

Delårsrapport

Januari-september 2026

IKV3

Kvartalet i korthet

Juli-september 2026

- Intäkter Hyresavtal uppgick till 1 488 (1 089) MSEK, en ökning med 37 procent
 - Intäkter Egen drift uppgick till 941 (883) MSEK, en ökning med 7 procent
 - Driftnetto Hyresavtal uppgick till 1 354 (972) MSEK, en ökning med 39 procent
 - Driftnetto Egen drift uppgick till 265 (285) MSEK, en minskning med -7 procent
 - EBITDA uppgick till 1 561 (1 202) MSEK, en ökning med 30 procent
- Cash earnings uppgick till 806 (617) MSEK, motsvarande 4,14 (3,17) SEK per aktie, en ökning med 31 procent. Justerat för förberedande finansiella kostnader om -37 MSEK i jämförbart kvartal ökade cash earnings med 23 procent
 - Värdeförändring fastigheter uppgick till -226 (21) MSEK. Värdeförändringar derivat uppgick till 695 (41) MSEK
 - Periodens resultat uppgick till 1 021 (637) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 027 (633) MSEK, motsvarande 5,28 (3,25) SEK per aktie
- Avtal har ingåtts om avyttring av 7 hotellfastigheter i två transaktioner i Danmark och Sverige till ett underliggande fastighetsvärde om motsvarande cirka 2 100 MSEK, vilket är över bokfört värde, med förväntat slutförande i det fjärde kvartalet 2026
 - Pandox har i det tredje kvartalet etablerat nya driftslösningar för de nio hotellfastigheter i Tyskland tidigare uthyrda till Revo Hospitality Group som försattes i konkurs tidigare under 2026. Sex hotell med 1 243 rum har övergått till affärssegmentet Egen drift medan tre hotell med 616 rum fortsatt drivs inom affärssegmentet Hyresavtal genom konkursförvaltarens försorg, i väntan på slutförhandling med en ny hyresgäst

Finansiellt sammandrag

MSEK	jul-sep			jan-sep			Okt 2025- Sep 2026	Helår
	2026	2025	Δ%	2026	2025	Δ%	R12m	2025
Total nettoomsättning	2 429	1 972	23	6 299	5 393	17	8 375	7 469
- Varav Hyresavtal	1 488	1 089	37	3 908	2 950	32	5 056	4 098
- Varav Egen drift	941	883	7	2 391	2 443	-2	3 319	3 371
Totalt driftnetto	1 619	1 257	29	4 112	3 246	27	5 416	4 550
- Varav Hyresavtal	1 354	972	39	3 488	2 588	35	4 479	3 579
- Varav Egen drift	265	285	-7	624	658	-5	937	971
EBITDA	1 561	1 202	30	3 950	3 087	28	4 949	4 086
Periodens resultat	1 021	637	60	1 880	1 468	28	3 586	3 174
Resultat per aktie, SEK	5,28	3,25	62	9,71	7,45	30	18,39	16,13
Cash earnings	806	617	31	1 817	1 503	21	2 220	1 906
Cash earnings per aktie, SEK	4,14	3,17	31	9,34	7,72	21	11,41	9,80
Marknadsvärde fastigheter	-	-	-	96 883	75 962	28	96 883	91 743
Investeringar	539	235	129	1 346	792	70	1 641	1 087
Räntebärande nettoskuld	-	-	-	50 580	38 139	33	50 580	48 342
Belåningsgrad netto, %	-	-	-	52,2	50,2	n.a	52,2	52,7
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	-	-	-	10,2	9,3	n.a	10,2	11,8
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	-	-	-	4,08	3,89	n.a	4,08	3,94
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,8	n.a	2,5	2,7	n.a	2,4	2,6
EPRA NRV per aktie, SEK	-	-	-	242,22	210,18	15	242,22	227,01

Nyckeltal, Kv3 2026

DRIFTNETTO

+29%

CASH EARNINGS PER AKTIE

+31%

BELÅNINGSGRAD NETTO

52,2%

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, R12M

2,4GGR

Januari-september 2026

- Intäkter Hyresavtal uppgick till 3 908 (2 950) MSEK
- Intäkter Egen drift uppgick till 2 391 (2 443) MSEK
- Driftnetto Hyresavtal uppgick till 3 488 (2 588) MSEK
- Driftnetto Egen drift uppgick till 624 (658) MSEK
- EBITDA uppgick till 3 950 (3 087) MSEK
- Cash earnings uppgick till 1 817 (1 503) MSEK, motsvarande 9,34 (7,72) SEK per aktie. Justerat för förberedande finansiella kostnader om -37 MSEK i jämförbar period ökade cash earnings med 18 procent
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 77 (547) MSEK och värdeförändringar derivat uppgick till 655 (-316) MSEK
- Periodens resultat uppgick till 1 880 (1 468) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 889 (1 449) MSEK, vilket motsvarar 9,71 (7,45) SEK per aktie
- Belåningsgraden var 52,2 procent och räntetäckningsgraden, rullande tolv månader, var 2,4 ggr

VD har ordet

- Stark prestation för Hyresavtal
- Avyttringar i Sverige och Danmark
- God hotellmarknad, tuffa jämförelsetal

Hotellmarknaden fortsatte att växa i en turbulent omvärld i det tredje kvartalet. För Pandox ökade totala intäkter och driftnetto med 23 respektive 29 procent, drivet av en stark utveckling inom affärssegmentet Hyresavtal. För jämförbart bestånd, i fast valuta, ökade intäkter och driftnetto med 4 procent vardera för koncernen som helhet. Cash earnings per aktie ökade med 23 procent i det tredje kvartalet, justerat för förberedande finansiella kostnader i jämförbart kvartal. Mått på rullande tolv månader var ökningen 19 procent. EPRA NRV per aktie ökade samtidigt med 17 procent mått i årstakt.

Affärssegmentet Hyresavtal såg accelererad tillväxt i jämförbar portfölj och en fortsatt god utveckling för Dalatafastigheterna. Den positiva efterfrågetrenden i Norden fortsatte med särskilt stark tillväxt i Sverige. Hyresintäkter och driftnetto ökade med 37 respektive 39 procent. För jämförbart bestånd, i fast valuta, ökade hyresintäkter och driftnetto med 7 respektive 8 procent.

För affärssegmentet Egen drift ökade intäkterna medan driftnettot minskade, vilket framförallt förklaras av en svagare utveckling i London och Bryssel samt vissa kostnader av engångskaraktär. För jämförbart bestånd i fast valuta, ökade intäkterna med 1 procent medan driftnetto minskade med 6 procent.

Driftsövertaganden i Tyskland

Pandex har i kvartalet etablerat nya driftslösningar för de nio hotellfastigheter i Tyskland där hyresgästen Revo Hospitality Group försattes i konkurs tidigare under 2026. Sex hotell har övergått till affärssegmentet Egen drift, i linje med Pandox modell för aktivt ägande, med fokus på att utveckla hotellens marknadspositioner och lönsamhet. Övertagandet sker med avsikt att

teckna nya hyresavtal med nya hyresgäster. Resterande tre hotell drivs fortsatt inom affärssegmentet Hyresavtal genom konkursförvaltarens försorg i väntan på att slutförhandlingar med en ny potentiell hyresgäst skall avslutas.

Förändringen påverkade intäkter i affärssegmentet Egen drift positivt med 96 MSEK samtidigt som intäkter i affärssegmentet Hyresavtal minskade med -37 MSEK i kvartalet.

Samtliga fastigheters marknadsvärden redovisas fortsatt under Hyresavtal i väntan på uthyrning.

Dalata fortsätter att prestera väl

Dalatafastigheterna utvecklades väl i kvartalet och hyresintäkterna uppgick till 357 MSEK med god lönsamhet. För det första nio månaderna uppgick hyresintäkterna från Dalata till 880 MSEK.

Baserat på antagandet att motsvarande hyresavtal hade varit på plats även under jämförelseperioden uppskattas intäkstillväxten för Dalataportföljen i det tredje kvartalet till 4 procent i Storbritannien och 1 procent i Irland. För de första nio månaderna uppskattas tillväxten till 3 procent i Storbritannien och 1 procent i Irland. Utvecklingen ligger väl i linje med våra förväntningar och bekräftar fortsatt kvaliteten i den förvärvade portföljen.

Arbetet med att dela upp Dalatas verksamhet i en fastighetsägande och en hotelldrivande del fortlöper enligt plan och den förväntade avyttringen av den operativa hotellplattformen till Scandic förväntas slutföras i det fjärde kvartalet 2026. Vi kommer därefter att refinansiera våra nuvarande förvärvskrediter för Dalata med säkerställd fastighetsfinansiering till en indikerad avsevärt lägre kreditmarginal.

Avtal om avyttringar i Norden

Vi har ingått avtal om försäljning av sju hotellfastigheter med totalt 1 248 rum i Danmark och Sverige i två separata transaktioner. Det sammanlagda underliggande fastighetsvärdet uppgår till cirka 2 100 MSEK, före avdrag för uppskjuten skatt. Försäljningarna sker sammantaget över bokfört värde, som varit oförändrat de senaste tolv månaderna, och speglar ett växande intresse för hotellfastigheter.

Försäljningarna höjer kvaliteten i portföljen och minskar samtidigt vår skuldsättning. Fastigheternas totala driftnetto uppgår till cirka 130 MSEK mått i årstakt.

Vid utgången av det tredje kvartalet uppgick vår belåningsgrad till 52,2 procent, jämfört med 52,4 procent vid utgången av det andra kvartalet 2026. Justerat för de förväntade försäljningarna uppgick belåningsgraden till 51,2 procent.

Utblick

Trots en turbulent omvärld har konjunkturen visat sig vara motståndskraftig samtidigt som hotellmarknaden har varit stark. Den generella utblicken för hotellmarknaden är fortsatt positiv.

Ett ökat inflationstryck och stigande räntor innebär att våra finansieringskostnader ökar. Detta balanseras av en affärsmodell där våra omsättningsbaserade hyresavtal ger oss direkt exponering mot de intäkter som hotellet genererar, vilka normalt sett också ökar med inflation och ekonomisk aktivitet. Effekten från stigande räntor mildras dessutom av de räntederivat vi redan har på plats. Vi bedömer att det finns goda utsikter att refinansiera en betydande del av vår skuldportfölj till lägre kreditmarginaler än de vi nu har i våra kreditavtal.

Därutöver förväntar vi oss en gradvis positiv resultateffekt från större renoveringar under 2027, däribland Scandic Grand Marina i Helsingfors, Clayton Cardiff Lane i Dublin och Clayton St Andrew Square i Edinburgh, samt mot slutet av 2027 även DoubleTree by Hilton Brussels City.

I det fjärde kvartalet möter vi ett starkt jämförelsekvartal för underliggande cash earnings, justerat för engångskostnader om 263 MSEK för förvärvet av Dalata. Vi hade intäkter från Dalata mer än halva det fjärde kvartalet 2025, vilket innebär att tillväxtbidraget blir lägre i det fjärde kvartalet i år. Därutöver är våra räntekostnader avsevärt högre.

”Trots en turbulent omvärld har konjunkturen visat sig vara motståndskraftig samtidigt som hotellmarknaden har varit stark.”

Liia Nõu
vd



Resultatanalys koncern juli-september 2026

Intäkter

Koncernens totala intäkter uppgick till 2 429 (1 972) MSEK, en ökning med 23 procent. Ökningen förklaras i huvudsak av de förvärvade Dalatafastigheterna och en stark hotellmarknad i Norden, framförallt i Sverige. Driftsovertagande av sex hotellfastigheter i Tyskland, i början av kvartalet, påverkade positivt. Tidigare genomförda avyttringar av två hotellfastigheter i Egen drift påverkade negativt. För jämförbart bestånd i fast valuta ökade totala intäkter med 4 procent.

Driftnetto

Totalt driftnetto uppgick till 1 619 (1 257) MSEK, en ökning med 29 procent med stöd av hög lönsamhet i Dalatafastigheterna och lönsam tillväxt i Sverige. För jämförbart bestånd i fast valuta ökade totalt driftnetto med 4 procent.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -61 (-59) MSEK.

Avskrivningar

Avskrivningar uppgick till -79 (-83) MSEK, varav -78 (-82) inom affärssegmentet Egen drift.

Finansnetto

Finansnettot ökade till -635 (-469) MSEK, förklarat huvudsakligen av en högre lånevolym till följd av förvärvet av Dalata, förfall av vissa förmånliga räntederivat samt högre basräntor. Detta har delvis motverkats av lägre kreditmarginaler. Den genomsnittliga utgående skuldräntan ökade till 4,08 (3,94) procent, framförallt drivet av högre basräntor, där effekten delvis mildrats av generellt lägre kreditmarginaler.

Skatt

Aktuell skatt uppgick till -126 (-111) MSEK. Uppskjuten skatt uppgick till -167 (39) MSEK och förklaras främst av verkligt värdejusteringar på fastigheter och förändringar i räntederivat. Se vidare Not 6 på sida 23.

Cash earnings

Cash earnings uppgick till 806 (617) MSEK, motsvarande 4,14 (3,17) SEK per aktie, en ökning med 31 procent.

Värdeförändringar

Värdeförändring fastigheter uppgick till -226 (21) MSEK, förklarat av orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter om -226 (85) MSEK. Värdeförändringar derivat uppgick till 695 (41) MSEK.

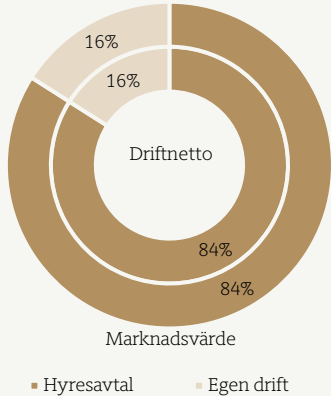
Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 1 021 (637) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 027 (633) MSEK, motsvarande 5,28 (3,25) SEK per aktie.

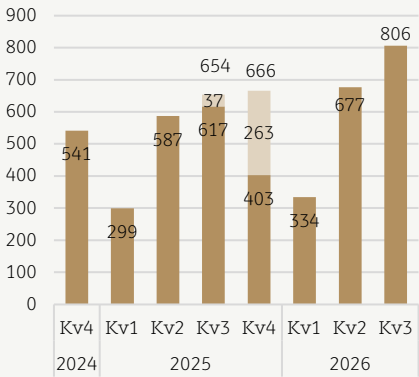
	jul-sep				jan-sep				Okt 2025- Sep 2026	Helår
MSEK	2026	2025	Δ%	LFL%*	2026	2025	Δ%	LFL%*	R12m	2025
Intäkter Hyresavtal	1 488	1 089	37	7	3 908	2 950	32	5	5 056	4 098
Intäkter Egen drift	941	883	7	1	2 391	2 443	-2	1	3 319	3 371
Totala intäkter	2 429	1 972	23	4	6 299	5 393	17	3	8 375	7 469
Driftnetto Hyresavtal	1 354	972	39	8	3 488	2 588	35	5	4 479	3 579
Driftnetto Egen drift	265	285	-7	-6	624	658	-5	-2	937	971
Totalt driftnetto	1 619	1 257	29	4	4 112	3 246	27	4	5 416	4 550
Centrala administrationskostnader	-61	-59	3		-171	-169	1		-238	-236
Transaktionskostnader	-	-	-		-	-	-		-241	-241
Avskrivningar	-79	-83	-5		-236	-244	-3		-322	-330
Finansnetto	-635	-469	35		-1 835	-1 293	42		-2 318	-1 776
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-226	85	n.a		-9	608	n.a		-17	600
Aktuell skatt	-126	-111	14		-308	-269	14		-382	-343
Cash earnings	806	617	31		1 817	1 503	21		2 220	1 906
Cash earnings per aktie	4,14	3,17	31		9,34	7,72	21		11,41	9,80

*Like for like. För jämförbart bestånd i fast valuta. För Hyresavtal baserat på driftnetto före kostnader för fastighetsadministration.

MARKNADSVÄRDE OCH DRIFTNETTO
Per segment, %



CASH EARNINGS, MSEK*



*Förberedande finansiella kostnader om -37 MSEK ingår i kv3 2025 och -22 MSEK ingår i kv4 2025, vilka avser perioden innan förvärvet av Dalata slutfördes (7 november 2025).

*Transaktionskostnader om -241 MSEK ingår i kv4 2025, vilka avser perioden efter förvärvet av Dalata.

Siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2025 för balansposter såvida inget annat anges.

Segment Hyresavtal juli-september 2026

- God utveckling i hyresportföljen
- Hög tillväxt i Sverige
- Dalata utvecklas väl

Intäkter
Hyresintäkter och Övriga fastighetsintäkter uppgick till 1 488 (1 089) MSEK, en ökning med 37 procent med stöd av Dalataförvärvet och en mycket stark utveckling i jämförbar portfölj i Norden, särskilt i Sverige.

Tillväxten i Storbritannien och Tyskland var stabilt positiv.

Dalata utvecklades väl och bidrog med 357 MSEK i hyresintäkter med god lönsamhet och en högre RevPAR än jämförbar portfölj.

För jämförbart bestånd i fast valuta ökade intäkter med 7 procent och RevPAR med 6 procent för hyresportföljen som helhet.

För jämförbara hotell uppgick belägningsgraden till cirka 77 (75) procent medan snittpriserna ökade 4 procent.

I början av kvartalet övergick sex av nio hotell i Tyskland, tidigare uthyrda till Revo Hospitality Group, till affärssegmentet Egen drift, vilket minskade hyresintäkterna med -37 MSEK jämfört med motsvarande period föregående år.

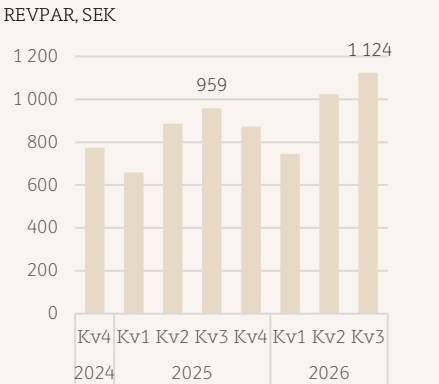
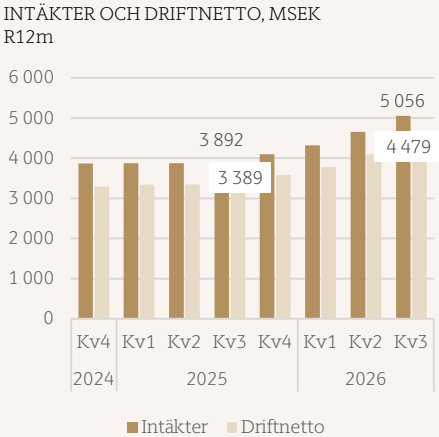
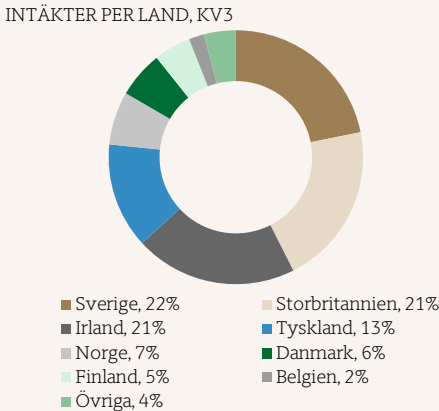
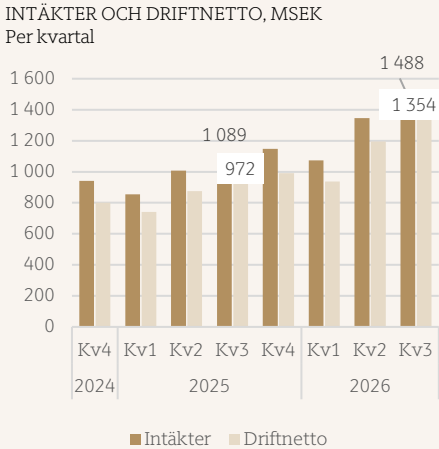
Kostnader
Kostnader, inklusive fastighetsadministration, uppgick till -134 (-117) MSEK, varav -11 MSEK av engångskaraktär hänförliga till Revo Hospitality Group.

Driftnetto
Driftnetto uppgick till 1 354 (972) MSEK, en ökning med 39 procent, främst förklarat av Dalataförvärvet samt en stark utveckling i Sverige. För jämförbart bestånd i fast valuta ökade driftnettot med 8 procent.

Driftnettomarginalen uppgick till 91 (89) procent vilket förklaras av den högre driftnettomarginalen i Dalatafastigheterna och lönsam tillväxt i underliggande portfölj.

Viktigare händelser
Sex av nio hotellfastigheter, tidigare uthyrda till Revo Hospitality Group som försattes i konkurs tidigare under 2026, övergick i början av kvartalet till affärssegmentet Egen drift. Återstående tre hotellfastigheter drivs för närvarande inom affärssegmentet Hyresavtal genom konkursförvaltarens försorg, i väntan på slutförhandling med ny hyresgäst.

	jul-sep			jan-sep			Helår
MSEK	2026	2025	Δ%	2026	2025	Δ%	2025
Hyresintäkter	1 447	1 050	38	3 789	2 828	34	3 935
Övriga fastighetsintäkter	41	39	5	119	122	-2	163
Kostnader, exklusive fastighetsadministration	-80	-72	11	-247	-222	11	-305
Driftnetto, före fastighetsadministration	1 408	1 017	38	3 661	2 728	34	3 793
Fastighetsadministration	-54	-45	20	-173	-140	24	-214
Bruttoresultat	1 354	972	39	3 488	2 588	35	3 579
Driftnetto, efter fastighetsadministration	1 354	972	39	3 488	2 588	35	3 579
Driftnettomarginal, %	91%	89%	na	89%	88%	na	87%
Intäkter jämförbart bestånd	1 028	958	7	2 824	2 694	5	
Varav valutaeffekt		8			-33		
Driftnetto jämförbart bestånd, före fastighetsadministration	961	892	8	2 616	2 486	5	
Varav valutaeffekt		8			-31		



Hyresavtal är kärnan i vår verksamhet. Avtalen är omsättningsbaserade med lång löptid, god garanterad miniminivå, delad risk och stabil intjäning. Garanterade hyror, det vill säga kontrakterade minimihyror plus fasta hyror, uppgick till motsvarande cirka 3 100 MSEK de senaste tolv månaderna.

Segment Egen drift juli-september 2026

- Regionala hotell presterade bäst
- Driftsövertagande av sex hotell i Tyskland
- Övervägande stabil underliggande lönsamhet

Intäkter

Intäkter från Egen drift uppgick till 941 (883) MSEK, en ökning med 7 procent. I början av kvartalet tog Pandox över driften av sex hotell i Tyskland som tidigare var uthyrda till Revo Hospitality Group, vilket påverkade intäkterna positivt med 96 MSEK. I jämförelsekvartalet ingår också intäkter om 43 MSEK från två hotell som avyttrades tidigare under 2026.

För jämförbart bestånd i fast valuta ökade intäkter med 1 procent och RevPAR var oförändrad.

Beläggningsgraden för jämförbara hotell uppgick till 76 (77) procent medan snittpriserna ökade med 1 procent.

I Tyskland ökade RevPAR med 6 procent, drivet av både beläggning och högre snittpriser.

I Storbritannien var RevPAR oförändrad där hotellen i Regional UK presterade bättre än hotellen i London.

I Bryssel minskade RevPAR med -4 procent, framförallt förklarar av lägre beläggning.

Kostnader

Kostnader uppgick till -754 (-680) MSEK. Ökningen förklaras framförallt av driftsövertagande av sex hotell.

Driftnetto (EBITDA)

Driftnetto (EBITDA) uppgick till 265 (285) MSEK, motsvarande en marginal om cirka 28 (32) procent. Minskningen förklaras framförallt av en lägre marginal, jämfört med portföljsnittet, i de nyligen övertagna sex hotellen i Tyskland där vi ser god förbättringspotential genom utveckling av både hotellprodukter och drift.

Justerat för kostnader av engångskaraktär, däribland avveckling av två managementavtal som ger besparingar på sikt, var driftnettomarginalen i jämförbar portfölj någon procentenhet lägre än föregående år.

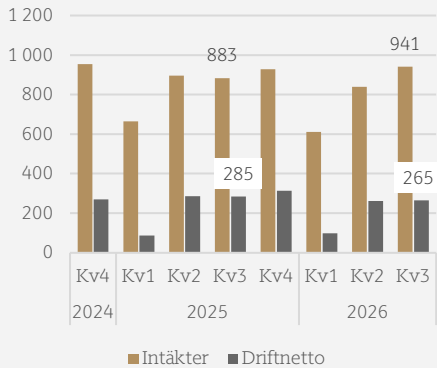
För jämförbart bestånd i fast valuta minskade driftnettot med -6 procent.

Viktigare händelser

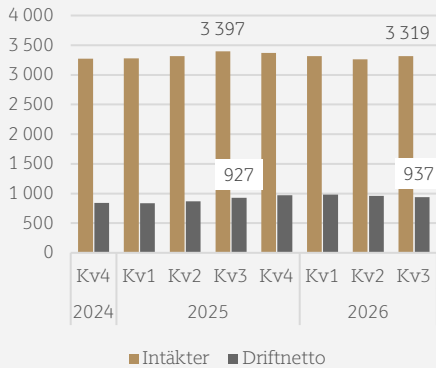
Sex av nio hotellfastigheter tidigare uthyrda till Revo Hospitality Group, som försattes i konkurs tidigare under 2026, övergick i början av kvartalet till affärssegmentet Egen drift. Övertagandet sker med avsikt att teckna nya hyresavtal med nya hyresgäster.

	jul-sep			jan-sep			Helår
MSEK	2026	2025	Δ%	2026	2025	Δ%	2025
Intäkter	941	883	7	2 391	2 443	-2	3 371
Kostnader	-754	-680	11	-2 001	-2 027	-1	-2 728
Bruttoresultat	187	203	-8	390	416	-6	643
Återläggning avskrivningar inkluderade i kostnader	78	82	-5	234	242	-3	328
Driftnetto/EBITDA	265	285	-7	624	658	-5	971
Driftnetto/EBITDA-marginal	28%	32%	n.a	26%	27%	n.a	29%
Intäkter jämförbart bestånd	845	839	1	2 283	2 251	1	
Varav valutaeffekt		1			-60		
Driftnetto jämförbart bestånd	256	273	-6	622	635	-2	
Varav valutaeffekt		-2			-17		

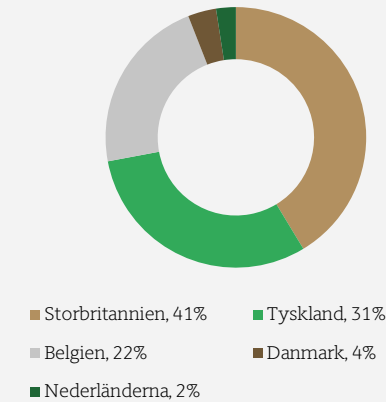
INTÄKTER OCH DRIFTNETTO
MSEK, kvartal



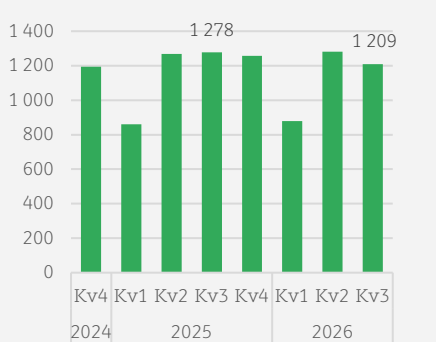
INTÄKTER OCH DRIFTNETTO
MSEK, R12m



INTÄKTER PER LAND, KV3



REVPAR, SEK



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

Hotellmarknadens utveckling juli-september 2026

Den europeiska hotellmarknaden utvecklades positivt under det tredje kvartalet, med god efterfrågan och en stark sommarsäsong. RevPAR-tillväxten drevs främst av högre snittpriser, medan beläggningen var stabil. Utvecklingen var särskilt stark i flera marknader i norra Europa, samtidigt som Sydeuropa fortsatte att utvecklas positivt. Intraeuropeiskt resande var fortsatt den viktigaste efterfrågedrivaren. Trots kvarstående geopolitisk osäkerhet var efterfrågan på resor stark.

Bland Pandox kärnmarknader utvecklades Sverige starkast under kvartalet, drivet av en mycket stark eventkalender och en i övrigt god underliggande efterfrågan. Irland mötte starka jämförelsetal från en aktiv och evenemangsdriven sommar 2025 och var stabilt. Storbritannien utvecklades positivt med fortsatt god efterfrågan i

regionala marknader och stöd från flera större evenemang under sommaren. I Tyskland var utvecklingen överlag positiv, med stöd av en stark mässkalender, även om utfallet varierade mellan marknader som en följd av den cykliska mässkalendern.

I övriga marknader noterades en god utveckling i Finland, med en tydlig återhämtning i Helsingfors drivet av ökad beläggning. Danmark och Norge såg också tillväxt, förklarat av högre snittpriser, särskilt i huvudstäderna. Bryssel såg en dämpad utveckling på grund av färre större möten och evenemang än i jämförelseperioden samt ökad moms och turistskatt på hotellrum.

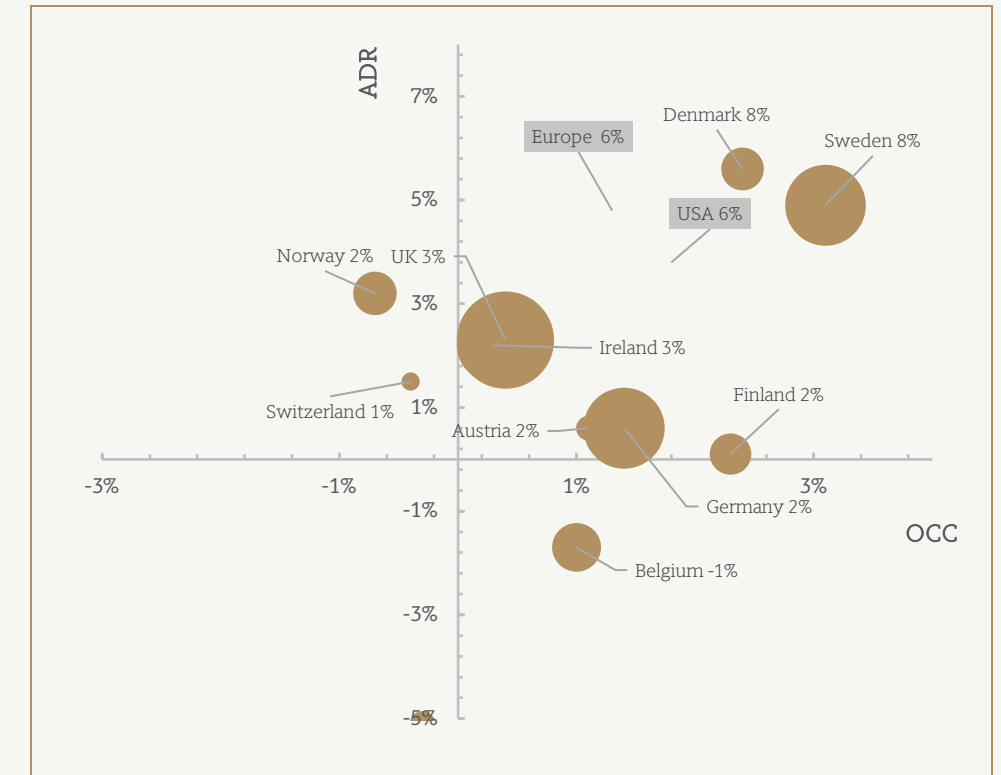
Inför årets avslutande kvartal bedöms den europeiska hotellmarknaden fortsatt stödjas av

god underliggande efterfrågan. Trots kvarstående geopolitisk och makroekonomisk osäkerhet har resandet visat motståndskraft.

Sammantaget bedöms marknadsutsikterna vara stabila med fortsatt stöd från ökade snittpriser – om än med variationer mellan enskilda marknader och destinationer.

Notera att Pandox hotellfastighetsportfölj har en annan sammansättning än marknadsportföljen, till exempel när det gäller länder, lägen och segmentsexponering. Därutöver kan hyresavtalens utformning ge upphov till skillnader i Pandox tillväxt jämfört med marknadens tillväxt, till exempel när en hotellfastighet endast presterar minimihyra eller när hyran gradvis trappas upp.

REVPARANALYS Y/Y (YTD 2026)



Diagrammet visar RevPAR-utveckling för ett urval av länder, regioner och städer jämfört med motsvarande period föregående år, baserat på marknadsdata från Benchmarking Alliance (nordiska marknader) och STR (övriga marknader). ADR/snittpris visas på den vertikala axeln, OCC/beläggningsgrad på den horisontella axeln och cirkarna motsvarar Pandox fastigheters marknadsvärde. Diagrammets mittpunkt (origo) motsvarar ADR/snittpris och OCC/beläggningsgrad för motsvarande period föregående år. Procentsiffran anger RevPAR-förändring jämfört med motsvarande period föregående år.

Hänvisning: För mer data rörande hotellmarknadens utveckling se Excelbilaga Finansiell data på www.pandox.se

Väsentliga händelser under och efter perioden

15 juli 2026

Pandox AB (publ) delårsrapport januari–juni 2026

12 augusti 2026

Pandox tecknar nytt hyresavtal med Strawberry för hotellfastighet i Bodø

8 september 2026

Pandox Aktiebolag (publ) valberedning inför årsstämman 2027

22 oktober 2026

Pandox avyttrar 7 hotellfastigheter i Danmark och Sverige till ett underliggande fastighetsvärde om motsvarande cirka 2 100 MSEK

Resultatanalys koncern januari-september 2026

Intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick till 6 299 (5 393) MSEK, en ökning med 17 procent med stöd av förvärv och organisk tillväxt i Hyresavtal. För jämförbart bestånd i fast valuta ökade totala intäkter med 3 procent. Intäkter från Hyresavtal uppgick till 3 908 (2 950) MSEK, en ökning med 32 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 5 procent justerat för valutakurseffekter. Intäkter från Egen drift uppgick till 2 391 (2 443) MSEK, en minskning med -2 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 1 procent justerat för valutakurseffekter.

Resultat

Driftnetto Hyresavtal uppgick till 3 488 (2 588) MSEK, en ökning med 35 procent. För jämförbart bestånd i fast valuta ökade driftnettet med 5 procent. Driftnetto Egen drift uppgick till 624 (658) MSEK, en minskning med -5 procent. För jämförbart bestånd i fast valuta minskade driftnettet med -2 procent. Totalt driftnetto uppgick till 4 112 (3 246) MSEK, en ökning med 27 procent. För jämförbart bestånd i fast valuta ökade totalt driftnetto med 4 procent.

Aktuell skatt uppgick till -308 (-269) MSEK. Uppskjuten skatt uppgick till -416 (-36) MSEK, förklarat av värdeförändring i Förvaltningsfastigheter. Se vidare not 6 på sida 23.

Cash earnings uppgick till 1 817 (1 503) MSEK. Cash earnings per aktie uppgick till 9,34 (7,72) SEK, en ökning med 21 procent. Justerat för förberedande finansiella kostnader om -37 MSEK i jämförbar period ökade cash earnings med 18 procent.

Värdeförändringar netto fastigheter uppgick till 77 (547) MSEK, varav orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter uppgick till -9 MSEK. Förändrade direktavkastningskrav påverkade positivt med 176 MSEK. Förändrade kassaflöden påverkade negativt med -185 MSEK. Realiserade värdeförändringar uppgick 87 (-61) MSEK. Värdeförändringar derivat uppgick till 655 (-316) MSEK.

Periodens resultat uppgick till 1 880 (1 468) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 889 (1 449) MSEK, vilket motsvarar 9,71 (7,45) SEK per aktie.

Fastighetsvärdering

Marknadsvärde fastigheter

Vid utgången av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett totalt marknadsvärde om 96 883 (91 743) MSEK, varav 81 710 (77 170) MSEK avsåg Förvaltningsfastigheter och 15 173 (14 573) MSEK avsåg Rörelsefastigheter. Förändrade valutakurser påverkade positivt med 4 362 MSEK.

Genomförda externa värderingar under de senaste tolv månaderna omfattar 92 procent av fastighetsvärdet och ligger totalt sett i linje med de interna värderingarna. I det tredje kvartalet externvärderades cirka 40 procent av fastighetsvärdet. I perioden uppgick orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter till -9 (608) MSEK, varav förändradedirektavkastningskrav

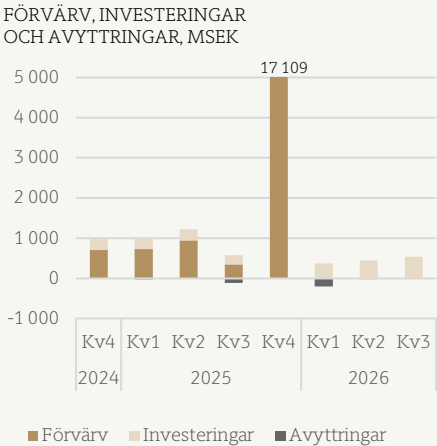
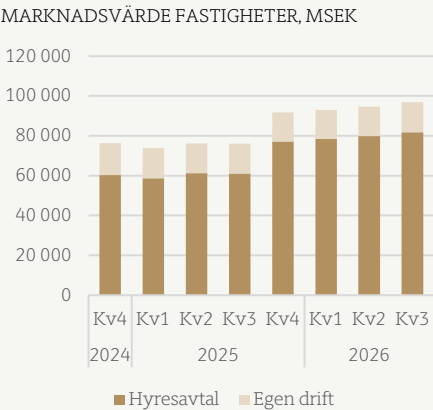
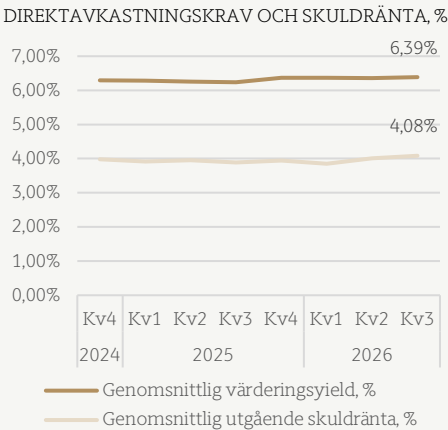
påverkade positivt med 176 MSEK och förändrade kassaflöden påverkade negativt med -185 MSEK. Realiserade värdeförändringar Rörelsefastigheter uppgick till 87 (-) MSEK och avser avyttring av Crowne Plaza Antwerp i Belgien och Hotel Korpilampi i Finland den 2 februari respektive den 30 april. I perioden uppgick orealiserade värdeförändringar Rörelsefastigheter till -333 (-324) MSEK (redovisas endast i informationssyfte).

Värdeförändring fastigheter (period)

MSEK	Förvaltningsfastigheter	Rörelsefastigheter ¹	Totalt marknadsvärde
Ingående marknadsvärde 1 januari	77 170	14 573	91 743
Förvärv	-	6	6
Avyttringar	-	-232	-232
Investeringar	997	349	1 346
Orealiserad värdeförändring	-9	-333	-342
Valutakurspåverkan	3 552	810	4 362
Utgående marknadsvärde 30 sep	81 710	15 173	96 883
Påverkansfaktorer			
Direktavkastningskrav	176	-	176
Kassaflöde	-185	-333	-518
Summa redovisad orealiserad värdeförändring	-9		-9
Summa redovisad realiserad värdeförändring	-	87	87
Genomsnittligt direktavkastningskrav % Kv3 2026	6,32	6,78	6,39
Genomsnittligt direktavkastningskrav % Kv2 2026	6,29	6,78	6,36
Genomsnittligt direktavkastningskrav % Kv1 2026	6,29	6,78	6,37

Förvärv, avyttringar och omklassificeringar

Händelse	Hotellfastighet	Till-/frånträdesdatum
Avyttring Egen drift	Hotel Korpilampi, Finland	30 april 2026
Avyttring Egen drift	Crowne Plaza Antwerp	2 februari 2026
Förvärv Hyresavtal	Dalata Hotel Group	7 november 2025
Förvärv Hyresavtal	Elite Hotel Frost, Kiruna	30 september 2025
Avyttring Hyresavtal	Scandic Imatra	1 september 2025
Avyttring Hyresavtal	Quality Winn Göteborg	4 juli 2025
Omklassificering till Hyresavtal	Numa Brussels Royal Galleries	1 april 2025
Förvärv Hyresavtal	Hotel Pullman Cologne	1 april 2025



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
KÄNSLIGHETSANALYS, VÄRDEEFFEKT
per 30 september, 2026

Påverkan verkl. värde	Δ%	ΔMSEK
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-5 992/+7 022
Valutakursförändring	+/- 1pp	-/+ 648
Driftnetto	+/- 1pp	+/- 730

Rörelsefastigheterna redovisas i informationssyfte och ingår i EPRA NRV, EPRA NDV och EPRA NTA. Rörelsefastigheternas redovisade värde i "Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag" motsvarar anskaffningsvärde, plus investeringar, minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar och uppgick till 12 253 (11 657) MSEK vid periodens utgång.

För mer information om fastighetsvärdering, se årsredovisning 2025 Not E.

Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandox fastighetsportfölj av 191 (163) hotellfastigheter med 42 393 (36 135) hotellrum i 11 länder.

Pandox huvudsakliga geografiska fokus är norra Europa. Storbritannien (25 procent) är Pandox enskilt största geografiska marknad mått som andel av fastighetsportföljens totala marknadsvärde, följt av Tyskland (18 procent), Sverige (17 procent) och Irland (15 procent).

Marknadsvärdena för de sex hotell i Tyskland där Pandox övertog driften under kvartalet redovisas fortsatt i affärssegmentet Hyresavtal, i väntan på nya hyresavtal med nya hyresgäster. Justerat för dessa, täcks drygt 84 procent av portföljens totala marknadsvärde av externa hyreskontrakt.

Vid utgången av perioden hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 12,9 (13,6) år, exklusive de förväntade hyresavtalen med Scandic avseende Dalata. Inklusive Dalata uppgår WAULT till 17,1 år.

Pandox relation med Scandic utgörs av hyresavtal i 51 hotellfastigheter med 11 543 rum i Sverige, Norge, Finland, Danmark och Tyskland, vilket motsvarar cirka 27 procent av totalt antal rum i Pandox portfölj per 30 september 2026. Hotellen drivs under varumärkena Scandic, Scandic GO och Hilton. Därutöver driver Scandic för närvarande samtliga Dalatahotell under managementavtal, varav 31 hotellfastigheter med 6 626 rum i Irland och Storbritannien (Clayton och Maldron) redovisas som hyresavtal.

För mer information om Pandox portfölj, se www.pandox.se

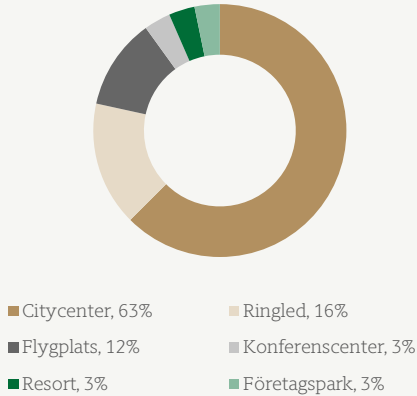
Hyresavtal	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Storbritannien	30	6 896	17 722	18	2,6
Sverige	42	9 229	16 941	17	1,8
Irland	24	4 996	14 063	15	2,8
Tyskland	33	6 910	13 267	14	1,9
Norge	15	2 842	4 930	5	1,7
Danmark	8	1 840	4 697	5	2,6
Finland	11	2 606	4 459	5	1,7
Belgien	4	865	1 901	2	2,2
Österrike	2	639	1 605	2	2,5
Nederländerna	1	189	1 260	1	6,7
Schweiz	1	206	866	1	4,2
Summa Hyresavtal	171	37 218	81 710	84	2,2

Egen drift					
Storbritannien	9	1 862	6 711	7	3,6
Belgien	5	1 607	4 252	4	2,6
Tyskland	5	1 490	3 797	4	2,5
Nederländerna	1	216	413	0	1,9
Summa Egen drift	20	5 175	15 173	16	2,9

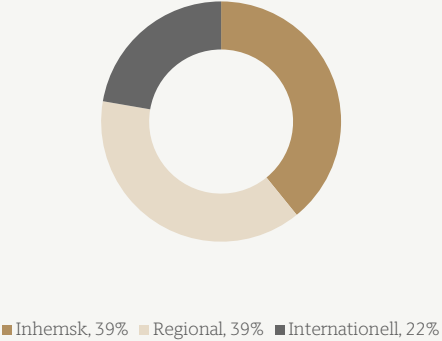
Summa totalt	191	42 393	96 883	100	2,3
--------------	-----	--------	--------	-----	-----

Varumärke	Antal		
	Hotell	Rum	I % av totalt
Scandic	48	10 898	26
Leonardo	30	5 770	14
Clayton	17	4 405	10
Oberoende	9	2 594	6
Radisson Blu	9	2 302	5
Maldron	14	2 221	5
Leonardo Royal	8	2 189	5
Hilton	6	1 553	4
NH	4	1 107	3
Quality Hotel	4	884	2
Dorint	4	847	2
Doubletree by Hilton	3	668	2
Elite Hotels	3	647	2
Mercure	3	610	1
Pullman	2	527	1
Övriga	27	5 171	12
Totalt	191	42 393	100

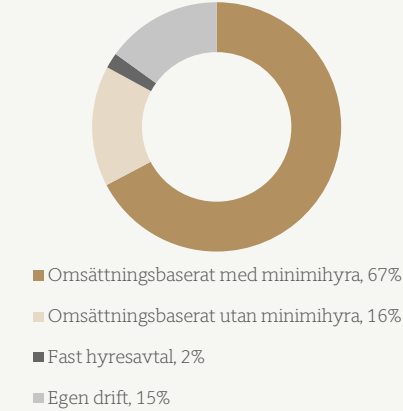
ANTAL RUM
Per lägeskategori



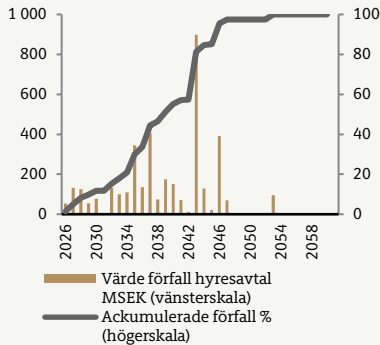
ANTAL RUM
Per efterfrågekategori



ANTAL RUM
Per avtalskategori



HYRESAVTALENS FÖRFALLOPROFIL
Per 30 september 2026



Fastighetsinvesteringar

En central del av värdeskapandet

En stor och väldiversifierad portfölj erbjuder goda möjligheter till värdeskapande. Pandox för en löpande dialog med varje hyresgäst om gemensamma investeringsprojekt för att ytterligare öka hotellets intäkter och lönsamhet. Till exempel genom ompositionering, utbyggnad eller

konvertering. Tillskapandet av nya rum i befintliga hotellfastigheter är särskilt lönsamt.

Investeringar under perioden

Under perioden januari–september 2026 uppgick investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar, exklusive förvärv, till 1 346

(790) MSEK, varav 997 (460) MSEK avsåg Förvaltningsfastigheter och 349 (330) MSEK avsåg Rörelsefastigheter.

Underhåll Hyresavtal uppgick under perioden till 47 (55) MSEK.

Uppskattad investeringsvolym och avkastning

År	Investering, MSEK	Varav upparbetat, MSEK	Uppskattat stabiliserat driftnetto, MSEK	Uppskattad yield on cost, %	Större projekt
2026	1 720	1 090	160	9,3	Scandic Grand Marina, Clayton Edinburgh, Hotel Mayfair Copenhagen, Scandic Solli, Quality Luleå
2027	1 820	820	180	9,9	DoubleTree by Hilton Brussels City, Hilton Slussen, Scandic St Jörgen, Clayton Cardiff Lane
2028 -	600	30	50	8,3	Pullman Cologne, Radisson Blu Tromsø, DoubleTree by Hilton Edinburgh City Centre, Residence Inn by Marriott London Kensington
Total	4 140	1 940	390	9,4	

Antaganden

År = färdigställandeår.

Investering = summan av alla beslutade investeringar, även tekniska. Summan inkluderar även investeringar från tidigare år.

Varav upparbetat = hur stor del av volymen som har investerats vid periodens utgång.

Uppskattat stabiliserat driftnetto = adderat årligt driftnetto när investeringen nått sin fulla potential, normalt efter 2–4 år.

Exempel på pågående projekt



Hilton Slussen, Sverige
Hilton Stockholm Slussen genomgår en omfattande modernisering. Projektet omfattar renovering av samtliga hotellrum och badrum, modernisering av hotellets restaurang-, bar- och receptionsområden samt uppgradering av konferensytor och gym. I samband med projektet skapas även fyra nya sviter, vilket anpassar hotellutbudet till den starka efterfrågan på premiumrum. Pandox investering uppgår till cirka 240 MSEK och beräknas färdigställas i mitten av 2027.



Scandic S:t Jörgen, Sverige
Scandic S:t Jörgen i Malmö genomgår en omfattande renovering. Projektet inkluderar 37 nya hotellrum, vilket ökar kapaciteten från 288 till 325 rum, en ny restaurang och bar med entré mot gågatan samt renovering av hotellets publika ytor och konferensytor. Som en del av satsningen kommer även samtliga befintliga hotellrum att renoveras. Pandox investering uppgår till cirka 130 MSEK och hotellet beräknas stå klart under första halvåret 2027.



Clayton Hotel Cardiff Lane, Irland
Clayton Hotel Cardiff Lane tillkom genom förvärvet av Dalata Hotel Group 2025 och har ett centralt läge i Dublin. Hotellet har 304 rum samt moderna mötes- och eventfaciliteter. Hotellet genomgår för närvarande en omfattande utbyggnad med ytterligare 115 rum. Projektet beräknas vara färdigställt under 2027.

Finansiering

Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden netto till 52,2 (52,7) procent, inräknat skuld avseende Eiendomsspars ägarandel i Bidco (Dalata). Ägarandelen redovisas som en finansiell skuld enligt IFRS, där ränta om -90 MSEK under perioden, för tidigare och innevarande period, utgör upplupen räntekostnad enligt effektivräntemetoden utan kassaflödespåverkan.

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 36 559 (33 729) MSEK. EPRA NRV uppgick till 47 136 (44 176) MSEK, motsvarande 242,22 (227,01) SEK per aktie. Likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick efter avdrag för certifikatvolym till 3 474 (1 720) MSEK och det finns obelånade fastigheter med ett marknadsvärde om totalt 217 MSEK.

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen, exklusive skuld avseende Eiendomsspars ägarandel i Bidco och uppläggningskostnader för lån, till 50 998 (48 235) MSEK. Outnyttjade kreditfaciliteter efter avdrag för företagscertifikat uppgick till 882 (-63) MSEK. Emitterad volym under företagscertifikatprogrammet uppgick till

3 836 (3 536) MSEK. Företagscertifikat används enbart för att optimera Pandox finansiella kostnader via räntearbitrage.

Förutom företagscertifikat består Pandox skuldfinansiering enbart av bankfinansiering med i huvudsak säkerhet i en kombination av fastighetspanter och aktiepanter. Pandox har en geografiskt diversifierad långivarbas bestående av 13 nordiska och internationella banker.

Vid utgången av perioden var den genomsnittliga kapitalbindningstiden i den bankfinansierade skuldportföljen 1,9 (1,9) år och den genomsnittliga räntebindningstiden 2,4 (2,1) år.

Den genomsnittliga räntenivån, inklusive effekter av räntederivat men exklusive uppläggningskostnader, uppgick till 4,08 (3,94) procent jämfört med 4,01 procent vid utgången av det andra kvartalet. Ökningen förklaras i huvudsak av högre basräntor.

Vid utgången av perioden var räntetäckningsgraden (mätt på rullande tolv månader) 2,4 (2,6) ggr. Justerat för förberedande finansiella kostnader under 2025 för förvärv av Dalata om -22 MSEK var räntetäckningsgraden 2,5 ggr.

Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 15 122 (3 778) MSEK, i huvudsak relaterat till förvärvskredit Dalata. Kortfristiga kreditfaciliteter inklusive ej nyttjade krediter med en löptid på mindre än tolv månader uppgår till 17 802 MSEK. Skillnaden förklaras av outnyttjade kreditfaciliteter och förväntade amorteringar.

Under de senaste tolv månaderna har Pandox sammanlagt genomfört nyfinansiering och refinansiering motsvarande 16 445 MSEK, varav 1 351 MSEK under det tredje kvartalet 2026. Refinansieringar genomförda under 2026 har skett till väsentligt lägre kreditmarginaler än portföljgenomsnittet.

Hållbarhetslänkad finansiering

Total hållbarhetslänkad lånevolym uppgick per 30 september 2026 till 20 293 MSEK. Banklånens kreditmarginal kopplas till det årliga utfallet av tre väldefinierade hållbarhetsmål inom miljö, socialt och styrning (ESG), vilka redovisas i den årliga hållbarhetsredovisningen. Inklusive gröna banklån uppgår total hållbarhetsrelaterad finansiering till 24 297 (21 438) MSEK.

Nyckeltal finansiering

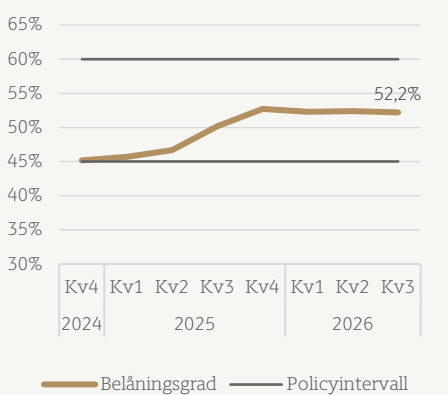
MSEK	jan-sep		Helår
	2026	2025	2025
Räntebärande nettoskuld	50 581	38 139	48 342
Likvida medel & outnyttjade kreditfaciliteter	3 474	2 499	1 720
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,4	1,9	2,1
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	1,9	2,2	1,9
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	4,08	3,89	3,94
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,7	2,6
Belåningsgrad netto, %	52,2	50,2	52,7
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	10,2	9,3	11,8

FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITFACILITETER

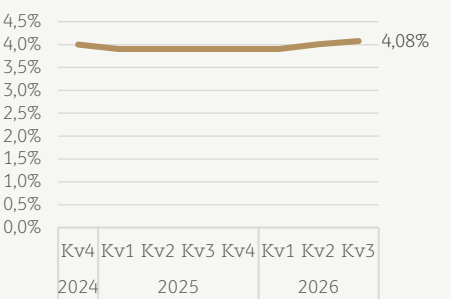
Förfall (MSEK)	Kreditlimiter ¹
<1 år	17 802
1-2 år	12 042
2-3 år	13 331
3-4 år	2 907
4-5 år	5 798
>5 år	-
Summa	51 880

¹⁾ Exklusive kontraktuell amortering och innehav utan bestämmande inflytande

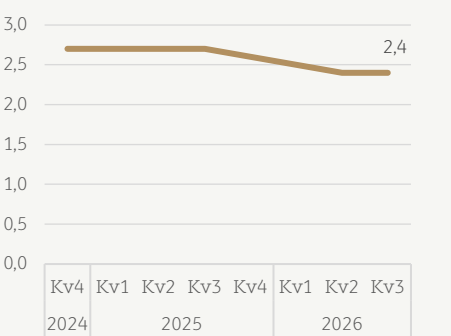
BELÅNINGSGRAD NETTO, % Policyintervall 45–60%



GENOMSnittlig utgående skuldränta, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD R12m, ggr



Pandox finansiella kovenanter utgörs på koncernnivå av belåningsgrad och räntetäckningsgrad

Finansnetto

MSEK	jul-sep		jan-sep		Helår
	2026	2025	2026	2025	2025
Ränteintäkter	7	8	26	21	30
Räntekostnader	-542	-427	-1 568	-1 143	-1 566
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	4,08	3,89	4,08	3,89	3,94
Övriga finansiella kostnader	-58	-17	-174	-72	-100
Total skuldkostnad,%	4,39	4,16	4,39	4,16	4,25
Finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar	-42	-33	-119	-99	-140
Summa finansnetto	-635	-469	-1 835	-1 293	-1 776

Kostnadsökningen jämfört med motsvarande kvartal föregående år förklaras huvudsakligen av en högre lånevolym till följd av förvärv och därutöver av övriga finansieringskostnader hänförliga till förvärvet av Dalata, förfall av vissa förmånliga räntederivat samt högre basräntor.

Lån i respektive valuta 30 september 2026⁴⁾

	SEK	DKK	EUR ³	CHF	NOK	GBP	Summa
Summa kreditlimiter, MSEK ¹	13 484	2 377	21 183	519	2 412	11 905	51 880
Summa räntebärande skulder, MSEK ¹	12 971	2 377	21 794	519	1 430	11 905	50 998
Andel skuld i valuta, %	25,4	4,7	42,7	1,0	2,8	23,3	100
Genomsnittlig utgående skuldränta, % ²	3,45	3,81	3,73	1,80	5,44	5,38	4,08
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,5	0,3	2,9	0,2	1,4	1,9	2,4
Marknadsvärde fastigheter, MSEK ¹	16 941	4 697	45 017	866	4 930	24 433	96 883

¹⁾Omräknat till MSEK.
²⁾Genomsnittlig ränta inklusive marginal och derivat, exklusive uppläggningskostnader för lån.
³⁾Delar av räntebärande skulden utgörs av företagscertifikat i EUR medan den outnyttjade kreditfacilitet som täcker volymen är i SEK.
⁴⁾Exklusive innehav utan bestämmande inflytande.

Valuta- och ränterisk

För att minska valutaexponeringen i utländska investeringar strävar Pandox efter att finansiera investeringen i lokal valuta. Eget kapital säkras normalt inte eftersom Pandox strategi är att ha ett långsiktigt perspektiv på sina investeringar. Valutaexponeringen är i huvudsak av karaktären valutaomräkningseffekter. Pandox bankfinansiering löper med rörlig ränta. För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat. Vid utgången av perioden uppgick räntederivatens nominella bruttovolym till 32 274 MSEK. Vid samma tidpunkt uppgick räntederivatens nominella nettovolym till 29 650 MSEK, vilket utgör den räntesäkrade delen av Pandox låneportfölj. Cirka 58 procent av Pandox nettoskuld var säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,4 (2,1) år.

Förfallostruktur räntebindning 30 september 2026

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		
	Belopp ^(1,2)	Andel, %	Volym	Andel, %	Genomsnittsränta derivat, %
< 1 år	22 574	44	1 226	4	2.4
1–2 år	6 916	14	6 916	23	1.4
2–3 år	4 199	8	4 199	14	0.8
3–4 år	1 797	4	1 797	6	1.9
4–5 år	5 625	11	5 625	19	2.2
> 5 år	9 888	19	9 888	33	2.3
Summa	50 998	100	29 650	100	1.8

¹⁾ Andel av kredit som har en räntebindning som förfaller under perioden.
²⁾ Exklusive innehav utan bestämmande inflytande.

Räntederivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid slutförfall har ett räntederivats marknadsvärde upplösts i sin helhet och värdeförändringen över tid har därmed inte påverkat eget kapital. Vid utgången av perioden uppgick marknadsvärdet netto för Pandox räntederivat till 1 249 (630) MSEK.

Valutakurser

	Genomsnittskurs			Balansdagskurs		
	2026	2025	Δ%	2026	2025	Δ%
Euro (EUR)	10,897	11,105	-2	11,331	11,057	2
Brittiska pund (GBP)	12,625	13,056	-3	13,258	12,659	5
Danska kronor (DKK)	1,458	1,488	-2	1,516	1,481	2
Norska kronor (NOK)	0,984	0,948	4	1,039	0,943	10
Schweizerfranc (CHF)	11,797	11,823	0	11,955	11,807	1

Valutaeffekterna är övervägande av typen omräkningsexponering. Transaktionsexponering är begränsad genom att både intäkter och kostnader är i samma valuta. När det gäller nettoinvesteringar i utländska koncernbolag minskar vi valutaexponeringen med lån i samma lokala valuta.

Finansiell känslighetsanalys 30 september 2026

Påverkan resultat före värdeförändringar	Δ	MSEK
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, med derivat	+/- 1 pp	-/+ 175
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, utan derivat	+/- 1 pp	-/+ 472
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1 pp	+/- 1 057

Hållbarhet

Pandox vetenskapsbaserade klimatmål har godkänts av Science Based Targets initiative (SBTi). De innebär att Pandox till år 2030 ska minska utsläppen av växthusgaser i Egen drift (Scope 1 och 2) med 42 procent samtidigt som utsläppen i Hyresavtal (Scope 3) ska minska med 25 procent.

Utveckling under tredje kvartalet 2026

Egen drift (Scope 1 & 2)

Pandox klimatomställningsprogram omfattar investeringar om 29 MEUR i 13 hotellfastigheter inom Egen drift och genomförs under perioden 2023–2030. När programmet är slutfört förväntas Pandox nå det SBTi-validerade målet om en minskning av koldioxidutsläppen med 42 procent i Scope 1 & 2 i Egen drift. Investeringarna bedöms successivt ge kostnadsbesparingar som från 2030 förväntas uppgå till cirka 3 MEUR per år.

Under tredje kvartalet gjorde Pandox fortsatta framsteg inom samtliga uppföljda åtgärdsområden i klimatomställningsprogrammet. Arbetet med duschmunstycken prioriterades särskilt, vilket bidrog till en markant ökning av genomförandegraden under kvartalet. Satsningen på vattenbesparande duschmunstycken syftar till att minska både vattenanvändningen och energibehovet för varmvatten, med potential att sänka hotellens driftskostnader. Även värmeoptimering och värmepumpsprojekt utvecklades positivt, samtidigt som arbetet med närvarostyrning, byggnadsautomation och undermätning fortsatte framåt. Tillsammans skapar åtgärderna förutsättningar för en mer energieffektiv hoteldrift och lägre klimatpåverkan. Programmet följs upp löpande och åtgärderna anpassas till respektive fastighets tekniska och operativa förutsättningar.

Hyresavtal (Scope 3)

Pandox har tagit fram en handlingsplan för att nå SBTi-målet om en minskning av koldioxidutsläppen inom Scope 3 med 25 procent. Prioriteringarna ligger fast och omfattar energi-effektivisering, utfasning av gas och olja till förmån för värmepumpar samt tillämpning av cirkulära principer vid renoveringar. Fokus ligger nu på att konkretisera åtgärderna och prioritera deras genomförande.

Övergripande hållbarhetsinitiativ*

Under kvartalet har Pandox fortsatt att automatisera insamlingen av energidata direkt från hyresgästernas energileverantörer och undermätare. Syftet är att förbättra datakvaliteten och minska risken för fel vid manuell rapportering. Andelen fastigheter med helt automatiserad insamling av energidata uppgick till 69 (68) procent. För vattenförbrukning uppgick andelen automatiskt insamlade mätdata till 73 (72) procent. Antalet certifierade fastigheter var oförändrat och uppgick till 13 (13) inom Egen drift och 3 (3) inom Hyresavtal. Andelen hållbarhetslänkad finansiering uppgick vid kvartalets utgång till 40 (40) procent av den totala lånestocken, vilket var oförändrat jämfört med jämförelseperioden. Genom riktade investeringar och samarbete med hotelloperatörerna omsätter Pandox klimatmålen i konkreta åtgärder. Initiativen utgör en grund för den fortsatta utvecklingen av klimatomställningsplanen för Scope 3, med en tydlig inriktning: att förena varaktiga utsläppsminskningar och effektivare resursanvändning med stärkt konkurrenskraft och långsiktigt värdeskapande.

*Jämförelsetal avser Kv3 2025

Finansiering	Andel Kv3 2026
Hållbarhetslänkade lån	40%
Gröna banklån	8%
Totalt	48%

Åtgärdsområden	Q3 2026	Q2 2026	Δ (p.p)
Värmepumpar	43 %	36 %	+7
Närvarodetektering / fastighetsautomation (BMS)	76 %	72 %	+4
Värmeoptimering	70 %	62 %	+8
Duschmunstycken	76 %	55 %	+21
Undermätning	75 %	72 %	+3

Erkännanden



Finansiella rapporter i sammandrag

Koncernens rapport över resultat i sammandrag

	jul-sep		jan-sep		Helår
MSEK	2026	2025	2026	2025	2025
Intäkter Hyresavtal					
Hyresintäkter	1 447	1 050	3 789	2 828	3 935
Övriga fastighetsintäkter	41	39	119	122	163
Intäkter Egen drift	941	883	2 391	2 443	3 371
Nettoomsättning	2 429	1 972	6 299	5 393	7 469
Kostnader Hyresavtal	-134	-117	-420	-362	-519
Kostnader Egen drift	-754	-680	-2 001	-2 027	-2 728
Bruttoresultat	1 541	1 175	3 878	3 004	4 222
varav bruttoresultat Hyresavtal	1 354	972	3 488	2 588	3 579
varav bruttoresultat Egen drift	187	203	390	416	643
Central administration	-61	-59	-171	-169	-236
Transaktionskostnader	-	-	-	-	-241
Finansiella intäkter	8	9	27	24	32
Finansiella kostnader	-601	-445	-1 743	-1 218	-1 668
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-42	-33	-119	-99	-140
Resultat före värdeförändringar	845	647	1 872	1 542	1 969
Värdeförändring fastigheter	-226	21	77	547	605
Förvärsresultat Dalata	-	-	-	-	1 598
Värdeförändring derivat	695	41	655	-316	-326
Resultat före skatt	1 314	709	2 604	1 773	3 846
Aktuell skatt	-126	-111	-308	-269	-343
Uppskjuten skatt	-167	39	-416	-36	-329
Periodens resultat - kvarvarande verksamhet	1 021	637	1 880	1 468	3 174
Resultat från avvecklad verksamhet	0	-	0	-	0
Periodens resultat	1 021	637	1 880	1 468	3 174

Koncernens rapport över övrigt totalresultat i sammandrag

	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	Helår
MSEK	2026	2025	2026	2025	2025
<i>Poster som inte kan omföras till resultaträkningen, netto efter skatt</i>					
Årets omvärdering av anläggningstillgångar	-	-103	-	-8	-57
Omräkningsdifferenser vid realisation av utländska verksamheter	-1	-	-90	-	-
<i>Poster som kan komma att omföras till resultaträkningen, netto efter skatt</i>					
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter	-71	4	-165	34	86
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter	981	-424	2 082	-1 529	-2 150
Periodens övrigt totalresultat	909	-523	1 827	-1 503	-2 121
Periodens totalresultat	1 930	114	3 707	-35	1 053
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat	1 027	633	1 889	1 449	3 139
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat	-6	4	-9	19	34
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat	1 931	111	3 706	-48	1 028
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat	-1	3	1	13	24
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK	5,28	3,25	9,71	7,45	16,13

I periodens övrigt totalresultat om 1 827 MSEK ingår skatt om -376 MSEK, varav 32 MSEK är hänförligt till aktuell skatt

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

		30 sep		31 dec
MSEK	Not	2026	2025	2025
TILLGÅNGAR				
Rörelsefastigheter		11 473	11 198	10 804
Inventarier/Inredning		787	655	667
Förvaltningsfastigheter		79 656	61 060	77 170
Nyttjanderätter		3 798	3 239	3 760
Uppskjuten skattefordran	6	639	369	590
Derivat ¹		1 321	819	791
Övriga långfristiga aktieinnehav	9	-	2 779	-
Andra långfristiga fordringar		174	125	91
Summa anläggningstillgångar		97 848	80 244	93 873
Omsättningstillgångar				
Varulager		9	8	8
Aktuell skattefordran		631	158	448
Kundfordringar		289	374	383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		714	595	642
Övriga fordringar		237	319	316
Likvida medel		1 772	3 107	1 186
Tillgångar som innehas för försäljning	9	17 710	-	15 038
Summa omsättningstillgångar		21 362	4 561	18 021
Summa tillgångar		119 210	84 805	111 894

MSEK	30 sep		31 dec
	2026	2025	2025
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	487	487	487
Övrigt tillskjutet kapital	9 470	9 470	9 470
Reserver	1 940	737	123
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	24 662	21 959	23 649
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	36 559	32 653	33 729
Innehav utan bestämmande inflytande	185	180	184
Summa eget kapital	36 744	32 833	33 913
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ²	36 989	37 374	45 503
Övriga långfristiga skulder	11	20	11
Långfristig leasingskuld	3 780	3 222	3 744
Derivat ¹	72	180	161
Avsättningar	61	53	57
Uppskjuten skatteskuld	6 8648	5 698	8 031
Summa långfristiga skulder	49 561	46 547	57 507
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	25	30	42
Kortfristiga räntebärande skulder ²	15 122	3 663	3 778
Kortfristig leasingskuld	24	22	21
Skatteskulder	680	194	380
Leverantörsskulder	361	373	327
Övriga kortfristiga skulder	266	267	224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 332	876	1 251
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	9 15 095	-	14 451
Summa kortfristiga skulder	32 905	5 425	20 474
Summa skulder	82 466	51 972	77 981
Summa eget kapital och skulder	119 210	84 805	111 894

¹⁾ Derivaten värderas till verkligt värde enligt Nivå 2-värdering enligt IFRS, baserat på indata som är observerbara, antingen direkt till indirekt.
²⁾ De redovisade värdena för räntebärande skulder och andra finansiella instrument utgör en rimlig approximation för deras verkliga värden.

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

MSEK	jul-sep		jan-sep		Helår
	2026	2025	2026	2025	2025
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	1 314	709	2 604	1 773	3 846
Återföring av avskrivningar	79	83	236	244	331
Värdetförändring fastigheter	226	-21	-77	-547	-606
Förvärvsresultat Dalata	-	-	-	-	-1 598
Värdetförändring derivat	-695	-41	-619	316	326
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	104	14	340	127	779
Betald skatt	60	-155	-273	-445	-610
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital					
	1 088	589	2 211	1 468	2 468
Ökning/minskning rörelsefordringar	-424	-101	96	-110	-1 074
Ökning/minskning rörelseskulder	-81	-63	-73	-18	1 707
Förändringar av rörelsekapital	-505	-164	23	-128	633
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
	583	425	2 234	1 340	3 101
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-539	-235	-1 346	-792	-1 087
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-1	59	180	80	149
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-35	-348	-53	-1 844	-15 860
Förvärv av finansiella tillgångar	-13	-2 782	-26	-2 964	-78
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-588	-3 306	-1 245	-5 520	-16 876
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	2 617	6 204	19 079	15 575	26 127
Amortering av skuld	-2 426	-2 396	-18 493	-8 666	-11 527
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-16
Utbetald utdelning	-	-	-876	-827	-827
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	191	3 808	-290	6 082	13 757
Periodens kassaflöde	186	927	699	1 902	-18
Likvida medel vid periodens början	1 637	2 220	1 186	1 286	1 286
Kursdifferens i likvida medel	-51	-40	-113	-81	-82
Likvida medel vid periodens slut	1 772	3 107	1 772	3 107	1 186
Upplysningar om betalda räntor					
Erhållen ränta uppgick till	9	8	20	21	30
Betald ränta uppgick till	-565	-449	-1 512	-1 101	-1 502
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-42	-33	-119	-99	-140
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut					
	1 772	3 107	1 772	3 107	1 186
Likvida medel består av bankmedel.					

Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

MSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare							Totalt eget kapital
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserver	Omvärderings- reserv¹	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	
Ingående eget kapital 1 jan, 2025	487	9 470	2 008	226	21 337	33 528	167	33 695
Periodens resultat	—	—	—	—	3 139	3 139	34	3 173
Övrigt totalresultat	—	—	-2 054	-57	—	-2 111	-10	-2 121
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	—	—	-7	-7
Utdelning	—	—	—	—	-827	-827	—	-827
Utgående eget kapital 31 dec, 2025	487	9 470	-46	169	23 649	33 729	184	33 913
Ingående eget kapital 1 jan, 2026	487	9 470	-46	169	23 649	33 729	184	33 913
Periodens resultat	—	—	—	—	1 889	1 889	-9	1 880
Övrigt totalresultat	—	—	1 817	—	—	1 817	10	1 827
Utdelning	—	—	—	—	-876	-876	—	-876
Utgående eget kapital 30 sep, 2026	487	9 470	1 771	169	24 662	36 559	185	36 744

¹) Belopp under 2025 avser verkligt värdetförändring av hotellfastigheten Numa Brussels Royal Galleries (fd Hotel Hubert) som omklassificerats från Egen drift till Hyresavtal om belopp 94 MSEK efter skatt samt förvärvskostnader Dalata uppgående till -151 MSEK.

Jämförelsetal och -period

Siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2025 för balansposter såvida inget annat anges.

Not 1. Redovisningsprinciper

Pandox AB följer International Financial Reporting Standards (IFRS) - och tolkningarna (IFRIC) - så som de antagits av EU. Den här delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 "Delårsrapportering" samt "Årsredovisningslagen". Moderbolagets delårsrapport har upprättats i enlighet med kapitel 9 Delårsrapport i Årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR2 "Redovisning för juridiska personer". Enligt RFR2 ska en juridisk enhets moderbolag tillämpa alla IFRS-principer och tolkningar som EU antagit, inom den ram som definieras av Årsredovisningslagen, och ta hänsyn till kopplingen mellan redovisning och beskattning. Derivatet värderas till verkligt värde enligt Nivå 2-värdering enligt IFRS, baserat på indata som är observerbara, antingen direkt eller indirekt. De redovisade värdena för räntebärande skulder och andra finansiella instrument utgör en rimlig approximation för deras verkliga värden. Delårsrapporten omfattar sidorna 1–29 och sidan 1–14 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Pandox årsredovisning för 2025.

Koncernen arbetar med implementeringen och analyserar bland annat klassificeringen av intäkter och kostnader i resultaträkningen, införandet av de nya obligatoriska delsummorna rörelseresultat samt resultat före finansiering och inkomstskatt, presentationen av kassaflödesanalysen och upplysningskraven för ledningsdefinierade resultatmått (MPM).

IFRS 18 bedöms inte påverka redovisning eller värdering av koncernens tillgångar, skulder eller resultat, men kommer att medföra förändringar i presentationen av de finansiella rapporterna och i tillhörande upplysningar.

Implementeringsarbetet pågår och omfattar även framtagande av jämförelseinformation för 2026. Koncernen kommer att lämna ytterligare information om de kvantitativa effekterna när analysen har slutförts. Standarden har inte förtidstillämpats.

Not 2. Moderbolag

Aktiviteterna inom Pandox fastighetsägande företag administreras av personal som är anställda i moderbolaget, Pandox AB (publ). Kostnaderna för dessa tjänster faktureras Pandox dotterbolag.

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	jul-sep		jan-sep		Helår
	2026	2025	2026	2025	2025
Nettoomsättning	37	34	127	101	144
Administrativa kostnader	-76	-71	-220	-204	-299
Rörelseresultat	-39	-37	-93	-103	-155
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	2	2
Övriga räntor och liknande resultatposter	220	-63	553	-35	-22
Derivat, orealiserade	97	40	59	20	51
Resultat efter finansiella poster	278	-60	519	-116	-124
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	855
Resultat före skatt	278	-60	519	-116	731
Aktuell skatt	3	6	14	-2	-51
Uppskjuten skatt	1	-7	-8	-21	-11
Periodens resultat	282	-61	525	-139	669
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	282	-61	525	-139	669

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	30 sep	30 sep	31 dec
	2026	2025	2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	8	9	9
Finansiella anläggningstillgångar	28 232	26 433	26 347
Omsättningstillgångar	7 665	5 937	7 140
Summa tillgångar	35 905	32 379	33 496
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15 182	14 724	15 532
Obeskattade reserver	4	3	4
Avsättningar	78	93	85
Långfristiga skulder	16 179	11 939	12 246
Kortfristiga skulder	4 462	5 620	5 629
Summa eget kapital och skulder	35 905	32 379	33 496

Not 3. Transaktioner med närstående

Moderbolaget genomför transaktioner med dotterbolag i koncernen. Sådana transaktioner omfattar i huvudsak allokering av centrala administrationskostnader samt räntor hänförliga till fordringar och skulder. Alla transaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor.

Pandox huvudägare Eiendomsspar AS (Eiendomsspar) har en ägarandel i Bidco om 8,8 procent uppgående till 120 MEUR. Ägarandelen redovisas som en finansiell skuld enligt IFRS, där ränta utgör upplupen räntekostnad enligt effektivräntemetoden utan kassaflödespåverkan i kvartalet. Skulden avses regleras när Pandox förväntas förvärva ägarandelen och då äga Bidco till 100 procent. Eiendomsspar AS äger 5,1 procent av fastighetsägande bolag som äger 31 hotellfastigheter i Tyskland och 9,9 procent av ytterligare ett fastighetsägande bolag som äger 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–september 2026 uppgick intäkterna från Pelican Bay Lucaya till 1,5 (1,2) MSEK.

Not 4. Personal

Vid utgången av perioden hade Pandox motsvarande 1 552 (1 486) heltidsanställda, baserat på antal arbetade timmar omvandlat till heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 1 498 (1 438) anställda inom segmentet Egen drift och 55 (47) inom segmentet Hyresavtal samt central administration.

Segmentsinformation

Not 5. Rörelsesegment

Pandox rörelsesegment utgörs av verksamhetsgrenarna Hyresavtal och Egen drift. Segment Hyresavtal förädlar och förvaltar fastigheter och tillhandahåller hotelllokaler men även andra typer av lokaler till externa kunder i anslutning till hotellfastigheten. I segment Egen drift äger Pandox hotellfastigheter samt bedriver egen hotellverksamhet. Segmentet Egen drift innefattar också ett förvaltningsavtal för 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. Segmentsrapporteringen är uppställd utifrån de redovisningsprinciper som årsredovisningen i övrigt och summan av segmenten är lika med beloppen i koncernen. Scandic Hotels Group och Fattal Hotels Group är hyresgäster som, var för sig, står för mer än 10 procent av intäkterna.

MSEK	Kv 3 2026 (jul-sep 2026)				Kv 3 2025 (jul-sep 2025)			
	Koncern-gemensamt samt ej fördelade poster				Koncern-gemensamt samt ej fördelade poster			
	Hyresavtal	Egen drift		Totalt	Hyresavtal	Egen drift		Totalt
Intäkter								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter Hyresavtal	1 488	—	—	1 488	1 089	—	—	1 089
Intäkter Egen drift	—	941	—	941	—	883	—	883
Nettoomsättning	1 488	941	—	2 429	1 089	883	—	1 972
Kostnader Hyresavtal	-134	—	—	-134	-117	—	—	-117
Kostnader Egen drift	—	-754	—	-754	—	-680	—	-680
Bruttoresultat	1 354	187	—	1 541	972	203	—	1 175

Kv3 2026 (jul-sep 2026)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK	Irland	Övriga	Totalt
Nettoomsättning										
Hyresavtal	325	88	101	70	200	29	308	307	60	1 488
Egen drift	—	33	—	0	289	207	389	—	23	941
Marknadsvärde fastigheter	16 941	4 697	4 930	4 459	17 064	6 153	24 433	14 063	4 143	96 883
Investeringar i fastigheter	85	7	16	33	80	97	149	66	6	539
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Värdeförändring fastigheter	21	2	87	-0	-310	-23	-3	4	-4	-226
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	—	2 031	3 146	6 704	—	371	12 253
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	18 509	3 025	4 932	5 262	16 262	5 248	25 550	14 246	4 175	97 209

Kv3 2025 (jul-sep 2025)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK	Irland	Övriga	Totalt
Nettoomsättning										
Hyresavtal	292	78	92	77	227	26	202	37	58	1 089
Egen drift	—	31	—	13	179	249	387	—	23	883
Marknadsvärde fastigheter	16 549	4 427	4 215	4 369	17 178	6 061	17 360	1 671	4 132	75 962
Investeringar i fastigheter	58	7	19	22	22	54	43	8	2	234
Förvärv fastigheter	347	—	-2	—	2	—	—	—	—	347
Värdeförändring fastigheter	-20	9	45	-7	-26	20	-5	—	6	21
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	25	2 004	3 104	6 346	—	366	11 845
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 959	4 440	4 217	5 138	16 479	5 256	20 716	1 671	4 000	79 876

MSEK	Kv 1-3 2026 (jan-sep 2026, ackumulerade värden)				Kv 1-3 2025 (jan-sep 2025, ackumulerade värden)			
	Hyresavtal	Egen drift	Koncern- gemensamt samt ej fördelade	Totalt	Hyresavtal	Egen drift	Koncern- gemensamt samt ej fördelade	Totalt
			poster				poster	
Intäkter								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter Hyresavtal	3 908	—	—	3 908	2 950	—	—	2 950
Intäkter Egen drift	—	2 391	—	2 391	—	2 443	—	2 443
Nettoomsättning	3 908	2 391	—	6 299	2 950	2 443	—	5 393
Kostnader Hyresavtal	-420	—	—	-420	-362	—	—	-362
Kostnader Egen drift	—	-2 001	—	-2 001	—	-2 027	—	-2 027
Bruttoresultat	3 488	390	—	3 878	2 588	416	—	3 004

Kv1-Kv3 2026 (jan-sep)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK	Irland	Övriga	Totalt
Nettoomsättning										
Hyresavtal	825	201	256	194	639	85	793	748	167	3 908
Egen drift	—	67	—	12	613	656	986	—	57	2 391
Marknadsvärde fastigheter	16 941	4 697	4 930	4 459	17 064	6 153	24 433	14 063	4 143	96 883
Investeringar i fastigheter	271	33	51	77	120	225	393	165	11	1 346
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	6	—	—	6
Värdeförändring fastigheter	141	115	144	-48	-558	-43	-135	466	-5	77
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	—	2 031	3 146	6 704	—	371	12 253
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	18 509	3 025	4 932	5 262	16 262	5 248	25 550	14 246	4 175	97 209

Kv1-Kv3 2025 (jan-sep)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK	Irland	Övriga	Totalt
Nettoomsättning										
Hyresavtal	740	192	254	225	657	79	553	84	166	2 950
Egen drift	—	61	—	38	497	776	1 012	—	59	2 443
Marknadsvärde fastigheter	16 549	4 427	4 215	4 369	17 178	6 061	17 360	1 671	4 132	75 962
Investeringar i fastigheter	215	67	40	50	98	178	106	27	8	790
Förvärv fastigheter	347	—	711	—	784	—	3	—	—	1 845
Värdeförändring fastigheter	25	110	110	-15	60	179	33	-16	60	547
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	25	2 004	3 104	6 346	—	366	11 845
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 959	4 440	4 217	5 138	16 479	5 256	20 716	1 671	4 000	79 876

Alternativa nyckeltal

Alternativa nyckeltal

Pandox tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och Årsredovisningslagen. 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. Avstämning av alternativa nyckeltal finns tillgängliga på Pandox hemsida.

Fastigheterna

	jul-sep		jan-sep		Helår
	2026	2025	2026	2025	2025
Antal fastigheter	-	-	191	162	193
- varav Hyresavtal	-	-	171	140	171
- varav Egen drift	-	-	20	22	22
Antal rum	-	-	42 393	36 135	42 761
- varav Hyresavtal	-	-	37 218	30 539	37 165
- varav Egen drift	-	-	5 175	5 596	5 596
Total kvadratmeteryta	-	-	-	-	2 590 509
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	-	-	96 883	75 963	91 743
- varav Förvaltningsfastigheter	-	-	81 710	61 061	77 170
- varav Rörelsefastigheter	-	-	15 173	14 902	14 573
Totalt genomsnittligt direktavkastningskrav, %	-	-	6,39	6,24	6,37
-Förvaltningsfastigheter	-	-	6,32	6,09	6,28
-Rörelsefastigheter	-	-	6,78	6,84	6,85
Orealiserad värdeförändring fastigheter, MSEK	-	-	-342	284	117
- Förvaltningsfastigheter	-	-	-9	608	600
- Rörelsefastigheter	-	-	-333	-324	-483
WAULT, år	-	-	12,9	14,0	13,6

Finansiellt

	jul-sep		jan-sep		Helår
	2026	2025	2026	2025	2025
Belåningsgrad netto, %	-	-	52,2	50,2	52,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,8	2,5	2,7	2,6
Räntetäckningsgrad, R12m, ggr	-	-	2,4	2,7	2,6
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	-	-	10,2	9,3	11,8

Per aktie

	jul-sep		jan-sep		Helår
	2026	2025	2026	2025	2025
Resultat per aktie	5,28	3,25	9,71	7,45	16,13
Eget kapital per aktie	-	-	188,82	168,72	174,27
Cash earnings per aktie	4,14	3,17	9,34	7,72	9,80
Utdelning per aktie	-	-	-	-	4,50
Genomsnittligt antal aktier	194 603 000	194 603 000	194 603 000	194 603 000	194 603 000
Antal utestående aktier vid periodens utgång	194 603 000	194 603 000	194 603 000	194 603 000	194 603 000

EPRA

	jul-sep		jan-sep		Helår
	2026	2025	2026	2025	2025
EPRA earnings, MSEK	806	617	1 817	1 503	1 906
EPRA NRV, MSEK	-	-	47 136	40 902	44 176
Tillväxt EPRA NRV, %	-	-	17,4	4,1	7,3
EPRA NTA, MSEK	-	-	47 136	40 901	44 176
EPRA NDV, MSEK	-	-	39 480	35 711	36 645
EPRA NIY, Förvaltningsfastigheter, R12, %	-	-	5,81	5,88	4,92
EPRA LTV, %	-	-	52,4	50,2	52,6
EPRA Capital Expenditure, MSEK	539	580	1 352	2 635	20 038
EPRA earnings (EPS) per aktie	4,14	3,17	9,34	7,72	9,80
EPRA NRV per aktie	-	-	242,22	210,18	227,01
EPRA NTA per aktie	-	-	242,22	210,18	227,01
EPRA NDV per aktie	-	-	202,87	183,50	188,31

Om EPRA

EPRA:s (European Public Real Estate Association) uppdrag är att främja, utveckla och representera den europeiska offentliga fastighetssektorn. EPRA har fler än 290 medlemmar, som täcker hela spektrumet av den noterade fastighetsbranschen (företag, investerare och deras intressenter) och representerar över 840 miljarder euro i fastighetstillgångar och 95 procent av marknadsvärdet för FTSE EPRA Nareit Europe Index. För mer information, se www.epra.com.

Kvartalsdata

Rapport över totalresultat för koncernen i sammandrag

	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec
MSEK	2026	2026	2026	2025	2025	2025	2025	2024
Intäkter Hyresavtal								
Hyresintäkter	1 447	1 307	1 035	1 107	1 050	955	823	903
Övriga fastighetsintäkter	41	39	39	41	39	52	31	39
Intäkter Egen drift	941	839	611	928	883	896	664	954
Nettoomsättning	2 429	2 185	1 685	2 076	1 972	1 903	1 518	1 896
Kostnader Hyresavtal	-134	-150	-136	-157	-117	-131	-114	-141
Kostnader Egen drift	-754	-654	-593	-701	-680	-695	-652	-764
Bruttoresultat	1 541	1 381	956	1 218	1 175	1 077	752	991
Central administration	-61	-47	-63	-67	-59	-52	-58	-59
Transaktionskostnader	-	-	-	-241	-	-	-	-
Finansnetto	-593	-569	-554	-442	-436	-370	-388	-387
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-42	-39	-38	-41	-33	-35	-31	-32
Resultat före värdeförändringar	845	726	301	427	647	620	275	513
Värdeförändringar								
Värdeförändring fastigheter	-226	159	144	58	21	512	14	38
Förvärvsresultat Dalata	-	-	-	1 598	-	-	-	-
Värdeförändring derivat	695	-374	334	-10	41	-285	-72	99
Resultat före skatt	1 314	511	779	2 073	709	847	217	650
Aktuell skatt	-126	-131	-51	-74	-111	-107	-51	-54
Uppskjuten skatt	-167	-161	-88	-293	39	-27	-48	-15
Periodens resultat - kvarvarande verksamhet	1 021	219	640	1 706	637	713	118	581
Resultat från avvecklad verksamhet	0	0	0	0	-	-	-	-
Periodens resultat	1 021	219	640	1 706	637	713	118	581
Övrigt totalresultat	909	527	391	-618	-523	542	-1 522	480
Periodens totalresultat	1 930	746	1 031	1 088	114	1 255	-1 404	1 061
Nyckeldata								
Totalt driftnetto	1 619	1 457	1 036	1 304	1 257	1 162	827	1 070
-varav Hyresavtal	1 354	1 196	938	991	972	876	740	801
-varav Egen drift	265	261	98	313	285	286	87	269
EBITDA	1 561	1 412	977	999	1 202	1 110	775	1 016
Total cash earnings	806	677	334	403	617	587	299	541
Tillväxt intäkter Hyresavtal (LFL), %	7	4	2	5	2	0	1	1
Tillväxt intäkter Egen drift (LFL), %	1	0	3	5	-2	-3	-3	3
Tillväxt driftnetto Hyresavtal (LFL), %	8	4	2	5	3	-0	1	0
Tillväxt driftnetto Egen drift (LFL), %	-6	-1	8	16	-2	-4	-25	1
RevPAR Hyresavtal, SEK	1 124	1 024	746	873	959	887	659	775
RevPAR Egen drift, SEK	1 209	1 282	879	1 257	1 278	1 268	860	1 194

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec
MSEK	2026	2026	2026	2025	2025	2025	2025	2024
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	91 916	91 792	90 105	88 641	72 913	73 187	70 684	72 915
Nyttjanderätter	3 798	3 679	3 729	3 760	3 239	3 282	2 935	3 156
Övriga anläggningstillgångar	1 495	891	1 139	882	3 723	1 124	1 116	1 232
Uppskjuten skattefordran	639	724	624	590	369	331	345	347
Omsättningstillgångar	19 590	16 838	16 616	16 835	1 454	1 454	1 532	1 752
Likvida medel	1 772	1 637	1 566	1 186	3 107	2 220	1 477	1 286
Summa tillgångar	119 210	115 561	113 779	111 894	84 805	81 598	78 089	80 688
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	36 744	34 814	34 944	33 913	32 833	32 719	32 291	33 695
Uppskjuten skatteskuld	8 648	8 533	8 200	8 031	5 698	5 770	5 675	5 776
Räntebärande skulder	52 111	50 914	49 976	49 281	41 037	37 590	35 069	35 534
Leasingskulder	3 804	3 684	3 733	3 765	3 244	3 287	2 945	3 165
Icke räntebärande skulder	17 903	17 616	16 926	16 904	1 993	2 232	2 109	2 518
Summa eget kapital och skulder	119 210	115 561	113 779	111 894	84 805	81 598	78 089	80 688
Nyckeldata								
Marknadsvärde fastigheter	96 883	94 631	93 042	91 743	75 962	76 229	73 961	76 334
-varav Förvaltningsfastigheter	81 710	79 910	78 483	77 170	61 060	61 188	58 756	60 290
-varav Rörelsefastigheter	15 173	14 721	14 559	14 573	14 902	15 041	15 205	16 044
Genomsnittligt direktavkastningskrav, Hyresavtal %	6.32	6.29	6.29	6.28	6.09	6.09	6.13	6.13
Genomsnittligt direktavkastningskrav, Egen drift %	6.78	6.78	6.78	6.85	6.84	6.88	6.89	6.89
Räntebärande nettoskuld	50 580	49 558	48 651	48 342	38 139	35 579	33 806	34 485
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	4.08	4.01	3.85	3.94	3.89	3.95	3.92	3.98
Räntetäckningsgrad, ggr	2.9	2.7	1.9	2.3	2.8	2.6	2.1	2.7
Räntetäckningsgrad, R12m, ggr	2.4	2.4	2.5	2.6	2.7	2.7	2.7	2.7
Belåningsgrad netto, %	52.2	52.4	52.3	52.7	50.2	46.7	45.7	45.2
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	10.2	10.8	11.3	11.8	9.3	8.8	8.5	8.7
Genomsnittlig kapitalbindning, år	1.9	2.0	2.2	1.9	2.2	2.4	2.4	2.6
Genomsnittlig räntebindning, år	2.4	2.5	2.2	2.1	1.9	2.3	2.5	2.7

Fastigheterna

	30 sep 2026	30 jun 2026	31 mar 2026	31 dec 2025	30 sep 2025	30 jun 2025	31 mar 2025	31 dec 2024
Antal fastigheter	191	191	192	193	162	163	162	161
-varav Hyresavtal	171	171	171	171	140	141	139	138
-varav Egen drift	20	20	21	22	22	22	23	23
Antal rum	42 393	42 369	42 500	42 761	36 135	36 339	35 941	35 672
-varav Hyresavtal	37 218	37 194	37 165	37 165	30 539	30 643	30 245	29 976
-varav Egen drift	5 175	5 175	5 335	5 596	5 596	5 696	5 696	5 696
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	96 883	94 631	93 042	91 743	75 962	76 229	73 961	76 334
-varav Förvaltningsfastigheter	81 710	79 910	78 483	77 170	61 060	61 188	58 756	60 290
-varav Rörelsefastigheter	15 173	14 721	14 559	14 573	14 902	15 041	15 205	16 044

Per aktie

SEK	jul-sep 2026	apr-jun 2026	jan-mar 2026	okt-dec 2025	jul-sep 2025	apr-jun 2025	jan-mar 2025	okt-dec 2024
B-aktiens börskurs vid periodens utgång	154,20	173,00	179,40	203,00	180,20	166,40	173,20	191,80
EPRA NRV	242,22	234,15	232,09	227,01	210,18	209,82	207,55	215,58
EPRA NTA	242,22	234,15	232,09	227,01	210,18	209,82	207,55	215,58
EPRA NDV	202,87	192,57	193,74	188,31	183,50	182,61	181,99	189,80
EPRA earnings (EPS)	4,14	3,48	1,72	2,07	3,17	3,02	1,54	2,78
Eget kapital	188,82	178,90	179,57	174,27	168,72	168,13	165,93	173,15
Periodens resultat	5,28	1,14	3,29	8,68	3,25	3,63	0,61	2,99
Driftnetto	8,32	7,49	5,32	6,70	6,47	5,97	4,25	5,50
Cash earnings	4,14	3,48	1,72	2,07	3,17	3,02	1,54	2,78
Genomsnittligt antal aktier, tusental	194 603	194 603	194 603	194 603	194 603	194 603	194 603	194 603

EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV samt Eget kapital redovisas per balansdag.

Not 6. Skatt

Aktuell skatt beräknas på periodens beskattningsbara resultat baserat på de skatteregler som är gällande i de länder där koncernen är verksam. Eftersom beskattningsbart resultat exkluderar kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla samt intäkter som inte är skattepliktiga så skiljer sig detta från resultaträkningens resultat före skatt

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 639 (590) MSEK. Dessa utgörs främst av redovisat värde av skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren

De uppskjutna skatteskulderna uppgick till 8 648 (8 031) MSEK, vilka främst avser temporära skillnader hänförligt till verkligt värde värdering avseende förvaltningsfastigheter och temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde avseende rörelsefastigheter, samt temporära värderingsskillnader av räntederivat.

Not 7. Pågående tvister och försäkringsärenden

Revo Hospitality Group (tidigare HR Group), som är en av Pandox hyresgäster i Tyskland, inledde under första halvåret 2026 insolvensförfaranden för ett flertal bolag inom koncernen. Förfarandena bedrivs under domstolstillsyn med utsedda förvaltare. Pandox bevakar löpande sina fordringar, säkerheter och rättigheter enligt hyresavtalen samt utvärderar lämpliga kommersiella och operativa handlingsalternativ med stöd av externa rådgivare.

Pandox har i det tredje kvartalet etablerat nya driftslösningar för de nio hotellfastigheter i Tyskland tidigare uthyrda till Revo Hospitality Group som försattes i konkurs tidigare under 2026. Sex hotell har övergått till affärssegmentet Egen drift medan tre hotell fortsatt drivs inom affärssegmentet Hyresavtal genom konkursförvaltarens försorg, i väntan på slutförhandling med en ny hyresgäst.

Ingen väsentlig förändring har skett i övriga tidigare kommenterade tvister och försäkringsärenden.

Not 8. Risk- och osäkerhetsfaktorer

Pandox allmänna syn på affärsriskerna har inte förändrats jämfört med den detaljerade redogörelse som återfinns i årsredovisningen för 2025. Det finns en osäkerhet om vilken påverkan geopolitik och geoekonomi kan få på kostnader, genom inflation och räntor, samt vilken påverkan det kan ha på konjunkturen och därmed på företagens och hushållens hotellefterfrågan.

Not 9. Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Bakgrund Dalata

Den 15 juli 2025 tillkännagav Pandox ett rekommenderat kontantbud om 6,45 EUR per aktie avseende det noterade bolaget Dalata Hotel Group plc (Dalata), genom ett konsortium bestående av Pandox AB (Pandox) och Eiendomsspar AS (Eiendomsspar), med Pandox dotterbolag Pandox Ireland Tuck Limited (Bidco) som förvärvande bolag. Pandox och Eiendomsspars ägarandelar i Bidco uppgår till 91,2 respektive 8,8 procent. Förvärvet slutfördes den 7 november 2025.

Köpeskillingen uppgick till cirka 1 364 MEUR. Förvärvet är fullt finansierat genom en kombination av förvärvskredit om 1 165 MEUR, övriga existerande kreditfaciliteter samt likvida medel.

Förvärvet avser Dalatas samtliga verksamheter där Pandox, efter en uppdelning av Dalatas verksamhet i en fastighetsägande och en hotelldrivande del, behåller 31 Förvaltningsfastigheter i Irland och Storbritannien där Scandic förväntas förvärva den operativa driftsplattformen med 56 hotelloperatörsverksamheter, huvudsakligen under varumärkena Clayton och Maldron. Därutöver tillkommer ytterligare en Förvaltningsfastighet i Edinburgh som är under konvertering till hotell.

För mer information hänvisas till noterna E7 och H2 i Pandox årsredovisning 2025.

Finansiell rapportering Dalata

Fram till att avyttringen av hotelloperatörsverksamheten genomförs redovisas den som "Resultat från avvecklad verksamhet" och påverkar inte Pandox affärssegment Egen drift. Balansräkningens poster inklusive skuld som innehas fram till försäljningen, exklusive fastigheterna och därtill hörande poster, redovisas som "Tillgångar och skulder som innehas till försäljning". Ingen väsentlig resultateffekt för Pandox beräknas redovisas under "Resultat från avvecklad verksamhet".

Under 2026 har det inte skett någon justering av förvärvsanalys. Förändring av balansposterna rörande Dalata är främst kopplat till valutakurseffekter.

Avyttringar i Sverige och Danmark

Avtal har ingåtts om avyttring av sju hotellfastigheter i två transaktioner i Danmark och Sverige, vilka ingår per 30 september 2026 i Tillgångar klassificerade som innehav för försäljning.

Koncernen	30 sep		31 dec
	2026	2025	2025
Belopp i MSEK			
Tillgångar		-	-
Hotellfastigheter i Sverige	369	-	-
Hotellfastigheter i Danmark	1 685	-	-
Rörelsefastigheten Crowne Plaza Antwerp	-	-	195
Tillgångar Dalata som innehas för försäljning, Scandic	15 656	-	14 843
Tillgångar klassificerade som innehav för försäljning	17 710	-	15 038
	30 sep		31 dec
	2026	2025	2025
Skulder			
Skulder Dalata som innehas för försäljning, Scandic ¹	15 095	-	14 451
Skulder klassificerade som innehav för försäljning	15 095	-	14 451

1) I detta belopp ingår lån om 500 MEUR hänförligt till den förväntade försäljningen av den operativa driftsplattformen till Scandic. Dessa är exkluderade i beräkningen av belåningsgrad.

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, Hyresavtal, MSEK

Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Hyresavtal.

Bruttoresultat, Egen drift, MSEK

Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Egen drift inklusive avskrivningar i Egen drift.

Cash earnings, MSEK

EBITDA plus finansiella intäkter, minus finansiella kostnader, minus finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, minus aktuell skatt redovisat i resultaträkningen, justerat för eventuell orealiserad omräkningseffekt banktillgodohavande samt minoritetsägande.

Driftnetto, Hyresavtal, MSEK

Driftnetto motsvaras av bruttoresultat Hyresavtal.

Driftnetto, Egen drift, MSEK

Bruttoresultat Egen drift plus avskrivningar inkluderade i kostnader Egen drift.

Driftnettomarginal, Hyresavtal, %

Driftnetto Hyresavtal i förhållande till totala intäkter Hyresavtal.

Driftnettomarginal, Egen drift, %

Driftnetto Egen drift i förhållande till totala intäkter Egen drift minus central administration (exklusive avskrivningar).

EBITDA, MSEK

Totalt bruttoresultat efter avdrag för central administration (exklusive avskrivningar).

EBITDA-marginal, %

EBITDA i förhållande till totala intäkter.

EPRA Earnings, MSEK

Resultat Hyresavtal och Egen drift före skatt. Återläggning av värdeförändring fastigheter, värdeförändring derivat och innehav utan bestämmande inflytande. Företagsspecifik återläggning avskrivningar Egen drift, avskrivningar centrala administrationskostnader, orealiserad omräkningseffekt banktillgodohavanden, övriga ej kassaflödespåverkande värdeförändringar, minus aktuell skatt.

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 och avdrag för immateriella tillgångar, uppskjuten skattefordran derivat, uppskjuten skatteskuld fastigheter, samt omvärdering Rörelsefastigheter.

EPRA NDV, MSEK

Redovisat eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, inklusive omvärdering Rörelsefastigheter.

EPRA LTV, %

Belåningsgrad netto justerat för netto rörelsefordringar/rörelseskulder.

EPRA NYI, %

Driftnetto Hyresavtal, före fastighetsadministration, rullande 12 månader, dividerad med marknadsvärde Förvaltningsfastigheter.

Genomsnittlig skuldränta, %

Genomsnittlig räntekostnad baserat på ränteförfall i respektive valuta i förhållande till räntebärande skulder vid periodens utgång.

Investeringar, MSEK

Investeringar i anläggningstillgångar exklusive förvärv.

Räntebärande nettoskuld/EBITDA

Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång i förhållande till ackumulerat EBITDA R12.

Resultat före värdeförändringar, MSEK

Resultat före skatt plus värdeförändringar fastigheter plus värdeförändring derivat.

Räntebärande nettoskuld, MSEK

Långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder plus uppläggningskostnader för lån, minus likvida medel och kortfristiga placeringar som likställs med likvida medel. Lång- och kortfristiga leasingkulder enligt IFRS 16 ingår inte.

Räntetäckningsgrad, ggr

EBITDA minus finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar dividerat med netto räntekostnader, som utgörs av räntekostnader minus ränteutgifter.

Tillväxt i EPRA NRV (substansvärdestillväxt), årstakt, %

Ackumulerad procentuell förändring i EPRA NRV, med återlagd utdelning samt avdrag för emissionslikvid, för den närmast föregående tolv månadersperioden.

Tillväxt i jämförbart bestånd i fast valuta

Tillväxtmått som exkluderar effekter av förvärv, avyttringar och omklassificeringar samt valutakursförändringar.

Per aktie

Cash earnings per aktie, SEK

Cash earnings delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående under perioden.

Resultat per aktie, SEK

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden.

EPRA Earnings (EPS) per aktie

EPRA Earnings delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden.

EPRA NRV, NTA, NDV (substansvärde) per aktie, SEK

EPRA NRV, NTA och NDV delat med det totala antalet utestående aktier efter utspädning vid periodens utgång.

Totalresultat per aktie, SEK

Periodens totalresultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare, delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier efter utspädning vid periodens utgång.

Utdelning per aktie, SEK

Årets föreslagna/beslutade utdelning delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier efter utspädning vid periodens utgång.

Viktat genomsnittligt antal aktier, före utspädning, tusental

Det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier med hänsyn tagen till förändringar i antalet

utestående aktier, före utspädning, under perioden.

Viktat genomsnittligt antal aktier, efter utspädning, tusental

Det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier med hänsyn tagen till förändringar i antalet utestående aktier, efter utspädning, under perioden.

Fastighetsinformation

Antal hotell och rum

Antal ägda hotellfastigheter och rum vid periodens utgång.

Marknadsvärde fastigheter, MSEK

Marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter plus marknadsvärdet för Rörelsefastigheter.

RevPAR Hyresavtal & Egen drift (jämförbart bestånd i fast valuta), SEK

Intäkter per tillgängliga rum, dvs totala intäkter från sålda rum delat med antalet tillgängliga rum. Jämförbara enheter definieras som hotellfastigheter som har ägts och hyrts ut under hela den aktuella perioden och jämförelseperioden. Fast valutakurs definieras som valutakursen för aktuell period och jämförelseperioden räknas om till denna valutakurs.

WAULT (Förvaltningsfastigheter)

Viktad genomsnittlig återstående hyrestid till förfall för Förvaltningsfastigheter.

En renodlad hotellfastighetsägare

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



Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltning är kärnan i vår verksamhet. Affärsmodellen bygger på omsättningsbaserade hyresavtal med lång löptid, garanterad miniminivå och gemensamma incitament. Vi driver också hotellverksamhet i egen regi som en viktig del av vårt aktiva ägande.



Fastighetsutveckling

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



Portföljoptimering

Portföljen utvärderas löpande för att säkerställa att varje hotellfastighets avkastningspotential är attraktiv. Förvärv lägger grunden för tillväxt och avyttringar är viktiga för att frigöra kapital till investeringar med högre avkastningsmöjligheter.



Hållbarhet

Vi vill bidra till en hållbar utveckling genom att skapa resurseffektiva fastigheter och hållbar drift, samt trygga och säkra miljöer för anställda och gäster. Våra fokusområden inom hållbarhet är miljö och klimat, ansvarsfulla och rättvisa affärer, nöjda och trygga gäster, attraktiv och jämställd arbetsplats samt inkluderande lokalsamhällen.



Finansiell policy

Belåningsgrad

Pandox policy är en belåningsgrad om 45–60 procent, beroende på marknadsförutsättningar och rådande möjligheter. Bolaget definierar belåningsgrad som räntebärande skulder minus likvida medel i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Utdelningspolicy

Pandox policy är en utdelningsandel på 30–50 procent av cash earnings, med en genomsnittlig utdelningsandel över tid på cirka 40 procent. Framtida utdelningar, och storleken på sådana utdelningar, beror på Pandox framtida utveckling, finansiella ställning, kassaflöden och rörelsekapitalbehov.

Säsongsbundenhet

Hotellbranschen är säsongsbunden till sin natur. De perioder som bolagets fastigheter redovisar högre intäkter varierar från fastighet till fastighet, främst beroende på efterfrågans sammansättning och hotellets läge. Det andra kvartalet är normalt det starkaste drivet av hög efterfrågan och betalningsvilja från samtliga delsegment i hotellmarknaden. Eftersom större delen av de kunder som bor på Pandox-ägda eller Pandox-drivna hotell är affärsresenärer är hotellefterfrågan normalt svagast under det första kvartalet.

Aktien och ägare

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.

Per 30 september 2026 var sista betalkurs för B-aktien 154,20 SEK och det synliga börsvärdet var 18 443 MSEK. Inräknat de onoterade A-aktierna till samma kurs som B-aktierna var börsvärdet 30 008 MSEK. Under perioden juli-september 2026 var värdeutvecklingen för Pandoxaktien -11 procent, jämfört med OMX Stockholm Benchmark PI index +2 procent och OMX Stockholm Real Estate PI index -7 procent.

Per 30 september 2026 hade Pandox 6 844 registrerade aktieägare och antalet aktier i Pandox uppgick till 194 603 000.

Utdelningspolicy

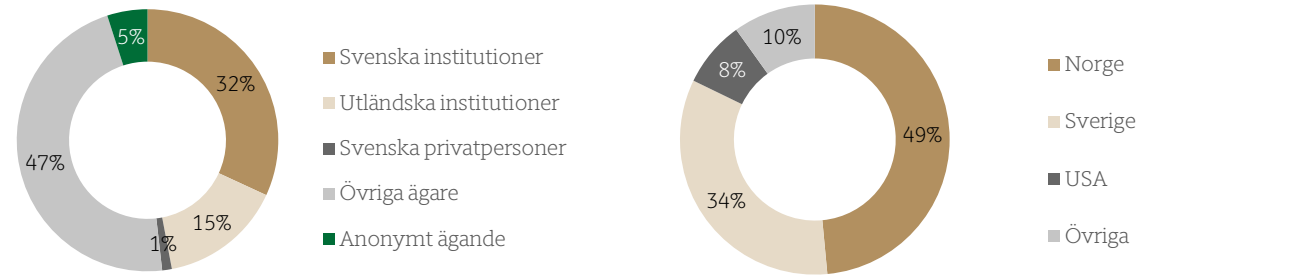
Pandox policy är en utdelningsandel på 30–50 procent av cash earnings per aktie med en genomsnittlig utdelningsandel över tid på cirka 40 procent. För 2025 beslutade årsstämman 2026 en utdelning om 4,50 (4,25) SEK per aktie, totalt cirka 876 (827) MSEK, vilket motsvarade en utdelningsandel om cirka 46 (41) procent av cash earnings per aktie.

Antal aktier

Vid utgången av perioden uppgick det totala antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 119 603 000 B-aktier. För det tredje kvartalet 2026 uppgick det viktade antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 119 603 000 B-aktier.

Topp-10 ägare per 30 september 2026

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Andel av aktiekapital (%)	Andel av röster (%)
Eiendomsspar	37 314 375	11 240 826	25,0	35,8
Helene Sundt AB	18 657 188	2 912 187	11,1	17,1
Christian Sundt AB	18 657 187	0	9,6	16,2
AMF Pension & Fonder		22 591 001	11,6	6,6
Alecta Tjänstepension		9 500 000	4,9	2,8
Carnegie Fonder		8 298 742	4,3	2,4
Länsförsäkringar Fonder		5 783 528	3,0	1,7
Vanguard		4 949 677	2,5	1,4
Fjärde AP-fonden		3 817 781	2,0	1,1
BlackRock		3 757 401	1,9	1,1
Summa 10 största ägare	74 628 750	72 851 143	76	86
Övriga ägare	371 250	46 751 857	24	14
Totalt	75 000 000	119 603 000	100	100



Rapportens undertecknande

Verkställande direktören försäkrar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 22 oktober 2026

Liia Nõu

Verkställande direktör

Revisorns granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Pandox AB (556030–7885) per 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 22 oktober 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Bergh

Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor



Denna information är sådan information som Pandox AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 22 oktober 2026 kl. 07:00 CEST.

En webcast och telefonkonferens kommer att hållas den 22 oktober 2026 kl. 08:30 CEST. Information finns tillgänglig på pandox.se

Kontaktpersoner

Liia Nõu, vd
+46 (8) 506 205 50

Anneli Lindblom, CFO
+46 (0) 765 93 84 00

Anders Berg, Head of Communications and IR
+46 (0) 760 95 19 40

Finansiell kalender

17 november 2026	Hotellmarknadsdagen 2026
4 februari 2027	Bokslutskommuniké 2026
14 april 2027	Årsstämma 2027
29 april 2027	Delårsrapport januari-mars 2027
14 juli 2027	Delårsrapport januari-juni 2027