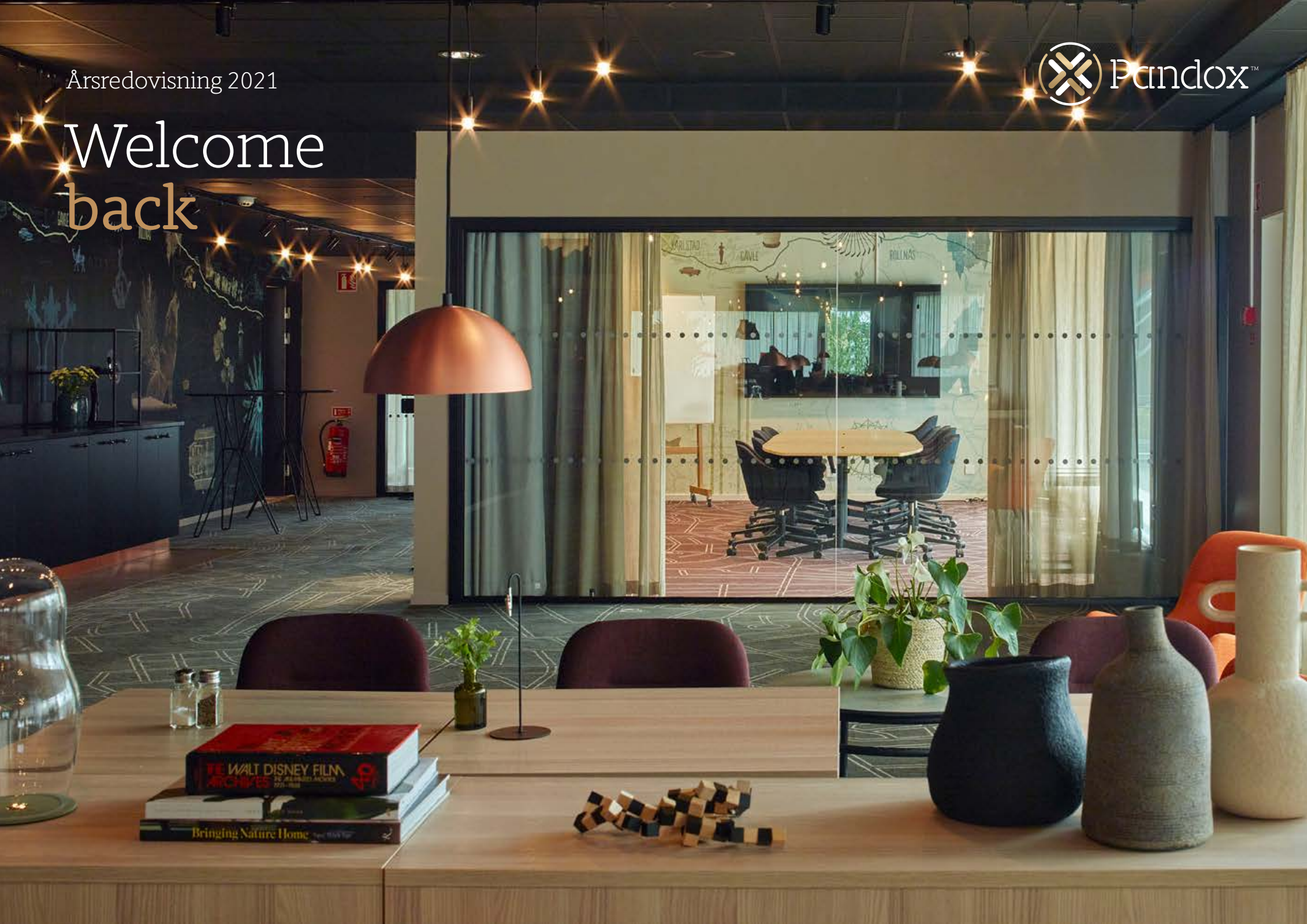


Årsredovisning 2021



# Welcome back



Hotelism by Pandox

## Läran om att skapa värde i hotell

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

Pandox affärsmodell har visat sig motståndskraftig även under den svåra covid-19-pandemin. I den här årsredovisningen guidar vi genom året som gått, hur hotellmarknaden fungerar och hur Pandox verkar i den genom sin strategi, affärsmodell och prioriteringar.

Trevlig läsning!

1 <sup>s 03</sup>  
Strategi och verksamhet

2 <sup>s 25</sup>  
Marknad och trender

3 <sup>s 36</sup>  
Hållbarhet

4 <sup>s 87</sup>  
Fastigheter

5 <sup>s 106</sup>  
Finansiellt

6 <sup>s 179</sup>  
Styrning

## 1

## Strategi och verksamhet

- 4 Detta är Pandox
- 5 Till minne av Anders Nissen
- 6 Kort om året
- 8 Hotellmarknadsdagen
- 10 Vd har ordet
- 13 Vision, affärsidé och strategi
- 15 Affärsmodell
- 16 Partnerskap
- 18 Verksamheten
- 19 Fastighetsförvaltning
- 21 Operatörsverksamhet
- 23 Värdeskapande i praktiken

## 2

## Marknad och trender

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

## 3

## Hållbarhet

- 37 ● Pandox hållbarhetsagenda
- 38 ● Pandox värdekedja
- 39 ● Hållbarhetsmål och -strategi
- 42 ● Miljö och klimat
- 53 ● Ansvarsfulla och rättvisa affärer
- 55 ● Nöjda och trygga gäster
- 58 ● Attraktiv och jämställd arbetsplats
- 61 ● Inkluderande lokalsamhällen
- 63 ● Hållbarhetsnoter
- 82 GRI-index
- 85 TCFD-index
- 86 Definitioner hållbarhet

## 4

## Fastigheter

- 88 Geografisk översikt
- 99 Fastighetsportfölj
- 100 Värdeförändring fastigheter
- 101 Hotellfastighetsförteckning

## 6

## Styrning

- 180 Ordförandeord
- 181 Bolagsstyrningsrapport
- 189 Styrelse och revisor
- 190 Ledande befattningshavare

## 5

## Finansiellt

- 107 Innehåll
- 108 Risker och riskhantering
- 115 CFO-ord och läsanvisning
- 117 ● Förvaltningsberättelse
- 124 ● Finansiella rapporter koncernen
- 130 ● Finansiella rapporter moderbolaget
- 134 ● Noter
- 168 ● Årsredovisningens undertecknande
- 169 Revisionsberättelse
- 174 Flerårsöversikt
- 176 Kvartalsdata
- 177 Finansiella definitioner

● Den formella årsredovisningen som granskats av bolagets revisorer återfinns på sidorna 117–168.

● Pandox hållbarhetsredovisning omfattar sidorna 36–86. 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.

# 1

## Strategi och verksamhet

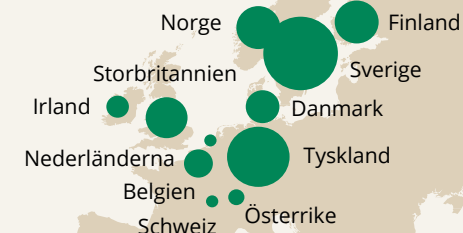
Pandox affärsidé är att förvärva, förädla och hyra ut hotellfastigheter till starka hotelloperatörer under långa omsättningsbaserade hyresavtal och genom specialistkompetens för aktivt ägande skapa värde genom hela hotellvärdekedjan. Visionen är att bli ett av världens ledande hotellfastighetsbolag.



# Ett ledande hotellfastighetsbolag

Pandox äger och hyr ut hotellfastigheter till ledande hotelloperatörer. Sedan grundandet 1995 har Pandox målmedvetet byggt en paneuropeisk affärsplattform med en fastighetsportfölj värd drygt 60 miljarder kronor, vilket är cirka hundra gånger större än vid starten. Pandox är aktivt över hela hotellvärdekedjan med målet att erbjuda den mest attraktiva plattformen för hotellverksamhet.

Kanada



## Paneuropeisk position

Pandox är ett paneuropeiskt fastighetsbolag, specialiserat på hotellfastigheter. Pandox äger 157 fastigheter i 90 städer som hotelloperatörer hyr och driver hotellverksamhet i.

## Portfölj av hög kvalitet

Pandox har en diversifierad portfölj med stora hotellfastigheter med fullservicehotell av hög kvalitet. Hotellen har starka lägen i sina delmarknader och tillhör huvudsakligen mellanpris- till premiumsegmenten.

## Nätverk i världsklass

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

## Expertis och aktivt ägande

Pandox är en aktiv ägare med djup kunskap och erfarenhet av alla förekommande driftsmodeller på hotellmarknaden. Kärnan är omsättningsbaserade hyresavtal, men Pandox kan även driva hotell i egen regi i fastigheter som företaget äger.

## Gröna hotellfastigheter

Pandox målsättning är att kunna erbjuda gröna hotellfastigheter. Pandox gröna investeringsprogram och BREEAM-certifiering är viktiga delar i arbetet för att minska företagets klimatavtryck.

## Nyckeltal 2021

### FASTIGHETSVÄRDE

62 596 MSEK

### DRIFTNETTO

2 005 MSEK

157 hotell

35 372 hotellrum

15 länder

6 BREEAM-certifieringar



## Till minne av Anders Nissen

Pandox vd  
1995–2021

Pandox tidigare vd Anders Nissen gick tragiskt bort den 30 maj 2021. Det är en stor sorg och en obeskrivlig förlust.

Anders hade ett stort hjärta och ett genuint intresse för att få människorna omkring sig att växa. Han var orädd, ärlig och en stor källa till inspiration. Vi har förlorat en exceptionell ledare, en nära kollega och framför allt en kär vän.

Anders Nissen var vd för Pandox 1995–2021 och företaget utvecklades under Anders ledning till ett av de ledande hotellfastighetsbolagen i Europa. Vi kommer att fortsätta att bygga vidare på detta fantastiska företag till kärt minne av Anders.



En stiftelse inrättad till Anders minne

Anders var en föreningsmänniska i själ och hjärta och han såg sig först och främst som en idrottsledare och coach. Det var i idrotten han hittade inspirationen till sitt ledarskap. Arbetet som börs- vd såg han lite skämtsamt som "Plan B" när han inte blev landslagsspelare i handboll. Samtidigt bidrog Anders erfarenheter från näringslivet till att utveckla och stärka svensk handboll på många olika sätt. För Anders var bredden viktig men spetskompetensen avgörande.

Det var med den utgångspunkten som stiftelsen M9 grundades den 2 november 2021 genom donationer från Pandox och Ulla Nissen.

Stiftelsens ändamål är att främja svensk handboll. Detta kan ske genom exempelvis stöd och bidrag till nyskapande insatser för ledarskaps- och talangutveckling, företrädesvis på högre nivå, samt för utveckling av kunskap, kvalitet och affärsmässighet.

[Läs mer på stiftelsens hemsida, www.stiftelsenm9.se](http://www.stiftelsenm9.se)



# Positiva marknadssignaler

2021 inleddes mycket svagt på grund av bestående myndighetsrestriktioner som begränsade efterfrågan i hotellmarknaden. I takt med att vaccinationsprogram lyckosamt rullades ut lättade restriktionerna gradvis vilket ledde till en mycket stark återhämtning under det andra halvåret, drivet främst av inhemskt fritidsresande.

## Q1 Ett restriktionstungt kvartal

**Det första kvartalet** utvecklas på samma sätt som 2020 avslutades. Omfattande restriktioner på samtliga Pandox marknader leder till en fortsatt mycket låg hotell efterfrågan.



**Vaccinationerna** startar världen över och tänder hopp om att samhällen kan få covid-19 under kontroll.

**Pandox** arbetar fortsatt med det strategiska ramverket *Respond, Restart, Reinvent* för att hantera effekterna av pandemin, planera för återhämtning samt för att förstå hur hotellmarknaden kan komma att förändras.

**Sammantaget minskar** Pandox totala intäkter och driftnetto i kvartalet med 41 respektive 34 procent jämfört med motsvarande period 2020.

## Q2 Försiktig optimism



**Det andra kvartalet** präglas av att Pandox tidigare vd Anders Nissen går bort den 30 maj. Pandox styrelse utser dåvarande CFO Liia Nöu till tillförordnad vd.

**Hotellefterfrågan ökar** på samtliga marknader i det andra kvartalet, men utvecklingen i april och maj är fortsatt svag på grund av omfattande restriktioner.

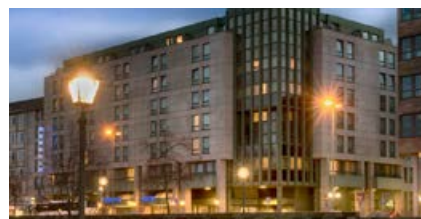
**Storbritannien** är den tydligaste ljuspunkten i kvartalet. Hotellefterfrågan stärks väsentligt efter omfattande restriktionslättnader den 17 maj.

**Sammantaget ökar** Pandox totala intäkter och driftnetto med 19 respektive 32 procent jämfört med motsvarande period 2020.

**32%**  
ÖKAT  
DRIFTNETTO

## Q3 Hotellmarknad på fastare grund

**Hotellefterfrågan ökar** på samtliga Pandox marknader i det tredje kvartalet med stöd av ett starkt inhemskt fritidsresande och ett ökat affärsresande.



**Pandox tar den 31 augusti över driften** av en hotellfastighet i Nürnberg och påbörjar en omfattande investering om cirka 20 MEUR.

**Hotellmarknaden i inhemska och regionala städer** utvecklas bäst. Sett till länder är Storbritannien åter den klarast lysande stjärnan men de nordiska länderna, särskilt Danmark, utvecklas också väl.

**Sammantaget ökar** Pandox totala intäkter och driftnetto med 18 respektive 17 procent jämfört med motsvarande period 2020.

## Q4 Fortsatt resultatförbättring

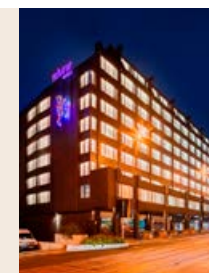
**Pandox Hotellmarknadsdag** hålls den 23 november under temat "The big follow-up" och utforskar globala trender före och efter covid-19 och dess betydelse för hotellsektorn.



**Pandox tecknar nytt hyresavtal** med Motel One för h27 i centrala Köpenhamn. Hyresavtalet är omsättningsbaserat med minimihyra och löper på 20 år.

**Pandox förvärvar** lägenhetshotellet Aparthotel Adagio Edinburgh Royal Mile. Hotellet är centralt beläget och har 146 rum. Totalt transaktionsvärde uppgår till cirka 40,5 MGBP.

**Sammantaget ökar** totala intäkter och driftnetto med 42 respektive 37 procent i det fjärde kvartalet.



# Stabil intjäning trots pandemi

Pandox har genom covid-19-pandemin visat positivt cash earnings i varje enskilt kvartal, vilket tydligt visar på affärsmodellens motståndskraft även i svåra tider.

**Koncernens totala intäkter** uppgick till 3 273 (3 178) MSEK.

**Totalt driftnetto** uppgick till 2 005 (1 850) MSEK.

**EBITDA** uppgick till 1 868 (1 699) MSEK, en ökning med 10 procent.

**Resultat före värdetändringar** uppgick till 542 (458) MSEK, en ökning med 18 procent.

**Orealiserade värdetändringar** för Förvaltningsfastigheter uppgick till -368 (-1 779) MSEK.

Vid utgången av året uppgick **likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter** till 3 576 (5 221) MSEK.

**Periodens resultat** uppgick till 609 (-1 408) MSEK.

**Resultatet per aktie** uppgick till 3,32 (-7,61) SEK.

## TOTALT DRIFTNETTO

# 2 005

MSEK

## CASH EARNINGS

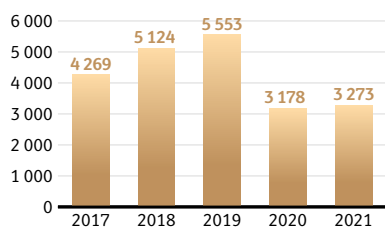
# 712

MSEK

## BELÄNINGSGRAD, NETTO

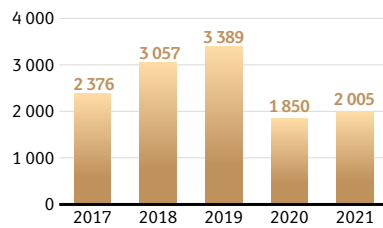
# 49,8%

Totala intäkter, MSEK



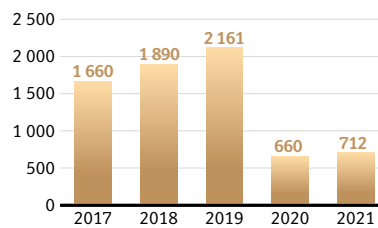
Nettoomsättningen uppgick till 3 273 (3 178) MSEK. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 7 procent justerat för valutakurseffekter.

Totalt driftnetto, MSEK



Totalt driftnetto uppgick till 2 005 (1 850) MSEK, en ökning med 8 procent.

Total cash earnings, MSEK



Total cash earnings uppgick till 712 (660) MSEK, en ökning med 8 procent.

## Nyckeltal, finansiellt

MSEK	2021	2020	Förändring, %
Intäkter Fastighetsförvaltning	2 422	2 399	1
Intäkter Operatörsverksamhet	851	779	9
Driftnetto Fastighetsförvaltning	2 027	2 018	0
Driftnetto Operatörsverksamhet	-22	-168	n.a
EBITDA	1 868	1 699	10
Årets resultat	609	-1 408	n.a
Resultat per aktie, SEK <sup>1)</sup>	3,32	-7,61	n.a
Cash earnings	712	660	8
Cash earnings per aktie, SEK <sup>1)</sup>	3,88	3,64	7
Räntebärande nettoskuld	31 159	29 007	7
Belåningsgrad fastigheter, %	49,8	48,7	n.a
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>2)</sup>	2,1	2,0	n.a
Marknadsvärde fastigheter	62 596	59 542	5
EPRA NRV per aktie, SEK	173,54	167,60	4 <sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> För uppgift om antal aktier se sidan 34.

<sup>2)</sup> För mer information, se sida 129.

<sup>3)</sup> Mätt som tillväxt i EPRA NRV i årstakt. Se nyckeltal på sidan 130.

## Nyckeltal, hållbarhet

	2021	2020	Förändring
Antal BREEAM-certifierade fastigheter	6	3	100%
Andel förnybar energi, %	41	38	3 p.p
Medarbetamöjdhet, %	78	81	-3 p.p
Energiintensitet, kWh/kvrm	204	-	n.a



FRÅN MAKRO ...

# The big follow-up

Pandox höll sin årliga Hotellmarknadsdag den 23 november 2021. Årets tema var "The big follow-up" som utforskades utifrån fyra dimensioner: världen, städer, hotellmarknaden och hotellprodukter.

Eventet går att se i efterhand via [pandox.se](https://pandox.se)

## "Krisen en bra möjlighet att skapa positiv förändring"

**Ian Goldin**, professor i globalisering och utveckling vid Oxford-universitet, publicerade nyligen en bok som heter "Rescue: From Global Crisis to a Better World". Ian Goldin intervjuades av moderator Jan Wifstrand.



### Kan du berätta om din nya bok, Rescue?

– I den här boken ville jag undersöka hur vi kan skapa en bättre och mer hållbar värld under de kommande åren och decennierna efter pandemin. För trots allt lidande som denna tragiska kris har orsakat tror jag att det finns mycket hopp där ute och att pandemin verkligen skapat en stor möjlighet till förändring.

### Kan du utveckla?

– Jag jämför den här eran med vad som hände som ett resultat av andra världskriget. Mitt under kriget, medan bomberna föll, beslöt Churchill och Roosevelt att aldrig låta det hända igen. Och som ett resultat skapades FN och Marshallplanen, själva fröet till det nuvarande Europa. Men en annan intressant händelse var att när kriget tog slut

förlorade Churchill omedelbart makten. Folk ville ha förändring, och jag tror att det också kommer att vara fallet efter den här krisen.

### I det du säger urskiljer jag en motvilja mot "business as usual" efter pandemin. Har jag rätt?

– Både ja och nej. En del av verksamheten behöver förstås komma tillbaka till hur det tidigare var. Men mycket behöver också förändras. Det senaste klimatmötet är ett tecken på förändring i rätt riktning. Vi ser också en ny typ av transparens i näringslivet. Aktieägarna vill veta vad företagsledarna gör i mycket större utsträckning än tidigare. Eftersom jag är medlem i många investeringskommittéer

vet jag av personlig erfarenhet att företag nu lägger ner mycket tid på ESG, vilket de inte gjorde för bara fem år sedan. Så ja. Jag gillar till exempel inte begreppet "studsa tillbaka", eftersom det innebär att vi kommer tillbaka till samma plats som tidigare när vi istället behöver tänka nytt.

"Vi ser en ny typ av transparens i näringslivet."

## Hur ser framtidens städer ut?

**Leo Johnson**, Partner och Disruption Lead på PwC UK, deltog i Hotellmarknadsdagen via länk från London för att prata om hur den tekniska utvecklingen kommer att påverka städer och hur människor bor i dem.

### Vad är dina tankar om städernas framtid?

– Det är klart att stora förändringar ligger framför oss. De gamla massproduktionsstäderna som vi växte upp i håller snabbt på att falla isär. Vi kan se det på dessa enorma megatrender som sköljer över hela världen, som ökad protektionism, ökad migration, höjda räntor och ökad statsskuld. Allt detta sätter en enorm press på samhällena.

### Vilka städer tror du kommer att vara mest dynamiska i framtiden?

– Staden ska vara som en mötesplats och smältdegel för utveckling och dynamik och inte bara en plats för handel. Det ska vara en plats där det finns ett ekosystem av innovatörer. Framtidens dynamiska städer är de som kan använda teknik för att få människor att mötas.



... TILL MIKRO ...

# Vad kommer att förändras efter pandemin?

”Många har bytt karriär – och kanske inte kommer tillbaka”

**A**ndreas Scriven, Head of Hospitality & Leisure på Deloitte, deltog på Hotellmarknadsdagen för att prata om ekonomiska förändringar inom besöksnäringen och hotellbranschen. Han delade några värdefulla insikter från Deloittes undersökningar:



## När kommer affärsresandet tillbaka?

Undersökningar bland chefer med ansvar för resekostnader visar på viss osäkerhet. En majoritet tror att de kommer att vara tillbaka på 2019 års utgiftsnivåer före fjärde kvartalet 2022. Det finns dock också några som svarar att tekniken har ersatt behovet av att resa i arbetet.

## Tillgång till personal ett stort orosmoln

Pandemin har fått människor att byta karriär – och många kommer inte att återvända. Detta är också en del av en större demografisk trend som kommer att utgöra ett stort problem för branschen. En arbetsmarknadskris för besöksnäringen är en verklig risk.

Sex trender som kommer att påverka hotellmarknaden

**C**hris Sanderson och Kathryn Bishop från The Future Laboratory talade om vilka trender som kommer att dominera rese- och hotellbranschen kommande år.

- 1. Långsamt resande.** Allt fler företag erbjuder tjänster inriktade på medvetet och ekologiskt resande.
- 2. Extremresor.** Fler resenärer efterfrågar utmaningar på sina resor, inom till exempel sport och fitness.
- 3. Vålgörande resor.** Resenärer vill i högre grad bidra till den lokala kulturen som en del av deras vilja av att göra gott.
- 4. Resande arbetare.** Fler människor kommer att vilja kombinera arbete med fritid med resultatet att de stannar längre på en plats.
- 5. Datadrivet.** Data kommer att möjliggöra bättre förutsägelser om vad resenärerna vill ha.
- 6. Efemära hotell.** Högre efterfrågan på flexibla och tillfälliga boenden, vilket ger möjlighet att attrahera högbetalande kunder till en exklusiv, nomadisk livsstil.



”Mycket kommer att återgå till det normala”

**D**agen avslutades med ett panelsamtal mellan Pandex vd Liia Nöu, Robin Rossmann, Managing Director STR International och Ruslan Husry, Managing Director och grundare på HR Group.

Robin Rossmanns bedömning är att det definitivt kommer att komma förändringar till följd av pandemin, men att

det kommer att dröja innan de materialiseras. Förutom fler digitala möten och att folk flyttat utanför storstäderna tror han att saker kommer att återgå till det normala efter pandemin.



En av Ruslan Husrys lärdomar från pandemin är vikten av att förbereda sig för det värsta, men att inte stanna upp när det ser som mörkast ut. Att våga fortsätta samarbeta med sina partners är också en viktig lärdom för Husry.

Liia Nöu tar i huvudsak med sig två lärdomar från pandemin. Det första är att ett företags förmåga att hantera en kris till mångt och mycket beror på hur väl förberett det var innan. Hon tog också upp vikten av att ta beslut på fakta och inte på rädsla. Pandex datadrivna beslutsprocess har hjälpt företaget under de två senaste åren.

# Uppåt och framåt

2021 var ett år med flera ansikten. Första delen av året var kraftigt negativt påverkat av covid-19 och myndighetsrestriktioner. Under den senare delen av året skedde en stark återhämtning i hotellmarknaden tack vare vaccinationsprogram, lättade restriktioner och ett uppdämt resebehov hos både fritids- och affärsresenärer. Totala intäkter och totalt driftnetto uppgick till 3 273 MSEK och 2 005 MSEK, motsvarande en ökning om 7 respektive 8 procent jämfört med 2020.

Jag blev utsedd till vd för Pandox den 23 augusti efter vår tidigare vd Anders Nissens tragiska bortgång 30 maj. Jag hade förmånen att få arbeta tillsammans med Anders i närmare 15 år i rollen som CFO. Det gör sorgen efter honom extra kännbar, både som kollega och nära vän. Anders insatser för Pandox och för hotellbranschen kan inte överskattas.

Jag är väldigt stolt över styrelsens förtroende och jag är mycket motiverad att fortsätta utveckla detta starka företag. Trots att jag arbetat på Pandox länge har jag i min nya roll fått anledning att se våra styrkor med nya ögon – en bevisad affärsmodell i både goda och dåliga tider, en etablerad och unik strategi samt en väl sammansvetsad organisation med djupt kompetenta och initiativrika medarbetare. Sammantaget känner jag – pandemin och Anders Nissens bortgång till trots – optimism inför framtiden.

”Mitt mål är att maximera värdetillväxten”

## Den unika strategin ligger fast

Pandox har en tydlig strategi i att långsiktigt äga och hyra ut stora hotellfastigheter i bra lägen. Vi samarbetar med starka operatörer med välkända varumärken under omsättningsbaserade hyresavtal, oftast med minimihyra, där vi tillsammans delar uppsida och nedsida och har gemensamma incitament att utveckla varje individuell hotellprodukt.

Pandox portfölj är diversifierad över flera dimensioner – vi har 157 hotellfastigheter i 15 länder och 90 städer och har bred exponering mot de flesta efterfrågesegment i hotellmarknaden. Vår ambition är att fortsätta utveckla denna unika position och kontinuerligt optimera och diversifiera hotellfastighetsportföljen mot nya segment och efterfrågetyper.

Mitt mål är att maximera värdetillväxten och jag kommer att vända på varje sten för att uppnå detta.



Framtiden i fokus

## Värdeskapande trots pandemi

Tack vare Pandox stora plattform av hotellfastigheter och samarbeten över Europa uppstår hela tiden attraktiva investeringsmöjligheter i vår befintliga portfölj. Det kan till exempel vara renoveringar, nya rum, utbyggnad eller investeringar för att öka energieffektiviteten. Under 2021 har Pandox, trots det osäkra läget, investerat cirka 1 000 MSEK i projekt för att öka framtida tillväxt.

Exempel från året är en stor utbyggnad av Scandic Luleå, vitalisering och re-branding av DoubleTree by Hilton Brussels City, renovering av nhow Brussels Bloom och toppmoderna konferensytor på Hotel Berlin, Berlin.

### Svag inledning – starkare avslutning

Nu har vi levt med covid-19 i drygt två år. Vilka långsiktiga effekter pandemin kommer att ha på världen och på hotellindustrin är fortfarande för tidigt att uttala sig om, men några kortsiktiga sakförhållanden är väldigt tydliga. Det mest uppenbara är att efterfrågan i hotellmarknaden till hög grad bestäms av myndighetsrestriktioner. Ju tuffare restriktioner, desto lägre hotellefterfrågan och vice versa.

Det första halvåret 2021 fortsatte som 2020 slutade med en hög smittspridning och omfattande restriktioner på samtliga Pandox marknader. Det ledde till en fortsatt mycket låg hotellefterfrågan och att Pandox intäkter i huvudsak utgjordes av kontrakterade minimihyror och fasta hyror i Fastighetsförvaltning. Ju närmare sommaren vi kom, och i takt med att vaccinationsprogrammen lyckosamt rullades ut på våra marknader, desto tydligare blev återhämtningen i hotellmarknaden med inhemskt fritidsresande som tydlig ledare. Beläggningen var särskilt hög i attraktiva fritidsdestinationer som till exempel Kalmar, Lübeck och Brighton. Den starkast lysande stjärnan i återhämtningen har genomgående varit Storbritannien, som redan i maj 2021 lättade på de flesta restriktioner och belönades med högre ekonomisk aktivitet och stigande beläggingsgrad i hotellmarknaden.

I takt med att semesterperioden avtog såg vi en växande positiv trend i affärsresandet, inledningsvis i form av mindre möten. Ju längre hösten led desto tydligare blev det att även större möten och mindre konferenser börjat

bokas på, särskilt i inhemska och regionala städer. Spridningen av omikronvarianten under senare delen av hösten dämpade dock återhämtningen.

Totalt sett upplevde flera regionstäder i Norden högre beläggning under inledningen av hösten 2021 än motsvarande period 2019. Även beläggningen i internationella städer ökade, om än från låga nivåer.

**Lovande förvärv avslutade året**  
Den 22 december annonserade vi att vi förvärvat lägenhetshotellet Apart-hotel Adagio Edinburgh Royal Mile. Hotellet har 146 rum och är strategiskt och centralt beläget i en av Storbritanniens mest attraktiva hotellmarknader med en väldiversifierad efterfrågan och mycket goda RevPAR-nivåer. Med förvärvet får Pandox exponering mot 'extended stay'-segmentet som vi på sikt hoppas kunna växa i vår portfölj.

### Lovande förvärv avslutade året

**Tydlig spelidé i ett svårt läge**  
Genom pandemin har Pandox arbetat strukturerat inom tre områden:  
**Respond** – Åtgärder för att motverka den akuta krisen  
**Restart** – Planera för återhämtning  
**Reinvent** – Skapa insikt om hur hotellmarknaden kommer att förändras

### Tydlig spelidé i ett svårt läge

Det mesta av tiden har vi lagt på Respond, men i takt med att samhällen öppnat upp och människor återigen börjat efterfråga hotell-

CASH EARNINGS

+8%

nätter har Restart hamnat mer i fokus. Reinvent är ett arbete som Pandox alltid har prioriterat, och som intensifierats sedan pandemin startade.

### Fungerande affärsmodell i med- och motvind

Att Pandox affärsmodell – framförallt om-sättningsbaserade hyresavtal med minimihyra – fungerar bra i goda tider har vi länge vetat. Affärsmodellen har också visat sig vara motståndskraftig i pandemin. Tack vare kontrakterade minimihyror och fasta hyror om motsvarande cirka 1 900 MSEK på årsbasis har vi kunnat generera ett positivt cash earnings varje kvartal sedan covid-19 slog till i februari 2020. Det har inneburit att vi kunnat bibehålla vår starka finansiella ställning, vilket i sin tur gjort det möjligt för oss att göra tillväxtdrivande investeringar i befintlig portfölj och att kunna erbjuda våra affärspartners förbättrade betalningsvillkor i det svåra läge som pandemin skapat. Vi går därmed stärkta ur 2021 i vetskapen om att vår affärsmodell levererar i alla lägen.

### Hållbarhetsarbetet växer i betydelse

Under 2021 har vi fattat flera strategiska och affärskritiska beslut för hållbarhetsarbetet. Dels stärkte vi ledningsgruppen med denna kompetens för att säkerställa att hållbarhetsarbetet involverar hela Pandox hotellfastighetsportfölj, dels beslutade vi att påbörja en klimatesiliensanalys av våra fastigheter för att analysera deras motståndskraft och formulera eventuella åtgärdsplaner. Det är ett långsiktigt arbete som kommer fortlöpa även under 2022. Pandox stödjer fortsatt UN Global Compact och dess tio principer och

”Under pandemin har Pandox affärsmodell visat sig vara motståndskraftig”





vi skickade under året in vår tredje Communication on Progress. Det gröna investeringsprogrammet i egen drift fortlöper enligt plan och vi planerar också ett andra investeringsprogram. Tillsammans syftar programmen till att utveckla fastigheterna i linje med Parisavtalet.

Vi certifierade under året två fastigheter i egen drift i enlighet med BREEAM på nivån Very Good. Ytterligare sju fastigheter kommer certifieras under första halvåret 2022.

#### **Stark företagskultur leder vägen**

Under de prövningar som alla medarbetare på Pandox blivit utsatta för under de senaste två åren, både personligt och professionellt, har jag för varje dag känt mig allt stoltare över att vara en del av detta företag. Det är en ynnest att få dela sina arbetsdagar med så kompetenta, drivna och teamorienterade kollegor. Minst lika viktigt är de värderingar vi alla delar – vi stöttar varandra, vi försöker alltid bli bättre, och vi vågar skratta och vara optimistiska även när det ser som mörkast ut.

#### **Goda underliggande tillväxtförutsättningar**

Efterfrågan i hotellmarknaden har genom hela pandemin varierat beroende av graden av restriktioner. De restriktionslättnader som genomfördes under det andra halvåret ledde till en tydligt ökad hotellefterfrågan på samtliga Pandox marknader. Omikronvarianten dämpade efterfrågan i slutet av året men den positiva underliggande utvecklingen i hotellmarknaden visar tydligt att det finns ett stort uppdämt resebehov som snabbt konverteras till efterfrågan när restriktioner minskar och förutsättningar för resande förbättras.

Betalningsviljan för hotellboende är hög, vilket illustreras av snittprisutvecklingen i attraktiva fritidsdestinationer särskilt i det tredje kvartalet, där RevPAR i vissa fall var väsentligen

högre jämfört med motsvarande kvartal 2019, innan pandemin.

Den ekonomiska aktivitetsnivån på Pandox marknader är god och hushållens ekonomi är stark. Vaccinationsgraden är hög och företag har återgått till sina fysiska kontor, vilket lägger grunden för fler möten och ett ökat inhemskt affärsresande parallellt med ett fortsatt aktivt inhemskt fritidsresande.

Pandox har en attraktiv position med cirka 80 procent av totalt antal rum i regionala och inhemska städer och har därmed en hög exponering mot inhemsk efterfrågan, som leder hotellmarknadens återhämtning.

#### **Siktet inställt på framtiden**

2021 har varit ett år med flera ansikten och lärdomar. En av de mest uppenbara och glädjande insikterna är att människor reser igen så snart möjligheten finns och restriktionsläget tillåter. Den starka återhämtning som skedde på samtliga Pandox marknader under andra halvåret är ett bra bevis på det. Vi på Pandox är obotliga optimister och ser fortsatta möjligheter till återhämtning under 2022.

Med en stark balansräkning, en väldiversifierad portfölj av attraktiva hotellfastigheter och starka partners, en balanserad affärsmodell och en unik företagskultur är vi redo för det som kommer i vår väg.

Tack till er, kära aktieägare, för ert fortsatta förtroende. Tack till långgivare, affärspartners, gäster och medarbetare på Pandox för året då vi förhoppningsvis lämnat det värsta bakom oss. Mot ljusare tider!

Stockholm i mars 2022

**Liia Nöu**  
Vd

Väl beprövad strategi och unik affärsmodell

# Aktivt ägande genom hela värdekedjan

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



## Enbart hotellfastigheter

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

## Stora hotellfastigheter i strategiska lägen

Pandox fokuserar på stora hotellfastigheter i fullservice-segmentet med strategiska lägen i attraktiva städer.



Lobby på The Midland Manchester, 310 rum. En stor renovering slutfördes under 2020.

## Flexibilitet och egen hoteldrift minskar risk

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

## Omsättningsbaserade hyresavtal med delade investeringar

Pandox kärnaffär är att teckna långa omsättningsbaserade hyresavtal med de bästa hotelloperatörerna med delade investeringar, vilket lägger grunden till en hotellfastighetsportfölj av hög kvalitet.

## Djup hotellexpertis

Pandox är en aktiv ägare med djup hotellekspertis och erfarenhet av alla förekommande driftsmodeller på hotellmarknaden, vilket tillsammans med analys och insikter ger kunskapsfördelar i hotellmarknaden.

## Diversifiering i flera dimensioner

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

## Hållbarhet med affärsfokus

Pandox driver hållbarhetsfrågor proaktivt och arbetar aktivt för en långsiktig hållbar fastighetsförvaltning. Pandox hållbarhetsstrategi omfattar socialt, ekonomiskt, miljömässigt och etiskt ansvarstagande.

# Respond, restart och reinvent

Pandox strategiska ramverk för att hantera den akuta krisen, planera för återhämtningen och förstå hur hotellmarknaden kommer att se ut efter pandemin.

## Respond

Åtgärder för att motverka den akuta krisen som covid-19 skapat:

### Konstruktiv dialog med affärspartners

Pandox har under pandemin haft en god och öppen dialog med samtliga långgivare och affärspartners.

### Balansera intäkter och kostnader

Återkommande intäkter i form av kontrakterad minimihyra och fast hyra har i stort täckt Pandox totala kostnader genom pandemin.

### Hålla hotellen öppna

Pandox har genom covid-19-pandemin hållit hotellen öppna i möjligaste mån för att hålla kontakt med den lokala marknaden och snabbt fånga upp efterfrågan när restriktioner minskar.

### Agera för att försvara värdet i hotellfastigheterna

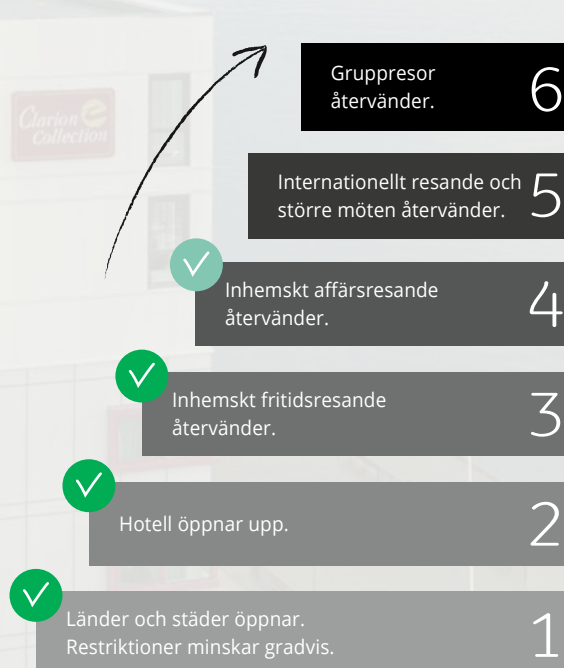
Pandox har kapacitet att ta över driften i hotellfastigheter som företaget redan äger, vilket Pandox gjort upprepade gånger genom åren.

### Visa ett öppet, aktivt och närvarande ledarskap

Pandox har genom pandemin försökt hålla huvudet kallt, tänka konstruktivt och ha framtidsoptimism.

## Restart

Efter en stor kris ser återhämtningen i princip alltid ut på samma sätt i hotellmarknaden. Det inhemska resandet har även denna gång lett återhämtningen.



## Reinvent

Att skapa insikt om hur hotellmarknaden kan komma att förändras efter covid-19 när det gäller till exempel:

Konsumtionstrender

Avtalsformer

Affärsmodeller

Distribution

Varumärken

Vilka de långsiktiga konsekvenserna av covid-19-pandemin blir är fortfarande för tidigt att säga. Klart är att vissa trender som kunde skönjas redan innan pandemin har accelererat, såsom ökad digitalisering i hotellen och ett mer hållbart och genomtänkt resande.

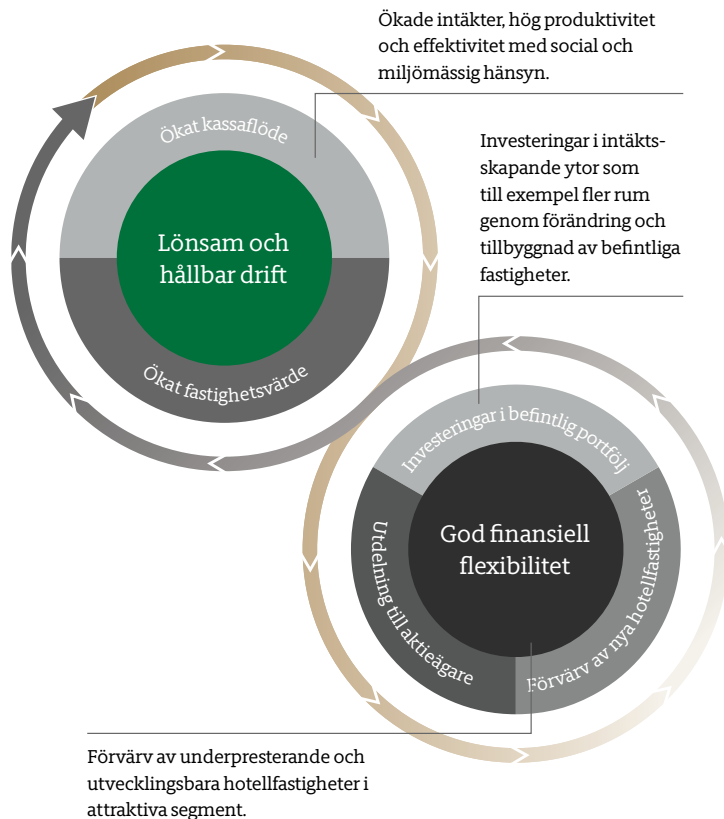
Pandox har en aktiv dialog och ett aktivt idéutbyte med aktörer i och utanför hotellbranschen för att förstå nya trender.

Pandox årliga Hotellmarknadsdag har sedan starten 1996 syftat till att samla branschens aktörer för att gemensamt förstå och diskutera hur hotellmarknaden kan komma att utvecklas.

# Värdeskapande genom lönsam och hållbar drift

## Affärsprocesser

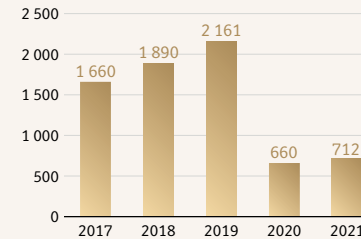
Pandox arbetar systematiskt med att öka värdet på varje hotellfastighet genom att göra rätt investeringar i hotellprodukten och maximera hotellets intäkter och produktivitet.



## Resultat

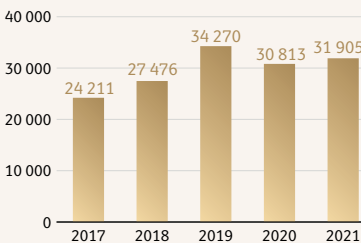
### Total cash earnings, MSEK

Total cash earnings uppgick till 712 MSEK, en ökning med 8 procent jämfört med 2020.



### EPRA NRV<sup>1)</sup>, MSEK

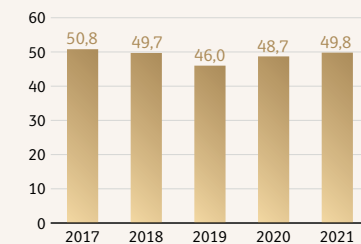
EPRA NRV uppgick till 31 905 MSEK, en ökning med cirka 4 procent.



<sup>1)</sup> EPRA NAV för åren 2017-2018.

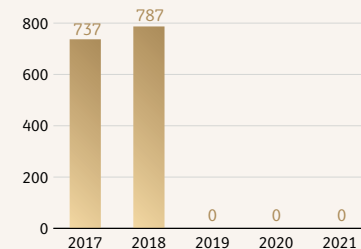
### Belåningsgrad, %

Belåningsgraden uppgick till till 49,8 procent.



### Utdelning, MSEK

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2021.



## Samhällsbidrag

### Intressentbidrag

MSEK	2021	2020
<b>Hyresgäster</b>		
Hyresintäkter	2 422	2 399
Investeringar	563	492
<b>Hotellgäster (egen drift)</b>		
Nettoomsättning	851	779
Investeringar	419	406
<b>Medarbetare</b>		
Ersättningar	515	539
<b>Kapitalägare</b>		
Utdelning	—	—
Tillväxt i substansvärde, % <sup>1)</sup>	4	-10
Räntor och avgifter	944	902
<b>Leverantörer</b>		
Betalningar	2 491	2 413
<b>Samhälle</b>		
Skatter och avgifter <sup>2)</sup>	381	319
Mottaget statsstöd <sup>3)</sup>	-293	-249

<sup>1)</sup> Tillväxt i årstakt i EPRA NRV.

<sup>2)</sup> Inkluderar sociala kostnader för löner, fastighetsskatt samt redovisad skatt.

<sup>3)</sup> Varav -83 (-117) MSEK som överförts direkt från myndigheter till Pandox anställda i form av lönestöd för permitterad personal.

### 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.



# Ett starkt nätverk av partners och varumärken

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.

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 drygt 30 hotelloperatörer och hotellvarumärken med olika karaktär och geografisk räckvidd i 15 länder och 90 städer. Här finns globala varumärken som Hilton, regionala varumärken som Scandic och lokala oberoende varumärken som Park Centraal Amsterdam.

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

Under pandemin har inhemskt fritidsresande varit den primära drivkraften bakom hotellmarknadens periodvisa återhämtning.

### 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:s) vilket har drivit fram en ökad mångfald i utbudsledet. Numera sker merparten av alla hotellbokningar i världen digitalt och andelen fortsätter att öka. För Pandox som hotellfastighetsägare skapar digitaliseringen stora möjligheter. Ett ökat utbud av varumärken och låga barriärer för att själv skapa och distribuera oberoende hotellprodukter digitalt ger Pandox unika möjligheter att ge nyförvärvade och/eller nyligen övertagna hotellfastigheter rätt identitet och position.

Relevansen och kraften i olika varumärken beror på delmarknaden. Scandic och Nordic Choice, med bland

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

### Oberoende varumärke ibland bättre

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

Några exempel på hotell som genomgått en sådan förändring är:

- Motel One Copenhagen (från First Hotels)
- Urban House Copenhagen (från Omena)
- Scandic Lillehammer (från Radisson Blu)
- Scandic Kista (från Mr Chip)
- nhow Brussels Bloom (från Mercure)
- The Hotel Brussels (från Hilton)
- Hotel Berlin, Berlin (från Clarion)
- Hotel Hubert (från Scandic)
- Hotel Mayfair (från First Hotel)

För de fem 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

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



Fattal, med varumärkena Leonardo, Jurys Inn och NYX, är en av Europas mest snabbväxande hotellkedjor med drygt 220 hotell, 42 000 rum och en aktiv pipeline i Europa och Israel.



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



HR Group är en av de snabbast växande hotellägarna i Central-europa och en av de ledande hotelloperatörerna i Tyskland. Portföljen omfattar idag 73 hotell med fler än 12 000 rum i Tyskland, Österrike, Nederländerna, Schweiz och Spanien.



Hilton Worldwide är en av världens största varumärkesägare och distributionsbolag på hotellmarknaden med fler än 18 varumärken spridda över närmare 6 500 hotell i 119 länder.



Radisson är ett av världens största hotellföretag med 1 600 hotell och fler än 250 000 rum i 120 länder. Radisson har en stark position i den internationella hotellmarknaden med attraktiva varumärken.



NH är en Europas större regionala hotelloperatörer med 354 hotell och cirka 55 000 rum i 30 länder. NH har i likhet med Scandic ett tydligt fokus på hoteldrift och konstruktiv affärsutveckling.

# Två segment skapar fler möjligheter

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

Pandox kan också driva hotellverksamhet i egen regi.

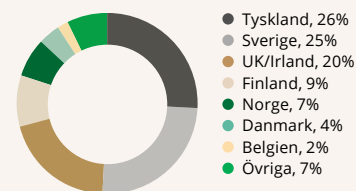
## Fastighetsförvaltning

137  
fastigheter

52 215 MSEK  
marknadsvärde fastigheter

5,44%  
direktavkastningskrav

Hysesintäkter per land 2021



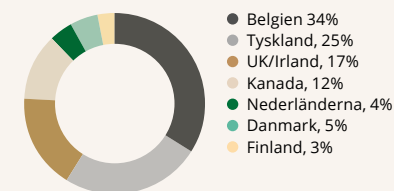
## Operatörsverksamhet

20  
fastigheter

10 380 MSEK  
marknadsvärde fastigheter

6,38%  
direktavkastningskrav

Intäkter per land 2021



## Pandox totalt

157  
Hotellfastigheter

Pandox hotellfastighetsportfölj består av 157 fastigheter med en genomsnittstorlek om 225 rum. Portföljen är väldiversifierad över geografier, länder, städer, efterfrågetyper och delsegment.

62 596 MSEK  
Totalt marknadsvärde portfölj

Under 2021 ökade marknadsvärdet för den totala hotellfastighetsportföljen med cirka 5 procent förklarad av positiva valutakurseffekter och förvärv.

# Fastighetsförvaltning

## Stark position vid återhämtning

Fastighetsförvaltning är kärnan i Pandox verksamhet och bygger på omsättningsbaserade hyreskontrakt med lång löptid, goda minimihyresnivåer och stabil intjäning. Hotellfastigheterna hyrs ut till hyresgäster som driver hotellverksamhet under olika varumärken. För 2021 redovisade Fastighetsförvaltning ett nära oförändrat driftnetto jämfört med 2020. Efter ett svagt första halvår till följd av myndighetsrestriktioner följde ett väsentligt starkare andra halvår.

### Välkända och starka hyresgäster

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

### Hyresavtal med rätt incitament

Pandox hyresavtal är huvudsakligen kopplade till hotellets omsättning och innehåller ofta en kontrakterad hyra med miniminivå. Det ger möjlighet till såväl ökade intäkter i en bättre marknad som skydd vid nedgång i en sämre marknad. Pandox föredrar omsättningsbaserade hyresavtal som normalt har två olika hyresnivåer: (1) En högre procentuell hyra som baseras på operatörens rumsintäkter och operatörens intäkter från uthyrning av konferensrum. (2) En lägre procentuell hyra på andra operatörsintäkter, främst intäkter från mat och dryck. Här ingår också 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 fastigheten. Gemensamma investeringsprojekt omfattar normalt en förlängning av hyresavtalsperioden och en justering av den procentuella hyran. Nya eller omförhandlade hotellhyresavtal löper vanligtvis på 10–25 år. Den 31 december 2021 hade Pandox hyresportfölj en viktad kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 14,0 (14,6) år (se definitioner sida 178).

### Delade investeringar minskar risk

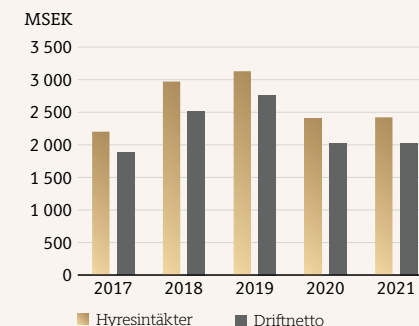
Fördelningen av underhållskostnader och investeringar mellan hyresgäst och fastighetsägare i hotellhyresavtal är en viktig faktor som särskiljer hotellfastigheter från andra fastighetstypar som till exempel kontorsfastigheter. Ansvarsfördelningen mellan parterna regleras i en så kallad krysslista. I Norden är hyresgästen normalt ansvarig för underhåll av hotell-



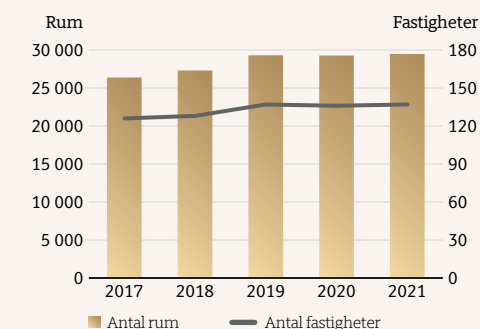
rum, restauranger, lobbyområde och andra allmänna utrymmen, inklusive inventarier. Fastighetsägaren är normalt sett ansvarig för tekniska investeringar och installationer i fastigheten, tekniskt underhåll samt oftast badrum. Generellt gäller att hyresgästens ansvar är större utanför Norden.

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,

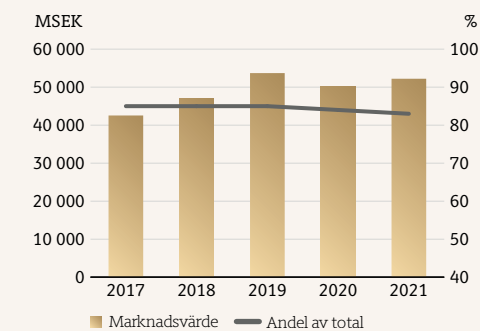
### Hyresintäkter och driftnetto



### Antal rum och fastigheter



### Marknadsvärde och andel av total portfölj



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

#### Stora investeringar i befintlig portfölj

Pandox har under 2021 fortsatt att tillväxtinvestera i befintlig portfölj. Exempel på färdigställda och pågående projekt under året är Scandic Luleå (läs mer till höger), nhow Brussels Bloom, Quality Grand Borås, Pullman Stuttgart Fontana och NH Collection Salzburg.

#### Stödjande betalningsvillkor för affärspartners

2021 har varit ytterligare ett svårt år för både hotelloperatörer och hotellfastighetsägare. Pandox har erbjudit sina hyresgäster stöd framförallt genom justerade betalningsvillkor. Det faktum att de flesta av Pandox hyresavtal har en omsättnings-

baserad del betyder att Pandox har burit en väsentlig andel av kostnaderna för pandemin genom lägre hyror.

#### Två omklassificeringar

I augusti tog Pandox över driften av tidigare Maritim Hotel Nürnberg och omklassificerade fastigheten till Operatörssammansamhet. I oktober hyrde Pandox ut h27 i centrala Köpenhamn till Motel One och omklassificerade samtidigt fastigheten till Fastighetsförvaltning.

#### Förvärv i Skottland avslutade året

Den 21 december annonserade Pandox förvärv av Aparthotel Adagio Edinburgh Royal Mile, ett centralt beläget lägenhets hotell med 146 rum. Med förvärvet adderar Pandox ett nytt segment – extended stay – och en ny partner i form av Adagio. Edinburgh är en av Storbritanniens mest attraktiva hotellmarknader med en väldiversifierad efterfrågan och mycket goda RevPAR-nivåer.



## Pandox storsatsar i Norrlands kommersiella centrum Luleå

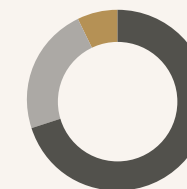
Sommaren 2021, knappt 1,5 år efter första spadtaget, var den stora expansionen av Scandic Luleå klar. Totalt har 118 rum tillkommit, varav 112 i en helt ny byggnad om nio våningar.

Även stora delar av befintlig byggnad har genomgått en uppgradering, med särskilt fokus på nya konferensrum, en större restaurang, nytt gym och utökat poolområde samt sex nya hotellrum.

Den nya byggnaden är BREEAM-certifierad (Very Good) och byggd med moderna material för mindre klimatpåverkan.

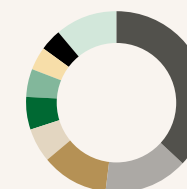
”Vi är mycket glada över slutresultatet av vår stora satsning i Luleå, en av Norrlands största städer och som vi tror mycket på som destination. I samarbete med Scandic och Peab har vi utvecklat en stark och modern hotellprodukt som attraherar såväl fritids- som affärsresenärer. Totalt har hotellet nu 273 rum vilket gör det till Luleås största”, säger Erik Möller, SVP, Director of Property Management Nordics.

#### Fördelning avtalstyp, antal rum



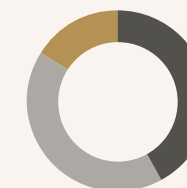
- Omsättningsbaserat hyresavtal med minimihyra, 70%
- Omsättningsbaserat hyresavtal utan minimihyra, 23%
- Fasta hyresavtal, 7%

#### Fördelning samarbetspartners, antal rum



- Scandic, 37%
- Jurys Inn, 15%
- Leonardo, 12%
- Nordic Choice, 6%
- NH, 6%
- Radisson Blu, 5%
- Oberoende, 4%
- Hilton, 4%
- Övriga, 11%

#### Fördelning destination, antal rum



- Regional, 42%
- Inhemsk, 42%
- Internationell, 16%

#### Varumärken i Fastighetsförvaltning 31 december 2021



# Operatörsverksamhet

## Attraktiva hotell i starka lägen

Operatörsverksamhet är en viktig del av Pandox strategi att vara aktiv över hela värdekedjan. Kunskapen om och förmågan att kunna driva hotell i egen regi skapar strategiskt handlingsutrymme. För 2021 redovisade Operatörsverksamhet ett marginellt negativt driftnetto på grund av covid-19.

### 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. Förmågan att ta över driften av ett hotell minskar risken när hyresavtal förfaller och/eller när hyresgästen inte kan fullgöra sina skyldigheter. Det är också värdefullt i situationer när hotell måste renoveras från grunden och det för tillfället inte är finansiellt intressant att hyra ut till tredje part. Målet är dock att träffa nya hyresavtal till kommersiellt attraktiva nivåer och utveckla relationen med en befintlig eller ny hyresgäst. Pandox djupa kunskap om hoteldrift möjliggör dessutom en effektiv uppföljning av hyresgästernas prestation i hela portföljen. Operatörs-kunskapen 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 rum, mat och dryck, konferensrum och andra intäktsströmmar för hotellen. Den

enskilt största kostnadsposten är personal för till exempel reception, städning och restaurang. Övriga kostnadsposter är bland annat förbrukningsvaror och andra hotellrelaterade kostnader. Pandox arbetar aktivt med 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 hotellen i Operatörsverksamhet antingen under internationellt kända hotellvarumärken, som till exempel Radisson Blu, Hilton eller Novotel, eller under egna oberoende hotellvarumärken anpassade till lokala marknadsförhållanden.

Per 31 december 2021 drivs tio hotellfastigheter inom Operatörsverksamhet genom franchiseavtal, sex genom oberoende varumärken som ägs av Pandox och fyra genom managementavtal.

### Statliga stödprogram under 2021

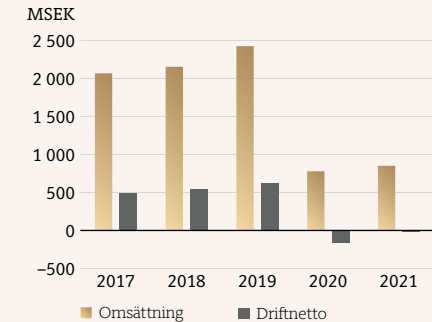
Pandox har tagit del av stödprogram inom Operatörsverksamhet i Belgien, Tyskland, Nederländerna, Kanada och

Nettoomsättning, MSEK

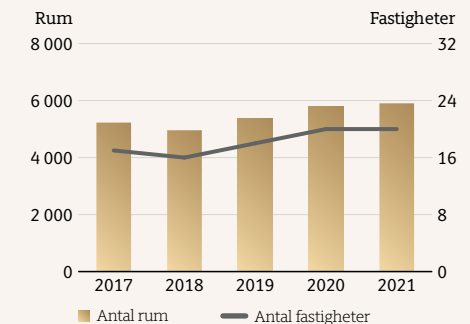
851

Finland om motsvarande cirka 185 MSEK för helåret 2021, vilket redovisas som en kostnadsreduktion inom Kostnader Operatörsverksamhet. Därutöver har cirka 83 MSEK för helåret överförts direkt från myndigheter till Pandox anställda i form av lönestöd för permitterad personal. Dessa ingår således inte i Pandox redovisade siffror.

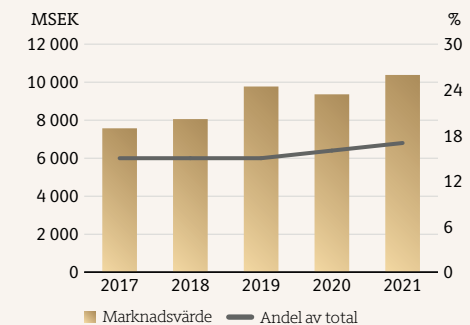
### Omsättning och driftnetto



### Antal rum och fastigheter



### Marknadsvärde och andel av total portfölj





## Välkommen till Pandox, DoubleTree by Hilton Brussels City!

Efter en omfattande renovering och ett varumärkesbyte från Crowne Plaza Brussels – Le Palace, återöppnade hotellet under hösten som ett DoubleTree by Hilton Brussels City.

DoubleTree by Hilton Brussels City är åtta våningar högt och beläget några minuter från Grand Place och Bryssels huvudattraktioner. Hotellfastigheten byggdes redan 1910 i art déco-stil och har ägts och drivits av Pandox sedan 2003.

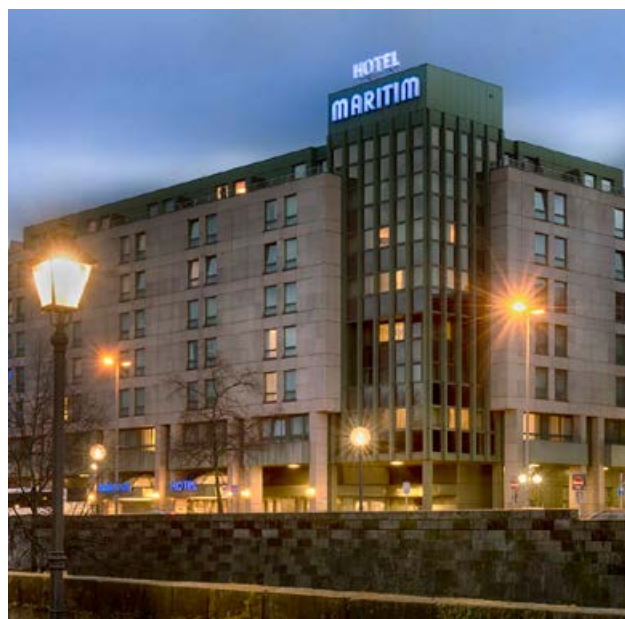
Det helrenoverade hotellet har 354 rum och sviter, 17 konferensrum som täcker en total yta om mer än 2 000 m<sup>2</sup>, ett gym och en bastu samt en självbetjäningbutik från Wundermart.

DoubleTree by Hilton Brussels City ligger bara ett stenkast från Gare du Nord, med en direkt tåglinje till Bryssels internationella flygplats. På ena sidan av hotellet ligger Bryssels botaniska trädgård med vackra blomsterängar. På andra sidan ligger Place Rogier, med över 44 000 m<sup>2</sup> kontorslokaler, gågator, brasserier och barer, med enkel åtkomst till de europeiska institutionerna och stadens norra affärsdistrikt.

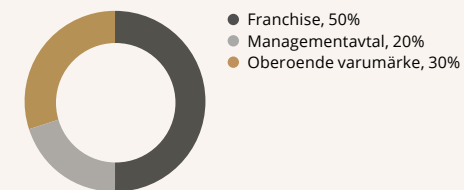
## Pandox tar över driften av hotellfastighet i Nürnberg

Då hyresavtalet löpte ut tog Pandox den 31 augusti 2021 över driften av tidigare Maritim Hotel Nürnberg i centrala Nürnberg, Tyskland, i en hotellfastighet Pandox redan ägde. Pandox ser stor värdepotential i att utveckla hotellet i egen regi och kommer att investera cirka 20 MEUR i en omfattande renovering och ompositionering.

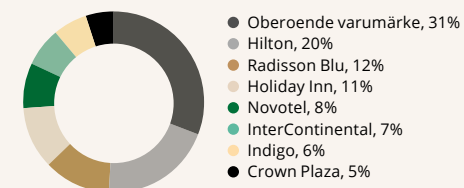
Hotellet är strategiskt beläget i centrala Nürnberg, som är Bayerns näst största stad och normalt sett har hög beläggning och höga snittpriser.



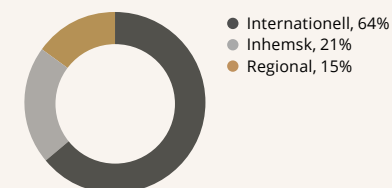
### Fördelning avtalstyp, antal rum



### Fördelning samarbetspartners, antal rum



### Fördelning destination, antal rum



Varumärken i Operatörsverksamhet 31 december 2021



# Nycklarna till Pandox värdeskapande

Hotellfastigheter har vissa särdrag som skiljer dem från andra typer av fastigheter. För att skapa värde i hotellfastigheter krävs djup kunskap om hotellmarknaden och dess drivkrafter för att göra rätt förvärv och säkerställa hotellfastigheternas värdeutveckling över tid.



## Lönsamma förvärv

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

## Expertis och insikter ger kunskapsfördelar

### Så följer och utvecklar Pandox marknaden

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

### Nyckelfrågor för en hotellfastighetsägare

#### Val av driftsform

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

#### Val av affärspartner

- Hotelloperatör

#### Avtalsstruktur

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

#### Hotellprodukt

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

#### Revenue management

- Driva intäkter

#### Varumärke & distribution

- Positionering
- Segmentering
- Kanaler
- Varumärke

Pandox har en individuell affärsplan 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 affärs- och investeringsmöjligheter.

Har hotellet rätt position? Vilka investeringar är lämpliga? Vad är avkastningen om vi investerar? Hur ska risk och avkastning delas?

I sin verktygslåda har Pandox dessutom kunskap om hur oberoende hotellvarumärken kan etableras.



## Värdeskapande i centrala Köpenhamn

När coronapandemin slog till med full kraft i april 2020 tog Pandox över driften av h27 i centrala Köpenhamn, i en hotellfastighet Pandox ägde sedan tidigare. Snabbt etablerades en ny affärsplan för hotellet, inklusive ompositionering, lättare renovering och uppgradering. Strategin visade sig vara lyckosam; hotellet har under hotellmarknadens återhämtning haft mycket god beläggning. Från 1 oktober 2021 drivs hotellet av den tyska operatören Motel One under ett långsiktigt omsättningsbaserat hyresavtal med goda miniminivåer.

h27 i centrala Köpenhamn drevs fram till april 2020 av en operatör som under inledningen av pandemin inte längre klarade av sina åtaganden. Över en helg tog Pandox effektivt över driften och tillsatte nyckelkompetens, implementerade affärssystem och upprättade en ny affärsplan för hotellet.

– Tack vare Pandox stora nätverk av viktig kompetens och ett etablerat system för driftsövertaganden var det en mycket effektiv process, säger Erik Möller, SVP, Director Property Management Nordics på Pandox.

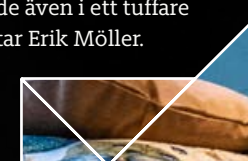
– Hotellet har ett fantastiskt läge i Köpenhamn men hade under en tid tappat relevans i produkten. Övertagandet var inte planerat men idag är vi nöjda med att det skedde.

För att lyfta hotellet till sin potential investerade Pandox cirka 26 MDKK i en lättare renovering som genomfördes samtidigt som beläggningen var låg på grund av pandemin. Det visade sig vara ett lyckosamt drag. Samtidigt som hotellet var färdigt startade hotellmarknadens återhämtning. Tack vare hotellets nya, attraktiva produkt nåddes snabbt höga beläggningsgrader.

– Återöppningen gick över förväntan. Personligen skulle jag säga att det nästan gick lite för bra – när jag åkte ner till Köpenhamn för att titta till hotellet under försommaren fanns det inte ett rum över till mig den natten.

Under senvåren inleddes en dialog med den tyska operatören Motel One som letade efter ett första hotell för sin nordiska expansion. De fattade tycke för h27 som i sin utformning väl linjerar med Motel Ones övriga hotell. Under tidig höst bestämdes att Motel One skulle hyra h27 under ett 20-årigt omsättningsbaserat hyresavtal med goda miniminivåer. Hotellet bytte samtidigt namn till Motel One Copenhagen.

– Vi är väldigt nöjda med helheten – Motel One är en mycket skicklig operatör och hyresavtalet är konkurrenskraftigt och visar att det är möjligt att skapa värde även i ett tuffare marknadsklimat, avslutar Erik Möller.



Hotelism by Pandox

# 2

## Marknad och trender

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

Pandox är närvarande i 15 länder och totalt 90 destinationer. Ingen stad är den andra lik.



# Stark position på inhemska marknader



## Internationella städer

### Kännetecken

- Internationellt etablerade destinationer.
- Knutpunkter för internationellt resande.
- Marknader med stark köpkraft.
- Alla gästsegment representerade.
- Återhämtning från covid-19 tar längre tid.

### Exempel i Pandox portfölj

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



## Regionala städer

### Kännetecken

- Växande destinationer "på väg upp".
- Framförallt regional och inhemsk efterfrågan, med vissa internationella inslag.
- Flera olika gästsegment.
- Covid-19-vinnare drivet av ett ökat inhemskt fritids- och affärsresande.

### Exempel i Pandox portfölj

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



## Inhemska städer

### Kännetecken

- Inhemsk efterfrågan primär drivkraft.
- Ingen eller begränsad internationell efterfrågan.
- Större beroende av offentlig sektor.
- Covid-19-vinnare drivet av ett ökat inhemskt fritidsresande.

### Exempel i Pandox portfölj

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



## Total portfölj

### Diversifiering på flera olika sätt

- Efterfrågan.
- Destinationer.
- Lägen.
- Varumärken.
- Hotellprodukter.
- Hög exponering mot inhemsk och regional efterfrågan.

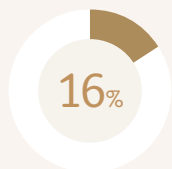
### Portföljtänk minskar risken

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

### Pandoxfakta

17 hotell  
5 737 rum

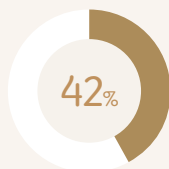
Andel av  
totalt antal  
rum



### Pandoxfakta

62 hotell  
15 010 rum

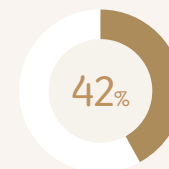
Andel av  
totalt antal  
rum



### Pandoxfakta

78 hotell  
14 625 rum

Andel av  
totalt antal  
rum



### Pandoxfakta

157 hotell  
35 372 rum  
15 länder\*  
90 städer

\* Inräknat delmarknaderna England, Wales, Nordirland och Skottland

Pandox har en väldiversifierad portfölj med närvaro i 90 städer i 15 länder, inräknat delmarknaderna England, Wales, Nordirland och Skottland. Portföljen har störst exponering – cirka 84 procent mätt i antal rum – mot inhemska och regionala städer med i huvudsak inhemsk efterfrågan.

# Starka långsiktiga trender

Pandox är aktivt i en dynamisk bransch med flera starka trender och drivkrafter: ett ökat välstånd, en växande medelklass, ett mer sammanflätat affärs- och fritidsliv kombinerat med digitaliseringens möjligheter. Covid-19 har påverkat efterfrågan på hotellmarknaden negativt genom en stark koppling mellan restriktioner och resande. När restriktioner har avvecklats har resandet ökat kraftigt.



## 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. Inhemskt fritidsresande har visat sig vara en stark drivkraft i hotellmarknaden även under covid-19-pandemin.

## 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 övernattnings utan en del av en livsstil. Covid-19 har utan tvekan skapat ett stort uppdämt upplevelse- och resebehov.

## Digitaliseringen förenklar

Digitalisering är en trend som har förstärkts ytterligare under pandemin. Digitaliseringen har krympt världen och suddat ut gränsen mellan arbete och fritid. Den har också skruvat upp förändringstakten och gjort det mycket enklare att boka både resor och boende. En konsekvens av covid-19 är också att de digitala kraven ökar i den fysiska hotellmiljön.

## Kortare avstånd

De allra flesta gäster kommer till sitt hotell med hjälp av bil, buss och tåg – en trend som förstärkts till följd av covid-19. Lågprisflyg på både korta och långa distanser är också en stark underliggande drivkraft för hotellindustrin på lång sikt genom att det driver efterfrågan från mer högbetalande segment i hotellmarknaden.

## Hållbarhet och värderingar

Hållbarhetskraven ökar i takt med att konsumenternas och samhällets kunskapsnivå ökar. För konsumenter blir det allt viktigare att den tjänst man köper motsvarar ens egna värderingar. Covid-19 har varit en katalysator för hållbarhet både bland företag och privatpersoner.

# En ledande hotellfastighetsägare på en marknad med god potential

Pandox har etablerat sig som en ledande hotellfastighetsägare i Europa med hjälp av en affärsmodell som täcker hela hotellvärdekedjan. Hotellfastighetsmarknaden är fragmenterad med goda tillväxtpotentialer där covid-19 framförallt har förstärkt redan pågående trender.

## Goda förutsättningar för Pandox ...

<b>Stor och fragmenterad marknad</b>	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.
<b>Höga inträdesbarriärer</b>	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 väl diversifierad hotellfastighetsportfölj är ännu svårare att återskapa då det krävs ett långsiktigt perspektiv och en internationell närvaro.
<b>Behovet av operatörskunskap ökar</b>	I takt med att stora hotellkedjor blir mer varumärkesorienterade ökar behovet av specialiserade hotellfastighetsägare och starka operatörer. Det beror på att det varumärkeslöfte som ges i digitala kanaler måste omsättas till en positiv gästupplevelse i en fysisk miljö på hotellet. Det kräver kunskap om hur en attraktiv hotellprodukt skapas genom en kombination av effektiv drift och värdeskapande investeringar. Här har skickliga operatörsbolag gradvis flyttat fram positionerna. Utvecklingen har skapat utrymme för Pandox att ta över driften när förutsättningarna för ett lönsamt hyresavtal saknas.
<b>Flexibilitet och snabbhet skapar möjligheter</b>	Pandox paneuropeiska position och förmåga att arbeta med alla driftsmodeller skapar tydliga konkurrensfördelar och tillväxtpotentialer. Pandox kärnaffär är att förvärva och förädla hotellfastigheter och hyra ut dem till starka hotelloperatörer under omsättningsbaserade hyresavtal, där Pandox hyresintäkter växer i takt med operatörens omsättning. Pandox rör sig fritt över hela hotellvärdekedjan och kan driva hotellverksamhet i fastigheter som företaget äger. Det minskar risken och skapar nya affärsmöjligheter.

## ... på en hotellmarknad i ständig utveckling

<b>Förändrade affärsmodeller i hotellmarknaden</b>	Den internationella hotellmarknaden har genomgått en omfattande strukturförändring. Stora internationella hotellkedjor har förändrat sina affärsmodeller och avyttrat sina hotellfastigheter samt lagt ut driften av hotellet till andra parter. I stället har de utvecklat olika former av asset light-strategier som kräver mindre kapital, med fokus på framförallt distribution (bokningar) och varumärkesutveckling (franchising). De stora hotellbolagen har idag relativt lite att göra med hotellens dagliga drift. Den sköts istället oftast av specialiserade oberoende driftsbolag genom franchise- och managementavtal.
<b>Asset-light kräver stora volymer för lönsamhet</b>	I en asset light-strategi består intäkterna primärt av franchise- och bokningsavgifter. Affärsmodellen kräver stora volymer för lönsamhet. Det övergripande målet är att öka antalet franchisetagare och rumsbokningar, helst genom egna distributionskanaler. Affärsmodellen kräver inte bara stora marknadsinvesteringar utan också en stadig ökning av antalet rum i portföljen, vilket lett till en jakt på nya franchisetagare och i vissa fall konsolidering. En bidragande orsak till utvecklingen är internetbaserade resebyråer (OTA:s) som aggregerar utbud och matchar efterfrågan med hjälp av effektiv teknik och omfattande marknadsföring.
<b>Färre operatörer men fler varumärken</b>	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.
<b>Covid-19 förstärker mer än förändrar</b>	Covid-19 har förstärkt redan pågående trender, inte minst intresset för omsättningsbaserade hyresavtal som balanserar avkastning och risk mellan fastighetsägare och hyresgäst på ett bättre sätt än fasta hyresavtal. Det har i sin tur ökat behovet och värdet av djupare kunskap om hotellverksamhet vilket är positivt för Pandox.

# 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 samtliga.

## FASTIGHETSFÖRVALTNING

### 1 Hyresavtal

*Avtal med många fördelar*

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

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

*Så fungerar det*

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

*Intresset för hyresavtalet ökar*

Pandox har genom åren förvärvat, förnyat och nytecknat ett stort antal hyresavtal på befintliga och nya marknader och ser ett ökat intresse för avtalsformen. En förklaring är en

ökad specialisering i hotellmarknaden och framväxten av starka regionala hotelloperatörer som delar synen på hyresavtalets fördelar. Covid-19 har ytterligare stärkt argumenten för omsättningsbaserade hyresavtal. För Pandox som hotellfastighetsägare är hyresavtalet en central del av värdeskapandet i hotellverksamheten eftersom det bidrar till delade investeringar och delad risk.

## OPERATÖRSVERKSAMHET

### 2 Egen drift med varumärke under franchiseavtal

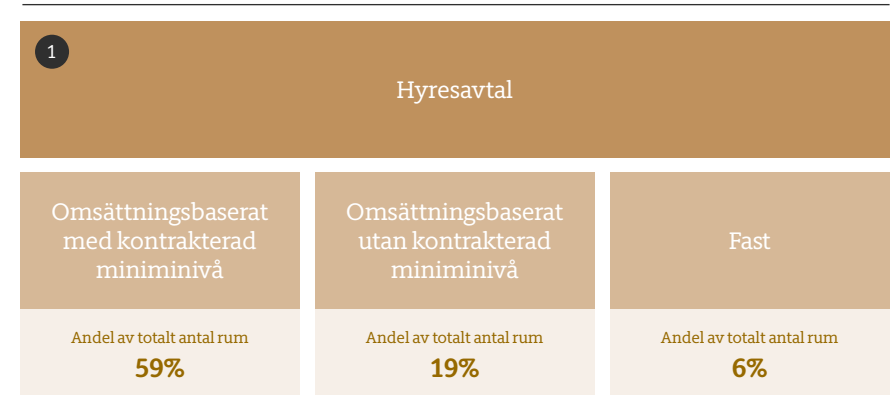
När en hotellfastighetsägare äger både hotellfastigheten och hotellrörelsen kan ett franchiseavtal med en varumärkesägare vara lämpligt. Hotellfastighetsägaren kan då dra fördel av franchisegivarens varumärke och distributionskraft. Vanligen betalar franchisetagaren royaltyavgifter baserade på omsättningen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

### 3 Egen drift med oberoende varumärke

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

De fyra driftsmodellerna i hotellfastighetsmarknaden

## FASTIGHETSFÖRVALTNING



## OPERATÖRSVERKSAMHET



### 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 2021

## 2021 präglat av covid-19

Hotellmarknaden präglades starkt av covid-19 även under 2021 och de restriktioner som i olika omfattning påverkat människors möjlighet att resa och mötas hade en negativ påverkan på hotellefterfrågan i en vidare bemärkelse.

Året inleddes som 2020 avslutades med en mycket låg efterfrågan i Pandox hotellmarknader på grund av omfattande restriktioner. Beläggningsgraden för Europa som helhet uppgick till blygsamma 24 procent för det första kvartalet. Beläggningsgraden utgjordes huvudsakligen av affärsresor som "nödvändig karaktär" under veckodagarna samt individuell fritidsefterfrågan av "tillåten karaktär" under veckosluten. Internationell efterfrågan var mycket låg och aktiviteten inom mötes- och eventsegmenten högst marginell.

I takt med ökad vaccinationsgrad, minskad smittspridning och successivt lättade restriktioner ökade efterfrågan gradvis under det andra kvartalet där Storbritannien gick i bräschen för en återöppning av samhället. Framåt sommaren hade de allra flesta länder i Europa lättat på sina restriktioner även om olika typer av begränsningar och hinder främst för internationellt resande kvarstod.

Från sommaren och framåt stod hotellmarknaderna på fastare grund genom ett förbättrat restriktionsläge, en hög ekonomisk aktivitet och i synnerhet genom hushållens goda ekonomi. Efterfrågan under det tredje kvartalet drevs till stora delar av inhemsk turism, "hemester", under sommarmånaderna. Oavsett land var starka inhemska fritidsdestinationer

vinnare och betalningsviljan dessutom hög för attraktivt hotellboende, vilket resulterade i en god snittprisutveckling. Beläggningsgraden uppgick i det tredje kvartalet till cirka 59 procent för Europa som helhet. Större städer med ett stort beroende av stora events och/eller internationell efterfrågan utvecklades relativt sett sämre. Efterfrågan från företagssegmentet ökade inledningsvis under hösten drivet av att fler företag återgick till sina fysiska kontor och blev samtidigt mer rese- och mötesaktiva. Färre restriktiva publik- och deltagarbegränsningar för bland annat kultur- och idrottsevenemang kompenserade i viss mån för en säsongsmässigt svagare fritidsperiod. Förnyade restriktioner bröt den fina trenden från och med i början av november. Generellt sett var inte den sista vågen av restriktioner 2021 av lika omfattande och långtgående karaktär som tidigare och beläggningsgraden för Europa uppgick till cirka 54 procent under det fjärde kvartalet.

## Restriktioner avgörande för efterfrågan

Hotellefterfrågan har genom pandemin varit starkt kopplad till graden av restriktioner – vid minskade sådana har hotellefterfrågan ökat och vice versa. Det finns osäkerhet om eventuella bestående effekter av pandemin för bland annat affärsresandet, delvis styrt av företags resebudgetar och syn på hållbarhet, samt för mötesverksamhet i konkurrens med digitala mötesalternativ. Pandox noterar dock att marknader som haft en mer ihållande period med minskade restriktioner har återhämtat sig upp mot 2019 års nivåer, trots att internationellt resande

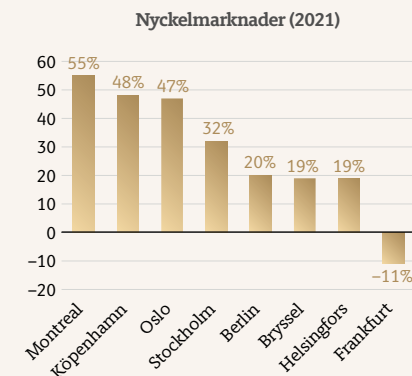
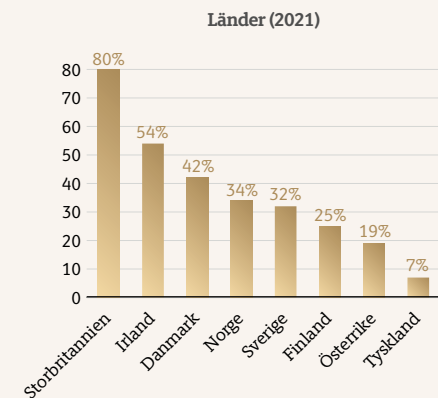
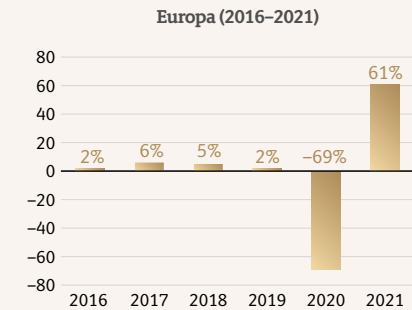
varit begränsat och att större möten och events gått på sparlåga.

Hotellmarknaden är komplex och efterfrågan drivs av en kombination av faktorer. Det som vid en första anblick kan se enkelt ut blir vid en djupare analys betydligt mer komplicerat. Skälet är att det finns många delsegment av efterfrågan och destinationsspecifika faktorer spelar stor roll. Därför noterades relativt stora skillnader mellan olika marknader i exempelvis samma land, bland annat på grund av beroendet av internationell efterfrågan, läge, effekter av myndighetsrestriktioner, näringslivets sammansättning och destinationens attraktivitet för fritidsresenärer.

## Pandox trendspaning för återhämtning

- Efterfrågan beror på graden av restriktioner
- Marknader med hög inhemsk efterfrågan vänder upp först
- Fritidssegmentet återhämtar sig först och hotell och destinationer med ett starkt fritidserbjudande är mest attraktiva
- Hotell som gäster kan nå med bil och tåg har en fördel
- Potential för ökad inhemsk och regional turism så länge internationella reserestriktioner och hinder föreligger
- För hotell med stor mötesverksamhet och beroende av internationell efterfrågan tar återhämtningen längre tid
- God ekonomisk aktivitet och hushållens ökade sparande har skapat förutsättningar för ytterligare ökad efterfrågan när restriktioner avvecklas
- Uppdamt resebehov för både privatpersoner och företag

RevPAR-tillväxt på viktigare geografiska marknader



# RevPAR – ett centralt nyckeltal

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

🔗 Se avsnittet om trender på sida 27.

## Daglig bevakning och analys

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

dagligen inom ramen för det arbete som görs av hotellen och Pandox Revenue Management Centre i Bryssel. Den enskilde operatörens förmåga och prestation gör stor skillnad. Baserat på systematisk affärsanalys diskuterar Pandox olika möjligheter att stötta operatören i arbetet med att utveckla och förädla hotellprodukten för att på så sätt öka lönsamheten för operatören och öka hyresintäkterna för Pandox.

## Marknader med olika karaktär

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

Internationella destinationer som London och Amsterdam har en hög andel internationell efterfrågan och god efterfrågan i alla delsegment. Regionala städer som Stockholm, Köpenhamn, Manchester,

Köln och Hamburg har ett mindre internationellt inslag men en generell god efterfrågan från alla delsegment. Inhemska städer som Leeds, Linköping och Kuopio har ett större beroende av inhemsk efterfrågan och enstaka delsegment. Dessa är dock i regel stabila i sin utveckling över tid och mindre beroende av större globala skeenden.

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

🔗 Se avsnittet "Här finns Pandox" på sida 26.

## Effekter av covid-19

Snittpriserna har varit relativt stabila per segment genom krisen. Nedgången i RevPAR är framförallt en funktion av lägre beläggning och att vissa högbeta-lande segment, i synnerhet internationellt affärsresande, saknats. I attraktiva destinationer har dock fritidsresenärer lyft RevPAR till nya toppnivåer.

### RevPAR kan användas på flera sätt:

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

### Så fungerar RevPAR

Om det genomsnittliga rumspriset är 1 000 SEK och beläggingsgraden 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.

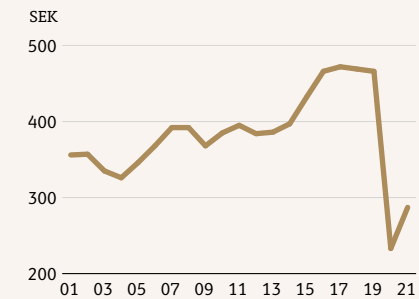
### Från RevPAR till hyresintäkt

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.

## Sverige RevPAR reallt\*



Källa: SCB, Pandox  
\*Inflationsjusterat (KPI)

## REV PAR STADSKATEGORIER MED EXEMPEL PÅ STÄDER

SEK	2021	2020	Förändring,%
<b>Internationella städer</b>			
London	534	334	60
Amsterdam	268	254	5
Dublin	375	264	42
<b>Regionala städer</b>			
Köpenhamn	375	253	48
Hamburg	345	303	14
Köln	284	274	3
Stockholm	326	247	32
Manchester	415	210	97
<b>Inhemska städer</b>			
Leeds	406	203	100
Dortmund	222	202	10
Kuopio	520	507	3
Linköping	334	281	19
Sheffield	350	177	97

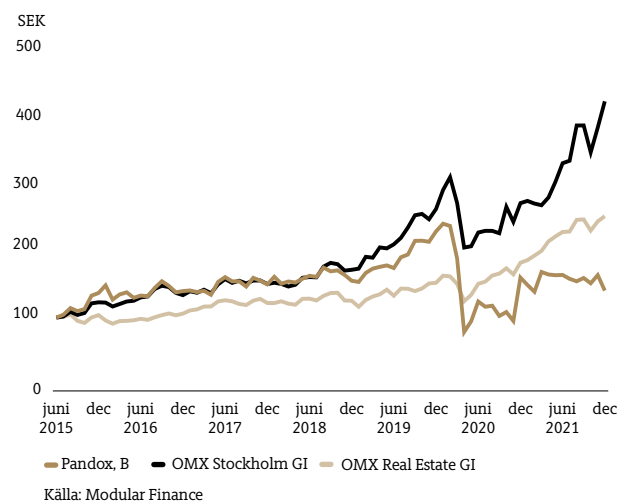
Källa: Statistikcentralen Finland, STR Global, Benchmarking Alliance, SCB Sverige



# Pandox och kapitalmarknaden

Pandox B-aktier är sedan juni 2015 noterade på Nasdaq Stockholm, Large cap. Pandox mål är att förse kapitalmarknaden med öppen, tillförlitlig och korrekt information om företagets verksamhet och finansiella utveckling.

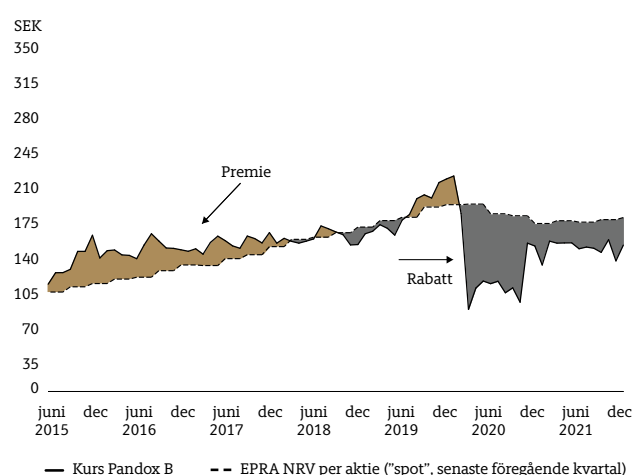
PANDOXAKTIENS TOTALAVKASTNING  
18 juni 2015–31 december 2021



## Pandox totalavkastning över tid

Pandoxaktiens totalavkastning under 2021 var 0,5 procent. Räknat från aktiens första handelsdag, den 18 juni 2015, uppgick totalavkastningen vid årets slut till 52,8 procent.

PANDOXAKTIEN OCH EPRA NRV PER AKTIE  
18 juni 2015–31 december 2021



## Substansvärdet viktigt vid värdering av fastighetsbolag

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

📖 Se sida 135 för definition av Pandox substansvärde enligt EPRA NRV.

## ÅRSSTÄMMA

Pandox AB:s årsstämma äger rum tisdagen den 12 april 2022. För information om årsstämman och formerna för dess genomförande, gå till [pandox.se](http://pandox.se).

## Årsstämmokalender

Avstämningsdag för årsstämma	4 april 2022
Årsstämma	12 april 2022

## FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2021.

## FINANSIELL KALENDER

Årsstämma 2022	12 april 2022
Delårsrapport januari–mars 2022	27 april 2022
Delårsrapport april–juni 2022	15 juli 2022
Delårsrapport juli–september 2022	27 oktober 2022
Bokslutskommuniké 2022	9 februari 2023

## Kontaktinformation



Anders Berg  
SVP, Communications & IR  
+46 760 95 19 40  
[anders.berg@pandox.se](mailto:anders.berg@pandox.se)



Erik Ax Rabaeus  
Director, Communications & IR  
+46 707 13 77 06  
[erik.ax@pandox.se](mailto:erik.ax@pandox.se)

# Pandox som investering

## Hotellfastigheter en liten del av fastighetsmarknaden

Fastigheter är en stor och växande tillgångsklass med bostäder, handel, kontor och industri som dominerande segment. Vid årsskiftet 2021/2022 utgjorde börsnoterade fastighetsbolag cirka 3,7 procent av värdet i FTSE Global All Cap Index. Även om hotellfastigheter växer som tillgångsklass är den fortfarande en mycket liten del av den totala fastighetsmarknaden.

## Få börsnoterade specialister (konkurrenter)

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

## Hotellfastigheter är ett krävande tillgångsslag

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

## Svårt att kopiera större hotellportföljer

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

Goda tillväxtmöjligheter	Hög exponering mot samhällets återöppning	Stort uppdämt resebehov som kommer att frigöras när samhällssituationen normaliseras
	Låg marknadsandel i hotellfastighetsmarknaden	<1% Pandox marknadsandel mätt i antal rum på nuvarande marknader
Stark marknadsposition	Paneuropeisk position	15 Verksamhetsländer
	Attraktiv partner	>30 Hotelloperatörer och varumärken i portföljen
Balanserad risk	Verksamma i hela värdekedjan	Förmåga att även driva hotell i egen regi sänker risk och skapar möjligheter
	God potential från rörliga hyror och gott skydd från minimihyror och fasta hyror	Positiv cash earnings och god finansiell ställning genom hela pandemin

## Analytiker som följer Pandox

ABG Sundal Collier  
Fredrik Stensved  
Markus Henriksson

Carnegie  
Fredric Cyon  
Erik Granström

DNB  
Simen Mortensen  
Niklas Wetterling

Handelsbanken  
Johan Edberg  
Oscar Lindqvist

Kepler Cheuvreux  
Albin Sandberg

Morgan Stanley  
Christopher Fremantle

SEB  
Stefan E Andersson

# 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 2021 var sista betalkurs för B-aktien 146,00 (145,20) SEK och det synliga börsvärdet var 15 892 (15 783) MSEK. Inräknat de onoterade A-aktierna till samma kurs som B-aktierna var börsvärdet 26 842 (26 658) MSEK.

Under 2021 var värdeutvecklingen på Pandoxaktien 0,5 (–34) procent, jämfört med OMX Stockholm Benchmark PI index som ökade med 32 (11) procent och OMX Stockholm Real Estate PI index som ökade med 44 (6) procent.

Räknat från första handelsdag den 18 juni 2015 hade värdet på Pandoxaktien vid årsskiftet 2021/2022 stigit med 38 procent jämfört med 132 procent för OMX Stockholm Real Estate PI index och 86 procent för OMX Stockholm Benchmark PI index. Pandoxaktiens totalavkastning var under samma period 54 procent.

## Handel och likviditet

Handeln på Nasdaq Stockholm svarade för 42 (60) procent av all handel i Pandoxaktien under 2021. Löpande handel med direktavslut över börs uppgick till cirka 42 (50) procent och avslut utanför börs med efterregistrering på börs uppgick till cirka 34 (9) procent. Handel på andra marknadsplatser uppgick till cirka 24 (41) procent av handelsvolymen.

Under året omsattes cirka 79 (179) miljoner B-aktier på

Nasdaq Stockholm, motsvarande cirka 43 (164) procent av utestående B-aktier vid årets slut, till ett värde om cirka 11 400 (19 800) MSEK. Genomsnittlig dagsomsättning uppgick under året till 312 085 (708 576) aktier, vilket motsvarade cirka 45 (78) MSEK i värde.

## Ägarbild och antal aktier

Per 31 december 2021 hade Pandox 10 760 (12 854) aktieägare. Pandox största ägare var Eiendomsspar AS, Helene Sundt AB och Christian Sundt AB. Övriga större ägare var i fallande ordning AMF Försäkring & Fonder, Alecta Pensionsförsäkring och Swedbank Robur 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 2021

De femton största registrerade aktieägarna efter röstetal

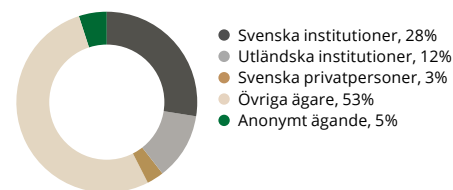
Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Andel av aktiekapital (%)	Andel av röster (%)
Eiendomsspar AS	37 314 375	10 144 375	25,8	36,6
Helene Sundt AB	18 657 188	4 912 187	12,8	18,2
Christian Sundt AB	18 657 187	4 312 188	12,5	18,1
AMF Försäkring & Fonder		26 220 212	14,3	7,9
Alecta Pensionsförsäkring		6 287 577	3,4	1,9
Swedbank Robur Fonder		4 328 697	2,3	1,3
Fjärde AP-fonden		3 575 291	1,9	1,1
Vanguard		3 330 903	1,8	1,0
BlackRock		2 194 057	1,2	0,7
Handelsbanken Fonder		1 994 800	1,1	0,6
Länsförsäkringar Fonder		1 970 851	1,1	0,6
APG Asset Management		1 450 645	1,0	0,5
Dimensional Fund Advisors		1 279 301	0,7	0,4
PGIM Investments		1 235 278	0,7	0,4
PriorNilsson Fonder		1 207 446	0,7	0,4
Summa topp 15 ägare	74 628 750	75 124 595	81,1	89,4
Övriga ägare	371 250	33 725 404	18,9	10,6
<b>Summa</b>	<b>75 000 000</b>	<b>108 849 999</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Information sammanställd av Monitor per 31 december 2021.

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

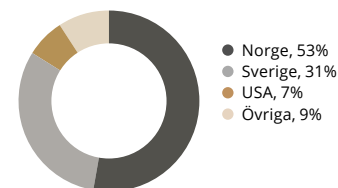
## Ägare per kategori i procent av kapitalet

31 december 2021



## Ägare per land i procent av kapitalet

31 december 2021



Information sammanställd av Monitor per 31 december 2021.  
Källor: Euroclear Sweden, Morningstar, Finansinspektionen, Nasdaq och Millstream.

## AKTIEFAKTA

**Marknad:** Nasdaq Stockholm

**Segment:** Large Cap

**Sektor:** Real Estate

**Handelssymbol:** PNDX B

**Antal B-aktier (noterade):** 108 849 999

**Antal A-aktier (onoterade):** 75 000 000

**Börsvärde:** 26 842 MSEK (A- och B-aktier)

**Aktiens volatilitet:**

37,3% (från 18 juni 2015, årsbasis)

**Aktiens betavärde:**

1,06 (från 18 juni 2015, OMXSBPI)

**Genomsnittlig dagsomsättning:**

312 085 aktier (2021)

Källa: Nasdaq, InFront, Euroclear, Monitor, Pandox.  
Per 31 december 2021.

## NYCKELTAL

	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Nyckeltal per aktie, efter utspädnings effekter <sup>1)</sup></b>					
Totalt driftnetto, SEK	10,91	10,06	18,43	18,25	15,05
Årets resultat, SEK	3,32	-7,61	15,91	16,83	19,89
Cash earnings, SEK <sup>3)</sup>	3,88	3,64	12,84	11,28	10,46
Eget kapital, SEK <sup>3)</sup>	137,14	129,88	143,32	127,63	119,38
Substansvärde (EPRA NRV), SEK	173,54	167,60	186,40	164,04	144,54
Utdelning, SEK <sup>2)</sup>	—	—	—	4,70	4,40
<b>Börsvärde och avkastning</b>					
Börsvärde, MSEK	26 842	26 658	38 976	24 555	26 549
Avkastning, Pandoxaktien, %	0,5	-33,9	45,2	-7,5	12,1
Avkastning OMX Stockholm Benchmark Index, %	32	10,9	26,3	-8,3	6,6
Avkastning OMX Stockholm Real Estate Index, %	44	-5,9	59,2	9,7	6,7
Utdelningsandel av cash earnings, %	—	—	—	41,6	44,4
Utdelningsandel av EPRA NRV, %	—	—	—	2,9	3,0
Direktavkastning, %	—	—	—	3,2	2,8
<b>Aktien</b>					
Stängningskurs B-aktien, SEK	146,00	145,20	212,00	146,60	158,50
Högsta kurs under året, SEK	168,10	227,50	219,50	170,00	161,70
Lägsta kurs under året, SEK	123,60	50,20	143,00	135,00	134,30
Genomsnittskurs under året, SEK	144,40	110,76	182,55	151,73	147,87
Genomsnittlig dagsomsättning, antal B-aktier	312 085	708 576	120 273	120 121	135 226
Viktat genomsnittligt antal A-aktier, före utspädnings effekter, tusental	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
Viktat genomsnittligt antal A-aktier, efter utspädnings effekter, tusental	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
Antal A-aktier vid periodens slut, tusental	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
Viktat genomsnittligt antal B-aktier, före utspädnings effekter, tusental	108 850	108 850	95 053	92 499	82 856
Viktat genomsnittligt antal B-aktier, efter utspädnings effekter, tusental	108 850	108 850	95 053	92 499	82 856
Antal B-aktier vid periodens slut, tusental	108 850	108 850	108 850	92 499	92 499
Viktat genomsnittligt antal aktier totalt, efter utspädnings effekter, tusental	183 850	183 850	170 053	167 499	157 856
Totalt antal aktier vid periodens slut, tusental	183 850	183 850	183 850	167 499	167 499

<sup>1)</sup> För definitioner av nyckeltal se sidan 177.

<sup>2)</sup> För 2021 anges styrelsens förslag till utdelning.

<sup>3)</sup> 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 2021

Innehav	Antal aktieägare	Andel av aktiekapital (%)	Andel av röster (%)
1-500	9 287	0,5	0,3
501-1 000	644	0,3	0,1
1 001-5 000	577	0,7	0,4
5 001-10 000	95	0,4	0,2
10 001-20 000	37	0,3	0,2
20 001-50 000	38	0,7	0,4
50 001-	82	92,1	95,6
Anonymt ägande	—	5,0	2,8
<b>Summa</b>	<b>10 760</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Källa: Monitor per 31 december 2021.

# 3

## Hållbarhet

Pandox viktigaste bidrag till en mer hållbar utveckling ligger i framväxten av lönsamma gröna fastigheter och gröna tilläggsavtal med hotelloperatörer. Syftet är att skapa resurseffektiva fastigheter och hotell drift som minskar Pandox klimatavtryck samtidigt som företaget växer.

	2021	2020
Totalt antal BREEAM-certifierade fastigheter	6	3
Andel förnybar energi, %	41	38
Medarbetarnöjdhet, %	78	81



## Ett ord om hållbarhet

# Vi ökar tempot för att erbjuda hållbara fastigheter

De pågående klimatförändringarna kräver aktivt handlande. Nya lagkrav införs i snabb takt, med EU:s Taxonomiförordning som det hittills mest kraftfulla. Det krävs att företag både visar egen handlingskraft och skapar nya samarbetsformer för att lösa de globala hållbarhetsutmaningarna.

Hållbarhet har på relativt kort tid blivit en omvälvande kraft i näringslivet och Pandox arbetar med att hitta sin roll i detta nya snabbföränderliga landskap, främst genom att identifiera projekt som skapar störst nytta i en bransch med långa investeringscykler. En bransch som också ska navigera och rapportera i enlighet med EU:s nya Taxonomiförordning. För oss innebär det att majoriteten av våra intäkter samt kapital- och driftskostnader omfattas av de nya kraven. Vi har även påbörjat analysen av hur stor del av dessa som uppfyller Taxomin – ett arbete som kan beskrivas som att lägga räls medan tåget kör, eftersom det löpande kommer nya uppdateringar och många krav lämnar utrymme för tolkningar.

## Klimatarbetet kräver nya samarbetsformer

Pandox inrättade 2021 ett strategiskt råd med representanter från ledningsgruppen för att göra viktiga strategiska prioriteringar i företagets fortsatta arbete inom hållbarhet. Det omfattar hur vi kan begränsa vår påverkan på klimatet, men även hur vi kan anpassa verksamheten till nya krav och förväntningar från våra intressenter.

Pandox arbetar fokuserat med att integrera hållbarhet på ett strategiskt och strukturerat

sätt i hela fastighetsportföljen. Här skiljer sig förutsättningarna i Operatörsverksamhet, där vi själva kan styra vår hållbarhetsagenda, från de i Fastighetsförvaltning, där vi är beroende av hyresgästen för förändring, till exempel när det gäller fastighetens drift och användning av energi. För att nå vår ambition om resurseffektiva fastigheter i hela portföljen behöver vi därför fortsätta utveckla våra arbetssätt och hitta former för samarbete med hyresgäster, hotellgäster och leverantörer. Det är ett stort och viktigt arbete, vars komplexitet inte bör underskattas. Det är många dimensioner att ta hänsyn till, särskilt gällande avtalspraxis, ansvarsdragnings och investeringsvilja. Pandemin har tyvärr flyttat fokus i hotellbranschen, från utveckling till överlevnad, ofta på bekostnad av långsiktiga, kapitalintensiva hållbarhetsinvesteringar. När pandemin upphör är jag övertygad om att vi tillsammans med våra affärspartners kan hitta rätt former, mål och incitament för att skapa attraktiva och hållbara hotellprodukter. Till dess ska Pandox driva

”Hållbarhet har på relativt kort tid blivit en omvälvande kraft i näringslivet.”

egna pilotprojekt för att skapa klimatsmarta fastigheter för att visa hur värde kan skapas för alla parter.

## Analys av klimatesiliens och vetenskapliga mål

Ett annat viktigt område är att analysera hur motståndskraftiga Pandox fastigheter är mot effekter av klimatförändringarna, både fysiska och omställningsrelaterade. Behovet av detta blev mycket påtagligt i somras, då en av våra hotellfastigheter drabbades hårt av översvämningarna i Bad Neuenahr i Tyskland. Vi ska därför göra fördjupade klimatesiliensanalyser av våra fastigheter och ta fram åtgärdsplaner vid behov, med start 2023.

Vi ska även analysera vad Scienced Based Targets (SBT) skulle innebära för Pandox, med ambitionen att skicka in ett så kallat ”commitment letter” under 2022.

## Fortsatta certifieringar genom gröna investeringsprogram

Pandox har som ambition att på medellång sikt kunna klassificera samtliga tjugo fastigheter i egen drift som gröna. Det sker i form av gröna investeringsprogram, där BREEAM-certifiering på nivån Very Good är ett bevis på att vi lyckats med arbetet. Det första programmet, som omfattar 12 fastigheter och löper till 2023, fortskrider i stort enligt plan. Ett par av hotellen har redan överträffat sina hållbarhetsmål. 2020 erhöll tre fastigheter ”BREEAM IN USE”-certifiering på nivån ”Very Good”. 2021 fick ytterligare två fastigheter samma betyg inom det gröna investeringsprogrammet samt ett hotell i Fastighetsförvaltning. Därutöver har ytterligare



sju fastigheter skickats in för bedömning. Vår målsättning är att sjösätta ett nytt investeringsprogram för ytterligare sex hotell under 2022. Vi har därför inlett en dialog med Pandox långgivare om grön finansiering.

## Ett inkluderande och jämlikt företag

Pandemin har medfört en ökad brist på arbetskraft i hotellbranschen. Många som sades upp eller permitterades under pandemin har skolat om sig och sökt sig till andra branscher. Det är en av våra viktigaste utmaningar att lösa inom Pandox Operatörsverksamhet. Därför är det extra viktigt att värna om de medarbetare vi har. Pandox har här en stark plattform att arbeta vidare från. Albrights jämlikhets- och inkluderingskartläggning 2021, visade på en stark Pandox-kultur, där medarbetare upplever sig inkluderade och respekterade. Enligt vår egen medarbetarnöjdhetsundersökning rekommenderar samtliga medarbetare på huvudkontoret och i Fastighetsförvaltning i hög grad Pandox som arbetsgivare. Detta är vi mycket stolta över! Vi gör oss redo för ett nytt år – häng med!

Stockholm i mars 2022

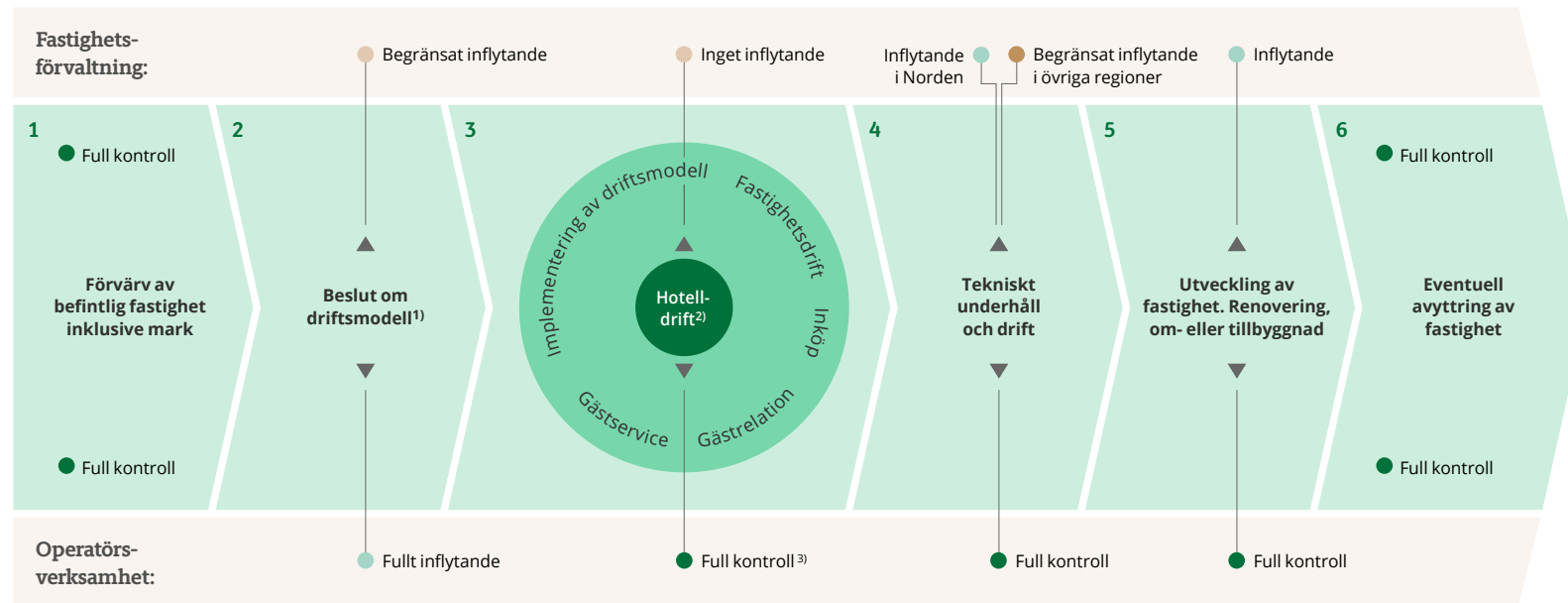
Caroline Tivéus

SVP, Director of Sustainable Business

# Ansvar i värdekedjan

Pandox äger 157 hotellfastigheter i Europa och Kanada. 20 hotell drivs av Pandox affärssegment Operatörsverksamhet och resterande 137 hotellfastigheter hyrs ut av affärssegment Fastighetsförvaltning till andra hotelloperatörer. Det innebär att Pandox är verksam i hotellbranschens hela värdekedja – men med olika roller och ansvar gällande hållbarhet beroende på affärssegment.

Pandox värdekedja sträcker sig från förvärv och fastighetsutveckling, via uthyrning, tekniskt underhåll och hoteldrift, till ombyggnation, renovering och eventuell försäljning av fastigheterna.



## Pandox inflytande i värdekedjan

Pandox inflytande på genomförande av hållbarhetsarbetet och anlitande av underleverantörer:

● Full kontroll ● Inflytande ● Begränsat inflytande ● Inget inflytande

<sup>1)</sup> Pandox arbetar med fyra driftsmodeller: 1. Hyresavtal med hotelloperatör, 2. Egen drift med managementavtal, 3. Egen drift med franchiseavtal, samt 4. Egen drift med oberoende varumärke. Läs mer på sidan 23. Om Pandox tar över en fastighet med redan befintligt hyresavtal kan Pandox inte avsluta avtalet med befintlig hyresgäst förrän kontraktet löper ut.

<sup>2)</sup> I hoteldrift finns många olika delar där hållbarhetsfrågor är aktuella, till exempel fastighetsdrift, personal, inköp, mat och dryck, avfall, städning och marknadsföring.

<sup>3)</sup> Undantag i form av managementavtal kan i några fall påverka möjlighet till kontroll.

## Inflytande inom Fastighetsförvaltning

Inom Fastighetsförvaltning, som utgör 83 procent av marknadsvärdet av fastighetsportföljen (137 hotellfastigheter), är ansvaret för fastigheten och hållbarhetsrelaterade frågor uppdelat mellan hotelloperatören och Pandox. Ansvarsfördelningen är reglerad i hyresavtalet och påverkas av rådande praxis i varje land.

Hotelloperatören ansvarar för den löpande hoteldriften.

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

Hotelloperatören, inte fastighetsägaren, ansvarar för inköp av el, värme, vatten och kyla till hotellen. Detta medför att Pandox har begränsade möjligheter att påverka åtgärder för att minska energi- och vattenanvändningen i de hotellfastigheter som drivs av Pandox hyresgäster. Pandox målsättning är att påverka genom att skapa gemensamma incitament för förbättring inom ramen för gröna tilläggsavtal.

## Inflytande inom Operatörsverksamhet

I Operatörsverksamhet, som utgör 17 procent av marknadsvärdet (20 hotell), har Pandox full kontroll över hoteldriften, inköp av resurser som energi och vatten, avfallshantering, teknisk drift och underhåll, tekniska installationer samt hållbarhetsfrågor rörande hotellpersonal, hotellgäster etc. Utveckling av fastigheten sker i nära samarbete med Fastighetsförvaltning.

# Pandox hållbarhetsmål och strategier

Pandox övergripande hållbarhetsmål är att erbjuda sina hyresgäster resurseffektiva fastigheter som bidrar till FN:s globala mål för hållbar utveckling, att minska klimatpåverkan och att hantera risker till följd av klimatförändringarna.

Pandox hållbarhetsarbete ska bidra till hållbara fastigheter och drift samt skapa nya affärsmöjligheter.

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

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



➤ Läs mer om Pandox vision, affärssidé, strategier och affärsmodell på sidorna 13–15.

➤ Läs mer om hållbarhetsrisker på sidan 114.



## Ett integrerat arbetssätt

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

Pandex hållbarhetsarbete utgår från insamling av data från verksamheten. Datan analyseras och ligger till grund för vilka projekt som bolaget definierar som relevanta. Pandex entreprenöriella kultur och platta organisation tillsammans med dess storlek som ledande hotellfastighetsbolag, gör det möjligt att snabbt fatta beslut. Bolaget arbetar löpande med pilotprojekt inom nya områden. De projekt som får positivt utfall kan skalas upp till att omfatta fler delar av företaget. På så sätt säkerställer Pandex att rätt investeringsbeslut fattas, oavsett om det rör sig om exempelvis miljömässiga eller sociala frågor.



## Externa initiativ, konventioner samt medlemskap

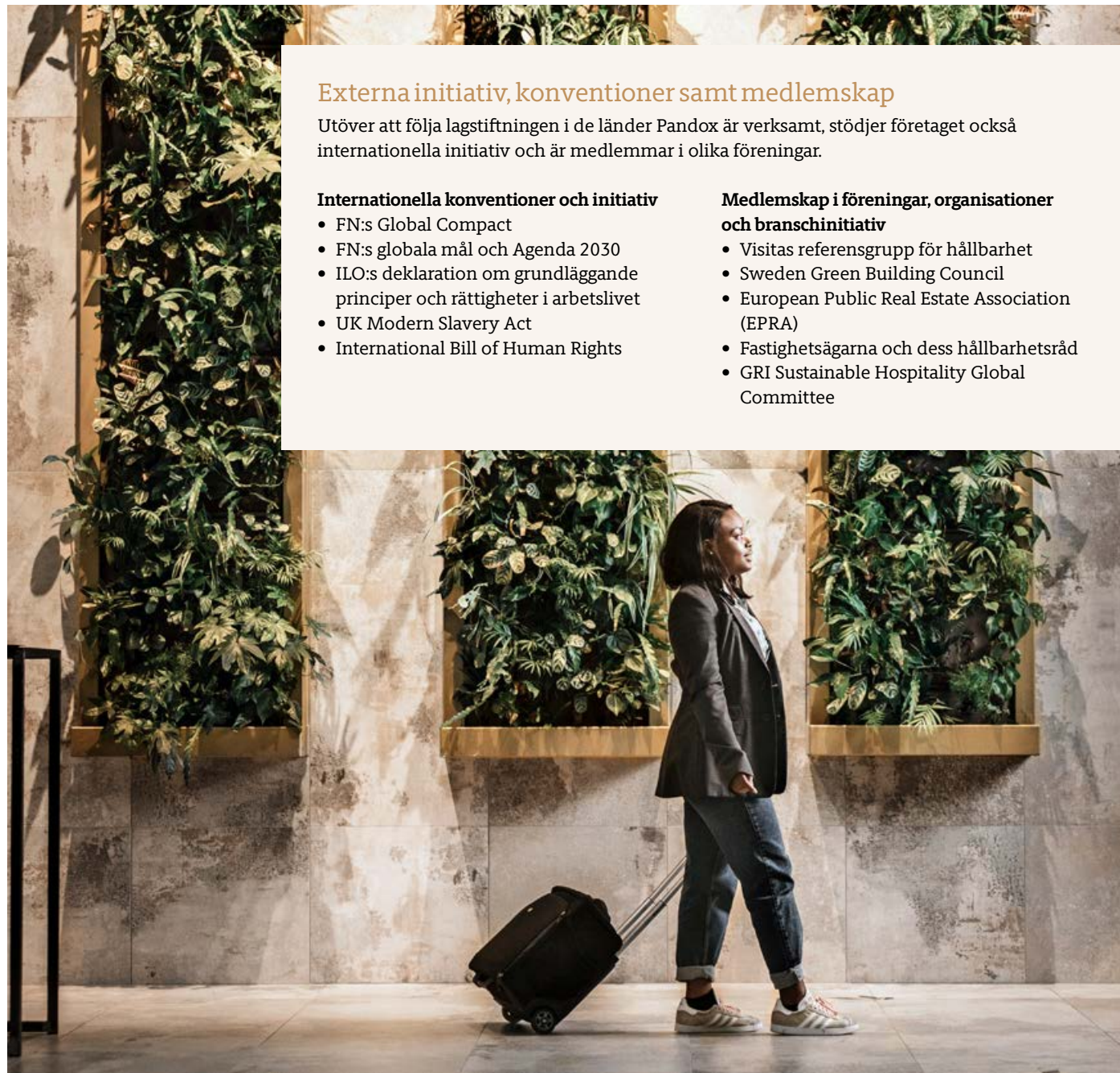
Utöver att följa lagstiftningen i de länder Pandex är verksamt, stödjer företaget också internationella initiativ och är medlemmar i olika föreningar.

### Internationella konventioner och initiativ

- FN:s Global Compact
- FN:s globala mål och Agenda 2030
- ILO:s deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet
- UK Modern Slavery Act
- International Bill of Human Rights

### Medlemskap i föreningar, organisationer och branschinitiativ

- Visitas referensgrupp för hållbarhet
- Sweden Green Building Council
- European Public Real Estate Association (EPRA)
- Fastighetsägarna och dess hållbarhetsråd
- GRI Sustainable Hospitality Global Committee



## På agendan under 2021–2022

### Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Världen förändras kontinuerligt och inte minst hållbarhetsfrågorna har hamnat högt upp på den politiska agendan med följd-effekter för både Pandox och flertalet av dess intressenter. Därför genomförde Pandox under hösten 2021 en ny intressentdialog med företagets intressentgrupper samt en ny väsentlighetsanalys, för att kontrollera att Pandox fokuserar på de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna.

Först gjordes en omvärldsanalys och djupintervjuer med sakkunniga intressenter för att identifiera eventuella nya hållbarhetsfrågor som dykt upp på agendan. Därefter genomfördes enkäter, där intressenterna fick värdera hur viktigt det är att Pandox arbetar med respektive hållbarhetsfråga. Även nya frågor testades, såsom biologisk mångfald, klimatanpassning, gröna transporter och välbefinnande.

Pandox gjorde därefter en väsentlighetsanalys, där de värderade sin ekonomiska, miljömässiga och sociala påverkan på omvärlden i hela värdekedjan inom de olika hållbarhetsfrågorna. Genom att kombinera intressenternas perspektiv med värderingen av Pandox reella påverkan, visar resultatet vilka frågor som är väsentligast att jobba med och där Pandox kan göra störst skillnad. Resultatet ska ligga till grund för Pandox hållbarhetsarbete och rapportering under 2022 och framåt.

➤ Läs mer om resultat per intressentgrupp och resultat av väsentlighetsanalysen i hållbarhetsnot 2.

### EU:s Taxonomiförordning

Pandox behöver som fastighetsbolag rapportera i enlighet med EU:s Taxonomiförordning, vilket i korthet innebär att visa i vilken utsträckning företagets verksamhet är miljömässigt hållbar och lever upp till EU:s miljömål.

Åtta hållbara ekonomiska aktiviteter har identifierats inom Pandox som omfattas av Taxonomin. För 2021 behöver Pandox redovisa hur stor andel av verksamheten, som utgår från de ekonomiska aktiviteterna som omfattas av taxonomiförordningen, samt hur stor del som inte omfattas. Tre nyckeltal ska rapporteras: andel av omsättning, investeringar respektive kostnader. Även andelen som inte är förenlig ska redovisas. Hela Pandox fastighetsportfölj ingår i analysen.

Under 2022 ska Pandox fortsätta rapportera hur stor procentuell andel av verksamheten som omfattas av taxonomiförordningen, men även ange hur stor andel som är förenlig med den. Varje ekonomisk aktivitet behöver därför brytas ner och analyseras per fastighet. För att vara en hållbar aktivitet behöver den för närvarande bidra till minst ett av EU:s två klimatmål; Begränsning av klimatförändringarna eller Anpassning till klimatförändringarna. Den ska dessutom inte orsaka betydande skada på något av resterande miljömål, och ska

utföras i överensstämmelse med så kallade minimiskyddsåtgärder gällande mänskliga rättigheter.

Pandox ambition är att redovisa hur stor procentuell andel som uppnår kriterierna i nästa årsredovisning.

➤ Läs mer om Taxonomin i hållbarhetsnot 4.

### Scienced based targets

Som fastighetsägare påverkar Pandox klimatet och klimatförändringarna påverkar Pandox. Ett exempel är översvämningarna i Tyskland, England och Belgien sommaren 2021, där en av Pandox hotellfastigheter i Bad Neuenahr i Tyskland totalförstördes.

För Pandox blir nästa naturliga steg att sätta Science Based Targets (SBT). Det innebär att bolaget ska ta fram vetenskapligt förankrade klimatmål i linje med Parisavtalet som ska godkännas av organisationen Science Based Target Initiative.

Pandox ambition är att i ett första steg analysera vad Scienced Based Targets (SBT) skulle innebära för Pandox och skicka in ett så kallat "commitment letter" under 2022.

Andel av Pandox ekonomiska aktiviteter 2021 som omfattas av Taxonomin:

**70%**  
av total omsättning

**70%**  
av totala investeringar  
(CAPEX)

**11%**  
av totala kostnader  
(OPEX)

### Kort om Taxonomin

För att en ekonomisk aktivitet ska anses vara miljömässigt hållbar enligt EU:s Taxonomi måste aktiviteten:

1

Väsentligt bidra till minst ett av de sex miljömålen som ingår i Taxonomin

2

Inte väsentligt skada någon av de övriga miljömålen

3

Följa minimiskyddsåtgärder för mänskliga rättigheter

#### EU:s sex miljömål

1. Begränsning av klimatförändringarna
2. Anpassning till klimatförändringarna
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser
4. Omställning till en cirkulär ekonomi
5. Förebyggande och kontroll av föroreningar
6. Skydd av biologisk mångfald och hälsosamma ekosystem

➤ För nedbrytning per ekonomisk aktivitet, se hållbarhetsnot 4.

# Fokusområde: Miljö och klimat

Pandox viktigaste bidrag till en mer hållbar utveckling ligger i framväxten av lönsamma gröna fastigheter. Målet är att skapa resurseffektiva fastigheter och drift som minskar Pandox miljö- och klimatavtryck, men också klarar klimatförändringarna, såsom skyfall och ett varmare klimat.

Pandox största miljöpåverkan kommer främst från uppvärmning och elanvändning, samt från användning av byggmaterial vid exempelvis renovering. Inom hotellbranschen är även vattenanvändning och avfallshantering viktiga hållbarhetsfrågor.

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

Pandox minskning av växthusgasutsläppen<sup>1)</sup> 2021 motsvarar

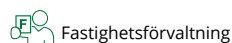
**5 451 (2 125)**  
flygresor

t/r Stockholm–Bryssel för en person<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Scope 1 och 2. En flygresa t/r Stockholm–Bryssel för en person i ekonomiklass = 342,5 kg CO<sub>2</sub>e  
(Källa: klimatsmartsemester.se, jan 2022)

## Pandox mål och resultat inom fokusområdet Miljö och klimat

Mål	Vilka berörs	Utfall 2021	Utfall 2020	Bidrar till FN:s globala delmål
<b>BREEAM-certifiera fastigheter på nivå Very Good</b> 12 av totalt 20 hotell i Operatörsverksamhet senast år 2023 <sup>1)</sup>		<b>5</b> av 20 hotell <sup>4)</sup>	3 av 20 hotell	Delmål 6.4, 7.2, 7.3, 8.4, 11.6, 12.4, 12.5, 13.1 och 15.5
<b>Hållbarhetscertifiera hotelldriften</b> 100% av Pandox egen drift, senast tre år efter förvärv		<b>100%</b> av 20 hotell	100% av 20 hotell	Delmål 6.3, 6.4, 7.2, 7.3, 8.4, 11.6, 12.4, 12.5 och 13.1
80% av externa hotelloperatörers hotellverksamheter, senast år 2025 <sup>2)</sup>		<b>63%</b> av 137 hotell	80% av 136 hotell	Delmål 6.3, 6.4, 7.2, 7.3, 8.4, 11.6, 12.4, 12.5 och 13.1
<b>Andel förnybar energi</b> ska uppgå till minst 80% i Operatörsverksamhet, senast år 2025 <sup>3)</sup>		<b>48%</b> av 20 hotell	38% av 20 hotell	Delmål 7.2
<b>Installera solceller</b> i 30% av alla hotell i Operatörsverksamhet, senast 2023 <sup>3)</sup>		<b>25%</b> av 20 hotell	15% av 20 hotell	Delmål 7.2
<b>Minska matavfallet</b> med i snitt 30% per hotell i Operatörsverksamhet senast under 2023 <sup>1)</sup>		<b>0%</b> av 14 hotell Förseningar p.g.a covid-19 och leveransstörningar	Pausats på grund av covid-19	Delmål 8.4, 12.3 och 12.5
<b>Minska resursanvändningen</b> Genomföra Pandox gröna investeringsprogram senast år 2023 för att minska energianvändning, vattenanvändning och växthusgasutsläpp.		Minskning <ul style="list-style-type: none"> <li>gas: -25%</li> <li>el: -22%</li> <li>vatten: -15%</li> <li>CO<sub>2</sub>-utsläpp: -24%</li> </ul>	Minskning <ul style="list-style-type: none"> <li>gas: 0%</li> <li>el: -8%</li> <li>vatten: -12%</li> <li>CO<sub>2</sub>-utsläpp: -7%</li> </ul>	Delmål 6.4, 7.3, 8.2, 8.4 och 11.6
<b>Teckna gröna tilläggsavtal</b> 1–5 tecknade avtal senast år 2025 <sup>3)</sup>		Pågående dialoger	Pausats på grund av covid-19	Delmål 6.4, 7.2, 7.3 och 8.4



Fastighetsförvaltning



Operatörsverksamhet - egen hotelldrift

<sup>1)</sup>Jämfört med 2020

<sup>2)</sup>Jämfört med 2018

<sup>3)</sup>Jämfört med 2019

<sup>4)</sup>Ytterligare en fastighet certifierades inom Fastighetsförvaltning under året. Totalt är sex fastigheter certifierade.

## Klimatpåverkan och klimatanpassning

Pandox påverkar klimatet genom sina utsläpp av växthusgaser, men det förändrade klimatet påverkar också Pandox. Det fick ett av företagens hotellfastigheter i Tyskland erfara denna sommar, när katastrofala översvämningar drabbade Europa. Hotell Dorint Hotel Bad Neuenahr i Tyskland drabbades hårt av översvämningarna och har sedan dess behövt hålla stängt.

### Växthusgasutsläpp från energi, byggmaterial och inköpta varor

Pandox största källor till direkta utsläpp av växthusgaser är förbränning av bränslen i den egna verksamheten och eventuellt läckage av köldmedium, som ger upphov till Scope 1-utsläpp. Pandox köper också in el, fjärrvärme och kyla som ger upphov till Scope 2-utsläpp. Pandox totala marknadsbaserade växthusgasutsläpp i Scope 1 och 2 uppgick till 6 112 (7 979) ton CO<sub>2</sub>e.

Pandox har under 2021 arbetat med att förbättra kunskapen om växthusgasutsläpp som sker i värdekedjan och som företaget är indirekt ansvarigt för. Företagets största Scope 3-utsläpp uppströms i värdekedjan kommer från inköpta byggmaterial, produkter och tjänster, framförallt vid ny- och ombyggnation av fastigheterna och renovering av hotell.

Pandox genomförde för första gången livscykelanalyser av första delen av värdekedjan på ett nybyggnadsprojekt, ett ombyggnadsprojekt, samt två renoveringar av hotell. Dessutom genomfördes även i år en "spendanalyser" av leverantörsreskontra för inköpta varor och tjänster. Syftet med analyserna var att förbättra kunskapen om växthusgasutsläpp uppströms i värdekedjan samt hitta sätt att arbeta för att minska utsläppen framöver. Livscykel-

analyserna visade bland annat att stommen och bjälklag var de största utsläppsposterna vid nybyggnation samt möblerna vid renovering. För att minska utsläppen blir det viktigt att framöver välja rätt material, men också rätt leverantör och rätt produkt.

Nedströms i värdekedjan är det utsläpp från hyresgästernas drift av hotellen, främst från energianvändningen, som är den enskilt största utsläppskategorin.

Pandox arbetar även med att minska utsläppen från avfall och affärsresor. Tjänstresor är affärskritiska för att kunna utveckla Pandox verksamhet. De bidrar dock inte till en väsentlig andel utsläpp. Huvudkontorets reseinstruktion i personalhandboken uppmuntrar till att välja andra transportmedel än flyg, när det är möjligt. Pandox har under året till stor del använt digitala mötestjänster istället för fysiska möten.

Pandox klimatkompenserade, i ett solenergi-projekt i Indien, för sina Scope 1-utsläpp, vilka uppgick till 3 511 (4 276) ton CO<sub>2</sub>e. Projektet är certifierat enligt Gold Standard.

[Läs mer om växthusgasutsläpp i hållbarhetsnot 6.](#)

### Analys av 2021 års klimatrisker

Pandox försäkringsrådgivare genomförde en skrivbordsanalys av samtliga hotellfastigheter, avseende risker orsakade av det nuvarande klimatet, exempelvis exponering för översvämningar, kraftigt regn, jordskalv, värmeböljor, etc. Resultatet visar att ett fåtal fastigheter bedöms ha en "Hög" eller "Signifikant" risk. De genomförde också riskbesiktning på plats i 15 hotell. Två hotell konstaterades ha en högre risk kopplat till översvämningrisk. Åtgärder har vidtagits i ett preventivt syfte.

Arbetet med att framtidssäkra fastigheterna och anpassa dem till ett förändrat klimat och samhälle ska fördjupas under kommande år.

### Klimatscenarioanalys år 2050

Pandox genomförde under 2021 en workshop i ledningsgruppen om klimatförändringarna och Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD), där en första analys av klimatscenarioer till år 2050 genomfördes.<sup>1)</sup> Två klimatscenarioer analyserades – ett "Worst case", där världen inte lyckats ställa om, utsläppen fortsätter att öka och de fysiska riskerna med klimatförändringar slår in, samt ett "Best case", där världen lyckas samarbeta, ställa om samhället och klara Parisavtalets 1,5 gradersmål.

Syftet var att förbereda företagens strategier, verksamhet, fastigheter och finanser för olika potentiella framtida klimatscenarioer. En

första analys av långsiktiga klimatrelaterade risker och möjligheter och hur de skulle påverka företaget genomfördes. Se nästa sida.

Pandox ska fortsätta arbeta med att utvärdera långsiktiga klimatrisker och möjligheter, utveckla klimatrapporeringen i enlighet med TCFD och Taxonomin samt fortsätta att göra klimatkartläggningar av fastigheterna. Det ger kunskap om vilka fastigheter som riskerar att beröras av ett förändrat klimat och samhälle, samt vad som krävs för att anpassa verksamheten till ett volatilt klimat. Det är ett viktigt beslutsunderlag för nödvändiga klimatanpassningar, samt för att fortsätta vara en relevant och attraktiv fastighetsägare på lång sikt.

<sup>1)</sup> Källor: TCFD "The Use of Scenario Analysis in Disclosure of Climate-Related Risks and Opportunities", FN:s klimatpanel IPCC, samt smhi.se/klimat/framtidens-klimat



Dorint Hotel Bad Neuenahr efter översvämningarna.

2050



”Best case”-scenario år 2050 (IPCC:s scenario RCP 1.9)

## POTENTIELLA KLIMATRISKER OCH -MÖJLIGHETER FÖR PANDOX <sup>1)</sup>

### Fysiska risker (akuta och kroniska)

- Extremväder och översvämningar blir något vanligare och kan ge skador på Padox fastigheter.
- Havsnivåerna höjs något. Det kan potentiellt påverka kustnära fastigheter.
- Medeltemperaturen höjs till viss del, vilket ökar behovet av ventilation och kyla i hotellen.
- Något högre temperaturer och något fler värmeböljor kan leda till viss vattenbrist.
- Brist på till exempel naturresurser, vatten, material och råvaror, som behövs vid drift, nybyggnation och renovering kan uppstå.

### Omställningsrisker

- Politiska beslut, skatter och regleringar införs gällande växthusgasutsläpp och omställningen.
- Internationella resmönster och färdsätt ändras. De resor som sker är fossilfria och mer regionala. Transportsystemen förändras. Det kan medföra risk för felplacerade hotellfastigheter.
- Ökade krav på företaget och fastigheternas energiprestanda, från lagstiftare, investerare, partners och gäster.
- Fastigheternas skalskydd och system för ventilation, kyla, energi och vatten behöver förstärkas eller ersättas. Ny teknik måste installeras och fossil energi ersättas med förnybar energi.
- Det finns risk för att vissa fastigheter inte klarar hyresgästernas och samhällets nya krav, eller blir för dyra att ställa om.

- Brist på vissa naturresurser, råvaror och energi kan uppstå med dyrare insatsvaror som följd.
- Samhällets elektrifiering kan skapa effektbrist.

### Möjligheter

- Utveckling av hotellfastigheterna i linje med kommande krav och praxis för att förbli en attraktiv och relevant fastighetsägare.
- Klimatanpassade och resurseffektiva fastigheter ger minskat energibehov.
- Fortsatta investeringar i regionala fastigheter för att möta ökat regionalt resande.
- Hitta andra segment eller nya användningsområden för hotellfastigheter.
- Förädla fastighetsportföljen genom att kontrollera fastigheternas klimatmotståndskraft innan förvärv, och prioritera de fastigheter som uppfyller kraven eller har stor potential.
- Producera egen förnybar el, genom till exempel solceller på taken eller investera i solcellsparkar. Det motverkar effektbrist och stigande elpriser.
- Installera laddstolpar för elbilar på parkeringsplatserna för att möta hotellgästernas behov.
- Implementera gröna avtal med hyresgästerna.
- Inleda samarbete med leverantörer av material, som står för Padox största utsläpp, för att gemensamt minska dessa.
- Utnyttja material och resurser mer effektivt, genom satsning på återvinning och återbruk.

## Världen år 2050 i ett Best case-scenario

- Utsläppen av växthusgaser nära netto noll till 2050
- +1,5–4° temperaturhöjning i Europa (Globalt 1,5 grad)
- Globala havsnivåhöjningar på ett par decimeter (cirka 30–80 cm till år 2100)
- Världens länder samarbetar om gemensamma initiativ
- Hårda politiska och legala regleringar och styrmedel som skatter har införts
- Extremt snabba omställningar av samhället, infrastrukturen och byggnader har genomförts och låg energiintensitet har uppnåtts
- Kraftig ökning av ny teknik och digitalisering
- Ökade regleringar med hållbarhetskrav till exempel markanvändning, byggnormer
- Höga krav på åtgärder – från kunder, investerare och myndigheter
- Lägre befolkningsökning (cirka 9 miljarder år 2100)

## POTENTIELL FINANSIELL OCH STRATEGISK PÅVERKAN PÅ PANDOX <sup>1)</sup>

### Finansiell påverkan

- Betydande investeringar krävs för att klimatanpassa Padox fastighetsbestånd.
- Minskade operationella kostnader för energi och vatten tack vare mer resurseffektiva system och ny teknik.
- Minskade kostnader för förvaltning, drift, försäkringar med mera.
- Ökande finansieringsbehov till investeringarna och omställningen av fastighetsportföljen.
- Minskade fastighetsvärden på fastigheter som inte är attraktiva eller är för dyra att bygga om.
- Ökade intäkter och stigande värden på fastigheter om Padox kan erbjuda hyresgästerna klimatanpassade hotellfastigheter.

### Påverkan på strategi och verksamhet

- Fastighetsportföljen behöver förändras, med ett ökat antal nya byggnader, ombyggnationer och avyttring av äldre byggnader.
- Omfattande satsningar på ny teknik, fossilfri energi, effektivare användning av vatten och energi, bättre ventilation, med mera, behöver göras i hela fastighetsbeståndet.
- Verksamheten behöver bli mer långsiktig i klimatstrategier och mål.
- Affärsmodellen behöver bli mer flexibel – ska fastigheterna eventuellt användas till annat än hotell?
- Avtalsstrukturen behöver förändras till att inkludera gröna tilläggsavtal.
- Hållbarhetsarbetet måste fortsätta utvecklas och omfatta alla delar av verksamheten och alla medarbetare.

<sup>1)</sup> Källor: TCFD "The Use of Scenario Analysis in Disclosure of Climate-Related Risks and Opportunities", FN:s klimatpanel IPCC, samt smhi.se/klimat/framtidens-klimat

2050



”Worst case”-scenario år 2050 (IPCC:s scenario RCP 8.5)

#### Världen år 2050 i ett Worst case-scenario

- Utsläppen av växthusgaser fortsätter att öka i dagens takt
- Fortsatt stort beroende av fossila bränslen i världen
- Fortsatt hög energiintensitet
- Temperaturhöjning i Europa är cirka 2–5 grader till år 2050
- Stigande havsnivåer med upp till cirka 0,5 m (referenspunkt Malmö, hänsyn till landhöjning)
- Ökad risk för översvämning, vatteninträngning, erosion etc
- Fler dagar med extremväder; regn, storm, hetta och torka
- Minskade snömängder i fjällen
- Ingen revolutionerande förändring av politiska och legala krav och regleringar
- Inga revolutionerande förändringar

#### POTENTIELLA KLIMATRISKER OCH -MÖJLIGHETER FÖR PANDOX <sup>1)</sup>

##### Fysiska risker (akuta och kroniska)

- Extremväder och översvämningar riskerar ge ökade skador på Padox fastigheter.
- Stigande havsnivåer, i kombination med stormar och skyfall, kan ge skador på fastigheterna.
- Högre temperaturer och fler värmeböljor kan innebära att fastigheter exempelvis saknar den ventilation och kyla som krävs. Det kan leda till ett sämre inomhusklimat för både gäster och medarbetare.
- Stor brist på till exempel naturresurser, vatten, material och råvaror, som behövs vid drift, nybyggnation och renovering.

##### Omställningsrisker

- Resmönster och efterfrågan på delmarknader kan förändras. Fastigheter som ligger i riskområden för översvämningar kan bli obrukbara.
- Städernas infrastruktur byggs om, vilket kan medföra att hotellfastigheterna ligger fel.
- Investeringar skjuts på framtiden, eftersom efterfrågan och/eller kostnaden för klimatanpassning inte motsvarar värdet. Det skapar ett uppdämt investeringsbehov för Padox.
- Oförändrat beteende bland hyresgäster, investerare och gäster ökar utsläppen och försvårar försök till omställning.

##### Möjligheter

- Bli en attraktiv fastighetsägare genom att satsa på klimatanpassade fastigheter med ett bra inomhusklimat.
- Ett ökat regionalt resande kan skapa nya affärsmöjligheter, på nya områden.
- Att förvärva nybyggda hotell på rätt lägen och för rätt målgrupp kan vara en möjlighet.

#### POTENTIELL FINANSIELL OCH STRATEGISK PÅVERKAN PÅ PANDOX<sup>1)</sup>

##### Finansiell påverkan

- Ökade operationella kostnader för försäkringar, förvaltning, drift, underhåll och material.
- Volatila och/eller stigande energikostnader och vattenkostnader.
- Ökade investeringar i klimatanpassade fastigheter.
- Minskade fastighetsvärden, på ett ökande antal fastigheter som inte klarar de fysiska klimatförändringarna eller ligger i riskområden.
- Ökade fastighetsvärden på klimatanpassade fastigheter.
- Långsiktigt minskade intäkter på grund av minskad efterfrågan på fastigheter som inte är klimatanpassade.

##### Påverkan på strategi och verksamhet

- Verksamheten tvingas bli mer reaktiv istället för proaktiv, för att hantera ett ökat antal akuta kriser i fastigheterna.
- Nybyggda fastigheter prioriteras i större utsträckning, och på nya lägen, för att fånga affärsmöjligheterna.
- Sämre fastigheter avyttras för att komma ur långa avtal.
- Strategier och affärsmodeller blir mer flexibla och utvärderas ständigt.

<sup>1)</sup> Källor: TCFD ”The Use of Scenario Analysis in Disclosure of Climate-Related Risks and Opportunities”, FN:s klimatpanel IPCC, samt smhi.se/klimat/framtidens-klimat

## Energianvändning

Pandox verksamhet kräver en kontinuerlig tillgång till energi, då aktivitet sker i fastigheten mer eller mindre dygnet runt. Energin behövs bland annat till uppvärmning av hotellfastigheterna, ventilation och kyla, belysning och köksutrustning. Därför är det av största vikt att arbeta med energieffektivitet. Den totala energianvändningen i hela Pandox fastighetsbestånd, där mätdata finns tillgängligt, ökade under 2021 med 10 procent jämfört med föregående år. Det var ett resultat av en högre beläggning på hotellen när resandet ökat då restriktionerna till följd av pandemin mildrats. Inom Operatörsverksamhet har inte samtliga energiåtgärder som genomförts hunnit ge effekt

🔍 [Läs mer om energianvändningen i hållbarhetsnot 5.](#)

🔍 [Läs mer om det gröna investeringsprogrammet på sidan 47.](#)

### Grön el – viktig i klimatomställningen

Pandox arbetar mot ett långsiktigt mål att öka användningen av förnybara energikällor, vilket är en del i företagets ambition att erbjuda gröna fastigheter. Under 2021 var den totala andelen förnybar energi 41 (38) procent av den totala energianvändningen, till exempel el från vind -och vattenkraft. För hotellen inom Fastighetsförvaltning var andelen förnybar energi 39 (38) procent och i Operatörsverksamhet var andelen 48 (38) procent.

I vissa hotell kan Pandox inte påverka valet av energi på grund ut av avtalets utformning.

Elen Pandox solceller producerade under 2021 i egen verksamhet motsvarar

# 1,67 miljoner timmar

tv-tittande på hotellrummet.<sup>1)</sup>

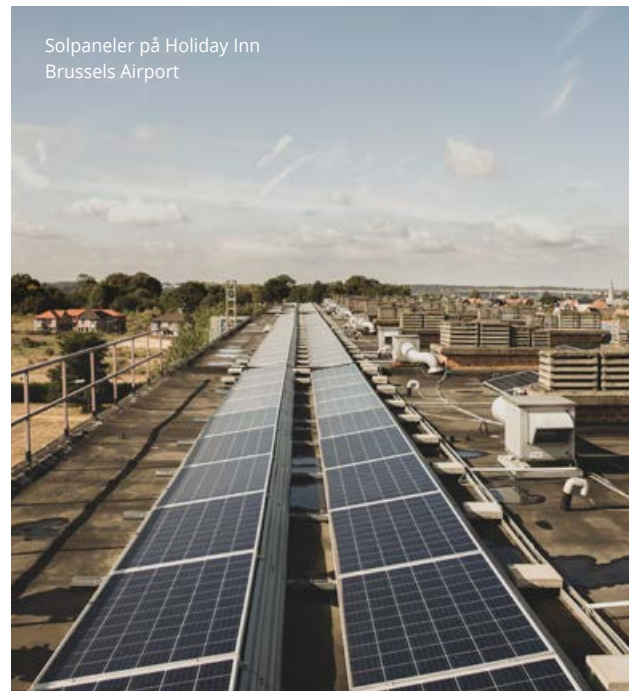
<sup>1)</sup> En 42" plasma-tv drar 0,350 kWh per timme.

### Solceller – en möjlighet för hotellen

Pandox siktar på att installera solceller på hotellens tak inom Operatörsverksamhet, om förutsättningarna är goda. Målsättningen är att 30 procent av hotellen i Pandox Operatörsverksamhet ska ha installerat solceller senast år 2023.

Under 2021 installerades solceller på Hilton Brussels Grand Place och Hilton Garden Inn London Heathrow. Detta innebär att 25 (15) procent av de 20 hotellen nu har solceller på plats. Under 2022 är solceller planerade att installeras även på Holiday Inn Lübeck samt Mayfair i Köpenhamn. Ytterligare objekt utvärderas.

Totalt producerade Pandox egen drift cirka 1 000 (310) MWh egen solenergi under 2021.



### Energibesparande projekt i Fastighetsförvaltning

För Pandox som fastighetsägare är det av stor vikt att underhålla och energieffektivisera fastigheterna, dels för att bibehålla fastighetsvärdet och minska driftskostnaderna, men även ur ett miljöhänsende.

Under 2021 har flera energibesparande projekt inom Fastighetsförvaltning genomförts, med uppskattade årliga besparingar på nästan 520 000 kWh och 7,6 miljoner liter vatten.

Hotell Motel One Copenhagen i Danmark åstadkom energibesparingar på uppskattningsvis 60 000 kWh per år genom att tilläggsisolera taket och installera energibesparande belysning i såväl hotellrum som korridorer.

Scandic Crown, som är ett av Göteborgs största hotell med över 300 rum, konferens- och restaurangavdelning, installerade nya fläktar och fläktmotorer under året, vilket uppskattas spara över 21 000 kWh årligen.

Vildmarkshotellet i Kolmården renoverades under 2021, där nya vattenkranar och blandare installerades som beräknas minska vattenanvändningen med över 200 000 liter vatten/år. Dessutom monterades mer energieffektiv belysning i hotellet, där energibesparingarna väntas uppgå till 3 300 kWh/år.

På Elite Stora Hotellet i Jönköping återvinns numera cirka 85 procent av värmen med hjälp av värmepump, vilket ger en uppskattad besparing på värmeåtgång uppgående till 90 000 kWh/år.

Comfort Hotel Börsparken i Oslo renoverades under året, där fasaden tilläggsisoleras samtidigt som nya fönster monterades i syfte att underhålla och energieffektivisera fastigheten. Beräknad besparing uppskattas till över 30 000 kWh/år.

🔍 [Läs mer om energianvändningen i hållbarhetsnot 5.](#)

## Pandox gröna investeringsprogram i egen drift

Pandox förvärvar främst befintliga fastigheter som ofta är äldre och där det finns en stor potential att utveckla och renovera fastigheterna så att de blir mer resurseffektiva. Pandox driver ett grönt investeringsprogram som löper mellan åren 2020 till 2023. Målet är att minska naturgasanvändningen med 25 procent, elanvändningen med 35 procent och vattenanvändningen med 20 procent. Detta minskar växthusgasutsläppen med 20 procent. Programmet inkluderar tolv av Pandox 20 fastigheter i Operatörsverksamhet. Hotellen ligger i Tyskland, Belgien, England och Finland.

Programmet fokuserar på energi- och vattenreducerande åtgärder samt teknikinstallationer, som exempelvis fastighetsövervakningssystem med integrerade undermätare. Det inne-

bär exempelvis en möjlighet att spåra var i fastigheten användningen sker eller upptäcka vattenläckor. Vid årsskiftet hade samtliga hotell fastighetsövervakningssystem med installerade undermätare för att kunna hantera fastigheten mer klimatsmart. Programmet bidrar dessutom till ökad gästkomfort genom bättre styrning av värme, ventilation och kyla.

Det är också viktigt att skapa engagemang och förståelse för frågorna hos hotelldirektörer och tekniska förvaltare, så att programmet får det fokus som krävs för att nå framgång. I detta ingår utbildning för de personer som ska hantera de nya systemen, så att de dagligen ska kunna övervaka konsumtionen samt anpassa systemet efter verkligt behov.

Den totala investeringen i det nuvarande gröna investeringsprogrammet uppgår till cirka 80 MSEK och den genomsnittliga avkastningen beräknas till cirka 20 procent. Under 2021 kunde de första besparingarna skönjas men den huvudsakliga effekten förväntas kunna realiseras under 2022.

Under 2021 sattes ett nytt investeringsprogram 2.0 ihop för ytterligare sex hotell i Pandox Operatörsverksamhet, ett arbete med ambition att påbörjas under 2022.

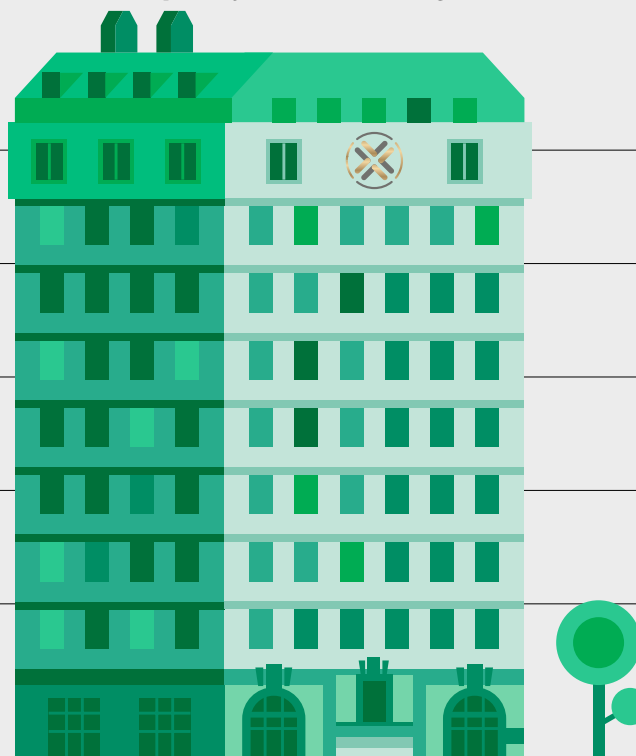
### Mål för hotell drivna av Pandox

Minskad naturgasanvändning

Minskad elanvändning

Minskad vattenanvändning

Minskade växthusgasutsläpp



Mål 2023

Utfall 2021<sup>1)</sup>

-25%

-25%

-35%

-22%

-20%

-15%

-20%

-24%

Utfall justerat för covid-19-effekter.

<sup>1)</sup> Beräknat utifrån en beläggning ett normalår (2018).



## Vattenanvändning

### Vattenbrist i storstäder

Brist på vatten är ett accelererande problem i delar av världen. Även i Europa klassas numera områden som vattenstressade, det vill säga där mängden färskvatten inte längre räcker till för att täcka samhällets behov. Pandex använder vatten i områden med vattenstress, bland annat i London och Bryssel. Därför är arbetet med att effektivisera vattenanvändningen av stor vikt.

➤ *Läs mer om vattenanvändning och vattenstressade områden i hållbarhetsnot 7.*

### Hotellens vattenanvändning

Vattenanvändningen i hotellfastigheterna påverkas av hur mycket duschning, diskning, städning, tvättning, spolning och vattning som sker. Pandex strävar efter att minska sin vattenanvändning genom att installera vattenbesparande utrustning och förändra medarbetarnas och gästernas beteenden när det gäller vatten. Idag involverar majoriteten av hotellen i Pandex Operatörsverksamhet sina gäster i arbetet, genom information om hotellens ambitioner att minska vattenanvändningen. Pandex har under 2021 fortsatt implementeringen av mätsystem för vattenanvändning på hotell som ingår i Operatörsverksamhet. Läckage eller avvikelser i den normala dagliga vattenanvändningen registreras i realtid, vilket gör det möjligt att snabbt identifiera och åtgärda problem vid exempelvis läckage via larmhantering.

➤ *Läs mer om minskad vattenanvändning i Pandex gröna investeringsprogram på sidan 47.*

## Avfall och återvinning

Pandex ambition är att kontinuerligt minska mängden avfall i verksamheten genom tydliga mål. En viktig strategi är att arbeta mer cirkulärt genom att minska avfallsmängderna, samt återanvända och återvinna resurser. Pandex största avfallsposter är främst plast, emballage och matavfall. Under 2021 genererades 6,4 (1,4) ton farligt avfall i form av till exempel IT-utrustning, batterier och restprodukter från avloppsvattnet, samt 1 389 (1 276) ton icke-farligt avfall, i form av exempelvis hushållsavfall, papper och plast i Operatörsverksamhet. Av dessa gick 641 (540) ton avfall till återvinning.

Under 2021 genomfördes en desktoanalyt för hotellen i det gröna investeringsprogrammet, som visade på stora skillnader vad gäller kunskap kring avfallshantering och rapportering. Därför genomfördes ett pilotprojekt på hotell Hilton Grand Place i Bryssel. Inflödet samt utflödet analyserades på plats och resultatet visade att 53 procent var osorterat avfall. Detta resulterade i en åtgärdsplan som beräknas spara minst 21 000 kg växthusgasutsläpp per år. Exempel på åtgärder som infördes är utbildning av personal i sortering och återvinning, att inte ta emot emballage

från leverantörer, inte använda plastförpackningar till mat, samt använda matkompost. Dessutom testades sensorer i avfallskärnen, som via artificiell intelligens väger avfallet och optimerar insamlingen. Samma upplägg ska implementeras i övriga hotellfastigheter i egen drift, med hänsyn taget till fastighetens förutsättningar och avfallsströmmar samt till nationella lagar och praxis.

Genom desktoanalyt har även ett mål satts för egen drift om att minska det osorterade avfallet till 40 procent och öka det återvunna avfallet till 60 procent till och med 2023. Detta mål ska valideras löpande mot granskningarna på plats.

Arbetet med att fasa ut alla plastflaskor i gästrum och restauranger, till förmån för glasflaskor, fortsatte under 2021 på hotellen i Operatörsverksamhet. Då samtliga av hotellen har haft sina restauranger stängda till och från under hela pandemin har implementeringen av projektet försenats. Därför förlängs projektet till och med 2022 och kommer att vara en del av avfallsgranskningen.

➤ *Läs mer om avfall i hållbarhetsnot 8.*

## Kemikalier

Kemikalier används främst vid städning av hotellen i Operatörsverksamhet samt vid påfyllnad av köldmedier vid läckage.

Pandex ambition är att minska mängden farliga kemikalier, då de både har en negativ inverkan på miljön och klimatet, och på medarbetarnas hälsa och säkerhet. Sex av sju hotell i egen drift i Bryssel kompletterade eller bytte helt till städprodukter utan kemikalier under 2021. I Tyskland var motsvarande siffra 60 procent. Projektet ska fortlöpa under 2022.

Pandex har även beslutat att byta från syntetiska köldmedier till naturliga köldmedier, såsom koldioxid eller propan, i så stor utsträckning som möjligt i egen drift. Detta för att minska miljö- och växthuspåverkan.





## Minskat matavfall från restaurangerna

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

Pandox har anlitat foodtech-bolaget Winnow, som med sitt system kan kategorisera och registrera all mat som slängs. Syftet är att öka kunskapen kring överproduktion och förbättra inköpsplaneringen. Projektet skulle införas 2021, men försenades på grund av pandemin, då det krävs minst 30 procent beläggning och öppna restauranger för att generera den kritiska mängd matavfall som behövs för att kunna genomföra en tillförlitlig analys. I december fick Winnow, liksom många

bolag under pandemin, även problem med leveranserna av hårdvara. Utrullningen av systemet ska ske direkt när leveranserna kommer, då all kategorisering är färdig. Projektet inkluderar 15 av hotellen i egen drift i Operatörsverksamhet. Övriga fem hotell i egen drift valdes bort, då fyra av dem har en för liten restaurangverksamhet för att vara relevanta och ett hotell var stängt för renovering, men ska införa Winnow under 2022.

Cirka 2 300 hotell inom den europeiska hotellbranschen har börjat använda matsvinnssappen "Too Good To Go". Den möjliggör för hotellen att bli av med överskottsmat till rabatterat pris i stället för att slänga maten. Detta ska bli en del i

Pandox matsvinnprojekt. En kartläggning av hur stor del av matinköpen som är lokala eller kan bytas till lokala leverantörer ska också genomföras.

Pandox uppmuntrar parallellt andra lösningar ute på hotellen för att minska matsvinnet och skapa beteendeförändringar, som även bidrar till minskade växthusgasutsläpp. Hotellet DoubleTree by Hilton Brussels City bytte under hösten ut buffén i konferensen mot portionstallrikar, vilket medförde en drastisk minskning av matavfallet med 53 procent. De erbjuder numera sina gäster fler gröna rätter och försöker byta till fler lokala leverantörer.

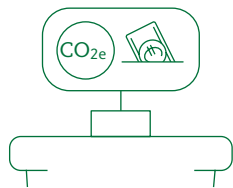
### Pandox minskar matavfall i samarbete med foodtech-bolaget Winnow



Kasta matavfallet i soptunnan



Kategorisera avfallet i tre olika slag



Få omedelbar respons



Analysera trender dagligen och veckovis



Minskade växthusgasutsläpp och ökade kostnadsbesparingar

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

<sup>1)</sup> Enligt en analys genomförd av Winnow.

## Besiktning av fastigheterna

Olika typer av besiktningar av Pandox fastigheter är ett viktigt verktyg för att säkerställa produkters kvalitet och säkerheten för gäster, besökare och medarbetare i fastigheterna.

Pandox utför årligen interna produkt- och avtalsbesiktningar inom Fastighetsförvaltning. Syftet är att säkerställa fastigheternas skick och att hyresgästerna lever upp till sina åtaganden. Besiktningarna utmynnar både i direkta åtgärder och fungerar som underlag vid kontraktsförhandlingar. Under 2021 genomfördes 76 (69) sådana besiktningar.

Pandox utför även löpande byggtekniska utvärderingar för att säkerställa fastigheternas skick och funktion, vilket är särskilt viktigt vid planerade om-, till- eller utbyggnader.

Vid förvärv av fastigheter görs en genomlysning av fastighetens byggtekniska förutsättningar utifrån funktion och myndighetskrav, men även utifrån miljörisker såsom förorenad mark.

### Årliga riskutvärderingar

Utöver detta genomför Pandox försäkringsmäklare årligen riskutvärderingar på 10 procent av Pandox fastigheter med fokus på risk för brand och egendomsskada. Från 2020 ingår även risker som orsakas av klimatförändringarna i besiktningen, exempelvis fastighetens exponering för översvämningar, kraftigt regn, jordskalv, värmeböljor etc.



Besiktning av fastighet pågår.

## Gröna tilläggsavtal

För att uppnå Pandox mål att erbjuda sina hyresgäster gröna fastigheter är det viktigt att i första hand få till stånd gröna tilläggsavtal med hyresgästerna i Fastighetsförvaltning. För att de ska kunna införas behöver både Pandox och hyresgästen ha en samsyn kring klimatfrågorna då klimatförändringarna ändrat spelplanen och kräver en snabbare omställning. Ambitionen är att skapa gemensamma incitament för att minska miljö- och klimatpåverkan i både fastigheten och hotelldriften med tydlig uppföljning. Detta då fastighet och drift är beroende av varandra för att få önskad effekt.

Det långsiktiga målet är att ingå gröna tilläggsavtal med samtliga hyresgäster.

Pandemin har tillfälligt flyttat fokus från långsiktiga hållbarhetsinvesteringar inom hotellbranschen till överlevnad. Under 2021 återupptogs dialogen med en av de större hyresgästerna i samband med omförhandling av avtal. Ytterligare dialoger kommer påbörjas under 2022. Pandox är övertygad om att det kommer öppna upp flera möjligheter efter pandemin. Till dess kommer Pandox driva pilotprojekt för att utreda hur potentiella upplägg kan se ut med hyresgäster.

(>) För data om energi, växthusgasutsläpp, vatten och avfall, se Hållbarhetsnoterna 5-8.

## Miljöcertifieringar

En viktig del av Pandox arbete är att miljöcertifiera fastigheterna och driften. Denna oberoende tredjeparts-certifiering innebär en kvalitetsmärkning och bevis på det arbete som genomförts i hotellfastigheterna. Certifieringen är ett verktyg för att förbättra miljöprestandan genom åtgärder i såväl byggnad som förvaltning och drift. Det är också ett bra verktyg för att öka kunskapen och engagemanget internt för miljöarbetet.

### Certifiering av fastigheterna

BREEAM är den etablerade standarden i Europa för gröna fastigheter. Vid certifieringen bedöms och poängsätts områdena energi, transporter, vatten, avfall, föroreningar, hälsa och inomhusmiljö, mark och ekologi, material, innovation och ledning. Pandox ambition är att uppnå betyget Very Good enligt BREEAM In Use. Målsättningen är att certifiera samtliga tolv fastigheter som ingår i Pandox första gröna investeringsprogram, senast år 2023. Vid årets början var tre fastigheter certifierade på nivån Very Good. Under 2021 certifierades ytterligare två hotellfastigheter på samma nivå i Operatörsverksamhet. De kvarvarande sju fastigheterna väntar på sina certifieringar och beräknas få besked under våren 2022. Fastigheterna är belägna i Tyskland, Belgien och Storbritannien.

Pandox fattade under 2021 beslut om att ytterligare sex fastigheter i Operatörsverksamhet ska certifieras senast under 2024, som en del i Pandox nya gröna investeringsprogram 2.0.

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

Under 2021 BREEAM-certifierades Scandic Luleå som pilotprojekt inom Fastighetsförvaltning, med positivt resultat. Projektet används som underlag för vidare diskussioner med hyresgästerna om certifieringar och gröna tilläggsavtal.

🔍 [Läs mer om Pandox gröna investeringsprogram på sidan 47 och 52.](#)

🔍 [Läs mer om Pandox gröna tilläggsavtal på sidan 50.](#)

### Certifiering av hotelldriften

Pandox ambition är att all hotelldrift inom Operatörsverksamhet ska vara miljöcertifierad enligt Green Key senast tre år efter driftsövertagande, om inte annan miljöcertifiering redan finns. Green Key-certifieringen är en av de ledande standarderna inom miljöansvar och hållbar drift inom turistnäringen, bland annat hotell. Certifieringen innebär att tydliga miljöåtgärder identifieras

och genomförs som leder till minskad energi- och vattenanvändning, förnybar el, källsortering och återvinning, inköp av miljömärkta rengöringsmedel och ekologiska livsmedel. Därutöver ska driften arbeta med socialt ansvarstagande samt kommunikation och samverkan med gäster och andra intressenter.

Andelen miljöcertifierade hotell inom Pandox Operatörsverksamhet var 100 (100) procent av 20 hotell vid utgången av 2021. Av de 137 hotellen inom Fastighetsförvaltning, som drivs av hyresgäster, hade 63 (80) procent någon form av miljöcertifiering av hotelldriften. Pandemin har medfört att vissa hotell inte haft möjlighet att förnya certifieringen. De certifieringar som används är främst Green Key, Svanen och ISO 14001. Pandox följer årligen upp miljöcertifieringarna och har dialoger med de hyresgäster som ännu inte har detta på plats.

🔍 [Läs mer om hållbarhetscertifieringar i hållbarhetsnot 9.](#)



Fastighetsförvaltningschefen Mark Wouters utanför nyrenoverade Indigo och DoubleTree by Hilton Brussels City som renoverades under 2021.

# Gröna investeringar ger lägre klimatavtryck

Mattias Bernunger, VP Asset Management & Development på Pandox, är ansvarig för företagets gröna investeringsprogram 1.0, det nya investeringsprogrammet 2.0 som är under framtagning, samt för Pandox BREEAM-certifieringar i egen drift.

## Vad är det gröna investeringsprogrammet 1.0?

– Det är Pandox första gröna investeringsprogram, som omfattar tolv av våra 20 hotell i egen drift och sträcker sig till och med år 2023. Vi tar nu fram grunden för ett andra grönt investeringsprogram, 2.0, som ska inkludera ytterligare sex hotell inom Pandox egen drift.

## Vilket är det viktigaste bidraget med det gröna investeringsprogrammet?

– Det ger oss framför allt en ökad medvetenhet om den positiva effekten som gröna investeringar och åtgärder ger Pandox i form av ett lägre klimatavtryck. Vi ser också en tydlig ekonomisk effekt genom de kostnadsbesparingar som uppstår. Genom ett gott samarbete mellan hotell, konsulter och nyckelpersoner på Pandox har vi väckt intresse för gröna insatser och skapat ett effektivt arbete.

## Vad var den största utmaningen under covid-19?

– Covid-19 har begränsat oss på många fronter, bland annat människors tillgänglighet, möjlighet att träffas, resa och genomföra insatser på plats. Hotellen har haft en lägre beläggningsgrad. Vi har därför kunnat se en del kostnadsökningar och längre ledtider på en del projekt i investeringsprogrammet, vilket har skjutit upp slutresultatet. Vi är ändå optimistiska och ser en positiv trend. Vårt investeringsprogram kommer att ligga i linje med plan så fort beläggningsgraden på hotellen ökar igen.

## Har pandemin medfört något positivt?

– I hotell med mycket låg beläggning har vi kunnat sätta en mer precis basnivå för energi- och vattenanvändning. På så vis kan vi sätta mer träffsäkra mål i relation till beläggning. Dessutom har vi, i de hotell vi hunnit rulla ut det gröna investeringsprogrammet, kunnat stänga ner fastigheterna på ett kontrollerat sätt och på så vis sparat både energi, vatten och pengar.



»Vi har väckt intresse för gröna insatser och skapat ett effektivt arbete.«

Mattias Bernunger  
VP Asset Management & Development

## Vad ingår i det nya investeringsprogrammet 2.0?

– Vi har tagit det bästa från Pandox första gröna investeringsprogram, såsom energi- och vattenreducerande åtgärder samt teknikininstallationer, men också inkluderat BREEAM-certifiering och avfallsperspektivet.

## Kommer det nya programmet att möta Parisavtalet?

– Vi har studerat kraven i Parisavtalet, och med god planering och riktade insatser över tid tror jag att vi kan nå upp till Parisavtalets intentioner inom egen drift.

## Hur ligger ni till med BREEAM-certifieringarna?

– Två hotell blev certifierade i år på nivån Very Good. Det innebär att fem av tolv hotell nu är certifierade på den nivån. I år har vi lämnat in ytterligare sju hotell för certifiering. Vi har täta avstämningar och gör ständiga förbättringar, och vi tror bestämt att flertalet av hotellen ska bli certifierade på nivån "Very Good". Vi hoppas få besked av BREEAM under våren 2022.

## Är det värt alla kostnader och tid för att certifiera i enlighet med BREEAM?

– Certifieringsprocessen har varit administrativt tung, men också väldigt lärande och utvecklande för våra hotell. Vi tror också att certifierade hotell lättare kan få grön finansiering och i slutändan nöjdare gäster.

## Vad krävs för att nå nivån Very Good?

– Det krävs förståelse för frågorna i både ledningsgrupp och styrelse. Det krävs också ett dedikerat team som har tålamodet och kompetensen att jaga in material, upprätta efterfrågade dokument och säkerställa att vi jagar rätt poäng, så att det blir relevant för oss. Dessutom behövs en implementerad process för uppföljning.

## Vad har BREEAM bidragit till?

– BREEAM har gett oss en process som skapat mer ordning och reda, samt ökad förståelse för hur vi ständigt kan förbättra oss inom områden som miljö, energieffektivitet, arbetsplatsers fysiska miljöer, trivsel bland medarbetarna, och mycket mera.




## Vad tror du blir nästa stora fråga inom hållbarhet framöver?


– Klimatförändringarna och vår anpassning till ett varmare klimat. Vi måste minska utsläppen av växthusgaser och få bukt med den höga koldioxidkoncentrationen i atmosfären. Vi behöver hitta innovativa och lönsamma sätt att lagra koldioxid, som är vårt största hot och utmaning.

# Fokusområde: Ansvarsfulla och rättvisa affärer

För Pandox som ledande hotellfastighetsbolag är det viktigt att agera ansvarsfullt och professionellt i alla affärsrelationer. Bolaget ska vara en långsiktig och pålitlig partner och ska motverka de risker för korruption och brott mot mänskliga rättigheter som finns i branschen.

## Pandox mål och resultat inom fokusområde Ansvarsfulla och rättvisa affärer

Mål	Vilka berörs	Utfall 2021	Utfall 2020	Bidrar till FN:s globala mål
Varje år säkerställa att 100% av företagets medarbetare har gått Pandox utbildning i Code of Conduct		95%	91%	Delmål 3.4, 4.4, 4.5, 5.1, 5.5, 8.5, 8.7, 8.8, 10.2 och 16.5
Ingen form av prostitution och sexuella övergrepp får förekomma i verksamheten		0 fall	1 fall	Delmål 8.7
Nolltolerans mot korruption såväl i Pandox egen verksamhet som i leverantörskedjan		0 fall	2 fall	Delmål 16.5

 Pandox (Fastighetsförvaltning + Operatörsverksamhet + huvudkontoret)



## Affärsetik och anti-korruption

Pandox anti-korruptionspolicy och uppförandekod för medarbetare utgör basen för en god affärsetik och för att lagar och praxis efterföljs. Därutöver behövs fortlöpande utbildning för att säkerställa att styrningen följs. Pandox har därför ett mål om att samtliga medarbetare ska ha genomfört Pandox digitala utbildning om uppförandekoden. Under 2021 hade 95 (91) procent av samtliga medarbetare fullföljt utbildningen. Denna ska genomföras som en del av nyanställningen plus vart tredje år för samtliga anställda. Under det kommande året ska utbildningen uppdateras och utvecklas.

Medarbetarna inom Pandox Operatörsverksamhet genomför sina respektive hotellvarumärkens egna utbildningar inom affärsetik och uppförandekod. Dessa överensstämmer med Pandox värderingar och arbete.

Pandox har nolltolerans mot korruption, vilket framgår tydligt av företagets anti-korruptionspolicy. Vid minsta frågetecken eller misstanke om korruption ska medarbetare rådfråga sin chef eller chefens chef. Noll fall av korruption rapporterades under 2021.

Pandox har också ett visselblåsarsystem, som handhas av extern part, för att främja en öppen kultur, där anställda och externa intressenter vågar rapportera om missförhållanden. Inga ärenden inkom under 2021 via detta system.

 Läs mer i hållbarhetsnot 11.

## Mänskliga rättigheter

Pandox är medlem i FN:s Global Compact, vilket innebär att företaget har förbundit sig att arbeta i enlighet med tio principer gällande mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption.

Pandox har nolltolerans mot kriminalitet, människohandel, prostitution och sexuellt utnyttjande. Under året har noll fall av prostitution rapporterats. Under 2021 inventerades utbildningsnivån gällande mänskliga rättigheter med särskilt fokus på människohandel och prostitution på hotellen i Pandox Operatörsverksamhet. Majoriteten av hotellen genomför löpande utbildningar som håller en mycket hög nivå och är oftast framtagna av etablerade organisationer inom området. Utbildningarna ger en djupare förståelse för hur prostitution och sexuellt utnyttjande kan upptäckas, förebyggas och hanteras. Det är enbart enstaka hotell som inte har en heltäckande utbildning i egen regi och dessa har fått tillgång till andra hotells digitala utbildningar.

Under 2022 ska en due diligence gällande mänskliga rättigheter genomföras. Det är en process för att identifiera, hantera och redovisa företagsrisker kopplade till mänskliga rättigheter både i leverantörskedjan och i egen drift.

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

## Kontroll av leverantörskedjan

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

### Kontroll av befintliga leverantörer

Pandox största leverantörer är företag inom byggbranschen, fastighetsförvaltning samt leverantörer av varor och tjänster till hotellverksamheten. Under 2021 fortsatte Pandox sitt arbete med hållbara leverantörskedjor. Bolaget använder ett självskattningsformulär för befintliga leverantörer. Pandox inledde under året en dialog med de leverantörer som presterade i de nedre 10 procenten av respondenterna i det senaste självskattningsformuläret.

Syftet var att stödja dem till att arbeta mer professionellt och strukturerat med de hållbarhetsfrågor som är kritiska.

Samtliga högriskklassade leverantörer inom Fastighetsförvaltning, som deltog i en utbildningsworkshop under 2020, fick genomföra den digitala självskattningen igen. Resultatet blev att 53 procent gick från att bedömas som högriskleverantörer till lågriskleverantörer, tack vare att de lyckats stärka sina hållbarhetsrelaterade policyer och processer, exempelvis upprättat en Code of Conduct eller Anti-korruptionspolicy. Resterande leverantörer ska följas upp under 2022.

Pandox beslutade under hösten 2021 att utöka granskningen av befintliga leverantörer till att omfatta de 150 största leverantörerna på företagsnivå, som identifierades i 2020 års spend-analys. Totalt granskades 82 leverantörer 2021. Av dessa identifierades 37 leverantörer som riskleverantörer. Pandox ska vidta uppföljningsåtgärder bland dessa under 2022 och sedan låta dem upprepa undersökningen under året för att säkerställa efterlevnad av Pandox Code of Conduct för affärspartners.



### Kontroll av nya leverantörer

Byggbranschen är den bransch som identifierats ha högst risk för Pandox. Därför ska nya leverantörer inom Fastighetsförvaltning, över ett visst årligt minimibelopp, granskas. Ambitionen är att göra det innan kontraktsskrivning, samt att genomföra påföljande stickprover.

Vad gäller leverantörer inom mat och dryck har Pandox i kraft av sin position möjliggjort att samtliga hotell i Operatörsverksamhet, oavsett varumärke, får använda en extern leverantörsplattform. Det är ett digitalt inköpssystem som garanterar att leverantörerna är granskade och att eventuella rabatter kommer användarna tillgodo. Därmed minimeras situationer där mutor kan förekomma.

# Fokusområde: Nöjda och trygga gäster

Nöjda hotellgäster är resultatet av en framgångsrik verksamhet. Padox fastigheter ska också vara säkra och trygga, för såväl de som arbetar där dagligen som tillfälliga besökare. Covid-19-pandemin har ställt nya krav på verksamheten.

## Padox mål och resultat inom fokusområde Nöjda och trygga gäster

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

Operatörsverksamhet – egen hoteldrift

Padox (Fastighetsförvaltning + Operatörsverksamhet + huvudkontoret)



## Nöjda hotellgäster

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

Det som främst skapar nöjda hotellgäster är personligt bemötande, individuell uppmärksamhet, prisvärda produkter, säkerhet, kontinuerlig kvalitet i service och produktleverans, samhällsengagemang och miljöarbete.

Konferensbokare och affärsresenärer ställer krav på att hotellen ska vara miljöcertifierade och att de kan redovisa utsläpp av växthusgaser per gästnatt. Även privatresande har börjat efterfråga detta, då allt fler är medvetna om klimatfrågan idag. Enligt Booking.com vill 65 procent av resenärerna bo i ett grönklassat hotell. Både Google och Tripadvisor erbjuder möjlighet att söka efter grönklassade hotell. Enligt Google har sökningar på detta fyrfaldigats sedan 2020.

Padox målsättning för hotell i egen drift är att minst 80 procent av hotellgästerna ska rekommendera hotellet till andra. Gästnöjdheten var 82 (80) procent enligt Padox årliga gästundersökning, genomförd av en extern part under 2021. Ökningen kan kopplas främst till hävda restriktioner hänförliga till covid-19-pandemin, såsom minskade begränsningar i utbud jämfört med föregående år.





## Hotellgästernas hälsa och säkerhet

Hotellgästerna förväntar sig att hotellen ska vara trygga, bidra till en god hälsa och ge minnesvärda gästupplevelser. Hotellens lokaler ska vara säkra, följa byggnormer och andra lagar. Medarbetarna ska dessutom ha rätt kompetens för att kunna bedriva verksamheten på ett tryggt och professionellt sätt.

Inom Fastighetsförvaltning är det hyresgästen som är ansvarig för all form av säkerhet, såsom skalskydd, exempelvis larm på fönster och dörrar, väktarbevakning och övervakningskameror. Inom Operatörsverksamhet ligger ansvaret för säkerheten på Pandox. Hotellsäkerhet regleras i Pandox uppförandekod för medarbetare. Dessutom har alla hotell beredskapsplaner och säkerhetspolicier.

Säkerhetsfrågorna ingår även i den företagsövergripande digitala utbildningen. Medarbetarna får också utbildning i första hjälpen och alla hotell genomför regelbundet brand- och evakueringsövningar.



## Datasäkerhet och kundintegritet

Pandox arbetar aktivt för att förebygga att incidenter gällande datasäkerhet och skydd av gästernas personuppgifter inträffar. Riktlinjer avseende integritet och informations-säkerhet finns i uppförandekoden för medarbetarna. För att minska risken för dataöverträdelse sker utbildningar i datasäkerhet lokalt på varje hotell samt genom den obligatoriska företagsövergripande digitala utbildningen.

För att skydda gästernas personuppgifter använder Pandox tekniska och organisatoriska skyddsåtgärder, till exempel brandväggar och lösenordskyddade system. Vidare ska medarbetarna respektera gästernas integritet och säkerställa sekretessen av deras personuppgifter.

Under 2021 inträffade 0 (0) incidenter i hotellen i egen drift.

### Hotellen hittar nya användningsområden

Under 2020 och 2021 användes många hotell som karantänhotell av olika grupper av människor, såsom militärer, studenter och affärsresenärer. Detta ställde höga krav på hanteringen av mat, service och extra personal.

Evangelos Cambouris, hotelldirektör på Holiday Inn Brussels Airport, som initierade möjligheten att låna personal mellan Pandox-drivna hotell, berättar:

#### Varför behövde du låna personal mitt under pandemin?

– Mellan november 2020 till juni 2021 fungerade vi som ett karantänhotell och behövde då producera individuellt inslagna och vakuumpförpackade måltider. Vi producerade totalt 114 000 måltider, vilket inkluderade frukost, lunch och middag. Över en natt hade vi personalbrist. Jag bad därför kollegorna på Pandox andra hotell i Bryssel om att hjälpa oss. Min tanke var att det är bättre att sysselsätta personalen i Pandox egen drift som blivit arbetslösa, istället för att rekrytera tillfälligt anställda.

#### Hur gick det?

– Över förväntan. Vi har samarbetat med Hilton Grand Place, DoubleTree by Hilton Brussels City, The Hotel och Hotel Indigo. Det var fantastiskt att uppleva solidariteten mellan våra hotell oavsett varumärke. Totalt kom 20 personer för att arbeta i exempelvis köket och receptionen. Vi har även lånat ut vår personal till andra hotell. Det var en klar win-win situation.

#### Hur har reaktionen varit bland personalen och gästerna?

– Våra kollegor var mycket glada över att kunna arbeta igen och minska antalet arbetslösa dagar. Det var också en möjlighet för dem att lära känna varandra bättre, dela erfarenheter och upptäcka andra hotell inom Pandox. Det har skapat en större lojalitet. Gästerna har i sin tur uppskattat den service och säkerhet vi kunde leverera.

Evangelos Cambouris,  
hotelldirektör på  
Holiday Inn Brussels Airport



# Att driva ett hotell under en pandemi

Richard Lee, hotelldirektör på Hilton Garden Inn Heathrow Airport, har drivit flygplatshotell mitt under pandemin. Han har bevittnat ett antal förändringar hos oss människor och sett pandemin leda fram till många nya erfarenheter.

## Hur påverkades hotellet och ni som jobbade där av pandemin?

– I början av krisen fanns det stunder när det kändes som om en tsunami med problem sköljde över oss, snabbt och med full styrka. Våra etablerade sätt att arbeta och tänka rubbades helt. Nu i efterhand kan vi se hur vi tvingades att bli mer lättroliga och motståndskraftiga, och vi blev tvungna att fatta beslut snabbare. Jag tror att Pandoxs lättörliga kultur och platta organisation hjälpte oss att bli mer proaktiva och flexibla än våra konkurrenter, som har en mer traditionell och hierarkisk struktur. Detta gjorde det möjligt för oss att anpassa oss, då hotellen var tvungna att hitta helt nya sätt att tillhandahålla tjänster åt våra gäster. Vissa av de tillfälliga lösningar vi införde var kanske inte lika eleganta som vår vanliga gästupplevelse, men på ett sätt tog det oss tillbaka till besöksnäringens ursprung: vi tillhandahöll en säker och välkomnande miljö när människor behövde det. Då vi är ett flygplatshotell var det många gäster som bodde hos oss för att de blivit strandsatta eller försökte komma hem till sina nära och kära. När jag ser tillbaka är jag stolt över den motståndskraft vi uppvisade och den hjälp vi kunde ge så många människor.

## Vad har varit den största utmaningen under pandemin?

– Förutom de uppenbara affärsmässiga effekterna var vår andra stora utmaning att ta hand om våra medarbetares hälsa och välmående. Covid påverkade alla människors arbets- och privatliv negativt, vilket tog sig uttryck i ett stort antal kom-

plexa och ibland överraskande problem som våra medarbetare ställdes inför. Det finns ingen handbok eller vägledning för chefer som berättar för oss hur man ska agera i sådana situationer. Allt vi kunde göra var att se till att ha en mänsklig ledarstil, visa människor att vi brydde oss och göra vårt bästa för att stötta dem. Naturligtvis blev inte allting rätt, men jag tror att vårt team av medarbetare kunde se hur mycket vi ansträngde oss för att stötta alla. De kom varandra närmare och blev därmed mer engagerade och lojala.

## Vad kommer att bli den största utmaningen efter pandemin?

– Det har skett ett enormt skifte i förhållandet mellan medarbetare och arbetsgivare under pandemin – våra team förväntar sig andra saker nu och vill arbeta på nya sätt. Det är lätt att enbart se på detta som en kris i termer av personalbrist, men jag tror att det går betydligt djupare än så. Det är en utmaning för oss alla att se annorlunda på vår kultur och vårt syfte som arbetsgivare och våra egna individuella arbetssätt. Medarbetarna vill ha mer flexibilitet, en bättre balans mellan arbete och privatliv, bättre villkor och förmåner, mer utbildning och fler utvecklingsmöjligheter samt en ökad känsla av meningsfullhet i sina roller.

## Varför ser vi denna förändring?

– Det finns säkert många ekonomiska och sociologiska anledningar till denna förändring, som påverkar de flesta branscher och länder. Här i Storbritannien är det mycket lätt att skylla personalbristen på Brexit. Det är visserligen sant att förändringar i våra regler för invandring har begränsat utbudet av migrantarbetare, men det kan inte vara hela sanningen, eftersom många av mina kollegor i Europa upplever samma utmaningar. Jag tror att pandemin gav folk en möjlighet att fundera över vad som är viktigt för dem och hur deras arbetsroll stämmer överens med deras önskade livsstil och personliga mål. Medarbetare vill känna en stark koppling till ett tydligt syfte

»Det har skett ett enormt skifte i förhållandet mellan medarbetare och arbetsgivare under pandemin.«

Richard Lee, hotelldirektör på Hilton Garden Inn, Heathrow

på arbetet och veta att deras arbete bidrar positivt till företaget, deras egen utveckling och omvärlden. De förväntar sig även att få en högre ersättning i form av lön och förmåner, men i gengäld är de villiga att göra det lilla extra på arbetet, ta på sig mer ansvar och skaffa sig nya färdigheter. Många i mitt team har nu skaffat sig extraknäck – de gör bakverk, hoppar in som DJ eller har blivit stjärnor i sociala medier! Det är enastående och inspirerande att upptäcka de dolda talangerna i våra team och se hur de brinner för dessa projekt.

## Hur kan Pandox svara på denna förändring?

– Även om den kortsiktiga påverkan av förändringen har varit relativt akut, tror jag att det nya paradigmet utgör en möjlighet för ansvarsfulla, syftesdrivna bolag som Pandox. Medarbetarna vill inte längre arbeta för arbetsgivare som har låg kvalitet. Detta ger oss en ny möjlighet att attrahera, behålla och utveckla de bästa talangerna i våra team, vilket i sin tur kommer att hjälpa oss att skapa en mer gästcenterad upplevelse på hotellet och säkerställa gästernas lojalitet. Pandox har alltid haft ett tydligt syfte och en kultur som bygger på fair play. Det ger oss en mycket fördelaktig position som arbetsgivare efter pandemin.



Richard Lee, hotelldirektör på Hilton Garden Inn, på Londons flygplats Heathrow.

# Fokusområde: Attraktiv och jämställd arbetsplats

Pandox har 1 560 (1 552) medarbetare som kommer från 85 (91) olika länder, vilket speglar mångfalden i hotellbranschen. Pandox vill skapa förutsättningar för motiverade och självständiga medarbetare med eget tydligt mandat och en jämlik arbetsplats.

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

## Pandox mål och resultat inom fokusområde Attraktiv och jämställd arbetsplats

Mål	Vilka berörs	Utfall 2021	Utfall 2020	Bidrar till FN:s globala mål
Minst 80% nöjda medarbetare i årlig mätning		78%	81%	Delmål 3.4, 4.4, 4.5, 5.1, 5.5, 8.5, 8.7, 8.8 och 10.2
Öka andelen kvinnliga hotelldirektörer och hotellchefer		39%	38%	Delmål 5.1, 5.5 och 10.2
Redovisa sjukfrånvaro från och med 2021		7%	7%	Delmål 3.4 och 8.8

Operatörsverksamhet – egen hotell drift Pandox (Fastighetsförvaltning + Operatörsverksamhet + huvudkontoret) Fastighetsförvaltning

## Färre anställda under pandemin

Under 2021 permitterade Pandox 855 (1 034) medarbetare och 70 (119) medarbetare fick sägas upp. Då stödpaketen har skiljt sig mellan länderna har permitteringsgraden varit störst i de länder där stöden varit störst. Majoriteten av hotellen har dock inte varit helt stängda, i syfte att kunna vara beredda när restriktionerna släpper. De vill då inte ha en för lång startsträcka, eftersom det tar omkring en månad att öppna upp ett hotell.

I hotellbranschen har en omedelbar effekt av pandemin varit att många av de medarbetare som blivit permitterade antingen skolade om sig eller började arbeta i andra branscher, vilket även gäller i Pandox hotell. För att behålla och attrahera nya medarbetare när efterfrågan på gästnätter ökar igen, är det viktigt att upplevas som en attraktiv arbetsgivare.



**1 560** medarbetare totalt

(2020: 1 552)

varav:

**1 510**

i Operatörsverksamhet

(2020: 1 502)

**14**

i Fastighetsförvaltning

(2020: 15)

**36**

på huvudkontoret

(2020: 35)

## Attraktiv arbetsgivare

Pandox strävar efter att vara en av de mest attraktiva arbetsgivarna i hotellfastighetsbranschen. För att uppnå det erbjuder Pandox en utvecklande, fartfylld och samtidigt trygg arbetsmiljö, där diskriminering och trakasserier inte är tillåtna. Anställda erbjuds ett eget tydligt mandat för att lyckas i sin roll. Då bolaget har en slimmad organisation är en stark moralisk kompass och självständighet en förutsättning. Medarbetarna uppmantras även att komma med förbättringsförslag.

Dessutom utförs arbetsplatsutvärderingar av fysisk och psykisk arbetsmiljö vart tredje år eller när det skett stora förändringar i verksamheten, för att kunna erbjuda en attraktiv arbetsplats. Inga fall av trakasserier inrapporterades under 2021.

Pandox kvartalsvisa medarbetarundersökning för hotellanställda inom Operatörsverksamhet visade en medarbetarnöjdhet om 76 (81) procent för fjärde kvartalet 2021.

Samma medarbetarundersökning implementerades på huvudkontoret under 2021. Resultatet för fjärde kvartalet 2021 blev 80 procent. Det innebär att den genomsnittliga medarbetarnöjdheten totalt i Pandox var 78 procent. Till de medarbetare som är direkt underställda Pandox, såsom medarbetare på huvudkontoret, fastighetsförvaltning och hotelldirektörerna, ställdes även frågan om de skulle rekommendera Pandox som arbetsgivare. Utfallet blev att samtliga skulle det.

Personalomsättning är ett annat måttetal för hur nöjda medarbetarna är. Personalomsättningen minskade till 29 (42) procent under 2021. Bland Pandox hotellmedarbetare var personalomsättningen 30 (43) procent och bland medarbetare på huvudkontoret inklusive Fastighetsförvaltning 6 (6) procent. Hotellens högre personalomsättning beror på att det förekommer många timanställda och yngre personer som tenderar att byta jobb oftare.

Alla Pandox medarbetare har möjlighet att ansluta sig till en fackförening. Inom Operatörsverksamhet används kollektivavtal och kollektiva förhandlingar sker. Under 2021 omfattades 69 (72) procent av totalt antal anställda av kollektivavtal.



## Utvecklingsmöjligheter

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

Genomsnittligt antal utbildningstimmar per medarbetare under 2021 var 9 timmar. Det är ingen signifikant skillnad mellan män och kvinnor, eller mellan olika typer av befattningar.

Under 2021 genomfördes utvecklingssamtal med 58 (41) procent av Pandox medarbetare. Ökningen är hänförlig till Operatörsverksamhet och beror på att fler återvänt till arbetet efter pandemin.

➤ För mer information, se hållbarhetsnot 10.

## Hälsa och säkerhet

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

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

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

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

För andra året i rad följer Pandox också sjukfrånvaron bland medarbetarna. Pandemin har satt sina spår på sjukfrånvaron, framförallt bland hotellmedarbetarna där permitteringsgraden har påverkat sjukfrånvaron. Sjukfrånvaron uppgick till 7 (7) procent under 2021, vilket är på samma nivå som föregående år.

På Pandox huvudkontor erbjuds en hälsoundersökning med vissa givna tidsintervall beroende på ålder.

➤ För mer information, se hållbarhetsnot 10.

## Friskvård och välmående

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

Hotellen i Operatörsverksamhet är själva ansvariga för de friskvårdssatsningar som erbjuds medarbetarna och det styrs oftast av vilket varumärke hotellen drivs under. Vissa hotell erbjuder anställda friskvård i form av att nyttja hotellets gym, pool och bastu före eller efter arbetstid. Några hotell erbjuder hjälp till medarbetare att sluta röka som hälsofrämjande åtgärd. Under 2020–2021 har vissa initiativ pausats eller fått ändrade förutsättningar till följd av restriktioner relaterade till covid-19.

### Jorden runt tillsammans

I maj genomfördes för första gången en företagsgemensam sportaktivitet. Syftet var att skapa ett gemensamt engagemang, uppmuntra till träning och återknyta kontakten med sina kollegor efter permittering och hemarbete under över ett års tid.

Målet var att tillsammans gå, springa eller cykla jorden runt. Det var en utmaning både på lokal nivå och på företagsövergripande nivå. Alla team kunde följa varandras resultat på en gemensam webbplats. Resultatet blev en deltagandegrad på 80 procent, varav 65 procent lyckades uppnå sina individuella mål. Medarbetarna lyckades totalt samla ihop 89 549 kilometer och kom därmed över två varv runt jorden.

➤ För mer information om hälsa och säkerhet, se hållbarhetsnot 10.



Det vinnande teamet från Hotell Berlin Berlin, i Pandox företagsgemensamma sportutmaning.

## Mångfald och jämställdhet

Hotellbranschen präglas av mångfald både vad gäller nationalitet och ålder. Pandox medarbetare bör återspegla den mångfald som finns bland gästerna.

Under 2021 genomfördes en mångfalds- och inkluderingskartläggning bland medarbetarna av en oberoende part. Syftet var att ge Pandox en tydligare bild av hur medarbetarna upplever sin arbetssituation, så att bolaget kan säkerställa att Pandox är ett jämlikt och inkluderande bolag. Resultatet visade att medarbetarna känner sig inkluderade och behandlar varandra med respekt. Detta gäller på alla marknader och oavsett kön. Vidare anser 83 procent att de kan uttrycka sin åsikt utan att oro sig för negativa följder. Det positiva resultatet till trots framkom det i Albrights anonyma kartläggning att medarbetare har känt sig diskriminerade på grund av ras eller kön, men inga konkreta fall av diskriminering har anmälts till Pandox.

Resultatet har presenterats för styrelsen, ledningsgruppen och alla hotelldirektörer för att ge god kännedom om vilka utmaningar och möjligheter som finns. Primärt fokus framåt blir att säkerställa att arbetsplatsen är en inkluderande plats att vara på. Inkludering handlar inte om att passa in, utan om att kunna komma till jobbet och veta att man blir respekterad oavsett vem man är. Pandox ska utbilda hotellcheferna och deras team och ta fram konkreta åtgärdsförslag.

Pandox ska i ett andra steg också förbättra rekryteringsprocessen och öka medvetenheten om hur begränsande och exkluderande strukturer och fördomar kan påverka resultatet av rekryteringar. Det är extra viktigt för att attrahera och behålla de bästa talangerna och öka rekryteringsbasen. Detta projekt har skjutits upp, då den pågående pandemin negativt har påverkat möjligheten till urval vid rekrytering.

### Fler kvinnliga chefer

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

Den totala andelen kvinnliga hotelldirektörer i Operatörsverksamhet var 21 (30) procent i slutet av 2021. Minskningen berodde på att ett hotell, med en kvinnlig hotelldirektör, omklassificerades till Fastighetsförvaltning och därmed gick ur egen drift, samt att ett andra hotell stängdes för renovering och därefter ska omklassificeras från Fastighetsförvaltning till egen drift. Slutligen roterade Hotel Hubert, som är Pandox interna plantskola för blivande hotellchefer, tillfälligt från en kvinna till en man som hotelldirektör. Här får man testa att vara hotellchef i sex månader.

I Pandox ledningsgrupp ökade andelen kvinnor till 40 (22) procent.

# Fokusområde: Inkluderande lokalsamhällen

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

## Pandox mål och resultat inom fokusområde Inkluderande lokalsamhällen

Mål	Vilka berörs	Utfall 2021	Utfall 2020	Bidrar till FN:s globala mål
<b>Samhällsprojekt</b> Varje hotell samt huvudkontoret ska vara involverade i minst ett projekt för att bidra till lokalsamhället under 2021 (Mål: minst 19 projekt)		10 hotell	18 hotell	Delmål 4.4, 4.5, 8.6 och 10.2
Samtliga hotell ska ha fasad- och/eller entrébelysning för att öka säkerheten i närområdet		17 hotell	14 hotell	Delmål 11.7

Operatörsverksamhet – egen hotell drift

Pandox (Fastighetsförvaltning + Operatörsverksamhet + huvudkontoret)

## För ett inkluderande lokalsamhälle

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

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

Pandox anlitar lokala och regionala företag för teknisk drift, service av fastigheterna, för tvätt av lakan och handdukar, med mera. Företagets ambition är att använda lokala leverantörer av mat i så stor utsträckning som möjligt.

Hotellfastigheterna har också en viktig roll i att skapa trygga och levande stadskärnor. Trygghet i närområdet kan skapas genom ljussättning av exempelvis entréer och fasader. Av de 20 hotellen i Operatörsverksamhet har 17 (14) belysning vid entrén och 17 (15) hotell har kameraövervakning.

## Samhällsengagemang

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

Under 2021 hade hälften av hotellen i Operatörsverksamhet lokala engagemang. Under året har flera hotell behövt pausa sina engagemang till följd av pandemin, vilket ska följas upp under 2022. Exempel på projekt är att hjälpa hemlösa med mat och erbjuda praktikplatser för ungdomar med funktionsvariation. Se exempel på huvudkontorets projekt på nästa sida.



## Ett urval av Pandox samarbets- och välgörenhetsprojekt 2021



### Enbacksskolan i Tensta

Pandox har sedan fyra år ett nära samarbete med Enbacksskolan i Tensta, som ligger i ett socioekonomiskt utsatt område utanför Stockholm. Syftet är att bredda elevernas kontaktnät på arbetsmarknaden och minska inträdesbarriärerna i samhället och på så sätt möjliggöra integration. Detta sker genom exempelvis studiebesök och praktikplatser. På grund av covid-19-restriktioner och stor osäkerhet kring fortsatta restriktioner ställde skolan in praon under året. Däremot kunde Pandox hjälpa Enbacksskolan med studiedagar. Representanter från Scandic Star i Sollentuna och Attendo besökte högstadiel eleverna på skolan under första kvartalet. Under fjärde kvartalet fick eleverna i åttonde klass möjlighet att göra studiebesök på Scandic Star i Sollentuna. Där fick de en inblick i vilka arbetsmöjligheter som finns inom hotellbranschen. På Scandic Star fick de även möjlighet att

testa på olika arbetsuppgifter inom städ, restaurang och vaktmästeri.

Covid-19 drabbade många av eleverna i Enbacksskolan extra hårt under pandemin, med fler arbetslösa föräldrar och fler barn på fritids under sommaren. Pandox stöttade därför med bussresor till badplatser, inträde och lunch på Eskilstuna Zoo, Stockholm city-guidning via båtbusen Ocean bus och inträde till äventyrsparken Sky Park i Vaxholm.

Dessutom åkte 55 elever i årskurs 8 och 9 på läger till Björnö naturreservat i augusti där de fick prova på att tälta. Många av eleverna hade inte varit i naturen tidigare och det var årets höjdpunkt enligt eleverna. Upplevelsen var gränsöverskridande för flera ämnen, såsom biologi, idrott och naturvetenskap. Aktiviteterna bidrog även till att de fick besöka nya platser utanför sina egna kvarter.

### Giving People

Sommarloven 2020 och 2021 var extra prövande ekonomiskt för många barnfamiljer, där föräldrarna blivit uppsagda eller permitterade. Pandox har valt att två år på rad stödja organisationen Giving People, som ger matkassar till familjer i utsatta områden. Matkassarna gavs till barnfamiljer som inte hade råd att köpa det allra nödvändigaste för att klara dagen, speciellt då alla måltider skulle ätas hemma under pandemin. I många familjer får barnen enbart den mat som serveras i skolan.



### Maskrosbarn

Pandox gav återigen stöd till organisationen Maskrosbarns sommarkampanj. Sommaren är en särskilt svår period för barn till föräldrar som har ett missbruk, lider av psykisk ohälsa eller som utsätter barnen för våld.

Syftet med kampanjen var att samla in medel för att möjliggöra fritidsverksamhet, så att barnen kan få en paus i vardagen. Kampanjen ville också skapa fler platser på sommarläger, så att barnen kunde komma bort från en dysfunktionell vardag och träffa andra barn i liknande situationer under ledning av utbildade coacher.



## Hållbarhetsnoter

1. Om hållbarhetsrapporten	63
2. Väsentlighetsanalys och intressentdialog	64
3. Hållbarhetsstyrning	67
4. EU:s Taxonomiförordning	68
5. Energi	69
6. Växthusgasutsläpp	71
7. Vatten	73
8. Avfall	73
9. Hållbarhetscertifieringar	74
10. Medarbetare	75
11. Antikorruption	81
12. Leverantörer	81
13. Gäster	81

## 1 OM HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Pandox årliga hållbarhetsredovisning har upprättats i enlighet med GRI Standarder, nivå Core. I slutet på 2021 uppdaterades GRI Standarder, men denna nya version ska implementeras i Pandox redovisning under kommande år. Redovisningen utgör också Pandox legala hållbarhetsrapport och möter informationskraven i Årsredovisningslagens krav om hållbarhetsrapportering. Hållbarhetsredovisningen utgör även Pandox Communication on Progress Report mot de tio principerna i FN:s Global Compact. Pandox rapporterar dessutom enligt TCFD sedan 2020. Pandox har även påbörjat redovisning i enlighet med EU:s Taxonomidirektiv i denna årsredovisning.

Hållbarhetsredovisningen bygger på företagets väsentliga hållbarhetsfrågor och sammanfattas i fem fokusområden som ingår i Pandox hållbarhetsstrategi. Hållbarhetsstrategin är framtagen med hjälp av intressentdialoger och en väsentlighetsanalys som genomfördes under 2018 för att få en komplett bild av vilka hållbarhetsfrågor som är viktiga för verksamheten och dess intressenter. En ny intressentdialog och väsentlighetsanalys genomfördes i slutet av 2021, vilket kommer att påverka redovisningen under 2022.

Hållbarhetsredovisningen avser helåret 2021. Datum för senast publicerad redovisning var 17 mars 2020. Informationen i Pandox hållbarhetsrapport är inte externt granskad.

På grund av covid-19-pandemin har några av hotellen i Operatörsverksamheten delvis varit stängda, eller tidvis dragit ned på bemanningen. Detsamma gäller hos företagets hyresgäster. Inga väsentliga förändringar i övrigt har skett i Pandox organisation eller leverantörskedja.

## Förändringar i fastighetsportföljen

Pandox förvärvade fastigheten Adagio Aparthotel Edinburgh i Skottland den 21 december 2021. Den ingår i affärssegment Fastighetsförvaltning. Pandox har inte tillgång till hållbarhetsdata för fastigheten för 2021 och den ingår därför inte i den redovisade hållbarhetsdatan. Ambitionen är att inkludera fastighetens hållbarhetsdata under 2022.

Den 1 oktober 2021 omklassificerades Hotel Twentyseven i Köpenhamn från Pandox Operatörsverksamhet, till Fastighetsförvaltning, då ett hyresavtal med operatören Motel One tecknades. Fastighetens hållbarhetsdata för tiden 1 januari – 30 september 2021 redovisas i tabellerna för "Operatörsverksamhet och HK" och hållbarhetsdata för fjärde kvartalet 2021 redovisas i tabellerna gällande "Fastighetsförvaltning" i årsredovisningens hållbarhetsnoter.

Maritim Hotel Nürnberg i centrala Nürnberg, Tyskland, omklassificerades från Pandox Fastighetsförvaltning till Operatörsverksamhet per den 1 september 2021. Det tidigare hyresavtalet med Maritime Hotels löpte då ut och Pandox övertog driften av hotellet. Hotellet är sedan övertagandet stängt för renovering och förblir stängt under stora delar av 2022. Hållbarhetsdata från fastigheten saknas för 2021.

## Redovisningens omfattning och avgränsningar

Redovisningens fokus och inriktning är samma som tidigare år och omfattar de delar av verksamheten som Pandox har operationell kontroll över. Pandox affärsverksamhet är uppdelad i två affärssegment; Operatörsverksamhet (20 hotellfastigheter) och Fastighetsförvaltning (137 hotellfastigheter). Hållbarhetsdata i

denna årsredovisning inkluderar Pandox huvudkontor, Operatörsverksamhet och Fastighetsförvaltning. Den totalt uppmätta fastighetsytan för 2021 är 2 084 947 (2 070 126) kvm.

Pandox 20 hotell inom Operatörsverksamhet samt huvudkontoret levererar uppmätt miljödata, vilka redovisas i tabellerna för "Operatörsverksamhet och HK".

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

För att Pandox ska kunna samla in miljö- och energidata från hyresgästerna krävs att dessa företag ger sitt godkännande. I segmentet Fastighetsförvaltning levererar 93 hotell energidata, vilket motsvarar 82 procent av de 137 ingående hotellen, bland annat samtliga hotell inom Scandic och majoriteten av hotellen i Nordic Choice. Hos övriga hyresgäster finns konkurrensmässiga och/eller organisatoriska överväganden som gör att de ännu inte tillåter detta. Pandox har därför i denna rapport infört schablonberäkningar på de fastigheter företaget äger och hyr ut, men inte får in mätdata från. Syftet med detta är att göra rapporteringen jämförbar mellan åren, och kunna lämna uppgifter gällande samtliga fastigheter ägda av Pandox, även om de inte är under operationell kontroll. På så sätt erhålls ett bättre underlag för att under kommande år kunna sätta Science Based Targets för hela värdekedjan.

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

Basår för hållbarhetsdata anges vid respektive tabell.

## Förändringar i årets redovisning

Personaldata redovisas från och med i Årsredovisningen 2021 i antal anställda per 31 december 2021, istället för Full Time Equivalents (FTE) som användes i årsredovisningen 2020. Därför har även datan för jämförelseåret 2020 räknats om till antal anställda per den 31 december.

Gällande de två GRI-upplysningarna GRI 308 och GRI 414, har Pandox bytt från att rapportera på GRI 308-1 till GRI 308-2, respektive från GRI 414-1 till GRI 414-2.

## Kontaktinformation



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



## 2 VÄSENTLIGHETSANALYS OCH INTRESSENTDIALOG

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

### Väsentlighetsanalys 2018

2018 genomförde Pandox en intressentdialog och väsentlighetsanalys för att säkerställa att de hållbarhetsfrågor, där företaget har störst påverkan på omvärlden och som är viktigast för intressenterna, prioriteras i det fortsatta hållbarhetsarbetet. För att kunna definiera och prioritera de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna genomförde Pandox intervjuer och webbenkäter. Genom extern benchmark, nulägesanalys och intervjuer med medarbetare identifierades Pandox viktigaste hållbarhetsfrågor längs med värdekedjan. Hållbarhetsfrågorna prioriterades utifrån positiv och negativ påverkan på omvärlden ur miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Resultaten validerades i en workshop med ledande befattningshavare.

Under 2020 gjordes även en översyn av de väsentliga frågorna, med utgångspunkt i SASB:s standard, för att säkerställa att Pandox redovisar de frågor som finansiella aktörer anser är viktigast. Hållbarhetsrapporteringen under 2021 har baserats på ovanstående väsentlighetsanalyser.

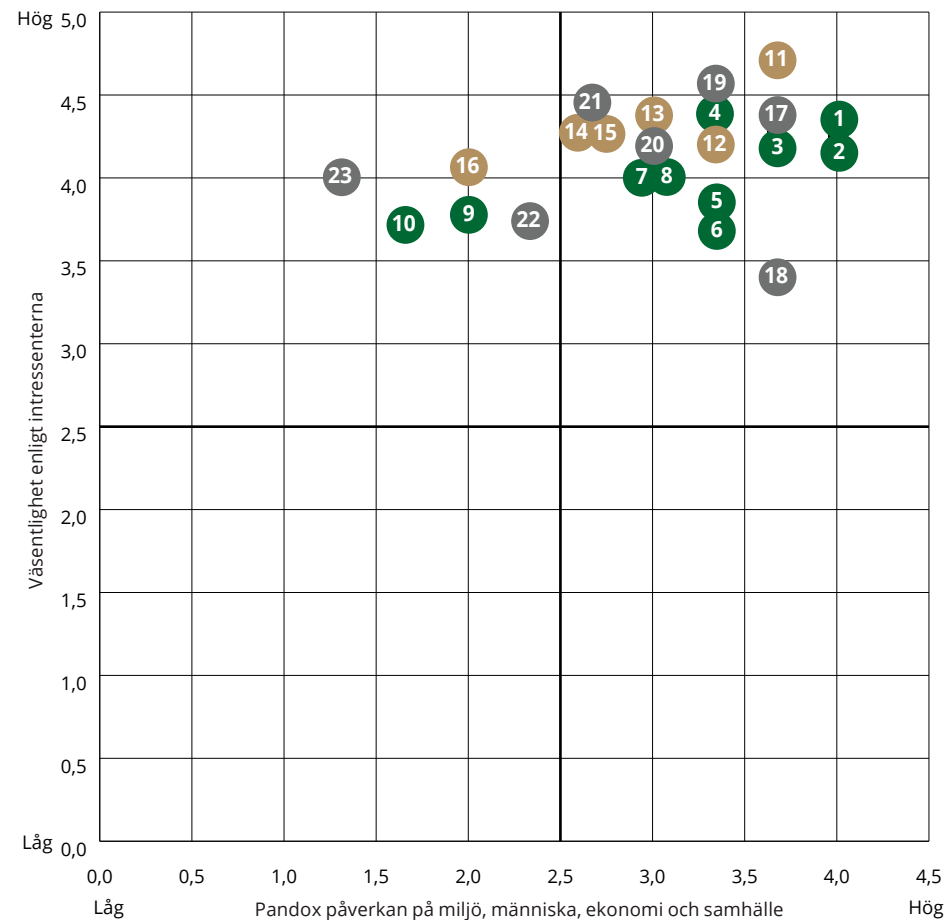
### Väsentlighetsanalys 2021

Under hösten 2021 genomfördes en ny intressentdialog, med syftet att undersöka om det skett några förändringar i intressenternas förväntningar och krav. Arbetet inleddes med en omvärldsanalys och djupintervjuer med sakkunniga intressenter för att identifiera nya hållbarhetsfrågor som kan vara väsentliga för Pandox. Därefter genomfördes enkäter, där intressenterna fick värdera hur viktigt det är att Pandox jobbar med respektive hållbarhetsfråga. Pandox testade såväl de tidigare väsentliga hållbarhetsfrågorna, som nya frågor, bland annat biologisk mångfald, klimatanpassning, gröna transporter och välbefinnande, men också frågan om ökat samarbete mellan hotellkedjor, fastighetsägare respektive leverantörer.

Pandox genomförde därefter en ny väsentlighetsanalys, för att värdera Pandox positiva och negativa påverkan på omvärlden i hela värdekedjan ur ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv. I GRI Standarders uppdatering i oktober 2021, poängteras vikten av att företag arbetar med och rapporterar på de hållbarhetsfrågor där företaget har störst påverkan på omvärlden.

Resultatet presenteras i matrisen till höger. Den ska ligga till grund för Pandox rapportering under 2022 och framåt.

## Väsentlighetsanalys 2021



## HÅLLBARHETSFRÅGOR SOM VÄRDERADES I 2021 ÅRS VÄSENTLIGHETSANALYS

### Miljö

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

### Medarbetare och leverantörer

- 11 Affärsetik och antikorrupcion
- 12 Ökat samarbete i värdekedjan inom hållbarhet <sup>1)</sup>
- 13 Hälsa och säkerhet för medarbetare och underleverantörer
- 14 Rättvisa arbetsvillkor för medarbetarna
- 15 Attraktiv och jämställd arbetsplats
- 16 Välbefinnande, medarbetarna <sup>1)</sup>

### Gäster och samhälle

- 17 Nöjda gäster
- 18 Ansvar i lokalsamhället
- 19 Hälsa och säkerhet för gäster, besökare
- 20 Kundintegritet och datasäkerhet
- 21 Motverka trafficking och prostitution
- 22 Inköp av närproducerad, vegetarisk eller vegansk mat <sup>1)</sup>
- 23 Välbefinnande, gäster och besökare <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Dessa hållbarhetsfrågor ingick inte i 2018 års väsentlighetsanalys, utan identifierades och värderades som nya i 2021 års intressentdialog och väsentlighetsanalys.

►► Not 2, forts.

## RESULTAT FRÅN INTRESSENTDIALOGER GENOMFÖRDA 2018 SAMT 2021

Intressentgrupp	Dialogformat	De viktigaste hållbarhetsfrågorna	
		2018	2021
Hotellgäster	Enkät	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rättvisa arbetsvillkor för medarbetare</li> <li>Återanvändning, återvinning och minimera avfall</li> <li>Minskad energikonsumtion och CO<sub>2</sub>e-utsläpp</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hälsa och säkerhet för gäster, besökare</li> <li>Nöjda hotellgäster (Servicekvalitet)</li> <li>Välsmående gäster och besökare</li> <li>Kundintegritet och datasäkerhet</li> </ul>
Hyresgäster	Enkät/intervju	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minskad vattenkonsumtion</li> <li>Motverka trafficking och prostitution</li> <li>Rättvisa arbetsvillkor för medarbetare</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Affärsetik, antikorruption</li> <li>Hälsa och säkerhet för medarbetarna</li> <li>Nöjda hyresgäster och hotellgäster</li> <li>Nolltolerans mot trafficking och prostitution</li> </ul>
Samhället	Enkät/intervju	<ul style="list-style-type: none"> <li>Miljöcertifierade fastigheter</li> <li>Mångfald, jämställdhet och icke-diskriminering</li> <li>Styrelse och ledning är engagerade i hållbarhetsfrågor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minskad energianvändning</li> <li>Minskad klimatpåverkan / Klimatanpassning</li> <li>Affärsetik, antikorruption / Ökat samarbete</li> <li>Hälsa och säkerhet för gäster, besökare</li> </ul>
Leverantörer	Enkät/intervju	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minskad energikonsumtion och CO<sub>2</sub>e-utsläpp</li> <li>Mångfald, jämställdhet och icke-diskriminering</li> <li>Hotellsäkerhet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nolltolerans mot trafficking och prostitution</li> <li>Affärsetik, antikorruption</li> <li>Hälsa och säkerhet för gäster, besökare</li> </ul>
Analytiker	Intervju	<ul style="list-style-type: none"> <li>Utbildning och kompetensutveckling för medarbetare</li> <li>Rättvisa arbetsvillkor för medarbetare</li> <li>Hållbar leverantörskedja</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Affärsetik, antikorruption</li> <li>Nolltolerans mot trafficking och prostitution</li> <li>Minskad energianvändning / Miljöcertifiering av byggnader</li> <li>Minskad klimatpåverkan</li> </ul>
Investerare	Enkät/intervju	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minskad energikonsumtion och CO<sub>2</sub>e-utsläpp</li> <li>Säkerställa kundintegritet och skydda kunddata</li> <li>Transparent hållbarhetsrapportering</li> </ul>	
Ägare	Enkät/intervju	<ul style="list-style-type: none"> <li>Återanvändning, återvinning och minimera avfall</li> <li>Hotellsäkerhet</li> <li>Rättvisa arbetsvillkor för medarbetare</li> </ul>	
Styrelsen	Enkät/intervju	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minskad energikonsumtion och CO<sub>2</sub>e-utsläpp</li> <li>Mångfald, jämställdhet och icke-diskriminering</li> <li>Hotellsäkerhet</li> </ul>	
Koncernledning	Enkät	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minskad energikonsumtion och CO<sub>2</sub>e-utsläpp</li> <li>Styrelse och ledning är engagerade i hållbarhetsfrågor</li> <li>Hotellsäkerhet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nolltolerans mot trafficking och prostitution</li> <li>Hållbara produkter och material</li> <li>Attraktiv och rättvis arbetsplats</li> <li>Hälsa och säkerhet för gäster, besökare</li> </ul>
Medarbetare på hotell	Enkät	<ul style="list-style-type: none"> <li>Återanvändning, återvinning och minimera avfall</li> <li>Rättvisa arbetsvillkor för medarbetare</li> <li>Utbildning och kompetensutveckling för medarbetare</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nolltolerans mot trafficking och prostitution</li> <li>Attraktiv och rättvis arbetsplats</li> <li>Kundintegritet och datasäkerhet</li> <li>Medarbetarnas välbefinnande</li> </ul>
Hotelldirektörer	Enkät	<ul style="list-style-type: none"> <li>Utbildning och kompetensutveckling för medarbetare</li> <li>Återanvändning, återvinning och minimera avfall</li> <li>Lokalt samhällsengagemang</li> </ul>	
Medarbetare; huvudkontor och Fastighetsförvaltning	Enkät	<ul style="list-style-type: none"> <li>Återanvändning, återvinning och minimera avfall</li> <li>Hotellsäkerhet</li> <li>Hållbar leverantörskedja</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nolltolerans mot trafficking och prostitution</li> <li>Attraktiv och rättvis arbetsplats</li> <li>Hälsa och säkerhet för medarbetarna</li> <li>Kundintegritet och datasäkerhet</li> </ul>

## Löpande dialog med intressenterna

Utöver de specifika intressentdialoger om hållbarhet som genomfördes 2018 och 2021, har Pandox löpande dialoger med sina intressenter under ett verksamhetsår.

Dialogen med hyresgästerna styrs av avtalet och vilka aktuella frågor som hanteras. På grund av omsättningshyra krävs det att parterna har ett konstruktivt samarbete för att förstå marknaden och nå gemensamma mål. Under året dominerades dessa samtal av covid-19.

Vad gäller medarbetarna genomförs kvartalsvisa medarbetarundersökningar. Läs mer på sidan 59.

Dialog med ägarna och investerare sker kvartalsvis i samband med delårsrapporten, genom road shows, informella möten och genom enkätundersökningar om vad de efterfrågar i årsredovisningen. Under 2021 har Pandox även bjudit in sina tio största ägare till dialog kring EU:s Taxonomiförordning och de förväntningar de ställer på Pandox, vilket har påverkat det strategiska interna arbetet. För mer information kring Taxonomin, se sidan 41 och hållbarhetsnot 4.

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

Dialogen med leverantörer har Pandox strukturerat genom sin process för leverantörsgrensning. Genom denna kan Pandox stödja och utveckla samarbetet samt påverka dem till att arbeta mer professionellt och strukturerat med hållbarhetsfrågorna. För att läsa mer om leverantörsgrensningen, se sidan 54 och hållbarhetsnot 12.

Dialog med intresseorganisationer sker i samband med deras utvärderingar av Pandox hållbarhetsarbete, och resultat från undersökningar såsom GRESB, Sustainalytics och CDP. I anslutning till detta sker dialog direkt med organisationerna om förbättringar och möjligheter.

►► Not 2, forts.

## PANDOX VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR OCH KOPPLING TILL GRI-RAPPORTERING FÖR 2021

Fokusområde	Pandox väsentliga hållbarhetsfrågor 2021	Rapporterade GRI-upplysningar och företagsspecifika upplysningar i årsredovisningen 2021
Miljö och klimat	Energianvändning	GRI 302-1 Energianvändning inom den egna organisationen GRI 302-2 Energianvändning utom organisationen GRI 302-3 Energiintensitet
	Utsläpp av växthusgaser och påverkan på klimatförändringarna	GRI 305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1) GRI 305-2 Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 2) GRI 305-3 Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3) GRI 305-4 Utsläppsintensitet växthusgaser
	Vattenanvändning	GRI 303-5 Vattenanvändning
	Avfall och återvinning	GRI 306-3 Genererat avfall
	Hållbarhetscertifierade fastigheter och hotellverksamheter	<i>Företagsspecifika upplysningar:</i> P-1 Andel hållbarhetscertifierade fastigheter P-2 Andel av Pandox Operatörsverksamhet som är hållbarhetscertifierad
Ansvarsfulla och rättvisa affärer	God affäretik/Antikorruption	GRI 205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder
	Hållbar leverantörskedja	GRI 308-2 Negativ miljöpåverkan i leverantörskedjan och vidtagna åtgärder GRI 414-2 Negativ social påverkan i leverantörskedjan och vidtagna åtgärder
	Nolltolerans mot trafficking och prostitution	<i>Företagsspecifik upplysning:</i> P-5 Antal fall av prostitution eller trafficking
Nöjda och trygga gäster	Nöjda gäster och partners	<i>Företagsspecifik upplysning:</i> P-4 Gästnöjdhet i hotelloperatörsverksamheten
	Gästernas hälsa och säkerhet	GRI 416-2 Avvikelser gällande produkters och tjänsters hälso- och säkerhetspåverkan
	Kundintegritet och datasäkerhet	GRI 418-1 Dokumenterade klagomål gällande brott mot kunders integritet och förlust av kunddata
Attraktiv och rättvis arbetsplats	Attraktiv och utvecklande arbetsplats	GRI 401-1 Nyanställningar och personalomsättning GRI 404-1 Genomsnittligt antal utbildningstimmar per medarbetare och år GRI 404-3 Andel anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärsutveckling
	Hälsa och säkerhet på arbetet	GRI 403-9 Arbetsrelaterade skador GRI 403-10 Arbetsrelaterad ohälsa P-3 Sjukfrånvaro per segment
	Rättvisa anställningsförhållanden och lika rättigheter	GRI 405-1 Mångfald i ledningar och bland medarbetare GRI 406-1 Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder
Inkluderande lokalsamhällen	Bidra till lokalsamhället	<i>Företagsspecifik upplysning:</i> P-6 Andel hotell i Operatörsverksamhet inkl. huvudkontoret med samhällsprojekt

Pandox väsentliga hållbarhetsfrågor 2022 och framåt <sup>1)</sup>
<b>Miljö och klimat</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Minskad energianvändning</li> <li>Minskad klimatpåverkan (minskade utsläpp av växthusgaser)</li> <li>Klimatanpassning av fastigheter (NY)</li> <li>Vattenanvändning</li> <li>Minskat avfall och ökad återvinning/återanvändning</li> <li>Miljöcertifierade byggnader</li> <li>Miljöcertifierad hotellverksamhet</li> <li>Hållbara material och produkter (NY)</li> </ul>
<b>Ansvarsfulla och rättvisa affärer</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>God affäretik/antikorruption</li> <li>Hållbar leverantörskedja och samarbete i värdekedjan</li> <li>Nolltolerans mot trafficking och prostitution</li> </ul>
<b>Nöjda och trygga gäster</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nöjda gäster</li> <li>Hälsa och säkerhet för gäster och besökare</li> <li>Kundintegritet och datasäkerhet</li> </ul>
<b>Attraktiv och rättvis arbetsplats</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Attraktiv och utvecklande arbetsplats</li> <li>Hälsa och säkerhet för medarbetare och underleverantörer</li> <li>Rättvisa arbetsvillkor och lika rättigheter</li> </ul>
<b>Inkluderande lokalsamhällen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ansvar i lokalsamhället</li> </ul>

<sup>1)</sup> Hållbarhetsfrågor gällande Närproducerad, vegetarisk/vegansk mat, Gröna transporter, Biologisk mångfald och Våbefinnande för medarbetare respektive Gäster och besökare bedömdes i Pandox väsentlighetsanalys att inte vara väsentliga i nuläget. Pandox bevakar utvecklingen inom dessa områden och kan i framtida analyser göra en annan bedömning.

### 3 HÅLLBARHETSSTYRNING

#### Beslutande organ gällande hållbarhet



**Styrelsen** har det övergripande ansvaret för den strategiska inriktningen av hållbarhets- och klimatarbetet. Styrelsen fattar också beslut om signifikanta investeringar, såsom gröna investeringsprogram och certifiering av fastigheter. Återrapportering till styrelsen sker halvårsvis via en styrelserapport samt årligen genom en muntlig presentation av SVP, Director of Sustainable Business.



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



**Hållbarhetskommittén**, bestående av representanter från ledningsgruppen och sakkunniga, hanterar löpande frågeställningar och beslut rörande hållbarhetsarbetet. Under 2021 avhandlades exempelvis gröna tilläggsavtal, som möjliggör ett strukturerat arbete med hållbarhetsfrågor även i Fastighetsförvaltning. Hållbarhetskommittén är också aktiv i de gröna investeringsprogrammen samt BREEAM-certifiering av samtliga fastigheter i Operatörsverksamhet. SVP, Director of Sustainable Business är sammankallande för kommittén.



**SVP, Director of Sustainable Business** ansvarar för att säkerställa att hållbarhetsfrågor integreras i Pandox löpande verksamhet tillsammans med berörd områdesansvarig, vilket oftast är affärsområdesansvariga. Genom sitt deltagande på ledningsgruppsmötena säkerställs att hållbarhetsfrågorna alltid finns högt upp på agendan och integreras i affären.

SVP, Director of Sustainability Business leder också ett Hållbarhetsforum bestående av sakkunniga, fastighetsutvecklingschef och förvaltare, som driver det gröna investeringsprogrammet och BREEAM-certifieringarna av fastigheterna i Operatörsverksamhet. Under 2021 har uppföljning och införande av nästa gröna investeringsprogram stått i fokus.

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

Pandox tillsatte ytterligare personalresurser under 2021, som arbetar med att driva hållbarhetsprojekt och rapportering.

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

#### Styrdokument

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

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

Pandox anti-korrupsionspolicy kompletterar uppförandekoden och anger att företaget har nolltolerans mot alla former av korruption.

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

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

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

Alla ovanstående policyer signeras av styrelsen och kommuniceras på Pandox webbplats.

Inköps- och underhållspolicyer underlättar så att driften av Pandox fastigheter genomförs på ett enhetligt sätt och möjliggör proaktiva planer för respektive fastighet på kort och medellång sikt. Syftet med dem är att underlätta budgetplaneringen, men de kommer även att vara till hjälp i BREEAM-certifieringen av fastigheterna.

#### Uppföljning och kontroll

För att göra en korrekt nulägesanalys och prioritera rätt när det gäller aktiviteter och investeringar fortsatte Pandox under 2021 att samla in hållbarhetsdata såsom vatten- och energianvändning samt avfall månadsvis. Denna data valideras kvartalsvis. I slutet av året

var samtliga av företagets hotell i Operatörsverksamhet samt majoriteten av hotellen i Förvaltningsverksamhet inkluderade i systemet. Målsättningen är att samtliga hotell ska rapportera i systemet.

Systemet för datainsamling av hållbarhetsdata har möjliggjort analys för att värdera och prioritera mellan olika miljöinvesteringar. Analyserna av data resulterade bland annat i framtagandet av det andra gröna investeringsprogrammet i Operatörsverksamhet. Systemet har också identifierat behovet av att genomföra avfallsgranskningar på plats i egen drift för att få kontroll, sätta mål och minska avfallet, samt behovet av att få till stånd gröna tilläggsavtal i Fastighetsförvaltning för att uppfylla både Taxonomi och Parisavtalet.

Under slutet av 2021 bytte Pandox system för att samla in hållbarhetsdata.

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. Vid nyanställning används "farfars"-principen, 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 visseblåsarsystem som är tillgängligt för medarbetare och andra intressenter. I systemet kan eventuella misstankar om oegentligheter eller avvikelser från Pandox policyer rapporteras anonymt. Inkomna ärenden hanteras av Pandox General Counsel ihop med SVP, Director of Sustainable Business.

#### VIKTIGA STYRDOKUMENT

Pandox har två uppförandekoder, en för medarbetarna och en för affärspartners, samt följande policyer; Miljöpolicy, Anti-korrupsionspolicy, Policy för mänskliga rättigheter, Skattepolicy, Finanspolicy, Inköpspolicy, Undehållspolicy, Personuppgiftspolicy, Informations-säkerhetspolicy, och Insiderpolicy. Utöver detta har Pandox ett uttalande kring Modern Slavery Act.

#### 4 EU:S TAXONOMIFÖRORDNING

Pandox ska rapportera i enlighet med EU:s Taxonomiförordning, vilket innebär att visa i vilken utsträckning företagets verksamhet är miljömässigt hållbar och lever upp till EU:s sex miljömål. Inledningsvis ingår bara de två första miljömålen i Taxonomi, gällande Begränsningar av klimatförändringarna samt Klimatanpassning.

Företaget har, som första steg, analyserat vilka av Pandox ekonomiska aktiviteter som omfattas av Taxonomiförordningen och tagit fram guidning och instruktioner för hur insamlandet av data, som är i enlighet med Taxonomi, kan genomföras internt.

##### Pandox ekonomiska aktiviteter som omfattas av Taxonomi

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

2021 <sup>1)</sup>	Pandox totalt (MSEK)	Andel ekonomiska aktiviteter som omfattas av Taxonomi (i %)	Andel ekonomiska aktiviteter som inte omfattas av Taxonomi (i %)
Omsättning	3 273	70%	30%
Investeringar (Capex)	1 500	70%	30%
Kostnader (OpEx)	413	11%	89%

<sup>1)</sup> Rapporteringen är baserad på den vägledning som fanns publicerad vid årets slut 2021.

#### Rapportering för 2021

Pandox redovisar för 2021 hur stor andel av verksamheten som omfattas av taxonomiförordningen, samt hur stor del som inte omfattas. Detta baseras utifrån de åtta ekonomiska aktiviteterna fördelat på tre nyckeltal: andel av omsättning, kapitalutgifter och driftsutgifter. Även andelen som inte är förenlig ska redovisas. Hela Pandox fastighetsportfölj ingår i analysen.

Pandox Operatörsverksamhet ingår inte i redovisad data, då Taxonomi stipulerar att fastighetsförvaltning ska vara underliggande verksamhet i fastigheten. I Operatörsverksamheten är egen hotell drift den underliggande verksamheten, vilket gör att detta affärssegment ej omfattas av Taxonomiförordningen.

#### Rapportering för 2022

Under 2022 ska Pandox fortsätta rapportera hur stor procentuell andel av verksamheten som omfattas av taxonomiförordningen, men även ange hur stor andel som är förenlig med den. Varje ekonomisk aktivitet behöver därför brytas ner och analyseras per fastighet.

För att vara en hållbar aktivitet behöver de för närvarande bidra till minst ett av EU:s två klimatmål; Begränsning av klimatförändringarna eller Klimatanpassning. Den ska dessutom inte orsaka betydande skada på något av resterande miljömål samt ska utföras i överensstämmelse med så kallade minimiskyddsåtgärder gällande mänskliga rättigheter.

Pandox ambition är att redovisa hur stor procentuell andel som uppnår kriterierna i nästa årsredovisning.

#### Omsättning

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

Omfattas av taxonomi (70%): Hyresintäkter inom fastighetsförvaltning omfattas av taxonomi.

#### Investeringar (Capex)

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

Omfattas av taxonomi (70%): Alla redovisade IFRS-investeringar (inklusive nyttjanderätter) inom fastighetsförvaltning omfattas av taxonomi förutom investeringar i nyttjanderätterna kontorslokaler, bilar, samt övrigt leasad utrustning.

#### Kostnader (Opex)

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

Omfattas av taxonomi (11%): Underhåll och reparationskostnader, vilket i praktiken innebär investeringar i förvaltningsfastigheter som inte går att kapitalisera.

## 5 ENERGI

Pandox redovisar uppmätt energianvändning för 113 av totalt 157 fastigheter för år 2021. Energianvändningen uppgick till 410 379 MWh, den genomsnittliga energiintensiteten var 204 kWh/kvm. Energianvändningen ökade under året i både Pandox Operatörsverksamhet och hos hyresgästerna i Fastighetsförvaltning på grund av en något högre beläggning. Inom Operatörsverksamhet har inte samtliga energiåtgärder som genomförts hunnit ge effekt.

I tabellen Pandox energianvändning i Operatörsverksamhet och HK redovisas data för Pandox 20 fastigheter i egen drift samt huvudkontoret. I tabellen Hyresgästernas energianvändning i Fastighetsförvaltning, på nästa sida, redovisas energianvändning nedströms i värdekedjan, hos Fastighetsförvaltningens hyresgäster. Faktiska data från 93 av 137 fastigheter ingår. För 44 fastigheter görs en schablonberäkning. Läs mer på om Pandox arbete gällande energi på sidan 46.

41 (38) procent av total energianvändning 2021 i hela Pandox fastighetsbestånd kommer från förnybara energikällor som vindkraft, vattenkraft och sol. I bränsle inkluderas gas, pellets och bränsleolja. Sex hotell producerar egen elektricitet eller värme, vilket uppgick till 1 045 (308) MWh under 2021.

### Beskrivning av metod för schablonberäkning

Pandox har i och med denna årsredovisning börjat att schablonberäkna och redovisa energianvändningen i fastigheter uthyrda till hyresgäster inom Fastighetsförvaltning för vilka Pandox saknar mätdata. Läs om orsak till detta i hållbarhetsnot 1. Schablonberäkningen görs genom att energiintensiteten (kWh/m<sup>2</sup>) för fastigheter inom Fastighetsförvaltning som har mätdata, multipliceras med det totala antalet kvadrater för fastigheterna som saknar mätdata. I tabellen Hyresgästernas energianvändning i Fastighetsförvaltning redovisas den schablonberäknade delen nedanför den faktiska, uppmätta energianvändningen.

### PANDOX ENERGIANVÄNDNING INOM OPERATÖRSVERKSAMHET OCH HK<sup>1)</sup>

(MWh)	Förnybar energi			Icke-förnybar energi			Totalt		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Bränsle	2 612	2 020	2 359	25 469	22 810	29 296	28 081	24 830	31 655
Elektricitet	36 033	22 130	22 776	6 094	6 507	15 484	42 711	28 637	38 260
– varav egenproducerad elektricitet							584	308	
Värme	1 282	0	0	7 152	6 119	9 010	8 895	6 119	9 010
– varav egenproducerad värme							461	0	
Kyla	136	0	0	3 877	4 579	8 089	4 013	4 579	8 089
<b>Total energianvändning</b>	<b>40 063</b>	<b>24 150</b>	<b>25 135</b>	<b>42 592</b>	<b>40 015</b>	<b>61 879</b>	<b>83 700</b>	<b>64 165</b>	<b>87 014</b>
Total vädernormaliserad energi							<b>81 475</b>	62 980	87 839
Energiintensitet, kWh/kvm							<b>214</b>	169	265

<sup>1)</sup> Datan omfattar Pandox egen drift, det vill säga 20 hotell i Operatörsverksamhet samt Pandox huvudkontor. Data saknas för Maritim Hotel Nürnberg som övergick från Fastighetsförvaltning till Operatörsverksamhet i sept 2021. Data för Motel One avser tidsperioden jan-sept 2021 då hotellet övergick till Fastighetsförvaltning 1:a oktober 2021. Den totala energianvändningen ökade under 2021 jämfört med föregående år, vilket var ett resultat av högre beläggning på hotellet. Den vädernormaliserade energianvändningen beräknas med hjälp av Heat Degree Days (HDD). HDD definieras som antalet grader beräknat utifrån skillnaden mellan medeltemperaturen utomhus och en bastemperatur; den senare är 18 grader Celsius för alla platser som studeras. Energianvändningen normaliseras sedan enligt den genomsnittliga HDD under de senaste tio åren. Energiintensitet per kvadratmeter är baserad på vädernormaliserad energi och en yta uppgående till 372 955 kvm vilket är exklusive Maritim Hotel Nürnberg som varit stängt. Ingen egenproducerad energi säljs.

►► Not 5, forts.

HYRESGÄSTERNAS ENERGIANVÄNDNING I FASTIGHETSFÖRVALTNING<sup>1)</sup>

(MWh)	Förnybar energi <sup>2)</sup>			Icke-förnybar energi			Totalt		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Bränsle	2 067	100	232	19 616	18 139	2 589	21 683	18 239	2 821
Elektricitet	82 566	83 847	80 758	24 491	22 205	475	107 057	106 052	81 233
Värme	5 213	0	0	93 010	94 595	79 591	98 223	94 595	79 591
Kyla	71	0	0	4 042	3 629	3 088	4 113	3 629	3 088
<b>Energianvändning (från fastigheter med mätdata)</b>	<b>89 917</b>	<b>83 947</b>	<b>80 990</b>	<b>141 159</b>	<b>138 568</b>	<b>85 743</b>	<b>231 076</b>	<b>222 515</b>	<b>166 733</b>
Vädnormaliserad							223 235	200 317	165 865
Energiintensitet, kWh/m <sup>2</sup> (mätdata)							189	174	228
<b>Schablonberäknad energianvändning från fastigheter som saknar mätdata<sup>1)</sup></b>		-	-		-	-	97 828	-	-
<b>Total energianvändning</b>		-	-		-	-	328 904	-	-
<b>Total energiintensitet, kWh/m<sup>2</sup></b>							194	-	-

<sup>1)</sup> I denna tabell redovisas energianvändning nedströms i värdekedjan, det vill säga bland de hyresgäster som ansvarar för driften av hotellfastigheterna som ägs av Padox Fastighetsförvaltning. 93 av totalt 137 fastigheter har levererat faktisk mätdata för 2021, bland annat samtliga hotell inom Scandic. Data för Motel One avser tidsperioden okt-dec 2021 då hotellet övergick till Fastighetsförvaltning den 1:a oktober 2021. Faktiskt mätdata för 2020 inkluderade 94 hotell, data för 2019 inkluderar 62 hotell, vilket förklarar ökningen mellan åren 2019-2020.

Ökningen mellan 2020 till 2021 är hänförlig till en ökad beläggning på grund av minskade restriktioner. För att Padox ska kunna samla in miljö- och energidata från hyresgästerna krävs att dessa företag ger sitt godkännande. Hos övriga hyresgästerna finns konkurrensmässiga och/eller organisatoriska överväganden som gör att de ännu inte tillåter detta. För fastigheter som saknar faktiskt mätdata har Padox från och med 2021 börjat schablonberäkna energianvändning. För beskrivning av metod för schablonberäkning, se text i hållbarhetsnot 5 på sidan ovan.

<sup>2)</sup> Den totala andelen förnybar elektricitet uppgick till 77 (68) procent tack vare att operatörerna tecknat avtal på förnybar energi.

## 6 VÄXTHUSGASUTSLÄPP

Pandox redovisar växthusgasutsläpp för 157 (114) av totalt 157 (156) fastigheter. Av dessa erhöll Pandox mätdata från 113 fastigheter. För resterande 44 fastigheter har schablonberäkning använts. Läs mer om detta under tabellen.

### Direkta utsläpp i Scope 1 och 2

Pandox totala direkta växthusgasutsläpp i Scope 1 och 2 uppgick till 6 112 (7 979) ton CO<sub>2</sub>e under 2021, vilket var en minskning med 23,4 procent. Minskningen motsvarar 5 451 flygresor tur och retur Arlanda–Bryssel för en person i Ekonomiklass enligt klimatsmartsemester.se. Här ingår utsläpp från 20 (20) hotell inom Pandox Operatörsverksamhet och huvudkontoret.

Utsläppintensiteten baserad på de direkta utsläppen uppgick till 16 (21) kg CO<sub>2</sub>e per kvadratmeter. Uträkningen är baserad på golvytan 372 955 kvadratmeter vilket är exklusive Maritim Hotel Nürnberg som varit stängt.

Pandox förbränning av bränslen som olja och gas i den egna verksamheten, drivmedel till företagets bilar samt utsläpp av köldmedium ger upphov till Scope 1- utsläppen. Pandox köper även in el, fjärrvärme och kyla till den egna verksamheten som ger upphov till Scope 2- utsläpp. De växthusgaser som ingår i beräkningarna är koldioxid, metan, dikväveoxid och ozon.

### Indirekta utsläpp i Scope 3

#### *Uppströms i värdekedjan*

De mest väsentliga Scope 3-utsläppen uppströms i Pandox värdekedja kommer från inköpta varor, material och tjänster till den löpande driften, vilket uppgick till 26 656 ton CO<sub>2</sub>e, samt utsläpp från kapitalvaror, vilka uppgick till 21 020 ton CO<sub>2</sub>e.

Pandox genomförde livscykelanalyser under 2021 för att förfina rapporteringen av växthusgasutsläpp från produktskedet och byggskedet vid nybyggnation, ombyggnation och renoveringar av hotellfastigheter. Inköpen av byggmaterial, produkter och tjänster till ett större nybyggnadsprojekt, ett större ombyggnadsprojekt, samt två hotellrenoveringar analyserades av ett oberoende konsultbolag. Utsläppen redovisas i GHG Protocols kategori Kapitalvaror, då fastigheter har lång livslängd och räknas som anläggningstillgångar i de finansiella räkenskaperna.<sup>5)</sup>

Pandox har även genomfört så kallade spend-analyser av leverantörsreskontra för inköpta varor och tjänster under 2021 och 2020 med hjälp av företaget Normative. Följande av GHG Protocols Scope-3-kategorier analyserades med denna metod; Inköpta varor, material och tjänster, Kapitalvaror

(övriga), Uppströms produktion av bränsle och energi, samt Avfall genererat i organisationen. Analysen visar livscykelutsläppen för respektive leverantör.<sup>4)</sup>

Pandox började 2021 även att samla in faktiska mätdata gällande affärsresor från organisationen för att få mer tillförlitlig data. Utsläppen av växthusgaser från de egna affärsresorna uppgick till 325 ton CO<sub>2</sub>e (2 000) under 2021. Därför räknas affärsresor inte längre som en väsentlig utsläppskategori. Pandox fortsätter dock att mäta och följa upp denna post årligen för att kunna vidta åtgärder om affärsresandet ökar.

#### *Nedströms i värdekedjan*

Nedströms i värdekedjan är det utsläpp från hyresgästernas drift och uppvärmning av hotellen, som är den enskilt största utsläppskategorin. Utsläppen uppgick till 36 514 ton CO<sub>2</sub>e och redovisas i GHG Protocols kategori Nedströms leasade tillgångar. För de fastigheter, där hyresgästerna levererar mätdata om faktisk energianvändning, rapporteras energibaserade utsläpp i tabellen. För uthyrda fastigheter, som *inte* kan leverera mätdata, infördes 2021 en schablonberäkning för att få en mer heltäckande bild av utsläppen. Schablonberäkningen baseras på utsläppintensiteten per kvadratmeter i de fastigheter vi har mätdata, multiplicerat med golvytan i kvadratmeter på fastigheterna som saknar mätdata.

#### Basår och jämförbarhet

I tabellen redovisas utsläpp av växthusgaser för åren 2019, 2020 och 2021. Totalutsläppen är inte jämförbara mellan åren, då Pandox har utvecklat datainsamlingen och för varje år inkluderat fler Scope 3-kategorier. Dessutom strävar företaget efter att löpande uppdatera emissionsfaktorerna som används, så att utsläppen ska spegla den gällande energimixen varje år.

I redovisningen används år 2019 som basår för Pandox utsläpp av växthusgaser i Scope 1 och 2. Utsläppen under basåret anges i tabellen här nedan. Insamlings- och beräkningsmetoder för dessa utsläpp är jämförbara mellan åren 2019, 2020 och 2021.

Gällande Scope 3-utsläppen, har vi de senaste två åren utvecklat metoderna för insamling och beräkningar, vilket gör att tidigare års rapportering inte är jämförbar mellan åren. Pandox vill för kommande årsredovisningar använda år 2021 som basår för Scope 3-utsläppen. Utsläppen under basåret anges i tabellen här nedan.



►► Not 6, forts.

PANDOX VÄXTHUSGASUTSLÄPP<sup>1)</sup>

(ton CO <sub>2</sub> e)	2021	2020	2019	Metod 2021
<b>Scope 1-utsläpp</b>	<b>3 511</b>	<b>4 276</b>	<b>5 761</b>	Faktisk energidata <sup>2)</sup>
<b>Scope 2-utsläpp</b> (market-based)	2 601	3 703	2 946	Faktisk energidata – market-based <sup>2)</sup>
<b>Scope 2-utsläpp</b> (location-based)	9 893	7 571	9 229	Faktisk energidata – location-based <sup>2)</sup>
<b>Totala utsläpp Scope 1 och 2</b> (market-based)	<b>6 112</b>	<b>7 979</b>	<b>8 707</b>	Faktisk energidata – market-based <sup>2)</sup>
<b>Totala utsläpp Scope 1 och 2</b> (location-based)	<b>13 404</b>	<b>11 847</b>	<b>14 990</b>	Faktisk energidata – location-based <sup>2)</sup>
Förändring, % (market-based)	-23,4%	-8,4%	-0,4%	Faktisk energidata – market-based <sup>2)</sup>
Förändring, ton CO <sub>2</sub> e (market-based)	-1 867	-728	-36	Faktisk energidata – location-based <sup>2)</sup>
<b>Väsentliga Scope 3-utsläpp</b> <sup>3)</sup>				
1. Inköpta varor, material, tjänster	26 656	93 000	N/A	Spendbaserad <sup>4)</sup>
2. Kapitalvaror	21 020	6 000	N/A	
– varav ny-, ombyggnation, renoveringar av fastigheter	20 301	N/A	N/A	LCA-baserad schablonberäkning <sup>5)</sup>
– varav övriga	719	N/A	N/A	Spendbaserad <sup>4)</sup>
3. Uppströms produktion av bränsle och energi	3 057	1 209	1 741	Faktisk data + Spendbaserad <sup>4)</sup>
5. Avfall genererat i organisationen	563	4 000	N/A	Spendbaserad <sup>4)</sup>
13. Nedströms uthyrda tillgångar	36 514	30 586	17 666	
– varav baserat på mätdata från hyresgäster	25 378	30 586	17 666	Faktisk energidata <sup>2)</sup>
– varav schablonberäknat för övriga hyresgäster	11 136	N/A	N/A	Energibaserad schablonberäkning <sup>6)</sup>
<b>Totala utsläpp Scope 3</b>	<b>87 810</b>	<b>134 795</b>	<b>19 407</b>	
<b>Totala utsläpp Scope 1, 2 och 3</b> (market-based)	<b>93 884</b>	<b>142 774</b>	<b>28 114</b>	
<b>Totala utsläpp Scope 1, 2 och 3</b> (location-based)	<b>101 214</b>	<b>146 642</b>	<b>34 397</b>	

<sup>1)</sup> Pandox insamlingsmetoder har utveckats, såväl 2020 som 2021, för att bli mer heltäckande. Genomförda livscykelanalyser och en ny spendanalys har ökat kunskapsnivåerna, vilket lett till nya metoder samt omkategorisering av framförallt Scope 3-utsläpp jämfört med tidigare år. Exempelvis är Scope 3-utsläpp från ombyggnationer och renoveringar av fastigheterna år 2020 kategoriserades som inköpta varor, medan de år 2021 kategoriseras som kapitalvaror. Pandox bytte också inrapporteringsystem för hållbarhetsdata under 2021 och emissionsfaktorerna har uppdaterats till mer aktuella. Två år av pandemi har dessutom medfört stora variationer i verksamheten. Därför går det inte att jämföra utsläppssiffrorna mellan åren.

<sup>2)</sup> Företagets verksamheter i olika länder rapporterar in faktisk mätdata i Pandox rapporteringsverktyg, som sedan konsolideras till företagsövergripande nivå. De redovisade Scope 1 och 2-utsläppen baseras på inrapporterad energianvändning. Verktyget använder emissionsfaktorer hämtade från följande källor gällande växthusgasutsläpp:

Elektricitet: Association of Issuing Bodies, 2021 (market-based, el), IEA, 2021 (location-based) samt Vattenfall EPA (Ursprungsmärkt el och Bra miljöval).

Bränslen (kol, olja, naturgas, pellets, träspån, biogas, bioolja): Energiföretagen, 2019.

Bensin: Energimyndigheten drivmedelslagen, 2019 (Wheel To Wheel), samt Naturvårdsverket emissionsfaktorer och värmevärden, 2020 (Tank To Wheel). Diesel och propan: DEFRA.

Fjärrvärme: DEFRA, 2020 (location-based) samt Energiföretagen, 2019 för svensk fjärrvärme och uppgifter från respektive leverantör i Tyskland, Danmark och Kanada (market-based).

Köldmedier: Naturvårdsverket, 2019.

<sup>3)</sup> Pandox rapporterar sina väsentliga växthusgasutsläpp i Scope 3 i enlighet med Greenhouse Gas Protocol. Följande utsläppskategorier ses inte som relevanta då de uppgår till mindre än 500 ton CO<sub>2</sub>e per år; 4. Upstream transportation, 6. Business travel, 7. Employee commuting, 8. Upstream leased assets, 9. Downstream transportation, 10. Processing of sold products, 11. Use of sold products, 12. End-of-life treatment of sold products, 14. Franchises, 15. Investments. I kategorin Inköpta varor, material och tjänster ingår utsläpp uppströms i värdekedjan för inköp gjorda i den löpande driften inom hela Pandox (i Operatörsverksamhet, Fastighetsförvaltning och på huvudkontoret). I underkategorin för Kapitalvaror – Nybyggnad, ombyggnad och renovering av fastigheter – ingår Scope 3-utsläpp från byggskedet (A1-A5).

<sup>4)</sup> Dessa utsläppsberäkningar är genomförda av en extern part och baserade på transaktionsdata från Pandox inköp där varje leverantör kategoriseras utifrån svensk näringsgrensindelning. Därefter appliceras en emissionsfaktor för växthusgasutsläpp per spenderad krona för respektive sektor. Utsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan inkluderas för respektive inköp. Som källa för emissionsfaktorer etc används Exiobase, version 3.

<sup>5)</sup> Här ingår utsläpp av växthusgaser från produktskedet och byggskedet (A1-A5) för genomförda nybyggnadsprojekt, större ombyggnadsprojekt, samt hotellrenoveringar. Utsläppen är schablonberäknade baserat på livscykelanalyser genomförda 2021 för ett nybyggnadsprojekt, ett större ombyggnadsprojekt, samt två hotellrenoveringsprojekt. Där beräknades utsläppen från produktskedet och byggskedet per kvadratmeter golvyta, vilka uppgick till 301 kg CO<sub>2</sub>e/kvm för nybyggnadsprojektet, 149 kg CO<sub>2</sub>e/kvm för ombyggnadsprojektet samt 48 kg CO<sub>2</sub>e/kvm för renoveringsprojekt. Dessa emissionsfaktorer har sedan multiplicerats med golvytan i genomförda projekt i hela Pandox fastighetsbestånd under 2021.

<sup>6)</sup> Dessa utsläpp härrör från användningen av fastigheter ägda av Pandox och uthyrda till hyresgäster, men som inte levererar mätdata till Pandox. Genomsnittlig utsläppintensitet för fastigheterna med mätdata, multipliceras med totalt antal kvadratmeter golvyta i Pandox fastigheter som saknar mätdata.

## 7 VATTEN

Pandox totala vattenanvändning för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 460 953 kubikmeter, den genomsnittliga vattenintensiteten var 669 m<sup>3</sup>/kvm. Den redovisade vattenanvändning, för vilka Pandox erhållit mätdata, omfattar 107 (113) av totalt 157 (156) fastigheter. Schablonberäkning har från och med 2021 införts för de fastigheter där mätdata saknas.

Den totala vattenanvändningen ökade under 2021 till följd av lättade restriktioner under pandemin, vilket medförde ett ökat antal gäster på hotellen. Trots att den totala vattenanvändningen ökade kunde Pandox se att projekten för att minska vattenanvändningen genom det gröna investeringsprogrammet började ge resultat, då ökningen inte var i paritet med beläggningen i Operatörsverksamhet. Läs mer om det gröna investeringsprogrammet på sidan 47.

Pandox gjorde under 2021 en djupare analys av vilka av företagets hotell i egen drift som ligger i områden med extremt hög nivå av vattenstress. Analysen visar att det framförallt är de tätbefolkade områdena i nordvästra Europa, speciellt runt London och Bryssel, som har problem med vattenstress, det vill säga att efterfrågan på vatten är mycket större än tillgången<sup>2)</sup>.

☞ Läs mer om Pandox arbete gällande vatten på sidan 48.

PANDOX VATTENANVÄNDNING I OPERATÖRSVERKSAMHET OCH HK<sup>1)</sup>

(m <sup>3</sup> )	2021	2020	2019
<b>Total vattenanvändning</b>	<b>233 667</b>	<b>227 226</b>	<b>446 908</b>
– varav vattenanvändning i vattenstressade områden <sup>2)</sup>	68 552	74 667	n/a
Vattenintensitet, liter/m <sup>2</sup>	615	611	1 438
Vattenintensitet, liter/gästnatt	338	389	264

<sup>1)</sup> Data för vattenanvändningen omfattar Pandox huvudkontor samt Pandox 20 hotell i Operatörsverksamhet. Data saknas för Maritim Hotel Nürnberg som övergick från Fastighetsförvaltning till Operatörsverksamhet i sept 2021. Data för Motel One avser tidsperioden 1 jan–30 sept 2021, då hotellet övergick till Fastighetsförvaltning den första oktober 2021.

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

HYRESGÄSTERNAS VATTENANVÄNDNING I FASTIGHETSFÖRVALTNING<sup>1)</sup>

(m <sup>3</sup> )	2021	2020	2019
Vattenanvändning från fastigheter med mätdata <sup>1)</sup>	814 380	803 799	983 296
Vattenanvändning från schablonberäknade fastigheter <sup>2)</sup>	412 906	n/a	n/a
<b>Total vattenanvändning</b>	<b>1 227 286</b>	<b>803 799</b>	<b>983 296</b>
– varav vattenanvändning i vattenstressade områden <sup>3)</sup>	17 595	11 426	n/a
Vattenintensitet, liter/m <sup>2</sup>	723	705	1 195
Vattenintensitet, liter/gästnatt	311	246	173

<sup>1)</sup> Datan för vattenanvändning baseras på inrapporterade mätdata från hyresgäster omfattande 87 (93) av totalt 137 (136) fastigheter inom Fastighetsförvaltning. Data för Motel One avser tidsperioden 1 okt–31 dec 2021, då hotellet övergick till Fastighetsförvaltning den första oktober 2021.

<sup>2)</sup> Datan för vattenkonsumtion som schablonberäknas omfattar 50 av totalt 137 fastigheter inom Fastighetsförvaltning. Antal kvadratmeter för dessa fastigheter multipliceras med vattenintensiteten för fastigheterna med mätdata. Schablonberäkningar infördes 2021 för att erhålla data gällande hela fastighetsportföljen.

<sup>3)</sup> WRI:s nyckeltal för vattenstress anges i procent och beräknas genom att dela totalt vattenuttag med tillgängligt yt- och grundvatten. Ju högre tal desto större konkurrens om vattnet. I tabellen redovisas extremt hög vattenstress = > 80%. Pandox har använt WRI Aqueduct 2019 – Water risk atlas som källa vid värderingen av vilka hotell som ligger i vattenstressade områden.

## 8 AVFALL

Avfallsmängden ökade under 2021 jämfört med 2020 till följd av den högre beläggningen på hotellen på grund av minskade restriktioner kring covid-19. Datan för genererat avfall under 2021 gäller för 19 (18) av 20 (20) hotell i Operatörsverksamhet samt Pandox huvudkontor. I Fastighetsförvaltning var motsvarande siffra 86 av 137 hotell och 2021 är det första året data redovisas för hyresgästerna.

Under 2021 fokuserade Pandox på att förbättra tillförlitligheten i mätdata och det arbetet kommer att fortsätta under nästkommande år.

☞ Läs mer om Pandox arbete gällande avfall på sidan 48.

GENERERAT AVFALL OCH BORTSKAFFNINGSMETOD I PANDOX OPERATÖRSVERKSAMHET OCH HK<sup>1)</sup>

(ton)	2021		2020		2019	
Bortskaffningsmetod <sup>2)</sup>	Icke-farligt avfall	Farligt avfall	Icke-farligt avfall	Farligt avfall	Icke-farligt avfall	Farligt avfall
Återanvändning	113	0	0	0	0	0
Återvinning	641	0,7	540	1,4	1 699	4
Kompostering	18	0	31	0	44	0
Energiåtervinning	171	5,6	372	0	895	0
Förbränning	9	0	0	0	0	1
Deponi	60	0	333	0	890	0
Övrigt/Okänt	377	0,2	0	0	0	0
<b>Total mängd avfall</b>	<b>1 389</b>	<b>6,4</b>	<b>1 276</b>	<b>1,4</b>	<b>3 528</b>	<b>5</b>

<sup>1)</sup> Data för genererat avfall under 2021 gäller för 19 av 20 hotell i Operatörsverksamhet samt Pandox huvudkontor. Novotel den Haag World Forum kan ej få fram data, då de delar utrymme för avfallshantering med en kongresshall. Data saknas för Maritim Hotel Nürnberg som övergick från Fastighetsförvaltning till Operatörsverksamhet i september 2021. Data för Motel One avser tidsperioden 1 jan–30 sept 2021, då hotellet övergick till Fastighetsförvaltning den första oktober 2021. Farligt avfall till energiåtervinning avser restprodukter från avloppsvatten.

<sup>2)</sup> Pandox använder sig inte av metoderna återanvändning, injicering i djup brunn eller lagring på plats.

GENERERAT AVFALL OCH BORTSKAFFNINGSMETOD HOS HYRESGÄSTERNA I FASTIGHETSFÖRVALTNING<sup>1)</sup>

(ton)	2021	
Bortskaffningsmetod <sup>2)</sup>	Icke-farligt avfall	Farligt avfall
Återanvändning	27	0
Återvinning	788	8
Kompostering	16	0
Energiåtervinning	737	0
Förbränning	107	0
Deponi	19	1
Övrigt/Okänt	1 595	3
<b>Total mängd avfall</b>	<b>3 289</b>	<b>12</b>

<sup>1)</sup> Började mätas 2021. Data för genererat avfall under 2021 gäller för 86 av 137 hotell i Fastighetsförvaltning.

Data för Motel One avser tidsperioden okt–dec 2021 då hotellet övergick till Fastighetsförvaltning den första oktober 2021.

<sup>2)</sup> Pandox använder sig inte av metoderna återanvändning, injicering i djup brunn eller lagring på plats.

## 9 HÅLLBARHETSCERTIFIERINGAR

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

Vid årets början var tre fastigheter certifierade på nivån Very Good. Under 2021 certifierades ytterligare tre hotellfastigheter på samma nivå. Ytterligare sju fastigheterna i egen drift väntar på sina certifieringar och beräknas få besked under våren 2022.

Pandox fattade under 2021 beslut om att ytterligare sex fastigheter i Operatörsverksamhet ska certifieras senast under 2025, som en del i Pandox nya gröna investeringsprogram 2.0.

Samtliga hotell i Pandox Operatörsverksamhet har hållbarhetscertifierat hotelldriften, och inom Fastighetsförvaltning har 63 (82) procent av hyresgästerna certifierat sin hotelldrift.

🔗 [Läs mer om Pandox arbete med certifieringar på sidan 51.](#)

### HÅLLBARHETSCERTIFIERADE FASTIGHETER<sup>1)</sup>

Pandox fastigheter	Totalt antal BREEAM-certifierade objekt		
	2021	2020	2019
Antalet certifierade fastigheter	6	3	0
Certifierad area, kvm	74 178	44 833	0
Certifierad andel av fastigheterna i Operatörsverksamhet, % <sup>2)</sup>	25%	15%	0%
Certifierad andel av hela fastighetsbeståndet, %	4%	2%	0%

<sup>1)</sup> Data visar antal Pandox-ägda hotellfastigheter som är certifierade enligt BREEAM In-Use. Fem av fastigheterna ingår i gröna investeringsprogrammet i Operatörsverksamhet och en fastighet i Fastighetsförvaltning.

<sup>2)</sup> Denna post visar andelen certifierade fastigheter bland de hotellfastigheter Pandox driver själv inom Operatörsverksamhet.

### HÅLLBARHETSCERTIFIERAD HOTELLDRIFT<sup>1)</sup>

Pandox fastigheter	Totalt			Fördelning 2021				
	Antal certifierade hotell			Typ av certifiering				
	2021	2020	2019	Svanen	Green Key	ISO 14001	Green Tourism	Övriga
Antalet certifierade hotell	106	129	115	47	26	16	4	30
Certifierad area, kvm	1 490 407	1 700 822	1 519 197	575 614	509 081	197 336	96 678	484 612
Certifierad andel av hotellen i Operatörsverksamhet, %	100%	100%	89%	0	70	10	10	60
Certifierad andel av hotellen i Fastighetsförvaltning, %	63%	82%	69%	34	9	10	1	13
Certifierad andel av hotellen i totala fastighetsbeståndet, %	68%	83%	74%	30	17	10	1	19

<sup>1)</sup> Ett hotell kan ha flera typer av certifieringar. Totalen anger därför antal hotell med en eller flera typer av certifieringar respektive arean på dessa hotell. Fördelningen kan därför inte summeras och jämföras med totalen. Den vanligaste märkningen är Svanen, där Scandic står för största andelen, följt av Green Key som är vanligast inom Pandox operatörsverksamhet. Antalet certifieringar i Fastighetsförvaltning har minskat främst till följd av att Jury´s Inn-hotellen inte haft fokus och resurser att förnya sina certifieringar på grund av covid-19-pandemin. Deras ambition är att förnya dessa efter pandemin. För en översikt av hotellens hållbarhetscertifieringar, se hotellfastighetsförteckningen på sidorna 101–105.

## 10 MEDARBETARE

All personaldata redovisas i antal anställda per 31 december 2021. Notera att resultaten skiljer sig åt från den personaldata som redovisas i not C7 som utgår från medelantalet anställda baserat på arbetade timmar.

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

## Antal medarbetare

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

Under 2021 permitterades 855 (1 034) medarbetare och 70 (119) medarbetare fick sägas upp, räknat i antal anställda, på grund av covid-19. Majoriteten av hotellen har dock inte varit helt stängda, för att snabbt kunna öppna upp när restriktionerna släpper, vilket bland annat skedde under sommaren.

Antal medarbetare ökade främst i Europa jämfört med föregående år.

[Läs mer om Pandox som arbetsgivare på sidan 58–60.](#)

ANTAL MEDARBETARE UPPDELAT PER KÖN, ANSTÄLLNINGSKONTRAKT OCH TYP AV ANSTÄLLNING (HELTID ELLER DELTID)<sup>1)</sup>

	2021			2020		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Tillsvidareanställning	737	743	1 480	719	752	1 471
Visstidsanställning	38	42	80	47	34	81
<b>Totalt</b>	<b>775</b>	<b>785</b>	<b>1 560</b>	<b>766</b>	<b>786</b>	<b>1 552</b>
Heltid	581	674	1 255	618	709	1 327
Deltid	194	111	305	148	77	225

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

ANTAL MEDARBETARE UPPDELAT PÅ REGION OCH ANSTÄLLNINGSKONTRAKT (TILLSVIDARE- ELLER VISSTIDSANSTÄLLNING)<sup>1)</sup>

	2021			2020		
	Tillsvidare-anställning	Visstids-anställning	Totalt	Tillsvidare-anställning	Visstids-anställning	Totalt
Norden	81	6	87	84	2	86
Europa	990	74	1 064	940	79	1 019
Kanada	409	0	409	447	0	447
<b>Totalt</b>	<b>1 480</b>	<b>80</b>	<b>1 560</b>	<b>1 471</b>	<b>81</b>	<b>1 552</b>

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

►► Not 10, forts.

### Mångfald och jämställdhet

Pandox har en stor mångfald bland sina medarbetare, särskilt i egen drift, när det gäller exempelvis etnicitet, kön, religion och ålder. Av totalt antal medarbetare 2021 var hälften kvinnor och hälften män.

Jämställdheten mellan kvinnor och män var inte lika representerad på högre chefsbefattningar, där en övervägande andel av hotelldirektörerna är män. Under 2021 var denna siffra i linje med föregående år. Andelen kvinnor ökade i koncernledningen från 22 procent 2020 till 40 procent 2021.

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

En mångfalds- och inkluderingskartläggning genomfördes under 2021 som ska följas upp under 2022.

🔗 [Läs mer om Pandox som arbetsgivare på sidan 58–60.](#)

### KÖNSFÖRDELNING PER ANSTÄLLNINGSKATEGORI<sup>1)</sup>

	2021			2020		
	Totalt antal	Fördelning kön, %		Totalt antal	Fördelning kön, %	
		Kvinnor	Män		Kvinnor	Män
Styrelse	6	33%	67%	6	33%	67%
Koncernledning	10	40%	60%	9	22%	78%
<b>Operatörsverksamhet</b>						
Direktörer/Chefer (senior management)	66	39%	61%	52	38%	62%
Övriga hotellchefer (middle management)	154	47%	53%	144	49%	51%
Hotellmedarbetare	1 290	51%	49%	1 306	50%	50%
<b>Fastighetsförvaltning</b>						
Direktörer/Chefer (senior management)	3	0%	100%	3	0%	100%
Övriga chefer (middle management)	1	0%	100%	3	0%	100%
Medarbetare Förvaltning	10	20%	80%	9	22%	78%
<b>Huvudkontor</b>						
Övriga chefer (middle management)	4	50%	50%	4	75%	25%
Medarbetare huvudkontoret	22	59%	41%	22	64%	36%
<b>Totalt i Pandox (exkl styrelse)</b>	<b>1 560</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	<b>1 552</b>	<b>49%</b>	<b>51%</b>

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

►► Not 10, forts.

ÅLDERSFÖRDELNING PER ANSTÄLLNINGSKATEGORI<sup>1)</sup>

	2021				2020			
	Totalt antal	Fördelning per åldersgrupp, %			Totalt antal	Fördelning per åldersgrupp, %		
		<30 år	30-50 år	>50 år		<30 år	30-50 år	>50 år
Styrelse	6	0%	50%	50%	6	0%	50%	50%
Koncernledning	10	0%	20%	80%	9	0%	22%	78%
<b>Operatörsverksamhet</b>								
Direktörer/Chefer (senior management)	66	6%	61%	33%	52	4%	65%	31%
Övriga hotellchefer (middle management)	154	22%	58%	20%	144	18%	65%	17%
Hotellmedarbetare	1 290	24%	45%	31%	1 306	20%	48%	32%
<b>Fastighetsförvaltning</b>								
Direktörer/Chefer (senior management)	3	0%	100%	0%	3	0%	100%	0%
Övriga chefer (middle management)	1	0%	100%	0%	3	0%	67%	33%
Medarbetare Förvaltning	10	30%	20%	50%	9	11%	22%	67%
<b>Huvudkontor</b>								
Övriga chefer (middle management)	4	0%	50%	50%	4	0%	75%	25%
Medarbetare huvudkontoret	22	9%	86%	5%	22	23%	72%	5%
<b>Totalt i Pandox (exkl. styrelse)</b>	<b>1 560</b>	<b>23%</b>	<b>47%</b>	<b>30%</b>	<b>1 552</b>	<b>19%</b>	<b>50%</b>	<b>31%</b>

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

►► Not 10, forts.

### Nyanställda och personalomsättning

Andelen nyanställda och personalomsättningen var hög i ålderskategorin under 30 år under 2021. Arbete inom hotellbranschen är vanligt bland unga människor, och medarbetare i denna ålderskategori är generellt sett mer rörliga på arbetsmarknaden. Denna ålderskategori var dessutom överrepresenterad när hotellens behov av personal under året minskade, då de med kortast anställningstid fick lämna först.

Personalomsättningen förklaras även av att den räknas mot antalet anställda per sista december 2021 och därmed påverkades av de ökade restriktionerna som infördes mot slutet av året i många länder där Pandox verkar.

🔗 [Läs mer om Pandox som arbetsgivare på sidan 58–60.](#)

### NYANSTÄLLDA OCH PERSONALOMSÄTTNING UPPDELAT PÅ KÖN, ÅLDER OCH REGION<sup>1)</sup>

	2021				2020			
	Nyanställda, %		Personalomsättning, %		Nyanställda, %		Personalomsättning, %	
	Antal, st	Andel, % <sup>2)</sup>	Antal, st	Andel, % <sup>3)</sup>	Antal, st	Andel, % <sup>2)</sup>	Antal, st	Andel, % <sup>3)</sup>
<b>Nyckeltal för olika grupperingar:</b>								
Kvinnor	180	23%	241	31%	37	5%	289	38%
Män	179	23%	215	27%	41	5%	361	37%
Ålder < 30	214	60%	203	57%	40	13%	239	79%
Ålder 30–50	119	16%	190	26%	30	4%	268	34%
Ålder > 50	26	5%	63	13%	8	2%	143	30%
Norden	17	20%	22	25%	13	15%	26	31%
Europa	245	23%	308	29%	59	6%	526	52%
Kanada	97	24%	126	31%	6	1%	98	22%
<b>Totalt i Pandox</b>	<b>359</b>	<b>23%</b>	<b>456</b>	<b>29%</b>	<b>78</b>	<b>5%</b>	<b>650</b>	<b>42%</b>

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

<sup>2)</sup> Procentandelen anger antal nyanställda delat med totalt antal anställda i respektive kategori. Exempelvis under 2021 nyanställdes 214 medarbetare under 30 år, vilket motsvarar 60 procent av totalt antal medarbetare under 30 år.

<sup>3)</sup> Procentandelen för Personalomsättning anger antal anställda som lämnat organisationen frivilligt eller på grund av uppsägning, pension eller död i tjänst (inkluderar både fasta och tillfälligt anställda) delat på totalt antal anställda per den sista december.

►► Not 10, forts.

### Kompetensutveckling

Antalet utvecklingssamtal som genomfördes under 2021 i Fastighetsförvaltning ligger i linje med föregående år. I Operatörsverksamhet ökade dessa till följd av en högre grad av fysisk närvaro på hotellen när restriktionerna lättade. Nivån för Huvudkontor minskade till följd av ett ökat antal nyanställda under senare delen av året. Dessa medarbetare kommer att ha sitt första utvecklingssamtal under 2022.

Under 2021 påbörjades också insamling och rapportering av antal utbildningstimmar. Genomsnittligt antal utbildningstimmar per medarbetare var under året nio timmar. Pandox har som mål att det ska finnas utrymme för varje medarbetare att kunna vidareutvecklas genom utbildning.

🔗 [Läs mer om Pandox som arbetsgivare på sidan 58–60.](#)

#### ANDEL MEDARBETARE SOM GENOMGÅTT UTVECKLINGSSAMTAL, %<sup>1)</sup>

Anställningskategori	2021			2020		
	Andel i %			Andel i %		
	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
<b>Nyckeltal för olika grupperingar:</b>						
Koncernledning	89%	75%	100%	100%	100%	100%
<b>Operatörsverksamhet</b>						
Direktörer/Chefer (senior management)	94%	100%	88%	97%	100%	94%
Övriga hotellchefer (middle management)	77%	85%	71%	60%	66%	54%
Medarbetare hotell	52%	52%	53%	34%	37%	31%
<b>Fastighetsförvaltning</b>						
Direktörer/Chefer (senior management)	100%	–	100%	100%	–	100%
Övriga chefer (middle management)	100%	–	100%	67%	–	67%
Medarbetare Förvaltning	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Huvudkontor</b>						
Övriga chefer (middle management)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Medarbetare huvudkontoret	91%	85%	100%	100%	100%	100%
<b>Totalt i Pandox</b>	<b>58%</b>	<b>58%</b>	<b>58%</b>	<b>41%</b>	<b>43%</b>	<b>38%</b>

<sup>1)</sup> Andel medarbetare som genomgått utvecklingssamtal = antal personer i den berörda gruppen som fått utvecklingssamtal under året, delat med totalt antal anställda i gruppen per 31 december det aktuella året.

#### GENOMSnittligt antal utbildningstimmar per medarbetare<sup>1)</sup>

Anställningskategori	2021		
	Antal timmar i snitt		
	Totalt	Kvinnor	Män
<b>Nyckeltal för olika grupperingar:</b>			
Koncernledning	9	11	8
<b>Operatörsverksamhet</b>			
Direktörer/Chefer (senior management)	20	28	15
Övriga hotellchefer (middle management)	13	13	13
Medarbetare hotell	7	7	8
<b>Fastighetsförvaltning</b>			
Direktörer/Chefer (senior management)	2	0	2
Övriga chefer (middle management)	5	0	5
Medarbetare Förvaltning	14	3	17
<b>Huvudkontor</b>			
Övriga chefer (middle management)	11	17	5
Medarbetare huvudkontoret	6	4	9
<b>Genomsnittligt antal utbildningstimmar i Pandox</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>9</b>

<sup>1)</sup> Pandox påbörjade insamling av denna data i inledningen av 2021. Därför saknas jämförelsedata för tidigare år.



►► Not 10, forts.

## Hälsa och säkerhet

### Specifik styrning av hälsa och säkerhet på arbetsplatsen

Att alla medarbetare ska ha en säker, hälsosam och trygg arbetsmiljö är prioriterat för Pandox då medarbetarna är en viktig resurs för verksamheten.

Därför genomförs återkommande riskbedömningar, utbildningar och medarbetarundersökningar.

Pandox har inget koncerngemensamt ledningssystem för hälsa och säkerhet, eller gemensamma processer för identifiering och värdering av risk, eller utredning av inträffade incidenter. Det beror på att regelverken ser olika ut i de olika länderna. Pandox har därför valt att decentralisera ansvaret till respektive hotell. Pandox Uppförandekod för medarbetare omfattar dock bland annat hälsa och säkerhet, och ställer krav på Pandox som arbetsgivare.

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

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

Att det finns rutiner och processer för hälsa och säkerhet på arbetsplatsen baseras dels på lagkrav i det enskilda landet, dels på krav från hotellbolagen som Pandox har franchise- eller managementavtal med.

På hotellet finns en eller flera arbetsmiljörepresentanter, som medarbetarna kan kontakta gällande hälsa och säkerhet. Det finns också en förtroende-medarbetare och ett skyddsombud att vända sig till, om man inte vill prata med närmaste chef eller hotelldirektören. Förtroendemedarbetaren tar sedan frågan vidare och medarbetaren som uppmärksammade problemet hålls därigenom anonym. Det är även möjligt att rapportera anonymt genom systemet för medarbetarundersökningar och genom visuellblåsarsystemet. Skyddsombudet, arbetsmiljörepresentanten och utvald förtroendeperson har regelbundna möten med arbetsmiljögruppen kring uppkomna problem, åtgärdsförslag, samt process för rapportering av incidenter och olyckor till respektive lands motsvarighet till det svenska Arbetsmiljöverket.

Hotellen ansvarar även för utbildning för att minimera risker vid potentiellt riskfyllda arbetsmoment, exempelvis vid användning av köksutrustning. Medarbetarna utbildas regelbundet i hur potentiellt hotfulla situationer på hotellet ska hanteras, både via hotellspecifika program och Pandox Uppförandekod för medarbetare. På huvudkontoret och många av hotellet har de anställda en sjukvårdsförsäkring som ger möjlighet till samtalsstöd om en medarbetare upplever svårigheter som påverkar vardag och arbetsliv, eller om de upplevt en obehaglig eller hotfull situation på eller i nära anslutning till arbetsplatsen. Läs mer om Pandox förebyggande arbete med hälsa och säkerhet på sidan 58–60.

Anlitade entreprenörer och underleverantörer är i egenskap av arbetsgivare formellt ansvariga för att utreda och genomföra åtgärder vid arbetsskador för sina anställda. Pandox har inte heller något formellt ansvar för hälsa och säkerhet för de medarbetare som är anställda av våra hyresgäster och affärspartners. Pandox försöker dock påverka deras hållbarhetsarbete genom vår Uppförande-

kod för affärspartners och leverantörer. Koden beskriver våra förväntningar på dem, bland annat gällande hälsa och säkerhet på arbetsplatsen. Det är också Pandox uppgift att bedöma om det finns något i inträffade incidenter eller olyckor, som vi kan dra lärdom av i egenskap av byggherre eller beställare.

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

### Rapportering av arbetsrelaterade olyckor

Under 2021 inträffade något fler arbetsrelaterade olyckor inom Operatörsverksamhet. De skador som skedde var enstaka falloolyckor samt skärsår. Inga dödsfall, olyckor, skador eller incidenter har inträffat bland medarbetarna på huvudkontoret, inom Fastighetsförvaltning eller bland inhyrda underleverantörer under året.

De vanligaste riskerna i hotell- och restaurangbranschen är belastningsskador på grund av tunga lyft, falloolyckor (på till exempel hala golv), förlorad kontroll över köksmaskiner, samt bränn- och skärskador. Med hjälp av utbildning och information försöker Pandox begränsa antalet inträffade olyckor när situationerna inte helt kan undvikas.

### Rapportering av arbetsrelaterad ohälsa

Inom hotellbranschen och fastighetsbranschen kan det finnas risker för arbetsrelaterad ohälsa, såsom utbrändhet och psykisk ohälsa, men under pandemin har inga fall av arbetsrelaterad ohälsa inrapporterats till Pandox. Detta förklaras av det minskade antalet arbetade timmar i kombination med hotellens aktiva arbete i frågan.

### Sjukfrånvaron under ett år med pandemin

Pandox samlar också in och analyserar data gällande sjukfrånvaro sedan 2020 med syftet att analysera nuläget och se om företaget behöver sätta upp gemensamma mål för detta framöver. Sjukfrånvaron under såväl 2021 och 2020 påverkades av covid-19-pandemin då medarbetare permitterades.

👉 Läs mer om Pandox arbete med hälsa och säkerhet på sidan 58–60.

### ARBETSRELATERADE SKADOR<sup>1)</sup>

#### Medarbetare

Dödsfall till följd av arbetsrelaterade skador

Allvarliga arbetsrelaterade skador (exkl. dödsfall)

Rapporterade arbetsrelaterade skador

#### Underleverantörer

Dödsfall till följd av arbetsrelaterade skador

Allvarliga arbetsrelaterade skador (exkl. dödsfall)

Rapporterade arbetsrelaterade skador

### ARBETSRELATERAD OHÄLSA<sup>1)</sup>

	Antal	
	2021	2020
<b>Medarbetare</b>		
Dödsfall till följd av arbetsrelaterad ohälsa	0	0
Rapporterade arbetsrelaterad ohälsa	0	0
<b>Underleverantörer</b>		
Dödsfall till följd av arbetsrelaterad ohälsa	0	0
Rapporterade arbetsrelaterad ohälsa	0	0

<sup>1)</sup> Som arbetsrelaterad ohälsa räknas dålig hälsa och sjukdomar som uppstått till följd av exponering för faror eller dålig arbetsmiljö på jobbet.

### SJUKFRÅNVARO PER SEGMENT<sup>1)</sup>

Alla typer av sjukdom, ohälsa eller skador	Sjukfrånvaro, %	
	2021	2020
Operatörsverksamhet	7,1%	7,0%
Fastighetsförvaltning	0,3%	1,9%
Huvudkontor	0,2%	0,7%
<b>Totalt</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,0%</b>

<sup>1)</sup> Sjukfrånvaron anges i procent av totalt arbetad schemalagd arbetstid. 2020 är första året Pandox rapporterar sjukfrånvaro. Den lägre sjukfrånvaron för Fastighetsförvaltning och Huvudkontor kan förklaras av möjlighet till distansarbete under en period med pandemin. Total sjukfrånvaro baseras på samtliga medarbetare i koncernen.

	2021		2020	
	Antal	Dödsfalls-/olycksfallsfrekvens	Antal	Dödsfalls-/olycksfallsfrekvens
<b>Medarbetare</b>				
Dödsfall till följd av arbetsrelaterade skador	0	0,00	0	0,00
Allvarliga arbetsrelaterade skador (exkl. dödsfall)	0	0,00	1	0,18
Rapporterade arbetsrelaterade skador	13	2,05	12	2,19
<b>Underleverantörer</b>				
Dödsfall till följd av arbetsrelaterade skador	0	0,00	0	0,00
Allvarliga arbetsrelaterade skador (exkl. dödsfall)	0	0,00	0	0,00
Rapporterade arbetsrelaterade skador	2	4,13	0	0,00

<sup>1)</sup> En arbetsrelaterad skada är en skada som uppstår på grund av eller under arbetets gång. Som allvarlig skada räknas skador som arbetstagaren inte återhämtat sig helt från inom sex månader. Olycksfalls- respektive dödsfallsfrekvensen definieras som antal arbetsolyckor respektive dödsfall delat på totalt antal arbetade timmar, multiplicerat med 200 000 arbetade timmar. Antalet arbetade timmar för egna medarbetare uppgick till 1 270 306 under 2021 och till 1 095 650 under 2020 för huvudkontoret, fastighetsförvaltning och operatörsverksamhet.

## 11 ANTIKORRUPTION

Pandox har nolltolerans mot korruption, vilket framgår tydligt av företagets antikorrupsionspolicy. Under året inträffade 0 (2) fall av korruption.

📖 Läs mer i kapitlet *Ansvarsfulla och rättvisa affärer* på sidan 53–54.

### ANTAL FALL AV KORRUPTION

	2021	2020	2019
Totalt antal fall av korruption	0	2	0
– varav antal fall där anställda blivit avskedade på grund av korruption	0	1	0
– varav antal fall där avtal med affärspartners blivit uppsagda eller inte förlängda på grund av korruption	0	1	0
– varav antal rättsliga fall rörande korruption som väckts mot företaget eller våra anställda	0	0	0

## 12 LEVERANTÖRER

Pandox implementerade ett digitalt granskningssystem av leverantörer under 2020, där utsedda leverantörer genomför en självutvärdering.

Under 2021 utvärderades 82 befintliga leverantörer utifrån miljökriterier och sociala kriterier samt styrning. Leverantörerna som deltog var identifierade som högriskleverantörer inom Fastighetsförvaltning, med fokus på leverantörer inom byggbranschen, samt leverantörer till hotell inom Pandox Operatörsverksamhet, som drivs under oberoende varumärken eller franchiseavtal.

Resultatet av självutvärderingen 2021 visade att det fanns ett behov hos flera av leverantörerna att utforma och etablera formella processer inom väsentliga områden som mänskliga rättigheter, arbetsrätt och affäretik. Ingen av leverantörerna identifierades ha väsentligt hög risk relaterat till miljö, då ingen signifikant reell eller potentiell negativ miljöpåverkan identifierades som en del av granskningen. Däremot identifierades risker relaterade till sociala och/eller styrningsaspekter hos 45 procent av de leverantörer som granskades.

Under året bjöd Pandox in 55 leverantörer, av de 79 som granskades år 2020, att delta i en utbildande workshop för att hjälpa dem komma igång och/eller stärka befintliga hållbarhetsrelaterade policyer och procedurer. Pandox har också inlett 1:1-dialoger med de leverantörer som presterade bland de lägsta 10 procenten av respondenterna i självutvärderingsundersökningen.

Pandox började under 2021 även ta fram krav och processer för att kunna granska nya och återkommande leverantörer inom Fastighetsförvaltning innan kontraktsskrivning. På grund av pandemin har processerna ännu inte implementerats i företaget.

📖 Läs mer om Pandox arbete med leverantörerna på sidan 54.

### GRANSKNING AV BEFINTLIGA LEVERANTÖRER UTIFRÅN MILJÖKRITERIER OCH SOCIALA KRITERIER

	2021	2020
Antal leverantörer som granskats, st	82	2
Antal leverantörer som identifierats ha en väsentlig negativ påverkan, st <sup>1)</sup>	37	44
Andel av leverantörerna med negativ påverkan, där överenskommelse om förbättringar har gjorts, % <sup>2)</sup>	0%	70%
Andel av leverantörerna med negativ påverkan, där samarbetet har avslutats på grund av granskningen, % <sup>2)</sup>	0%	4%

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

<sup>2)</sup> Härrör främst till brist på dokumentation av formella processer inom affäretik och arbetsrätt alternativt leverantörer som valt att inte besvara undersökningen. Leverantörsgranskningen för 2021 genomfördes sent på året, vilket medfört att inga överenskommelser med leverantörer hunnit genomföras vid årets slut.

## 13 GÄSTER

Under året inträffade en incident inom verksamheten där gästens hälsa påverkats negativt. Incidenten som rapporterades under 2021 berörde ett barn som gjort sig illa på en hotellsäng. Fallet utreds med hjälp av försäkringsbolag. Inga dataöverträdelser, såsom stöld av kunddata, eller incidenter som kränkte kundernas integritet inträffade.

📖 Läs mer om Pandox arbete med nöjda och trygga gäster på sidan 55–56.

### PRODUKTERNAS OCH TJÄNSTERNAS PÅVERKAN PÅ PANDOX HOTELLGÄSTERS HÄLSA OCH SÄKERHET

	2021	2020	2019
Totalt antal incidenter där gästernas eller besökarnas hälsa eller säkerhet har påverkats negativt vid ett besök på Pandox hotell	1	0	0
– varav antal incidenter av bristande efterlevnad av lagar	0	0	0
– varav antal incidenter av bristande efterlevnad av frivilliga standarder	1	0	0
– varav antal incidenter av bristande lag-efterlevnad som ledde till böter eller annat straff	0	0	0
– varav antal incidenter av bristande lag-efterlevnad som ledde till varning	0	0	0

### DATASÄKERHET OCH KUNDINTEGRITET

	2021	2020	2019
Totalt antal datasäkerhetsöverträdelser, som stöld av kunddata	0	0	1
Totalt antal inkomna klagomål gällande kränkning av kunders integritet	0	0	0
– andel av de totalt inkomna klagomålen som mottagits från externa parter	0	0	0
– andel av de totalt inkomna klagomålen som mottagits från myndigheter	0	0	0

## GRI-index

GRI Standard	Upplysning	Sida	FN Global Compact Principer
<b>GRI 102: GENERELLA UPPLYSNINGAR, 2016</b>			
<b>ORGANISATIONSPROFIL</b>			
	102-1 Organisationens namn	117	
	102-2 Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster	3–4, 13, 16–17	
	102-3 Lokalisering av huvudkontor	117	
	102-4 Länder där organisationen är verksam	4	
	102-5 Ägarstruktur och juridisk form	117	
	102-6 Marknadsnärvaro	4, 13, 16–17	
	102-7 Organisationens storlek	4, 7, 58, 126	
	102-8 Information om anställda	75	1, 3
	102-9 Leverantörskedjan	38, 54	
	102-10 Väsentliga förändringar i organisationen och dess leverantörskedja	63	
	102-11 Försiktighetsprincipen	67	7
	102-12 Externa initiativ	39–40	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
	102-13 Medlemskap i organisationer	40	
<b>STRATEGI</b>			
	102-14 Kommentar från senior beslutsfattare (vd)	10–12, 180	
<b>ETIK OCH INTEGRITET</b>			
	102-16 Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	12, 67, 184	10
<b>BOLAGSSTYRNING</b>			
	102-18 Struktur för bolagsstyrning	181–185	
<b>INTRESSENTDIALOG</b>			
	102-40 Lista på intressentgrupper	64	
	102-41 Överenskommelse om kollektivavtal	59	3
	102-42 Identifiering och urval av intressenter	64	
	102-43 Metod för samarbeten med intressenter	41, 64–65	
	102-44 Viktiga frågor som lyfts fram av intressenterna	64–65	
<b>REDOVISNINGSMETOD</b>			
	102-45 Affärsenheter inkluderade i redovisningen	165	
	102-46 Fastställa redovisningens innehåll och frågornas omfattning	38, 63–66	
	102-47 Lista på väsentliga hållbarhetsfrågor	66	
	102-48 Förändringar i tidigare rapporterad information	63	
	102-49 Redovisningsförändringar	63–66	
	102-50 Redovisningsperiod	63	
	102-51 Datum för senaste redovisning	63	
	102-52 Redovisningscykel	63	
	102-53 Kontaktperson för frågor om redovisningen	63	
	102-54 Uttalande om att redovisningen följer GRI Standarder	63	
	102-55 GRI-index	82–84	
	102-56 Externt bestyrkande	63	

►► GRI-index, forts.

GRI Standard	Upplysning	Sida	FN Global Compact Principer
<b>SPECIFIKA UPPLYSNINGAR - GRI 200: EKONOMI</b>			
<b>GRI 205: Anti-korruption, 2016</b>			<b>10</b>
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	38-41, 53-54, 63-67	
	205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	53, 81	
<b>SPECIFIKA UPPLYSNINGAR - GRI 300: MILJÖ</b>			
<b>GRI 302: Energi, 2016</b>			<b>7, 8, 9</b>
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	38-42, 46-52, 63-67	
	302-1 Energianvändning inom den egna organisationen	69	
	302-2 Energianvändning utom organisationen	70	
	302-3 Energiintensitet	69-70	
<b>GRI 303: Vatten, 2018 <sup>1)</sup></b>			<b>7, 8, 9</b>
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	38-42, 47-48, 63-67	
	303-5 Vattenkonsumtion	47-48, 73	
<b>GRI 305: Utsläpp, 2016</b>			<b>7, 8, 9</b>
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	38-41, 42-45, 47-52, 63-67	
	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	43, 71-72	
	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	43, 47, 71-72	
	305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	43, 71-72	
	305-4 Utsläppsintensitet av växthusgaser	71-72	
<b>GRI 306: Avfall, 2020 <sup>2)</sup></b>			<b>7, 8, 9</b>
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	38-42, 48-49, 63-67, 73	
	306-3 Genererat avfall	73	
<b>GRI 308: Miljöbedömning av leverantörer, 2016</b>			<b>8</b>
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	38-42, 53-54, 63-67, 81	
	308-2 Negativ miljöpåverkan i leverantörskedjan och vidtagna åtgärder	54, 81	
<b>Företagsspecifik upplysning: Hållbarhetscertifieringar</b>			<b>7, 8, 9</b>
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	38-41, 51-52, 63-67, 74	
	P-1 Andel hållbarhetscertifierade fastigheter	74	
	P-2 Andel av Pandox operatörsverksamhet som är hållbarhetscertifierad	74	

Avsteg från GRI Standarder:

<sup>1)</sup> GRI 303 Vatten: Pandox har påbörjat rapportering enligt 2018 års standard, men data finns ej tillgänglig gällande den ämnesspecifika styrningen i GRI 303-1 och 303-2. När pandemin är avslutad ska Pandox kartlägga möjligheterna att samla in datan. Läs mer i hållbarhetsnot 7.

<sup>2)</sup> GRI 306 Avfall: Pandox har påbörjat rapportering enligt 2020 års standard, men data finns ej tillgänglig gällande den ämnesspecifika styrningen i GRI 306-1 och 306-2. När pandemin är avslutad ska Pandox kartlägga möjligheterna att samla in datan. Läs mer i hållbarhetsnot 8.

► GRI-index, forts.

GRI Standard	Upplysning	Sida	FN Global Compact Principer
<b>SPECIFIKA UPPLYSNINGAR - GRI 400: SOCIAL</b>			
<b>GRI 401: Anställning, 2016</b>			<b>4, 5, 6</b>
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	38-41, 58-60, 63-67, 75-80	
	401-1 Nyanställningar och personalomsättning	78	
<b>GRI 403: Hälsa och säkerhet, 2018</b>			<b>2, 3</b>
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	38-41, 58-60, 63-67, 80	
Ämnesspecifik styrning:	403-1 Hälso- och säkerhetshanteringssystem	80	
	403-2 Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	80	
	403-3 Hälsovårdstjänster	59, 80	
	403-4 Samråd och kommunikation om arbetshälsa och säkerhet	59, 80	
	403-5 Arbetstagarutbildning om arbetshälsa och säkerhet	59, 80	
	403-6 Främjande av arbetstagarnas hälsa	59, 80	
	403-7 Förebyggande och lindring av arbetsmiljöers hälsa och säkerhet	59, 80	
Resultatupplysningar:	403-9 Arbetsrelaterade skador	80	
	403-10 Arbetsrelaterad ohälsa	59, 80	
Företagsspecifik upplysning:	P-3 Sjukfrånvaro per segment	59-60, 80	
<b>GRI 404: Träning och utbildning, 2016</b>			<b>6</b>
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	38-41, 58-60, 63-67, 79	
	404-1 Utbildningstimmar i snitt per person	59, 79	
	404-3 Andel anställda som får utvärdering av sin prestation och karriärsutveckling	59, 79	
<b>GRI 405: Mångfald och lika möjligheter, 2016</b>			<b>1, 2, 6</b>
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	38-41, 58-60, 63-67, 76	
	405-1 Mångfald i ledningar och bland medarbetare	60, 76-77	
<b>GRI 406: Icke-diskriminering, 2016</b>			<b>1, 2, 6</b>
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	38-41, 58-60, 63-67, 75-77	
	406-1 Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder	60	
<b>GRI 414: Social bedömning av leverantörer, 2016</b>			<b>1, 2, 5, 6, 10</b>
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	38-41, 53-54, 63-67, 81	
	414-2 Negativ social påverkan i leverantörskedjan och vidtagna åtgärder	54, 81	
<b>GRI 416: Kundens hälsa och säkerhet, 2016</b>			
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	38-41, 55-56, 63-67, 81	
	416-2 Avvikelse gällande produkters och tjänsters hälso- och säkerhetspåverkan	81	
<b>GRI 418: Kundens integritet, 2016</b>			
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	38-41, 55-56, 63-67, 81	
	418-1 Klagomål gällande brott mot kunders integritet och förlust av kunddata	81	
<b>Företagsspecifik upplysning: Gästnöjdhet</b>			
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	38-41, 55-56, 63-67	
	P-4 Gästnöjdhet i hotelloperatörsverksamheten	55	
<b>Företagsspecifik upplysning: Prostitution och trafficking</b>			<b>1, 2, 4</b>
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	38-41, 53-54, 63-67	
	P-5 Antal fall av prostitution eller trafficking	54	
<b>Företagsspecifik upplysning: Inkluderande lokalsamhällen</b>			
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	38-41, 61-62, 63-67	
	P-6 Andel hotell i operatörsverksamhet inkl. huvudkontoret med samhällsprojekt	61-62	

## TCFD-index

Pandox rapporterar för andra året enligt TCFD (Taskforce on Climate-related Financial Disclosures), men arbetet ska utvecklas under de kommande åren. Syftet med detta index är att underlätta för läsarna att hitta den information som ingår i TCFD-rapporteringen.

Pandox har under 2021 påbörjat att arbeta med scenarioanalyser kopplade till klimatförändringarna.

[🔗 Läs mer på sidorna 43–45.](#)

STYRNING	STRATEGI	RISKHANTERING	MÅL OCH MÅTETAL
Rekommenderade upplysningar	Rekommenderade upplysningar	Rekommenderade upplysningar	Rekommenderade upplysningar
A. Beskrivning av styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter.  Se sidan 67	A. Beskrivning av klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat.  Se sidan 43–45	A. Beskrivning av organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker.  Se sidan 42–45, 108–114	A. Beskrivning av organisationens indikatorer för att värdera klimatrelaterade risker och möjligheter.  Se sidan 43–45, 50
B. Beskrivning av ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter.  Se sidan 67	B. Beskrivning av påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering. Se sidan 43–45	B. Beskrivning av organisationens processer för hantering av klimatrelaterade risker.  Se sidan 42–52, 108–114	B. Redovisning av utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol.  Se sidan 43, 71–72
	C. Beskrivning av organisationens beredskap att ställa om strategin med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier. Se sidan 43–45	C. Beskrivning av integrationen av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering.  Se sidan 108–114	C. Beskrivning av organisationens mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på målen.  Se sidan 42–43, 46–52, 68–74

## Definitioner hållbarhet

### **BREEAM**

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

### **FN:s Globala mål**

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

### **GRI Standarder**

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

### **ILO**

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

### **International Bill of Human Rights**

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

### **Olycksfallsfrekvens**

Ett jämförelsemått som avser förhållandet mellan antalet olycksfall och antalet arbetade timmar i företaget multiplicerat med 200 000 arbetstimmar. Det används vid jämförelser mellan olika företag. Även dödsfallsfrekvens och olycksfallsfrekvens av allvarliga olyckor redovisas.

### **TCFD**

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

### **UK Modern Slavery Act**

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

### **UN Global Compact**

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

### **Väsentlighetsanalys**

Analys för att fastställa vilka områden som är väsentliga för en organisation att prioritera i sitt hållbarhetsarbete. Analysen baseras på intressentdialoger tillsammans med en analys av företagets ekonomiska, miljömässiga och sociala påverkan på omvärlden.

## Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

### **Uppdrag och ansvarsfördelning**

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021 på sidorna 36–86 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 revisions-sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

### **Uttalande**

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 7 mars 2022  
PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson  
Auktoriserad revisor

# 4

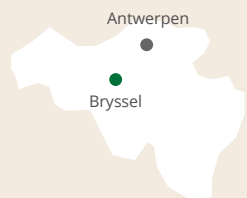
## Fastigheter

Pandox hotellfastighetsportfölj består av 157 hotell med cirka 35 500 hotellrum i 15 länder och 90 destinationer. Hotellen drivs under olika typer av avtal och marknadsförs under välkända hotellmärken. Pandox har också genom åren skapat ett antal oberoende varumärken.





# Belgien



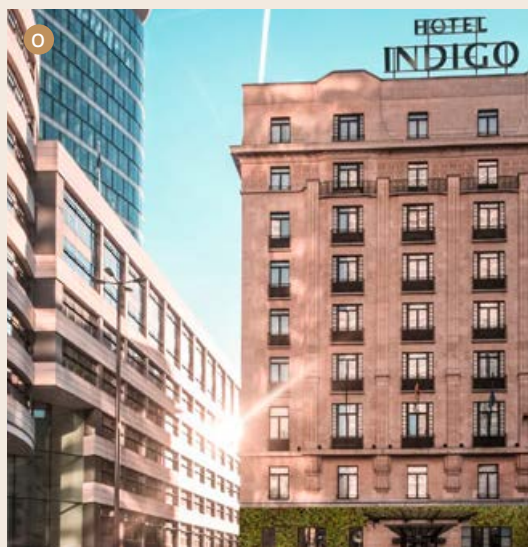
## Efterfrågan

- Internationell
- Regional
- Inhemsk

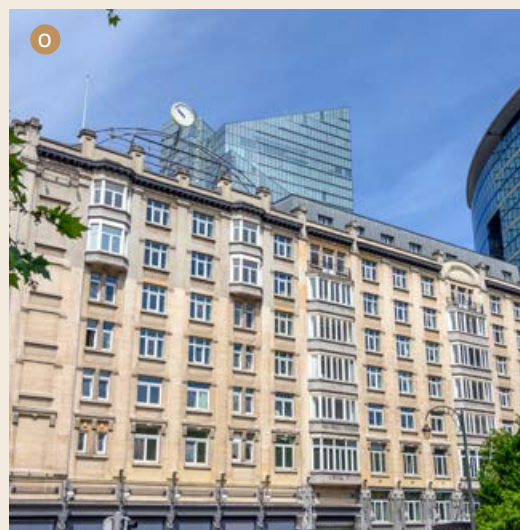
## Andel av Pandox

- 6% 9 hotell
- 7% 2 474 rum
- 7% av marknadsvärdet

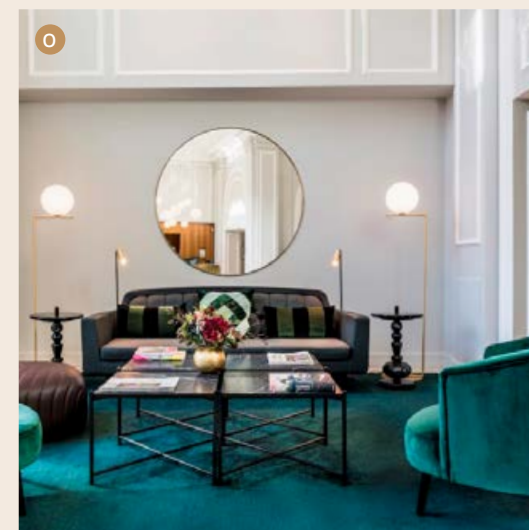
- F Fastighetsförvaltning
- O Operatörsverksamhet



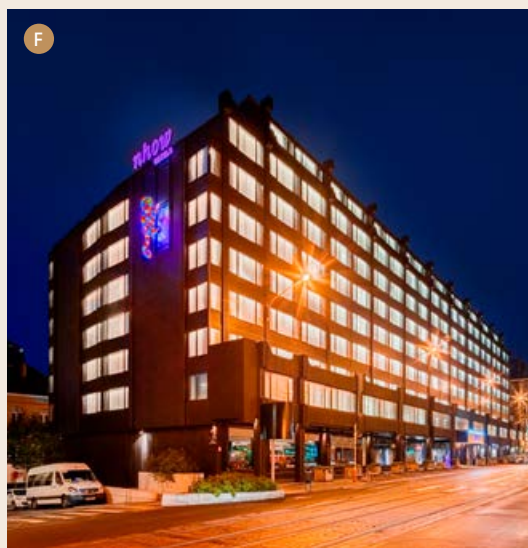
**Hotel Indigo Brussels - City**  
284 rum Green Key Safe Guard BREEAM



**DoubleTree by Hilton Brussels City**  
354 rum Green Key Safe Guard



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



**nhow Brussels Bloom**  
305 rum Green Key



**Crowne Plaza Antwerpen**  
262 rum IHG Green Engage Safe Guard



**The Hotel, Brussels**  
421 rum Green Key Safe Guard

# Danmark



## Efterfrågan

- Internationell
- Regional
- Inhemsk

## Andel av Pandox

- 5% 8 hotell
- 5% 1 845 rum
- 6% av marknadsvärdet

- F Fastighetsförvaltning
- O Operatörsverksamhet



Urban House Copenhagen by MEININGER  
228 rum



Scandic Copenhagen  
486 rum



Scandic Hvidovre  
207 rum



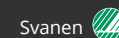
Scandic Glostrup  
120 rum



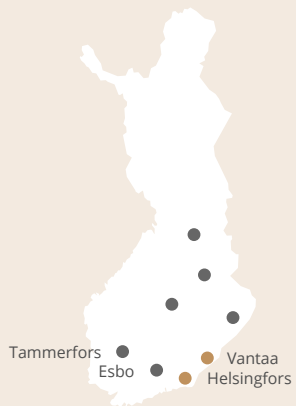
Hotel Mayfair  
203 rum



Motel One Copenhagen  
200 rum ISO14001, ISO50001 Green Key



# Finland



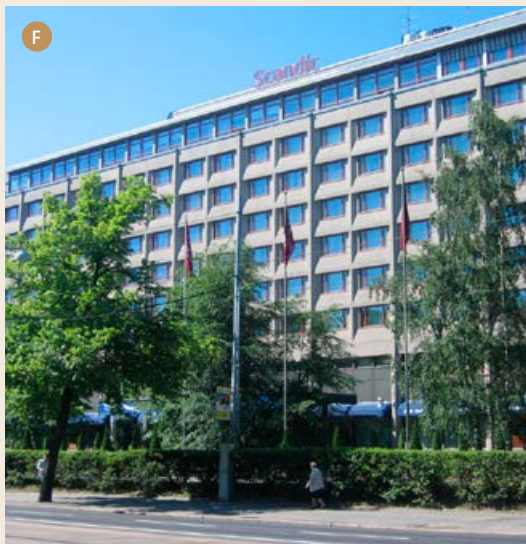
## Efterfrågan

- Internationell
- Regional
- Inhemsk

## Andel av Pandox

- 9% 14 hotell
- 9% 3 082 rum
- 6% av marknadsvärdet

- F Fastighetsförvaltning
- O Operatörsverksamhet



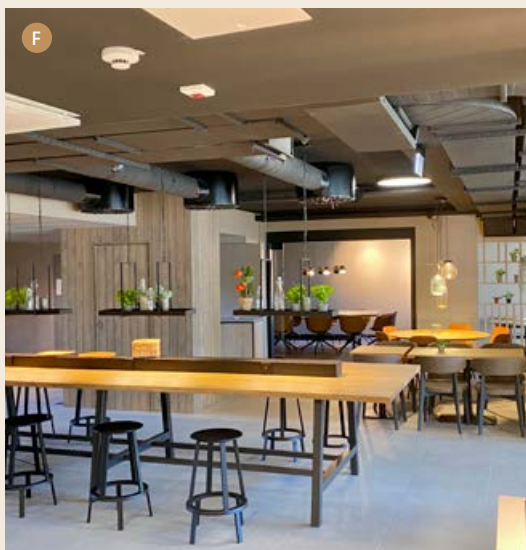
**Scandic Park Helsinki**  
523 rum  
Svanen



**Scandic Tampere City**  
263 rum  
Svanen



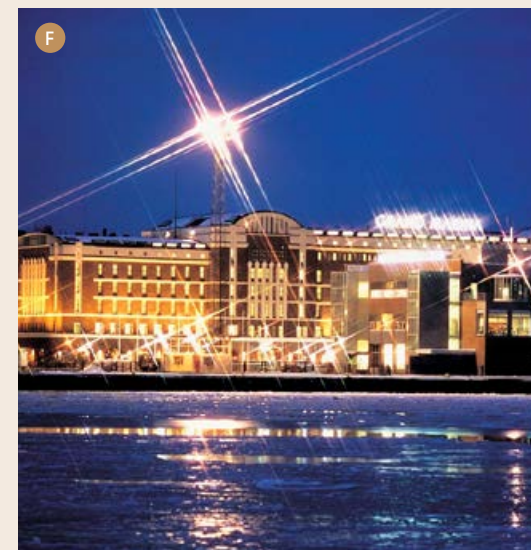
**Scandic Kuopio**  
137 rum  
Svanen



**Pilot Airport Hotel**  
109 rum  
Svanen



**Hilton Helsinki Strand**  
190 rum  
Svanen



**Scandic Grand Marina**  
470 rum  
Svanen

# Kanada

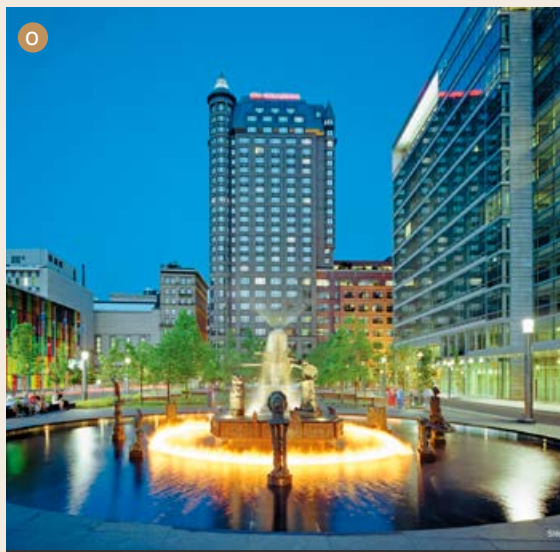


## Efterfrågan

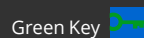
- Internationell
- Regional
- Inhemsk

## Andel av Pandox

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



**InterContinental Montreal**  
357 rum



**DoubleTree by Hilton Montreal**  
595 rum



# Nederländerna

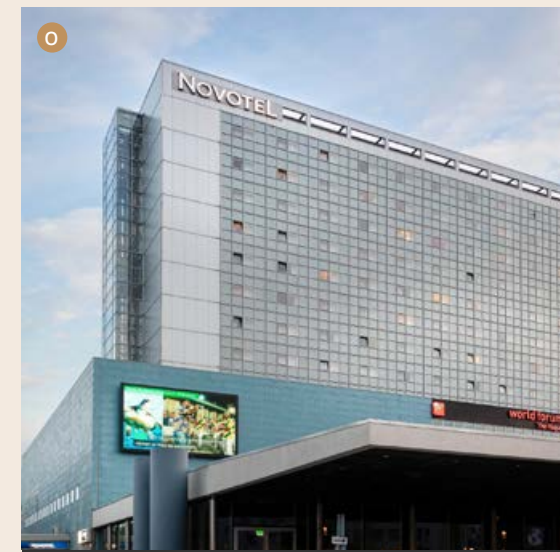


## Efterfrågan

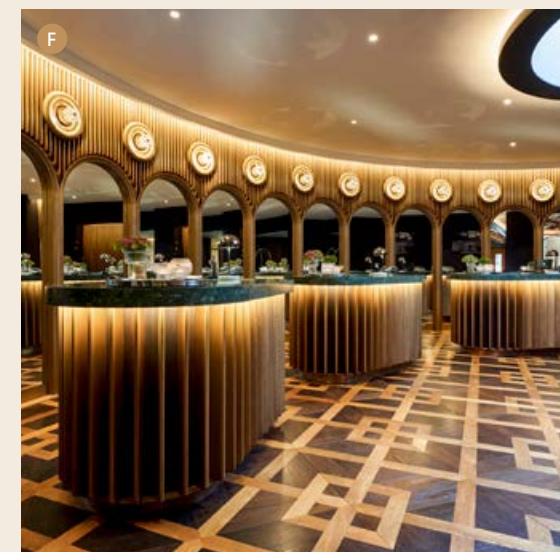
- Internationell
- Regional
- Inhemsk

## Andel av Pandox

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



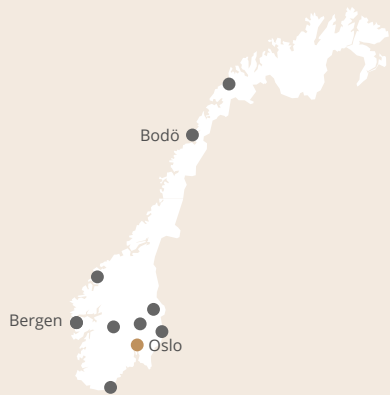
**Novotel Den Haag World Forum**  
216 rum



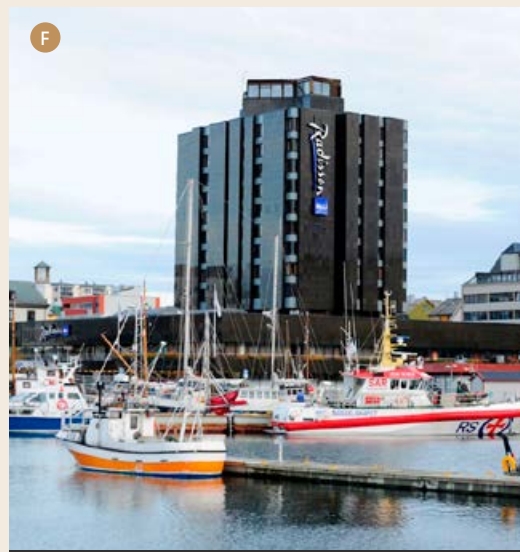
**Park Centraal Amsterdam**  
189 rum

- F Fastighetsförvaltning
- O Operatörsverksamhet

# Norge



**F**  
 Scandic Solli  
 226 rum  
 Svanen



**F**  
 Radisson Blu Hotel, Bodø  
 191 rum  
 Green Key



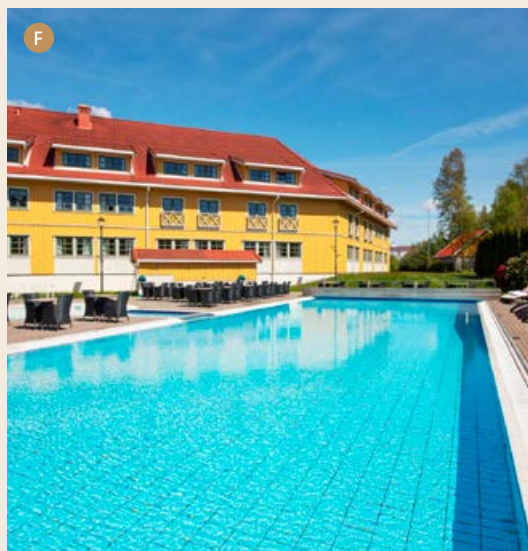
**F**  
 Clarion Collection Bastion  
 99 rum  
 ISO14001

## Efterfrågan

- Internationell
- Regional
- Inhemsk

## Andel av Pandox

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



**F**  
 Scandic Sørlandet  
 210 rum  
 Svanen



**F**  
 Comfort Hotel Bergen  
 159 rum  
 ISO14001



**F**  
 Scandic Lillehammer  
 303 rum

- F** Fastighetsförvaltning
- O** Operatörsverksamhet

# Sverige



**F**

Scandic Grand Örebro  
224 rum

Svanen

**F**

Elite Stora Hotellet Jönköping  
167 rum

Green Key

**F**

Hilton Stockholm Slussen  
289 rum

Green Key

## Efterfrågan

- Internationell
- Regional
- Inhemsk

## Andel av Pandox

27% 42 hotell  
25% 8 953 rum  
24% av marknadsvärdet

**F**

Vildmarkshotellet Kolmården  
213 rum

Svanen

**F**

Scandic Kramer  
113 rum

Svanen

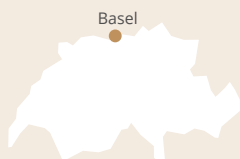
**F**

Radisson Blu Arlandia  
342 rum

Green Key

- F** Fastighetsförvaltning
- O** Operatörsverksamhet

## Schweiz

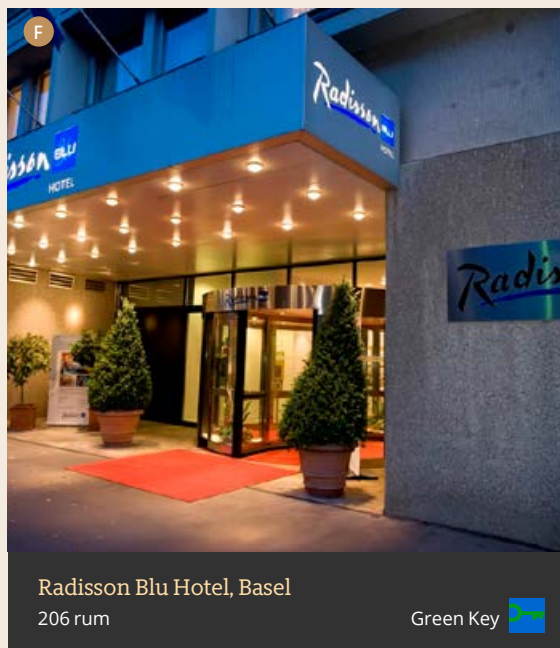


## Efterfrågan

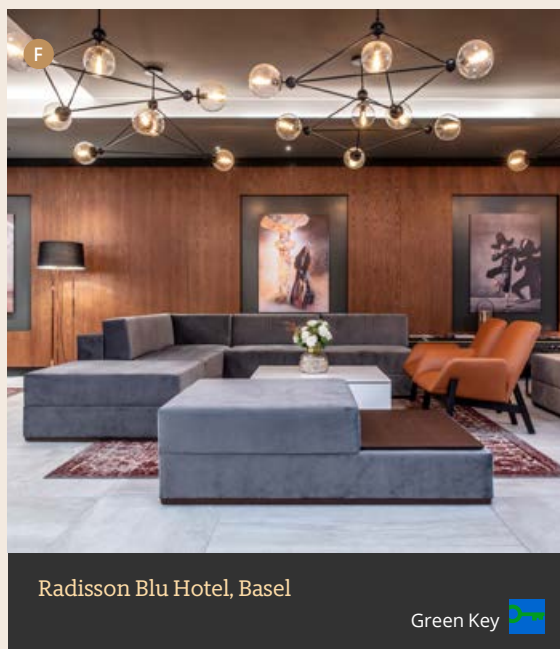
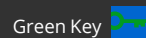
- Internationell
- Regional
- Inhemsk

## Andel av Pandox

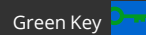
- 1% 1 hotell
- 1% 206 rum
- 1% av marknadsvärdet



Radisson Blu Hotel, Basel  
206 rum



Radisson Blu Hotel, Basel



- F Fastighetsförvaltning
- O Operatörsverksamhet

## Österrike

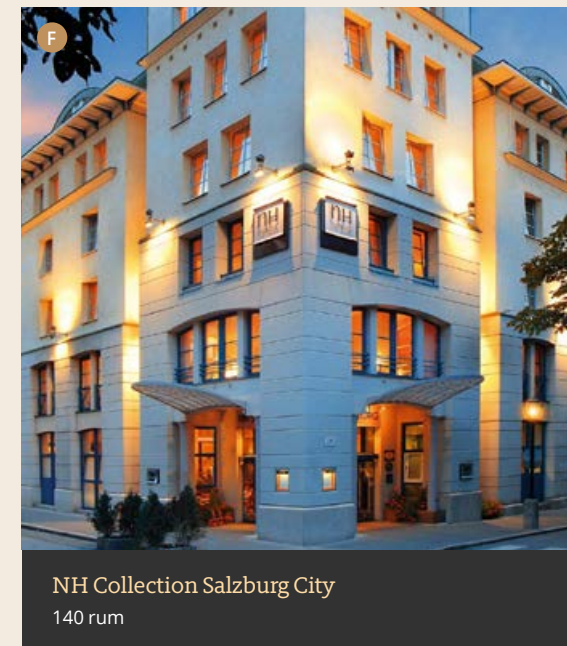


## Efterfrågan

- Internationell
- Regional
- Inhemsk

## Andel av Pandox

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



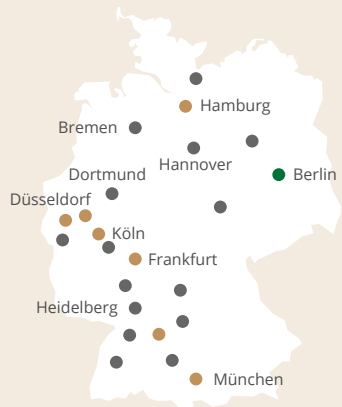
NH Collection Salzburg City  
140 rum



NH Vienna Airport  
499 rum

ISO14001

# Tyskland



## Efterfrågan

- Internationell
- Regional
- Inhemsk

## Andel av Pandox

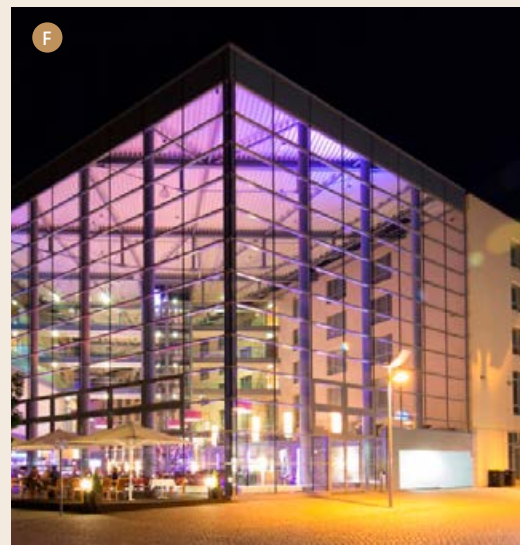
- 24% 38 hotell
- 24% 8 366 rum
- 25% av marknadsvärdet

- F Fastighetsförvaltning
- O Operatörsverksamhet



**Dorint Parkhotel Bad Neuneahr**  
238 rum

Planet 21



**Dorint Hotel am Dom Erfurt**  
160 rum

Planet 21



**Leonardo Royal Köln - Am Stadtwald**  
150 rum



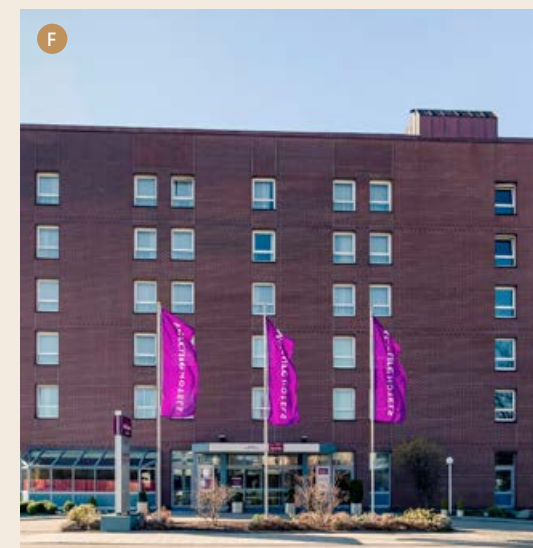
**Holiday Inn Lübeck**

159 rum IHG Green Engage



**NH München Airport**

236 rum ISO14001



**Mercure Hotel München Neuperlach Süd**

253 rum Planet 21



►► Tyskland, forts.



**F**  
 Leonardo Royal Hotel Frankfurt  
 449 rum



**O**  
 Hotel Berlin, Berlin  
 701 rum Green Key Safe Guard ISO14001



**F**  
 NH Collection Hamburg City  
 129 rum



**F**  
 Leonardo Hotel Hannover Airport  
 214 rum



**O**  
 Radisson Blu Hotel, Bremen  
 235 rum Green Key Safe Guard BREEM



**F**  
 Radisson Blu Hotel, Cologne  
 393 rum Green Key

**F** Fastighetsförvaltning  
**O** Operatörsverksamhet

# Storbritannien



## Efterfrågan

- Internationell
- Regional
- Inhemsk

## Andel av Pandox

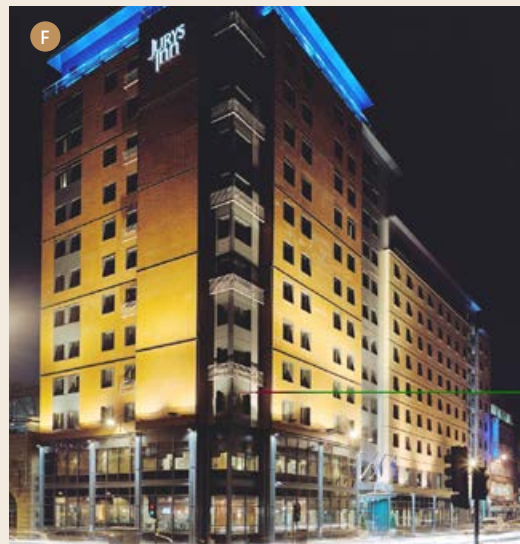
- 13% 22 hotell
- 15% 5 432 rum
- 17% av marknadsvärdet

- F Fastighetsförvaltning
- O Operatörsverksamhet



F

**The Midland Hotel Manchester**  
312 rum Green Tourism Gold



F

**Jurys Inn Glasgow**  
321 rum



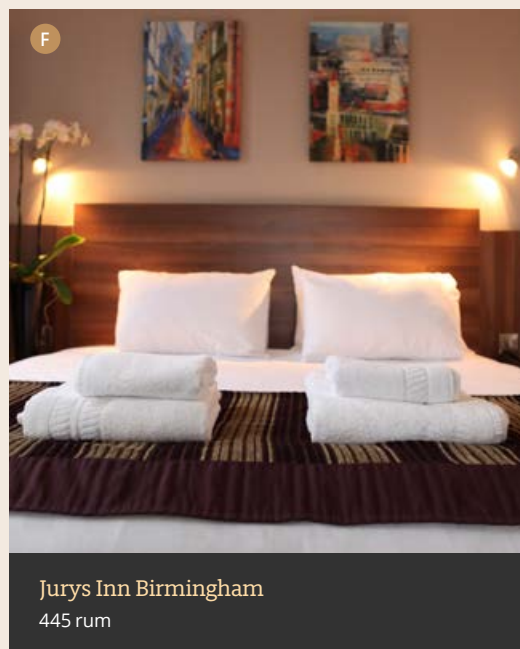
O

**Hilton Garden Inn London Heathrow Airport**  
364 rum BREAM



F

**Jurys Inn Sheffield**  
259 rum



F

**Jurys Inn Birmingham**  
445 rum



F

**Aparthotel Adagio Edinburgh Royal Mile**  
146 rum

## Irland



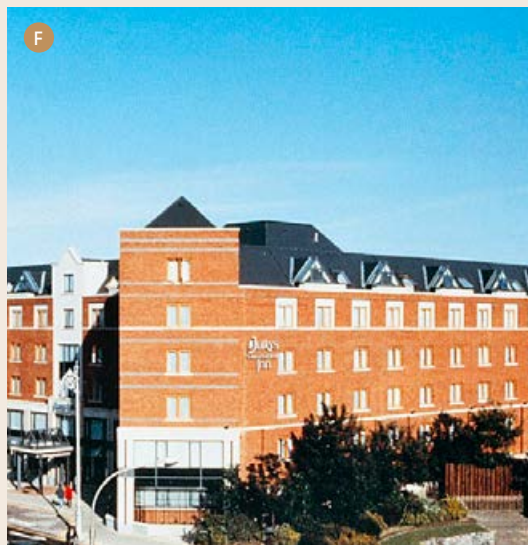
## Efterfrågan

- Internationell
- Regional
- Inhemsk

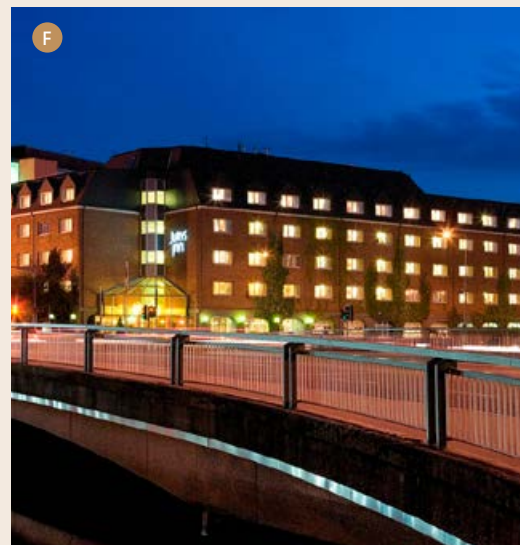
## Andel av Pandex

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

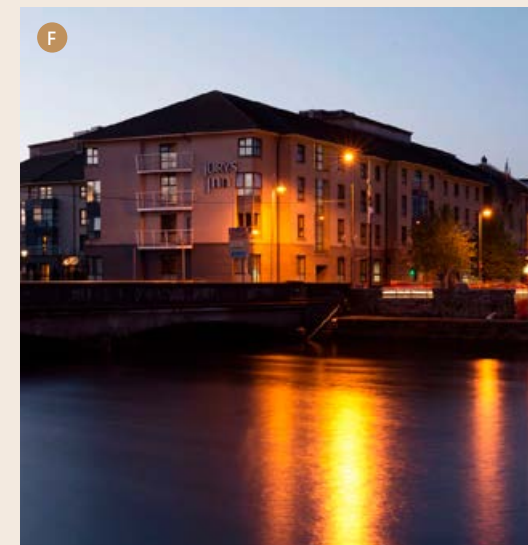
- F Fastighetsförvaltning
- O Operatörsverksamhet



Jurys Inn Dublin Christchurch  
182 rum



Jurys Inn Cork  
133 rum



Jurys Inn Galway  
130 rum



Jurys Inn Dublin Christchurch



Jurys Inn Cork

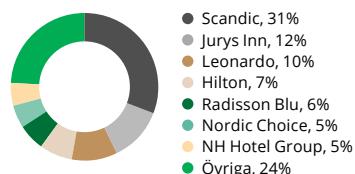
## Fastighetsportfölj

Vid utgången av 2021 bestod Pandex fastighetsportfölj av 157 (156) hotellfastigheter med 35 372 (35 060) hotellrum i 15 (15) länder.

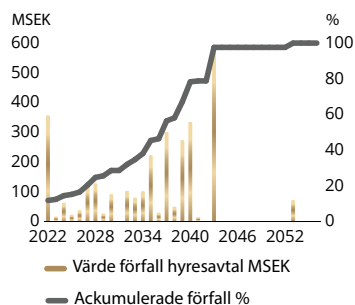
Norden utgjorde cirka 41 (41) procent av fastighetsportföljen mätt i marknadsvärde. 137 av hotellfastigheterna hyrs ut till externa parter, vilket innebär att cirka 83 procent av fastighetsportföljens marknadsvärde täcks av externa långsiktiga hyreskontrakt. De återstående 20 hotellfastigheterna ägs och drivs av Pandex.

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

Rum per operatör/varumärke,  
31 december 2021



Hyresavtalens förfalloprofil,  
31 december 2021



PORTFÖLJÖVERSIKT PER SEGMENT OCH LAND 31 DECEMBER 2021

Fastighetsförvaltning	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
	Hotell	Rum	Per land	% av totalt	Per rum
Sverige (SE)	42	8 953	14 796	24	1,7
Tyskland (GE)	32	6 560	11 353	18	1,7
Storbritannien (GB)	20	4 821	9 976	16	2,1
Finland (FI)	13	2 922	3 954	6	1,4
Norge (NO)	14	2 573	3 309	5	1,3
Danmark (DK)	7	1 642	3 153	5	1,9
Österrike (AT)	2	639	1 461	2	2,3
Belgien (BE)	2	519	912	1	1,8
Irland (IE)	3	445	1 379	2	3,1
Schweiz (CH)	1	206	775	1	3,8
Nederländerna (NL)	1	189	1 146	2	6,1
<b>Summa Fastighetsförvaltning</b>	<b>137</b>	<b>29 469</b>	<b>52 215</b>	<b>83</b>	<b>1,8</b>
<b>Operatörsverksamhet</b>					
Belgien (BE)	7	1 955	3 587	6	1,8
Tyskland (GE)	6	1 806	3 981	6	2,2
Kanada (CA)	2	952	1 262	2	1,3
Storbritannien (GB)	2	611	815	1	1,3
Nederländerna (NL)	1	216	362	1	1,7
Danmark (DK)	1	203	350	1	1,7
Finland (FI)	1	160	24	0	0,2
<b>Summa Operatörsverksamhet</b>	<b>20</b>	<b>5 903</b>	<b>10 380</b>	<b>17</b>	<b>1,8</b>
<b>Summa totalt</b>	<b>157</b>	<b>35 372</b>	<b>62 596</b>	<b>100</b>	<b>1,8</b>

PORTFÖLJÖVERSIKT PER VARUMÄRKE 31 DECEMBER 2021

Varumärke	Antal			Länder
	Hotell	Rum	% av totalt	
Scandic	50	11 024	31	SE, NO, FI, DK
Jurys Inn	20	4 410	12	GB, IE
Leonardo	18	3 547	10	GE
Hilton	8	2 652	7	SE, FI, GB, BE, CA
Radisson Blu	8	2 033	6	CH, GE, GB, NO, SE
Nordic Choice Hotels	11	1 887	5	SE, NO
NH	7	1 681	5	AT, BE, GE
Dorint	5	1 085	3	GE
Mercure	4	760	2	GE
Elite Hotels	2	492	1	SE
Holiday Inn	2	469	1	BE, GE
Novotel	2	421	1	GE, NL
InterContinental	1	357	1	CA
Indigo	1	284	1	BE
Crowne Plaza	1	262	1	BE
Pullman	1	252	1	GE
Meininger	1	228	1	DK
Motel One	1	200	1	DK
Adagio	1	146	0	GB
Best Western	1	103	0	SE
Öberoende varumärken	12	3 079	9	SE, FI, BE, GE, NL, GB
<b>Totalt</b>	<b>157</b>	<b>35 372</b>	<b>100</b>	<b>15<sup>1)</sup></b>

<sup>1)</sup> Inräknat delmarknaderna England, Skottland, Wales och Nordirland.

## Värdeförändring fastigheter

Vid utgången av 2021 hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 62 596 (59 542) MSEK, varav 52 215 (50 181) MSEK för förvaltningsfastigheter och 10 380 (9 361) MSEK för rörelsefastigheter. I augusti omklassificerades Maritim Hotel Nürnberg till Operatörsverksamhet. Den 1 oktober omklassificerades Motel One Copenhagen (tidigare h27) till Fastighetsförvaltning. Marknadsvärdet för rörelsefastigheter redovisas endast i informationssyfte och ingår i EPRA NRV. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Vid utgången av perioden hade rörelsefastigheter ett redovisat värde på 8 015 (7 363) MSEK.

Vid utgången av 2021 uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet för förvaltningsfastigheter till 5,44 (5,44) procent och för rörelsefastigheter till 6,38 (6,37) procent.

📖 Läs mer om Pandox värdering av hotellfastigheter på sidan 143–146 samt sida 148.

### ÅTERHÄMTNING PÅ TRANSAKTIONSMARKNADEN 2021

Volymen på den globala hotelltransaktionsmarknaden ökade med cirka 131 procent under 2021, trots osäkerhet och flera nya virusvarianter under året.

#### Trender på hotellmarknaden 2022:

- Hotellinvesteringar kommer fortsatt att fokusera på fritids- och resortdestinationer
- Efterdyningar från covid-19-pandemin hotar rörelsemarginalerna och kan bromsa RevPAR-tillväxten
- Hållbarhetsfokus kan leda till högre tillgångsvärden, minskade driftkostnader och ökad efterfrågan från konsumenterna
- Hotellisering av kommersiella fastigheter

### FORTSATT STARK ÅTERHÄMTNING VÄNTAS 2022

Den globala transaktionsmarknaden förväntas fortsätta öka med cirka 35–40 procent under 2022.

Källa: JLL Hotel Investment Outlook 2022.

#### VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari, 2021)	50 181
+ Förvärv <sup>1)</sup>	482
+ Investeringar i befintlig portfölj	563
– Avyttringar	–
+/- Omklassificeringar <sup>2)</sup>	-195
+ Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar i totalresultatet	–
+/- Värdeförändring orealiserad	-368
+/- Värdeförändring realiserad <sup>3)</sup>	-18
+/- Valutakursförändring	1 570
<b>Förvaltningsfastigheter, utgående balans (31 december, 2021)</b>	<b>52 215</b>

#### VÄRDEFÖRÄNDRING RÖRELSEFASTIGHETER (REDOVISAS ENDAST I INFORMATIONSSYFTE)

	MSEK
Rörelsefastigheter, ingående balans (1 januari, 2021)	9 361
+ Förvärv <sup>3)</sup>	–
+ Investeringar i befintlig portfölj	419
– Avyttringar	–
+/- Omklassificeringar <sup>2)</sup>	218
+/- Värdeförändring orealiserad	47
+/- Värdeförändring realiserad <sup>4)</sup>	-10
+/- Valutakursförändring	345
<b>Rörelsefastigheter, utgående balans (31 december, 2021)</b>	<b>10 380</b>

<sup>1)</sup> Förvärv av Aparthotel Adagio Edinburgh Royal Mile.

<sup>2)</sup> Omklassificering av hotellfastighet i Nürnberg från Fastighetsförvaltning till Operatörsverksamhet och av Motel One Copenhagen från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning. Skillnaden om -23 MSEK mellan Förvaltningsfastigheter och Rörelsefastigheter avser värdeförändring Motel One Copenhagen.

<sup>3)</sup> Nedskrivning utvecklingskostnader (-6 MSEK) och övrig utrangering (-12 MSEK).

<sup>4)</sup> Utrangering inventarier.

Pandox egna varumärken, 31 december 2021

The Hotel.  
BRUSSELS

Hotel Berlin, Berlin

Hotel Hubert  
Grand Place

HOTEL  
mayfair

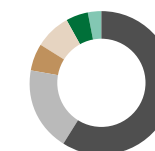
  
HOTELLI  
KORPILAMPI

## Fastighetsförteckning

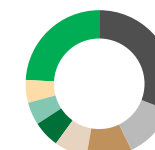
## Fastighetsförvaltning

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/ Miljöledningssystem	Avtals- form <sup>1)</sup>	Operatör/Varumärke	Kvm	Antal rum	Varumärke	Efter- frågan <sup>1)</sup>
SVERIGE									
Best Western Royal Star, Älvsjö	Stockholm	Mässområde	Green Key	OM	Privat/Best Western	4 900	103	Best Western	R
Clarion Hotel Grand Helsingborg	Helsingborg	Stadskärna	ISO14001	OM	Nordic Choice Hotels/Clarion Hotel	8 555	158	Nordic Choice Hotels	D
Clarion Hotel Grand Östersund	Östersund	Stadskärna	ISO14001	OM	Nordic Choice Hotels/Clarion Hotel	8 766	197	Nordic Choice Hotels	D
Elite Park Avenue, Göteborg	Göteborg	Stadskärna	Green Key	OM	Elite/Elite Hotels	21 998	325	Elite Hotels	R
Elite Stora Hotellet, Jönköping	Jönköping	Stadskärna	Green Key	OM	Elite/Elite Hotels	11 378	167	Elite Hotels	D
Hilton Stockholm Slussen	Stockholm	Stadskärna	LightStay, Green Key	O	Hilton/Hilton	18 416	289	Hilton	R
Mora Hotell & Spa	Mora	Stadskärna	Green Key	OM	Privat/Oberoende	9 161	140	Oberoende	D
Quality Hotel Ekoxen	Linköping	Stadskärna	ISO14001	OM	Nordic Choice Hotels/Quality Hotel	14 671	208	Nordic Choice Hotels	D
Quality Hotel Grand Borås	Borås	Stadskärna	ISO14001	OM	Nordic Choice Hotels/Quality Hotel	9 593	158	Nordic Choice Hotels	D
Quality Hotel Luleå	Luleå	Stadskärna	ISO14001	OM	Nordic Choice Hotels/Quality Hotel	12 166	220	Nordic Choice Hotels	D
Quality Hotel Park Södertälje	Södertälje	Stadskärna	ISO14001	O	Nordic Choice Hotels/Quality Hotel	10 292	207	Nordic Choice Hotels	D
Quality Hotel Winn Göteborg	Göteborg	Ringled	ISO14001	OM	Nordic Choice Hotels/Quality Hotel	5 800	121	Nordic Choice Hotels	R
Radisson Blu Hotel, Arlandia	Stockholm	Flygplats	Green Key	OM	Radisson Hospitality/Radisson Blu	15 260	342	Radisson Blu	R
Radisson Blu Hotel, Malmö	Malmö	Stadskärna	Green Key	OM	Radisson Hospitality/Radisson Blu	18 969	229	Radisson Blu	D
Scandic Alvik, Stockholm	Stockholm	Ringled	Svanen	OM	Scandic/Scandic	12 075	324	Scandic	R
Scandic Backadal, Göteborg	Göteborg	Ringled	Svanen	OM	Scandic/Scandic	9 397	236	Scandic	R
Scandic Crown, Göteborg	Göteborg	Stadskärna	Svanen	O	Scandic/Scandic	24 380	338	Scandic	R
Scandic Elmia, Jönköping	Jönköping	Mässområde	Svanen	OM	Scandic/Scandic	11 230	287	Scandic	D
Scandic Grand, Örebro	Örebro	Stadskärna	Svanen	O	Scandic/Scandic	12 900	224	Scandic	D
Scandic Hallandia, Halmstad	Halmstad	Stadskärna	Svanen	O	Scandic/Scandic	7 617	170	Scandic	D
Scandic Helsingborg Nord	Helsingborg	Ringled	Svanen	OM	Scandic/Scandic	9 399	240	Scandic	D
Scandic Järva Krog, Stockholm	Stockholm	Ringled	Svanen	O	Scandic/Scandic	11 300	215	Scandic	R
Scandic Kalmar Väst	Kalmar	Flygplats	Svanen	OM	Scandic/Scandic	5 485	150	Scandic	D
Scandic Kista	Stockholm	Stadskärna	Svanen	O	Scandic/Scandic	5 517	149	Scandic	R
Scandic Kramer, Malmö	Malmö	Stadskärna	Svanen	O	Scandic/Scandic	7 441	113	Scandic	D
Scandic Kungens Kurva, Stockholm	Stockholm	Ringled	Svanen	OM	Scandic/Scandic	11 581	260	Scandic	R
Scandic Linköping Väst	Linköping	Ringled	Svanen	OM	Scandic/Scandic	6 105	153	Scandic	D
Scandic Luleå	Luleå	Ringled	Svanen, BREEAM In Use	OM	Scandic/Scandic	11 313	273	Scandic	D
Scandic Malmen, Stockholm	Stockholm	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic/Scandic	15 130	332	Scandic	R
Scandic Mölndal, Göteborg	Göteborg	Stadskärna	Svanen	O	Scandic/Scandic	11 000	208	Scandic	R
Scandic Norrköping Nord	Norrköping	Ringled	Svanen	OM	Scandic/Scandic	6 768	151	Scandic	D
Scandic Park, Stockholm	Stockholm	Stadskärna	Svanen	O	Scandic/Scandic	12 290	203	Scandic	R
Scandic Plaza, Borås	Borås	Stadskärna	Svanen	O	Scandic/Scandic	10 592	204	Scandic	D
Scandic St Jörgen, Malmö	Malmö	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic/Scandic	24 401	288	Scandic	D
Scandic Segeväng, Malmö	Malmö	Ringled	Svanen	OM	Scandic/Scandic	6 284	169	Scandic	D
Scandic Skärholmen	Stockholm	Stadskärna	Svanen	O	Scandic/Scandic	7 400	208	Scandic	R
Scandic Star Sollentuna	Stockholm	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic/Scandic	18 573	270	Scandic	R
Scandic Sundsvall Nord	Sundsvall	Ringled	Svanen	OM	Scandic/Scandic	4 948	169	Scandic	D
Scandic Södertälje	Södertälje	Ringled	Svanen	OM	Scandic/Scandic	5 630	131	Scandic	D
Scandic Winn, Karlstad	Karlstad	Stadskärna	Svanen	O	Scandic/Scandic	10 580	199	Scandic	D
Scandic Örebro Väst	Örebro	Ringled	Svanen	OM	Scandic/Scandic	7 621	212	Scandic	D
Vildmarkshotellet, Kolmården	Norrköping	Resort	Svanen	OM	Privat/Oberoende	10 300	213	Oberoende	D

## Fakta Pandox totala portfölj

Rum per avtals-  
styp,  
31 december 2021

- Omsättningsbaserade hyresavtal med minimihyra, 59%
- Omsättningsbaserade hyresavtal, 19%
- Fast hyra, 6%
- Franchiseavtal (operatörsverksamhet), 8%
- Oberoende avtal (operatörsverksamhet), 5%
- Managementavtal (operatörsverksamhet), 3%

Rum per varumärke,  
31 december 2021

- Scandic, 31%
- Jurys Inn, 12%
- Leonardo, 10%
- Hilton, 7%
- Radisson Blu, 6%
- Nordic Choice, 5%
- NH Hotel Group, 5%
- Övriga, 24%

## Teckenförklaring

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

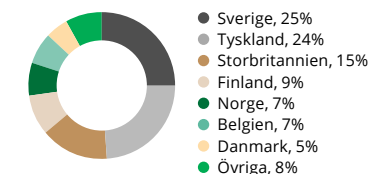
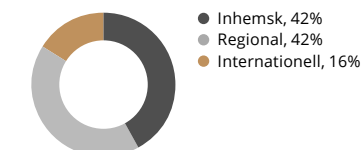
Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/ Miljöledningssystem	Avtals- form <sup>1)</sup>	Operatör/Varumärke	Kvm	Antal rum	Varumärke	Efter- frågan <sup>1)</sup>
<b>NORGE</b>									
Clarion Collection Hotel Arcticus	Harstad	Stadskärna	ISO14001	OM	Nordic Choice Hotels/Clarion Collection Hotel	5 034	112	Nordic Choice Hotels	D
Clarion Collection Hotel Bastion	Oslo	Stadskärna	ISO14001	O	Nordic Choice Hotels/Clarion Collection Hotel	4 688	99	Nordic Choice Hotels	R
Comfort Hotel Børsparken	Oslo	Stadskärna	ISO14001	OM	Nordic Choice Hotels/Comfort Hotel	9 736	248	Nordic Choice Hotels	R
Comfort Hotel Bergen	Bergen	Stadskärna	ISO14001	OM	Nordic Choice Hotels/Comfort Hotel	5 920	159	Nordic Choice Hotels	D
Scandic Alexandra, Molde	Molde	Stadskärna		O	Scandic/Scandic	18 356	165	Scandic	D
Radisson Blu Hotel, Bodø	Bodø	Stadskärna	Green Key	OM	Radisson Hospitality/Radisson Blu	15 546	191	Radisson Blu	D
Scandic Kokstad, Bergen	Bergen	Flygplats	Svanen	O	Scandic/Scandic	9 654	199	Scandic	D
Scandic Bodø	Bodø	Stadskärna	Svanen	O	Scandic/Scandic	8 750	136	Scandic	D
Scandic Hafjell	Øyer	Resort		O	Scandic/Scandic	9 540	210	Scandic	D
Scandic Lillehammer	Lillehammer	Stadskärna		O	Scandic/Scandic	18 000	303	Scandic	D
Scandic Ringsaker	Hamar	Ringled	Svanen	OM	Scandic/Scandic	9 250	176	Scandic	D
Scandic Solli, Oslo	Oslo	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic/Scandic	12 962	226	Scandic	R
Scandic Sörlandet, Kristiansand	Kristiansand	Resort	Svanen	O	Scandic/Scandic	9 940	210	Scandic	D
Scandic Valdres, Fagernes	Fagernes	Resort	Svanen	O	Scandic/Scandic	10 310	139	Scandic	D
<b>DANMARK</b>									
Urban House by Meininger Copenhagen	Köpenhamn	Stadskärna		OM	Meininger/Meininger	8 158	228	Meininger	R
Motel One Copenhagen	Köpenhamn	Stadskärna	Green Key, ISO 14001, ISO50001	OM	Motel One/Motel One	7 963	200	Motel One	R
Scandic Copenhagen	Köpenhamn	Stadskärna	Svanen	O	Scandic/Scandic	31 500	486	Scandic	R
Scandic Glostrup	Köpenhamn	Ringled	Svanen	O	Scandic/Scandic	5 767	120	Scandic	R
Scandic Hvidovre	Köpenhamn	Ringled	Svanen	O	Scandic/Scandic	9 005	207	Scandic	R
Scandic Kolding	Kolding	Ringled	Svanen	OM	Scandic/Scandic	10 472	186	Scandic	D
Scandic Sluseholmen	Köpenhamn	Ringled	Svanen	O	Scandic/Scandic	14 177	215	Scandic	R
<b>FINLAND</b>									
Skyline Airport Hotel	Vantaa	Flygplats	Ekokompassi	OM	Privat/Oberoende	9 717	215	Oberoende	R
Pilot Airport Hotel	Vantaa	Flygplats		O	Privat/Oberoende	3 570	109	Oberoende	R
Hilton Helsinki Kalastajatorppa	Helsingfors	Ringled		OM	Scandic/Hilton	26 171	238	Hilton	R
Hilton Helsinki Strand	Helsingfors	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic/Hilton	18 450	190	Hilton	R
Scandic Imatran Valtionhotelli	Imatra	Stadskärna		OM	Scandic/Scandic	12 234	137	Scandic	D
Scandic Esbo	Esbo	Ringled	Svanen	O	Scandic/Scandic	6 407	96	Scandic	D
Scandic Grand Marina, Helsingfors	Helsingfors	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic/Scandic	29 607	470	Scandic	R
Scandic Jyväskylä	Jyväskylä	Stadskärna		OM	Scandic/Scandic	8 952	150	Scandic	D
Scandic Kajanus	Kajaani	Mässområde	Svanen	O	Scandic/Scandic	13 405	181	Scandic	D
Scandic Kuopio	Kuopio	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic/Scandic	9 538	137	Scandic	D
Scandic Park, Helsingfors	Helsingfors	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic/Scandic	32 271	523	Scandic	R
Scandic Rosendahl, Tampere	Tammerfors	Resort	Svanen	O	Scandic/Scandic	18 348	213	Scandic	D
Scandic Tampere City	Tammerfors	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic/Scandic	19 012	263	Scandic	D

**Teckenförklaring**

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

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/ Miljöledningssystem	Avtals- form <sup>1)</sup>	Operatör/Varumärke	Kvm	Antal rum	Varumärke	Efter- frågan <sup>1)</sup>
<b>TYSKLAND</b>									
Dorint Hotel am Main Taunus Zentrum Frankfurt	Frankfurt	Ringled	Planet 21, Green Tourism	F	HR Group/Dorint	13 518	282	Dorint	R
Dorint Hotel an der Kongresshalle Augsburg	Augsburg	Stadskärna	Planet21	OM	HR Group/Dorint	9 300	184	Dorint	D
Dorint Hotel an den Westfalenhalle Dortmund	Dortmund	Mässområde	Planet 21	OM	HR Group/Dorint	14 000	221	Dorint	D
Dorint Hotel am Dom Erfurt	Erfurt	Stadskärna	Planet 21	OM	HR Group/Dorint	13 100	160	Dorint	D
Dorint Parkhotel Bad Neuenahr	Bad Neuenahr	Resort	Planet 21	F	HR Group/Dorint	22 496	238	Dorint	D
Mercure Hotel Frankfurt Airport	Frankfurt	Flygplats	Planet 21	F	HR Group/Mercure	5 325	150	Mercure	R
Mercure Hotel Frankfurt Eschborn Ost	Frankfurt	Stadskärna	Planet 21	F	HR Group/Mercure	10 000	224	Mercure	R
Mercure Hotel München Neuperlach	München	Stadskärna	Planet 21	F	HR Group/Mercure	12 172	253	Mercure	R
Pullman Hotel Stuttgart Fontana	Stuttgart	Stadskärna	Planet 21	F	HR Group/Pullman	13 666	252	Pullman	R
Mercure Hotel Schweinfurt Maininsel	Schweinfurt	Stadskärna	Planet 21	F	HR Group/Mercure	9 929	133	Mercure	D
Leonardo Hotel Aachen	Aachen	Stadskärna		OM	Fattal/Leonardo	5 320	99	Leonardo	D
Leonardo Hotel Düsseldorf Airport - Ratingen	Düsseldorf	Flygplats		OM	Fattal/Leonardo	9 900	199	Leonardo	R
Leonardo Hotel Düsseldorf City Center	Düsseldorf	Stadskärna		OM	Fattal/Leonardo	10 544	134	Leonardo	R
Leonardo Hotel Frankfurt City South	Frankfurt	Flygplats		OM	Fattal/Leonardo	15 800	295	Leonardo	R
Leonardo Hotel Hamburg City Nord	Hamburg	Stadskärna		OM	Fattal/Leonardo	9 237	182	Leonardo	R
Leonardo Hotel Hannover	Hannover	Stadskärna		OM	Fattal/Leonardo	10 350	178	Leonardo	D
Leonardo Hotel Hannover Airport	Hannover	Flygplats		OM	Fattal/Leonardo	11 777	214	Leonardo	D
Leonardo Hotel Heidelberg	Heidelberg	Stadskärna		OM	Fattal/Leonardo	9 484	169	Leonardo	D
Leonardo Hotel Heidelberg-Walldorf	Heidelberg	Stadskärna		OM	Fattal/Leonardo	7 966	161	Leonardo	D
Leonardo Hotel Karlsruhe	Karlsruhe	Stadskärna		OM	Fattal/Leonardo	8 857	147	Leonardo	D
Leonardo Hotel Köln-Bonn Airport	Köln	Flygplats		OM	Fattal/Leonardo	7 900	177	Leonardo	R
Leonardo Hotel Mannheim City Center	Mannheim	Stadskärna		OM	Fattal/Leonardo	10 300	148	Leonardo	D
Leonardo Hotel Mönchengladbach	Mönchengladbach	Stadskärna		OM	Fattal/Leonardo	6 018	128	Leonardo	D
Leonardo Royal Hotel Baden-Baden	Baden-Baden	Stadskärna		OM	Fattal/Leonardo	8 300	121	Leonardo	D
Leonardo Royal Hotel Düsseldorf Königsallee	Düsseldorf	Stadskärna		OM	Fattal/Leonardo	20 771	253	Leonardo	R
Leonardo Royal Hotel Frankfurt	Frankfurt	Stadskärna		OM	Fattal/Leonardo	24 000	449	Leonardo	R
Leonardo Royal Hotel Köln - Am Stadtwald	Köln	Stadskärna		OM	Fattal/Leonardo	9 500	150	Leonardo	R
Leonardo Hotel Wolfsburg City Center	Wolfsburg	Stadskärna		OM	Fattal/Leonardo	19 275	343	Leonardo	D
NH Collection Hamburg	Hamburg	Stadskärna		F	NH/NH Collection	11 611	129	NH	R
NH Frankfurt Airport	Frankfurt	Flygplats		OM	NH/NH	14 564	158	NH	R
NH München Airport	München	Flygplats	ISO14001	OM	NH/NH	7 148	236	NH	R
Radisson Blu Hotel, Cologne	Köln	Mässområde	Green Key	OM	Radisson Hospitality/Radisson Blu	29 600	393	Radisson Blu	R

## Fakta Pandox totala portfölj

Rum per land,  
31 december 2021Rum per efterfrågetyp,  
31 december 2021

## Teckenförklaring

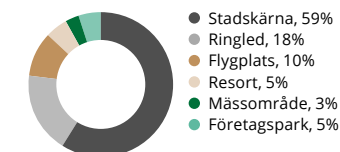
<b>O</b>	Omsättningsbaserad
<b>OM</b>	Omsättningsbaserad med garantihyra
<b>OR</b>	Omsättnings- och resultatbaserad
<b>R</b>	Resultatbaserad
<b>F</b>	Fast
<b>IO</b>	Internationellt resultatbaserad
<b>M</b>	Managementavtal
<b>FR</b>	Franchiseavtal
<b>AM</b>	Asset management-avtal
<b>D</b>	Domestic (Inhemsk)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



Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/ Miljöledningssystem	Avtals- form <sup>1)</sup>	Operatör/Varumärke	Kvm	Antal rum	Varumärke	Efter- frågan <sup>1)</sup>
<b>STORBRITANNIEN</b>									
<b>England</b>									
Hilton London Heathrow Airport	London	Flygplats	ISO50001, LightStay	O	Hilton/Hilton	25 090	398	Hilton	I
Jurys Inn Birmingham	Birmingham	Stadskärna		OM	Fattal/Jurys Inn	27 455	445	Jurys Inn	R
Jurys Inn Bradford	Bradford	Stadskärna		OM	Fattal/Jurys Inn	6 092	198	Jurys Inn	D
Jurys Inn Brighton Waterfront	Brighton	Stadskärna		OM	Fattal/Jurys Inn	11 866	210	Jurys Inn	R
Jurys Inn Cheltenham	Cheltenham	Stadskärna		OM	Fattal/Jurys Inn	6 416	122	Jurys Inn	D
Jurys Inn East Midlands Airport	East Midlands	Flygplats		OM	Fattal/Jurys Inn	7 869	164	Jurys Inn	D
Jurys Inn Hinckley Island	Hinckley	Ringled		OM	Fattal/Jurys Inn	28 290	362	Jurys Inn	D
Jurys Inn Leeds	Leeds	Stadskärna		OM	Fattal/Jurys Inn	13 615	248	Jurys Inn	D
Jurys Inn London Croydon	London	Stadskärna		OM	Fattal/Jurys Inn	12 749	240	Jurys Inn	I
Jurys Inn Manchester	Manchester	Stadskärna		OM	Fattal/Jurys Inn	10 160	265	Jurys Inn	R
Jurys Inn Middlesbrough	Middlesbrough	Stadskärna		OM	Fattal/Jurys Inn	8 625	132	Jurys Inn	D
Jurys Inn Oxford	Oxford	Ringled		OM	Fattal/Jurys Inn	16 755	240	Jurys Inn	R
Jurys Inn Sheffield	Sheffield	Stadskärna		OM	Fattal/Jurys Inn	11 600	259	Jurys Inn	D
Jurys Inn Swindon	Swindon	Stadskärna		OM	Fattal/Jurys Inn	9 589	229	Jurys Inn	D
The Midland Hotel Manchester	Manchester	Stadskärna		OM	Fattal/Oberoende	34 500	312	Oberoende	R
<b>Nordirland</b>									
Jurys Inn Belfast	Belfast	Stadskärna		OM	Fattal/Jurys Inn	13 023	270	Jurys Inn	D
<b>Skottland</b>									
Jurys Inn Glasgow	Glasgow	Stadskärna		OM	Fattal/Jurys Inn	14 645	321	Jurys Inn	R
Jurys Inn Inverness	Inverness	Stadskärna		OM	Fattal/Jurys Inn	4 993	118	Jurys Inn	D
Aparthotel Adagio Edinburgh Royal Mile	Edinburgh	Stadskärna		OM	Adagio/Adagio	8 720	146	Adagio	R
<b>Wales</b>									
Jurys Inn Cardiff	Cardiff	Stadskärna		OM	Fattal/Jurys Inn	10 400	142	Jurys Inn	D
<b>IRLAND</b>									
Jurys Inn Cork	Cork	Stadskärna		OM	Fattal/Jurys Inn	4 708	133	Jurys Inn	D
Jurys Inn Dublin Christchurch	Dublin	Stadskärna		OM	Fattal/Jurys Inn	6 475	182	Jurys Inn	I
Jurys Inn Galway	Galway	Stadskärna		OM	Fattal/Jurys Inn	5 107	130	Jurys Inn	R
<b>ÖVRIGA</b>									
<b>Belgien</b>									
nhow Brussels Bloom	Bryssel	Stadskärna	Green Key	OM	NH/NH	26 963	305	NH	I
NH Brussels EU Berlaymont	Bryssel	Stadskärna	Green Key	OM	NH/NH	10 827	214	NH	I
<b>Nederländerna</b>									
Park Centraal Amsterdam	Amsterdam	Stadskärna		OM	Grand City Hotels/Oberoende	10 811	189	Oberoende	I
<b>Schweiz</b>									
Radisson Blu Hotel, Basel	Basel	Stadskärna	Green Key	OM	Radisson Hospitality/Radisson Blu	19 493	206	Radisson Blu	R
<b>Österrike</b>									
NH Collection Salzburg City	Salzburg	Stadskärna		OM	NH/NH	7 301	140	NH	R
NH Vienna Airport	Wien	Flygplats	ISO14001	OM	NH/NH	22 208	499	NH	I

## Fakta Pandox totala portfölj

Rum per läge,  
31 december 2021



## Teckenförklaring

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

## Operatörsverksamhet

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/ Miljöledningssystem	Avtals- form <sup>1)</sup>	Operatör/Varumärke	Kvm	Antal rum	Varumärke	Efter- frågan <sup>1)</sup>
<b>BELGIEN</b>									
Crowne Plaza Antwerpen	Antwerpen	Ringled	IHG Green Engage, Safe Guard, Green Key, BREEAM-certifiering pågår	FR	Pandox/Crowne Plaza	18 340	262	Crowne Plaza	D
DoubleTree by Hilton Brussels City	Bryssel	Stadskärna	Green Key, Safe Guard	FR	Pandox/Hilton	28 095	354	Hilton	I
Hilton Grand Place Brussels	Bryssel	Stadskärna	Green Key, ISO14001, ISO50001, ISO 9001, BREEAM-certifiering pågår	FR	Pandox/Hilton	22 186	224	Hilton	I
Holiday Inn Brussels Airport	Bryssel	Flygplats	Green Key, BREEAM-certifiering pågår	FR	Pandox/Holiday Inn	21 072	310	Holiday Inn	I
Hotel Hubert Brussels	Bryssel	Stadskärna	Green Key, BREEAM In Use Very Good	IO	Pandox/Oberoende	4 650	100	Oberoende	I
Hotel Indigo Brussels - City	Bryssel	Stadskärna	Green Key, Safe Guard, BREEAM In Use Very Good	FR	Pandox/Indigo	13 850	284	Indigo	I
The Hotel Brussels	Bryssel	Stadskärna	Green Key, Safe Guard, BREEAM-certifiering pågår	IO	Pandox/Oberoende	35 612	421	Oberoende	I
<b>FINLAND</b>									
Hotel Korpilampi, Esbo	Esbo	Resort	Green Key, BREEAM-certifiering pågår	IO	Pandox/Oberoende	12 918	160	Oberoende	D
<b>DANMARK</b>									
Hotel Mayfair	Köpenhamn	Stadskärna	Green Key	IO	Pandox/Oberoende	7 465	203	Oberoende	R
<b>KANADA</b>									
DoubleTree by Hilton Montreal	Montreal	Stadskärna	Green Key, Safe Guard	FR	Pandox/Hilton	44 148	595	Hilton	I
InterContinental Montreal	Montreal	Stadskärna	Green Key, Safe Guard	M	IHG/InterContinental	25 524	357	InterContinental	I
<b>NEDERLÄNDERNA</b>									
Novotel den Haag World Forum	Haag	Mässområde	Planet 21	M	Grape/Novotel	10 500	216	Novotel	R
<b>STORBRITANNIEN</b>									
<b>England</b>									
Hilton Garden Inn London Heathrow Airport	London	Flygplats	LightStay, BREEAM In Use Very Good	FR	Pandox/Hilton	14 733	364	Hilton	I
<b>Skottland</b>									
Radisson Blu Hotel, Glasgow	Glasgow	City	Green Tourism Silver, BREEAM-certifiering pågår	M	Radisson Hospitality/Radisson Blu	20 261	247	Radisson Blu	R
<b>TYSKLAND</b>									
Holiday Inn Lübeck	Lübeck	Ringled	IHG Green Engage, Safe Guard, BREEAM-certifiering pågår	FR	Pandox/Holiday Inn	7 022	159	Holiday Inn	D
Hotel Berlin, Berlin	Berlin	Stadskärna	Green Key, ISO 14001, Safe Guard, BREEAM-certifiering pågår	IO	Pandox/Oberoende	42 610	701	Oberoende	I
Novotel Hannover	Hannover	Stadskärna	Safe Guard	M	Grape/Novotel	13 048	205	Novotel	D
Radisson Blu Hotel, Bremen	Bremen	Stadskärna	Green Key, BREEAM In Use Very Good, Safe Guard	FR	Pandox/Radisson Blu	21 000	235	Radisson Blu	D
Radisson Blu Hotel, Dortmund	Dortmund	Mässområde	Green Key, BREEAM In Use Very Good, Safe Guard	FR	Pandox/Radisson Blu	9 100	190	Radisson Blu	D
Hotellfastighet i Nürnberg	Nürnberg	Stadskärna	Fair Pflichtet, ISO14040	-	Pandox/Oberoende	14 795	316	-	D

## Externa förvaltningsavtal

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/ Miljöledningssystem	Avtals- form <sup>1)</sup>	Operatör/Varumärke	Kvm	Antal rum	Varumärke	Efter- frågan <sup>1)</sup>
<b>BAHAMAS</b>									
Pelican Bay, Grand Bahama Island*	Lucaya	Resort		AM	Sundt AS/Oberoende	NM	186	Oberoende	

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

## Teckenförklaring

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

# 5

Finansiellt



# Innehåll

RISKER OCH RISKHANTERING	108
CFO-ORD	115
FINANSIELL LÄSANVISNING	116

## Koncernens rapporter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	117
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN	124
KOMMENTARER KONCERNENS TOTALRESULTAT	125
RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN	126
KOMMENTARER KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING	127
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN	128
RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN	129
KOMMENTARER RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN	129

## Moderbolagets rapporter

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET	130
KOMMENTARER MODERBOLAGETS RÅKNINGAR	130
BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET	131
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET	132
RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR MODERBOLAGET	133

Den formella årsredovisningen som granskats av bolagets revisorer återfinns på sidorna 117–168.

## Noter

Belopp i MSEK om inget annat anges

<b>A. ALTERNATIVA NYCKELTAL</b>		
A1. EBITDA		134
CASH EARNINGS		134
EPRA NRV		135
BELÄNINGSGRAD		134
ÖVRIGA ALTERNATIVA NYCKELTAL		134
SUBSTANSVÄRDE		136
<b>B. ALLMÄN INFORMATION OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSPRINCIPER</b>		
B1. ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSPRINCIPER		137
B2. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN		138
B3. NÄRSTÄENDETRANSAKTIONER		138
<b>C. INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>		
C1. RÖRELSESEGMENT		139
C2. INTÄKTER		141
C3. CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER		142
C4. KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING		142
C5. KOSTNADER OPERATÖRSVERKSAMHET		142
C6. RÖRELSENS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG		142
C7. LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER		143
<b>D. SKATT</b>		
D1. SKATT		146
<b>E. TILLGÅNGAR</b>		
E1. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER		148
E2. INVENTARIER /INREDNING		152
E3. RÖRELSEFASTIGHETER		153
E4. KUNDFORDRINGAR SAMT UPPSKJUTNA HYROR HÄNFÖRLIGA TILL TEMPORÄRA BETALNINGSVILLKOR		154
E5. ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR		154
E6. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		154

<b>F. OPERATIVA SKULDER</b>		
F1. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		155
F2. AVSÄTTNINGAR		155
F3. STÄLLDA SÄKERHETER, ANSVARSFÖRBINDELSER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE		155
<b>G. FINANSIERING, KAPITALSTRUKTUR OCH EGET KAPITAL</b>		
G1. FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		156
G2. FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING		157
G3. FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER, KATEGORIINDELNING, VERKLIGT VÄRDE OCH KVITTNING		161
G4. EGET KAPITAL		163
G5. NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNG OCH LEASINGSKULD		164
<b>H. KONCERNSTRUKTUR</b>		
H1. ANDELAR I DOTTERFÖRETAG		165
<b>I. KASSAFLÖDESANALYS</b>		
I1. SPECIFIKATION ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN		166
<b>J. MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR</b>		
J1. MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER		167
J2. KORT- OCH LÅNGFRISTIGA SKULDER MODERBOLAGET		167
J3. VINSTDISPOSITION		167
ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE		168
REVISIONSBERÄTTELSE		169
FLERÅRSÖVERSIKT		174
KVARTALSDATA		176
FINANSIELLA DEFINITIONER		177
ÖVRIGA DEFINITIONER OCH BEGREPP		178

## Ett genomtänkt riskarbete som skapar handlingsfrihet

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



1

## Pandox riskarbete

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

Pandox har under året, med hänsyn taget till de extraordinära omständigheter som covid-19 fortsatt medfört, i den löpande verksamheten arbetat aktivt med hantering av risker framförallt hänförliga till fastighetsvärdering, hyresgästernas finansiella status, refinansiering av krediter och uppfyllande av villkor i krediter i affärsledning, treasury och styrelse genom bland annat revisions- och finansutskott. Riskerna har också analyserats, värderats och hanterats inom ramen för företagets strategiarbete.

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 realiserar. 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. Covid-19-pandemin och restriktioner som på olika sätt begränsar möjligheterna att bedriva hotellverksamhet är en fortsatt stor risk.

### FINANSIELLA EFFEKTER AV FÖRÄNDRINGAR I VISSA NYCKELPARAMETRAR PER 31 DECEMBER 2021 <sup>3)</sup>:

Förvaltningsfastigheter, påverkan verkligt värde	Förändring	Värdeeffekt, MSEK
Direktavkastningskrav 2 5	+/-0,50pp	-4 395 /+5 284
Valutakursförändring 2 5	+/-1%	+/-374
Driftnetto <sup>1)</sup> 2 4 5 6	+/- 1%	+/- 395 (535)
Förvaltningsfastigheter, intäktseffekt <sup>1)</sup>	Förändring	Intäktseffekt, MSEK
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris) 2 4 5	+/-1%	+/-5 (26)
Rörelsefastigheter, intäktseffekt <sup>1)</sup>	Förändring	Intäktseffekt, MSEK
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris) 2 4 5	+/-1%	+/-7 (22)
Finansiell känslighetsanalys, resultatseffekt	Förändring	Resultateffekt före värdeförändringar, MSEK
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, med derivat <sup>2)</sup> 2 5	+/-1%	+6/-171
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, utan derivat <sup>2)</sup> 2 5	+/-1%	-215/+31
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor 2 5	+/-1%	-/+988

<sup>1)</sup> Värdet avser nivå utgång 2021 baserat på 32 fullt rörliga avtal och 16 avtal (av totalt 96) med rörlig hyra utöver miniminivå. I hyresavtal med miniminivå genereras rörlig hyra endast när ackumulerad hyra överstiger miniminivån. Värdet inom parentes avser 2019, som var opåverkat av covid-19-pandemin och är en approximation för ett normalt verksamhetsår.

<sup>2)</sup> Resultateffekten blir asymmetrisk på grund av begränsade möjligheter för Pandox att fullt ut tillgodoräkna sig negativa marknadsräntor.

<sup>3)</sup> Effekterna beskrivs utförligt i respektive not.

### Finansiell känslighetsanalys

I känslighetsanalysen ovan 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 för närvarande framförallt förändrade direktavkastningskrav som har störst påverkan. Vid sjunkande marknadsvärden på hotellfastigheterna kommer Pandox resultat- och balansräkning att påverkas negativt.

### Reflektioner från två år med covid-19

De senaste två åren har varit unika ur ett riskperspektiv. Pandox strategi, affärsmodell, organisation, medarbetare samt resultat- och balansräkning har testats på djupet. Det speciella med covid-19-pandemin är de många myndighetsrestriktionerna som begränsat möjligheterna att bedriva hotellverksamhet på många marknader samtidigt, vilket lett till en dramatiskt minskad efterfrågan. I takt med att vaccinationsprogram framgångsrikt implementerats och smittspridningen utvecklats olika mellan länder har en viss positiv effekt av Pandox geografiska diversifiering noterats. Pandox exponering mot framförallt inhemsk efterfrågan har också varit positiv.

Även om kapitalmarknaden är öppen är finansiellt pressade operatörer, som kanske inte klarar av att betala sina hyror, fortsatt den svagaste länken i riskkedjan. Det har i sin tur en koppling till de (diskonterade) kassaflöden som utgör värdet på Pandox hotellfastigheter och som i sin tur väsentligen påverkar Pandox finansiella nyckeltal som räntetäcknings- och belåningsgrad samt i förlängningen också Pandox refinansieringsrisk. Pandox har under pandemin, som en konsekvens av överenskommelser och lagkrav, anpassat sina hyresbetalningsvillkor för att stödja hyresgästerna. Det har gett upphov till uppskjutna hyresfordringar i balansräkningen vilka säkerställs av olika former av säkerheter.

Pandox finansiella skydd utgörs framförallt av kontrakterade minimihyror och fasta hyror som täcker Pandox samtliga kostnader och säkerställer en tillfredsställande räntetäckningsgrad på koncernnivå. Pandox har dessutom en stark finansiell ställning med likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter om 3 576 MSEK per 31 december 2021. Därtill erbjuder Pandox förmåga att kunna ta över driften i hotellfastigheter som företaget äger ett betydande operativt och finansiellt skydd. Driftövertaganden i större skala kan dock belasta resultatet på kort sikt.

## PANDOX RISKER OCH FÖRETAGETS HANTERING AV DESSA BESKRIVS NÄRMARE NEDAN.

Risk	Beskrivning	Riskhantering
<b>1. OMVÄRLDSRISKER</b>		
Konjunktnerdgång	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"> <li>Portföljen består av många stora hotellfastigheter med god spridning över geografi, läge, varumärke, driftsmodell och typ av efterfrågan (internationell, inhemsk och regional)</li> <li>Hotellfastigheterna är övervägande fullservicehotell i det övre mellanklassesegmentet som historiskt uppvisat en högre stabilitet i intjäning än till exempel högrissegmentet</li> </ul>
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"> <li>Pandox arbetar med ett 30-tal olika hotelloperatörer och hotellvarumärken. Det ger företaget en unik position när det gäller information och kunskap om marknadsförändringar samt bidrar till en affärsmässig riskspridning</li> <li>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</li> <li>Långa hyresavtal med externa hotelloperatörer som innehåller bestämmelser som föreskriver en kontrakterad minimihyra och generella avdrag för kommissioner tillåts i regel inte</li> </ul>
Geopolitiska händelser	Säkerhetspolitiska och geopolitiska händelser kan få betydande effekter på resmönster och efterfrågan i hotellmarknaden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>En genomarbetad strategi och affärsplan finns för varje enskild hotellfastighet och geografiskt område.</li> <li>Förmågan att löpande följa upp de ekonomiska förutsättningarna för varje enskild hotellfastighet skapar beredskap till snabba affärsbeslut när så krävs</li> </ul>
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"> <li>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</li> </ul>
Pandemier	Global spridning av smittsam sjukdom som leder till extraordinära samhällsåtgärder i många länder samtidigt, till exempel reserestriktioner, publik- och mötesbegränsningar och inskränkningar i möjligheterna att bedriva hotellverksamhet.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geografiskt diversifierad hotellfastighetsportfölj</li> <li>Exponering mot i huvudsak inhemsk efterfrågan</li> <li>Betydande andel hyresavtal med kontrakterad minimihyra och fast hyra</li> </ul>
Terrordåd	Disruptiva händelser som dels påverkar Pandoxägda hotellfastigheter och hotell direkt, dels påverkar Pandoxägda hotellfastigheter och hotell indirekt genom väsentlig påverkan på samhällskritisk infrastruktur.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Löpande säkerhetsarbete</li> <li>Krisplaner</li> <li>Försäkringsskydd</li> <li>Geografisk diversifiering</li> </ul>
<b>2. STRATEGISKA RISKER</b>		
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"> <li>Pandox långsiktiga fokus på tillgångsslaget hotellfastigheter har skapat omfattande specialistkompetens</li> <li>Aktiv styrelse och aktiva huvudägare, erfaren ledning och goda beslutsunderlag</li> <li>Pandox har en genomarbetad strategi där land, stad, hotelltyp, varumärke, avtalsform, driftsform samt avkastningskrav kontinuerligt och konsekvent utvärderas</li> <li>Väl beprövade due diligence-processer med stöd av interna och externa specialister minskar risken för felaktiga förvärv</li> <li>Pandox arbetsmetodik (Pandoxmetoden) ökar kassaflödet och begränsar risken för respektive hotell</li> </ul>
Stora investeringar i befintlig portfölj	Det finns en risk att kostnader för investeringar kan bli högre än förväntat och avkastningen därmed lägre än förväntat på grund av felkalkyler, oprofessionell upphandling och ineffektivt projektgenomförande.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Omfattande specialistkompetens när det gäller att identifiera, värdera och genomföra investeringar i befintlig hotellfastighetsportfölj</li> <li>Långsiktig investeringshandläggning avseende åtgärder i fastighetsbeståndet</li> <li>Månadsgenomgång av samtliga investeringsprojekt</li> <li>Uppföljning och efterkalkyler av genomförda investeringsprojekt</li> </ul>
Påverkan av digitalisering	Digitalisering är en avgörande förändringsfaktor i samhället och förändrar människors beteenden. Detta påverkar både Pandox organisation och arbetssätt samt öppnar möjligheter för nya aktörer med andra affärsmodeller att etablera sig.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pandox arbetar aktivt på operativ nivå med kunskapsinhämtning i strategiska digitaliseringsfrågor</li> <li>Arbete med riktade insatser pågår inom olika delar av företaget och Pandox ser kontinuerligt över arbetssätt och processer för att öka den digitala mognadsgraden</li> </ul>

Risk	Beskrivning	Riskhantering
<b>2. STRATEGISKA RISKER, forts.</b>		
Större omförhandlingar av hyresavtal	Risken för ofördelaktiga förändringar i hyresnivåer och/eller ansvarsfördelning vid investeringar och/eller driftsövertaganden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attraktiva hotellprodukter och nära dialog med hyresgäster</li> <li>• Intern projektgrupp med stark kompetens och tydligt mandat</li> </ul>
Koncentration till få hyresgäster	Ett högt beroende av ett fåtal hyresgäster kan öka den operationella och finansiella risken.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkurrenskraftiga och operativt starka hyresgäster</li> <li>• Tydlig ansvarsfördelning och riskdelning i hyresavtal</li> <li>• Olika former av garantier som säkerhet för hyresbetalningar</li> </ul>
<b>3. OPERATIVA RISKER</b>		
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"> <li>• Plan för långsiktig kompetensförsörjning</li> <li>• God kännedom om externa personer i ledande befattningar för rekrytering</li> <li>• Starkt externt nätverk med stödjande specialistkompetenser</li> <li>• Ersättningskommitté som säkerställer konkurrenskraftiga ersättningsnivåer</li> <li>• Tydliga personliga incitament och långa avtalstider</li> <li>• Rutin och processbeskrivningar för viktiga funktioner för att minska personberoendet</li> </ul>
Medarbetarnas 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"> <li>• Som en del av det operativa HR-arbetet sker löpande prövning av rekryteringsbehov både centralt och lokalt</li> <li>• Starkt externt nätverk med stödjande specialistkompetenser</li> <li>• Attraktiv arbetsplats med stor personlig frihet i yrkesrollen och goda utvecklingsmöjligheter</li> </ul>
Hyresgästernas affär och finansiella status	Risken att hyresgäster underpresterar och/eller inte kan betala sin hyra.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Individuella affärsplaner för varje enskild hotellfastighet</li> <li>• Varje hyresgästs utfall följs upp månadsvis, vilket även gäller pågående investeringsprojekt</li> <li>• Olika garantier som under vissa omständigheter kan påkallas för att täcka obetalda hyror</li> </ul>
Integration av förvärv	Affärsmässiga, tekniska och redovisningsmässiga risker som uppstår inför, under och efter ett förvärv eller verksamhetsövertagande.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lång erfarenhet av integration av förvärv på många olika geografiska marknader</li> <li>• Tydlig projektorganisation och rollfördelning</li> <li>• Intern specialistkompetens inom fastighet, finans, skatt, värdering, juridik och kommunikation</li> <li>• Tydlig arbetsmetodik och process</li> <li>• Omfattande externt nätverk med specialistkompetens</li> </ul>
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"> <li>• Strategiskt och operativt arbete med att säkerställa varje hotells optimala position i respektive marknad</li> <li>• Starkt lokalt management och en effektiv organisation</li> <li>• Koncerngemensamt Revenue Management Center för distribution av hotellprodukterna</li> <li>• Moderna system för intäktsprognoser, bemanning och produktivitet</li> <li>• Löpande benchmarking och analys av varje hotells prestation i förhållande till sina närmaste konkurrenshotell</li> </ul>
IT-säkerhet	I takt med ökad digitalisering har risken för IT-incidenter som kan leda till förlust, manipulation eller låsning av data och system ökat.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Styrelsen antar årligen en IT-policy</li> <li>• Väl avgränsad systemmiljö med få användare på koncernnivå</li> <li>• Regelbunden riskanalys och fortlöpande underhåll av IT-säkerhet med stöd av extern expertis</li> </ul>
Skatterisker	Pandox kan komma att påverkas av förändringar i skattelagstiftning eller praxis. Pandox skattesituation kan försämrats om företagets tidigare eller nuvarande hantering och bedömning av skattefrågor ifrågasätts med framgång.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pandox har intern skatteexpertis och arbetar tillsammans med välrenommerade externa skatterådgivare vid förvärv, avyttringar och löpande utvärdering av förändringar i skattelagstiftningen och dess tolkning i respektive verksamhetsland</li> <li>• Planering av åtgärder på grund av föreslagna förändringar i skattelagstiftningen sker i ett tidigt skede</li> <li>• Vid eventuella förfrågningar från lokal skattemyndighet konsulteras välrenommerade externa skatterådgivare</li> <li>• Pandox har en skattepolicy antagen av styrelsen som bland annat uttryckligen fastställer att Pandox skall följa alla lagar och regler som gäller där concernens bolag är verksamma, att skattehanteringen skall vara etisk och affärsmässigt sund och grundas på försiktighet och genomlysning. Aggressiv eller avancerad skatteplanering ska inte förekomma</li> </ul>



Risk	Beskrivning	Riskhantering
<b>3. OPERATIVA RISKER, forts.</b>		
Twister	Twister kan uppstå på olika områden och kan leda till negativa ekonomiska konsekvenser och minskat förtroende.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Försiktig hållning generellt sett</li> <li>Starkt nätverk av rådgivare på varje enskild marknad och för varje typ av frågeställning</li> </ul>
Inflation	Brister och störningar i ekonomin som leder till kostnadsinflation i investeringar och/eller drift av hotellfastigheter och hotell.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planerade inköp i större volymer</li> <li>Möjlighet att kompensera för höjda insatspriser genom att höja priser på hotellrum och andra hotelltjänster i operatörsverksamhet</li> </ul>
<b>4. FINANSIELLA RISKER</b>		
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"> <li>För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framför allt ränteswappar</li> <li>Rörliga räntor är delvis utbytta genom ränteswappar vilket ger Pandox fasta räntor</li> <li>Pandox har en finanspolicy som reglerar riskmandat och som fastställs årligen av styrelsen</li> <li>Intern specialistkompetens inom treasury och risk</li> <li>Nära samarbete med extern finansiell expertis</li> </ul>
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"> <li>Pandox har tillgång till långsiktig finansiering</li> <li>Pandox finanspolicy fastställer miniminivåer avseende outnyttjat kreditutrymme, samt belåningsgrad</li> <li>Pandox har en likviditetsreserv för att säkerställa att företaget vid var tid kan uppfylla löpande betalningsförpliktelser</li> <li>Pandox har god tillgång till långfristiga kreditfaciliteter</li> <li>Pandox har en diversifierad portfölj med långgivare som består av 11 nordiska och internationella relationsbanker</li> <li>Pandox har inrättat ett särskilt finansutskott med medlemmar från Pandox styrelse och företagsledning för att hantera viktigare praktiska och strategiska frågor hänförliga till Pandox finansiering</li> </ul>
Villkors- och kovenantbrott i kreditavtal	Med hänsyn till det extraordinära läge som covid-19 innebär kan det inte uteslutas att en situation kan uppkomma där till exempel åtaganden och kovenanter i företagets kreditavtal inte efterlevs	<ul style="list-style-type: none"> <li>Löpande uppföljning och kontroll av kreditportföljen och dess villkor och kovenanter</li> <li>Proaktiv och nära dialog med långgivare om anpassning av villkor och kovenanter i befintliga kreditavtal</li> <li>Konkreta åtgärder som kan göras för att, vid behov, läka eventuella avsteg, är till exempel inbetalning av räntekostnad på spärrat bankkonto, ändrade kovenanter, kovenantfri period eller vissa återbetalningar</li> <li>Under 2021 har långgivare gett waivers i enskilda kreditavtal</li> </ul>
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"> <li>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 valutasäkras Pandox inte dessa flöden såvida det inte finns särskild anledning till det</li> <li>Eget kapital valutasäkras vid behov inför förvärv, investeringar och avyttringar för att undvika värdeförändringar i det egna kapitalet</li> <li>Pandox minskar sin valutaexponering vad gäller nettoinvesteringar i utländska koncernbolag genom att uppta lån i lokal valuta</li> </ul>
Attester och behörigheter	Behörigheter till beslut, attestordning och betalningsprocesser.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Av styrelsen fastställd attestordning</li> <li>Väl avgränsade behörigheter i interna system</li> <li>Särskild kontroll vid utbetalningar och beställningar över viss nivå enligt attestordning</li> </ul>
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"> <li>Pandox eftersträvar enhetliga rutiner och kontroller inom finansiell rapportering som är anpassade till och stödjer verksamheten över hela koncernen</li> <li>Manualer, instruktioner, tidsplaner och genomgångar med dotterbolagen i koncernen för att säkerställa konsekvent rapportering i tid</li> <li>Ett av styrelsen utsett revisionsutskott granskar koncernens finansiella rapportering och riskarbete</li> </ul>

Risk	Beskrivning	Riskhantering
4. FINANSIELLA RISKER, forts.		
Fastighetsvärdering	Enskilda och systematiska fel i värderingsprocessen, till exempel felaktiga antaganden om tillväxt, lönsamhet och direktavkastningskrav.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pandox har en robust värderingsprocess och en konsekvent värderingsansats. Värderingsmodellen består av en accepterad och beprövad kassaflödesmodell, där framtida kassaflöden som hotellfastigheterna förväntas generera diskonteras med marknadens avkastningskrav</li> <li>Värderingen baseras på det berörda hotellets affärsplan, vilken uppdateras minst två gånger per år, och bland annat tar hänsyn till utvecklingen inom de underliggande operatörsaktiviteterna, marknadsutvecklingen, avtalsläget, drifts- och underhållsfrågor och investeringar som syftar till att maximera hotellfastighetens kassaflöde och avkastning på lång sikt</li> <li>Externa värderingar av alla fastigheter genomförs normalt sett varje år av oberoende fastighetsvärderare. De externa värderingarna är en viktig referenspunkt för Pandox interna värderingar i den mån att skillnader mot internt utförd värdering analyseras för att på så vis utmana den interna värderingen</li> <li>De externa värderarna genomför en mer djupgående inspektion minst var tredje år eller om fastigheten genomgått stora förändringar</li> <li>Genomgång av värderingar sker kvartalsvis av Pandox ledning, revisionsutskott, finansutskott och styrelse innan finansiell rapportering avlämnas</li> <li>För mer information om fastighetsvärdering se sidorna 143–146</li> </ul>
Fel i försäkring	Framförallt risken att fastigheter är underförsäkrade och att tillräcklig försäkringsersättning inte kan erhållas vid skada.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minst årlig genomgång av försäkringar</li> <li>Löpande rådgivning avseende premier och försäkringsnivåer</li> </ul>
Motpartsrisk banker derivat	Risk för att bank som ställer ut OTC-derivat inte kan fullgöra sin skyldighet enligt avtal.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Banker med god rating</li> <li>Risktolerans hanteras i finanspolicy</li> <li>Löpande uppföljning treasury</li> </ul>
Hyresrapportering	Under- eller överskattning av hyresintäkter.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Löpande uppföljning och avstämning med hyresgäst</li> <li>Periodvis revision av hyresrapportering internt och i förkommande fall externt med hyresgäst</li> </ul>

Risk	Beskrivning	Riskhantering
<b>5. HÅLLBARHETSRIKESKER</b>		
Miljö	Pandox påverkar miljön genom användning av energi, vatten, kemikalier och material samt ger upphov till utsläpp och avfall. En sämre fysisk miljö kan påverka människor i och runt våra hotell samt fastigheterna negativt, vilket kan leda till ökade kostnader och behov av investeringar.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Miljöpolicy</li> <li>Samarbeten med hyresgäster och affärspartners kring miljöförbättrande investeringar</li> <li>Åtgärder för ökad resurseffektivitet genom Pandox gröna investeringsprogram</li> <li>Miljöcertifiering av hoteldrift och fastigheter</li> </ul>
Klimatförändringar	Extremväder och översvämningar kan skada fastigheterna. Högre temperaturer och fler värmeböljor kan leda till vattenbrist. Brist på naturresurser kan leda till ökade material- och energikostnader. Samhällsomställningen kan medföra ett minskat internationellt, men ökat regionalt resande, som skapar nya affärsmöjligheter.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Miljöpolicy</li> <li>Åtgärder för att minska energi- och vattenanvändningen samt minska utsläppen av växthusgaser och avfall</li> <li>Miljöcertifiering av hoteldrift och fastigheter</li> <li>Öka användning av förnybar energi och solceller</li> </ul>
Mänskliga rättigheter	Brister i leverantörskedjan och i verksamheten kan leda till kränkningar av mänskliga rättigheter. I fastighetsbranschen finns risk för illegal arbetskraft och lönedumpning, i hotellbranschen handlar det främst om risk för trafficking och prostitution i och runt hotellen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Policy för mänskliga rättigheter</li> <li>Uppförandekod för medarbetare och leverantörer</li> <li>Riskanalys och uppföljandeprocess av leverantörer</li> <li>Utbildningar om mänskliga rättigheter för medarbetarna</li> <li>Visselblåsarsystem och process för uppföljning av incidenter</li> <li>Modern Slavery Act-uttalande</li> </ul>
Medarbetarnas förtroende	Risken att Pandox kan uppfattas som en oattraktiv arbetsgivare och får svårt att behålla befintliga samt rekrytera nya medarbetare. Missnöjda medarbetare kan påverka både företaget, hotellgäster och affärspartners negativt, vilket är en risk för affärsverksamheten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uppförandekod för medarbetare</li> <li>Hälsa- och friskvårdsinsatser</li> <li>Utvecklingssamtal och årlig lönerrevision</li> <li>Möjligheter till specialisering och vidareutbildning</li> <li>Varierat arbete och stora möjligheter till egen påverkan</li> </ul>
Hälsa och säkerhet	I hotellbranschen finns hälso- och säkerhetsrisker i form av tunga lyft, fallolyckor, bränn- och skärskador samt hot. Bränder är en annan säkerhetsrisk. Brister i rutiner för arbetet med hälsa och säkerhet kan leda till skador och ohälsa hos medarbetare, gäster och leverantörer.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Förebyggande hälso- och friskvårdsinsatser</li> <li>Regelbundna brandskyddskontroller och utrymningsövningar</li> <li>Beredskapsplaner och säkerhetspolicys</li> <li>Utbildning i hjärt/lungräddning samt installation av hjärtstartare</li> </ul>
Korruption	Pandox har nolltolerans mot korruption. Trots detta finns risk för korruption vid till exempel inköp av varor och tjänster, mutor och jäv i samband med avtalsskrivning samt interna oegentligheter.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Antikorruptionspolicy</li> <li>Uppförandekod för medarbetare och leverantörer</li> <li>Antikorruptionsutbildningar</li> <li>Extern visselblåsartjänst för rapportering av oegentligheter</li> <li>Rutiner för internkontroll</li> </ul>
Datasäkerhet	Risk för brister i datasäkerhet och informationshantering kan leda till bristande kundintegritet. Risken för att drabbas av cyberbrott ökar också i samhället.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Styrelsen antar årligen en IT-policy som innefattar datasäkerhet</li> <li>Uppförandekod för medarbetare</li> <li>Tekniska och organisatoriska skyddsåtgärder som brandväggar och lösenordsskyddade system</li> <li>Utbildningar av medarbetarna</li> <li>Årlig risk- och sårbarhetsgenomgång</li> </ul>

Intervju med Pandex nya CFO Anneli Lindblom

## ”Jag brinner för bra företagskulturer”

Anneli Lindblom är sedan 1 december 2021 ny CFO för Pandex. Hon har lång erfarenhet från börsnoterade bolag både i rollen som CFO och styrelseledamot. Anneli lockades av Pandex långsiktiga perspektiv och dess snabbrikliga operativa fokus – och inte minst en stark företagskultur.

### Välkommen till Pandex Anneli!

#### Vad har du gjort tidigare i din karriär?

I min CFO-roll har jag haft förmånen att arbeta i olika branscher, huvudsakligen i noterade bolag. Det är alltid spännande att hitta likheter mellan branscher och kunna dra nytta av det man lärt sig. Jag har till exempel jobbat mycket med tjänsteförsäljning där man ofta räknar på beläggning och priser på liknande sätt som man gör när det kommer till hotellverksamhet. Sedan 2013 har jag också haft styrelseuppdrag i fastighetsbranschen, och bland annat varit ordförande i revisionsutskottet för Hemfosa och för Amasten.

#### Vad fick dig att tacka ja till rollen som CFO för Pandex?

Jobbet på Pandex kändes lockande genom möjligheten att kombinera fastigheter med en annan form av tjänsteförsäljning i hotellnäringsen. Det känns som en fantastisk kombination att hantera en stor balansräkning med långsiktigt perspektiv och samtidigt jobba med en oerhört snabbriklig operativ verksamhet. Jag brinner för bra företagskulturer och gillade det jag hörde om Pandex. När man jobbat i organisationer med många medarbetare så ser man vad en bra företagskultur kan skapa i form av tillit, som ger mer energi i vardagen och mer glädje i arbetet.

“Pandex är ett bolag med framåtanda och driv, trots negativ påverkan från pandemin”

Anneli Lindblom, CFO

#### Vilka är dina första intryck av Pandex?

Att det är ett bolag med framåtanda och driv, trots den påverkan som branschen i stort haft av pandemin. Att hålla i utvecklingen utan att bli förlamad av de restriktioner som återinfördes under det fjärde kvartalet visar på bolagets förmåga att ta sig framåt trots motvind. I mina första möten med kollegorna på Pandex har jag också slagits av vilken djup kompetens alla tycks ha inom sina respektive områden.

#### Och den givna frågan: vilket är ditt favorithotell?

Mina två absoluta favorithotell är Hotell Granen i Åre och Sporthotellet i Engelberg, två hotell med väldigt personlig service kombinerat med god mat. Sedan är den positiva bilden sannolikt även påverkad av att jag åker både skidor och snowboard och har med mig en positiv känsla inombords redan när jag kliver in i receptionen.



# 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 fastighetsbolag. Det andra är Operatörsverksamhet där Pandox utöver att äga hotellfastigheten också driver hotellverksamheten i fastigheten. Kombinationen innebär att Pandox resultat på aggregerad nivå inte är fullt jämförbart med andra fastighetsbolags och att Pandox två affärssegment inte heller är fullt jämförbara med varandra.

## Resultaträkning

- Nettoomsättning:** Består av både hyresintäkter från Fastighetsförvaltning respektive omsättning från Operatörsverksamhet och är därför som aggregerat mått mindre användbart. Intäkter från respektive affärssegment bör bedömas var för sig.
- Driftnetto:** För att skapa jämförbarhet mellan affärssegmenten återläggs avskrivningar till bruttoresultatet för Operatörsverksamhet.

- Värdeförändringar:** Under denna rubrik redovisas tre olika typer av värdeförändringar:
  - Orealiserade värdeförändringar fastigheter avser förändringen (ökning/minskning) av marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter. Kom ihåg att Rörelsefastigheter inte marknadsvärderas enligt IFRS. De är istället upptagna till anskaffningsvärde. Pandox marknadsvärderar dock Rörelsefastigheterna löpande och redovisar värdet i informationssyfte och det ingår också i EPRA NRV.
  - Realiserade värdeförändringar fastigheter är skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och det värde som realiserats vid en avyttring.
  - 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 på förändringen i skillnaden mellan verkligt värde och justerat skattemässigt värde för fastigheterna.
- Cash earnings:** Ett centralt mått på det finansiella värdeskapandet i Pandox verksamhet och basen för värderingen av hotellfastigheterna. Cash earnings utgörs av EBITDA minus finansiella kostnader (normalt betydande) plus finansiella intäkter (normalt marginella) och aktuell skatt. Cash earnings är mer volatil än driftnetto eftersom det omfattar fler kostnadsposter, vilka dessutom kan variera mellan kvartalen.

👉 Se sidan 125 för fler kommentarer till Pandox resultat.

MESE	Net	30 dec 2021	31 dec 2020	MESE	Net	30 dec 2021	31 dec 2020
Nettoomsättning	1 500	1 500	1 468	Nettoomsättning	1 500	1 500	1 468
Driftnetto	1 342	1 342	1 408	Driftnetto	1 342	1 342	1 408

MESE	Net	30 dec 2021	31 dec 2020	MESE	Net	31 dec 2020	31 dec 2020
Uppskjutna skatter	4 281	4 281	4 301	Uppskjutna skatter	4 281	4 281	4 301
Summa skulder	64 865	64 865	64 865	Summa skulder	64 865	64 865	64 865

## 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 räkningsperioderna 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 NRV ett mer rättvisande mått på det egna kapitalet eftersom det inkluderar marknadsvärde för samtliga fastigheter, derivat samt uppskjutna skattefordringar och skatteskulder. Tillväxt i EPRA NRV är också Pandox mått på avkastningen på aktieägarnas totala kapital i företaget.

👉 Se sidan 127 för fler kommentarer till Pandox finansiella ställning.

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2021 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 12 april 2022.

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 marknads bästa operatörer. Om dessa förutsättningar saknas har Pandox lång erfarenhet av att driva verksamhet i egen regi, vilket skapar affärsmöjligheter över hela hotellvärdekedjan.

Vid utgången av 2021 bestod Pandox hotellfastighetsportfölj av 157 (156) hotell med sammanlagt 35 372 (35 059) hotellrum i 15 länder med ett marknadsvärde om 62 596 (59 542) MSEK. Av de 157 hotellen var 137 (136) uthyrda genom långtidskontrakt till välkända hyresgäster med etablerade varumärken som ger stabila intäkter, lägre investeringskostnader och minskade risker för bolaget. Totalt 20 (20) hotellfastigheter ägs och drivs av Pandox under olika varumärken.

I affärssegmentet Fastighetsförvaltning har förvärvet av Aparthotel Adagio Edinburgh Royal Mile slutförts under fjärde kvartalet 2021. En fastighet i Danmark har omklassificerats från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning under ett långtidskontrakt med Motel One. Därutöver har en hotellfastig-

het i Nürnberg omklassificerats från Fastighetsförvaltning till Operatörsverksamhet.

Förvaltningsfastigheter hade en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 14,0 (14,6) år. Pandox har ett förvaltningsavtal för Pelican Bay Lucaya Resort på Bahamas, som ägs av närstående till Helene Sundt AS respektive CGS Holding AS.

Verksamheten 2021 har påverkats av covid-19 och de restriktioner som införts periodvis på olika marknader. Ett svagt första halvår orsakat av restriktioner följdes av ett väsentligt starkare andra halvår drivet av en klart förbättrad efterfrågan. Återhämtningen förklaras av en hög ekonomisk aktivitet, lättade restriktioner och ett uppdämt resebehov inom samtliga segment.

## INTÄKTER OCH RESULTAT

### Koncernen

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 610 (-1 399) MSEK. Förbättringen förklaras i huvudsak av ökat driftnetto som uppgick till 2 005 (1 850) MSEK till följd av ett väsentligt starkare andra halvår drivet av en klart förbättrad efterfrågan, orealiserade värdeförändringar uppgående till -368 (-1 779) MSEK samt värdeförändringar på derivat uppgående till 740 (-221) MSEK, främst förklarade av förändrade långa marknadsräntor. Koncernens nettoomsättning uppgick till 3 273

(3 178) MSEK. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 7 procent justerat för valutakurseffekter.

### Fastighetsförvaltning

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 422 (2 399) MSEK, en ökning med 1 procent. Huvuddelen av intäkterna utgjordes av minimihyror och fasta hyror men bidraget från omsättningsbaserade hyror ökade successivt under perioden. I intäkterna ingår en engångsintäkt för statliga bidrag motsvarande 26 MSEK. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 6 procent justerat för valutakurseffekter. Ett svagt första halvår orsakat av restriktioner följdes av ett väsentligt starkare andra halvår drivet av en klart förbättrad efterfrågan.

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 027 (2 018) MSEK. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 5 procent justerat för valutakurseffekter.

### Operatörsverksamhet

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 851 (779) MSEK, en ökning med 9 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 12 procent och RevPAR med 22 procent, justerat för valutakurseffekter. Intäktsökningen förklaras av en stark återhämtning under det andra halvåret 2021, främst förklarade av ett ökat affärsresande. Fyra hotell var stängda delar av det andra halvåret – tre för renovering och ett för fackliga förhandlingar.

### AFFÄRSSEGMENTENS BIDRAG TILL RESULTATET

MSEK	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Fastighetsförvaltning</b>					
Bruttoresultat	2 027	2 018	2 764	2 517	1 882
Värdeförändringar orealiserade	-368	-1 779	1 389	1 428	1 625
Värdeförändringar realiserade	-18	0	70	67	6
<b>Bidrag Fastighetsförvaltning</b>	<b>1 641</b>	<b>239</b>	<b>4 223</b>	<b>4 012</b>	<b>3 513</b>
<b>Operatörsverksamhet</b>					
Bruttoresultat	-300	-403	431	377	324
Värdeförändringar realiserade	-10	—	—	—	283
<b>Bidrag Operatörsverksamhet</b>	<b>-310</b>	<b>-403</b>	<b>431</b>	<b>377</b>	<b>607</b>

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till -22 (-168) MSEK. Pandox har under perioden tagit del av statliga bidrag om totalt motsvarande cirka 185 MSEK inom Operatörsverksamhet. Därutöver har cirka 83 MSEK överförts direkt från myndigheter till Pandox anställda i form av lönestöd för permitterad personal. Läs mer i avsnittet rörande covid-19-effekter på sida 120.

#### Koncernens EBITDA, finansiella kostnader och värdeförändringar

EBITDA uppgick till 1 868 (1 699) MSEK, en ökning med 10 procent, vilket förklaras av ökat underliggande driftnetton i både Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet.

De finansiella kostnaderna uppgick till -944 (-902) MSEK. Ökningen förklaras främst av ökad bruttoskuld.

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till -368 (-1 779) MSEK, se vidare under avsnittet rörande covid-19-effekter på sida 120. Realiserade värdeförändringar uppgick totalt till -28 (0) MSEK. I slutet av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 62 596 (59 542) MSEK, varav 52 215 (50 181) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 10 380 (9 361) MSEK för Rörelsefastigheter. Marknadsvärdet för Rörelsefastigheter redovisas endast i informations-syfte och ingår i EPRA NRV.

🔗 *En fullständig sammanställning över värdeförändring fastigheter återfinns på sidan 99.*

Per 31 december 2021 uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet för Pandox Förvaltningsfastigheter till 5,44 (5,44) procent och för Rörelsefastigheter till 6,38 (6,37) procent.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 740 (-221) MSEK, främst förklarad av förändrade långa marknadsräntor.

#### AKTUELL OCH UPSKJUTEN SKATT

Den aktuella skatten uppgick till -128 (-57) MSEK, vilket framförallt förklaras av högre intäkter i länder med begränsad möjlighet till koncernutjämning, samt skillnader mellan bokförd och slutlig skatt avseende 2020. Uppskjuten skatt uppgick till -149 (191) MSEK.

🔗 *Se vidare not D1.*

#### KASSAFLÖDE OCH CASH EARNINGS

Cash earnings uppgick till 712 (660) MSEK. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 816 (613) MSEK. Betald skatt uppgick till -60 (-45) MSEK. Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -386 (-153) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 521 (-1 598) MSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 93 (3 071) MSEK, vilket förklaras främst av högre amortering. Likvida medel uppgick vid periodens slut till 1 593 (2 622) MSEK.

#### FINANSIERING

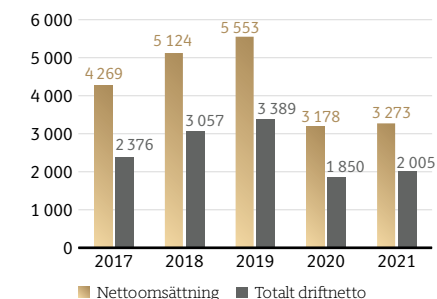
Per 31 december 2021 uppgick belåningsgraden netto till 49,8 (48,7) procent. Likvida medel plus utnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 3 576 (5 221) MSEK.

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen, exklusive uppläggningskostnader för lån, till 32 752 (31 629) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,3 (2,8) år och den genomsnittliga räntan, som motsvarar räntenivån vid periodens slut, var 2,5 (2,6) procent, inklusive effekter av räntederivat, men exklusive uppläggningskostnaderna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,2 (2,8) år. Lånen säkerställs av en kombination av fastighetspanter och aktiepanter.

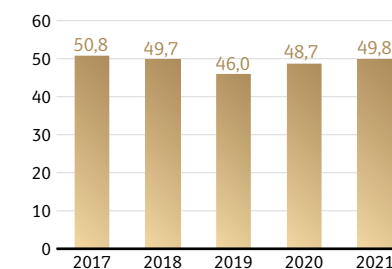
För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framförallt ränteswappar. I slutet av perioden uppgick räntederivat brutto till 27 343 MSEK och räntederivat netto till 22 318 MSEK, vilket även utgör den räntesäkrade delen av Pandox låneportfölj. Cirka 64 procent netto av Pandox låneportfölj var därmed säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år.

Vid utgången av perioden uppgick marknadsvärdet netto för Pandox finansiella derivat till -58 (-798) MSEK.

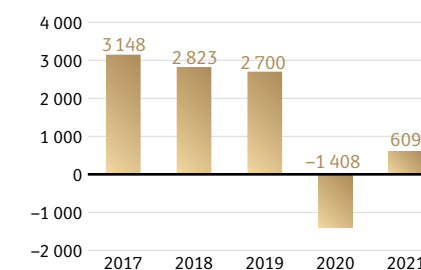
#### Nettoomsättning och totalt driftnetto, MSEK



#### Belåningsgrad, %



#### Årets resultat, MSEK



**EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE**

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 25 213 (23 880) MSEK, och EPRA NRV (substansvärde) till 31 905 (30 813) MSEK. EPRA NRV per aktie var 173,54 (167,60) SEK.

**FÖRVARV, FÖRSÄLJNINGAR OCH OMKLASSIFICERINGAR**

I affärssegmentet Fastighetsförvaltning har förvärvet av Apart-hotel Adagio Edinburgh Royal Mile slutförts under det fjärde kvartalet 2021. En fastighet i Danmark har omklassificerats från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning med ett långtidskontrakt med Motel One Copenhagen. Därutöver har en hotellfastighet i Nürnberg omklassificerats från Fastighetsförvaltning till Operatörsverksamhet.

**INVESTERINGAR I BEFINTLIGA HOTELLFASTIGHETER**

Under perioden januari–december 2021 uppgick investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar, exklusive förvärv, till 990 (907) MSEK, varav 563 (492) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 419 (406) MSEK för Rörelsefastigheter samt 8 (9) MSEK för huvudkontoret. Vid utgången av 2021 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 1 280 MSEK, varav cirka 890 MSEK förväntas genomföras under 2022.

Större projekt utgörs av Hilton Brussels Grand Place, Holiday Inn Brussels Airport, DoubleTree by Hilton Brussels City, Crowne Plaza Antwerpen, hotellfastighet i Nürnberg (tidigare Maritim Hotel Nürnberg), Hotel Berlin, Berlin, Pullman Stuttgart Fontana, Mercure München Neuperlach, Dorint Parkhotel Bad Neuenahr, Jurys Inn Birmingham, Quality Grand Borås, Scandic Park Stockholm, Comfort Hotel Börsparken 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 2021 till 146 (150) MSEK och periodens resultat uppgick till 888 (–486) MSEK. Vid utgången av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 9 490 (8 603) MSEK och den externa räntebärande skulden till 8 252 (4 804) MSEK, varav 1 476 (3 294) 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 (460) 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:

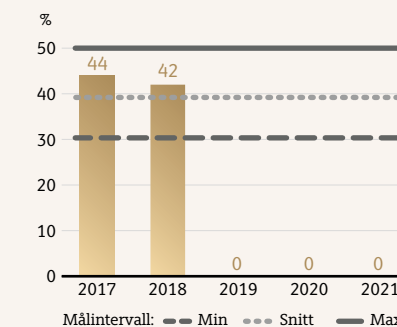
Innehav 2021-12-31	Andel av röstetalet, %
Eiendomsspar Sverige AB	36,6
Christian Sundt AB	18,1
Helene Sundt AB	18,2

**Finansiella mål**

Pandox har ett utdelningsmål och ett kapitalstrukturmål.

**Utdelning:** Pandox målsättning är en utdelningsandel på 30–50 procent av cash earnings<sup>1)</sup>, med en genomsnittlig utdelningsandel över tid på cirka 40 procent.

Utdelningsandel av cash earnings, %

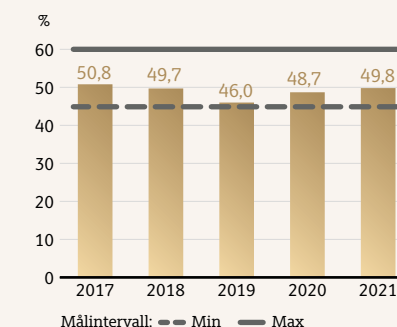


**Utfall:** För 2021 föreslås ingen utdelning. Framtida utdelningar, och storleken på sådana utdelningar, beror på Pandox framtida utveckling, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov, investeringsplaner och andra faktorer.

<sup>1)</sup> Definieras som EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader minus aktuell skatt.

**Kapitalstruktur:** En redovisad belåningsgrad<sup>2)</sup> på 45–60 procent, beroende på marknadsutvecklingen och rådande möjligheter.

Belåningsgrad netto, %



**Utfall:** Den redovisade belåningsgraden uppgick vid utgången av 2021 till 49,8 (48,7) procent.

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



## 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 Rörelsefastigheter.

👉 Se vidare nyckeltal på sidan 134.

### Utdelning

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2021. Pandox 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 framförallt på Pandox framtida utveckling, finansiella ställning, kassaflöden och rörelsekapitalbehov.

### Skuldförvaltning

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

Pandox finanspolicy beskriver mer utförligt hur de finansiella riskerna ska hanteras.

👉 För mer information se not G2.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

### Sammanfattning av covid-19-effekter för Pandox

#### Affärssegment Fastighetsförvaltning

Pandox följer och utvärderar affärsläget löpande och har en nära dialog med hyresgäster i affärssegmentet Fastighetsförvaltning avseende respektive parts affärsituation. Kontrakterade minimihyror med garanti plus fasta hyror uppgår enligt avtal till drygt 1 900 MSEK mätt i årstakt. Överenskommelser med hyresgäster om temporära förändringar i betalningsvillkor sker när så är möjligt och lämpligt. Inga rabatter på hotellhyror har

givits. Per 31 december 2021 uppgick hyresfordringar hänförliga till uppskjutna hyror under temporära betalningsvillkor till motsvarande 590 (439) MSEK. Pandox har tagit del av statliga bidrag i Sverige, Finland, Danmark och Norge om totalt motsvarande 26 (35) MSEK för helåret 2021, vilket intäktsförts under Övriga fastighetsintäkter.

#### Affärssegment Operatörsverksamhet

Pandox har tagit del av stödprogram inom Operatörsverksamhet i Belgien, Tyskland, Kanada, Storbritannien och Nederländerna om motsvarande 185 (97) MSEK för helåret 2021, vilket redovisas som en kostnadsreduktion inom Kostnader Operatörsverksamhet. Därutöver har cirka 83 (117) MSEK för helåret överförts direkt från myndigheter till Pandox anställda i form av lönestöd för permitterad personal. Dessa ingår således inte i Pandox redovisade siffror.

#### Investeringar

Planerade investeringar under 2022 uppgår till motsvarande cirka 890 MSEK.

#### Värdering av hotellfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde och Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Pandox genomför värderingar av hela fastighetsportföljen varje kvartal enligt Pandox värderingsmodell. I informationssyfte anges även det verkliga värdet för Rörelsefastigheterna då de ingår i EPRA NRV-beräkningarna.

Pandox interna värderingsmetod är en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Värderingsmodellen består av en beprövad kassaflödesmodell där hotellfastigheternas värde utgörs av de framtida kassaflöden som hotellfastigheterna förväntas generera diskonterat med marknadens avkastningskrav.

Externa värderingar av Förvaltningsfastigheterna genomförs normalt sett varje år av oberoende fastighetsvärderare. De externa värderarna genomför en djupgående inspektion och

besiktning av fastigheten minst vart tredje år eller om fastigheten genomgått stora förändringar. Det är Pandox långivare som bestämmer, eller i vissa fall medverkar i beslut om, vilken extern värderare som ska användas, vilka hotellfastigheter som ska värderas och när det ska ske.

De externa värderingarna är en viktig referenspunkt för Pandox interna värderingar i den mån att skillnader mot internt utförd värdering analyseras för att på så vis utmana den interna värderingen.

Pandox har hanterat osäkerheter hänförliga till covid-19-pandemin främst genom de kassaflödesprognoser som ligger till grund för värderingarna, med beaktande av den ökade risk i prognossäkerheten som pandemin gett upphov till, främst avseende de närmaste 12–18 månaderna.

På grund av att ett begränsat antal jämförbara hotellfastighetstransaktioner genomförts under pandemin saknas fortfarande tillräcklig evidens för att med full precision kunna bedöma marknadens direktavkastningskrav. Bristen på relevanta transaktioner har gett upphov till ett större mått av uppskattningar och bedömningar av marknadens direktavkastningskrav med avseende på marknadsrisk och unik hotellfastighetsrisk.

Pandox bedömning är att covid-19-pandemin är av övergående karaktär baserat på bland annat:

1. En generellt sett stark återhämtning i både fritids- och affärsefterfrågan när restriktioner minskar
2. Under 2021 har vissa av Pandox inhemska hotellmarknader periodvis presterat på samma eller högre nivå jämfört med motsvarande period 2019
3. Pandox huvudsakliga exponering är mot hotellmarknader med övervägande inhemsk efterfrågan som varit mer motståndskraftiga vid ökade restriktioner och sett en snabbare och starkare återhämtning vid minskade restriktioner
4. Stödjande banker och i övrigt öppna kredit- och aktie-marknader
5. Statliga stödprogram för hyresgäster som säkerställt löpande hyresbetalningar

Pandox har i detalj analyserat och beaktat den syn på hotellmarknaden som har applicerats av externa värderingsinstitut och har avspeglats i externa värderingar. Pandox har därutöver analyserat omfattande extern och intern marknadsdata för att förstå hotellmarknadens förändring och utveckling. I avsaknad av en gemensam värderingsmetodologi mellan olika länder och olika externa värderingsinstitut, samt att huvudsaklig transaktionsdata avser åren före covid-19-pandemin, har Pandox bedömt att 2019 års direktavkastningskrav är det mest rättvisande. I de fall där enskilda hotellfastigheters förutsättningar väsentligt har förändrats har justeringar gjorts som en del av Pandox normala värderingsprocess.

Pandox hantering av komplexiteten och nödvändiga överväganden med anledning av covid-19-pandemin har löpande diskuterats och analyserats internt inom företaget samt i Pandox revisionsutskott, finansutskott och styrelse.

#### *Osäkerheten har minskat*

Pandox samlade bedömning är att osäkerheten om covid-19-pandemins effekter på framtida kassaflöden och direktavkastningskrav har minskat under 2021.

Det finns fortsatt en viss osäkerhet om långsiktiga bestående effekter av covid-19 på hotellmarknaden, men underliggande hotellefterfrågan bedöms vara stark.

Skillnaden mellan de interna och externa värderingarna har gradvis minskat under 2021 i takt med att nya externvärderingar gjorts. Genomförda externa värderingar under de senaste tolv månaderna omfattar 98 procent av hotellfastigheterna och ligger sammantaget 1 procent under Pandox interna värderingar inom ett intervall om cirka +8 till cirka -12 procent per land/region. Den negativa avvikelserna förklaras i huvudsak av externvärderingar i Storbritannien och Irland som genomfördes under den period i pandemin där osäkerheten var som högst (december 2020/januari 2021). Sedan dess har en stark återhämtning skett på dessa hotellmarknader, som ännu inte återspeglas i externvärderingen. De positiva avvikelserna är framförallt hänförliga till Norden. Även i ett normalt marknadsläge finns vissa skillnader i värde mellan intern och extern värdering.

🔗 För mer information, se not E1.

#### *Finansiering*

Pandox har en stark finansiell ställning. Per 31 december 2021 uppgick belåningsgraden netto till 49,8 procent och likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 3 576 MSEK. Pandox skuldfinansiering består uteslutande av kreditfaciliteter från elva nordiska och internationella banker i huvudsak mot säkerhet i fastighet. Kortfristiga kreditfaciliteter med en löptid mindre än ett år uppgår till 5 891 MSEK, varav 4 693 MSEK med förfall under fjärde kvartalet 2022. Under året har Pandox genomfört refinansieringar om motsvarande cirka 5 135 MSEK.

Pandox finansiella kovenanter utgörs på koncernnivå av:

1. Belåningsgrad, på en nivå där Pandox finansiella mål för belåningsgrad ger betryggande utrymme
2. Rättetäckningsgrad, på en nivå där även enbart intäkter från kontrakterade minimihyror och fasta hyror ger tillfredsställande utrymme.

Pandox har en positiv och nära dialog med sina långgivare om refinansiering samt anpassning av villkor och kovenanter i befintliga kreditavtal med hänsyn till covid-19. Under 2021 har långgivare gett waivers i enskilda kreditavtal.

🔗 För mer information, se not G2.

#### *Skattemässiga åtgärder*

För att hantera den finansiella effekten för Pandox med anledning av covid-19 har vissa skatteåtgärder vidtagits, till exempel korrigeringar av preliminära skattebetalningar, uppskjutande av momsbetalningar och fastighetsskatt. Exempelvis har skattebetalningar huvudsakligen rörande moms för 2020 samt för första nio månaderna 2021, uppgående till motsvarande cirka 28 MSEK, skjutits upp. Hela det uppskjutna beloppet förväntas betalas under första kvartalet 2022. Pandox följer kontinuerligt alla nya skatteincitament som presenteras i de jurisdiktioner där företaget är verksamt och kommer att agera när så bedöms lämpligt.

#### **Generella risker och osäkerhetsfaktorer**

Risker och osäkerhetsfaktorer med påverkan på Pandox resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten är främst hän-

förliga till förändringar i hyresintäkter i Fastighetsförvaltning samt förändringar i intäkter och kostnader i Operatörsverksamhet.

De primära rörelseriskena utgörs av en försvagning av hotellmarknaden som en följd av exempelvis pandemi, försvagad konjunktur eller ökat hotellutbud. Hotellspecifika risker innefattar exempelvis operatörer som tappar marknadsandelar eller på annat sätt underpresterar och som påverkar Pandox omsättningsbaserade hyresintäkter negativt. I Operatörsverksamhet har Pandox i tillägg full exponering mot hoteldriften varför exempelvis en ofördelaktig kostnadsutveckling eller lägre produktivitet påverkar intjäningen negativt.

Hyresintäkterna inom Fastighetsförvaltning är huvudsakligen kopplade till hotellets omsättning och innehåller normalt en kontrakterad 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.

Inom Operatörsverksamheten har Pandox eget drift- och investeringsansvar och därmed full exponering mot rörelsens verksamhet och resultat.

Pandox har en betydande låneportfölj och ränteutgifter är företagets största utgiftspost. Pandox är exponerat mot förändringar i räntenivåer som en effekt av förändrade marknadsräntor och/eller räntemarginaler från Pandox 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 Pandox saknar tillräckliga medel för att uppfylla sina betalningsförpliktelser vid en given tidpunkt.

#### **SKATTESITUATION**

Vid utgången av året uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 249 (631) 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 4 281 (4 307) 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.

### PÅGÅENDE TVISTER

Hyresgästen för Park Centraal Amsterdam har på grund av covid-19 stämt ett dotterbolag till Pandox med krav på vissa temporära justeringar i existerande hyresavtal, framförallt avseende minimihyrans nivå. Domstolsprocess pågår i vilken Pandox har förlorat i första instans men där utfall ej förväntas få väsentlig påverkan på koncernens resultat. Pandox har överklagat beslutet.


Dotterbolag till Pandox har stämt Köln Bonn Airport, som inte beviljat förlängning av en så kallad Hereditary Building Right ("HBR") för hotellfastigheten Leonardo Hotel Köln Bonn Airport med 177 rum. Domstolsprocess pågår och Pandox bedömer möjligheterna till beslut, alternativt kompensation, till bolagets fördel som goda. Inga hyresintäkter har bokförts under 2021.

Som Pandox tidigare kommunicerat har företaget mottagit ett beslut från Skatteverket avseende koncernens internprissättning. Pandox har överklagat till Förvaltningsrätten. Pandox vidhåller sin uppfattning att bolaget har följt gällande rätt. Pandox 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. Pandox står fast vid att koncernens bolag följer och har följt gällande rätt för internprissättning och beskattning i de länder där koncernens bolag är verksamma. Pandox har beviljats anstånd från Skatteverket med anledning av osäkerheten kring utgången av ärendet. Pandox bedömer möjligheterna till beslut till bolagets fördel i högre instans som goda. Muntlig förhandling i Förvaltningsrätten hölls den 26 januari 2022. Dom meddelades den 28 februari 2022 som biföll Pandox AB (publ) talan vilket innebär att beskattningshöjningen som Skatteverket beslutade om 2019 undanröjs. Se även avsnitt Händelser efter balansdagens slut samt not B2.

Dorint Parkhotel Bad Neuenahr har sedan juli 2021 varit stängt på grund av omfattande skador orsakade av översvämning. Hotellfastigheten är fullvärdesförsäkrad avseende egendoms-skada och avbrottsförsäkring täcker hyresintäkter under tiden för fastighetens återställande.

Den tidigare hyresgästen för Maritim Hotel Nürnberg hävdar rätt till hyressänkning för perioden 2020–2021. Domstolsprocess pågår.

### STYRELSENS ARBETE

Ordförandeord återfinns på sidan 180. En bolagsstyrningsrapport har upprättats där bland annat styrelsens arbete beskrivs.  Se sidorna 181–190.

### PERSONAL

Den 31 december 2021 hade Pandox 675 (634) heltidsanställda, baserat på antal arbetade timmar omvandlat till heltidsanställda. Inom affärssegmentet Operatörsverksamhet uppgår antal anställda till 626 (587) och 49 (47) inom affärssegmentet Fastighetsförvaltning samt central administration. Medelantalet anställda uppgick till 554 (841) varav 278 (429) män och 276 (412) kvinnor.


### MEDARBETARE OCH HÅLLBARHET

Pandox hållbarhetsarbete ska bidra till hållbara fastigheter och drift samt skapa nya affärsmöjligheter. För att kunna uppnå detta strävar Pandox efter att vara en av de mest attraktiva arbetsgivarna i hotellfastighetsbranschen. Pandox genomförde under 2021 en ny intressentdialog och uppdaterade den med hjälp av denna bolagets väsentlighetsanalys. Analysen ger en överblick över väsentliga hållbarhetsaspekter, vilka har delats in i fem fokusområden. Dessa är;

- 1) Miljö och klimat
- 2) Ansvarsfulla och rättvisa affärer
- 3) Nöjda och trygga gäster
- 4) Attraktiv och jämställd arbetsplats. Detta område fokuserar helt på bolagets medarbetare
- 5) Inkluderande lokalsamhällen

Prioriterade aktiviteter under året har varit Pandox gröna investeringsprogram i syfte att minska bolagets klimatpåverkan. Programmet omfattar 12 hotell och sträcker sig fram till och med år 2023. I tillägg utarbetas nu även grunden till ett andra grönt investeringsprogram som ska inkludera ytterligare sex hotell inom Pandox egen drift. Som en del av programmet ingår certifiering av hotellfastigheterna i enlighet med BREEAM In Use på nivån Very Good. Pandox certifierade under året två hotell vilket innebär att fem av tolv hotell nu är certifierade och ytterligare sju fastigheter väntar på att certifieras. Därutöver har Pandox analyserat och arbetat med att få Taxonomirapporteringen på plats för att kunna rapportera hur stor andel som omfattas av rapporteringen. Utöver det har de högriskklassade leverantörer inom Fastighetsförvaltning som identifierats följts upp och Pandox har utökat granskningen till att omfatta ytterligare leverantörer på koncernnivå. Av dessa mottog 144 st en granskning under året.

Jämställdhet är ett prioriterat område för Pandox och det är ett krav på att båda könen ska vara representerade i rekryteringsprocessen till ledande befattningar. I Pandox ledningsgrupp ökade andelen kvinnor till 40 (30) procent under året. Under året genomfördes en inkluderings- och jämlikhetskartläggning i egen drift som visade att Pandox har en kultur där en övervägande majoritet upplever att det är en respektfull och inkluderande miljö, men att fall av diskriminering kan förekomma. Därför kommer utbildning inom ämnet implementeras på lokal nivå.

 En hållbarhetsrapport har upprättats och återfinns på sidorna 36–86.

### RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING OCH ANDRA ANSTÄLLNINGSVILLKOR FÖR BOLAGSLEDNINGEN

Riktlinjer för ersättning till bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare beslutades vid årsstämman 2020 och gäller till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år för beslut vid bolagsstämman. I not C7 återfinns de senast beslutade riktlinjerna för ersättning.

**FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA  
UTVECKLINGEN**

Pandox viktigaste drivkrafter för cash earnings är hotellmarknadens tillväxt, förvärv och den organiska tillväxt som bolaget själv skapar genom kassaflödesdrivande investeringar i befintlig portfölj.

**VINSTDISPOSITION**

Till årsstämman förfogande står:

Balanserade vinstmedel	8 132 946 857
Årets resultat	887 621 017
<b>SEK</b>	<b>9 020 567 874</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Överföres i ny räkning	9 020 567 874
<b>SEK</b>	<b>9 020 567 874</b>

**HÄNDELSER EFTER BALANSDAGENS SLUT**

Förvaltningsrätten i Stockholm har den 28 februari 2022 meddelat dom och bifallit Pandox AB (publ) talan i bolagets tvist med Skatteverket. Domen innebär att den beskattningshöjning som Skatteverket beslutade om 2019 undanröjs.

Det har inte skett några händelser eller transaktioner av betydelse efter den 31 december 2021 som påverkar de lämnade finansiella rapporterna för Pandoxkoncernens verksamhetsår 2021.

# Rapport över totalresultat för koncernen

MSEK	Not	2021	2020
Intäkter Fastighetsförvaltning			
Hyresintäkter	C1, C2, E1	2 279	2 228
Övriga fastighetsintäkter	C1, C2, E1	143	171
Intäkter Operatörsverksamhet	C1	851	779
● <b>Nettoomsättning</b>		<b>3 273</b>	<b>3 178</b>
Kostnader Fastighetsförvaltning	C1, C4, C6, C7, G5	-395	-381
Kostnader Operatörsverksamhet	C1, C5, C6, C7, G5	-1 151	-1 182
● <b>Bruttoresultat</b>		<b>1 727</b>	<b>1 615</b>
– varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	C1	2 027	2 018
– varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	C1	-300	-403
● Central administration	C1, C3, C6, C7	-157	-171
● Finansiella intäkter	C1, G1	4	2
● Finansiella kostnader	C1, G1	-944	-902
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	G1, G5	-88	-86
<b>Resultat före värdeförändringar</b>		<b>542</b>	<b>458</b>
● <b>Värdeförändringar</b>			
Fastigheter, orealiserade	C1, E1	-368	-1 779
Fastigheter, realiserade	C1, E1	-28	0
Derivat, orealiserade	C1, G2	740	-221
<b>Resultat före skatt</b>		<b>886</b>	<b>-1 542</b>
● Aktuell skatt	C1, D1	-128	-57
● Uppskjuten skatt	C1, D1	-149	191
● <b>Årets resultat</b>		<b>609</b>	<b>-1 408</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
Poster som inte kan komma att omföras till resultaträkningen, netto efter skatt <sup>1)</sup>			
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar		18	-
Poster som kan komma att omföras till resultaträkningen, netto efter skatt <sup>2)</sup>			
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter		-43	86
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		765	-1 096
● <b>Årets övrigt totalresultat</b>		<b>740</b>	<b>-1 010</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>1 349</b>	<b>-2 418</b>

● Se kommentarer nästa sida.

MSEK	Not	2021	2020
Moderbolagets aktieägare – andel av årets resultat		610	-1 399
Innehav utan bestämmande inflytande – andel av årets resultat		-1	-9
Moderbolagets aktieägare – andel av årets totalresultat		1 337	-2 379
Innehav utan bestämmande inflytande – andel av årets totalresultat		12	-39
<b>Data per aktie</b>	G4		
Vägt genomsnittligt antal aktier		183 499 999	183 849 999
Årets resultat efter skatt före och efter utspädning, per aktie, SEK		3,32	-7,61

<sup>1)</sup> Avser verkligtvärdeförändring av hotellfastigheter som omklassificerats från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning.

<sup>2)</sup> Under 2021 har omfördelning skett mellan nettoinvesteringssäkring och omräkningsdifferenser, vilket inte påverkar Övrigt totalresultat. Jämförelsesiffror har räknats om.

## Kommentarer

### Koncernens totalresultat

#### Nettoomsättning

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 422 (2 399) MSEK, en ökning med 1 procent. I intäkterna ingår en engångs-intäkt för statliga bidrag motsvarande 26 MSEK. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 6 procent justerat för valutakurs-effekter. Ett svagt första halvår orsakat av restriktioner följdes av ett väsentligt starkare andra halvår drivet av en klart förbättrad efterfrågan. Återhämtningen förklaras av en hög ekonomisk aktivitet, lättade restriktioner och ett uppdämt resebehov inom samtliga segment.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 851 (779) MSEK, en ökning med 9 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 12 procent och RevPAR med 22 procent, justerat för valutakurseffekter. Intäktsökningen förklaras av en stark återhämtning under det andra halvåret 2021, främst förklarad av ett ökat affärsresande.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 3 273 (3 178) MSEK. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 7 procent justerat för valutakurseffekter.

#### Driftnetto

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 027 (2 018) MSEK. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 5 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till -22 (-168) MSEK. Pandox har under perioden tagit del av statliga bidrag om totalt motsvarande cirka 185 MSEK inom Operatörsverksamhet. Därutöver har cirka 83 MSEK överförts direkt från myndigheter till Pandox anställda i form av lönestöd för permitterad personal. Dessa ingår således inte i Pandox redovisade siffror. Totalt driftnetto uppgick till 2 005 (1 850) MSEK.

📌 *Specifikation över operatörsverksamhetens kostnader återfinns i not C5.*

#### Central administration

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -157 (-171) MSEK, varav avskrivningar -20 (-20) MSEK. Administrationen består av kostnader för bolagsledningen, administrativ personal, IT och lokalhyror.

#### Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -944 (-902) MSEK, varav -77 (-72) MSEK utgörs av avskrivningar av aktiverade uppläggningskostnader för lån. De finansiella intäkterna uppgick till 4 (2) MSEK. Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar uppgick till -88 (-86) MSEK.

#### Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till -368 (-1 779) MSEK, varav huvuddelen förklaras av minskade kassaflöden. Realiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till -18 (0) MSEK. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 740 (-221) MSEK, främst förklarad av förändrade långa marknadsräntor.

#### Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -128 (-57) MSEK, vilket framförallt förklaras av högre intäkter i länder med begränsad möjlighet till koncernutjämnning, samt skillnader mellan bokförd och slutlig skatt avseende 2020. Uppskjuten skatt uppgick till -149 (191) MSEK.

#### Årets resultat

Periodens resultat uppgick till 609 (-1 408) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 610 (-1 399) MSEK, vilket motsvarar 3,32 (-7,61) 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.



Holiday Inn Brussels Airport

När covid-19-pandemin slog till valde man på Holiday Inn Brussels Airport att vända krisen till en möjlighet. Med ett tomt hotell genomfördes stora, efterlängtda renoveringar av samtliga rum och publika ytor för att göra hotellet i toppskick inför gästernas återkomst.

# Rapport över finansiell ställning för koncernen

MSEK	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
● Rörelsefastigheter	E3	7 450	6 872
Inventarier/Inredning	E2	581	502
● Förvaltningsfastigheter	E1	52 215	50 181
Uppskjutna långfristiga hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor	E4	233	189
Nyttjanderätter	G5	3 039	2 926
● Uppskjuten skattefordran	D1	249	631
Derivat <sup>1)</sup>	G2, G3	203	43
Andra långfristiga fordringar	E5, G3	86	36
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>64 056</b>	<b>61 380</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager		12	9
Aktuell skattefordran	D1	64	95
● Kundfordringar	E4, G3	269	180
Uppskjutna kortfristiga hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor	E4	357	250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	E6	296	110
Övriga fordringar		154	169
● Likvida medel		1 593	2 622
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 745</b>	<b>3 435</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>66 801</b>	<b>64 815</b>

MSEK	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	G4	460	460
Övrigt tillskjutet kapital		7 525	7 525
Reserver		13	-714
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		17 215	16 609
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>25 213</b>	<b>23 880</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		209	208
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 422</b>	<b>24 088</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
● Långfristiga räntebärande skulder <sup>2)3)</sup>	G2, G3	27 205	26 034
Övriga långfristiga skulder		4	5
Långfristig leasingskuld	G5	3 020	2 901
● Derivat <sup>1)</sup>	G2, G3	261	841
● Avsättningar	F2	36	32
● Uppskjuten skatteskuld	D1	4 281	4 307
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 807</b>	<b>34 120</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Avsättningar	F2	60	139
● Kortfristiga räntebärande skulder <sup>2)3)</sup>	G2, G3	5 418	5 418
Kortfristig leasingskuld	G5	22	27
Skatteskulder	D1	156	118
Leverantörsskulder	G3	214	179
● Övriga kortfristiga skulder		150	265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	F1	552	461
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 572</b>	<b>6 607</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>41 379</b>	<b>40 727</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>66 801</b>	<b>64 815</b>

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

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

<sup>3)</sup> Uppläggningskostnader om 129 (177) MSEK har reducerat den räntebärande skulden.

## Kommentarer

### Koncernens rapport över finansiell ställning

#### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

##### Rörelsefastigheter

De 20 (20) 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 8 015 (7 363) MSEK. Under året har en hotellfastighet omklassificerats från Fastighetsförvaltning till Operatörsverksamhet samt en har omklassificerats från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning.

##### Förvaltningsfastigheter

Antalet förvaltningsfastigheter uppgår vid årets slut till 137 (136). Redovisning sker till verkligt värde (marknadsvärde) och uppgick till 52 215 (50 181) MSEK. Under året har en fastighet i Skottland förvärvat. Därutöver har en hotellfastighet omklassificerats från Fastighetsförvaltning till Operatörsverksamhet samt en har omklassificerats från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning.

Årets orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna uppgick till -368 (-1 779) MSEK.

##### Investeringar

Under året uppgick totala investeringar i befintlig portfölj, exklusive förvärv, till 990 (907) MSEK varav 563 (492) MSEK avsåg Förvaltningsfastigheter och 419 (406) MSEK Rörelsefastigheter samt 8 (9) MSEK avsåg huvudkontoret.

##### Nyttjanderätter

Pandox tillämpar IFRS 16 från den 1 januari 2019. Nyttjanderättstillgångar uppgick till 3 039 (2 926) MSEK.

##### Uppskjutna skattefordran

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 249 (631) MSEK. Dessa utgörs främst av redovisat värde av skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren, samt temporära värderingsskillnader för räntederivat.

📌 *Se not D1.*

#### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

##### Kundfordringar

Pandox kundfordringar utgörs av hyresfordringar inom Fastighetsförvaltning och kundfordringar i Operatörsverksamhet. Per 31 december 2021 uppgick hyresfordringar hänförliga till temporära betalningsvillkor till motsvarande 590 (439) MSEK. Inga rabatter på hotellhyror har givits.

📌 *Se not E4.*

##### Likvida medel

Pandox likvida medel om 1 593 (2 622) 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 1 983 (2 599) MSEK.

#### EGET KAPITAL OCH SKULDER

##### Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden till 49,8 (48,7) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 25 213 (23 880) MSEK, och substansvärdet (NRV) definierat enligt EPRA till 31 905 (30 813) MSEK. EPRA NRV per aktie var 173,54 (167,60) SEK.

#### LÅNGFRISTIGA SKULDER

##### Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen, exklusive uppläggningskostnader för lån, till 32 752 (31 629) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,3 (2,8) år och den genomsnittliga räntan, som motsvarar räntenivån vid periodens slut, var 2,5 (2,6) procent, inklusive effekter av räntederivat, men exklusive uppläggningskostnaderna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,2 (2,8) år. Lånen säkerställs av en kombination av fastighetspanter och aktiepanter.

#### Leasingskulder

Totalt uppgick leasingskulder till 3 042 (2 928) MSEK varav 22 (27) MSEK avser kortfristiga.

#### Derivat

För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framförallt ränteswappar. I slutet av perioden uppgick räntederivaten brutto till 27 343 MSEK och räntederivaten netto till 22 318 MSEK, vilket även utgör den räntesäkrade delen av Pandox låneportfölj. Cirka 64 procent netto av Pandox låneportfölj var därmed säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år. Derivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid slutförfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har därmed inte påverkat eget kapital. Vid utgången av perioden uppgick marknadsvärdet netto för Pandox finansiella derivat till -58 (-798) MSEK.

#### Avsättningar

Avsättningar om 96 (171) MSEK utgörs främst av av pension och incitamentsprogram.

#### Uppskjutna skatteskuld

De uppskjutna skatteskulderna uppgick till 4 281 (4 307) MSEK, vilka främst avser temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde avseende Rörelsefastigheter.

📌 *Se not D1.*

#### KORTFRISTIGA SKULDER

##### Räntebärande skulder

Den del av låneskulden som förfaller inom ett år.

##### Övriga kortfristiga skulder

Skulderna består bland annat av förskottsbetalda hyror, upplupna räntekostnader och leverantörsskulder.



# Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

MSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare						Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserver	Omvärderingsreserv <sup>2)</sup>	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa		
<b>Ingående eget kapital 1 januari 2020</b>	460	7 525	89	169	18 107	26 350	156	26 506
Årets resultat	—	—	—	—	-1 399	-1 399	-9	-1 408
Övrigt totalresultat	—	—	-980	—	—	-980	-30	-1 010
Förskjutning innehav utan bestämmande inflytande <sup>1)</sup>	—	—	8	—	-99	-91	91	—
<b>Utgående eget kapital per 31 december 2020</b>	460	7 525	-883	169	16 609	23 880	208	24 088
<b>Ingående eget kapital 1 januari 2021</b>	460	7 525	-883	169	16 609	23 880	208	24 088
Årets resultat	—	—	—	—	610	610	-1	609
Övrigt totalresultat	—	—	709	18	—	727	13	740
Förskjutning samt transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande <sup>1)</sup>	—	—	—	—	-4	-4	-11	-15
<b>Utgående eget kapital per 31 december 2021</b>	460	7 525	-174	187	17 215	25 213	209	25 422

<sup>1)</sup> Avser omföring från moderbolagets aktieägare till innehav utan bestämmande inflytande samt garantiutdelning till minoritet..

<sup>2)</sup> Avser verkligt värdeförändring av hotellfastigheter som omklassificerats från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning.

## År 2020

Utestående aktier vid årets slut 183 849 999

## År 2021

Utestående aktier vid årets slut 183 849 999

Aktiens kvotvärde är 2,5 SEK.

# Rapport över kassaflöden för koncernen

MSEK	Not	2021	2020
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat före skatt		886	-1 542
Återföring av avskrivningar		280	238
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		19	—
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		368	1 779
Orealiserade värdeförändringar derivat		-740	221
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	I1	63	-38
Betald skatt		-60	-45
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>816</b>	<b>613</b>
Ökning/minskning rörelsefordringar		-378	-36
Ökning/minskning rörelseskulder		-8	-117
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-386</b>	<b>-153</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>430</b>	<b>460</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-563	-492
Investeringar i rörelsefastigheter		-330	-348
Investeringar i inventarier/inredning		-97	-67
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	I1	-482	-689
Förvärv av finansiella tillgångar		-49	-2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 521</b>	<b>-1 598</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån		8 196	9 755
Amortering av skuld		-8 088	-6 664
Garantiutdelning minoritet		-15	-20
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>93</b>	<b>3 071</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-998</b>	<b>1 933</b>
Likvida medel vid årets början		2 622	632
Kursdifferens i likvida medel		-31	57
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 593</b>	<b>2 622</b>

MSEK	Not	2021	2020
<b>Upplysningar om betalda räntor</b>			
Erhållen ränta uppgick till		4	2
Betald ränta uppgick till		-841	-819
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar		-88	-86

## Kommentarer Rapport över kassaflöden för koncernen

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 816 (613) MSEK. Minskningen beror främst på lägre omsättning.

Förändring av rörelsekapitalet uppgick till -386 (-153) MSEK.

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 521 (-1 598) MSEK. Under året tillträdde en förvaltningsfastighet i Skottland. Detta påverkade kassaflödet med -482 (-689) MSEK. Under året har inga fastigheter avyttrats. Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar uppgick till -990 (-907) MSEK. Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 93 (3 071) MSEK. Förändringen förklaras av upptagna lån 8 196 (9 755) MSEK samt amorteringar av lån -8 088 (-6 664) MSEK. Utbetalad utdelning påverkade kassaflödet med -15 (-20) MSEK. Årets kassaflöde uppgick till -998 (-1 933) MSEK. Likvida medel vid årets slut var 1 593 (2 622) MSEK och består av bankmedel.

## Resultaträkning för moderbolaget

MSEK	Not	2021	2020
Nettoomsättning	B3	148	150
Administrativa kostnader	C3, C7	-209	-219
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-61</b>	<b>-69</b>
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter <sup>1)</sup>	G1, B3	523	-383
Derivat, orealiserade		481	-188
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>943</b>	<b>-640</b>
Bokslutsdispositioner		172	1
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 115</b>	<b>-639</b>
Skatt på årets resultat	D1	-1	0
Uppskjuten skatt	D1	-226	153
<b>Årets resultat</b>		<b>888</b>	<b>-486</b>

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

## Kommentarer Moderbolagets räkningar

Aktiviteterna inom Pandox fastighetsägande 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 2021 till 148 (150) MSEK. Bokslutsdispositioner uppgår till 172 (1) MSEK och är nettoredovisade lämnade respektive erhållna koncernbidrag. Årets resultat uppgick till 888 (-486) MSEK. Det positiva resultatet jämfört med 2020 förklaras främst av valutakurseffekter avseende interna lån samt derivat.

Skatt på årets resultat är -1 (0) MSEK. Bolaget har under året bokfört skattefordran på sina skattemässiga underskottsavdrag samt temporära värderingsskillnader på räntederivat uppgående till 62 (289) MSEK. Se not D1.

Moderbolagets tillgångar består i huvudsak av aktier och andelar i koncernföretag samt fordringar på koncernföretag. Aktier och andelar i koncernföretag uppgår till 7 482 (7 482) MSEK. I slutet av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 9 490 (8 603) MSEK. Externa räntebärande skulder uppgick till 8 252 (4 804) MSEK, varav 1 476 (3 294) MSEK i form av långfristig räntebärande skuld. Ingen utdelning föreslås för 2021.

## Balansräkning för moderbolaget

MSEK	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	E2	16	11
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16</b>	<b>11</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i koncernföretag	H1	7 482	7 482
Fordringar koncernföretag	B3	12 500	11 637
Övriga långfristiga fordringar	E5	25	24
Uppskjuten skattefordran	D1	62	289
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 069</b>	<b>19 432</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 085</b>	<b>19 443</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga fordringar		2	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	E6	7	7
Fordringar koncernföretag		1 569	848
Kassa och bank		1	1 756
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 579</b>	<b>2 621</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 664</b>	<b>22 064</b>

MSEK	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	G4	460	460
Reservfond		10	10
Överkursfond		2 969	2 969
Balanserade vinstmedel		5 163	5 650
Årets resultat		888	-486
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 490</b>	<b>8 603</b>
<b>Avsättningar</b>			
	F2	91	168
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder <sup>1)</sup>	J2	3 667	3 294
Skulder koncernföretag		1 459	1 895
Derivat		218	677
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 344</b>	<b>5 866</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder <sup>1)</sup>	J2	4 585	1 510
Leverantörsskulder		5	6
Skulder koncernföretag	B3	2 036	5 837
Övriga kortfristiga skulder		2	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	F1	111	63
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 739</b>	<b>7 427</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>12 174</b>	<b>13 461</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 664</b>	<b>22 064</b>

<sup>1)</sup> Uppläggningskostnader om 10 (18) 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	
<b>Ingående eget kapital 1 januari 2020</b>	460	10	2 969	3 337	2 313	9 089
Vinstdisposition	—	—	—	2 313	-2 313	—
Årets resultat <sup>1)</sup>	—	—	—	—	-486	-486
<b>Utgående eget kapital per 31 december 2020</b>	460	10	2 969	5 650	-486	8 603
<b>Ingående eget kapital 1 januari 2021</b>	460	10	2 969	5 650	-486	8 603
Vinstdisposition	—	—	—	-486	486	—
Årets resultat <sup>1)</sup>	—	—	—	—	888	888
<b>Utgående eget kapital per 31 december 2021</b>	460	10	2 969	5 164	888	9 490

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

### År 2020

Utestående aktier vid årets slut 183 849 999

### År 2021

Utestående aktier vid årets slut 183 849 999

Aktiens kvotvärde är 2,5 SEK.

## Rapport över kassaflöden för moderbolaget

MSEK	2021	2020
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Resultat efter finansiella poster	943	-640
Återföring av avskrivningar	3	2
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-485	189
Betald skatt	-1	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>460</b>	<b>-449</b>
Ökning/minskning rörelsefordringar	10	20
Ökning/minskning rörelseskulder	-4 484	1 692
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-4 474</b>	<b>1 712</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-4 014</b>	<b>1 263</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förändringar i aktier och andelar	—	-90
Investeringar i inventarier	-8	-9
Förvärv av finansiella tillgångar	-1 738	-4 192
Avyttring av finansiella tillgångar	874	6 700
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-872</b>	<b>2 409</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Erhållna koncernbidrag	242	214
Lämnade koncernbidrag	-70	-213
Upptagna lån	5 893	3 945
Amortering av skuld	-2 934	-5 946
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 131</b>	<b>-2 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 755</b>	<b>1 672</b>
Likvida medel vid periodens början	1 756	84
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1</b>	<b>1 756</b>
<b>Upplýsningar om betalda räntor</b>		
Erhållen ränta uppgick till	345	389
Betald ränta uppgick till	-317	-312
<b>Upplýsningar om likvida medel vid årets slut</b>	<b>1</b>	<b>1 756</b>
Likvida medel består av bankmedel		

## A1 Alternativa nyckeltal

### Om nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Flera beskrivningar och analyser i denna årsredovisning presenterar utveckling och status på finansiella och aktierelaterade nyckeltal som inte definieras enligt IFRS (International Financial Reporting Standards). Nedanstående alternativa finansiella nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av måtten.

Se definitionerna på sidan 177.

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL (MSEK)	2021	2020
<b>Räntebärande nettoskuld</b>		
Skuld långfristiga räntebärande	27 205	26 034
Skuld kortfristiga räntebärande	5 418	5 418
Uppläggningskostnader lån	129	177
Likvida medel	-1 593	-2 622
<b>Räntebärande nettoskuld</b>	<b>31 159</b>	<b>29 007</b>
<b>Belåningsgrad, netto%</b>		
Räntebärande nettoskuld	31 159	29 007
Marknadsvärde fastigheter	62 596	59 542
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>49,8</b>	<b>48,7</b>
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>		
EBITDA	1 868	1 699
Minus: Finansiella kostnader nyttjanderätts-tillgångar	-88	-86
Netto räntekostnader	831	793
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,14</b>	<b>2,03</b>
<b>Genomsnittlig skuldränta, %</b>		
Genomsnittlig räntekostnad	812	811
Långfristiga räntebärande skulder	27 205	26 034
Uppläggningskostnader lån	129	177
Kortfristiga räntebärande skulder	5 418	5 418
<b>Genomsnittlig skuldränta, %</b>	<b>2,5</b>	<b>2,6</b>
Se not G2 för fullständig avstämning		
<b>Investeringar, inkl. moderbolag exkl. förvärv</b>	<b>990</b>	<b>907</b>

1

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL (MSEK)	2021	2020
<b>Driftnetto Fastighetsförvaltning</b>		
Hysesintäkter	2 279	2 228
Övriga fastighetsintäkter	143	171
Kostnader, exkl fastighetsadministration	-218	-215
<b>Driftnetto Fastighetsförvaltning före fastighetsadministration</b>	<b>2 204</b>	<b>2 184</b>
Fastighetsadministration	-177	-166
<b>Driftnetto Fastighetsförvaltning</b>	<b>2 027</b>	<b>2 018</b>
<b>Driftnetto Operatörsverksamhet</b>		
Intäkter Operatörsverksamhet	851	779
Kostnader Operatörsverksamhet	-1 151	-1 182
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-300</b>	<b>-403</b>
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	278	235
<b>Driftnetto Operatörsverksamhet</b>	<b>-22</b>	<b>-168</b>
<b>EBITDA</b>		
Totalt bruttoresultat, från respektive segment	1 727	1 615
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet	278	235
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-137	-151
<b>EBITDA</b>	<b>1 868</b>	<b>1 699</b>
<b>Cash earnings</b>		
EBITDA	1 868	1 699
Plus: Finansiella intäkter	4	2
Minus: Finansiella kostnader	-944	-902
Minus: Finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar	-88	-86
Minus: Orealiserad omräkningsintäkt banktillgodohavanden	0	4
Minus: Aktuell skatt	-128	-57
<b>Cash earnings</b>	<b>712</b>	<b>660</b>

2

►► Not A1, forts.

FORTS. AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL		2021	2020
<b>EPRA NRV</b>			
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		25 213	23 880
Plus: Omvärdering av rörelsefastigheter		2 365	1 998
Plus: Verkligt värde finansiella derivat		58	798
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat		-12	-171
Plus: Uppskjuten skatteskuld, fastigheter		4 281	4 307
<b>EPRA NRV</b>		<b>31 905</b>	<b>30 813</b>
<b>Tillväxt EPRA NRV, i årstakt, %</b>			
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB		30 813	34 270
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB		31 906	30 813
<b>Tillväxt i EPRA NRV, i årstakt, %</b>		<b>3,5</b>	<b>-10,1</b>

3

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL PER AKTIE <sup>1)</sup>		2021	2020
<b>Totalresultat per aktie, SEK</b>			
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK		1 337	-2 379
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning		183 849 999	183 849 999
<b>Totalresultat per aktie, SEK</b>		<b>7,27</b>	<b>-12,94</b>
<b>Cash earnings per aktie, SEK</b>			
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK		713	669
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning		183 849 999	183 849 999
<b>Cash earnings per aktie, SEK</b>		<b>3,88</b>	<b>3,64</b>
<b>Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK</b>			
EPRA NRV, MSEK		31 905	30 813
Antal aktier vid årets slut		183 849 999	183 849 999
<b>Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK</b>		<b>173,54</b>	<b>167,60</b>
<b>Utdelning per aktie, SEK</b>			
Utdelning, MSEK		—	—
Antal aktier vid tillfället för utdelning		183 849 999	183 849 999
<b>Utdelning per aktie, SEK</b>		<b>—</b>	<b>—</b>
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning		183 849 999	183 849 999
Antal aktier vid årets slut		183 849 999	183 849 999
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>			
Antal hotell, periodens slut <sup>2)</sup>		157	156
Antal rum, periodens slut <sup>2)</sup>		35 372	35 060
WAULT, år		14,0	14,6
Marknadsvärde fastigheter, MSEK		62 596	59 542
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, MSEK		52 215	50 181
Marknadsvärde rörelsefastigheter, MSEK		10 380	9 361
RevPAR (rörelsefastigheter) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK		277	227

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Pandox-ägda hotellfastigheter.

## 1 FÖRKLARINGAR

### Finansiell risk

Pandox äger, förvaltar och utvecklar hotellfastigheter samt driver hotell. Risktagandet uttrycks i en målsättning om en belåningsgrad på 45–60 procent, beroende på marknadsutvecklingen och rådande möjligheter. Utöver belåningsgrad så är räntetäckningsgrad, genomsnittlig skuldränta och räntebärande nettoskuld relevanta kompletterande mått på Pandox finansiella risk.

## 2 Tillväxt och lönsamhet

Pandox övergripande mål är att öka kassaflödet och fastighetsvärdet och därigenom skapa utrymme för investeringar som stödjer företagets fortsatta expansion. Eftersom Pandox både äger och driver hotellfastigheter behövs flera mått för att mäta företagets måluppfyllelse i detta avseende. Tillväxt i cash earnings är Pandox primära fokus och det är också basen för vad som årligen ska delas ut till aktieägarna, det vill säga 30–50 procent av cash earnings med en genomsnittlig utdelningsandel om 40 procent över tid. Driftnetto skapar transparens och jämförbarhet mellan bolagets två rörelsesegment samt med andra fastighetsbolag. EBITDA mäter Pandox samlade operativa lönsamhet på ett enhetligt sätt.

## 3 Substansvärde (EPRA NRV) och eget kapital

Substansvärdet (EPRA NRV) är det samlade kapital Pandox förvaltar för sina aktieägars räkning. Pandox mäter långsiktigt substansvärde med utgångspunkt från balansräkningen justerat för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, som derivat och skatteskuld. Marknadsvärdet för rörelsefastigheter ingår också i beräkningen.



►► Not A1, forts.

### Substansvärde enligt EPRA NRV, EPRA NTA och EPRA NDV

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Substansvärdet kan beräknas på olika sätt där framförallt tidsperspektivet och portföljens omsättningshastighet påverkar. Pandox har generellt ett industriellt och långsiktigt investeringsperspektiv.

Per 31 december 2021 redovisas nyckeltalen EPRA NRV (Net reinstatement value), som för Pandox motsvarar hittills rapporterat EPRA NAV, EPRA NTA (Net tangible assets) samt EPRA NDV (Net disposal value). Se sidan 177 för definitioner.

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

Substansvärde	31 dec 2021		31 dec 2020	
	MSEK	kr/aktie <sup>1)</sup>	MSEK	kr/aktie <sup>1)</sup>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	25 213	137,14	23 880	129,89
Plus: Omvärdering av rörelsefastigheter	2 365	12,87	1 998	10,87
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	58	0,32	798	4,34
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	-12	-0,06	-171	-0,93
Plus: Uppskjuten skatteskuld	4 281	23,29	4 307	23,43
<b>Substansvärde EPRA NRV, MSEK</b>	<b>31 905</b>	<b>173,54</b>	<b>30 813</b>	<b>167,60</b>
Återläggs:	—	—	—	—
<b>Substansvärde EPRA NTA, MSEK</b>	<b>31 905</b>	<b>173,54</b>	<b>30 813</b>	<b>167,60</b>
Återläggs: derivat och uppskjuten skatt	-4 327	-23,54	-4 934	-26,84
<b>Substansvärde EPRA NDV, MSEK</b>	<b>27 578</b>	<b>150,00</b>	<b>25 878</b>	<b>140,76</b>

<sup>1)</sup> Antal aktier vid periodens slut.

## B Allmän information och övergripande redovisningsprinciper

### B1 ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSPRINCIPER

#### Inledning

Koncernredovisningen omfattar Pandox AB (moderbolaget) och dess dotterbolag (koncernen). Moderbolaget Pandox AB (Publ) är ett svenskt bolag (org. nr 556030-7885) som har sitt säte i Sverige på Vasagatan 11, 111 20 Stockholm. Pandox bildades 1995 och företaget B-aktier är sedan den 18 juni 2015 noterade på Nasdaq Stockholm. För information om ägandestruktur, se avsnitt "Aktien och ägarbild" sidan 34. De finansiella rapporterna per den 31 december 2021 är godkända av styrelse och vd den 6 mars och för fastställande vid årsstämman den 12 april 2022.

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

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

#### § REDOVISNINGSPRINCIPER

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

#### ! VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

#### 1. Grunder för redovisningen

##### 1.1 Överensstämmelse med normgivning och lag

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

##### 1.2 Värderingsgrunder

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

##### 1.3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

##### 1.4 Klassificering

Anläggningstillgångar, omsättningstillgångar, kortfristiga skulder och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen.

##### 1.5 Redovisning av förvärv

I redovisningsstandarderna IFRS 3 framgår att förvärv ska klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. När det är en tillgång som förvärvas (ett så kallat asset purchase) omfattas förvärvet inte av IFRS 3. En individuell bedömning av förvärvets karaktär krävs för varje enskild transaktion. Samtliga Pandox förvärv klassificeras som tillgångsförvärv. Innan slutavräkning är upprättad eller legal omstrukturering genomförd så upprättas varje bokslut för att konsolidera förvärvade fastigheter, tillgångar och skulder utifrån tillgänglig information, genomgång och bedömning för att säkerställa tillämpning av Pandox redovisningsprinciper. Vid slutavräkning kan en skillnad uppstå som kräver justering av förvärvat fastighetsvärde. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för eventuell rabatt för skattemässigt ej avdragsgillt anskaffningsvärde. Transaktionsutgifter aktiveras och läggs till anskaffningsvärdet.

#### 2. Nya redovisningsstandarder

Ändringar som trätt i kraft 2021 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Den 1 januari 2021 trädde fas 2 av ändringarna i IFRS 9 Finansiella instrument avseende säkringsredovisning i kraft. Fas 2 förtydligar hur effekterna på de finansiella rapporterna till följd av IBOR-reformen ska redovisas, inklusive av ändringar i kontraktuella kassaflöden eller säkringsrelationer som kan uppkomma som en konsekvens av referensräntereformen. Ändringarna bedöms inte ha någon påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Ingen av de övriga publicerade standarder och tolkningar som är obligatoriska för koncernen räkenskapsåret 2021 bedöms ha någon påverkan på koncernens finansiella rapporter.

#### 3. Utländsk valuta

##### 3.1 Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan och till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet.

Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat.

##### 3.2 Utländska verksamheters finansiella rapporter

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

#### VALUTAKURSER

Valutakurser som använts är hämtade från Sveriges Riksbank, [www.riksbank.se](http://www.riksbank.se).

Valutakod	Ultimo 2020-12-31	Medel Jan-dec 2021	Ultimo 2021-12-31
CAD	6,399600	6,845300	7,063600
CHF	9,254141	9,384473	9,854468
DKK	1,349232	1,364096	1,375262
EUR	10,037500	10,144900	10,226900
GBP	11,087300	11,802200	12,179000
NOK	0,954564	0,998015	1,025408
SEK	1,000000	1,000000	1,000000

#### 4. Konsolideringsprinciper

##### 4.1 Bestämmande inflytande och förvärvsmetoden

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

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Ägande i företag som ökas genom förvärv vid flera

►► Not B1, forts.

tillfällen redovisas som stegvisa förvärv. Sedan bestämmande inflytande uppnått, redovisas förändringar av ägande som omföreling inom eget kapital mellan moderbolagets ägare och innehavare utan bestämmande inflytande.

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

### 5. Varulager

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

### 6. Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka redovisas enligt IFRS 9. 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. För fordringarnas nedskrivningsbehov tillämpas den förenklade modellen och förlustreserver motsvarar de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid. 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 reverse-ras 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 värdet 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.

## B2 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Förvaltningsrätten i Stockholm har den 28 februari 2022 meddelat dom och bifallit Pandox AB (publ) talan i bolagets tvist med Skatteverket. Domen innebär att den beskattningshöjning som Skatteverket beslutade om 2019 undanröjs.

Det har inte skett några händelser eller transaktioner av betydelse efter den 31 december 2021 som påverkar de lämnade finansiella rapporterna för Pandoxkoncernens verksamhetsår 2021.

## B3 NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Närstående bolag definieras som de i Pandoxkoncernens ingående dotterföretag samt bolag där närstående fysiska personer har ett bestämmande, gemensamt bestämmande eller betydande inflytande. Som närstående personer räknas styrelsemedlemmar, personer i ledande befattningar samt nära familjemedlemmar till sådana. Det är tre huvudägare av Pandox AB, Eiendomsspar Sverige A/S, Christian Sundt AB och Helen Sundt AB. Moderbolaget har närstående relation med sina dotterföretag. I ett mindre antal av dotterföretagens kreditavtal förekommer vissa restriktioner avseende utdelningar. Information

om ersättningar till nyckelpersoner i ledande positioner återfinns i not C7. Information om dotterföretag återfinns i not H1.

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

Eiendomsspar AS äger 5,1 procent av 22 fastigheter i Tyskland och 9,9 procent av ytterligare en hotellfastighet i Tyskland, vilka förvärvades av Pandox under 2015, 2016 och 2019. Pandox har ett förvaltningsavtal avseende Pelican Bay Lucaya Resort på Bahamas, som ägs av närstående till Helene Sundt AS respektive CGS Holding AS. Under perioden januari–december 2021 uppgick intäkterna från Pelican Bay Lucaya till 0,6 (0,5) MSEK.

### Moderbolaget

Moderbolagets arvode för centrala administrativa tjänster från koncernföretag uppgick under året till 148 (150) MSEK. Inga övriga inköp har skett mellan moderföretaget och dess koncernföretag.

### TRANSAKTIONER MELLAN MODERBOLAGET OCH NÄRSTÅENDE

Moderbolaget MSEK	31 dec 2021	31 dec 2020
Centrala administrationskostnader	146	150
Ränteintäkter från dotterföretag	344	388
Räntekostnader till dotterföretag	-29	-46
Fordringar på närstående	14 069	12 485
Skulder till närstående	3 495	7 732
Erhållna koncernbidrag	242	214
Lämnade koncernbidrag	-70	-213

## C Intäkter och kostnader

### C1 RÖRELSESEGMENT

#### § REDOVISNINGSPRINCIPER

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare (vd) för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Pandox har segmenten Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet. Segmentrapporteringen 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. 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 2021

Rörelsesegment, MSEK	Fastighetsförvaltning <sup>3)</sup>	Operatörsverksamhet <sup>3)</sup>	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Summa
<b>Intäkter Fastighetsförvaltningsverksamhet</b>				
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter <sup>1)</sup>	2 422	—	—	2 422
Intäkter Operatörsverksamhet	—	851	—	851
<b>Nettoomsättning</b>	<b>2 422</b>	<b>851</b>	<b>—</b>	<b>3 273</b>
Kostnader Fastighetsförvaltning	-395	—	—	-395
Kostnader Operatörsverksamhet <sup>2)</sup>	—	-1 151	—	-1 151
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2 027</b>	<b>-300</b>	<b>—</b>	<b>1 727</b>
Central administration	—	—	-157	-157
Finansiella intäkter	—	—	4	4
Finansiella kostnader	—	—	-944	-944
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	-88	-88
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>2 027</b>	<b>-300</b>	<b>-1 185</b>	<b>542</b>
<b>Värdeförändringar</b>				
Fastigheter, realiserade	-368	—	—	-368
Fastigheter, realiserade	-18	-10	—	-28
Derivat, realiserade	—	—	740	740
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 641</b>	<b>-310</b>	<b>-445</b>	<b>886</b>
Aktuell skatt	—	—	-128	-128
Uppskjuten skatt	—	—	-149	-149
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1 641</b>	<b>-310</b>	<b>-722</b>	<b>609</b>

<sup>1)</sup> Övriga intäkter avseende statliga stöd uppgår till 26 MSEK. För helåret 2021 uppgick de omsättningsbaserade intäkterna i Fastighetsförvaltning till 373 MSEK.

<sup>2)</sup> Inklusive avskrivningar på Rörelsefastigheter om 279 MSEK samt kostnadsreduktion avseende statliga stöd om 185 MSEK.

<sup>3)</sup> Redovisning av förvaltningsintäkter redovisas över tid och fast ersättning erhålls i förskott. Rörlig ersättning i Fastighetsförvaltning sker i samband med avräkning som görs halvårsvis eller årsvis enligt avtal. Redovisning och betalning av intäkter i Operatörsverksamhet sker i samband med leverans av tjänst och/eller produkt.

Geografisk marknad, MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Irland	Övriga	Summa
<b>Nettoomsättning</b>									
Fastighetsförvaltning	610	105	165	217	623	44	484	174	2 422
Operatörsverksamhet	1	44	0	22	212	292	143	138	851
Fastigheter, marknadsvärde <sup>1)</sup>	14 796	3 502	3 309	3 978	15 334	4 499	12 170	5 008	62 596
Investeringar i fastigheter <sup>2)</sup>	173	46	35	21	241	292	102	72	982
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	482	—	482
Realiserad värdeförändring fastigheter	-6	-16	0	—	—	—	-6	—	-28
Redovisat värde rörelsefastigheter	—	340	—	29	2 616	2 679	970	1 380	8 015
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	15 599	3 505	3 311	4 671	14 794	3 760	13 185	4 982	63 807

<sup>1)</sup> Inkluderar även rörelsefastigheters verkliga värde om 10 380 MSEK.

<sup>2)</sup> Inkluderar investeringar i inventarier/inredning i rörelsefastigheter 89 MSEK.

►► Not C1, forts.

## KONCERNEN 2020

Rörelsesegment, MSEK	Fastighetsförvaltning <sup>3)</sup>	Operatörs- verksamhet <sup>3)</sup>	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Summa
<b>Intäkter Fastighetsförvaltningsverksamhet</b>				
Hysesintäkter samt övriga fastighetsintäkter <sup>1)</sup>	2 399	—	—	2 399
Intäkter Operatörsverksamhet	—	779	—	779
<b>Nettoomsättning</b>	<b>2 399</b>	<b>779</b>	<b>—</b>	<b>3 178</b>
Kostnader Fastighetsförvaltning	-381	—	—	-381
Kostnader Operatörsverksamhet <sup>2)</sup>	—	-1 182	—	-1 182
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2 018</b>	<b>-403</b>	<b>—</b>	<b>1 615</b>
Central administration	—	—	-171	-171
Finansiella intäkter	—	—	2	2
Finansiella kostnader	—	—	-902	-902
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	-86	-86
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>2 018</b>	<b>-403</b>	<b>-1 157</b>	<b>458</b>
<b>Värdeförändringar</b>				
Fastigheter, orealiserade	-1 779	—	—	-1 779
Fastigheter, realiserade	0	—	—	0
Derivat, orealiserade	—	—	-221	-221
<b>Resultat före skatt</b>	<b>239</b>	<b>-403</b>	<b>-1 378</b>	<b>-1 542</b>
Aktuell skatt	—	—	-57	-57
Uppskjuten skatt	—	—	191	191
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>239</b>	<b>-403</b>	<b>-1 244</b>	<b>-1 408</b>

<sup>1)</sup> Övriga intäkter avseende statliga stöd uppgår till 35 MSEK. För helåret 2020 uppgick de omsättningsbaserade intäkterna i Fastighetsförvaltning till 249 MSEK.

<sup>2)</sup> Inklusive avskrivningar på Rörelsefastigheter om 235 MSEK samt kostnadsreduktion avseende statliga stöd om 97 MSEK.

<sup>3)</sup> Redovisning av förvaltningsintäkter redovisas över tid och fast ersättning erhålls i förskott. Rörlig ersättning i Fastighetsförvaltning sker i samband med avräkning som görs halvårsvis eller årsvis enligt avtal. Redovisning och betalning av intäkter i Operatörsverksamhet sker i samband med leverans av tjänst och/eller produkt.

Geografisk marknad, MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Irland	Övriga	Summa
<b>Nettoomsättning</b>									
Fastighetsförvaltning	559	123	145	204	664	46	480	178	<b>2 399</b>
Operatörsverksamhet	—	9	—	17	214	278	131	130	<b>779</b>
Fastigheter, marknadsvärde <sup>1)</sup>	14 573	3 383	3 036	3 873	15 047	4 136	10 666	4 828	<b>59 542</b>
Investeringar i fastigheter <sup>2)</sup>	192	43	36	117	92	240	108	70	<b>898</b>
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	643	—	48	-2	<b>689</b>
Redovisat värde rörelsefastigheter	—	724	—	26	1 914	2 535	878	1 286	<b>7 363</b>
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	15 182	3 406	3 038	4 552	14 455	3 579	11 514	4 834	<b>60 560</b>

<sup>1)</sup> Inkluderar även rörelsefastigheters verkliga värde om 9 361 MSEK.

<sup>2)</sup> Inkluderar investeringar i inventarier/inredning i rörelsefastigheter om 59 MSEK.

## C2 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 och statliga bidrag**

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

Statliga bidrag inom fastighetsförvaltning rör omställningsstöd och redovisas som en övrigt intäkt och presenteras i koncernens resultaträkning inom övriga fastighetsintäkter. Statliga stöd redovisas i samma period som de kostnader det avser att täcka och redovisas inte i resultaträkningen förrän det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas.

**Intäkter från Operatörsverksamheten**

Intäkter från Operatörsverksamheten avser de hotellverksamheter som bedrivs genom managementavtal och franchiseavtal samt de hotellverksamheter som bedrivs i Pandex 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 tillträdes-tidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt.

Pandex 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 hyresintäkter ingår med 373 (249) MSEK av de av totala hyresintäkterna om 2 279 (2 228) MSEK under 2021.

Segmentet Operatörsverksamhet genererar intäkter från hotell som bedrivs i Pandex egen regi. Inom segmentet tillfaller hotellens intäkter såsom logiintäkter, intäkter för mat och dryck samt konferensintäkter Pandex i sin helhet. De sammanlagda intäkterna inom Operatörsverksamheten uppgår till 851 (779) MSEK.

Återstående genomsnittlig hyreskontrakts längd vid räkenskapsårets slut uppgick till 14,0 (14,6) 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 2021 och utgör således en uppskattning.

**KONCERNEN  
HYRESINTÄKTER, FÖRFALLOSTRUKTUR KONTRAKTERAD HYRA**

MSEK	2021	2020
<b>Hyresintäkter</b>		
Förfaller till betalning inom ett år	3 017	2 975
Förfaller till betalning mellan 1–5 år	12 870	13 015
Förfaller till betalning senare än 5 år	26 185	27 312
<b>Summa</b>	<b>42 072</b>	<b>43 302</b>

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.

**Statliga bidrag  
Fastighetsförvaltning**

Pandex har tagit del av statligt omställningsstöd i Norge, Sverige samt Danmark om totalt motsvarande 26 (35) MSEK under 2021, vilket intäktsförts under Övriga fastighetsintäkter.

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

⌚ För samlad information kring statliga bidrag se förvaltningsberättelsen samt not C7 rörande statliga bidrag inom Operatörsverksamhet.

## C3 CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

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

## ERSÄTTNING TILL REVISORER

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<b>PwC</b>				
Revisionsuppdrag	-11,0	-12,5	-4,5	-3,6
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget <sup>1)</sup>	-1,1	-1,4	-0,5	-1,1
<i>(varav till moderbolagets revisor PricewaterhouseCoopers AB)</i>	-0,5	-1,1	—	—
Skatterådgivning <sup>1)</sup>	-0,2	-0,2	—	—
<i>(varav till moderbolagets revisor PricewaterhouseCoopers AB)</i>	—	—	—	—
Övriga tjänster <sup>1)</sup>	-0,6	-0,2	-0,4	-0,2
<i>(varav till moderbolagets revisor PricewaterhouseCoopers AB)</i>	-0,4	-0,2	—	—
<b>Övriga revisorer</b>				
Revisionsuppdrag	-2,0	-1,4	—	—
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-0,2	—	—	—
Skatterådgivning	-0,1	-0,2	—	—
Övriga tjänster	—	—	—	—
<b>Summa</b>	<b>-15,0</b>	<b>-15,9</b>	<b>-5,4</b>	<b>-4,9</b>

<sup>1)</sup> Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser bland annat granskning statliga bidrag samt taxonomianalys.

## C4 KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING

## KONCERNEN

MSEK	2021	2020
Driftskostnader	-39	-52
Underhållskostnader	-47	-44
Fastighetsskatt	-116	-119
Fastighetsadministration	-177	-166
Övriga förvaltningskostnader	-16	0
<b>Summa</b>	<b>-395</b>	<b>-381</b>

I driftskostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten och fastighetsskötsel. Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Till följd av IFRS 16 redovisas från 2019 den erlagda tomträttsavgälden som en finansiell kostnad, se vidare not G5.

En del av driftskostnaderna och fastighetsskatten vidaredebiteras till hyresgästerna. Dessa intäkter redovisas under rubriken "Övriga fastighetsintäkter" i resultaträkningen, 88 (92) MSEK. Fastighetsadministrationen om -177 (-166) MSEK utgör bland annat kostnader för bokföring, revision, legal rådgivning och övriga administrationsrelaterade kostnader.

## C5 KOSTNADER OPERATÖRSVERKSAMHET

## KONCERNEN

MSEK	2021	2020
Personalkostnader <sup>1)</sup>	-384	-416
Marknadsföring och försäljning	-75	-55
Reparation och underhåll	-56	-41
Fastighetsskatt	-67	-68
Övriga driftskostnader	-406	-386
Avskrivningar	-278	-235
Kostnadsreduktion statliga bidrag avseende fasta kostnader, lokala skatter och avgifter samt övrigt <sup>1)</sup>	115	19
<b>Summa</b>	<b>-1 151</b>	<b>-1 182</b>

<sup>1)</sup> Statliga bidrag har reducerat posten med 185 (97) MSEK varav kostnadsreduktion personalkostnader uppgår till 70 (78) MSEK. Se vidare Not C7 för fördelning statliga bidrag Operatörsverksamhet.

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

## C6 RÖRELSENS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG

## KONCERNEN

MSEK	2021	2020
Personalkostnader <sup>1)</sup>	-516	-569
Kostnad såld vara	-75	-55
Underhåll	-103	-85
Drift och administration	-649	-603
Fastighetsskatt	-183	-187
Avskrivningar	-292	-254
Kostnadsreduktion statliga bidrag avseende fasta kostnader, lokala skatter och avgifter samt övrigt <sup>1)</sup>	115	19
<b>Summa</b>	<b>-1 703</b>	<b>-1 734</b>

<sup>1)</sup> Statliga bidrag har reducerat posten med 185 (97) MSEK varav kostnadsreduktion personalkostnader uppgår till 70 (78) MSEK. Se vidare Not C7 för fördelning statliga bidrag Operatörsverksamhet.

I personalkostnader exklusive statliga bidrag ingår lönekostnader med 582 (547) 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.

## C7 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

## § REDOVISNINGSPRINCIPER

**Kortfristiga ersättningar**

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls. En skuld redovisas för den förväntade kostnaden för bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

**Avgiftsbestämda pensionsplaner**

Avgiftsbestämda planer är planer för ersättningar efter avslutad anställning enligt vilka ett företag betalar fastställda avgifter till ett annat företag (normalt sett ett försäkringsbolag) och inte har någon legal förpliktelse eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultatet i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

**Kapitalförsäkringar för anställda**

Företaget har avgiftsbestämda kapitalförsäkringar för anställda som har en pensionspremie som överstiger 10 prisbasbelopp, den delen som enligt företagets pensionspolicy överstiger 10 prisbasbelopp är placerad i en kapitalförsäkring, premien definieras i procent av lön med hänsyn tagen till lön och ålder, kapitalförsäkringarna är pantsatta till de anställda. Kapitalförsäkring skuldförs till beräknad skuld och motsvaras av en av moderbolaget ägd tillgång.

**Incitamentsprogram för anställda**

Pandex incitamentsprogram redovisas i enlighet med IFRS 2. Programmet ger upphov till ett åtagande gentemot programdeltagarna vilket värderas till verkligt värde och redovisas som en kostnad med en motsvarande ökning av avsättningar. Det verkliga värdet beräknas per utgången av varje rapportperiod. Kostnader inklusive sociala avgifter fördelas och avsättningen ackumuleras över programmets intjänandeperiod.

**Statliga bidrag**

Inom Operatörsverksamhet har Pandex valt att utifrån verksamhetens art netto redovisa samtliga statliga bidrag som en kostnadsreduktion och presenteras inom kostnader operatörsverksamhet i koncernens resultaträkning. Statliga stöd redovisas i resultaträkningen då det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas.

Koncernens och moderbolagets lönekostnader och styrelsearvoden uppgår till -505,2 (-553,6) MSEK och presenteras i nedanstående tabell.

## LÖNER, ARVODEN OCH FÖRMÅNER

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<b>Styrelsens ordförande</b>				
Christian Ringnes	-0,9	-0,8	-0,9	-0,8
<b>Övriga styrelseledamöter</b>				
Leiv Askvig <sup>1)</sup>	—	-0,2	—	-0,2
Ann-Sofi Danielsson	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
Jeanette Dyhre Kvisvik	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4
Bengt Kjell	-0,8	-0,7	-0,8	-0,7
Jon Rasmus Aurdal	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
Jakob Iqbal <sup>2)</sup>	-0,5	-0,3	-0,5	-0,3
<b>Verkställande direktören</b>				
<b>Anders Nissen</b>				
Grundlön	-3,5	-8,4	-3,5	-8,4
Rörlig ersättning	—	-4,3	—	-4,3
Incitamentsprogram	—	-7,2	—	-7,2
<b>Liia Nöu</b>				
Grundlön	-2,0	—	-2,0	—
Rörlig ersättning	-1,2	—	-1,2	—
Incitamentsprogram	-0,4	—	-0,4	—
<b>Övriga ledande befattningshavare</b>				
Grundlön	-18,7	-17,7	-18,7	-17,7
Rörlig ersättning	-4,8	-5,8	-4,8	-5,8
Andra ersättningar <sup>3)</sup>	-6,4	-7,0	-0,6	-1,0
Incitamentsprogram	-6,1	-14,0	-5,3	-13,0
<b>Övriga anställda</b>				
Incitamentsprogram	-2,6	-3,4	-2,6	-2,6
<b>Summa</b>	<b>-409,0</b>	<b>-445,1</b>	<b>-73,1</b>	<b>-91,9</b>

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<b>Avtalsenliga pensionskostnader</b>				
Verkställande direktör – Anders Nissen	-1,2	-2,9	-1,2	-2,9
Verkställande direktör – Liia Nöu	-0,7	—	-0,7	—
Övriga ledande befattningshavare	-5,3	-6,4	-5,3	-6,4
Övriga anställda	-20,8	-22,5	-5,4	-6,0
<b>Summa</b>	<b>-28,0</b>	<b>-31,8</b>	<b>-12,6</b>	<b>-15,3</b>
<b>Sociala kostnader inkl. löneskatt</b>				
Styrelsens ordförande	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Övriga styrelseledamöter	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6
Verkställande direktör – Anders Nissen	-1,4	-6,9	-1,4	-6,9
Verkställande direktör – Liia Nöu	-1,3	—	-1,3	—
Övriga ledande befattningshavare	-10,6	-13,4	-10,6	-13,4
Övriga anställda	-54,2	-55,7	-10,4	-10,5
<b>Summa</b>	<b>-68,2</b>	<b>-76,7</b>	<b>-24,4</b>	<b>-31,5</b>
<b>Summa</b>	<b>-505,2</b>	<b>-553,6</b>	<b>-110,1</b>	<b>-138,7</b>

<sup>1)</sup> Avgick vid Årsstämman april 2020.

<sup>2)</sup> Tillträdde vid Årsstämman april 2020.

<sup>3)</sup> En ledande befattningshavare fakturerar sin ersättning.



►► Not C7, forts.

Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och styrelseledamöter

#### *Omfattning*

Dessa riktlinjer omfattar bolagets styrelseledamöter och koncernledning, vilken inkluderar verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antogs av årsstämman 2020. Riktlinjerna omfattar inte sådana ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

#### *Främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet*

Pandox vision är att vara ett av de ledande hotellfastighetsbolagen i världen. Pandox strategi är att äga stora hotellfastigheter i övre mellan- till högprissegmentet med strategiska lägen och hyra ut dem till starka hotelloperatörer under långa omsättningsbaserade hyresavtal. I situationer då förutsättningar för en lönsam hyresrelation saknas kan Pandox välja att driva hotellverksamheten i egen regi. Pandox är en aktiv ägare som rör sig fritt över hotellvärdekedjan, vilket både minskar risken och skapar nya affärsmöjligheter. Genom specialisering, affärsmässig flexibilitet och genomtänkt diversifiering i flera dimensioner lägger Pandox grunden för företags 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.

Beträffande anställningsförhållanden som lyder under andra regler än svenska får vederbörliga anpassningar ske för att följa tvingande sådana regler eller fast lokal praxis, varvid dessa riktlinjers övergripande ändamål så långt möjligt ska tillgodoses.

##### *Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.*

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

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

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

##### *Ersättning till styrelseledamöter*

Styrelseledamöters ersättning för arbete i Pandox styrelse beslutas av bolagsstämman. Styrelseledamöter har enbart rätt att erhålla sådant arvode som beslutats om av bolagsstämman. Eventuell ytterligare ersättning kan dock utgå för tjänster som styrelseledamöter tillhandahåller Pandox inom deras respektive expertisområden utanför deras uppdrag som styrelseledamöter.

Sådan ersättning ska vara marknadsmässig och regleras i ett konsultavtal som godkänns av styrelsen.

##### *Anställningsvillkor*

###### *Lön och anställningsvillkor för anställda*

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningsens komponenter samt ersättningsens 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 C7, forts.

#### Anställningsvillkor ledande befattningshavare

För verkställande direktören är den rörliga ersättningen maximerad till 5 månadslöner. För andra ledande befattningshavare är den rörliga ersättningen maximerad till 4 månadslöner. Den rörliga ersättningen baseras på kriterier avseende koncernens resultat och individuellt uppsatta mål. Vidare finns det långsiktiga incitamentsprogram. Mellan företaget och verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till 18 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas mot andra inkomster. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag. Mellan företaget och andra ledande befattningshavare gäller en uppsägningstid om 6-12 månader från företagets sida och 6 månader vid egen uppsägning. Inget avgångsvederlag utgår för andra ledande befattningshavare. Pensionspremier för verkställande direktören ska uppgå till 35 % av den pensionsgrundande lönen. Övriga ledande befattningshavares pensionspremier baseras på en fastställd policy där avsättningen varierar beroende på lönenivå och ålder.

#### Incitamentsprogram för anställda

Pandox har ett Incitamentsprogram för ledande befattningshavare och nyckelpersoner:

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

#### Styrelse moderbolag 2021:

Christian Ringnes, styrelseordförande  
Jakob Iqbal  
Jon Rasmus Aurdal

Bengt Kjell  
Ann-Sofi Danielsson  
Jeanette Dyhre Kvisvik

#### Ledande befattningshavare 2021:

Anders Nissen (vd tom 21 maj 2021)  
Lia Nöu (vd från 23 augusti 2021)  
Anneli Lindblom (CFO från 1 december 2021)  
Lars Häggström  
Jonas Törner  
Aldert Schaaphok

Martin Creydt  
Anders Berg  
Karmen Bergholcs  
Erik Hvesser (tom 15 december 2021)  
Caroline Tivéus  
Erik Möller (från 15 december 2021)

#### Styrelse och ledande befattningshavare 2021:

Antal Moderbolaget: 15, varav 5 kvinnor  
Antal Koncernen: 16, varav 5 kvinnor

Medelantalet anställda under 2021 uppgick till 554 (841) personer, fördelningen på länder och kön framgår nedan.

Medelantal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Kvinnor	276	412	20	20
Män	278	429	21	21
<b>Summa</b>	<b>554</b>	<b>841</b>	<b>41</b>	<b>41</b>
<b>Styrelse</b>				
Kvinnor	2	2	2	2
Män	4	4	4	4
<b>Summa</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>Ledande befattningshavare</b>				
Kvinnor	3	2	3	2
Män	7	7	6	6
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>8</b>
<b>Medelantal anställda per land</b>				
Sverige	41	41	41	41
Belgien	136	245	—	—
Tyskland	139	211	—	—
Kanada	94	156	—	—
Danmark	22	15	—	—
Finland	19	20	—	—
Norge	1	2	—	—
Nederländerna	23	22	—	—
Storbritannien	79	129	—	—
<b>Summa</b>	<b>554</b>	<b>841</b>	<b>41</b>	<b>41</b>

#### Statliga bidrag

##### Operatörsverksamhet

Pandox har under 2021 dragit fördel av statliga bidrag om motsvarande cirka 267 (214) MSEK varav 185 (97) MSEK har redovisats i resultaträkningen som en kostnadsreduktion inom Kostnader Operatörsverksamhet. Totalt har 70 (78) MSEK har reducerat kostnader för personal i resultaträkningen. För samlad information kring statliga bidrag, se förvaltningsberättelsen.

Se nedan tabell rörande resultatförda statliga bidrag. Det finns inga statliga bidrag skuldförda utan samtliga har uppfyllt villkoren för resultatföring, se även redovisningsprinciper. För samlad information kring statliga bidrag se förvaltningsberättelsen.

#### STATLIGA BIDRAG REDOVISADE I RESULTATRÄKNINGEN

MSEK	Koncernen	
	2021	2020
<b>Operatörsverksamhet</b>		
Redovisad kostnadsreduktion inom kostnader operatörsverksamhet	185	97
Varav lönestöd inklusive sociala avgifter	70	78
Varav stöd avseende fasta kostnader	110	—
Varav statliga bidrag rörande lokala skatter och avgifter	3	11
Varav lokala kommunala bidrag	—	6
Varav övriga statliga bidrag	—	2

## D Skatt

### D1 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 baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler 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	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt	-128	-57	-1	0
Uppskjuten skatt	-149	191	-226	153
<b>Summa</b>	<b>-277</b>	<b>134</b>	<b>-227</b>	<b>153</b>

#### AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<b>Skatt</b>				
Redovisat resultat före skatt	886	-1 542	1 115	-639
Inkomstskatt beräkning enligt gällande skattesats	-183	330	-230	138
Skatt hänförlig till tidigare år	-34	18	—	—
Ej skattepliktiga intäkter	333	307	4	13
Ej avdragsgilla kostnader	-388	-403	-1	-1
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	11	18	—	—
Underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-93	-124	—	—
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	5	56	—	—
Justering av temporära skillnader	11	-94	0	9
Förändrad skattesats <sup>1)</sup>	43	-8	—	-6
Effekt skatt utländska bolag	18	34	—	—
<b>Årets skatt enligt resultaträkningen</b>	<b>-277</b>	<b>134</b>	<b>-227</b>	<b>153</b>

<sup>1)</sup> Fr o m 1 januari 2021 är bolagsskattesatsen i Sverige 20,6 procent för företag med räkenskapsår som börjar 1 januari 2021 eller senare. Bolagsskattesatsen i Storbritannien kommer att öka från 19 procent till 25 procent fr o m 1 april 2023. Bolagsskattesatsen i Nederländerna ökade från 25 procent till 25,8 procent fr o m 1 januari 2022.

►► Not D1 , forts.

## KONCERNEN UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
<b>Ingående balans underskottsavdrag</b>	<b>372</b>	<b>179</b>	<b>143</b>	<b>26</b>
Justerad ingående balans	5	56	0	—
Tillkommande underskottsavdrag	94	145	—	117
Utnyttjade underskottsavdrag	-157	-1	-132	—
Omklassificering	-168	—	—	—
Omräkningsdifferens på utländska underskott	9	-7	—	—
<b>Utgående balans</b>	<b>155</b>	<b>372</b>	<b>11</b>	<b>143</b>
<b>Ingående balans räntederivat</b>	<b>165</b>	<b>124</b>	<b>144</b>	<b>105</b>
Justerad ingående balans	-1	2	—	—
Årets förändring	-151	39	-99	39
Förändrad skattesats	—	—	—	—
Omräkningsdifferens	-1	—	—	—
<b>Utgående balans</b>	<b>12</b>	<b>165</b>	<b>45</b>	<b>144</b>
<b>Ingående balans övriga temporära skillnader</b>	<b>94</b>	<b>80</b>	<b>2</b>	<b>5</b>
Justerad ingående balans	35	19	—	—
Årets förändring	-52	1	4	-3
Omräkningsdifferens	5	-6	—	—
<b>Utgående balans</b>	<b>82</b>	<b>94</b>	<b>6</b>	<b>2</b>
<b>Utgående balans skattefordringar</b>	<b>249</b>	<b>631</b>	<b>62</b>	<b>289</b>

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott beräknas uppgå till 2 814 (2 663) MSEK den 31 december 2021. Uppskjuten skattefordran har beräknats på 1 339 (1 288) MSEK av underskotten. Uppskjuten skattefordran har inte redovisats på skattemässiga underskott av 1 475 (1 375) MSEK där avräkning mot framtida beskattningsbara vinster är att anses vara osäker.

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

## KONCERNEN UPPSKJUTEN SKATTESKULD

MSEK	Förvaltningsfastigheter	Rörelsefastigheter	Obeskattade reserver	Övriga temporära skillnader	Summa
<b>Ingående balans 1 jan 2020</b>	<b>4 032</b>	<b>415</b>	<b>44</b>	<b>61</b>	<b>4 552</b>
Justerad ingående balans	—	—	—	-23	-23
Förändring redovisad i resultaträkningen	-172	56	6	-1	-111
Valutaomräkning	-86	-19	-2	-4	-111
<b>Utgående balans 31 dec 2020</b>	<b>3 774</b>	<b>452</b>	<b>48</b>	<b>33</b>	<b>4 307</b>
<b>Ingående balans 1 jan 2021</b>	<b>3 774</b>	<b>452</b>	<b>48</b>	<b>33</b>	<b>4 307</b>
Justerad ingående balans	—	—	—	-4	-4
Förändring redovisad i resultaträkningen	55	17	17	-5	84
Omklassificering	-22	-154	—	—	-176
Valutaomräkning	56	12	1	1	70
<b>Utgående balans 31 dec 2021</b>	<b>3 863</b>	<b>327</b>	<b>66</b>	<b>25</b>	<b>4 281</b>

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.

## E Tillgångar

### E1 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

#### § ALLMÄNNA 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 redovisningsstandard IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter, därefter till verkligt värde vid varje bokslutstillfälle. 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 åtgärden därav klassas som anskaffning av tillgång.

Värderingen har skett enligt Nivå 3 i IFRS värderingshierarki och baseras på marknadsvärden som skulle utgöra det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden. Den generella definitionen av Nivå 3 är att värderingen baseras på antaganden och bedömningar från företagets sida.

Pandox värderingsmetod är en kombination av orsprismetod och avkastningsbaserad metod. Värderingsmodellen består av en beprövad kassaflödesmodell där hotellfastigheternas värde utgörs av de framtida kassaflöden som hotellfastigheterna förväntas generera diskonterat med marknadens avkastningskrav.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar för under kvartalet avyttrade fastigheter efter hänsyn till aktiverade investeringsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar.

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

#### Värdering

##### Värderingsprocess

Pandox genomför värderingar av hotellfastigheterna, varav förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Pandox internvärderar samtliga förvaltningsfastigheter varje kvartal. Det är Pandox interna värdering som utgör grunden för förvaltningsfastigheternas värdering.

Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Pandox genomför även interna värderingar av rörelsefastigheter varje kvartal, vilka redovisas i informationssyfte och ingår i EPRA NRV-beräkningarna (se not E3).

Värderingsmodellen består av en beprövad kassaflödesmodell där varje enskild hotellfastighets värde utgörs av nuvärdet av de framtida kassaflöden som hotellfastigheten förvänta generera. I modellen beräknas nuvärdet av förvaltningsfastighetens driftsnetton – hyresinbetalningar minus utbetalningar avseende drift, underhåll, fastighetsskatt, försäkring och tomträttsavgäld – över en prognosperiod på 10 år med beaktande av årlig inflation minskat med beslutade och återstående investeringar under samma period. Restvärdet i slutet av år 10 utgörs av nuvärdet av driftnettot under återstående ekonomisk livslängd. Vid diskontering används ett marknadsmässigt direktavkastningskrav.

Pandox lånevillkor kräver vanligtvis att en extern värdering genomförs årligen som är till grund för vissa lånekonventioner. Det är Pandox långgivare som bestämmer, eller i vissa fall medverkar i beslut om, vilken extern värderare som ska användas, vilka hotellfastigheter som ska värderas och när det ska ske. För finansiell rapportering utgör de externa värderingarna en viktig referenspunkt för Pandox interna värderingar i den mån att skillnader mot internt utförd värdering analyseras för att på så vis utmana den interna värderingen.

Genomförda externa värderingar under de senaste tolv månaderna omfattar 98 procent av hotellfastigheterna och ligger sammantaget cirka 1 procent under Pandox interna värderingar, inom ett intervall om cirka +8 till cirka -12 procent per land/region. Den negativa avvikelserna förklaras i huvudsak av externvärderingar i Storbritannien och Irland som genomfördes under den period i covid-19-pandemin där osäkerheten var som högst (december 2020/ januari 2021). Sedan dess har en stark återhämtning skett på dessa hotellmarknader, som ännu inte återspeglas i externvärderingen. De positiva avvikelserna är framförallt hänförliga till Norden. Även i ett normalt marknadsläge finns vissa skillnader i värde mellan intern och extern värdering.

#### ! VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Pandox redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har per 31 december 2021 internt värderat samtliga fastigheter konsekvent enligt den modell som beskrivs under värderingsprocess.

Pandox har långa hotellhyresavtal med väletablerade operatörer. Samtliga ytor för hotelländamål är uthyrda och den ringa vakansgrad som finns i portföljen är relaterad till lokaler utanför hotellverksamheten, som i sin tur utgör en mycket liten andel av den totala portföljen.

Varje fastighets långsiktiga intjäningsförmåga bedöms baserat på det berörda hotelllets affärsplan med hänsyn till utvecklingen i underliggande operatörsaktivitet, marknadsutvecklingen med särskilt fokus på konjunktur, utbud och efterfrågan, avtalsituation, drifts- och underhållsfrågor och investeringar som syftar till att öka hotellfastighetens kassaflöde och avkastning på lång sikt.

De viktigaste faktorerna för hotellfastighetens värde är antaganden om den framtida reala tillväxten och direktavkastningskravet och beskrivs nedan. Uppskattningar och bedömningar påverkar såväl resultaträk-

ningen som balansräkningen samt upplysningar som lämnas, såsom eventualförpliktelser. Faktiskt utfall kan komma att avvika från dessa bedömningar under andra antaganden eller under andra förutsättningar.

#### Hyresintäkter

Pandox hotellhyresavtal är i huvudsak omsättningsbaserade, med eller utan en kontrakterad minimihyra, vilket betyder att hotelelloperatörens omsättning har en direkt påverkan på hyresintäkternas storlek. I en marknad med normal efterfrågan är i princip samtliga hotellhyresavtal med minimihyra att betrakta som rörliga då omsättningshyran vanligtvis överstiger den kontrakterade miniminivån. Under covid-19-pandemin har dock de flesta hotellhyresavtal med kontrakterad minimihyra varit att betrakta som fasta, det vill säga de har inte genererat någon, eller endast ringa, omsättningshyra utöver den kontrakterade miniminivån.

Vid bedömning av hyresinbetalningarna och hotellfastigheternas framtida intjäningsförmåga beräknas de underliggande intäkterna i operatörens (hyresgästens) verksamhet med beaktande och analys av:

- marknadsläget med fokus på utbud, exempelvis att nya hotell byggs eller att hotell upphör med sin verksamhet genom konvertering till andra ändamål.
- efterfrågan, exempelvis hur efterfrågan utvecklas från fritids-/ affärs- eller mötessegmenten.
- effekter på hotellens beläggning, snittpris och marknadsandelar i sin konkurrentgrupp.

Utifrån marknadsanalysen och hotellspecifika bedömningar (exempelvis nyligen genomförda renoveringar) beräknas hotellens RevPAR. RevPAR är produkten av beläggning och snittpris och är nyckelmåttet för att bedöma hotellets prestation och marknadsposition. RevPAR-spannet för förvaltningsfastigheter var 120 – 970 SEK helår 2021 att jämföra med år 2019, som inte var påverkat av covid-19-pandemin, där nivån var 340 – 1 450 SEK för helåret. Operatörens intäkter prognosticeras per intäktskategori (hotellrum, mötesrum, restaurang och dryck etc) under prognosperioden och den omsättningsbaserade hyran appliceras enligt avtal för att på så sätt beräkna total omsättningshyra. Generellt sett uppgår de procentuella hyrorna för rumsintäkter till 25–40 procent och övriga intäkter till 5–15 procent. I de fall den beräknade omsättningshyran understiger kontrakterad miniminivå används minimihyresnivån som inbetalning. Med fastighetsutbetalningar avses drift, underhåll, fastighetsskatt, försäkring och tomträttsavgäld.

#### Avkastningskrav

De direktavkastningskrav som Pandox använder tar sin utgångspunkt i marknadens direktavkastningskrav som i mån av tillgång härletts ur försäljningar av jämförbara hotellfastigheter. I brist på sådan information väger Pandox samman information om historiska hotellfastighetstransaktioner och orsprismetoden med fokus på hotellfastighetens skick

►► Not E1, forts.

(tekniskt, produktmässigt), läge (ort, mikroläge), utvecklingsmöjligheter (tillbyggnad, utbyggnad, ändamålsenliga ytor) samt operatörens hyresbetalningsförmåga, hyresavtalets konstruktion och längd, hyresgarantier och finansiella kovenanter.

#### Överväganden med hänsyn till covid-19

Pandox har hanterat osäkerheter hänförliga till covid-19-pandemin främst genom de kassaflödesprognoser som ligger till grund för värderingarna, med beaktande av den ökade risk i prognossäkerheten som pandemin gett upphov till, främst avseende de närmaste 12–18 månaderna.

På grund av att ett begränsat antal jämförbara hotellfastighetstransaktioner genomförts under pandemin saknas fortfarande tillräcklig evidens för att med full precision kunna bedöma marknadens direktavkastningskrav. Bristen på relevanta transaktioner har gett upphov till ett större mått av uppskattningar och bedömningar av marknadens direktavkastningskrav med avseende på marknadsrisk och unik hotellfastighetsrisk. Pandox har i detalj analyserat och beaktat den syn på hotellmarknaden som har applicerats av externa värderingsinstitut och har avspeglats i externa värderingar. Pandox har därutöver analyserat omfattande extern och intern marknadsdata för att förstå hotellmarknadens förändring och utveckling. I avsaknad av en gemensam värderingsmetodologi mellan olika länder och olika externa värderingsinstitut, samt att huvudsaklig transaktionsdata avser åren före covid-19-pandemin, har Pandox bedömt att 2019 års direktavkastningskrav är det mest rättvisande. I de fall där enskilda hotellfastigheters förutsättningar väsentligt har förändrats har justeringar gjorts som en del av Pandox normala värderingsprocess. Pandox hantering av komplexiteten och nödvändiga överväganden med anledning av covid-19-pandemin har löpande diskuterats och analyserats internt inom företaget samt i Pandox revisionsutskott, finansutskott och styrelse.

Pandox samlade bedömning är att osäkerheten om covid-19-pandemins effekter på framtida kassaflöden och direktavkastningskrav har minskat under 2021.

Det finns fortsatt en viss osäkerhet om långsiktiga bestående effekter av covid-19 på hotellmarknaden, men underliggande hotellefterfrågan bedöms vara stark.

Förändring per geografisk marknad framgår av nedanstående tabeller:

#### PER GEOGRAFISK MARKNAD 31 DECEMBER 2021

MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien		Summa
							Irland	Övriga	
<b>Ingående balans</b>	<b>14 573</b>	<b>2 669</b>	<b>3 035</b>	<b>3 851</b>	<b>11 962</b>	<b>870</b>	<b>9 878</b>	<b>3 343</b>	<b>50 181</b>
Förvärv	—	—	—	—	—	—	482	—	482
Investeringar i befintlig portfölj	173	17	35	16	151	71	64	36	563
Omklassificeringar	—	428	—	—	-623	—	—	—	-195
Värdeförändring orealiserad	56	-8	13	15	-358	-45	52	-93	-368
Värdeförändring realiserad	-6	-12	0	—	—	—	—	—	-18
Valutakursförändring	—	59	225	72	222	16	879	97	1 570
<b>Utgående balans</b>	<b>14 796</b>	<b>3 153</b>	<b>3 308</b>	<b>3 954</b>	<b>11 354</b>	<b>912</b>	<b>11 355</b>	<b>3 383</b>	<b>52 215</b>

#### PER GEOGRAFISK MARKNAD 31 DECEMBER 2020

MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien		Summa
							Irland	Övriga	
<b>Ingående balans</b>	<b>14 940</b>	<b>3 591</b>	<b>3 455</b>	<b>4 034</b>	<b>12 104</b>	<b>920</b>	<b>11 127</b>	<b>3 526</b>	<b>53 697</b>
Förvärv	—	—	—	—	645	—	48	—	693
Investeringar i befintlig portfölj	192	19	35	113	23	33	54	23	492
Omklassificeringar	—	-739	—	—	—	—	—	—	-739
Värdeförändring orealiserad	-559	-105	-118	-143	-327	-48	-404	-75	-1 779
Värdeförändring realiserad	—	—	—	—	—	0	—	—	0
Valutakursförändring	—	-97	-337	-153	-483	-35	-947	-131	-2 183
<b>Utgående balans</b>	<b>14 573</b>	<b>2 669</b>	<b>3 035</b>	<b>3 851</b>	<b>11 962</b>	<b>870</b>	<b>9 878</b>	<b>3 343</b>	<b>50 181</b>

►► Not E1, forts.

## KALKYLANTAGANDEN PER GEOGRAFISKT OMRÅDE 2021

	Verkligt värde, MSEK	Direktavkastningskrav		Diskonteringsränta	
		Intervall, %	Snitt, %	Intervall, %	Snitt, %
Sverige	14 796	4,2–6,6	5,2	6,2–8,6	7,2
–varav Stockholm	5 627	4,2–5,8	4,9	6,2–7,8	6,9
–varav Göteborg	2 911	4,3–6,1	4,7	6,3–8,1	6,7
–varav Malmö	1 303	4,9–6,0	5,2	6,9–8,0	7,2
–varav Övriga Sverige	4 955	5,4–6,6	5,8	7,4–8,6	7,8
Danmark	3 153	4,8–6,2	5,3	6,8–8,2	7,3
Norge	3 308	4,2–8,3	5,6	6,2–10,3	7,6
Finland	3 954	4,4–8,0	5,6	6,4–10,0	7,6
Tyskland	11 354	4,8–6,4	5,5	6,8–8,4	7,5
Belgien	912	6,0–6,1	6,0	8,0–8,1	8,0
Storbritannien, Irland	11 355	4,9–6,7	5,5	6,9–8,7	7,5
Övriga	3 383	5,2–6,1	5,6	6,9–7,8	7,3
<b>Summa</b>	<b>52 215</b>	<b>4,2–8,3</b>	<b>5,4</b>	<b>6,2–10,3</b>	<b>7,4</b>

## KALKYLANTAGANDEN PER GEOGRAFISKT OMRÅDE 2020

	Verkligt värde, MSEK	Direktavkastningskrav		Diskonteringsränta	
		Intervall, %	Snitt, %	Intervall, %	Snitt, %
Sverige	14 573	4,2–6,6	5,2	6,2–8,6	7,2
–varav Stockholm	5 564	4,2–5,8	4,9	6,2–7,8	6,9
–varav Göteborg	2 874	4,3–6,1	4,7	6,3–8,1	6,7
–varav Malmö	1 315	4,9–6,0	5,2	6,9–8,0	7,2
–varav Övriga Sverige	4 820	5,4–6,6	5,8	7,4–8,6	7,8
Danmark	2 669	4,8–6,2	5,2	6,8–8,2	7,2
Norge	3 035	4,2–8,3	5,7	6,2–10,3	7,7
Finland	3 851	4,4–8,0	5,6	6,2–9,8	7,4
Tyskland	11 962	4,8–6,6	5,6	6,8–8,6	7,6
Belgien	870	6,0–6,1	6,0	8,0–8,1	8,0
Storbritannien, Irland	9 878	4,9–6,7	5,6	6,9–8,7	7,6
Övriga	3 343	5,2–6,1	5,5	6,7–7,6	7,0
<b>Summa</b>	<b>50 181</b>	<b>4,2–8,3</b>	<b>5,4</b>	<b>6,2–10,3</b>	<b>7,4</b>

►► Not E1, forts.

### Känslighetsanalys

Nedanstående känslighetsanalys visar hur +/- 1 procentenhets förändring i en parameter isolerat påverkar förvaltningsfastigheternas värde. Känslighetsanalysen ska dock tolkas med försiktighet eftersom förändringar i driftnetto och avkastningskrav ofta är sammanlänkade och därmed kan leda till förändringar i flera parametrar samtidigt.

#### KÄNSLIGHETSANALYS VERKLIGT VÄRDE

	Förändring	Värdeeffekt 2021, MSEK	Värdeeffekt 2020, MSEK
Direktavkastningskrav	+/-0,5pp	-4 395/+5 284	-4 222/+5 076
Diskonteringsränta	+/-0,5pp	-3 297/+3 773	-3 178/+3 640
Valutakursförändring	+/-1%	+/-374	+/-356
Hysesintäkter <sup>1)</sup>	+/-1%	+/-427 (602)	+/-409
Driftnetto <sup>1)</sup>	+/-1%	+/-395 (535)	+/-391

<sup>1)</sup> Värdet avser nivå utgång 2021 baserat på 32 omsättningsbaserade hyresavtal utan kontrakterad miniminivå och 16 omsättningsbaserade hyresavtal (av totalt 96) med kontrakterad miniminivå som genererade rörlig hyra utöver miniminivå. I hyresavtal med kontrakterad miniminivå genereras omsättningsbaserad hyra först när ackumulerad hyra överstiger miniminivån. Värdet inom parentes avser 2019, som var opåverkat av covid-19-pandemin och är en approximation för ett normalår.

I omsättningsbaserade hyresavtal utan miniminivå påverkas hyresintäkterna omedelbart av förändring i RevPAR. För omsättningsbaserade hyresavtal med kontrakterad minimihyra gäller att rörlig hyra endast utgår när den ackumulerade totalhyran överstiger den ackumulerade minimihyran – först då påverkas hyresintäkterna av en förändring i RevPAR. För fasta hyresavtal sker normalt årlig indexering.

Känslighetsanalysen utgår från det förenklade antagandet att en förändring i hyresintäkten är evig. Pandox utgångspunkt är att hyresintäkterna i portföljen som helhet, gradvis kommer att återgå till de nivåer som gällde före covid-19-pandemin.

#### EFFEKT AV REVPAR-FÖRÄNDRING PER 31 DECEMBER 2021:

Förvaltningsfastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt, MSEK
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris) <sup>1)</sup>	+/-1%	+/-5 (26)

<sup>1)</sup> Se not 1 ovan.

Hotellfastigheterna innehåller framför allt ytor för hotelländamål vilka är fullt uthyrda (fastighetsförvaltning) alternativt drivs i egen regi (operatörsverksamhet) och har en vakansgrad om 0 procent. Andra lokalytor, till exempel kontor och butiker, utgjorde 2021 drygt 1 procent av total fastighetsyta med en vakansgrad om cirka 8 procent. Sammantaget uppgick total vakansgrad i Pandox fastighetsportfölj därmed till cirka 0,1 procent 2021.

### Väsentliga åtaganden för investeringar i hotellfastigheter

Per 31 december 2021 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 1 280 MSEK, varav 890 MSEK förväntas genomföras under 2022. Under 2021 uppgick totala investeringar och underhåll till motsvarande cirka 982 MSEK respektive 47 MSEK.

Större pågående och framtida projekt utgörs av Hilton Brussels Grand Place, Holiday Inn Brussels Airport, DoubleTree by Hilton Brussels City, Crowne Plaza Antwerpen, hotellfastighet i Nürnberg (tidigare Maritim Hotel Nürnberg), Hotel Berlin Berlin, Pullman Stuttgart Fontana, Mercure München Neuperlach, Dorint Parkhotel Bad Neuenahr, Jurys Inn Birmingham, Quality Borås, Scandic Park Stockholm, Comfort Hotel Börsparcken samt programmet för gröna investeringar.

#### SPECIFIKATION AV FASTIGHETSINTÄKTER OCH RELATERADE KOSTNADER

MSEK	2021	2020	2019
<b>Hotellhyror</b>			
Fast hyra	284	300	112
Omsättningsbaserad hyra i hyresavtal utan kontrakterad miniminivå	341	239	600
Minimihyra i hyresavtal med kontrakterad miniminivå	1 578	1 633	1 650
Omsättningsbaserad hyra i hyresavtal med kontrakterad miniminivå	32	10	599
<b>Summa hotellhyror</b>	<b>2 422</b>	<b>2 399</b>	<b>3 129</b>
<b>Övriga fastighetsintäkter</b>			
Övrig hyra (lokaler, butiker, mobilmaster etc)	44	46	56
Övriga intäkter (tillägg, stöd etc)	143	172	113
<b>Summa övriga fastighetsintäkter</b>	<b>187</b>	<b>218</b>	<b>168</b>
<b>Summa totala fastighetsintäkter</b>	<b>2 422</b>	<b>2 399</b>	<b>3 129</b>
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighets-skatt och tomträttsavgäld) <sup>1)</sup>	-218	-215	-238

<sup>1)</sup> Exklusive fastighetsadministration och försäkringskostnader.

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med verkligt värdemetoden. Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. För Rörelsefastigheter, dvs fastigheter där Pandox även verkar som hotelloperatör, se not E3. Av nedanstående tabell framgår förändringen av förvaltningsfastigheternas verkliga värde:

#### KONCERNEN

MSEK	31 dec 2021	31 dec 2020
<b>Ingående balans</b>	<b>50 181</b>	<b>53 697</b>
Förvärv (anskaffningsvärde) <sup>1)</sup>	482	693
Investeringar i befintlig portfölj	563	492
Omklassificeringar <sup>2)</sup>	-195	-739
Värdeförändring orealiserad	-368	-1 779
Värdeförändring realiserad	-18	—
Valutakursförändring	1 570	-2 183
<b>Utgående balans</b>	<b>52 215</b>	<b>50 181</b>

<sup>1)</sup> Förvärv Aparthotel Adagio Edinburgh Royal Mile.

<sup>2)</sup> Omklassificeringar av en hotellfastighet till Fastighetsförvaltning från Operatörsverksamhet och en hotellfastighet till Operatörsverksamhet från Fastighetsförvaltning.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på respektive rad.

🔗 För mer information se sidan 109.



## E2 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*

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 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående anskaffningsvärden	1 295	1 168	17	8
Förvärv	—	–2	—	—
Investeringar	97	68	8	9
Omföring från pågående arbete	56	7	—	—
Försäljningar/utrangeringar	–117	—	–5	—
Omklassificeringar	–29	122	1	—
Omräkningsdifferenser	52	–68	—	—
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 354</b>	<b>1 295</b>	<b>21</b>	<b>17</b>
Ingående avskrivningar	–794	–615	–6	–4
Årets avskrivningar	–102	–97	–2	–2
Försäljningar/utrangeringar	127	—	4	—
Omklassificeringar	24	–122	–1	—
Omräkningsdifferenser	–28	41	—	—
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>–773</b>	<b>–794</b>	<b>–5</b>	<b>–6</b>
<b>Planenligt restvärde</b>	<b>581</b>	<b>502</b>	<b>16</b>	<b>11</b>

## E3 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	20 år
- Installationer	25 år
- Badrum	25 år
- Specialanpassningar	50 år
- Fast inredning	15-25 år
- Markanläggningar	28 år
- Inventarier/inredning	3-25 år

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

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.

Förvaltningsfastigheter som omklassificeras till rörelsefastigheter redovisas till verkligt värde vid omklassificeringstidpunkten.

## KONCERNEN

MSEK	31 dec 2021	31 dec 2020
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärden	6 836	6 287
Omklassificering	82	825
Förvärv	—	-2
Investeringar	188	64
Försäljningar/Utrangeringar	-91	—
Omföring från pågående ny-/ombyggnation	197	50
Omräkningsdifferens	272	-388
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 484</b>	<b>6 836</b>
Ingående avskrivningar	-1 142	-914
Omklassificering	87	-162
Försäljningar/Utrangeringar	91	—
Årets avskrivningar	-167	-125
Omräkningsdifferens	-39	59
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 170</b>	<b>-1 142</b>
<b>Planenligt restvärde byggnader</b>	<b>6 314</b>	<b>5 694</b>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärden	896	863
Omklassificering	87	76
Omräkningsdifferens	26	-43
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark</b>	<b>1 009</b>	<b>896</b>
<b>Totalt utgående planenligt restvärde</b>	<b>7 323</b>	<b>6 590</b>
<b>Pågående arbete rörelsefastighet</b>		
Ingående anskaffningsvärden	282	71
Omklassificering	-34	—
Investeringar	141	284
Försäljningar/Utrangeringar	-19	—
Omföring från pågående ny-/ombyggnation	-253	-57
Omräkningsdifferens	10	-16
<b>Utgående anskaffningsvärden pågående arbete</b>	<b>127</b>	<b>282</b>
<b>Summa rörelsefastigheter</b>	<b>7 450</b>	<b>6 872</b>

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

MSEK	31 dec 2021	31 dec 2020
Marknadsvärde rörelsefastigheter (inkl. inventarier/inredning)	10 380	9 361

## EFFEKT AV REVPAR-FÖRÄNDRING PER 31 DECEMBER 2021:

Rörelsefastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt, MSEK
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/-1%	+/-7 (22)

#### E4 KUNDFORDRINGAR SAMT UPPSKJUTNA HYROR HÄNFÖRLIGA TILL NYA TEMPORÄRA BETALNINGSVILLKOR

Består av hyresfordringar inom fastighetsförvaltning och kundfordringar inom operatörsverksamhet.

Med anledning av covid-19 har överenskommelser med hyresgäster om temporära förändringar i betalningsvillkor skett under året. Per 31 december 2021 uppgick hyresfordringar hänförliga till temporära betalningsvillkor till motsvarande 590 (439) MSEK. Inga rabatter på hotellhyror har givits.

##### KONCERNEN

MSEK	31 dec 2021	31 dec 2020
Långfristiga hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor	233	189
Kortfristiga hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor	357	250
Hyres- och kundfordringar	269	180
<b>Utgående balans</b>	<b>859</b>	<b>619</b>

#### E5 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Kapitalförsäkring	25	24	25	24
Förskottsbetald ersättning för markutnyttjande	5	5	—	—
Övriga långfristiga fordringar	56	7	—	—
<b>Summa</b>	<b>86</b>	<b>36</b>	<b>25</b>	<b>24</b>

#### E6 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Förutbetalda kostnader	66	74	7	7
Upplupna hyresintäkter	230	36	—	—
<b>Summa</b>	<b>296</b>	<b>110</b>	<b>7</b>	<b>7</b>

## F Operativa skulder

### F1 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Förskottsbetalda hyror	183	171	—	—
Upplupna räntekostnader	60	65	20	21
Upplupen fastighetsskatt	4	10	—	—
Upplupna personalkostnader	55	33	29	10
Övrigt	250	182	62	32
<b>Summa</b>	<b>552</b>	<b>461</b>	<b>111</b>	<b>63</b>

### F2 AVSÄTTNINGAR

#### § REDOVISNINGSPRINCIPER

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i rapporten över finansiell ställning när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. 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 lätt-nadsregeln 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 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Redovisat värde vid periodens ingång	171	138	168	137
Avsättningar som gjorts under perioden	20	33	17	31
Belopp som tagits i anspråk under perioden	-95	—	-94	—
<b>Redovisat värde vid periodens utgång</b>	<b>96</b>	<b>171</b>	<b>91</b>	<b>168</b>
- varav långfristig del av avsättningarna	36	32	31	29
- varav kortfristig del av avsättningarna	60	139	60	139

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

Ingående avsättning uppgick för pensioner till 29 (26) MSEK, för incitamentsprogram till 139 (111) MSEK och för hyresgarantier för sålda hotell 2014 till 3 (1) MSEK.

Årets förändring utgörs av -79 MSEK för incitamentsprogram, 2 MSEK till pension och 2 MSEK för byggnadsinventarier.

Utgående avsättning 31 (29) MSEK pensionsavsättningar, 60 (139) MSEK incitamentsprogram samt 5 (3) avseende byggnadsinventarier.

### F3 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	
	2021	2020	2021	2020
<b>Ställda säkerheter till kreditinstitut</b>				
För egna skulder ställda säkerheter, fastigheter	30 365	31 576	—	—
Deposition bank	8	8	—	—
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>30 373</b>	<b>31 584</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>				
Borgensförpliktelser för dotterföretag	—	—	24 156	26 938
Garantier för anställda	25	24	25	24
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>25</b>	<b>24</b>	<b>24 181</b>	<b>26 962</b>

Fastighetsinteckningarna är ställda som säkerhet för banklån. Garantier för anställda avser garantier för tecknade kapitalförsäkringar för fem personer.

Eventualförpliktelser utgörs i huvudsak av bankgarantier utställda för dotterbolagens räkning.

## G Finansiering, kapitalstruktur och eget kapital

### G1 FINANSIELLA INTÅKTER 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 räntexponering 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	
	2021	2020	2021	2020
<b>Finansiella intäkter</b>				
Ränteintäkter	4	2	0	1
Ränteintäkter dotterföretag	—	—	344	388
Utdelning	—	—	—	—
Valutakurseffekter avseende interna lån	—	—	478	—
Övriga finansiella intäkter	—	—	96	43
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>918</b>	<b>432</b>
<b>Finansiella kostnader</b>				
Räntekostnader, lån värderade till upplupet anskaffningsvärde	-610	-564	-110	-88
Räntekostnader, räntederivat värderade till verkligt värde	-225	-231	-177	-179
Räntekostnader dotterföretag	—	—	-29	-46
Valutakurseffekter avseende interna lån	—	—	—	-461
Övriga finansiella kostnader	-109	-107	-79	-41
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-88	-86	—	—
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-1 032</b>	<b>-988</b>	<b>-395</b>	<b>-815</b>

## G2 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.

Pandox skuldfinansiering består uteslutande av kreditfaciliteter från elva nordiska och internationella banker i huvudsak mot säkerhet i fastighet. Kortfristiga kreditfaciliteter med en löptid mindre än ett år uppgår till 5 891 MSEK, varav 4 693 MSEK med förfall under sista kvartalet 2022. Konstruktiva diskussioner om refinansiering pågår. Pandox finansiella kovenanter utgörs på koncernnivå av:

- Belåningsgrad, på en nivå där Pandox finansiella mål för belåningsgrad ger betryggande utrymme.
- Räntetäckningsgrad, på en nivå där även enbart intäkter från kontrakterade minimihyror och fasta hyror ger tillfredsställande utrymme.

Pandox har en positiv och nära dialog med sina långgivare om nyfinansiering, refinansiering samt anpassning av villkor och kovenanter i befintliga kreditavtal med hänsyn till covid-19. Under 2021 har långgivare gett waivers i enskilda kreditavtal.

## § 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 är risken att valutakursförändringar i utlandsverksamhetens lokala valuta gentemot SEK orsakar förändringar i värdet av koncernens nettoinvestering när investeringen omräknas till SEK i koncernredovisningen. Enbart koncernexterna lån används som säkringsinstrument. Den effektiva delen av valutaomvärderingen på säkringsinstrumentet redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital. Den ineffektiva delen redovisas i finansnettot i resultaträkningen.

Det belopp som redovisats i övrigt totalresultat och ackumulerats i omräkningsreserven 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 exponerat mot omräkningsrisk av nettotillgångar i utländsk valuta när den utländska rapporterade enheten inte har samma funktionella valuta, SEK, som Pandoxkoncernen. Pandox 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 säkringens 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.

### Räntebärande skulder och krediter

Per den 31 december 2021 uppgick krediter till 34 735 MSEK. Outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter uppgick till 1 983 MSEK och emitterad volym under företagscertifikatprogrammet uppgick till 2 191 MSEK.

Pandox har 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.

### SKULDÖVERSIKT OCH OUTNYTTJADE KREDITER 31 DECEMBER 2021

MSEK	Förfalldag	Räntebas	Total kredit	Utnyttjat belopp	Outnyttjat belopp
Banklån	0–5 år	Rörlig	27 731	27 731	0
Revolverande kreditfaciliteter	0–4 år	Rörlig	7 004	2 831	4 174
Företagscertifikat	0–1 år	Fast	—	2 191	–2 191
<b>Summa kreditfaciliteter</b>			<b>34 735</b>	<b>32 752</b>	<b>1 983</b>

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

### RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Genomsnittlig räntebindningstid, år	Genomsnittlig ränta, %	Kapitalbindning, år
2021	3,3	2,5	2,2
2020	2,8	2,6	2,8

►► Not G2, forts.

### 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, och 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 avvikelsemått för respektive löptidsgruppering. Pandox ränte- och kapitalbindning förhåller sig på total nivå enligt nedan.

#### FÖRFALLOSTRUKTUR AVSEENDE RÄNTEBINDNING 31 DECEMBER 2021

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		
	Belopp <sup>1)</sup>	Andel, %	Volym	Andel, %	Genomsnittsränta derivat %
0–2 år	14 475	44%	4 041	18%	1,7
2–4 år	3 336	10%	3 336	15%	-0,1
4–6 år	6 411	20%	6 411	29%	0,4
6–8 år	7 251	22%	7 251	32%	0,6
8–10 år	1 278	4%	1 278	6%	-0,1
>10 år	—	—	—	—	—
<b>Summa</b>	<b>32 752</b>	<b>100%</b>	<b>22 318</b>	<b>100%</b>	<b>0,6</b>

<sup>1)</sup> Andel av kredit som har en räntebindning som förfaller under perioden.

#### FÖRFALLOSTRUKTUR AVSEENDE RÄNTEBINDNING 31 DECEMBER 2020

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		
	Belopp <sup>1)</sup>	Andel, %	Volym	Andel, %	Genomsnittsränta derivat %
0–2 år	19 359	61%	5 171	30%	1,2
2–4 år	1 533	5%	1 533	9%	2,8
4–6 år	1 905	6%	1 905	11%	0,4
6–8 år	6 723	21%	6 723	39%	0,9
8–10 år	2 108	7%	2 108	12%	-0,1
>10 år	—	—	—	—	—
<b>Summa</b>	<b>31 629</b>	<b>100%</b>	<b>17 441</b>	<b>100%</b>	<b>1,0</b>

<sup>1)</sup> Andel av kredit som har en räntebindning som förfaller under perioden.

#### KÄNSLIGHETSANALYS AVSEENDE RÄNTEFÖRÄNDRINGAR FÖR 2021 RESPEKTIVE 2020

Nedanstående tabell visar förändringen i olika scenarier.

	2021		2020	
	Förändring	Resultat före värdeförändringar, MSEK	Förändring	Resultat före värdeförändringar, MSEK
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, med derivat	+/-1%	+6/-171	+/-1%	-56/-132
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, utan derivat	+/-1%	-215/+31	+/-1%	-228/+21
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1%	+/- 988	+/-1%	+/-868

Ovanstående är resultateffekten vid specifika ränteförändringar som efter justering för skatt (cirka 21 procent) leder till samma effekt på eget kapital. Resultateffekten blir asymmetrisk på grund av begränsande möjligheter för Pandox att fullt ut tillgodoräkna sig negativa marknadsräntor. Derivat redovisas löpande till verkligt värde i rapport över finansiell ställning, och värdeförändringen som inte är kassaflödespåverkande redovisas i årets resultat.

►► Not G2, 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 så tillvida 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 2021**

MSEK <sup>1)</sup>	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa	Andel, %	Ränta, % <sup>2)</sup>
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>6 963</b>	<b>1 906</b>	<b>15 761</b>	<b>469</b>	<b>506</b>	<b>1 210</b>	<b>5 937</b>	<b>32 752</b>	<b>100%</b>	<b>2,5%</b>
Andel förfall i valuta, %	21,3	5,8	48,1	1,4	1,5	3,7	18,1	100,0	—	—
Genomsnittlig ränta %	2,5	2,1	2,3	2,1	2,9	3,2	3,0	2,5	—	—
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,5	2,2	3,9	0,2	0,1	2,3	2,5	2,8	—	—
Verkligt värde fastigheter	14 796	3 502	28 160	775	1 262	3 309	10 792	62 596	—	—

**BELÄNINGSGRAD OCH LÅN I RESPEKTIVE VALUTA 31 DECEMBER 2020**

MSEK <sup>1)</sup>	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa	Andel, %	Ränta, % <sup>2)</sup>
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>7 330</b>	<b>1 908</b>	<b>15 259</b>	<b>450</b>	<b>476</b>	<b>1 154</b>	<b>5 052</b>	<b>31 629</b>	<b>100%</b>	<b>2,6%</b>
Andel förfall i valuta, %	23,2	6,0	48,2	1,4	1,5	3,6	16,0	100,0	—	—
Genomsnittlig ränta %	3,1	1,9	2,3	0,8	2,7	2,6	3,0	2,6	—	—
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,9	0,5	3,1	0,2	0,1	2,3	3,3	2,8	—	—
Verkligt värde fastigheter	14 572	3 383	27 377	728	1 146	3 036	9 300	59 542	—	—

<sup>1)</sup> Värdena i tabellerna är omräknade till MSEK.

<sup>2)</sup> Genomsnittlig ränta inklusive bankens marginal, räntan beräknas på totalt utnyttjat kreditutrymme.

**FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PER VALUTA 31 DECEMBER 2021, MILJONER I LOKAL VALUTA**

	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Totalt SEK
<b>Tillgångar</b>	<b>15 792</b>	<b>3 051</b>	<b>2 685</b>	<b>80</b>	<b>159</b>	<b>3 305</b>	<b>1 154</b>	<b>66 801</b>
Varav Finansiella tillgångar	254	476	99	1	2	8	65	2 741
<b>Skulder</b>	<b>15 555</b>	<b>861</b>	<b>1 416</b>	<b>54</b>	<b>89</b>	<b>3 066</b>	<b>621</b>	<b>41 379</b>
Varav Finansiella skulder	10 414	560	1 115	47	73	1 088	511	33 098
Effekt på resultat +/-10% växelkurs	—	+/-4	+/-19	+/-0	+/-9	+/-6	+/-2	+/-19
Effekt på eget kapital +/-10% växelkurs	—	+/-32	+/-970	+/-45	+/-46	+/-107	+/-493	+/-1 693

**FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PER VALUTA 31 DECEMBER 2020, MILJONER I LOKAL VALUTA**

	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Totalt SEK
<b>Tillgångar</b>	<b>16 606</b>	<b>3 099</b>	<b>2 696</b>	<b>80</b>	<b>156</b>	<b>3 254</b>	<b>1 092</b>	<b>64 815</b>
Varav Finansiella tillgångar	1 163	586	88	1	2	2	42	3 320
<b>Skulder</b>	<b>15 573</b>	<b>891</b>	<b>1 463</b>	<b>55</b>	<b>90</b>	<b>2 557</b>	<b>627</b>	<b>40 727</b>
Varav Finansiella skulder	12 587	584	1 127	49	75	1 122	523	32 472
Effekt på resultat +/-10% växelkurs	—	+/-6	+/-46	+/-2	+/-11	+/-10	+/-67	+/-142
Effekt på eget kapital +/-10% växelkurs	—	+/-29	+/-1011	+/-43	+/-46	+/-107	+/-516	+/-1752



►► Not G2, forts.

### Likviditets- och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk är risken för att inte ha tillräcklig betalningsberedskap för att möta betalningsförpliktelser när dessa förfaller till betalning. Upprättandet av 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 vid årets slut till 3 576 (5 211) 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 2021	31 dec 2020
Likvida medel	1 593	2 622
Outnyttjade kreditlöften	1 983	2 599
<b>Total likviditetsreserv</b>	<b>3 576</b>	<b>5 221</b>

Förfallostruktur på finansiella skulder framgår av nedanstående tabell.

Räntor beräknat enligt gällande villkor vid respektive tidpunkt.

### FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELLA SKULDER 31 DECEMBER 2021, MSEK

Förfall	Övriga skulder <sup>3)</sup>	Krediter <sup>2)</sup>	Ränta, lån <sup>1)</sup>
2022	—	5 891	97
<i>Förfall 0–1 mån</i>	214	—	—
<i>Förfall 1–3 mån</i>	—	—	—
<i>Förfall 3–12 mån</i>	—	5 891	—
2023	—	14 604	282
2024	—	3 889	83
2025	—	8 859	131
2026	—	1 492	18
<b>Summa</b>	<b>214</b>	<b>34 735</b>	<b>611</b>

### FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELLA SKULDER 31 DECEMBER 2020, MSEK

Förfall	Övriga skulder <sup>3)</sup>	Krediter <sup>2)</sup>	Ränta, lån <sup>1)</sup>
2021	—	5 544	85
<i>Förfall 0–1 mån</i>	179	—	—
<i>Förfall 1–3 mån</i>	—	—	—
<i>Förfall 3–12 mån</i>	—	5 544	—
2022	—	3 750	39
2023	—	11 277	199
2024	—	11 585	244
2025	—	568	8
2026	—	1 504	17
<b>Summa</b>	<b>179</b>	<b>34 228</b>	<b>591</b>

<sup>1)</sup> Beräkning baserad på utgående balans respektive år, och aktuella räntor per samma datum och en implikerad årlig räntekostnad för de olika förfallsperioderna.

<sup>2)</sup> Exklusive kontraktuell amortering. Inklusive outnyttjat belopp. Kontraktuell amortering uppgick till 463 MSEK för 2021.

<sup>3)</sup> 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. Tillättna 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 2021 till 49,8 (48,7) procent.

## G3 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER – KATEGORIINDELNING, VERKLIGT VÄRDE OCH KVITTNING

## § REDOVISNINGSPRINCIPER

**Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i rapporten över finansiell ställning inkluderar bland tillgångarna 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 realiserar, 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 G2, redovisningsprinciper rörande säkringsredovisning.

**Övriga finansiella skulder**

Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

►► Not G3, forts.

## VERKLIGA VÄRDEN PÅ FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

31 DECEMBER 2021, MSEK	Kategori	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat
Övriga långfristiga fordringar		86	—	—
Hyres- och kundfordringar		269	—	—
Uppskjutna hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor		590	—	—
Derivat	Nivå 2	—	203	—
Likvida medel		1 593	—	—
<b>Summa finansiella tillgångar</b>		<b>2 538</b>	<b>203</b>	<b>—</b>
Långfristiga räntebärande skulder		27 205 <sup>1)</sup>	—	—
Derivat	Nivå 2	—	261	—
Kortfristiga räntebärande skulder		5 418 <sup>1)</sup>	—	—
Leverantörsskulder		214	—	—
<b>Summa finansiella skulder</b>		<b>32 837</b>	<b>261</b>	<b>—</b>
<b>31 DECEMBER 2020, MSEK</b>	<b>Kategori</b>	<b>Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>	<b>Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen</b>	<b>Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat</b>
Övriga långfristiga fordringar		36	—	—
Hyres- och kundfordringar		180	—	—
Uppskjutna hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor		439	—	—
Derivat	Nivå 2	—	43	—
Likvida medel		2 622	—	—
<b>Summa finansiella tillgångar</b>		<b>3 277</b>	<b>43</b>	<b>—</b>
Långfristiga räntebärande skulder		26 034 <sup>1)</sup>	—	—
Derivat	Nivå 2	—	841	—
Kortfristiga räntebärande skulder		5 418 <sup>1)</sup>	—	—
Leverantörsskulder		179	—	—
<b>Summa finansiella skulder</b>		<b>31 631</b>	<b>841</b>	<b>—</b>

<sup>1)</sup> Uppläggningskostnader om 129 (177) 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.

## G4 EGET KAPITAL

## § REDOVISNINGSPRINCIPER

**Innehav utan bestämmande inflytande**

Innehav utan bestämmande inflytande, vilka utgörs av den vinst- eller förlustandel och de nettotillgångar i koncernföretag som inte tillkommer moderbolagets aktieägare, redovisas som en särskild post i koncernens eget kapital. I rapport över totalresultat för koncernen ingår den andel som tillfaller innehav utan bestämmande inflytande i årets totalresultat.

**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.

**Poster i eget kapital***Aktiekapital*

Aktiekapitalet består av 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-Aktier, sammanlagt 183 849 999 (183 849 999) aktier med ett kvotvärde om 2,50 SEK per aktie, till ett sammanlagt värde av 460 MSEK. Se vidare information på sidan 32 under avsnitt "Pandex och kapitalmarknaden".

*Övrigt tillskjutet kapital*

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

*Omräkningsreserv*

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

*Omvärderingsreserv*

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

*Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat*

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

*Innehav utan bestämmande inflytande*

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

*Utdelning*

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2021.

*Data per aktie*

Genomsnittligt antal aktier för beräkning av resultat per aktie uppgår till 183 849 999. Årets resultat efter skatt per aktie uppgår till 3,32 SEK, (609 854 000/183 849 999).

## G5 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNG OCH LEASINGSKULD

## § REDOVISNINGSPRINCIPER

Pandox valde vid standardens ikraftträdande att tillämpa den förenklade övergångsmetoden vilket innebär att jämförande information i tidigare perioder inte omräknats. Pandox tillämpar 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.

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

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

Innehavaren av en tomträtt i Sverige har en rätt att använda marken på mycket lång tid och i vissa beskrivningar från kommuner anges "i princip evig tid". Genom detta ska det diskonterade värdet av tomträttsavgälder redovisas, enligt IFRS 16, som en evig nyttjanderättstillgång och leasingskuld i balansräkningen. Den erlagda tomträttsavgälden redovisas till fullo som en finansiell kostnad mot att tidigare ha redovisats som en rörelsekostnad. Pandox har tomträtts- eller andra hyresavtal för mark i andra länder än Sverige. Dessa avtal är strukturerade på olika sätt, men förlängs vanligtvis och utifrån det bedöms att dessa avtal hanteras på samma sätt som svenska tomträtter.

Lokaler (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 bedöms väsentliga har de inte medräknats i leasingperioden. Totala leasingkostnader som ej inräknas inom ramen för IFRS 16, inklusive lågvärdesleasing och korta leasingavtal uppgår till oväsentliga belopp. Även eventuella rörliga delar uppgår till oväsentliga belopp varför inte heller anges separat.

## NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

MSEK	Tomträtter	Lokaler	Fordon	Övrigt	Summa
<b>Ingående balans 1 jan 2020</b>	<b>2 747</b>	<b>138</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>2 894</b>
<b>Effekt retroaktiv justering</b>	170	—	—	—	170
<b>Ny ingående balans 1 jan 2020</b>	<b>2 917</b>	<b>138</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>3 064</b>
Nya avtal/investeringar	—	—	3	—	3
Ändrad leasingavgift eller period	56	—	—	1	57
Avyttringar och utrangeringar	-25	—	0	—	-25
Avskrivningar	—	-26	-3	-2	-31
Valutakursdifferenser	-138	-4	0	0	-142
<b>Utgående balans 31 dec 2020</b>	<b>2 810</b>	<b>108</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>2 926</b>

<b>Ingående balans 1 januari 2021</b>	<b>2 810</b>	<b>108</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>2 926</b>
Nya avtal/investeringar	—	—	2	2	4
Ändrad leasingavgift eller period	—	32	—	—	32
Avyttringar och utrangeringar	—	—	0	—	0
Avskrivningar	—	-25	-2	-2	-29
Valutakursdifferenser	104	2	0	0	106
<b>Utgående balans 31 dec 2021</b>	<b>2 914</b>	<b>117</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>3 039</b>

## LEASINGSKULDER

MSEK	31 Dec 2021	31 Dec 2020
Kortfristiga	22	27
Långfristiga	3 020	2 901
<b>Summa leasingskulder</b>	<b>3 042</b>	<b>2 928</b>

## REDOVISADE BELOPP I RESULTATRÄKNINGEN

MSEK	2021	2020
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar <sup>1)</sup>	-88	-86
Avskrivningar avseende nyttjanderättstillgångar – inom kostnader operatörsverksamhet samt central administration	-29	-31

<sup>1)</sup> Varav erlagd tomträttsavgäld uppgår till 84 (83) MSEK.

## LÖPTIDSANALYS LEASINGSKULDER 2021

	Förväntas att regleras inom					Summa avtals-enliga kassa-flöden	Redovisat värde leasing-skuld
	Mindre än 6 månader	Mellan 6 och 12 månader	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år		
Leasingskulder	10	12	19	46	2 955	3 042	3 042

## LÖPTIDSANALYS LEASINGSKULDER 2020

	Förväntas att regleras inom					Summa avtals-enliga kassa-flöden	Redovisat värde leasing-skuld
	Mindre än 6 månader	Mellan 6 och 12 månader	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år		
Leasingskulder	12	15	13	29	2 859	2 928	2 928

## H Koncernstruktur

### H1 ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

#### MODERBOLAGET

MSEK	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående anskaffningsvärden	8 969	8 880
Lämnade aktieägartillskott	—	89
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 969</b>	<b>8 969</b>
Ingående nedskrivningar	-1 487	-1 487
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-1 487</b>	<b>-1 487</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>7 842</b>	<b>7 842</b>

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Pandox AB har 31 direktägda företag enligt nedan tabell och äger genom dessa ytterligare 185 företag. Fullständig förteckning över samtliga andelar i dotterföretag finns tillgänglig hos Pandox AB. Totalt äger koncernen 70 bolag i Sverige, 40 i Tyskland, 24 i Nederländerna, 19 i Norge, 17 i Finland, 13 i Danmark, tolv i Storbritannien, elva i Belgien, tre på Irland, tre i Österrike, två i Kanada, ett i Luxemburg samt ett i Schweiz.

Direktägda dotterbolag	Org. nr.	Säte	Antal aktier	Andel kapital/röster
HOTAB Förvaltning AB	556475-5592	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox Förvaltning AB	556097-0815	Stockholm, Sverige	5 500	100
Hotab 6 AB	556473-6352	Stockholm, Sverige	1 000	100
Fastighets AB Grand Hotel 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 <sup>1)</sup>
Pandox Royale SA	0476.704.322	Belgien	68 808	99,99 <sup>2)</sup>
Pandox Belgium NV	0890.427.732	Belgien	100 000	99,99 <sup>3)</sup>
Pandox RMC BVBA	0552.929.692	Belgien	1 000	99,00 <sup>4)</sup>
Tenzing Holding BV	70144427	Nederländerna	1	100
Convention Hotel International AG	CHE-101.458.856	Schweiz	14 000	100

<sup>1)</sup> Le Nouveau Palace SA ägs till 0,03 procent av Hotellus International AB, vilket är helägt av Pandox AB (publ).

<sup>2)</sup> Pandox Royale SA ägs till 0,01 procent av Hotellus International AB, vilket är helägt av Pandox AB (publ).

<sup>3)</sup> Pandox Belgium NV ägs till 0,01 procent av Hotellus International AB, vilket är helägt av Pandox AB (publ).

<sup>4)</sup> Pandox RMC BVBA ägs till 1 procent av Hotellus International, vilket är helägt av Pandox AB (publ).

## I Kassaflödesanalys

### 11 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	2021	2020
<b>Förvärv av hotellfastigheter och andra affärsenheter</b>		
<b>Förvärvade tillgångar och skulder</b>		
Förvaltningsfastigheter	482	—
<b>Summa tillgångar</b>	482	—
<b>Köpeskilling:</b>		
Utbetald köpeskilling	482	689
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	0	0
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>482</b>	<b>689</b>

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten:

#### LÅN TILL KREDITINSTITUT

MSEK	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående balans	31 452	29 621
Kassaflöden	108	3 091
Valutakursdifferenser	1 064	-1 260
<b>Utgående balans skulder till kreditinstitut</b>	<b>32 624</b>	<b>31 452</b>

Övriga poster som inte ingår i kassaflödet

MSEK	2021	2020
Periodisering av uppläggningskostnader för lån	77	72
Avsättningar	-76	34
Förvärvsrelaterade poster	-1	-23
Kapitaliserad ränta	-6	-24
Nedskrivningar	10	0
Omräkningsdifferenser	66	-84
Övrigt	-7	-13
<b>Summa övriga poster som inte ingår i kassaflödet</b>	<b>63</b>	<b>-38</b>

## J Moderbolagets redovisningsprinciper och tillkommande upplysningar

### J1 MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

#### Moderbolagets redovisningsprinciper

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

#### Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

##### Klassificering och uppställningsformer

För moderbolaget redovisas i årsredovisningen en resultaträkning och balansräkning i enlighet med 9 kap. ÅRL. Dessa är uppställda enligt uppställningsscheman i ÅRL. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik i balansräkningen.

##### Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter särredovisas inte i moderbolagets resultat- och balansräkning då moderbolaget följer ÅRLs uppställningsform för resultat- och balansräkning. Information om anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter lämnas i stället som notupplysning. Vidare sker avskrivning i enlighet med årsredovisningslagen.

##### Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument och säkringsredovisning i IFRS 9, i moderbolaget som juridisk person.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfallodagen (överkurs respektive underkurs).

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive 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.

##### 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 köpeskillingen 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.

##### Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i Resultaträkning för moderbolag.

##### Redovisning av leasingavtal

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

### J2 KORT- OCH LÅNGFRISTIGA SKULDER MODERBOLAGET

#### MODERBOLAGET

MSEK	2021	2020
Skulder till kreditinstitut som förfaller inom ett år	4 585	1 510
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett–fyra år	3 677	3 312
Skulder till kreditinstitut som förfaller från fem år och senare	—	—
<b>Summa kort och långfristiga skulder<sup>1)</sup></b>	<b>8 262</b>	<b>4 822</b>

<sup>1)</sup> Uppläggningskostnader om –10 (–18) MSEK har reducerat den räntebärande skulden i balansräkningen.

### J3 VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står:

Balanserade vinstmedel	8 132 946 857
Årets resultat	887 621 017
<b>SEK</b>	<b>9 020 567 874</b>
Överföres i ny räkning	9 020 567 874
<b>SEK</b>	<b>9 020 567 874</b>



## Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Undertecknande avger härmed även Pandox hållbarhetsredovisning för 2021.

Stockholm den 6 mars 2022

Christian Ringnes  
*Ordförande*

Jon Rasmus Aurdal  
*Styrelseledamot*

Jeanette Dyhre Kvisvik  
*Styrelseledamot*

Ann-Sofi Danielsson  
*Styrelseledamot*

Jakob Iqbal  
*Styrelseledamot*

Bengt Kjell  
*Styrelseledamot*

Liia Nöu  
*Verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 7 mars 2022.

PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson  
*Auktoriserad revisor*  
*Huvudansvarig revisor*

Linda Andersson  
*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 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 117–168 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dessas finansiella resultat 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har

tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

### Vår revisionsansats

#### Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi har anpassat inriktningen och omfattningen av vår revision, under det att vi beaktat Pandox koncernstruktur och interna kontrollmiljö samt den bransch i vilken koncernen verkar, för att kunna avge en revisionsberättelse på årsredovisningen och koncernredovisningen som en helhet.

Pandox är ett fastighetsbolag specialiserat på hotell med verksamhet i hela världen med ett bestånd till ett marknadsvärde om MSEK 52 596. 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. Som en konsekvens av COVID 19-pandemin har efterfrågan på hotellmarknaden starkt påverkats och den har skiljts sig mellan marknader. Huvuddelen av Pandox intäkter under året utgjordes därmed av kontrakterade minimihyror och fasta hyror, och intäkter från rent omsättningsbaserade hyresavtal och Operatörsverksamhet var en mindre del än före covid-19 pandemin (omkring 36% jämfört

med 54%). Koncernens verksamhet och resultat 2021 är därmed likt föregående år starkt påverkad av den rådande pandemin. Vår revision har därmed haft ett särskilt fokus av den finansiella påverkan av COVID 19-pandemin bl.a. avseende likviditet, finansieringsbehov och finansiella kovenanter, antaganden för värdering av hotellfastigheter som redovisas till verkligt värde, redovisning av statliga stödprogram och värdering av kundfordringar och bedömning av risk för tvister relaterade till hyresgäster.

Vår revision omfattar granskning av samtliga väsentliga bolag inom koncernen. Revisionen täcker in verksamheten i 15 länder och vi har bl.a. genomfört följande aktiviteter:

- Gemensam granskning av värdering av hotellfastigheterna med tillhörande process för att fastställa redovisat värde;
- Granskning av intern kontroll över finansiell rapportering, rutiner och processer utifrån bedömda risker;
- Bedömt och diskuterat bokslutet 30 juni 2021 med företagsledning och revisionsutskott;
- Översiktligt granskat bokslutet 30 september 2021 i syfte att avge översiktlig granskningsrapport; och
- Granskning av årsbokslut och slutliga revisionsinsatser för att avge denna revisionsberättelse avseende årsredovisningen i moderbolaget och koncernen samt i förekommande fall andra legala enheter. I anslutning till detta utförs också granskningsinsatser för att avge vårt yttrande avseende efterlevnad av riktlinjer för ledande befattningshavare.

Granskningen utförs antingen av koncernrevisionsteamet eller av lokala revisionsteam som vanligtvis tillhör PwC-nätverket. När ett annat revisionsteam deltar i granskningen utfärdas specifika instruktioner hänförligt till koncernrevisionen och utfört arbete sker även i enlighet med lokala revisionskrav i respektive land avseende den lagstadgade revisionen. Utöver detta har huvudansvarig revisor och medrevisor under året genomfört fysiska alternativt digitala besök och möten med verksamheter i Kanada, Nederländerna, Danmark och Tyskland. Detta har skett i syfte att skapa en förståelse för verksamheten i besökta enheter och förstå rutiner och kontroller för att utvärde-

ra efterlevnaden av Pandox ramverk för intern kontroll samt göra en översiktlig genomgång av den finansiella rapporteringen utifrån koncernens redovisningsprinciper.

#### Väsentlighet

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

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

#### Särskilt betydelsefulla områden

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

#### Särskilt betydelsefullt område

##### Värdering av hotellfastigheter

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

Värdet på hotellfastigheterna uppgår per 31 december 2021 till MSEK 62 596 (varav förvaltningsfastigheter MSEK 52 215). Hotellfastigheterna utgör en väsentlig del av balansräkningen och värderingen av hotellfastigheterna är till sin natur subjektiv och föremål för ledningens bedömningar av t.ex. den specifika fastighetens läge, skick, framtida hyresintäkter och direktavkastningskrav.

Pandox har per 31 december 2021 värderat hotellfastigheterna enligt samma metod och modell som använts sedan börsnoteringen 2015. Värderingsmodellen är en kassaflödesmodell, där de framtida kassaflöden som hotellfastigheterna förväntas generera, diskonteras med direktavkastningskrav som baseras på marknadstransaktioner, gällande avtal och andra marknadsförutsättningar samt jämförs med externa värderares applicerade avkastningskrav för motsvarande fastighet. På grund av materiell osäkerhet om de bestående effekterna av COVID 19 på samhällsekonomi i stort, försvåras bedömningarna av framtida kassaflöden och direktavkastningskrav för Pandox hotellfastigheter. Pandox bedömning är att effekter på direktavkastningskrav ännu inte kan fastslås på grund av att evidens i transaktionsmarknaden för hotellfastigheter under rådande omständigheter fortfarande är otillräcklig. Kassaflödesprognoser har på grund av osäkerheterna utarbetats på ett avvikande sätt mot tidigare, innefattande att med 2019 års nivå som bas estimeras en gradvis återgång med beaktan även av de trender som hittills har noterats på olika marknader.

Externa värderingar används som en viktig referenspunkt och Pandox har en intern process för att följa upp de externa värderingarna när de utförs. Denna interna kvalitetssäkringsprocess innefattar bl a analys och kontroll av indata till värderingsmodellerna från bolaget, exempelvis avseende hyresnivåer, ytor samt övergripande analys av värdeutvecklingen per fastighet. Värderingarna granskas såväl centralt som genom medverkan av affärsområdeschefer och sker för att beakta i fall någon parameter i Pandox egen värdering, som är grund för den finansiella rapporteringen, behöver uppdateras.

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.

#### Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vår revision har bland annat fokuserat på bolagets interna kontroll och kvalitetssäkring som finns både avseende de interna och externt utförda värderingarna per årsbokslutet 2021 och vi har bl.a. utfört följande granskningsinsatser:

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

Värderingarna baseras på bedömningar och är till sin natur behäftade med en inneboende osäkerhet. Utifrån den pågående COVID 19-pandemin bedöms den inneboende osäkerheten vara större jämfört med tidigare år. Baserat på vår granskning är vår bedömning att de av Pandox använda antagandena ligger inom ett skäligen intervall. Vi har som ett resultat av vår granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

**Särskilt betydelsefullt område****Finansiering och finansiella kovenanter**

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och beskrivningen i Not G2 Finansiella risker och riskhantering

Koncernen har en extern upplåning om MSEK 32 752 per 31 december 2021 vilket motsvarar en belåningsgrad om 50% och likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till MSEK 3 576 per detta datum.

Koncernens verksamhet förutsätter framtida likviditet och finansiering samt efterlevnad av koncernens låneavtal och relaterade finansiella kovenanter dessa avtal innehåller. De finansiella kovenanterna skiljer sig från avtal till avtal och avser bl a krav på i) belåningsgrad; och ii) räntetäckningsgrad. Pandox dialog och samarbete med sina långgivare beskrivs på sidan 157. Per avgivandet av denna årsredovisning har långgivare gett waivers i enskilda låneavtal där det annars skulle finnas risk i att efterlevnad av avtal inte skett per bokslut eller där det bedöms finnas risk att så skulle ske under det kommande året. Genom detta har företagsledningen bedömt att framtida likviditets- och finansieringsbehov finns för innevarande och nästkommande år.

Utifrån den påverkan som COVID 19-pandemin har på bolagets och koncernens resultat, och därmed möjligheten att efterleva finansiella kovenanter, utgör finansiering och efterlevnad av finansiella kovenanter ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

**Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området**

För att bedöma bolagets och koncernens fortlevnad och att lämnade upplysningar i årsredovisningen ger en rättvisande bild av det framtida finansiering- och likviditetsbehovet har vi bl a utfört följande granskningsåtgärder:

- Vi har tagit del av företagsledningens rapportering till styrelsen av förväntad fortsatt affärspåverkan av COVID 19-pandemin och uppdaterade affärsplaner och prognoser för likviditet och finansieringsbehov. Vi har utmanat och bedömt rimligheten i väsentliga antaganden som ledningen gjort samt stickprovsmässigt prövat information och beräkningar. Vi har även utfört en känslighetsanalys för att utvärdera de underliggande antagandena i kassaflödesprognosen.
- Vi har på sticksprovsbasis stämt av efterlevnad av finansiella kovenanter mot låneavtal och aktuell situation samt inhämtat waivers från kreditgivare i de fall finansiell kovenant inte uppnåtts för att bekräfta efterlevnad av låneavtal; och
- stämt av lämnade upplysningar avseende finansiering och finansiella kovenanter i bl.a. Not G2 i årsredovisning mot underlag.

COVID 19-pandemin har en stor påverkan på samhällen, organisationer samt den verksamhet som Pandox bedriver. Som inkluderar i Not G2 har bolaget olika kovenanter där waiver erhållits men nya waivers kan krävas framöver. I dessa fall gör Pandox bedömningen att waivers kommer erhållas i fall den situationen uppstår. Denna bedömning är behäftad med osäkerhet och slutligt utfall kan avvika. Vi har belyst detta område i vår rapportering till revisionsutskottet.

**Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen**

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–116 respektive sidorna 174–190. Informationen i "Pandox ersättningsrapport 2021", vilken publiceras på bolagets hemsida samtidigt med denna rapport och som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse utgör också annan information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen

innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

**Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

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

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

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

**Revisorns ansvar**

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

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

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

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

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Pandox AB (publ) för år 2021 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

#### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 revisionsred 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](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

#### Revisorns granskning av Esef-rapporten

##### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Pandox AB (publ) för år 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten 2c84daca16fd-b6548312b0cc07cbf76257c33db5a350e8150af3084f3949c4ec upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Pandox AB (publ) enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

#### Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga

om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näralliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

PricewaterhouseCoopers AB, med Patrik Adolfson som huvudansvarig revisor, utsågs till revisorer av Pandox AB (publ) vid årsstämman som hölls den 12 april 2021 och har varit Pandox AB revisor sedan den 29 mars 2017.

Stockholm den 7 mars 2022  
PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson  
*Auktoriserad revisor*  
*Huvudansvarig revisor*

Linda Andersson  
*Auktoriserad revisor*

# Flerårsöversikt

Pandox tillämpar IFRS 16 Leases från 2019. Jämförelsesiffrorna har inte räknats om.

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp MSEK	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Intäkter Fastighetsförvaltning</b>									
Hysesintäkter	2 279	2 228	3 017	2 809	2 121	1 717	1 431	1 418	1 523
Övriga fastighetsintäkter	143	171	112	162	81	70	112	60	67
Intäkter Operatörsverksamhet	851	779	2 424	2 153	2 067	2 158	2 046	1 598	1 308
<b>Nettoomsättning</b>	<b>3 273</b>	<b>3 178</b>	<b>5 553</b>	<b>5 124</b>	<b>4 269</b>	<b>3 945</b>	<b>3 589</b>	<b>3 076</b>	<b>2 898</b>
Kostnader Fastighetsförvaltning	-395	-381	-365	-454	-321	-292	-263	-292	-313
Kostnader Operatörsverksamhet	-1 151	-1 182	-1 993	-1 776	-1 743	-1 866	-1 767	-1 387	-1 200
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 727</b>	<b>1 615</b>	<b>3 195</b>	<b>2 894</b>	<b>2 206</b>	<b>1 787</b>	<b>1 559</b>	<b>1 397</b>	<b>1 385</b>
Central administration	-157	-171	-175	-148	-124	-117	-94	-82	-64
Finansnetto	-940	-900	-865	-803	-519	-456	-438	-536	-608
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-88	-86	-81	—	—	—	—	—	—
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>542</b>	<b>458</b>	<b>2 074</b>	<b>1 943</b>	<b>1 563</b>	<b>1 214</b>	<b>1 027</b>	<b>779</b>	<b>713</b>
<i>Värdeförändringar</i>									
Fastigheter	-396	-1 779	1 459	1 495	1 914	1 460	1 399	1 197	375
Derivat, orealiserade	740	-221	-39	25	173	-39	203	-622	321
<b>Resultat före skatt</b>	<b>886</b>	<b>-1 542</b>	<b>3 494</b>	<b>3 463</b>	<b>3 650</b>	<b>2 635</b>	<b>2 629</b>	<b>1 354</b>	<b>1 409</b>
Aktuell skatt	-128	-57	-122	-216	-73	-72	-35	-16	-197
Uppskjuten skatt	-149	191	-672	-424	-429	-349	-463	-85	-264
<b>Årets resultat</b>	<b>609</b>	<b>-1 408</b>	<b>2 700</b>	<b>2 823</b>	<b>3 148</b>	<b>2 214</b>	<b>2 131</b>	<b>1 253</b>	<b>948</b>
Årets övrigt totalresultat	740	-1 010	46	465	-185	359	-291	-3	-32
<b>Årets totalresultat</b>	<b>1 349</b>	<b>-2 418</b>	<b>2 746</b>	<b>3 288</b>	<b>2 963</b>	<b>2 573</b>	<b>1 840</b>	<b>1 250</b>	<b>916</b>

## NYCKELTAL

Belopp MSEK	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Driftnetto Fastighetsförvaltning	2 027	2 018	2 764	2 517	1 882	1 495	1 280	1 186	1 277
Driftnetto Operatörsverksamhet	-22	-168	625	540	494	439	416	320	210
EBITDA	1 868	1 699	3 215	2 909	2 252	1 817	1 603	1 425	1 424
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,0	4,1	3,8	4,4	4,0	3,6	2,6	2,3
Resultat per aktie, SEK	3,32	-7,61	15,91	16,83	19,89	14,65	14,21	8,35	6,31
Cash earnings	712	660	2 161	1 893	1 660	1 289	1 130	873	620
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	3,88	3,64	12,74	11,28	10,46	8,49	7,53	5,82	4,1
RevPAR (rörelsefastigheter) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs	277	222	904	873	806	657	684	644	—

## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp MSEK	31-dec 2021	31-dec 2020	31-dec 2019	31-dec 2018	31-dec 2017	31-dec 2016	31-dec 2015	31-dec 2014	31-dec 2013
<b>Tillgångar</b>									
Fastigheter inklusive inventarier	60 246	57 555	60 558	52 949	48 217	36 578	29 463	25 701	26 161
Nyttjanderätter	3 039	2 926	3 064	—	—	—	—	—	—
Övriga anläggningstillgångar	522	268	151	43	37	23	25	26	45
Uppskjuten skattefordran	249	631	383	465	613	748	800	924	733
Omsättningstillgångar	1 152	813	1 025	885	1 871	563	1 162	315	303
Likvida medel	1 593	2 622	632	674	999	517	170	321	589
<b>Summa tillgångar</b>	<b>66 801</b>	<b>64 815</b>	<b>65 813</b>	<b>55 016</b>	<b>51 737</b>	<b>38 429</b>	<b>31 620</b>	<b>27 287</b>	<b>27 871</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>									
Eget kapital	25 422	24 088	26 506	21 538	19 027	15 258	12 215	10 402	10 429
Uppskjuten skatteskuld	4 281	4 307	4 552	3 430	3 026	2 582	2 281	1 993	1 708
Räntebärande skulder	32 623	31 452	29 621	27 917	26 298	18 841	15 546	12 907	14 575
Leasingskulder	3 042	2 928	3 064	—	—	—	—	—	—
Icke räntebärande skulder	1 433	2 040	2 070	2 131	3 386	1 748	1 578	1 985	1 159
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>66 801</b>	<b>64 815</b>	<b>65 813</b>	<b>55 016</b>	<b>51 737</b>	<b>38 429</b>	<b>31 620</b>	<b>27 287</b>	<b>27 871</b>

## NYCKELTAL

Belopp MSEK	31-dec 2021	31-dec 2020	31-dec 2019	31-dec 2018	31-dec 2017	31-dec 2016	31-dec 2015	31-dec 2014	31-dec 2013
Räntebärande nettoskuld, MSEK	31 159	29 007	29 191	27 421	25 474	18 324	15 376	12 587	13 986
Belåningsgrad fastigheter, %	49,8	48,7	46	49,7	50,8	47,9	49,5	48,7	55,5
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	62 596	59 542	63 469	55 197	50 121	38 233	31 437	26 504	26 282
EPRA NRV per aktie, SEK	173,54	167,60	186,40	164,04	144,54	126,24	107,71	92,11	82,6
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	14,0	14,6	15,6	15,7	15,6	13,9	11,2	9,0	—



## Kvartalsdata

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp MSEK	Kv 4 2021	Kv 3 2021	Kv 2 2021	Kv 1 2021	Kv 4 2020	Kv 3 2020	Kv 2 2020	Kv 1 2020
<b>Intäkter Fastighetsförvaltning</b>								
Hysesintäkter	606	617	541	515	523	563	502	640
Övriga fastighetsintäkter	42	35	27	39	47	67	25	32
Intäkter Operatörsverksamhet	326	287	146	92	117	169	74	419
<b>Nettoomsättning</b>	<b>974</b>	<b>939</b>	<b>714</b>	<b>646</b>	<b>687</b>	<b>799</b>	<b>601</b>	<b>1 091</b>
Kostnader Fastighetsförvaltning	-106	-99	-98	-92	-92	-99	-79	-111
Kostnader Operatörsverksamhet	-373	-334	-203	-241	-244	-266	-216	-456
<b>Bruttoresultat</b>	<b>495</b>	<b>506</b>	<b>413</b>	<b>313</b>	<b>351</b>	<b>434</b>	<b>306</b>	<b>524</b>
Central administration	-52	-31	-37	-37	-41	-41	-42	-47
Finansnetto	-227	-242	-239	-232	-227	-227	-220	-226
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-21	-23	-23	-21	-21	-21	-22	-22
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>195</b>	<b>210</b>	<b>114</b>	<b>23</b>	<b>62</b>	<b>145</b>	<b>22</b>	<b>229</b>
<i>Värdeförändringar</i>								
Fastigheter, orealiserade	97	-9	-105	-351	-533	-315	-320	-611
Fastigheter, realiserade	-16	-6	—	-6	0	0	—	—
Derivat, orealiserade	187	202	24	327	109	51	-22	-359
<b>Resultat före skatt</b>	<b>463</b>	<b>397</b>	<b>33</b>	<b>-7</b>	<b>-362</b>	<b>-119</b>	<b>-320</b>	<b>-741</b>
Aktuell skatt	-78	-15	-23	-12	-2	-17	-11	-27
Uppskjuten skatt	-127	-61	-16	55	59	33	-1	100
<b>Periodens resultat</b>	<b>258</b>	<b>321</b>	<b>-6</b>	<b>36</b>	<b>-305</b>	<b>-103</b>	<b>-332</b>	<b>-668</b>
Övrigt totalresultat	238	128	-258	632	-796	46	-920	660
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>496</b>	<b>449</b>	<b>-264</b>	<b>668</b>	<b>-1 101</b>	<b>-57</b>	<b>-1 252</b>	<b>-8</b>

## NYCKELTAL

Belopp MSEK	Kv 4 2021	Kv 3 2021	Kv 2 2021	Kv 1 2021	Kv 4 2020	Kv 3 2020	Kv 2 2020	Kv 1 2020
Driftnetto Fastighetsförvaltning	542	553	470	462	478	531	448	561
Driftnetto Operatörsverksamhet	26	22	10	-80	-64	-39	-85	20
EBITDA	521	550	447	350	378	456	327	538
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,5	2,0	1,6	1,8	2,2	1,6	2,6
Resultat per aktie, SEK	1,41	1,73	-0,04	0,22	-1,63	-0,56	-1,79	-3,63
Cash earnings	195	270	162	85	129	194	75	262
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	1,07	1,45	0,88	0,49	0,73	1,06	0,42	1,43
RevPAR-tiltväxt (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %	319	92	103	-81	-89	-81	-92	-30

## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp MSEK	31-dec 2021	30-sep 2021	30-juni 2021	31-mars 2021	31-dec 2020	30-sep 2020	30-juni 2020	31-mars 2020
<b>Tillgångar</b>								
Fastigheter inklusive inventarier	60 246	58 975	58 553	59 057	57 555	59 859	59 877	62 570
Nyttjanderätter	3 039	3 009	2 975	3 016	2 926	3 071	3 051	3 176
Övriga anläggningstillgångar	522	514	500	423	268	84	85	108
Uppskjuten skattefordran	249	488	529	502	631	559	570	546
Omsättningstillgångar	1 152	1 086	939	893	813	1 261	1 008	893
Likvida medel	1 593	1 494	2 712	2 610	2 622	2 309	2 298	1 220
<b>Summa tillgångar</b>	<b>66 801</b>	<b>65 566</b>	<b>66 208</b>	<b>66 501</b>	<b>64 815</b>	<b>67 143</b>	<b>66 889</b>	<b>68 513</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>								
Eget kapital	25 422	24 941	24 492	24 756	24 088	25 189	25 246	26 498
Uppskjuten skatteskuld	4 281	4 319	4 275	4 293	4 307	4 407	4 458	4 623
Räntebärande skulder	32 623	31 747	32 724	32 735	31 452	32 173	31 981	31 882
Leasingskulder	3 042	3 011	2 977	3 018	2 928	3 073	3 052	3 177
Icke räntebärande skulder	1 433	1 548	1 740	1 699	2 040	2 301	2 152	2 333
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>66 801</b>	<b>65 566</b>	<b>66 208</b>	<b>66 501</b>	<b>64 815</b>	<b>67 143</b>	<b>66 889</b>	<b>68 513</b>

## NYCKELTAL

Belopp MSEK	31-dec 2021	30-sep 2021	30-juni 2021	31-mars 2021	31-dec 2020	30-sep 2020	30-juni 2020	31-mars 2020
Räntebärande nettoskuld, MSEK	31 159	30 387	30 159	30 288	29 007	30 056	29 878	30 862
Belåningsgrad fastigheter, %	49,8	49,6	49,7	49,5	48,7	48,5	48,0	47,2
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	62 596	61 255	60 696	61 161	59 542	62 022	62 259	65 345
EPRA NRV per aktie, SEK	173,54	171,49	168,97	170,38	167,60	175,33	177,32	186,97
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	14,0	14,2	14,1	14,4	14,6	14,9	15,2	15,3

## 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).

#### EPRA NAV, MSEK

Redovisat eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, inklusive återföring av derivat, uppskjuten skattefordran derivat, uppskjuten skatteskuld fastigheter samt omvärdering Rörelsefastigheter.

#### EPRA NRV, MSEK

Redovisat eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, inklusive återföring av derivat, uppskjuten skattefordran derivat, uppskjuten skatteskuld fastigheter samt omvärdering Rörelsefastigheter.

#### EPRA NTA, MSEK

Redovisat eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, inklusive återföring av derivat, uppskjuten skattefordran derivat, uppskjuten skatteskuld fastigheter samt omvärdering Rörelsefastigheter.

#### EPRA NDV, MSEK

Redovisat eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, inklusive omvärdering Rörelsefastigheter.

#### Genomsnittlig skuldränta, %

Genomsnittlig räntekostnad baserat på ränteförfall i respektive valuta i förhållande till räntebärande skulder.

#### Investeringar, exkl förvärv, MSEK

Investeringar i anläggningstillgångar exklusive förvärv.

#### Räntebärande nettoskuld, MSEK

Långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder plus uppläggningskostnader för lån, minus likvida medel och kortfristiga placeringar som likställs med likvida medel. Lång- och kortfristiga leasingskulder enligt IFRS 16 ingår inte.

#### Räntetäckningsgrad, ggr

EBITDA minus finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar dividerat med netto räntekostnader, som utgörs av räntekostnader minus ränteintäkter.

#### Tillväxt i EPRA NRV (substansvärdestillväxt), årstakt, %

Akkumulerad procentuell förändring i EPRA NRV, 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.

► Finansiella definitioner, forts.

#### 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.

##### EPRA NAV, NRV, NTA, NDV (substansvärde) per aktie, SEK

EPRA NAV, NRV, NTA, NDV delat med det totala antalet utestående aktier efter utspädning vid periodens utgång.

##### Resultat per aktie, SEK

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier.

##### Totalresultat per aktie, SEK

Periodens totalresultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare, delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier efter utspädning vid periodens utgång.

##### Utdelning per aktie, SEK

Årets föreslagna/beslutade utdelning delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier efter utspädning vid periodens utgång.

##### Viktat genomsnittligt antal aktier, före utspädning, tusental

Det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier med hänsyn tagen till förändringar i antalet utestående aktier, före utspädning, under perioden.

##### Viktat genomsnittligt antal aktier, efter utspädning, tusental

Det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier med hänsyn tagen till förändringar i antalet utestående aktier, efter utspädning, under perioden.

## Övriga definitioner och begrepp

#### FASTIGHETSINFORMATION

##### Antal hotell

Antal ägda hotellfastigheter vid periodens utgång.

##### Antal rum

Antal rum i ägda hotellfastigheter vid periodens utgång.

##### Marknadsvärde fastigheter, MSEK

Marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter plus marknadsvärdet för Rörelsefastigheter.

##### RevPAR för Rörelsefastigheter (jämförbara enheter till en konstant valutakurs), SEK

Intäkter per tillgängliga rum, det vill säga totala intäkter från sålda rum delat med antalet tillgängliga rum. Jämförbara enheter definieras som hotellfastigheter som har ägts och drivits under hela den aktuella perioden och jämförelseperioden. Konstant valutakurs definieras som valutakursen för aktuell period och jämförelseperioden räknas om till denna valutakurs.

##### WAULT (Förvaltningsfastigheter)

Genomsnittlig återstående hyrestid till förfall, för hela fastighetsportföljen, viktat efter normaliserad hyresintäktsnivå (pre-corona).

#### ÖVRIGA BEGREPP

##### Compression night

En benämning på särskilt lönsamma gästnätter i hotellmarknaden, som infaller när belägningsgraden på en viss hotellmarknad är högre än 90 procent.

##### IATA (International Air Transport Association)

IATA hanterar internationella regler för kommersiellt passagerarflyg, framförallt genom standardisering av till exempel biljetter, flygplatskoder och flygbolagskoder.

##### OTA – Online Travel Agency

Onlineföretag vars webbplatser tillåter konsumenter att boka olika reserelaterade tjänster.

##### UNWTO – United Nations World Tourism Organization

Mellanstatligt organ för främjande av turism med högkvarter i Madrid. Organisationen bildades på initiativ av Förenta Nationerna.

##### WTTC – World Travel & Tourism Council

En global sammanslutning av större aktörer inom rese- och turismindustrin. WTTC arbetar för att öka medvetenheten om resor, turism och hospitality som tillsammans svarar för mer än 10 procent av världens BNP och sysselsätter närmare 300 miljoner människor.

Hotelism by Pandox

# 6

## Styrning

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



## Ett år då styrka var avgörande

2021 var ännu ett utmanade och omtumlade år. Det nya året inleddes som det gamla året slutade – med hårda restriktioner och en mycket låg efterfrågan i hotellmarknaden. I takt med ett förbättrat smittoläge, ökad takt i vaccinationsprogram och avveckling av de allra hårdaste restriktionerna började efterfrågan sakta öka i början av det andra kvartalet. Efter Storbritanniens offensiva avveckling av många restriktioner den 17 maj, ett datum med särskild mening för alla norrmän, tog efterfrågan rejäl fart. Mot bakgrund av den ljusning vi då skönjde var det en enorm chock när Anders Nissen tragiskt gick bort den 30 maj.

### En svår men trygg krishantering

Anders Nissens bortgång var en stor förlust både på ett professionellt och personligt plan. Anders bidrag till Pandox resa kan inte underskattas. Samtidigt var han en förutseende kapten som visste värdet av kompetenta medarbetare och en stark organisation. Det blev väldigt tydligt efter Anders bortgång. Omedelbart efter det tragiska beskedet fylldes min inkorg och mobil av meddelanden från medarbetare som uttryckte sin sorg men också sin beslutsamhet att fortsätta att utveckla Pandox i Anders anda. Det skapade en stor trygghet i en mycket svår situation.

Styrelsen har under året arbetat med många svåra och tidskrävande frågor. Dels rekrytering av vd och CFO, dels fortsatt hantering av covid-19-krisen ur ett operationellt och strategiskt perspektiv. På grund av Anders Nissens bortgång blev naturligtvis rekrytering av en ny vd och en ny CFO särskilt prioriterade aktiviteter.

### Ny vd och CFO på plats

Efter en systematisk rekryteringsprocess och noggranna överväganden utsåg styrelsen Liia Nõu – tillförordnad vd sedan den 21 maj 2021 och Pandox CFO sedan 2007 – till ny vd den 23 augusti 2021. Liia är en modern ledare med lång erfarenhet från hotellfastighetsmarknaden och en person som både styrelse och organisation har ett mycket stort förtroende för. Styrelsens bedömning är att Liia Nõu är den som bäst kan balansera Pandox behov av både kontinuitet och förändring. Liia behöll också ansvaret som CFO fram till dess att Anneli Lindblom tillträdde som ny CFO den 1 december 2021. Med Liia och Anneli har styrelsen säkrat en mycket stark ledarduo som tillsammans med övriga medarbetare tryggt kommer lotsa Pandox ut ur pandemin.

Andra viktiga frågor under 2021 har fortsatt varit hyresgästernas betalningsförmåga, Pandox kostnadsnivå, värdering



av hotellfastigheter, investeringar samt inte minst intern och extern kommunikation. Styrelsen har också, framförallt genom finansutskottet, aktivt stöttat företagsledningen i bank- och finansieringsfrågor.

### Många intressen att balansera

Pandox är ett paneuropeiskt hotellfastighetsbolag med kontakter mot många olika intressenter i många länder. I en kris av den magnituden vi nu ser är det många svåra avvägningar som måste göras, inte minst balansera tuffa diskussioner om hyror på kort sikt och samtidigt föra en konstruktiv dialog om ett fortsatt lönsamt samarbete på längre sikt. Vi har stor respekt och förståelse för det svåra läge Pandox affärspartners befinner sig eftersom vi delar samma marknad. Pandox har genom sin affärsmodell, med övervägande omsättningsbaserade hyror och egen hoteldrift, en direkt exponering till hotellmarknaden. Pandox tillhandahåller genom sina hotellfastigheter en viktig del av infrastrukturen i turism- och reseindustrin. Pandox fasta hyror

och kontrakterade minimihyror täcker förvaltnings- och kapitalkostnaden för hotellfastigheterna som ju är en förutsättning för att kunna bedriva hotellverksamhet.

### Hållbarhet växer i betydelse

Pandox har de senaste åren växlat upp sitt hållbarhetsarbete. Företaget har en tydlig agenda som drivs framåt med ett stort engagemang och ett tydligt affärsfokus. Hållbarhet är en mycket viktig fråga för styrelsen och den kommer att vara en viktig drivkraft för Pandox operationella och finansiella utveckling på lång sikt. Exempel på projekt som styrelsen finner särskilt viktiga är det gröna investeringsprogrammet, BREEAM-certifiering av hotellfastigheter samt mångfald och en inkluderande arbetsplats. Grön finansiering är också ett intressant område med potentiellt positiva finansiella effekter för Pandox.

### En stark position för värdeskapande

Pandox har en stark position i hotellfastighetsmarknaden och därmed också goda förutsättningar att ta del av framtida tillväxt i hotellmarknaden och dessutom skapa egen tillväxt. Den återhämtning vi såg under andra halvåret 2021 visar att både privatpersoner och företag gärna reser och bor på hotell när restriktionerna lyfts. Det underliggande tillväxten i hotellmarknaden är stark och jag är övertygad om att Pandox återigen kommer att skapa substantiellt värde.

Jag vill rikta ett särskilt tack till Pandox medarbetare, aktieägare, valberedning, styrelse och affärspartners för de gedigna och gemensamma insatser som gjorts under 2021.

Det är min fasta övertygelse att Team Pandox är väl rustat och redo för ett bättre 2022.

Oslo i mars 2022  
Christian Ringnes

# Bolagsstyrningsrapport

Denna sida och de följande sidorna 182–190 utgör bolagets Bolagsstyrningsrapport och har ej varit föremål för revision av bolagets revisor.

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

Inga överträdelse av tillämpliga börsregler eller av god sed på aktiemarknaden har rapporterats gällande Pandox av Nasdaq Stockholms disciplinnämnd eller Aktiemarknadsnämnden under 2021.

## ÄGARE OCH AKTIEN

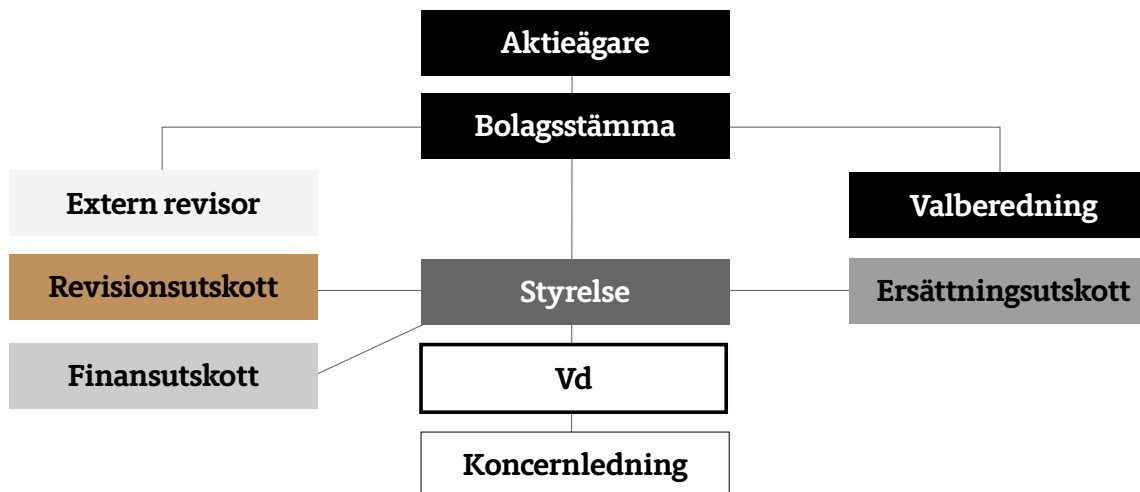
Pandox B-aktie är sedan den 18 juni 2015 noterad på Nasdaq Stockholm på listan för stora bolag (Large Cap). Bolagets aktiekapital uppgick per den 31 december 2021 till 459 624 998 kronor, fördelat på 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier. Varje A-aktie berättigar innehavaren till tre röster på bolagsstämman, medan varje B-aktie berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämman.

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

Följande aktieägare hade vid utgången av 2021 ett direkt eller indirekt ägande som representerade 10 procent eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav 2021-12-31	Andel av röstetalet, %
Eiendomsspar AS	37
Helene Sundt AB	18
Christian Sundt AB	18

## Övergripande bolagsstyrningsstruktur



Bolagets börsvärde beräknat på både A- och B-aktier uppgick vid årets slut till 26 842 (26 658) MSEK.

🔗 *Mer information om Pandoxaktien och ägarbilderna finns på sidorna 32–35 samt på Pandox webbplats [pandox.se](http://pandox.se).*

🔗 *För beskrivning av så kallade "Change of Control"-klausuler, se sidan 119 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](http://pandox.se). Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet.

När datum och ort för bolagsstämma har fastställts ska uppgift om detta lämnas på Pandox webbplats senast i samband med tredje kvartalsrapporten. Årsstämman 2022 hålls den 12 april 2022 i Stockholm.

Aktieägare som vill delta i Pandox bolagsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden förda aktieboken, dels anmäla sig hos Pandox för deltagande i bolagsstämman på det sätt som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare kan närvara personligen eller genom ombud och kan även biträdas 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 tillhanda senast sju veckor före stämman. Inför årsstämman 2022 ska en sådan begäran ha varit styrelsen tillhanda senast den 22 februari 2022.

### Årsstämma 2021

Pandox senaste årsstämma ägde rum den 12 april 2021 i Stockholm. För att motverka spridning av covid-19 beslutade styrelsen att årsstämman 2021 skulle genomföras enbart genom förhandsröstning utan fysisk närvaro av aktieägare, ombud och utomstående. Pandox välkomnade alla aktieägare att utnyttja sin rösträtt vid årsstämman genom förhandsröstning med stöd av tillfälliga lagregler.

Årsstämman 2021 fattade bland annat följande beslut:

- Fastställelse av resultat- och balansräkning samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning.
- Disposition av bolagets vinst enligt den fastställda balansräkningen samt beslut om att inte lämna någon utdelning till aktieägarna.
- Omval av styrelseledamöterna Christian Ringnes (ordförande), Jakob Iqbal, Jon Rasmus Aurdal, Ann-Sofi Danielsson, Bengt Kjell och Jeanette Dyhre Kvisvik.
- Arvoden till styrelsen; 820 000 kronor till ordförande, 620 000 kronor till vice ordförande, samt 410 000 kronor till övriga ledamöter.
- Arvoden till revisionsutskottet; 150 000 kronor till revisionsutskottets ordförande och 75 000 kronor till envar av övriga ledamöter.
- Arvoden till ersättningsutskottet; 50 000 kronor till de två ledamöterna i utskottet.
- Arvoden till finansutskottet; 150 000 kronor till ordföranden i utskottet och 75 000 kronor vardera till de övriga två ledamöterna i utskottet.

- Omval av revisorer i form av revisionsbolaget PwC med Patrik Adolfson som huvudansvarig revisor.
- Ändring av bolagsordningen.
- Bemyndigande för styrelsen att emittera nya aktier uppgående till maximalt 10 procent av totalt antal utestående aktier.
- Godkännande av ersättningsrapport.
- Antagande av principer för utseende av valberedning inför årsstämma 2022.

Fullständigt bolagsstämmoprotokoll finns tillgängligt på Pandox webbplats.

### STYRELSE

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

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

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

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

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

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

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, ett finansutskott och ett ersättningsutskott.

📖 *Pandox styrelseledamöters och vds andra uppdrag beskrivs på sidorna 189–190.*

### Styrelsens arbete

2021 var ännu ett utmanande år för Pandox på grund av effekterna från covid-19, vilket krävt ett omfattande och löpande engagemang från styrelsen särskilt gällande lönsamhets, finans- och riskfrågor. Därutöver har styrelsen under året arbetat med Pandox strategi och affärsplan, budget, utvecklingen på hotellmarknaden, övergripande riskanalys samt rekrytering av ny vd och CFO.

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

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

Under 2021 genomförde Pandox valberedning intervjuer med samtliga styrelseledamöter samt vd. Slutsatsen var att styrelsen fungerar väl och att ledamöterna kompletterar varandra på ett bra sätt.

## Styrelsearbetets normala årscykel\*

## FINANSUTSKOTT

- 1. Februari**
  - Bankstatus
  - Kovenanter
  - Hyresfordringar
- 2. April**
  - Bankstatus
  - Kovenanter
  - Hyresfordringar
- 3. Juli**
  - Bankstatus
  - Kovenanter
  - Hyresfordringar

## ERSÄTTNINGsutskott

- 1. Februari**
  - Måluppfyllelse aktuellt program
  - Förslag till årsstämman
- 2. Oktober**
  - Riktlinjer incitamentsprogram

## REVISIONSUTSKOTT

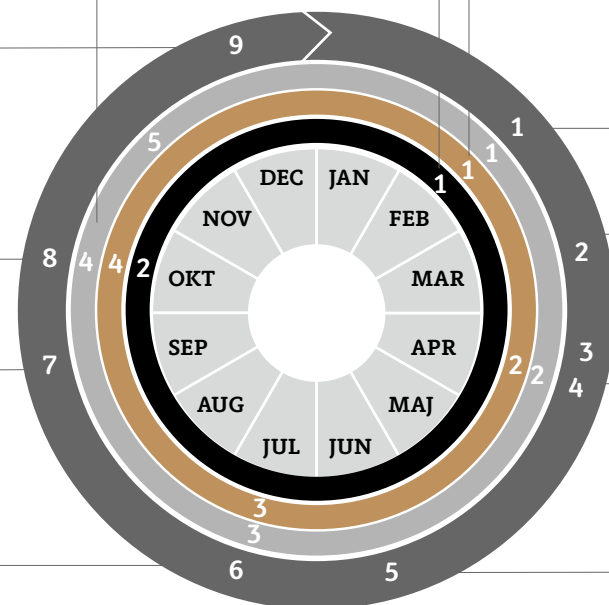
- 1. Februari**
  - Bokslut
  - Revisionsrapport
- 2. April**
  - Delår
  - Revisionsplan
- 3. Juli**
  - Delår
- 4. Oktober**
  - Delår
  - Riskanalys
  - Intern kontroll

- 9. December**
  - Investeringar
  - Affärsplan
  - Budget
  - Riskanalys

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

- 7. September**
  - Prognos/budgetutfall
  - Strategi

- 6. Juli**
  - Delårsrapport, kvartal 2



## STYRELSE

- 1. Februari**
  - Bokslutskommuniké, kvartal 4
  - Resultat- och balansräkning helår
  - Förslag till vinstdisposition
  - Årsredovisning
  - Återkoppling från revisorer
- 2. Mars**
  - Fastställelse av årsredovisning
  - Kallelse till årsstämma
- 3. April**
  - Delårsrapport, kvartal 1
  - Revisionsplan
  - Genomgång av policys
  - Prognos/budgetutfall
- 4. April – konstituerande möte**
  - Styrelsens arbetsordning
  - Vd-instruktion
  - Policys
- 5. Juni**
  - Marknadsuppdatering

\* Under 2021 har totalt 14 styrelsemöten hållits. Avvikelsen mot den normala årscykeln förklaras av covid-19.

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

Två av sex ledamöter i Pandox styrelse är kvinnor.

Valberedningen har bedömt att styrelsen uppfyller Kodens krav på oberoende.

## Revisionsutskott

Pandox styrelse utsåg den 12 april 2021 ett revisionsutskott bestående av Ann-Sofi Danielsson (ordförande), Bengt Kjell och Jon Rasmus Aurdal. Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka Pandox finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i Pandox interna kontroll och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Pandox andra tjänster än revisionstjänster, samt biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämman val av revisor. Revisionsutskottet granskar också årsredovisningen och delårsrapporterna samt övervakar revisionen. Revisionsutskottet utför inte något revisionsarbete.

Revisionsutskottet har under året, utöver granskning av Pandox externa finansiella rapportering, löpande analyserat och bedömt Pandox ekonomiska, finansiella och rapporteringsmässiga risker med särskilt fokus på intäkter, resultat, fastighetsvärdering och finansiell ställning med hänsyn taget till covid-19.

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

Under 2021 har revisionsutskottet haft fyra protokollförda möten, vilka avrapporterats till styrelsen.



## VIKTIGARE POLICYER OCH KODER

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

## PANDOX STYRELSE OCH UTSKOTT 2021

Namn	Arvode, tkr	Deltagande i antal möten			Finans- utskott	Oberoende bolaget <sup>1)</sup>	Oberoende ägare <sup>2)</sup>
		Styrelsen	Revisions- utskott	Ersättnings- utskott			
Christian Ringnes, ordf.	945	14 av 14		2 av 2	5 av 5	Ja	Nej
Jakob Iqbal	460	14 av 14		2 av 2		Ja	Nej
Jon Rasmus Aurdal	560	14 av 14	4 av 4		5 av 5	Ja	Nej
Ann-Sofi Danielsson	560	14 av 14	4 av 4			Ja	Ja
Bengt Kjell, vice ordf.	845	14 av 14	4 av 4		5 av 5	Ja	Ja
Jeanette Dyhre Kvisvik	410	13 av 14				Ja	Ja

<sup>1)</sup> Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

<sup>2)</sup> Oberoende i förhållande till bolagets större ägare.

## Ersättningsutskott

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

Ersättningsutskottet ska:

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

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

Under 2021 har ersättningsutskottet haft två protokollförda möten, vilka avrapporterats till styrelsen.

## Finansutskott

Styrelsen utsåg den 12 april 2021 ett finansutskott bestående av styrelseledamöterna Bengt Kjell (ordförande), Christian Ringnes och Jon Rasmus Aurdal. Pandox ledning i form av bland annat vd och CFO har närvarat vid utskottets möten med rätt att delta i diskussioner men inte i beslut. Utskottet har behandlat frågor av särskild betydelse för Pandox finansiella ställning, som till exempel hyresbetalningar och uppfyllande av villkor i kreditavtal. Erfarenheterna av finansutskottets arbete är goda och styrelsen har åter föreslagit valberedningen att en prövning om behovet av ett finansutskott även ska göras 2022, och i det fall det inrättas, att arvodet för ledamöter från styrelsen ska vara på samma nivå som för revisionsutskottet.

Under 2021 har finansutskottet haft fem möten, vilka avrapporterats till styrelsen.

### Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Den verkställande direktören är underställd styrelsen och ansvarar för Pandox löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i Pandox arbetsordning för styrelsen och i instruktionen för verkställande direktören. Åtgärder som är utöver de vanliga eller av särskilt stor betydelse faller inte under den löpande förvaltningen och verkställande direktören är skyldig att bereda och inför styrelsen föredra sådana frågor. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information inför styrelsemöten och hon är också föredragande av materialet på styrelsemöten.

Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är den verkställande direktören ansvarig för Pandox finansiella rapportering och denne ska säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att hela tiden kunna utvärdera bolagets finansiella ställning.

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

### Revision

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

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

Enligt Pandox bolagsordning ska Pandox ha två revisorer och två revisorssuppleanter eller ett auktoriserat revisionsbolag. På uppdrag av revisionsutskottet genomförde Pandox under 2017 en revisionsupphandling som resulterade i valberedningens förslag om nyval av revisionsbolaget PwC, som också tillstyrktes av årsstämman 2017. Vid årsstämman 2021 omvaldes PwC med notering om auktoriserade revisorn Patrik Adolfson som huvudansvarig revisor.

👉 *Pandox revisor presenteras närmare på sidan 189.*

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

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

Pandox 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 formeras och sammankallas.

I enlighet med beslut på Pandox årsstämma 2021 ska Pandox valberedning inför årsstämman 2022 bestå av ledamöter som utsetts av de, per 31 juli 2021, fyra röstmässigt största aktieägarna, enligt den av Euroclear Sweden förda aktieboken, samt styrelseordföranden. Styrelseordföranden i Pandox AB ska också sammankalla det första mötet i valberedningen. Om en aktieägare som har rätt att utse en ledamot i valberedningen avsäger sig rätten att utse en ledamot, ska rätten att utse en ledamot övergå till den största aktieägaren som tidigare inte haft rätt att utse en ledamot till valberedningen. Helene Sundt AB och

Christian Sundt AB representeras av en gemensam ledamot i valberedningen. Ledamoten som utsetts av den röstmässigt största aktieägaren ska utses till ordförande för valberedningen. Sammansättningen av valberedningen ska tillkännages senast sex månader före nästa årsstämma. Inget arvode ska utgå.

Den 20 september 2021 meddelade Pandox att valberedningen har konstituerats i enlighet med av årsstämman fastställda principer med följande sammansättning:

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

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

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

Valberedningens förslag inför årsstämman 2022 omfattar:

- Förslag till val av styrelseledamöter
- Förslag till val av revisor
- Principer för utseende av valberedning inför årsstämman 2023

Valberedningens förslag har publicerats i kallelsen till årsstämman 2022 och på Pandox webbplats. Årsstämman kommer att hållas den 12 april 2022 i Stockholm.

### INTERNKONTROLL OCH FINANSIELL RAPPORTERING

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

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

#### Kontrollmiljö

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

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

#### Riskbedömning

🕒 Se Riskavsnittet sidorna 108–114 samt Hållbarhetsrapporten sidan 56.

Riskbedömningen avseende den finansiella rapporteringen innebär att Pandox har identifierat de arbetsprocesser och resultat- och balansposter där risk finns att felaktigheter, ofullständigheter eller oegentligheter skulle kunna uppstå om inte tillräckliga kontrollmoment byggs in i rutinerna. Vid riskbedömningen analyseras huruvida fel skulle kunna uppstå och i så fall hur och var i processen. I riskbedömningen har

posterna där risken för väsentliga fel är högst identifierats. Det är poster där värdena i transaktionerna är stora eller där processen innehåller hög komplexitet med behov av stark intern kontroll.

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

- Fastighetsvärdering
- Finansieringsverksamheten
- Investerings- och renoveringsprogram

Pandox har en väl etablerad operationell riskmodell (Pandoxmetoden). Pandoxmetoden används för att värdera och dokumentera identifierade risker i hotellfastigheterna och är en viktig del av Pandox totala riskarbete. Arbetsmetoden bygger

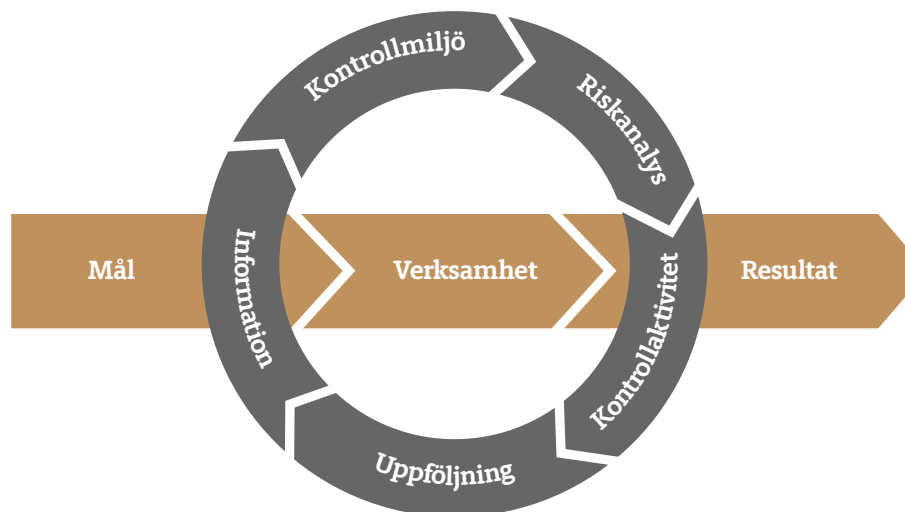
på en individuell affärsplan för varje hotellfastighet och skapar förutsättningar för ökat kassaflöde och lägre risk. Den ger också kunskapsfördelar som bidrar till affärsmöjligheter.

Pandoxmetodens fyra delar är:

- Marknadsanalys
- Marknadsstrategi
- Lönsamhetsoptimering
- Avtalsoptimering

För varje hotellfastighet finns en individuell affärsplan. Två gånger per år görs en genomgång av samtliga hotell och fastigheter samt en uppdatering av affärsplanen enligt Pandoxmetoden. Återkommande verksamhetsnära riskområden är intäkter/beläggning, fastighetsdrift-/underhåll, hyresavtalsfrågor och investeringar. De största riskerna dokumenteras i en "Hot Pile" som följs upp löpande samt i relevanta delar avrapporteras på koncernledningens månadsmöten. På dessa månadsmöten

### Pandox modell för internkontroll



diskuteras även påverkan från makroekonomi, hotellkonjunkturcykeln, geografisk exponering och operatörs-/varumärkesexponering, hotellefterfrågan, utbud av ny kapacitet, konkurrenter med mera.

Med anledning av covid-19-pandemin har fastighetsvärdering varit ett fokusområde för ledning, styrelse och utskott även under 2021.

📌 *Mer information om fastighetsvärdering finns på sidorna 148–151.*

I rollen som aktiv ägare av hotellfastigheter eftersträvar Pandox att tillsammans med sina hyrespartners identifiera gemensamma investerings- och renoveringsprogram för att säkerställa hotellens konkurrenskraft och bidra till ett ökat kassaflöde. Pandox har ett långsiktigt perspektiv och en strukturerad process för handläggning, genomförande och uppföljning av investeringar. Pandox arbetar normalt med underhållsplaner på 3–5 år samt därutöver med specifika projekt för kassaflödeshöjande investeringar. För investeringar överstigande 10 MSEK skrivs en PM som lämnas till styrelsen för beslut. En investeringsbudget upprättas varje år i samband med framtagandet av budget och verksamhetsplan, vilken fastställs av styrelsen och justeras kvartalsvis. Utfallet av investeringarna följs upp mot budget och redovisas för styrelsen.

Ränteutgifter är Pandox största utgiftspost. Ränteutgifter påverkas av marknadsräntor och av marginalerna hos kreditinstitut samt Pandox strategi avseende räntebindning. Med en högre andel lån i utländsk valuta påverkas ränteutgifterna även av fluktuationer i valutakurser.

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

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

#### **Kontrollaktiviteter**

För att undvika felaktigheter är kontrollaktiviteter implementerade med syfte att säkerställa att kontrollmålen uppfylls. Pandox viktigaste finansiella processer, såsom bokslut, konsolidering, uppföljning och rapportering finns dokumenterade i en

Ekonomihandbok. Kontrollerna avser att säkerställa kvalitativ finansiell rapportering.

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

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

#### **Uppföljning**

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

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

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

Utöver detta granskar även Pandox externa revisorer bolagets interna kontroll avseende finansiell rapportering och årsredovisning samt gör en översiktlig granskning av delårsrapporten för det tredje kvartalet. Av revisorerna eventuellt identifierade brister och/eller fel rapporteras till Pandox ledning eller vid 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 6 mars 2022

Styrelsen för Pandox AB

## Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

#### **Uppdrag och ansvarsfördelning**

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2021 på sidorna 181–189 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

#### **Granskningens inriktning och omfattning**

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

#### **Uttalande**

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

Stockholm den 7 mars 2022  
PricewaterhouseCoopers AB

**Patrik Adolfson**  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

**Linda Andersson**  
Auktoriserad revisor

## Styrelse och revisor



### Christian Ringnes

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

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

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

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

Christian Ringnes äger 45,7 procent av aktierna i Victoria Eiendom AS, som äger 56,2 procent av aktierna i Eiendomsspar AS, som i sin tur äger 37 314 375 A-aktier och 10 144 375 B-aktier i Pandox.

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större-aktieägare: Nej



### Jon Rasmus Aurdal

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

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

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

Aktieinnehav: 2 000 B-aktier.

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större-aktieägare: Nej



### Ann-Sofi Danielsson

Född 1959.  
Styrelseledamot sedan 2015 samt ordförande i revisionsutskottet.

Civilekonom från Uppsala universitet.

Styrelseledamot Nordomatic AB och Vasakronan AB.

Aktieinnehav: 1 000 B-aktier.

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större-aktieägare: Ja



### Jeanette Dyhre Kvisvik

Född 1972.  
Styrelseledamot sedan 2017.

Juridisk embetsexamen Laudabilis från Bergen Universitet (Norge).

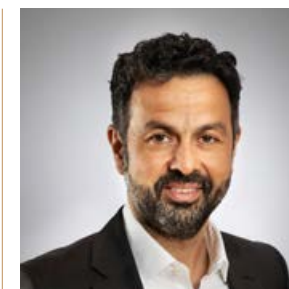
Vd VILLOID AS.

Styrelseledamot VILLOID AS.

Aktieinnehav: 470 B-aktier.

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större-aktieägare: Ja



### Jakob Iqbal

Född 1972.  
Styrelseledamot sedan 2020 samt ledamot i ersättningsutskottet.

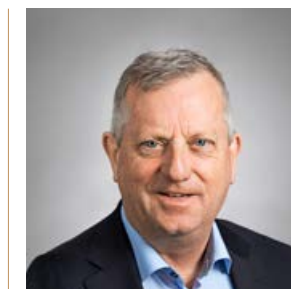
Master of Business Economics från BI Norwegian Business School. Certified European Financial Analyst (AFA) vid NHH Norwegian School of Economics. Slutfört Advanced Management Program vid Harvard Business School. Vd Sundt AS (samt styrelse- och ledningsuppdrag i flera bolag i koncernen).

Styrelseordförande Helene Sundt AB och Christian Sundt AB. Styrelseledamot Equitile Investments Ltd. Ledamot i valberedningen för Otello ASA, Panoro ASA och Ultimovacs ASA.

Aktieinnehav: 7 000 B-aktier.

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större-aktieägare: Nej



### Bengt Kjell

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

Diplomerad från Handelshögskolan i Stockholm, DHS.

Styrelseordförande Amasten Fastigheter AB.

Vice ordförande Indutrade AB och Logitea AB.

Styrelseledamot AB Industrivärden m.fl.

Aktieinnehav: 2 000 B-aktier.

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större-aktieägare: Ja

### Revisor

#### Patrik Adolfson

Född 1973.

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

Andra revisionsuppdrag: AcadeMedia AB (publ), Attendo AB (publ), Bonava AB (publ), Nordstjernan AB (publ) och SHH Bostad (publ). Medlem av FAR.

## Ledande befattningshavare



### Liia Nõu

Född 1965. I Pandox sedan 2007. Vd. Dessförinnan CFO sedan 2007.

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Aktieinnehav: 25 700 B-aktier.



### Anneli Lindblom

Född: 1967. I Pandox sedan 2021. Senior Vice President och CFO.

Styrelseledamot Amasten Fastigheter AB, Haypp Group AB och Avtalat.

Civilekonom från Frans Schartaus Handelsinstitut Stockholm.

Aktieinnehav: 3 800 B-aktier.



### Anders Berg

Född 1967. I Pandox sedan 2015. Senior Vice President, Communications and IR.

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

Aktieinnehav: 0.

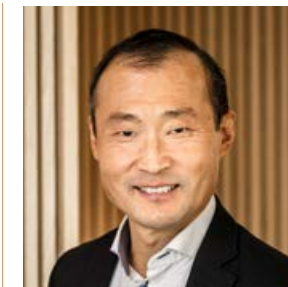


### Karmen Bergholcs

Född 1970. I Pandox sedan 2016. Senior Vice President, General Counsel.

Juristexamen från Stockholms Universitet.

Aktieinnehav: 0.



### Martin Creydt

Född: 1965. I Pandox sedan 2017. Senior Vice President, Director of Property Management International.

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

Aktieinnehav: 1 000 B-aktier.



### Erik Möller

Född 1988. I Pandox sedan 2020. Senior Vice President, Director of Property Management Nordics.

Bachelor of Applied Science, Hospitality Business Administration/Economics med inriktning på fastigheter, Glion Institute of Higher Education.

Aktieinnehav: 0.



### Lars Hågström

Född 1954. I Pandox sedan 2000. Senior Executive Vice President, Asset and Technical Development.

Sjöingenjör med examen från Sjöbefälsskolan i Stockholm samt ett års studier på Kungliga Tekniska Högskolan.

Aktieinnehav: 10 000 B-aktier.



### Aldert Schaaphok

Född 1959. I Pandox sedan 2004. Senior Vice President, Director International Operations.

Kandidatexamen i företagsekonomi (hotelldirektion) från Hotelschool the Hague.

Aktieinnehav: 0.



### Caroline Tivéus

Född 1979. I Pandox sedan 2018. Senior Vice President, Director of Sustainable Business.

Magister i redovisning från Lunds Universitet.

Aktieinnehav: 0.



### Jonas Törner

Född 1971. I Pandox sedan 2005. Senior Vice President, Business Intelligence.

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

Aktieinnehav: 0.

## The Pandogs

The Pandogs är Pandox starka team av kontorshundar. Alltid nyfikna, alltid hungriga efter mer, alltid på villkorslöst gott humör. Alltid med nosen i vädret på sniff efter nästa affärsmöjlighet.

### Pandox värderingar

Det är viktigt för företaget att alla medarbetare är trygga i sig själva, tar egna initiativ när det behövs och trivs i grupp. Detta då Pandox är en slimmad organisation som genomsyras av en entreprenöranda, där alla hjälps åt och varje medarbetare är av stor vikt. Samtidigt har Pandox en humoristisk företagssymbol i den illustrerade hunden Pepper, som alltid hittar på något bus. Han ska påminna alla medarbetare om att ha kul på vägen och inte ta sig själva på så stort allvar.

➤ Mer om hundarna hittar du på vår hemsida [pandox.se](http://pandox.se).



Bilden på omslagets framsida: Scandic Luleå  
 Produktion: Pandox i samarbete med Addira.  
 Foto: Sandra Birgersdotter, Rickard Monéus, Samuel Unéus, Stefan Zander, Espen Indbjør, Ulf Blomberg, Peter Hoelstad, Mats Lundqvist, Olivier Pirard med flera.  
 Tryck: Göteborgstryckeriet, 2022.



**Knut**  
 Golden retriever  
 Ålder: 2 år



**Sally**  
 Gordonsetter  
 Ålder: 1,5 år



**Stella**  
 Yorkshireterrier  
 Ålder: 4,5 år



**Caesar**  
 Cavapoo  
 Ålder: 1 år



**Dexter**  
 Norfolkterrier  
 Ålder: 6,5 år



**Pepper**  
 Blandras  
 Evtigt ung





## Hotelism: Vad har du lärt dig?

Testa dina kunskaper, svara på frågorna och var med i vår tävling.

1 Hur många hotellfastigheter och rum äger Pandox?

4 Hur många affärspartners arbetar Pandox tillsammans med?

2 Vilket är Pandox största hotell mätt i antal rum?

5 Vilken är Pandox mest energieffektiva fastighet i Operatörsverksamhet 2021?

3 Vilket är Pandox största verksamhetsland mätt i antal rum?

6 Varför driver Pandox vissa hotell på egen hand?

Maila ditt svar till [info@pandox.se](mailto:info@pandox.se) senast 30 april 2022. Bland de rätta svaren drar vi tre vinnare som får ett presentkort på Adlibris att använda för fortsatta studier i någon annan -ism. Lycka till!

