighetsaktiebolaget Radien	556674-0196	Stockholm, Sverige
Skogshöjd Handels & Fastighets AB	556066-0432	Stockholm, Sverige	Norgani Hotellfastighetsaktiebolaget Vindmotorn	556673-9818	Stockholm, Sverige
Norgani Sweden Holding AB	556660-3238	Stockholm, Sverige	Norgani Suomi Holding AB	556705-2781	Stockholm, Sverige
Norgani Alvik Hasselbacken AB	556735-4872	Stockholm, Sverige	Norgani Suomi 2 AB	556705-0694	Stockholm, Sverige
Fastighets AB Prince Philip	556488-0028	Stockholm, Sverige	Norgani Suomi 3 AB	556704-9688	Stockholm, Sverige
Norgani Mora Stranden 37:3 AB	556660-3493	Stockholm, Sverige	Norgani Suomi 4 AB	556705-0983	Stockholm, Sverige
Norgani Luleå Tjädern 19 AB	556660-4426	Stockholm, Sverige	Norgani Suomi 5 AB	556704-8151	Stockholm, Sverige
Norgani Kalmar Hammaren 4 AB	556660-6538	Stockholm, Sverige	Norgani Suomi 6 AB	556704-8144	Stockholm, Sverige
Norgani Linköping Ekoxen 9 och 11 AB	556658-7407	Stockholm, Sverige	Norgani Suomi 9 AB	556705-0520	Stockholm, Sverige
Norgani Göteborg Backa 149:1 och 866:397 AB	556658-7480	Stockholm, Sverige	Norgani Suomi 10 AB	556704-4218	Stockholm, Sverige
Norgani Stockholm Gråberget 29 AB	556688-7450	Stockholm, Sverige	Norgani Suomi 11 AB	556704-8227	Stockholm, Sverige
Norgani Hotelleiendom i Göteborg AB	556674-0709	Stockholm, Sverige	Norgani Suomi 12 AB	556704-8219	Stockholm, Sverige
Norgani Hotelleiendom i Helsingborg AB	556674-0063	Stockholm, Sverige	Norgani Suomi 13 AB	556704-8201	Stockholm, Sverige
Norgani Hotelleiendom i Jönköping AB	556674-0212	Stockholm, Sverige	Norgani Suomi 14 AB	556704-8193	Stockholm, Sverige

►► Not 24, forts.

Indirektägda dotterföretag	Org. nr	Säte	Indirektägda dotterföretag	Org. nr	Säte
Norgani Suomi 15 AB	556704-8185	Stockholm, Sverige	Swiss Hotels Leasing Company SA	0443.435.597	Belgien
Norgani Suomi 17 AB	556704-8169	Stockholm, Sverige	Hotel Charlemagne EU SPRL	0674.930.156	Belgien
Norgani Stockholm Herrgården 2 AB	556660-4285	Göteborg, Sverige	Flight Holdco SPV Ltd	115845	Storbritannien
Norgani Hotelleiendom i Sverige AB	556674-0170	Stockholm, Sverige	Pandox Wonderwall Ltd	11555879 ⁷⁾	Storbritannien
Hotellinvest Holding DK 1 ApS	29828644	Danmark	Pandox Wonderwall PropCo Ltd	10920854 ⁷⁾	Storbritannien
Hotellinvest Holding DK 2 ApS	29830053	Danmark	Pandox Highlander Holdco Ltd	11471474 ⁷⁾	Storbritannien
Hotellinvest DK 1 ApS	10998476	Danmark	Pandox Highlander Opco Ltd	11471650	Storbritannien
Hotellinvest DK 2 ApS	28886217	Danmark	Pandox Highlander Propco Ltd	1675224 ⁷⁾	Storbritannien
Hotellinvest DK 3 ApS	25241266	Danmark	Jurys Inns (UK) Ltd	06063534 ⁷⁾	Storbritannien
Norgani Hotel Cosmopole ApS	25060407	Danmark	Pandox Birmingham Propco Ltd	11153346 ⁷⁾	Storbritannien
K/S Norgani Hotel	24250830	Danmark	Pandox Glasgow Propco Ltd	11153391 ⁷⁾	Storbritannien
Komplementarselskabet Norgani Hotel ApS	14446478	Danmark	Pandox Manchester Propco Ltd	11153367 ⁷⁾	Storbritannien
Norgani Hotel København A/S	20029633	Danmark	Pandox Heathrow Propco Ltd	11153339 ⁷⁾	Storbritannien
Urban House Hotel ApS	35632654	Danmark	Pandox UK Opco Ltd	11153341	Storbritannien
Oy Norgani 1 Ab	2050600-9	Finland	Pandox Investment Management DAC	615809	Irland
Oy Norgani 2 Ab	2050598-9	Finland	Vesway DAC	440248	Irland
Oy Norgani 3 Ab	2050596-2	Finland	Pandox Group DAC	418679	Irland
Oy Norgani 4 Ab	2050594-6	Finland	Lhotse Holding DAC	575727	Irland
Oy Norgani 5 Ab	2050593-8	Finland	Jurys Cork Holdings DAC	575997	Irland
Oy Norgani 8 Ab	2050586-6	Finland	Jurys Cork CP DAC	575998	Irland
Oy Norgani 9 Ab	2050625-2	Finland	Jesaway DAC	459311	Irland
Oy Norgani 10 Ab	2050619-9	Finland	Jurys Inns (Europe) DAC	439060	Irland
Oy Norgani 11 Ab	2050616-4	Finland	Jurys Inns Investments DAC	591063	Irland
Oy Norgani 12 Ab	2050612-1	Finland	Dormben Hotel The Hague OpCo B.V.	65626141	Nederländerna
Oy Norgani 13 Ab	2050610-5	Finland	Pandox Topco B.V.	70145458	Nederländerna
Oy Norgani 14 Ab	2050609-2	Finland	Pandox Intermediate Holdco B.V.	70153590	Nederländerna
Oy Norgani 16 Ab	2050603-3	Finland	Pandox Midco B.V.	70156824	Nederländerna
Norgani Finland Holding Oy	1530970-5	Finland	Pandox Holdco B.V.	70159203	Nederländerna
Kiinteistö Oy Hotelli Pilotti	0426438-8	Finland	Pandox Bradford Propco B.V.	70691681	Nederländerna
Kiinteistö Oy Pakkalan Kartanonkoski 5	0747929-6	Finland	Pandox Brighton Propco B.V.	70691584	Nederländerna
Oy Korpilampi Ab	1495021-8	Finland	Pandox Cardiff Propco B.V.	70691290	Nederländerna
Hotellus Suomi Oy	1495017-0	Finland	Pandox Cheltenham Propco B.V.	70691363	Nederländerna
Norgani Hotels AS	988 016 683	Norge	Pandox East Midlands Propco B.V.	70691150	Nederländerna
Norgani Hotelleiendom AS	988 201 227	Norge	Pandox Hinckley Propco B.V.	70690227	Nederländerna
Hotellinvest Holding AS	990 122 806	Norge	Pandox Inverness Propco B.V.	70690316	Nederländerna
Norgani Eiendom Bodø AS	991 393 48	Norge	Pandox Leeds Propco B.V.	71857419	Nederländerna
Norgani Hotell Bastionen AS	940 157 633	Norge	Pandox Croydon Propco B.V.	70691800	Nederländerna
Norgani Norge Holding AS	989 197 355	Norge	Pandox Middlesbrough Propco B.V.	70690464	Nederländerna
Alexandra Hotell AS	910 114 174	Norge	Pandox Oxford Propco B.V.	70690545	Nederländerna
Norgani Hotell Kristiansand AS	938 214 964	Norge	Pandox Sheffield Propco B.V.	70691029	Nederländerna
Norgani Hotell Oslo AS	951 361 542	Norge	Pandox Swindon Propco B.V.	70691088	Nederländerna
Norgani Hotell Bergen AS	967 989 371	Norge	Jyrus B.V.	34270312	Nederländerna
Norgani Hotell Hafjell AS	938 214 875	Norge	Jinns B.V.	34265843	Nederländerna
Norgani Hotell KNA AS	890 618 812	Norge	Euro Lifirm Holding B.V.	33227692	Nederländerna
Norgani Hotell Bergen Airport AS	919 626 852	Norge	Pandox Holland B.V.	34277494	Nederländerna
Norgani Fagernaes Turisthotell AS	919 844 604	Norge	Pandox Holland 2 B.V.	34304039	Nederländerna
Norgani Olrud Hotell AS	919 286 865	Norge	Charlius Dutch Investment B.V.	58524134	Nederländerna
Norgani Hamnneset Hotell AS	919 286 881	Norge	Charlius Amsterdam Hotel Property B.V.	34234529	Nederländerna
Norgani Hotell Lillehammer AS	952 479 806	Norge	Hotellus Luxembourg SARL	B131027	Luxemburg
Lillehammer Turisthotell AS	913 915 739	Norge	Dormben Hotel Hanover PropCo S.à.r.l	B157335	Luxemburg
Norgani Hotell Bodø AS	987 141 433	Norge	Dormben Hotel The Hague PropCo S.à.r.l	B143783	Luxemburg
Pandox Grand Norge 4 AS	914 124 700	Norge	Hotellus Canada Holdings Inc.	BC0793511	Kanada
W.E. I Holidaystraat NV	0806.015.461	Belgien	Hotellus Montreal Holdings Inc.	BC0823951	Kanada
Grand Hotel of Brussels NV	0443.822.213	Belgien	Hotellus Montreal Inc.	BC0827355	Kanada
Town Hotel NV	0437.378.839	Belgien	Hotellus Montreal Services Inc.	BC1177715	Kanada
Elba Belgium Holding BVBA	0889.537.114	Belgien	11028677 Canada Inc.	1102867-7	Kanada
Elba Leasehold BVBA	0889.633.520	Belgien	Pandox Berlin GmbH	HRB 96069 B ¹⁾	Tyskland
Elba Freehold BVBA	0889.630.649	Belgien	Hotellus Deutschland GmbH	HRB 41151 ²⁾	Tyskland
Holcro NV	0421.732.937	Belgien	Charlius European Hotel properties GmbH	HRB 79031 ²⁾	Tyskland
HDI Brussels Management SA	0550.918.428	Belgien	Hypnos Hotel Properties GmbH	HRB 76338 ²⁾	Tyskland

►► Not 24, forts.

Indirektägda dotterföretag	Org. nr	Säte
Charlius Germany Hotels Holding GmbH	B158137	Tyskland
Charlius Germany Hotel Properties GmbH	B158154	Tyskland
Charlius Cologne Hotel Property GmbH	B131225	Tyskland
Charlius Dutch Hotels Holding GmbH	B179720	Tyskland
Hypnos Hotel Properties Holding GmbH	HRB 157303 B ³⁾	Tyskland
Hypnos Hotel Properties West GmbH	HRB 157278 B ³⁾	Tyskland
Hypnos Hotel Properties Ratingen GmbH	HRB 157320 B ³⁾	Tyskland
Hypnos Hotel Properties Mannheim GmbH	HRB 157271 B ³⁾	Tyskland
Hypnos Hotel Properties South GmbH	HRB 157308 B ³⁾	Tyskland
Hypnos Hotel Properties North GmbH	HRB 157291 B ³⁾	Tyskland
Charlius Verwaltungs GmbH	HRB 92447 ⁶⁾	Tyskland
Charlius Berlin Verwaltungs GmbH	HRB 90225 ⁶⁾	Tyskland
Grundstücksgesellschaft ATLANTIS GmbH	HRB 41381 ²⁾	Tyskland
Pandox Germany GmbH	HRB 68809 ²⁾	Tyskland
Pandox Lübeck GmbH	HRB 68868 ²⁾	Tyskland
Pandox Dortmund GmbH	HRB 68856 ²⁾	Tyskland
Pandox Bremen GmbH	HRB 68847 ²⁾	Tyskland
Lauralex Germany Hotel Properties III GmbH	HRB 87178 B	Tyskland
Lauralex Hotel Property Stuttgart GmbH	HRB 151637	Tyskland
Lauralex Hotel Property Sulzbach GmbH	HRB 190617	Tyskland
Lauralex Hotel Property Kelsterbach GmbH	HRB 151406	Tyskland
Lauralex Hotel Property Eschborn Land GmbH	HRB 157419	Tyskland
Lauralex Germany Hotel Properties IV GmbH	HRB 87194 B	Tyskland
Lauralex Hotel Property Neuperlach GmbH	HRB 151411	Tyskland
Lauralex Hotel Property Schweinfurt GmbH	HRB 177435	Tyskland
HR Hotel Estate Bad Neuenahr GmbH	HRB 190577	Tyskland
Lauralex Hotel Property Eschborn GmbH	HRB 151668	Tyskland
Philotes Germany Hotel Properties GmbH	HRB 86838	Tyskland
Philotes Hotel Property Dortmund GmbH	HRB176724 B	Tyskland
Philotes Hotel Property Augsburg GmbH	HRB 177448 B	Tyskland
Philotes Hotel Property Erfurt GmbH	HRB 176730 B	Tyskland
Finollette Hotel Property Nürnberg	HRB 88039	Tyskland
Dormben Hannover Hotel Property GmbH	HRB 87426	Tyskland
Dormben Hann-Haag Hotels GmbH	HRB 87427	Tyskland
Dormben Hotel Hanover OpCo GmbH	HRB 227807	Tyskland
Pandox Deutschland GmbH & Co. KG ⁴⁾	HRA 21826 ²⁾	Tyskland
Charlius Austria Hotel Holding GmbH	FN 355800	Österrike
Charlius Vienna Hotel Property GmbH	FN 39164	Österrike
Charlius Salzburg Hotel Property GmbH	FN 72575	Österrike

Intressebolag	Org. nr	Säte
Pandox Verwaltungs GmbH ⁵⁾	HRB 66726 ²⁾	Tyskland

- ¹⁾ Kommersiellt register som hålls av den lokala domstolen i Charlottenburg, Tyskland.
²⁾ Kommersiellt register som hålls av den lokala domstolen i Düsseldorf, Tyskland.
³⁾ Kommersiellt register som hålls av den lokala domstolen i Berlin-Charlottenburg, Tyskland.
⁴⁾ Pandox AB (publ) äger 94 procent av aktierna och en tredje part äger de återstående 6 procenten av aktierna.
⁵⁾ Pandox AB (publ) äger 49 procent av aktierna och en tredje part äger de återstående 51 procenten av aktierna.
⁶⁾ Kommersiellt register som hålls av den lokala domstolen i Frankfurt am Main, Tyskland.
⁷⁾ Bolaget är undantaget lagstadgad lokal revision då en moderbolagsgaranti har utfärdats i enlighet med brittiska redovisningsregler. Bolaget innefattas i revisionen av räkenskaperna för Pandoxkoncernen.

NOT 25 NÄRSTÄENDETRANSAKTIONER

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 AS, Christian Sundt AB och Helene Sundt AB. Moderbolaget har närstående relation med sina dotterföretag. I ett mindre antal av dotterföretagens kreditavtal förekommer vissa restriktioner avseende utdelningar. Information om ersättningar till nyckelpersoner i ledande positioner återfinns i not 8. Information om dotterföretag återfinns i not 24.

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

De förvaltningsavtal som Pandox har haft med Eiendomsspar AS avseende nio hotell i Oslo, vilka ägs av Eiendomsspar AS eller dotterbolag till Eiendomsspar AS, har avvecklats per 31 december 2019. Under 2019 uppgick intäkterna för förvaltningsavtalen till 4 (5) MSEK. Förvaltningsavtalet för Pelican Bay Lucaya Resort på Bahamas som ägs av närstående till Helene Sundt AS respektive CGS Holding AS kvarstår och intäkten uppgick till 1 (1) MSEK för 2019.

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.

Moderbolaget

Moderbolagets arvode för centrala administrativa tjänster från koncernföretag uppgick under året till 122 (106) MSEK. Inga övriga inköp har skett mellan moderföretaget och dess koncernföretag.

TRANSAKTIONER MELLAN MODERBOLAGET OCH NÄRSTÄENDE

	31 dec 2019	31 dec 2018
Moderbolaget MSEK		
Centrala administrationskostnader	122	106
Ränteutgifter från dotterföretag	369	324
Utdelning från dotterföretag	2 337	500
Räntekostnader till dotterföretag	-47	-37
Fordringar på närstående	14 148	9 734
Skulder till närstående	5 694	5 145
Erhållna koncernbidrag	692	169
Lämnade koncernbidrag	-943	-24

NOT 26 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	2019	2018
Förvärv av hotellfastigheter och andra affärsenheter		
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	3 984	1 215
Rörelsefastigheter	917	510
Uppskjutna skattefordringar	2	—
Kortfristiga fordringar	18	2
Likvida medel	177	6
Summa tillgångar	5 098	1 733
Innehav utan bestämmande inflytande	—	20
Kortfristiga skulder	181	14
Summa skulder	181	14
Köpeskilling:		
Utbetald köpeskilling	5 078	1 760
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-177	-6
Påverkan på likvida medel	4 901	1 754
Avyttring av hotellfastigheter och andra affärsenheter		
Avyttrade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	480	263
Kortfristiga fordringar	2	—
Summa tillgångar	482	263
Uppskjutna skatt	5	—
Kortfristiga skulder	2	—
Summa skulder	7	—
Försäljningspris:		
Erhållen köpeskilling	390	286
Påverkan på likvida medel	390	286

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten:

LÅN TILL KREDITINSTITUT

MSEK	31 dec 2019	31 dec 2018
Ingående balans	27 917	26 298
Kassaflöden	981	906
Valutakursdifferenser	723	713
Utgående balans skulder till kreditinstitut	29 621	27 917

NOT 27 KORT- OCH LÅNGFRISTIGA SKULDER MODERBOLAGET

MODERBOLAGET MSEK	2019	2018
Skulder till kreditinstitut som förfaller inom ett år	2 878	1 543
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett-fyra år	2 850	5 555
Skulder till kreditinstitut som förfaller från fem år och senare	597	—
Summa kort och långfristiga skulder¹⁾	6 325	7 098

¹⁾ Uppläggningskostnader om 20 (29) MSEK har reducerat den räntebärande skulden i balansräkningen.

NOT 28 VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står:

Balanserade vinstmedel	6 306 438 152
Årets resultat	2 312 881 098
SEK	8 619 319 250

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare, 3,60 SEK per aktie	661 859 996
Överföres i ny räkning	7 957 459 254
SEK	8 619 319 250

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. Förvalt-

ningsberättelsen 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 2019.

Stockholm den 4 mars 2020

Christian Ringnes
Ordförande

Leiv Askvig
Styrelseledamot

Ann-Sofi Danielsson
Styrelseledamot

Jon Rasmus Aurdal
Styrelseledamot

Bengt Kjell
Styrelseledamot

Jeanette Dyhre Kvisvik
Styrelseledamot

Anders Nissen
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 4 mars 2020.

PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

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 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 92–142 i detta dokument.

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 2019 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som 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 väsentlighetnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där den 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, för att kunna avge en revisionsberättelse på årsredovisningen och koncernredovisningen som en helhet.

Vi har anpassat inriktningen och omfattningen av vår revision, under det att vi beaktat Pandox koncernstruktur och interna kontrollmiljö, 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 63 469. 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.

Vår revision omfattar granskning av samtliga väsentliga bolag inom koncernen. Revisionen täcker in verksamheten i 15 länder. Då koncernens tillgångar utgörs till cirka 90 procent av hotellfastigheter som redovisas till verkligt värde respektive anskaffningsvärde med beaktande av avskrivningar är revisionens huvudfokus att utvärdera huruvida årsredovisningen återspeglar en korrekt värdering av hotellfastigheterna enligt bolagets värderingsprinciper och att de principerna är förenliga med IFRS. Då Pandox även förvärvat flera hotellfastigheter under året har granskning hur dessa förvärv redovisats varit ett särskilt fokus av vikt i årets revision. För att granska detta har vi 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 2019 med företagsledning och revisionsutskott;
- Översiktligt granskat bokslutet 30 september 2019 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 revisionsteam som tillhör PwC-nätverket. När ett annat revisions-team 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 medlem i koncernrevisionsteamet under året besökt bland annat verksamheter i Belgien och Storbritannien. Detta har skett i syfte att skapa en förståelse för verksamheten i besökta enheter och förstå rutiner och kontroller för att utvärdera efterlevnaden av Pandox ramverk för intern kontroll samt göra en översiktlig genomgång av den finansiella rapporteringen utifrån koncernens redovisningsprinciper.

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 fel. De betraktas som väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska

►► Revisionsberättelse, forts.

beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt bedömt effekten av enskilda och sammanlagda felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av hotellfastigheter

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och beskrivningen över Pandox-koncernens sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper Not 1 samt Not 12 Förvaltningsfastigheter.

Bokfört värde på hotellfastigheterna uppgår per 31 december 2019 till 60 004 MSEK (vara förvaltningsfastigheter 53 697 MSEK). 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.

Värderingsprocessen styrs av en fastställd värderingspolicy. Värderingen av samtliga hotellfastigheter utförs kvartalsvis under räkenskapsåret genom interna värderingar utförda av bolagets personal. Värderingsmodellen utgörs av vedertagen och beprövad kassaflödesmodell med diskontering av framtida kassaflöden för hotellfastigheterna. Utgångspunkten i värderingen ligger i respektive hotellfastighets affärsplan vilken uppdateras minst 2 gånger årligen. Därtill värderas samtliga fastigheter av extern värderare löpande under räkenskapsåret. Pandox har en intern process för att kvalitetssäkra 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 av medverkan av affärsområdeschefer.

Vid fastställandet av fastigheternas verkliga värde beaktas aktuell information om den specifika fastigheten såsom aktuella hyresavtal, hyresintäkter och driftskostnader. För att komma fram till den slutliga värderingen används antaganden och bedömningar om framtida avkastning, driftnetto och bedömd marknadshyra, vilket påverkas av rådande direktavkastningskrav och jämförbara marknadstransaktioner.

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.

Särskilt betydelsefullt område

Omsättningsbaserade hyresintäkter

Se not 3 om hyresintäkter och redovisningsprinciper för upplysningar och beskrivning av området.

Pandoxs hyresintäkter utgörs i hög grad av omsättningsbaserade hyror. Hyresdebiteringen baseras därvid på hyrestagarnas rapportering av omsättning. Pandox har rutiner och kontroller för att säkerställa att denna rapporterade omsättning är korrekt. Hyresavtalen sträcker sig över ett antal år och affärsmodellen i hotelldriften kan över tid påverkas genom utveckling av nya säljkanaler, tillkomst av olika tjänster i hotellens respektive utbud med mera.

Området omfattas dels av bedömningar rörande avtalstolkning i vissa fall, dels av bedömningar av den kontroll koncernen utövar med avseende på hyrestagarnas rapportering. Givet de omsättningsbaserade hyrornas väsentliga 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.

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 2019. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, och när vi bildade oss en uppfattning om dem, men vi gör inte ett separat uttalande om dessa områden.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vår revision har bland annat fokuserat på bolagets interna kontroll och kvalitets-säkring som finns både avseende de interna och externt utförda värderingarna per årsbokslutet 2019 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 Pandox riktlinjer för värdering och korrekt värderingsmetod;
- Vi har utvärderat den interna och externa värderarens kompetens och erfarenhet samt tagit del av koncernens uppdragsavtal med den externa värderaren 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 testat ledningens indata till värderingsmodellerna från bolagets system. Detta för att utvärdera om att informationen för fastighetsvärderingarna som används i värderingarna är korrekt och riktig;
- Vi har haft möten med ansvariga för värdering där viktiga antaganden och bedömningar diskuterats. Vårt arbete har fokuserat på de största förvaltningsfastigheterna i portföljen, de väsentligaste antagandena samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med tidigare kvartal. Vi har bedömt de använda avkastningskraven genom att jämföra dessa med uppskattade intervall för förväntade avkastningskrav och riktmärken med tillgänglig marknadsdata för de berörda marknaderna. Vi har även bedömt rimligheten för andra antaganden som inte har direkt jämförbar tillgänglig publik 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 t ex kopior på hyresavtal som stöd för nya hyresintäkter och ökat värde under perioden; och
- Jämfört i årsredovisningen införda upplysningar mot kraven i IFRS 13, och fann dem att vara i allt väsentligt uppfyllda.

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.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vår revision baseras både på utvärdering av den interna kontrollen samt substansgranskning och andra analysåtgärder, inklusive databaserade transaktionsanalyser, av vissa balans- och resultatposter 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 fakturerats;
- 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.

Annand information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–34, 61–91, 147 samt 158–161. 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 den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 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 på fel, 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 fel 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**Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Pandox AB (publ) för år 2019 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 revisionssed 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 verksamhets art, 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AB, med Patrik Adolfson som huvudansvarig revisor, utsågs till revisorer av Pandox ABs (publ) vid årsstämman som hölls den 10 april 2019 och har varit Pandox AB revisor sedan den 29 mars 2017.

Stockholm den 4 mars 2020
PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Ordförandeord

Ett styrelseår i högt tempo

2019 förlöpte i högt tempo. Styrelsearbetet drevs primärt i två huvudspår. Dels fortsatt stöd till ledningen för att ytterligare förbättra organisation, styrning och kontroll, dels löpande beredning av förvärvs-, investerings- och finansieringsfrågor. Hållbarhet gavs också särskild prioritet under året.

PANEUROPEISK POSITION DRIVER AKTIVITET

Den höga aktivitetsnivån är en konsekvens av att Pandox nu är ett etablerat paneuropeiskt hotellfastighetsbolag med fler fastigheter, affärspartners och verksamhetsländer än tidigare. Med en större affärsplattform blir kontaktytorna i befintlig verksamhet fler samtidigt som det skapas fler nya affärsmöjligheter. Styrelsen stödjer fortlöpande Pandox ledning i arbetet med att utveckla organisationen så att den möter de krav som den större affärsplattformen ställer.

Viktigare frågor som behandlades av styrelsen och dess utskott under året var bland annat:

- Förvärv av totalt 13 hotellfastigheter i Tyskland och Nederländerna om cirka 5 500 MSEK samt avyttring av en hotellfastighet i Sverige om cirka 500 MSEK
- Investeringar om cirka 1 500 MSEK i befintlig portfölj, inklusive öronmärkta projekt inom hållbarhet
- Riktad kontant nyemission om cirka 3 000 MSEK
- Årlig strategiöversyn

FLERA MILSTOLPAR INOM HÅLLBARHET

Målet med Pandox hållbarhetsarbete är framförallt att begränsa fastigheternas och verksamheternas miljövtryck genom riktade projekt för att minska resursanvändningen. Det gör vi till exempel genom investeringar och insatser som sänker energi- och vattenkonsumtion samt bidrar

till en mer effektiv drift genom återvinning av avfall.

Viktigare milstolpar inom hållbarhet under 2019 var:

- Implementering av system för datainsamling och analys av kritisk hållbarhetsdata
- Start av Breeam-certifiering av fastigheter
- Beslut om gröna investeringar inom Operatörsverksamhet
- Implementering av onlineutbildning för uppförandekod på åtta språk

NYTT KAPITAL SKAPAR VÄRDE

I början av november genomförde Pandox, i enlighet med mandat från årsstämman 2019, en riktad kontant nyemission som inbringade cirka 3 000 MSEK före transaktionskostnader. Skälet till att kapitalanskaffningen genomfördes utan företrädesrätt för befintliga aktieägare var att Pandox trots de senaste årens tillväxt fortfarande är ett relativt litet företag verksamt på en stor internationell marknad med kapitalstarka aktörer. Eftersom utbudet av hotellfastigheter dessutom är begränsat är omedelbar tillgång till kapital en avgörande konkurrensfördel. När rätt tillfälle dyker upp måste Pandox kunna agera snabbt, resolut och med hög 'deal certainty' i säljarens ögon. Annars är risken stor att någon annan än Pandox gör affären. I en komplex och global omvärld med en nyckfull aktiemarknad begränsas Pandox möjligheter att växa och skapa aktieägarvärde av den ökade ledtid och osäkerhet som en företrädesemission för med sig. Jag är medveten om att man kan ha olika



uppfattningar i denna fråga och vill därför särskilt tacka Pandox aktieägare för det stöd ni har visat. Jag hoppas att de värden vi hittills skapat tillsammans kan motivera er att stödja oss även i framtiden.

EN VÄLFUNGERANDE STYRELSE

När det gäller styrelsens sammansättning är min uppfattning att den består av en god kombination av ledamöter med olika karaktärer och kompetensprofiler. Min bedömning, som delas av valberedningen, är att styrelsen har den kompetens och de verktyg som behövs för att kunna dra fördel av de möjligheter som finns i hotellfastighetsmarknaden och samtidigt lösa de utmaningar som Pandox ställs inför. Inför årsstämman 2020 föreslår valberedningen omval av samtliga styrelseledamöter förutom Leiv Askvig som avböjt omval. I hans ställe föreslås nyval av Jakob Iqbal. Förutsett att årsstämman beslutar i enlighet med valberedningens förslag kommer styrelsen åter utse Bengt Kjell till vice ordförande i styrelsen.

Avslutningsvis vill jag tacka Pandox medarbetare, aktieägare, valberedning, styrelse och affärspartners för ett gott samarbete under 2019. Tillsammans är vi starka.

Oslo i mars 2020
Christian Ringnes

Pandox styrelses uppgift

Pandox styrelses viktigaste uppgift är att genom god bolagsstyrning skapa en företagskultur där företaget agerar på ett sätt som bidrar till långsiktigt värdeskapande för företagets samtliga intressenter. Det betyder dels att säkerställa att företaget har rätt strategi och gör rätt prioriteringar, dels att företagets ledning lever upp till styrelsens, aktieägarnas och omvärldens krav. I botten ligger en förväntan på en långsiktigt hållbar och lönsam tillväxt med ökat aktieägarvärde över tid.

Bolagsstyrningsrapport

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

En reviderad kod för bolagsstyrning träder i kraft den 1 januari 2020 med bland annat nya regler för ersättningsrapportering och transaktioner med närstående. Pandox har en fungerande princip för att säkerställa marknadsmässiga villkor i närståendetransaktioner, vilket också följs upp av styrelsen.

ÄGARE OCH AKTIEN

Pandox B-aktie är sedan den 18 juni 2015 noterad på Nasdaq Stockholm på listan för stora bolag (Large Cap). Bolagets aktiekapital uppgick per den 31 december 2019 till 459 624 998 kronor, fördelat på 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier. Varje A-aktie berättigar innehavaren till tre röster på bolagsstämman, medan varje B-aktie berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämman.

Pandox bolagsordning innehåller ett omvandlingsförbehåll och ett hembuds-

förbehåll för Pandox A-aktier. Samtliga B-aktier är fritt överlåtbara.

Följande aktieägare hade vid utgången av 2019 ett direkt eller indirekt ägande som representerade 10 procent eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav 2019-12-31	Andel av röstetalet, %
Eiendomsspar AS	36,6
Christian Sundt AB	18,1
Helene Sundt AB	18,1

Bolagets börsvärde beräknat på både A- och B-aktier uppgick vid årets slut till 38 976 (24 555) MSEK.

► *Mer information om Pandoxaktien och ägarbildningen finns på sidorna 30–33 samt på Pandox webbplats pandox.se.*

Pandox genomförde den 5 november 2019, med stöd av det bemyndigande styrelsen erhöll vid årsstämman den 10 april 2019, en riktad kontant nyemission, varigenom bolaget tillfördes cirka 3 000 MSEK före transaktionskostnader.

► *För beskrivning av sedvanlig så kallad "Change of Control"-klausul, se sidan 94 i förvaltningsberättelsen.*

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är Pandox högsta beslutande organ. På Pandox årsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande

direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna. Genom aktieägarnas aktiva deltagande vid Pandox stämma läggs grunden för en god maktbalans mellan ägare, styrelse och bolagsledning.

Pandox styrelse ska kalla till extra bolagsstämma om en aktieminoritet med sammanlagt minst en tiondel av samtliga aktier i bolaget, eller bolagets revisor, begär det. Styrelsen kan också på eget initiativ kalla till extra bolagsstämma. Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Pandox webbplats pandox.se. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet.

När datum och ort för bolagsstämma har fastställts ska uppgift om detta utan dröjsmål, inför årsstämma senast i samband med tredje kvartalsrapporten, lämnas på Pandox webbplats. Årsstämman 2020 hålls den 3 april 2020 i Stockholm.

Aktieägare som vill delta i Pandox bolagsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden förda aktieboken fem vardagar före stämman, dels anmäla sig hos Pandox för deltagande i bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare kan närvara personligen eller genom ombud och kan även biträddas av högst två personer (antalet biträden ska anges i anmälan). Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till stämman. Aktieägare är berättigade att rösta för samtliga aktier som aktieägaren äger.

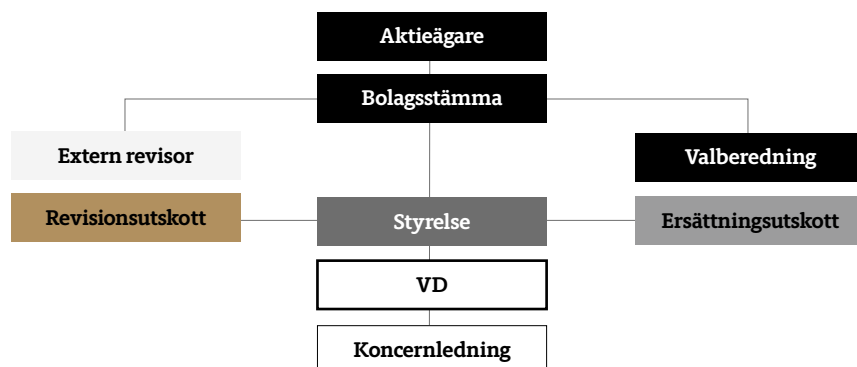
Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran om det till Pandox styrelse. Denna begäran ska vara styrelsen till handa senast sju veckor före bolagsstämman. Inför årsstämman 2020 gäller att begäran ska vara styrelsen tillhanda senast den 14 februari 2020.

Årsstämma 2019

Pandox senaste årsstämma ägde rum den 10 april 2019 i Stockholm, då bland annat följande beslut fattades:

- Fastställande av resultat- och balansräkning samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning.

Övergripande bolagsstyrningsstruktur



- Disposition av bolagets vinst enligt den fastställda balansräkningen samt beslut om utdelning till aktieägarna om 4,70 kronor per aktie.
- Ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktören.
- Arvoden till styrelsen och bolagets revisorer; 800 000 kronor till styrelsens ordförande, 600 000 kronor till styrelsens vice ordförande för det fall sådan utses, samt 400 000 kronor till envar av övriga av stämman valda ledamöter. Arvoden till revisionsutskottet; 130 000 kronor till revisionsutskottets ordförande och 70 000 kronor till envar av övriga ledamöter.
- Arvoden till ersättningsutskottet; 50 000 kronor till envar av de två ledamöterna i ersättningsutskottet.
- Arvode till revisorer ska utgå enligt godkänd räkning.
- Omval av revisorer i form av revisionsbolaget PwC med Patrik Adolfsen som huvudansvarig revisor.
- Omval av Christian Ringnes, Leiv Askvig, Jon Rasmus Aurdal, Ann-Sofi Danielsson, Bengt Kjell och Jeanette Dyhre Kvisvik.
- Omval av Christian Ringnes som styrelsens ordförande.
- Bemyndigande för styrelsen att emittera nya aktier uppgående till maximalt 10 procent av totalt antal utestående aktier.
- Fastställande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Antagande av principer för utseende av valberedning inför årsstämma 2020.

Fullständigt bolagsstämmoprotokoll finns tillgängligt på Pandox webbplats.

STYRELSE

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

- Fastställa Pandox mål och strategier.
- Tillsätta, utvärdera och vid behov entlediga VD.
- Säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål.
- Fortlöpande utvärdera resultat och finansiell ställning.
- Säkerställa att årsredovisning och delårsrapporter är korrekta, tillförlitliga och relevanta.

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

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

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

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

Utöver styrelsemötena träffas styrelseordföranden och verkställande direktören kontinuerligt för att diskutera styrningen och ledningen av Pandox. Styrelsen utvärderar fortlöpande den verkställande direktörens arbete.

Pandox styrelse har till stöd för sitt arbete också ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott.

► *Pandox styrelseledamöters och VDs andra uppdrag beskrivs på sidorna 154–157.*

Styrelsens arbete

2019 var ett år med hög aktivitetsnivå för Pandox med en rad förvärv, betydande investeringar i befintlig portfölj samt flera större refinansieringar, vilket krävt ett betydande engagemang från styrelsen. Utöver ovanstående frågor har styrelsen under året arbetat med Pandox strategi och affärsplan, budget, utvecklingen på hotellmarknaden och riskanalys.

Styrelsen har under året haft tolv möten varav ett konstituerande. På det konstituerande styrelsemötet valdes Bengt Kjell till vice ordförande i styrelsen. I samband med den riktade nyemissionen hölls tre styrelsemöten. Ledamöter med anknytning till aktieägare som deltog i nyemissionen deltog då inte i styrelsens beredning av ärendet.

Styrelsen genomför årligen en utvärdering av sina arbetsformer och rutiner för att säkerställa att den har nödvändig

VIKTIGARE POLICYER OCH KODER ANTAGNA AV PANDOX STYRELSE

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

PANDOX STYRELSE OCH UTSKOTT 2019

Namn	Arvode, tkr ³⁾	Deltagande i antal möten				
		Styrelsen	Revisionsutskott	Ersättningsutskott	Oberoende bolaget ¹⁾	Oberoende ägare ²⁾
Christian Ringnes, ordf. ³⁾	850	12 av 12		2 av 2	Ja	Nej
Leiv Askvig ³⁾	450	11 av 12		2 av 2	Ja	Nej
Jon Rasmus Aurdal ³⁾	470	11 av 12	4 av 4		Ja	Nej
Ann-Sofi Danielsson	530	12 av 12	4 av 4		Ja	Ja
Bengt Kjell, vice ordf	670	10 av 12	3 av 4		Ja	Ja
Jeanette Dyhre Kvisvik	400	12 av 12			Ja	Ja
Helene Sundt ⁴⁾	400	1 av 2			Ja	Nej

¹⁾ Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledning.

²⁾ Oberoende i förhållande till bolagets större ägare.

³⁾ Ledamoten deltog inte i styrelsens beredning eller beslut avseende den riktade nyemissionen på grund av beroende till aktieägare som deltog i nyemissionen.

⁴⁾ Utträdde ur styrelsen vid årsstämman 2019.

kompetens samt väl fungerande processer för goda beslut. Resultatet av utvärderingen rapporteras till valberedningen och utgör en del av underlaget för nomineringsarbetet. Styrelsens bedömning är att ledamöterna har ändamålsenlig och väl kompletterande kompetens med hänsyn till Pandex verksamhet.

Under 2019 genomförde Pandex valberedning intervjuer med samtliga styrelseledamöter samt VD. Slutsatsen var att styrelsen fungerar väl och att ledamöterna kompletterar varandra på ett bra sätt. Med valet av Bengt Kjell som vice ordförande i styrelsen var bedömningen att den interna kommunikationen i styrelsen när det gäller tidskritiska beslutsprocesser, till exempel i samband med förvärv, har förbättrats ytterligare.

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

Två av sex ledamöter i Pandex styrelse är kvinnor.

Valberedningen har bedömt att styrelsen uppfyller Kodens krav på oberoende.

Revisionsutskott

Pandex styrelse utsåg den 10 april 2019 ett revisionsutskott bestående av Ann-Sofi Danielsson (ordförande), Bengt Kjell och Jon Rasmus Aurdal. Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka Pandex finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i Pandex interna kontroll och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Pandex andra tjänster än revisionstjänster, samt biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämans val av revisor. Revisionsutskottet granskar också årsredovisningen och delårsrapporterna samt övervakar revisionen. Revisionsutskottet utför inte något revisionsarbete.

Revisionsutskottet har under året, utöver granskning av Pandex externa finansiella rapportering, löpande analyserat och bedömt Pandex ekonomiska, finansiella och rapporteringsmässiga risker med särskilt fokus på intäkter, förvärv, investeringar, fastighetsvärdering samt övergång och införande av IFRS 16.

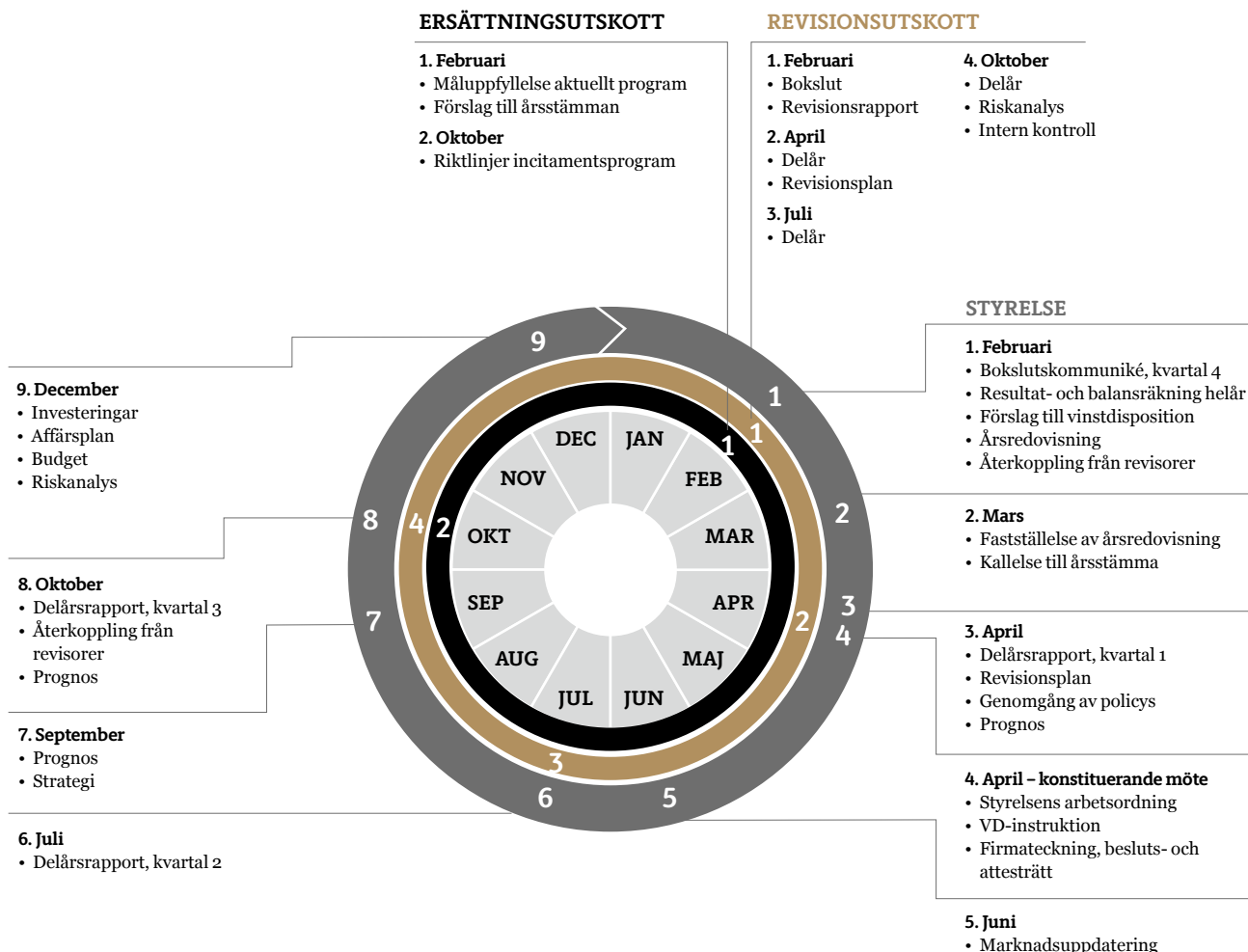
Vidare har revisionsutskottet fortsatt behandlat frågor gällande intern kontroll, med avseende på uppbyggnad, verktyg, organisation och self-assessment. Bedömningen är att Pandex arbete med risk och kontroll har stärkts ytterligare under året genom förbättrade rutiner, kontroller och system.

Under 2019 har revisionsutskottet haft fyra protokollförda möten, vilka avrapporterats till styrelsen.

Ersättningsutskott

Pandex har ett ersättningsutskott bestående av två ledamöter: Christian Ringnes och Leiv Askvig.

Styrelsearbetets normala årscykel*



* Under 2019 har totalt 12 styrelsemöten hållits.

Ersättningsutskottet ska:

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

Ersättningsutskottet har under året särskilt berett frågor rörande lön och ersättning för verkställande direktören och bolagsledningen. Därutöver har också ett nytt incitamentsprogram för nyckelpersoner på Pandex beretts och implementerats.

Under 2019 har ersättningsutskottet haft två protokollförda möten, vilka avrapporterats till styrelsen.

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Den verkställande direktören är underställd styrelsen och ansvarar för Pandex löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i Pandex arbetsordning för styrelsen och i instruktionen för verkställande direktören. Åtgärder som är utöver de vanliga eller av särskilt stor betydelse faller inte under den löpande förvaltningen och verkställande direktören är skyldig att bereda och införa styrelsen föredra sådana frågor. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information inför styrelsemöten och denne är också föredragande av materialet på styrelsemöten.

Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är den verkställande direktören ansvarig för Pandex finansiella rapportering och denne ska säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att hela tiden kunna utvärdera bolagets finansiella ställning.

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

Revision

Pandex revisor utses av bolagsstämman för att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse som omfattar Pandex moderbolag och Pandexkoncernen till årsstämman.

Revisorerna har sitt uppdrag från och rapporterar till bolagsstämman och får i sitt arbete inte låta sig styras av Pandex styrelse eller bolagsledning.

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

Enligt Pandex bolagsordning ska Pandex ha två revisorer och två revisors-suppleanter eller ett auktoriserat revisionsbolag. På uppdrag av revisionsutskottet genomförde Pandex under 2017 en revisionsupphandling som resulterade i valberedningens förslag om nyval av revisionsbolaget PwC, som också tillstyrktes av årsstämman 2017. Vid årsstämman 2019 omvaldes PwC med notering om auktoriserade revisorn Patrik Adolfson som huvudansvarig revisor.

► *Pandex revisor presenteras närmare på sidan 155.*

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

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

Pandex har ingen särskild granskningsfunktion (internrevision). Styrelsen utvärderar årligen behovet av en sådan funktion.

Valberedning

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

I enlighet med beslut på Pandex årsstämma 2019 ska Pandex valberedning inför årsstämman 2020 bestå av ledamöter som utsetts av de, per 31 juli 2019, fyra röstmässigt största aktieägarna, enligt den av Euroclear Sweden förda aktieboken, samt

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

Den 6 september 2019 meddelade Pandex att valberedningen har konstituerats i enlighet med av årsstämman fastställda principer med följande sammansättning:

- Anders Ryssdal, Eiendomsspar Sverige AB (Valberedningens ordförande)
- Christian Ringnes, Styrelsens ordförande Pandex AB
- Jakob Iqbal, Helene Sundt AB och Christian Sundt AB gemensamt
- Lars-Åke Bokenberger, AMF
- Marianne Flink, Swedbank Robur Fonder

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

Aktieägare som önskar lämna förslag till valberedningen kan göra detta via e-post till valberedningen@pandex.se eller brev till Pandex AB, Valberedning, PO Box 15, SE-101 20 Stockholm senast den 3 januari 2020.

Valberedningens förslag inför årsstämman 2020 omfattar:

- Förslag till val av styrelseledamöter
- Förslag till val av revisor
- Principer för utseende av valberedning inför årsstämman 2021

Valberedningens förslag har publicerats i kallelsen till årsstämman 2020 och på Pandex webbplats. Årsstämman kommer att hållas den 3 april 2020 i Stockholm.

INTERNKONTROLL OCH FINANSIELL RAPPORTERING

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

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

Kontrollmiljö

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

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

Riskbedömning

► *Se Riskavsnittet sidorna 84–88 samt Hållbarhetsrapporten sidan 55.*

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

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

- Fastighetsvärdering
- Investerings- och renoveringsprogram
- Finansieringsverksamheten

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

Pandoxmetodens fyra delar är:

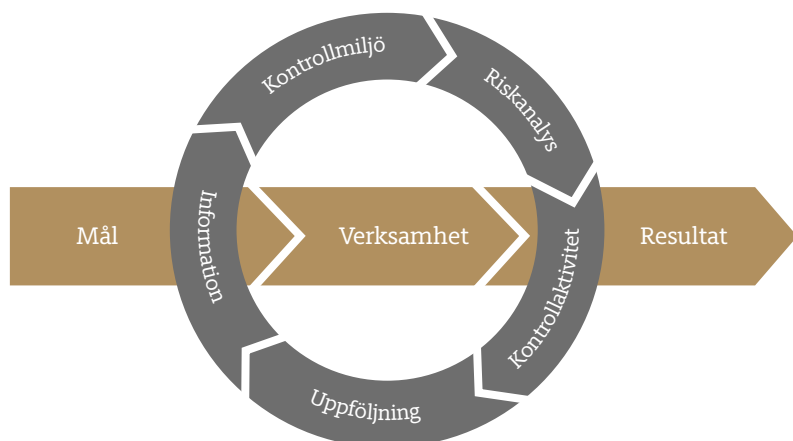
- Marknadsanalys
- Marknadsstrategi
- Lönsamhetsoptimering
- Avtalsoptimering

För varje hotellfastighet finns en individuell affärsplan. Två gånger per år görs en genomgång av samtliga hotell och fastigheter samt en uppdatering av affärsplanen enligt Pandoxmetoden. Återkommande verksamhetsnära riskområden är hotellbeläggning, fastighetsförvaltning, avtalsfrågor och kapitalförvaltning. De största riskerna dokumenteras i en "Hot Pile" som följs upp löpande samt i relevanta delar avrapporteras på koncernledningens månadsmöten. På dessa månadsmöten diskuteras även påverkan från makroekonomi, hotellkonjunkturcykeln, geografisk exponering och operatörs-/varumärkesexponering, hotellefterfrågan, utbud av ny kapacitet, konkurrenter med mera.

Pandox genomför interna värderingar av sin fastighetsportfölj varje kvartal. Alla fastigheter värderas dessutom varje år av externa professionella fastighetsvärderare som är oberoende av Pandox och deras antaganden och värderingar är viktiga vid fastställandet av den interna värderingen. Värderingsmodellen består av en accepterad och beprövad kassaflödesmodell, där framtida kassaflöden som hotellfastigheterna förväntas generera, diskonteras. Värderingen baseras på det berörda hotellens affärsplan som uppdateras minst två gånger per år. Den tar bland annat hänsyn till utvecklingen inom de underliggande operatörsaktiviteterna, marknadsutvecklingen, avtalsläget, drifts- och underhållsfrågor och investeringar som syftar till att maximera hotellfastighetens kassaflöde och avkastning på lång sikt.

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

Pandox modell för internkontroll



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

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

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

Kontrollaktiviteter

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

Samtliga koncernbolags implementerade nyckelkontroller avseende finansiell

rapportering dokumenteras i en självvärderingsmall som rapporteras till koncernfunktionen. Självvärderingsmallen följs upp, anpassas och utvärderas av koncernfunktionen vilket stärker kontrollmiljön inom koncernen.

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

Uppföljning

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

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

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

Utöver detta granskar även Pandox externa revisorer bolagets interna kontroll avseende finansiell rapportering och årsredovisning samt gör en översiktlig gransk-

ning av delårsrapporten för det tredje kvartalet. Av revisorererna eventuellt identifierade brister och/eller fel rapporteras till Pandox ledning eller vid allvarigare brister eller fel direkt till styrelsen.

Information och kommunikation

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

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

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

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

Stockholm den 4 mars 2020

Styrelsen för Pandox AB

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till årsstämman i Pandox AB (publ), org. nr 556030-7885

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2019 på sidorna 148–153 och för att den är uppräntad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett i enlighet med FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och

omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige har.

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

Stockholm den 4 mars 2020
PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Pandox styrelse



Christian Ringnes

Född 1954.
Styrelseordförande sedan 2004 samt ordförande i ersättningsutskottet. Master of Business Administration från Harvard Business School, kandidatexamen i företagsekonomi från École des Hautes Études Commerciales, examen Philosophicum från Universitetet i Oslo. VD Eiendomsspar AS och Victoria Eiendom AS (samt styrelseuppdrag i bolag i koncernen). Styrelseordförande Sundt AS (samt styrelseuppdrag i flera bolag i koncernen) och Dermanor AS. Styrelseledamot Schibsted ASA och medlem Fastighetsstyrelsen Norges Bank.
Christian Ringnes äger 42,0 procent av aktierna i Victoria Eiendom AS, som äger 52,4 procent av aktierna i Eiendomsspar AS, som i sin tur äger 37 314 375 A-aktier och 10 144 375 B-aktier i Pandox.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende gentemot större aktieägare: Nej



Leiv Askvig

Född 1957.
Styrelseledamot sedan 2004 samt ledamot av ersättningsutskottet. Advanced Management Program från Harvard Business School. Civilekonomexamen från Norwegian School of Management i Oslo. Investment Advisor Sundt AS (samt styrelseordförande i flera bolag i koncernen). Styrelseordförande Basen Kapital AS, Christian Sundt AS och Civita AS. Styrelseledamot Alfarveg AS, Skibs AS Tudor, Toluma AS, Eiendomsspar AS och Victoria Eiendom AS.
Aktieinnehav: 0
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende gentemot större aktieägare: Nej



Jon Rasmus Aurdal

Född 1982.
Styrelseledamot sedan 2018 samt ledamot av revisionsutskottet. Master of Science, Professional Accountancy från Norwegian Business School (BI) och Master of Business and Administration från Norwegian School of Economics (NHH). Chief Financial Officer Eiendomsspar AS och Victoria Eiendom AS. Styrelse- och ledningsuppdrag i flera dotterbolag till Eiendomsspar AS och Victoria Eiendom AS. Styrelseledamot Lillunn AS.
Aktieinnehav: 1 000 B-aktier.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende gentemot större aktieägare: Nej



Jeanette Dyhre Kvisvik

Född 1972.
Styrelseledamot sedan 2017.
Juridisk embetsexamen Laudabilis från Bergen Universitet (Norge).
VD VILLOID AS.
Styrelseledamot VILLOID AS och Hiddn Solutions AS.
Aktieinnehav: 0
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende gentemot större aktieägare: Ja



Ann-Sofi Danielsson

Född 1959.
Styrelseledamot sedan 2015 samt ordförande i revisionsutskottet.
Civilekonom från Uppsala universitet.
Chief Financial Officer Bonava AB.
Styrelseledamot Vasakronan AB.
Aktieinnehav: 1 000 B-aktier.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende gentemot större aktieägare: Ja



Bengt Kjell

Född 1954.
Styrelseledamot sedan 1996. Vice ordförande samt ledamot av revisionsutskottet.
Diplomerad från Handelshögskolan i Stockholm, DHS.
Styrelseordförande Hemfosa Fastigheter AB, SSAB m.fl.
Vice ordförande Indutrade AB.
Styrelseledamot AB Industrivärden och Amasten Fastighets AB m.fl.
Aktieinnehav: 2 000 B-aktier.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Revisor

Patrik Adolfson

Född 1973.
Huvudansvarig auktoriserad revisor, PricewaterhouseCoopers AB.
Patrik Adolfson har varit huvudansvarig revisor i Pandox sedan 2017.
Andra revisionsuppdrag: AcadeMedia AB (publ), Attendo AB (publ), Bonava AB (publ), Securitas AB (publ) och SHH Bostad (publ).
Medlem av FAR.

Pandox ledning



<p>Anders Nissen 1.</p> <p>Född 1957. CEO sedan 1995. Förvaltningslinjen, Lunds universitet. Styrelseledamot Björnberg Fastighetsförvaltning AB och Svenska Handbollslandslaget AB. Aktieinnehav: 100 procent av aktierna i Blålockevägen AS som äger 371 250 A-aktier och 371 250 B-aktier i Pandox. Optionsinnehav: 590 877 syntetiska optioner förvärvade av Eiendomsspar AS, CGS Holding AS och Helene Sundt AS. Om lösenpriset upp- nåts kan utställarna besluta att optionerna ska kontantavräknas eller ge rätt till B-aktier i Pandox. Optionerna medför ingen utspädning.</p>	<p>Liia Nõu 2.</p> <p>Född 1965. Senior Executive Vice President and CFO sedan 2007. Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Aktieinnehav: 13 700 B-aktier.</p>	<p>Anders Berg 3.</p> <p>Född 1967. Senior Vice President, Head of Communications and IR sedan 2016. Civilekonom från Linköpings Universitet, Certified European Financial Analyst (CEFA), Certified Investor Relations Officer (CIRO) Aktieinnehav: 0</p>
<p>Karmen Bergholcs 4.</p> <p>Född 1970. Senior Vice President, General Counsel sedan 2016. Juristexamen från Stockholms Universitet. Aktieinnehav: 0.</p>	<p>Martin Creydt 5.</p> <p>Född: 1965. Senior Vice President, Director of Property Management International sedan 2017. Advanced Management Program, Cornell University, Executive Program, INSEAD Business Degree Service Management, Göteborgs Universitet. Aktieinnehav: 1 000 B-aktier.</p>	<p>Erik Hvesser 6.</p> <p>Född 1969. Senior Vice President, Director of Property Management Nordics sedan 2006. Kandidatexamen i Business Administration från Norwegian School of Economics. Aktieinnehav: 0</p>
<p>Lars Häggström 7.</p> <p>Född 1954. Senior Executive Vice President, Asset and Technical Development sedan 2000. Sjöingenjör med examen från Sjöbefälsskolan i Stockholm samt ett års studier på Kungliga Tekniska Högskolan. Aktieinnehav: 10 000 B-aktier.</p>	<p>Aldert Schaaphok 8.</p> <p>Född 1959. Senior Vice President, Director International Operations sedan 2004. Kandidatexamen i företagsekonomi (hotelldirektion) från Hotelschool the Hague. Aktieinnehav: 0</p>	<p>Jonas Törner 9.</p> <p>Född 1971. Senior Vice President, Business Intelligence sedan 2005. Studier för Masterexamen, Business Administration and Economics, Stockholms universitet. Studier för en Kandidatexamen, Bachelor of Science in Engineering, vid Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm. Aktieinnehav: 0</p>

Flerårsöversikt

Pandox tillämpar IFRS 16 Leases från 2019. Jämförelsesiffrorna har inte räknats om.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp MSEK	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hysesintäkter	3 017	2 809	2 121	1 717	1 431	1 418	1 523	1 540
Övriga fastighetsintäkter	112	162	81	70	112	60	67	55
Intäkter Operatörsverksamhet	2 424	2 153	2 067	2 158	2 046	1 598	1 308	1 179
Nettoomsättning	5 553	5 124	4 269	3 945	3 589	3 076	2 898	2 774
Kostnader Fastighetsförvaltning	-365	-454	-321	-292	-263	-292	-313	-293
Kostnader Operatörsverksamhet	-1 993	-1 776	-1 743	-1 866	-1 767	-1 387	-1 200	-1 078
Bruttoresultat	3 195	2 894	2 206	1 787	1 559	1 397	1 385	1 403
Central administration	-175	-148	-124	-117	-94	-82	-64	-57
Finansnetto	-865	-803	-519	-456	-438	-536	-608	-586
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-81	—	—	—	—	—	—	—
Resultat före värdeförändringar	2 074	1 943	1 563	1 214	1 027	779	713	760
<i>Värdeförändringar</i>								
Fastigheter	1 459	1 495	1 914	1 460	1 399	1 197	375	263
Derivat, orealiserade	-39	25	173	-39	203	-622	321	-212
Resultat före skatt	3 494	3 463	3 650	2 635	2 629	1 354	1 409	811
Aktuell skatt	-122	-216	-73	-72	-35	-16	-197	-9
Uppskjuten skatt	-672	-424	-429	-349	-463	-85	-264	-305
Årets resultat	2 700	2 823	3 148	2 214	2 131	1 253	948	497
Årets övrigt totalresultat	46	465	-185	359	-291	-3	-32	-82
Årets totalresultat	2 746	3 288	2 963	2 573	1 840	1 250	916	415

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Tillgångar								
Fastigheter inklusive inventarier	60 558	52 949	48 217	36 578	29 463	25 701	26 161	25 359
Nyttjanderätter	2 894	—	—	—	—	—	—	—
Övriga anläggningstillgångar	151	43	37	23	25	26	45	10
Uppskjuten skattefordran	383	465	613	748	800	924	733	801
Omsättningstillgångar	1 025	885	1 871	563	1 162	315	303	262
Likvida medel	632	674	999	517	170	321	589	939
Summa tillgångar	65 643	55 016	51 737	38 429	31 620	27 287	27 871	27 371
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	26 506	21 538	19 027	15 258	12 215	10 402	10 429	9 395
Uppskjuten skatteskuld	4 552	3 430	3 026	2 582	2 281	1 993	1 708	1 457
Räntebärande skulder	29 621	27 917	26 298	18 841	15 546	12 907	14 575	15 020
Leasingskulder	2 894	—	—	—	—	—	—	—
Icke räntebärande skulder	2 070	2 131	3 386	1 748	1 578	1 985	1 159	1 499
Summa eget kapital och skulder	65 643	55 016	51 737	38 429	31 620	27 287	27 871	27 371

NYCKELTAL

Belopp i MSEK	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Driftnetto Fastighetsförvaltning	2 764	2 517	1 882	1 495	1 280	1 186	1 277	1 302
Driftnetto Operatörsverksamhet	625	540	494	439	416	320	210	189
EBITDA	3 215	2 909	2 252	1 817	1 603	1 425	1 424	1 435
Resultat per aktie, SEK	15,91	16,83	19,89	14,65	14,21	8,35	6,31	3,32
Cash earnings	2 161	1 893	1 660	1 289	1 130	873	620	840
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	12,74	11,28	10,46	8,49	7,53	5,82	4,10	5,60
RevPAR (rörelsefastigheter) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs	916	873	806	657	684	644	—	—
	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2015	31 dec 2014	31 dec 2013	31 dec 2012
Räntebärande nettoskuld, MSEK	29 191	27 421	25 474	18 324	15 376	12 587	13 986	14 081
Belåningsgrad fastigheter, %	46,0	49,7	50,8	47,9	49,5	48,7	55,5	59,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	3,8	4,4	4,0	3,6	2,6	2,3	2,4
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	63 469	55 197	50 121	38 233	31 437	26 504	26 282	25 291
EPRA NAV per aktie, SEK	186,40	164,04	144,54	126,24	107,71	92,11	82,60	74,80
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	15,6	15,7	15,6	13,9	11,2	9,0	—	—

Kvartalsdata

Pandox tillämpar IFRS 16 Leases från 2019. Jämförelsesiffrorna har inte räknats om.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	Kv 4 2019	Kv 3 2019	Kv 2 2019	Kv 1 2019	Kv 4 2018	Kv 3 2018	Kv 2 2018	Kv 1 2018
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hysesintäkter	784	820	772	641	704	766	739	600
Övriga fastighetsintäkter	26	31	11	44	45	44	52	21
Intäkter Operatörsverksamhet	645	600	673	506	626	531	565	431
Nettoomsättning	1 455	1 451	1 456	1 191	1 375	1 341	1 356	1 052
Kostnader Fastighetsförvaltning	-94	-90	-79	-102	-122	-112	-127	-93
Kostnader Operatörsverksamhet	-536	-491	-508	-458	-507	-429	-436	-404
Bruttoresultat	825	870	869	631	746	800	793	555
Central administration	-44	-40	-48	-43	-43	-34	-37	-34
Finansnetto	-234	-224	-202	-205	-214	-205	-198	-186
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-21	-20	-21	-19				
Resultat före värdeförändringar	526	586	598	364	489	561	558	335
<i>Värdeförändringar</i>								
Fastigheter, orealiserade	396	353	509	131	607	376	297	148
Fastigheter, realiserade	-41	110	1	—	27	13	13	14
Derivat, orealiserade	444	-211	-133	-139	-147	113	-24	83
Resultat före skatt	1 325	838	975	356	976	1 063	844	580
Aktuell skatt	59	-60	-75	-46	-55	-64	-60	-37
Uppskjuten skatt	-93	-536	-140	97	-146	-166	-21	-91
Periodens resultat	1 291	242	760	407	775	833	763	452
Övrigt totalresultat	-199	-250	135	360	-177	-220	134	728
Periodens totalresultat	1 092	-8	895	767	598	613	897	1 180

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	31 dec 2019	30 sep 2019	30 jun 2019	31 mar 2019	31 dec 2018	30 sep 2018	30 jun 2018	31 mar 2018
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	60 558	56 759	54 543	54 371	52 949	50 855	50 789	49 944
Nyttjanderätter	2 894	2 765	2 784	2 738	—	—	—	—
Övriga anläggningstillgångar	151	78	75	50	43	91	36	59
Uppskjuten skattefordran	383	765	540	539	465	520	561	469
Omsättningstillgångar	1 025	832	1 192	657	885	1 105	2 542	2 262
Likvida medel	632	530	450	923	674	923	678	708
Summa tillgångar	65 643	61 729	59 584	59 278	55 016	53 494	54 606	53 442
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	26 506	22 405	22 413	22 305	21 538	20 950	20 347	20 206
Uppskjuten skatteskuld	4 552	4 879	3 633	3 544	3 430	3 316	3 237	3 153
Räntebärande skulder	29 621	29 158	28 541	28 266	27 917	27 461	27 451	26 792
Leasingskulder	2 894	2 766	2 784	2 738	—	—	—	—
Icke räntebärande skulder	2 070	2 521	2 213	2 425	2 131	1 767	3 571	3 291
Summa eget kapital och skulder	65 643	61 729	59 584	59 278	55 016	53 494	54 606	53 442

NYCKELTAL

Belopp i MSEK	Kv 4 2019	Kv 3 2019	Kv 2 2019	Kv 1 2019	Kv 4 2018	Kv 3 2018	Kv 2 2018	Kv 1 2018
Driftnetto Fastighetsförvaltning	716	761	704	583	627	698	664	528
Driftnetto Operatörsverksamhet	159	160	212	95	165	142	167	66
EBITDA	831	881	868	634	749	806	794	560
Resultat per aktie, SEK	7,30	1,45	4,53	2,43	4,63	4,98	4,53	2,69
Cash earnings	651	581	565	362	485	537	536	336
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	3,70	3,47	3,37	2,16	2,90	3,20	3,18	2,00
RevPAR-tillväxt (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %	-4	4	12	9	12	6	4	4
	31 dec 2019	30 sep 2019	30 jun 2019	31 mar 2019	31 dec 2018	30 sep 2018	30 jun 2018	31 mar 2018
Räntebärande nettoskuld, MSEK	29 191	28 806	28 248	27 513	27 421	26 590	26 844	26 151
Belåningsgrad fastigheter, %	46,0	48,3	49,0	48,5	49,7	49,9	50,6	50,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	4,2	4,4	3,3	3,8	4,1	4,2	3,1
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	63 469	59 661	57 618	56 713	55 197	53 281	53 064	52 120
EPRA NAV per aktie, SEK	186,40	184,03	173,83	170,52	164,04	158,44	153,97	151,81
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	15,6	15,5	15,5	15,8	15,7	15,3	15,3	15,6

Finansiella definitioner

FINANSIELL INFORMATION

Avrundningar

Då belopp har avrundats till MSEK summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad netto, %

Räntebärande skulder, inklusive uppläggningskostnader för lån, minus likvida medel i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Bruttoresultat, Fastighetsförvaltning, MSEK

Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Fastighetsförvaltning.

Bruttoresultat, Operatörsverksamhet, MSEK

Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Operatörsverksamhet inklusive avskrivningar i Operatörsverksamhet.

Cash earnings, MSEK

EBITDA plus finansiella intäkter, minus finansiella kostnader, minus finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, minus aktuell skatt, justerat för eventuell orealiserad omräkningseffekt banktillgodohavanden.

Driftnetto, Fastighetsförvaltning, MSEK

Driftnetto motsvaras av bruttoresultat Fastighetsförvaltning.

Driftnetto, Operatörsverksamhet, MSEK

Bruttoresultat Operatörsverksamhet plus avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet.

Driftnettomarginal, Operatörsverksamhet, %

Driftnetto Operatörsverksamhet i förhållande till totala intäkter Operatörsverksamhet.

EBITDA, MSEK

Totalt bruttoresultat minus central administration (exklusive avskrivningar).

Genomsnittlig skuldränta, %

Genomsnittlig räntekostnad baserat på ränteförfall i respektive valuta i förhållande till räntebärande skulder.

Investeringar, exkl förvärv, MSEK

Investeringar i anläggningstillgångar exklusive förvärv.

Räntebärande nettoskuld, MSEK

Långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder plus uppläggningskostnader för lån, minus likvida medel och kortfristiga placeringar som likställs med likvida medel. Lång- och kortfristiga leasingkulder enligt IFRS 16 ingår inte.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före värdeförändringar plus räntekostnader och avskrivningar delat med räntekostnader. Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16 ingår inte.

Tillväxt i EPRA NAV (substansvärdestillväxt), årstakt, %

Akkumulerad procentuell förändring i EPRA NAV, med återlagd utdelning samt avdrag för emissionslikvid, för den närmast föregående tolv månadersperioden.

Tillväxt för jämförbara enheter justerat för valutakurseffekter

Tillväxtmått som exkluderar effekter av förvärv, avyttringar och omklassificeringar samt valutakursförändringar.

PER AKTIE

Cash earnings per aktie, SEK

EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader minus aktuell skatt, efter minoritetsandel, minus finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, justerat för eventuell orealiserad omräkningseffekt banktillgodohavanden, delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier.

Resultat per aktie, SEK

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier.

Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK

Redovisat eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, inklusive återföring av derivat, uppskjuten skattefordran derivat, uppskjuten skatteskuld fastigheter samt omvärdering av Rörelsefastigheter, delat med det totala antalet utestående aktier efter utspädning vid periodens utgång.

Totalresultat per aktie, SEK

Periodens totalresultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare, delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier efter utspädning vid periodens utgång.

Utdelning per aktie, SEK

Årets föreslagna/beslutade utdelning delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier efter utspädning vid periodens utgång.

Viktat genomsnittligt antal aktier, före utspädning, tusental

Det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier med hänsyn tagen till förändringar i antalet utestående aktier, före utspädning, under perioden.

Viktat genomsnittligt antal aktier, efter utspädning, tusental

Det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier med hänsyn tagen till förändringar i antalet utestående aktier, efter utspädning, under perioden.

Övriga definitioner och begrepp

FASTIGHETSINFORMATION

Antal hotell

Antal ägda hotellfastigheter vid periodens utgång.

Antal rum

Antal rum i ägda hotellfastigheter vid periodens utgång.

Marknadsvärde fastigheter, MSEK

Marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter plus marknadsvärdet för Rörelsefastigheter.

RevPAR för Rörelsefastigheter (jämförbara enheter till en konstant valutakurs), SEK

Intäkter per tillgängliga rum, det vill säga totala intäkter från sålda rum delat med antalet tillgängliga rum. Jämförbara enheter definieras som hotellfastigheter som har ägts och drivits under hela den aktuella perioden och jämförelseperioden.

Konstant valutakurs definieras som valutakursen för aktuell period och jämförelseperioden räknas om till denna valutakurs.

WAULT (Förvaltningsfastigheter)

Genomsnittlig återstående hyrestid till förfall, för hela fastighetsportföljen, viktat efter avtalade hyresintäkter.

BREEAM (BRE Environmental Assessment Method)

Ett frivilligt miljöcertifieringssystem som utvecklades i Storbritannien i början av 1990-talet av BRE. Det är det mest spridda systemet för miljöcertifiering av fastigheter i Europa och har använts i över 500 000 byggnader över hela världen.

COMPRESSION NIGHT

En benämning på särskilt lönsamma gästnätter i hotellmarknaden, som infaller när belägningsgraden på en viss hotellmarknad är högre än 90 procent.

GRI (Global Reporting Initiative)

GRI är en icke vinstdrivande organisation som arbetar för hållbarhet ur ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt perspektiv. Fokus ligger på att tillhandahålla ett ramverk för hållbar redovisning för företag och målet för arbetet är en globalt hållbar ekonomi.

IATA (International Air Transport Association)

IATA hanterar internationella regler för kommersiellt passagerarflyg, framförallt genom standardisering av till exempel biljetter, flygplatskoder och flygbolagskoder.

OTA – ONLINE TRAVEL AGENCY

Online-företag vars webbplatser tillåter konsumenter att boka olika reserelaterade tjänster.

UNWTO – UNITED NATIONS WORLD TOURISM ORGANIZATION

Mellanstatligt organ för främjande av turism med högkvarter i Madrid. Organisationen bildades på initiativ av Förenta Nationerna.

WTTC – WORLD TRAVEL & TOURISM COUNCIL

En global sammanslutning av större aktörer inom rese- och turismindustrin. WTTC arbetar för att öka medvetenheten om resor, turism och hospitality som tillsammans svarar för mer än 10 procent av världens BNP och sysselsätter närmare 300 miljoner människor.



Bilden på omslagets framsida: Hotel Indigo Brussels City.
 Produktion: Pandox i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson.
 Foto: Ulf Blomberg, Peter Hoelstad, Mats Lundqvist, Olivier Pirard,
 Håkan Cedlöf, Daniel Gual med flera.
 Tryck: Göteborgstryckeriet, 2020.



Passa Pepper!

Pandox corporate dog Pepper har kastat fem bollar som hamnat på olika ställen i årsredovisningen. Kan du hitta dem? De fem först inskickade rätta svaren belönas med en signerad och inramad bild på Pepper. Passa svaret till pepper@pandox.se.

Lycka till!



Pandox AB (publ) | Org. nr. 556030-7885
Postadress | Pandox AB | Box 15 | 101 20 Stockholm
Besöksadress | Vasagatan 11 | 9 trappor | Stockholm
Tel 08-506 205 50 | www.pandox.se