Pandox™

Årsredovisning 2025

HOTELISM BY PANDOX

Vi äger och hyr ut hotellfastigheter

Pandox äger och hyr ut de fastigheter som hotell-operatörer behöver för att driva hotellverksamhet. Tillsammans med skickliga operatörer skapar vi attraktiva och lönsamma hotellprodukter. Vi har sedan grundandet 1995 vuxit till en av de största hotellfastighetsägarna i Europa.

SCANDIC MALMEN
STOCKHOLM

1

STRATEGI OCH VÄRDESKAPANDE

5 Kort om året
7 Vd har ordet
9 Detta är Pandox
13 Värderingar och medarbetare
16 Finansiell policy och prestation
17 Hållbarhetsstrategi
24 Pandox ekosystem
25 Affärsmodell och värdeskapande
28 Förvärv av Dalata Hotel Group

2

VERKSAMHETEN

36 Affärssegment
37 Hyresavtal
39 Egen drift
41 Partnerskap och relationer

3

MARKNAD OCH TRENDER

44 Trender
45 Hotellmarknadsdagen 2025
46 Här finns Pandox
47 Marknadsstruktur
48 Marknadsöversikt
49 Pandoxaktien

4

FASTIGHETER

54 Geografisk översikt
63 Fastighetsportfölj
64 Värdeförändring fastigheter
65 Fastighetsförteckning

5

STYRNING

72 Ordförandeord
73 Bolagsstyrningsrapport
78 Styrelse och revisor
79 Ledande befattningshavare
81 Risker och riskhantering

6

FINANSIELLT OCH HÅLLBARHET

88 Innehåll
89 CFO-ord och läsanvisning
91 ● Förvaltningsberättelse
94 ● Hållbarhetsrapport
158 ● Finansiella rapporter Koncernen
161 ● Finansiella rapporter Moderbolaget
163 ● Noter
192 ● Årsredovisningens undertecknande
193 Revisionsberättelser
199 Flerårsöversikt
201 Kvartalsdata
202 Definitioner

● Den formella årsredovisningen som granskats av bolagets revisorer.

LEONARDO HOTEL
BADEN BADEN

HOTELISM BY PANDOX

Strategi och värdeskapande

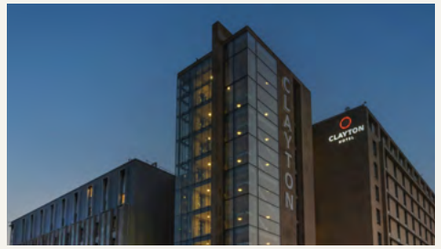
Pandox affärsidé är att äga, utveckla och hyra ut hotellfastigheter till skickliga hotelloperatörer under långa omsättningsbaserade hyresavtal med garanterad miniminivå.

5 Kort om året
7 Vd har ordet
9 Detta är Pandox
13 Värderingar och medarbetare
16 Finansiell policy och prestation
17 Hållbarhetsstrategi
24 Pandox ekosystem
25 Affärsmodell
28 Värdeskapande

Ett större Pandox

Förvärv

DALATA HOTEL GROUP PLC



Storbritannien och Irland | Genom förvärvet av Dalata Hotel Group plc växer Pandox portfölj med 31 hotellfastigheter i Irland och Storbritannien. Med förvärvet befäster vi vår position som den ledande hotellfastighetsägaren i Europa. De förvärvade hotellfastigheterna, som drivs under varumärkena Clayton och Maldron, är av hög kvalitet, tillhör det lönsamma övre mellanprissegmentet och ger ett omedelbart och betydande resultatbidrag. Efter uppdelning av Dalatas verksamhet i en fastighetsägande och en hotelldrivande del förväntas Scandic förvärva den senare, samt driva de 31 hotellfastigheterna under långa, omsättningsbaserade hyresavtal med garanterad miniminivå.

Läs mer på sidan 28–29.

ELITE HOTEL FROST KIRUNA

Sverige | Elite Hotel Frost är ett nybyggt hotell med 154 rum i centrala Kiruna, en unik turistdestination i norra Sverige. Hotellet har två restauranger, skybar, konferenslokaler, gym och spa i modern skandinavisk design. Förvärvspriset var 347 MSEK med en förväntad stabiliserad direktavkastning om cirka 7 procent.

HOTEL PULLMAN COLOGNE

Tyskland | Pullman Cologne Hotel är ett centralt beläget fullservicehotell med 275 rum och stora mötesytor. Det finns en betydande potential att genom renovering och ompositionering stärka hotellprodukten och öka hotellfastighetens avkastning. Förvärvspriset var cirka 66 MEUR med en initial direktavkastning om cirka 6,5 procent.

Investeringar

SCANDIC MALMEN STOCKHOLM

Sverige | Renovering av samtliga rum, nya restaurangkoncept och barer på entréplanet och hotellet har vuxit med 23 rum till totalt 355 rum.

SCANDIC ALVIK STOCKHOLM

Sverige | Samtliga 324 rum och badrum har uppdaterats samtidigt som entréplanet har byggts om helt med ny restaurang och bar.

THE HOTEL BRUSSELS

Belgien | Uppgradering av samtliga 422 rum, nytt spa på 25:e våningen med panoramautsikt samt fem nya rum.

LEONARDO ROYAL FRANKFURT

Tyskland | Omfattande renovering av samtliga 449 rum och badrum samt alla publika ytor, konferenslokaler och tekniska installationer färdigställdes 2025.

LEONARDO CHRISTCHURCH

Irland | Genomgripande renovering av samtliga 182 rum och badrum. I renoveringen ingår dessutom uppdaterad lobby och restaurang.

Hållbarhet

SCIENCE BASED TARGETS

Egen drift (Scope 1 & 2): Ungefär en tredjedel av handlingsplanen är genomförd. Detta omfattar slutförande av detaljerade studier avseende värmepumpar, installation av närvarodetektorer och snålspolande duschar i gästrum, samt undermätare.

Hyresavtal (Scope 3): En intern handlingsplan har tagits fram för att uppnå –25 procent i CO_2-avtryck och integreringen i affärscase har påbörjats.

MÅNGFALD OCH INKLUDERING

86 procent av hotellen i Egen drift har satt upp lokalt anpassade mål för socialt marginaliserade grupper.

HÅLLBARHETSLÄNKADE BANKLÅN

Den hållbarhetslänkade delen av låneportföljen uppgick till 41 procent.

RAPPORTERING I LINJE MED CSRD

Pandox rapporterar i linje med Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) för andra året i rad.

Andra viktiga händelser

NYTT HYRESAVTAL MED NUMA FÖR HOTEL HUBERT I BRYSSEL

I januari tecknades ett nytt hyresavtal med hotelloperatören Numa för Hotel Hubert i Bryssel som nu ompositionerats till Numa Brussels Royal Galleries. Omklassificering till Hyresavtal skedde den 1 april och det nya avtalet bidrog med ett betydande värdelyft i fastigheten.

HOTELLMARKNADSDAGEN 2025

Årets tema var *"30 years passed, 30 years forward"* där vi diskuterade hotellmarknadens utveckling de senaste 30 åren och analyserade vilka de viktigaste drivkrafterna är för dess fortsatta utveckling. Vi firade även 30-årsjubileet för Hotellmarknadsdagen.

AVYTTRINGAR

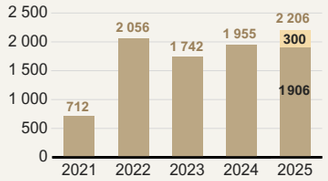
Quality Hotel Winn Göteborg och Scandic Imatra har under året avyttrats till mindre belopp. Därutöver avyttrades Crowne Plaza Antwerp den 2 februari 2026.

Året i siffror

CASH EARNINGS

1 906 MSEK

Total cash earnings, MSEK

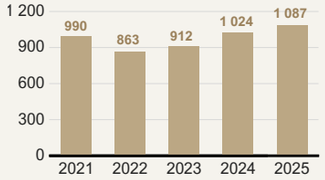


Justerat för transaktionskostnader och förberedande finansiella kostnader hänförliga till förvärvet av Dalata uppgick cash earnings till 2 206 MSEK, en ökning med 13 procent.

INVESTERINGAR

1 084

Investeringar, MSEK

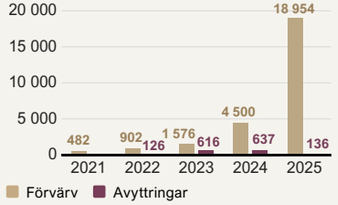


Under 2025 har Pandox investerat 1 084 MSEK i befintlig portfölj för att på sikt stärka kassaflödet och öka fastighetsvärdet.

FÖRVÄRV

18 950 MSEK

Förvärv och avyttringar, MSEK

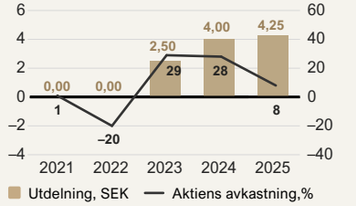


Under 2025 har Pandox slutfört förvärv och avyttringar om totalt motsvarande cirka 19 000 MSEK.

AKTIENS TOTALAVKASTNING

8 procent

Utdelning SEK och totalavkastning %



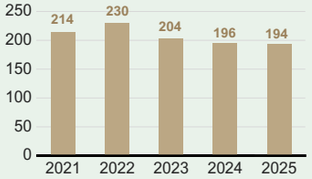
Under 2025 var Pandoxaktiens totalavkastning 8 procent, jämfört med –9 procent för OMX Stockholm Real Estate GI.

ENERGIINTENSITET

Egen drift

194 kWh/kvm

Energiintensitet, kWh/kvm



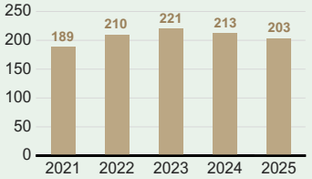
Energianvändningen i Egen drift, Scope 1 och 2, minskade med 1 procent från föregående år vilket beror på de gröna investeringsprogrammens resultat.

ENERGIINTENSITET

Hyresgästernas energianvändning

203 kWh/kvm

Energiintensitet, kWh/kvm



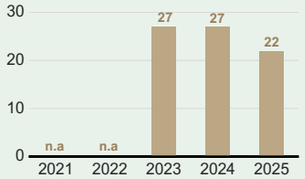
Energianvändningen i Hyresavtal, Scope 3, minskade med 5 procent jämfört med föregående år.

ENERGIRELATERADE UTSLÄPP

Egen drift

22 kg CO_2e/kvm

Kg CO_2e/kvm



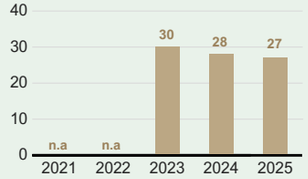
Utsläpp direkt kopplade till energianvändningen per kvadratmeter i Egen drift har minskat med 19 procent från föregående år.

ENERGIRELATERADE UTSLÄPP

Hyresavtal

27 kg CO_2e/kvm

Kg CO_2e/kvm



Utsläpp direkt kopplade till hyresgästernas energianvändning i fastigheter per kvadratmeter har minskat med 4 procent från föregående år.

Finansiella nyckeltal

MSEK	2025	2024	Förändring, %
Totala intäkter	7 469	7 136	5
Intäkter Hyresavtal	4 098	3 865	6
Intäkter Egen drift	3 371	3 271	3
Totalt driftnetto	4 550	4 139	10
Driftnetto Hyresavtal	3 579	3 297	9
Driftnetto Egen drift	971	842	15
EBITDA [1]	4 086	3 961	3
Årets resultat [2]	3 174	1 706	86
Resultat per aktie, SEK	16,13	9,04	78
Cash earnings [3]	1 906	1 955	–2
Cash earnings per aktie, SEK	9,80	10,46	–6
Utdelning per aktie, SEK	4,50	4,25	6
Belåningsgrad fastigheter, %	52,7	45,2	n.a
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,7	n.a
Marknadsvärde fastigheter	91 743	76 334	20
EPRA NRV per aktie, SEK	227,01	215,58	5

[1] Inkluderar transaktionskostnader om –241 MSEK hänförligt till förvärvet av Dalata.
[2] Inkluderar transaktionskostnader om –241 MSEK, förberedande finansiella kostnader om –59 MSEK samt förvärvsresultat om 1 598 MSEK hänförligt till förvärvet av Dalata.
[3] Inkluderar transaktionskostnader om –241 MSEK och förberedande finansiella kostnader om –59 MSEK hänförligt till förvärvet av Dalata.

Nyckeltal, hållbarhet

	2025	2024	Förändring, %
Totalt antal BREEAM In Use-certifierade fastigheter [1]	17	16	
Medarbetarnöjdhet, %	66 [2]	74	
Antal granskade leverantörer	2 166	2 206	
Total andel förnybar energi i Egen drift, %	46	38	+8%
Avfall per hotellgäst i Egen drift, kg	0,8	1,0	–20%
Total vattenanvändning i Egen drift, l/gn	171	168	+2%
Totala utsläpp per kvadratmeter, ton CO_2e/kvm	43	47	–9%
Totala utsläpp per nettointäkt, ton CO_2e/MSEK	12	13	–8%
Total energiintensitet, kWh/kvm	202	209	–3%

[1] En fastighet erhöll sina certifieringar efter räkenskapsårets utgång.
[2] Ny beräkningsmetod. Se sid 126 för mer information.

Mot nya höjder

2025 var ett stort år för Pandox. Vi firade vår 30-årsdag på bästa sätt genom förvärvet av Dalata Hotel Group som är vårt största någonsin. Vi befäste därmed vår position som den ledande hotellfastighetsägaren i Europa.

Liia, berätta varför 2025 var så speciellt för Pandox?
Det gångna året var fyllt av milstolpar. Pandox firade 30 år – och gjorde det på bästa tänkbara sätt genom det största förvärvet i bolagets historia. En födelsedagspresent värdig en jubilar!

För de som inte känner till vår historia: Pandox grundades 1995 av det statliga bolaget Securum. Bakgrunden var den djupa finans- och fastighetskris som drabbade Sverige i början av 1990-talet. Uppdraget var att samla problemtyngda hotellfastigheter i en portfölj och förbereda dem för försäljning. När den värsta stormen lagt sig insåg man att verksamheten – då bestående av 18 hotellfastigheter i Sverige – hade potential att stå på egna ben. Så föddes Pandox. Med facit i hand är det många som är glada över det beslutet.

Sedan dess har Pandox vuxit stadigt, både geografiskt och finansiellt, men med samma grundidé – specialisering på hotellfastigheter med ett aktivt, långsiktigt och engagerat ägande.

Lagom till vårt 30-årsjubileum i november genomförde vi vårt hittills största förvärv: Dalata Hotel Group, med verksamhet i Irland och Storbritannien, vilket gör Storbritannien till vår enskilt största marknad, och tillsammans med Irland, vår största region.

Hotellmarknaden har fortsatt att växa och Pandox med den. Vilka har drivkrafterna varit 2025?
Hotellmarknadens tillväxt har framförallt drivits av ett aktivt fritidsresande och många stora evenemang. Det finns en stor efterfrågan på upplevelser och resande, som gång på gång övertrumfar nya geopolitiska utmaningar. Hotellmarknaden visade under 2025 återigen prov på denna starka motståndskraft. Beläggningsgraden steg under året medan snittpriserna

”Lagom till vårt 30-årsjubileum genomförde vi vårt hittills största förvärv: Dalata Hotel Group, med verksamhet i Storbritannien och Irland”

LIIA NÕU
Vd Pandox

höll sig stabila. Som vanligt ser vi en viss divergens mellan olika marknader och segment: ekonomi- och budgethotell har utvecklats svagare, medan högre prissegment – där Pandox huvudsakligen är verksamt – fortsatte att växa.

Geografiskt gick Norden bäst, särskilt Norge, tillsammans med Sverige och Danmark. I Storbritannien var tillväxten lägre än tidigare år men den stärktes successivt under året. I Tyskland var underliggande efterfrågan stabil men tillväxten var negativ på grund av ett starkt jämförelseår, 2024, då EM i fotboll arrangerades i flera större städer. Året avslutades dock mycket starkt med stöd av en fullspäckad mässkalender.

Den positiva marknadstrenden avspeglades också i vårt resultat, där intäkter och driftnetto ökade med 5 respektive 10 procent. Cash earnings justerat för transaktionskostnader och förberedande finansiella kostnader för förvärvet av Dalata uppgick till 2 206 MSEK, en ökning med 13 procent, eller 8 procent per aktie.

Jag är mycket nöjd med vår prestation – med Dalata, med de tilläggsförvärv vi gjort under året i form av Pullman Hotel Cologne och Elite Hotel Frost i Kiruna, samt med de lönsamma investeringar vi hela tiden gör i vår befintliga portfölj. Under året har flera större projekt blivit klara, bland annat Scandic Malmen och Scandic Alvik i Stockholm, The Hotel i Bryssel samt Leonardo Royal Hotel Frankfurt. Vår pipeline av pågående projekt är omfattande och kommer att bidra till fortsatt tillväxt i driftnettot de kommande åren.

Avyttringar är också ett viktigt verktyg då de frigör kapital som kan återinvesteras i fastigheter med högre avkastning. Quality Hotel Winn i Göteborg, Scandic Imatra och Crowne Plaza Antwerp (som avyttrades 2 februari 2026) är några exempel från det senaste året.

Ni har under året förvärvat Dalata Hotel Group plc, som är ert största någonsin. Vilka var motiven?

Hotellfastigheterna passar väl in i Pandox förvärvsstrategi – de är lönsamma, ligger i starka lägen och tillhör attraktiva prissegment. Vi har sedan 2017 byggt en stark marknads-och kunskapsposition i Storbritannien och Irland. Dalata erbjöd en historisk möjlighet att kraftigt expandera vår närvaro i en av Europas största och mest dynamiska hotellregioner.

”Pandox är nu en av de största hotellfastighetsägarna i Europa med 193 hotellfastigheter i 11 länder, i över 90 städer, med starka partners och kända varumärken”

LIIA NÕU
Vd Pandox

Affären genomförs med Scandic som operatörspartner, där vi, efter en uppdelning av Dalatas verksamhet i en fastighetsägande och en hotelldrivande del, behåller 31 förvaltningsfastigheter i Irland och Storbritannien. Avsikten är att Scandic, efter uppdelningen, förvärvar den operativa driftsplattformen med totalt 56 hotellverksamheter för 500 MEUR, samt att de fortsatt driver de 31 Förvaltningsfastigheterna under långa, omsättningsbaserade hyresavtal med garanterad miniminivå och delade investeringar – kärnan i Pandox affärsmodell.

Affären är ett tydligt exempel på Pandox förmåga att genomföra komplexa och värdeskapande transaktioner på internationella marknader.

Genom förvärvet förväntas hyresintäkterna öka med 1 145 MSEK, driftnettot öka med 1 115 MSEK och cash earnings öka med 430 MSEK, mätt på årsbasis och till aktuell valutakurs (EUR/SEK 10,55). I det fjärde kvartalet redovisade vi ett förvärvsresultat om 1 598 MSEK från den förväntade försäljningen av operatörsverksamheten till Scandic, vilket tillsammans med uppskjuten skatt om 1 847 MSEK motsvarar ett bidrag till EPRA NRV om 17,70 SEK per aktie.

Värt att nämna är också att vår belåningsgrad, vid årets utgång, uppgick till 52,7 procent.

På sidan 28–29 kan du läsa mer om förvärvet av Dalata.

Hur säkerställer Pandox att Science Based Targets driver både klimat- och affärsnytta?

Våra SBT-mål är integrerade i affärsstrategin. I Egen drift ger vårt gröna investeringsprogram en förväntad avkastning på cirka 10 procent samtidigt som koldioxidutsläppen minskar med 42 procent för 13 fastigheter. För Scope 3, som är utsläpp kopplade till hyresavtal och står för cirka 90 procent av våra utsläpp, har vi etablerat en omställningsplan som är beroende av samarbete med hyresgästen där hållbarhet analyseras i varje affärscase. Det har resulterat i initiativ, så som batterilagring och solceller i Luleå med planerad implementation i ytterligare sex fastigheter, energieffektiviseringsförslag i flertal fastigheter som är under utvärdering samt ett nytt badrumskoncept som testats i två pilotprojekt och ska skalas upp i hela koncernen från 2026.

Vilka fördelar ger CSRD-rapporteringen och grön finansiering?

Den har stärkt vår förmåga att integrera hållbarhet i affären. Genom att tidigt rapportera enligt ramverket har vi byggt robusta processer och intern kontroll som skapar tydlighet mellan strategi, mål och genomförande. Andelen grön finansiering framtidssäkrar vår portfölj och stärker vår långsiktiga tillgång till kapital. Under året uppgick andelen grön finansiering till 41 procent och vår ambition är att hållbarhetslänka samtliga låneavtal.

Hur ser du på Pandox position och kapitalallokering kommande år?

Med förvärvet av Dalata är Pandox nu en av de största hotellfastighetsägarna i Europa. Vi har en fantastisk plattform med 193 hotellfastigheter i 11 länder, i över 90 städer, med starka partners och kända varumärken.

Plattformen ger oss ett betydande utrymme för värdeskapande. Genom kassaflödeshöjande investeringar – som renoveringar, ompositioneringar och utbyggnader – kan vi fortsätta utveckla våra fastigheter och stärka hyresgästernas konkurrenskraft. Den här typen av investeringar är en central del av Pandox DNA och de skapar både tillväxt och värde över tid.

Vi har visat att vår affärsmodell fungerar i alla väder. Under perioden 2015–2025, exklusive Dalata-förvärvet, investerade vi cirka 38 miljarder SEK i förvärv och förädling av hotellfastigheter. Dessa investeringar ökade driftnettot med sammanlagt cirka 2,9 miljarder SEK per år, motsvarande en genomsnittlig årlig avkastning om 7,7 procent. Justerat för pandemieffekterna 2020 ökar den genomsnittliga avkastningen till 11,7 procent. Avkastningen är ett resultat av vår fokuserade affärsmodell, en kompetent och handlingskraftig organisation samt ett långsiktigt perspektiv där vi delar risk med våra hyresgäster. Det är en modell vi kommer att bygga vidare på – och som skapar värde både på kort och lång sikt.

Jag vill rikta ett stort och varmt tack till alla medarbetare för ert engagemang och ert hårda arbete under 2025. Ni driver Pandox framåt varje dag med er professionalism, kreativitet och vilja att göra skillnad. Tack också till våra partners för konstruktiva samarbeten och fina resultat – samt till våra aktieägare för ert värdefulla förtroende som gör det möjligt för oss att fortsätta utveckla våra fastigheter, våra destinationer och vårt bolag.

Och som traditionen bjuder vill jag till sist skicka ett särskilt tack till våra kontorshundar – the Pandogs. Er energi, lekfullhet och oförställda glädje bidrar mer än ni anar till vår arbetsmiljö. Ni är en självklar och uppskattad del av Pandox-familjen.

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 de hotell vi själva driver, 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 säkerställa en attraktiv och framtidsinriktad fastighetsportfölj genom att skapa resurseffektiva fastigheter, hållbar drift samt trygga och säkra miljöer för anställda och gäster.

CLAYTON HOTEL
CORK CITY

Hotellfastighetsportföljen

Pandox äger 193 hotellfastigheter med cirka 42 000 rum i 11 länder. Portföljens totala marknadsvärde uppgår till cirka 92 miljarder SEK.

PÅGÅENDE UTBYGGNAD AV DOUBLETREE BY HILTON BRUSSELS CITY

Diversifierad portfölj

91 743 MSEK

TOTALT FASTIGHETSVÄRDE

Marknadsvärde per land

Långa hyresavtal

13,6 ÅR

WAULT

Avtalsform, antal rum

Stabil efterfrågan

90 STÄDER

Typ av efterfrågan, antal rum

Två segment i samverkan

Hyresavtal

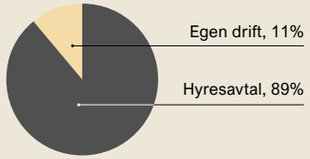
Hyresavtal är kärnan i vår verksamhet. Avtalen är omsättningsbaserade med lång löptid, god garanterad miniminivå, delad risk och stabil intjäning.

Egen drift

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 förvärv och ompositionering av hotellfastigheter med målet att skapa värde genom nya hyresavtal, eller realisera värde genom avyttring.

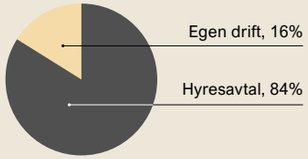
ANTAL HOTELL

193



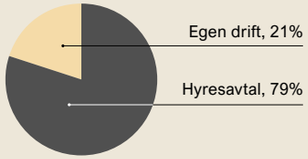
MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER

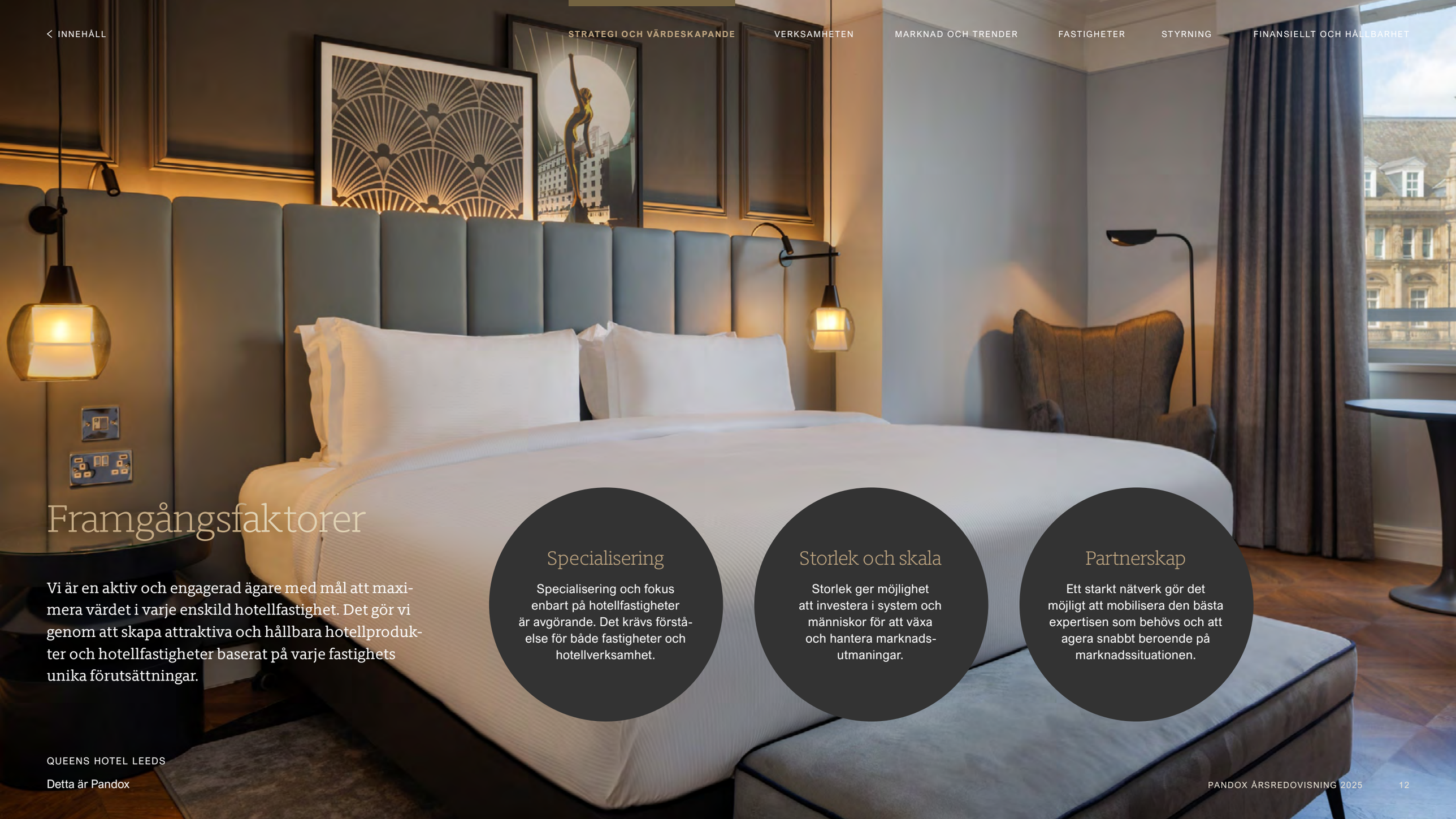
91 743 MSEK



DRIFTNETTO

4 550 MSEK





Framgångsfaktorer

Vi är en aktiv och engagerad ägare med mål att maximera värdet i varje enskild hotellfastighet. Det gör vi genom att skapa attraktiva och hållbara hotellprodukter och hotellfastigheter baserat på varje fastighets unika förutsättningar.

Specialisering

Specialisering och fokus enbart på hotellfastigheter är avgörande. Det krävs förståelse för både fastigheter och hotellverksamhet.

Storlek och skala

Storlek ger möjlighet att investera i system och människor för att växa och hantera marknadsutmaningar.

Partnerskap

Ett starkt nätverk gör det möjligt att mobilisera den bästa expertisen som behövs och att agera snabbt beroende på marknadssituationen.

QUEENS HOTEL LEEDS

Våra värderingar

En stark kultur

Under 2024 och 2025 har Pandox genomfört ett omfattande arbete för att vidareutveckla företagskulturen – med fokus på värderingar och ledarskapsprinciper. Arbetet har sin grund i vår övertygelse om att starka organisationer byggs av människor som delar en gemensam värdegrund och ett tydligt ledarskap.

Pandox ledning har i en serie workshops analyserat vad som format vår kultur historiskt. Vi har kartlagt våra styrkor och dess baksidor samt identifierat beteendemönster som ibland kan begränsa oss. Arbetet resulterade i fem kärnvärden och fem ledarskapsprinciper.

Under Pandox kick-off 2025 stod värderingarna i centrum, med fokus på att skapa engagemang och gemensam förståelse för hur vi vill arbeta framåt.

Vår ambition är att bevara det som gjort Pandox starkt – vår entreprenörsanda, vår nyfikenhet och vårt fokus på resultat. Samtidigt vill vi utveckla de delar av kulturen som behöver anpassas när vi växer och verkar på en alltmer komplex internationell marknad som hela tiden förändras. En stark kultur har sina baksidor, men genom att medvetandegöra och balansera dessa kan vi fortsätta växa på ett hållbart och inkluderande sätt.

KÄRNVÄRDEN

SAMARBETE
Vi samarbetar öppet och arbetar tillsammans för att nå våra mål.

NYFIKENHET
Vi är nyfikna och öppna för nya idéer och förbättringar.

MOD
Vi vågar utmana oss själva, fatta beslut och prova nytt.

KOMPETENS
Vi använder vår kunskap och erfarenhet för att skapa värde i allt vi gör.

TYDLIGHET
Vi är tydliga i våra mål, våra roller och vårt sätt att kommunicera.

Ett inkluderande ledarskap

Målet för vår ledarskapsutveckling är att säkerställa ett medvetet och inkluderande ledarskap som rustar oss för framtiden. Under 2025 formulerades fem ledarskapsprinciper som stöd för det dagliga arbetet i Pandox. De tar sin utgångspunkt i våra värderingar: Samarbete, Nyfikenhet, Mod, Kompetens och Tydlighet.

Pandox strävar efter att vara ledande inom hotellfastigheter och skapa värde på en internationell marknad i ständig förändring. För att lyckas behöver vi öppna och inkluderande ledare som driver utveckling, omsätter kunskap i handling och tar sig an utmaningar med både mod och klarsyn.

Vi verkar i en komplex miljö där fastigheter, hotellverksamhet och gästupplevelser möts. Vår B2B2C-modell ställer höga krav på både strategisk förståelse och operativ skicklighet inom områden som hotellutveckling, hållbarhet, finansiering, transaktioner, marknadsföring och drift. Genom ett starkt ledarskap och en kultur präglad av lärande och ansvar kan vi fortsätta utvecklas, skapa värde för våra intressenter och ligga steget före i en bransch som ständigt rör sig framåt.

Pandox medarbetare på kick-off på Färöarna hösten 2025.

LEDARSKAP I PRAKTIKEN

Vi vill att våra ledarskapsprinciper ska märkas i vardagen och inspirera till beteenden som bidrar till vår utveckling. Här är några exempel på önskade beteenden i det dagliga arbetet.

Vi är inkluderande ledare

Vi bygger förtroende genom öppna och ärliga samtal. Vi ger och tar emot feedback på ett tydligt och konstruktivt sätt. Vi tar oss an utmaningar med mod och välkomnar olika perspektiv, eftersom mångfald av erfarenheter och idéer ökar kvaliteten i våra beslut och vår kultur.

Vi arbetar smart, ser möjligheter och har roligt på vägen

Vi kombinerar professionalism med energi och glädje. Vi lär oss och utvecklas genom erfarenheter och reflektion. Vi litar på kraften i teamet, löser våra uppgifter med kvalitet och firar våra framgångar tillsammans.

Vi har ett affärsperspektiv och uppmuntrar ständiga förbättringar

Vi har fokus på affären, håller ett högt tempo och ser samarbete både inom och mellan olika team som ett kärnvärde. Både ledare och medarbetare förväntas utnyttja sina mandat och hålla andra informerade.

Vi leder med expertis, reflekterar och välkomnar nya perspektiv

Vi använder vår kunskap och erfarenhet och värdesätter nya idéer. Vi kombinerar vår expertis med samarbete mellan avdelningar och värdesätter olika synsätt. Processer är verktyg som gör oss mer effektiva.

Öppet ledarskap och tydliga mandat

Vi värdesätter ärlighet, tydlighet och ansvar i allt vi gör. Genom öppen kommunikation, omtänksamhet och tydliga mandat skapar vi trygghet och förtroende. Vi tar ansvar för beslut och delar information på ett sätt som stärker hela organisationen.

Möt några Pandoxare

GUSTAV FRYKLER

Sustainability & Energy Specialist

Berätta om din roll på Pandox
Jag arbetar som energispecialist på hållbarhetsavdelningen och har ett brett ansvarsområde – från automatisering av datainsamling till att ge energisakkunnigt stöd i projekt kopplade till fastighetsförvaltningen. En viktig del av mitt arbete är att följa upp våra Science Based Targets. Jag är också involverad i den strategiska planeringen för hur vi ska nå målen på ett effektivt och långsiktigt sätt.

Vad är det roligaste med din roll?
Hållbarhetsfrågor berör alla delar av verksamheten, och vårt arbete blir alltmer integrerat i hela organisationen. Det gör att jag får insyn i många spännande projekt och samarbeten. Rollen är omväxlande – jag arbetar både strategiskt och praktiskt, och får dessutom vara ute i fastigheterna.

Hur skulle du beskriva Pandox kultur?
Familjär stämning med fokus på att leverera kvalitet.

Verktyg på jobbet du inte skulle klara dig utan?
Excel – och värmekameran!

KARINE BOURGET

Director Transactions

Berätta om din roll på Pandox
Jag ansvarar för att genomföra transaktioner som säkerställer att alla nuvarande och framtida hotell i Pandox portfölj ligger i linje med vår strategi och vision. Mitt arbete omfattar att identifiera och utvärdera potentiella förvärv, avyttringar och partnerskap, samt att leda hela transaktionsprocessen. Det är en snabbrörlig miljö där beslut fattas snabbt, och kicken av att stänga en affär är det jag gillar mest!

Vad är viktigast för att du ska trivas?
Öppen dialog, kreativa diskussioner och friheten att tänka utanför boxen. Jag föredrar en miljö som uppmuntrar nya idéer och personlig utveckling. Och såklart fantastiska kollegor.

Hur skulle du beskriva Pandox kultur?
Inkluderande, ambitiös och präglad av mina tre F: Framåtblickande, Flexibel och Fylld av energi. Det som verkligen utmärker Pandox är företagets genuina omtanke om sina medarbetare.

Favorithotell eller resmål?
Jag älskar Storbritannien, där Pandox har många fantastiska hotell. Ett som verkligen sticker ut är DoubleTree by Hilton Bath – ett vackert hotell i en charmig stad.

LISELOTT PIPER BOND

Performance Manager, Pandox Operations

Berätta om din roll på Pandox
Som Performance Manager för våra hotell i Egen drift stöttar jag hotellteam i att förbättra den operativa effektiviteten genom strukturerad, datadriven planering. Jag hjälper dem att sätta tydliga mål, prognostisera resultat och anpassa resurser för att nå finansiella mål samt mål för gäster, team och hållbarhet.

Vad gör din roll unik eller spännande?
Det är den perfekta kombinationen av data och människor. Jag får arbeta med avancerade verktyg samtidigt som jag samarbetar med engagerade, kunniga kollegor i olika hotellmiljöer.

Vilka värderingar styr ditt arbete?
Integritet, lojalitet och en positiv inställning. Jag brinner för att stötta och coacha kollegor inom prognosarbete, produktivitet och prestation och bidra till hotellmiljöer där teamen känner sig trygga, motiverade och stolta.

Favorithotell?
För någon som älskar både spa och Skottland ser jag särskilt fram emot öppningen av spat på Radisson Blu i Glasgow 2026 – det kommer att bli ett av Storbritanniens främsta.

LARS HÄGGSTRÖM

Senior Advisor

Berätta om din roll på Pandox
Jag har arbetat på Pandox i 25 år varav som Senior Advisor de senaste fem åren. Jag fungerar som ett bollplank och kunskapsbank för ledningsgruppen och affärsområdeschefer och arbetar med hållbarhet, organisations- och avtalsfrågor samt förvärv.

Det roligaste med din roll?
Att få använda min erfarenhet för att stötta medarbetarna. Rollen handlar inte om prestige utan om att Pandox ska utvecklas, mycket tack vare yngre kollegors nya perspektiv. Jag lär mig ständigt av dem.

Vad är viktigast för dig för att trivas på en arbetsplats?
Att lyckas med det vi gör och leverera resultat. Jag brinner för att få saker gjorda och diskutera lösningar på interna utmaningar.

Favorithotell eller resmål?
Jag uppskattar hotell som gör ett statement – en tydlig produkt. Jag gillar The Hotel i Bryssel som är vårt eget. Amansara Angkor Wat är en annan personlig favorit.

ELLEN DEBOECK

Hilton Brussels Grand Place

Berätta om din roll på Pandox
Jag ansvarar för att hotellverksamheten levererar den precision, stabilitet och kvalitet som Hilton och Pandox står för. Det innefattar strategi, ledarskap och dagliga beslut. Tillsammans med teamet driver jag prestation, utvecklar service och säkerställer att fastigheten förblir en stark tillgång i Pandox portfölj.

Vad är det roligaste med din roll?
Att leda olika team, frigöra potential och se hur kulturen driver resultat gör rollen energigivande. Varje dag bjuder på nya gäster, nya utmaningar och stunder som visar varför branschen har så mycket själ.

Vad är viktigast för dig för att trivas på en arbetsplats?
Förtroende att fatta beslut, tydliga mål samt en kultur där människor kan vara sig själva; autenticitet bygger starka team och hållbara verksamheter.

Hur skulle du beskriva Pandox kultur?
Pandox har en hands-on, pragmatisk och resultatorienterad kultur. Alla förväntas ta ansvar och leverera, samtidigt som historik och starka fundament kombineras med smart innovation.

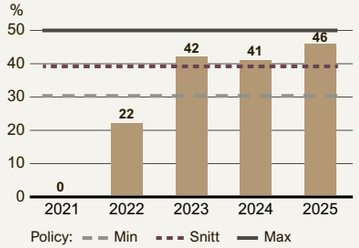
Finansiell policy och prestation

Finansiell policy

UTDELNING

Pandox policy är en utdelningsandel på 30–50 procent av cash earnings[1] per aktie med en genomsnittlig utdelningsandel över tid på cirka 40 procent.

Utdelningsandel av cash earnings per aktie



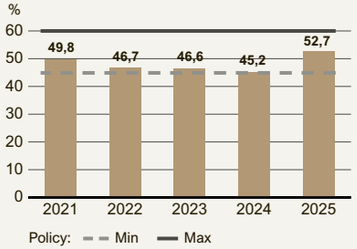
AV CASH EARNINGS PER AKTIE

30-50%

KAPITALSTRUKTUR

En belåningsgrad[2] netto om 45–60 procent, beroende på marknadsutvecklingen och rådande möjligheter.

Belåningsgrad netto



BELÅNINGSGRAD NETTO

45-60%

Varför är policyn viktig?

Utdelning är en viktig del av aktiens totalavkastning och ett bevis på en fungerande affärsmodell och en lönsam verksamhet.

Policyn för belåningsgrad reglerar det finansiella risktagandet och säkerställer finansiell stabilitet och handlingsfrihet.

Hur ska den infrias?

- Lönsam och hållbar verksamhet
- Portfölj med god avkastningspotential
- Uthålligt värdeskapande

- Väldiversifierad portfölj
- Effektiv kapitalallokering
- Balanserad förvärvsstrategi

Utfall 2025

För verksamhetsåret 2025 föreslår styrelsen en utdelning om 4,50 (4,25) SEK per aktie, totalt cirka 876 (827) MSEK. Det motsvarar en direktavkastning, mätt på aktiekursen vid årets slut, om 2,2 (2,2) procent.

Belåningsgraden netto uppgick till 52,7 (45,2) procent, exklusive skuld som innehas till försäljning avseende Dalata Hotel Group plc:s operativa driftsplattform (se not 9), samt inräknat innehav utan bestämmande inflytande (Eiendomsspars ägarandel i Bidco).

[1] Definieras som EBITDA plus finansiella intäkter, minus finansiella kostnader, minus finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, minus aktuell skatt, justerat för eventuell orealiserad omräkningseffekt banktillgodohavande och minoritetsägande.

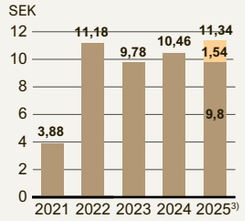
[2] Definieras som räntebärande skulder minus likvida medel i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Finansiell prestation

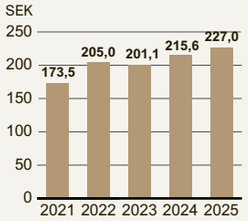
HISTORISK PRESTATION

Pandox har sedan grundandet 1995 utvecklats till en av de största hotellfastighetsägarna i Europa. Mätt från starten har fastighetsvärdet ökat från cirka 600 MSEK till drygt 90 miljarder SEK.

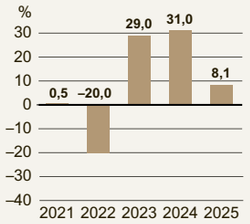
Cash earnings, per aktie



EPRA NRV, per aktie



Aktiens totalavkastning



VARFÖR ÄR DESSA PRESTATIONSMÅTT VIKTIGA?

Pandox ambition är att öka kassaflödet och fastighetsvärdet i varje enskild hotellfastighet. På aggregerad nivå mäter vi det i cash earnings respektive EPRA NRV. Aktiens totalavkastning är det värde som skapats för aktieägarna.

Utfall 2025

- Cash earnings per aktie ökade med 8 procent, justerat för transaktionskostnader om –241 MSEK och förberedande finansiella kostnader om –59 MSEK hänförligt till förvärvet av Dalata.
- EPRA NRV per aktie uppgick till 227,01 SEK. Tillväxt i EPRA NRV per aktie, med återlagd utdelning och justerat för nyemission, uppgick till 7,3 procent.
- Pandoxaktiens totalavkastning uppgick till 8 procent.

[3] Justerat för transaktionskostnader om –241 MSEK samt förberedande finansiella kostnader om –37 MSEK i kvartal 3 respektive –22 MSEK i kvartal 4 för förvärvet av Dalata Hotel Group plc.

Hållbarhetsstrategi

Hyresavtal

84%

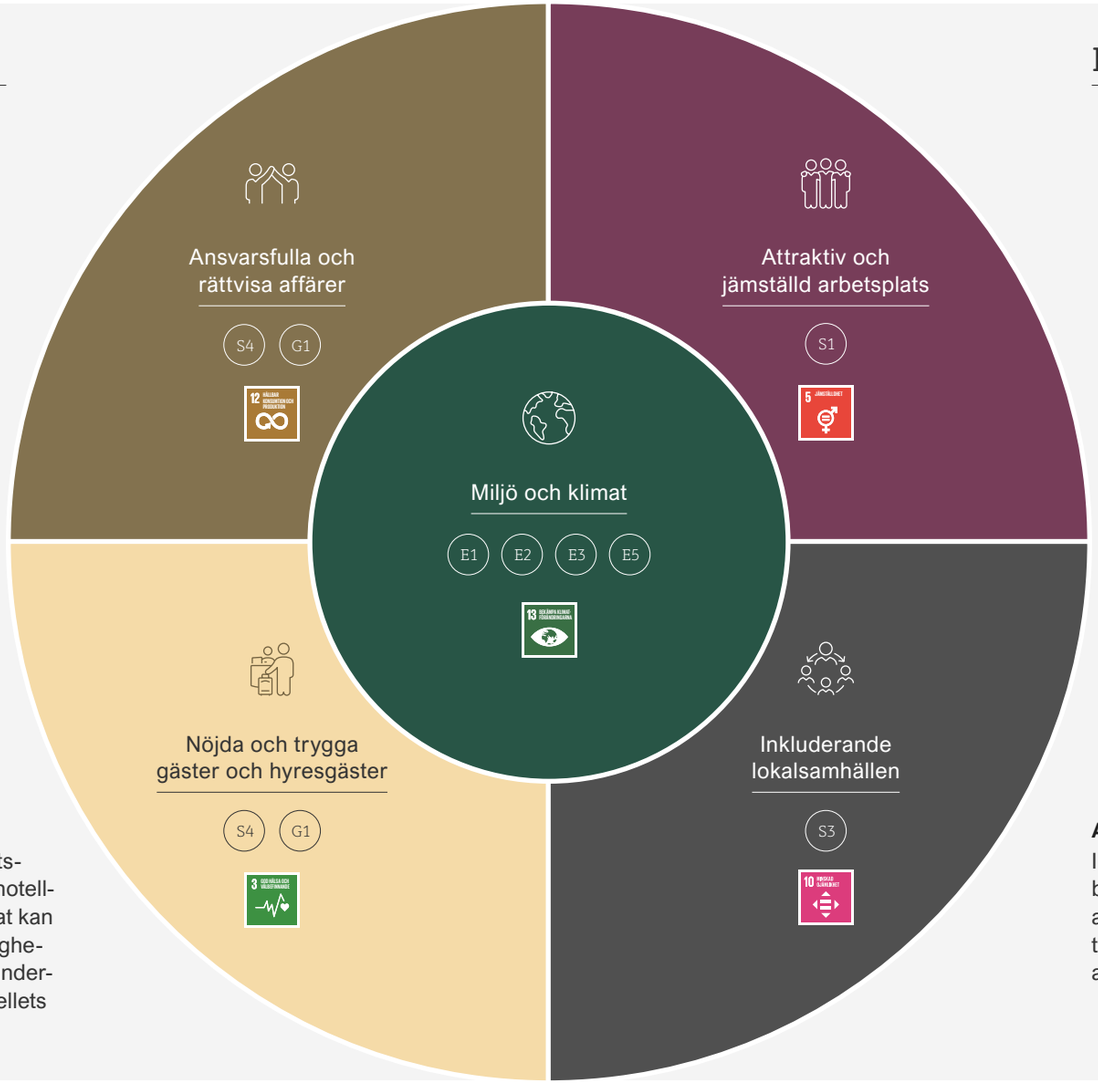
av marknadsvärdet

1%

av de anställda

ANSVARSFÖRDELNING

Inom Hyresavtal är vårt ansvar begränsat till tekniska hållbarhetsfrågor i hotellfastigheten. Ansvaret regleras i hyresavtalet med hotelloperatören i enlighet med marknadspraxis i landet. Lite förenklat kan det sammanfattas som att Pandox ansvarar för allt som rör fastighetens struktur och tekniska drift. Exempel är yttre skal, tekniskt underhåll och fastighetsutveckling. Hotelloperatören ansvarar för hotellets drift och inköp och förbrukning av el, vatten, värme och kyla.



Egen drift

16%

av marknadsvärdet

99%

av de anställda

ANSVARSFÖRDELNING

Inom Egen drift har vi fullt ansvar för alla hållbarhetsfrågor, både de som rör hotellfastigheten och hotelldriften. Exempel på ansvar är inköp och förbrukning av energi och vatten, avfallshantering, teknisk drift och underhåll, tekniska installationer samt alla hållbarhetsfrågor som rör hotellpersonal och hotellgäster.

Miljö och klimat

SYFTE

Pandox arbetar strategiskt med de godkända vetenskapliga målen för att minska klimatutsläppen. Vi fokuserar även på regelefterlevnad och att kunna uppfylla hårdare krav vad gäller energideklarationer.

VÅRA PRIORITERINGAR

- Automatisera miljödata
- Beteendeförändringar (Egen drift)
- Energieffektivisering
- Fasa ut gas
- Förnybar energi
- Gröna tilläggsavtal (Hyresavtal)
- Hållbarhetslänkad finansiering
- Återbruk och hållbara material vid renovering

VÅRA MÅL OCH RESULTAT

	Mål	Utfall 2025
Hyresavtal		
Växthusgasutsläpp (SBTi till 2030)	–25%	–20%[1]
Egen drift		
Växthusgasutsläpp (SBTi till 2030)	–42%	–32%[1]
BREEAM In Use-certifieringar	100%	61%
Kemikaliefria rengöringsprodukter	80%	74%
Vattenanvändning, l/gästnatt	–5% per år	+2%
Avfall, kg/gästnatt	1	0,8
PMI Index (beteendeförändring)	85%>8,0	82%>8,2

[1] Jmf med basår 2022.

Hyresavtal

SÅ HÄR JOBBAR VI

Inom Hyresavtal är Pandox hållbarhetsansvar begränsat till det som rör själva hotellfastigheterna. De viktigaste frågorna vi jobbar med är förnybar energi, energieffektivisering och åtgärder för att minska klimatutsläppen.

Förnybar energi
Under 2025 var andelen förnybar energi i hyresgästernas egna avtal 35 (33) procent av den totala energianvändningen. Inom Hyresavtal med externa hotelloperatörer är det hyresgästen som tecknar elavtalen. Pandox kan i dialog med operatörerna ha ett visst inflytande, exempelvis vid tecknande av gröna tilläggsavtal. Pandox har beslutat om en satsning på installation av solceller och batterilagring på sex väghotell, vilket kommer att bidra både till ökad produktion av förnybar energi och till en förbättrad energiklassificering.

Miljöcertifieringar
Vid utgången av 2025 var 3 (2) fastigheter inom Hyresavtal BREEAM In Use-certifierade på nivån Very Good, varav en certifierades efter årsskiftet. Hotelldriften är certifierad med en oberoende tredjepartsgranskad miljöcertifiering som till exempel Green Key eller Svanen i 92 (88) procent av fastigheter.

Minskat klimatavtryck genom energieffektivisering
Under året har Pandox fokuserat på att genomföra en grundlig inventering av fastigheterna för att skapa en tydlig bild av utgångsläget. Detta arbete hjälper oss att prioritera rätt insatser framåt. Nästa steg är att besluta kring föreslagna pilotprojekt som gör det möjligt att successivt minska utsläppen – med tydligt krav på att varje åtgärd ska vara affärsmässigt hållbar.

Gröna tilläggsavtal
Under året tecknade Pandox två gröna tilläggsavtal i samband med omförhandling av hyresavtal, vilket innebär att antalet avtal nu är totalt sex. Avtalen reglerade frågor om samsyn kring hållbarhet, tillgång till energidata och certifieringar.

Gröna lån
Andelen hållbarhetslänkad finansiering av Pandox totala lånestock uppgick vid årets utgång till 41 (48) procent. Minskningen beror på att andelen icke-hållbarhetslänkade lån ökade i samband med förvärvet av Dalata.

35%
förnybar energi

92%
av hotelldriften miljöcertifierad

41%
grön finansiering

EXEMPEL FRÅN VARDAGEN

Bättre styrning med AI

Under 2025 har Pandox installerat Nrlyze – ett AI-system som på ett kostnadseffektivt sätt ska bidra till att få ner fjärrvärmeförbrukningen. Med hjälp av algoritmer och trådlösa sensorer styrs värmesystemet utifrån temperaturer och luftfuktighet i byggnaden – i stället för att bara styras av utetemperaturen. Den förväntade fjärrvärmebesparingen är 15 procent. Under året har ett pilotprojekt startats på Scandic Kalmar Väst och om utvärderingen faller väl ut kan modellen tas i bruk på fler hotell.

Solceller och batterilagring för bättre energianvändning

I Scandic Luleå har solcellscarportar installerats tillsammans med ett nytt batterilagringssystem. Åtgärderna förväntas minska fastighetens årliga elförbrukning med 15 procent och stärka energiprestandan. Pilotprojektet kommer bli aktuellt för ytterligare sex väghotell under kommande år.

Klimatriskanalys IRL

Som en del av den koncernövergripande riskprocessen har tre fysiska klimatriskanalyser genomförts på plats på Pandox fastigheter som potentiellt skulle kunna påverkas av klimatrisker och översvämningar. Implementering av relevanta åtgärder kommer att påbörjas under 2026.

Mer cirkulärt tänkande

Pandox har tagit viktiga steg mot ökad cirkularitet vid badrumsrenoveringar – den kategori som renoveras mest frekvent. Här har ett nytt koncept för återbruk och minskad klimatpåverkan utvecklats med målsättningen att minska utsläpp utan att kompromissa med gästkomfort eller driftseffektivitet för hyresgästen. Konceptet kommer att införas på Scandic St Jörgen första kvartalet 2026 med ambitionen att färdigställas under december 2026.

Miljö och klimat

Egen drift

SÅ HÄR JOBBAR VI

Inom Egen drift har Pandox fullt hållbarhetsansvar för alla frågor som rör både hotellfastigheterna och hotelldriften. Viktiga frågor är förnybar energi, energieffektivisering och miljöcertifiering samt beteendeförändringar hos både gäster och medarbetare. Initiativen är kopplade till det vetenskapliga målet i Scope 1 och 2 om att minska CO_2-utsläppen med 42 procent.

Förnybar energi
Målet är att öka användningen av förnybara energikällor, särskilt inom Egen drift där vi har en direkt möjlighet till påverkan. Under 2025 var andelen förnybar energi 46 (38) procent av den totala energianvändningen. Ökningen beror på att samtliga hotell inom Egen drift nu innehar gröna certifikat.

Energieffektivisering
Arbetet med energioptimering har fortsatt under året. Detta omfattar även färdigställandet av de fördjupade analyser som krävs inför upphandling av värmepumpar som är en central del av Pandox klimatomställningsprogram. Se sid 21 och 106 för mer information.

Miljöcertifieringar
Vid utgången av 2025 var 14 (13) av de totalt 23 fastigheterna inom Egen drift BREEAM In Use-certifierade på nivån Very Good. Hotelldriften i samtliga fastigheter var tredjepartscertifierade med den ledande standarden Green Key.

Ändrade beteenden viktiga för omställningen
Den gröna modulen är ett PMI-index som mäter och viktar samman beteendeförändringar och åtgärder inom sex olika kategorier; energi, vatten, avfall, matavfall, handdukar & linne samt kemikalier. Indexet är kopplat till chefernas och utvalda avdelningschefers incitamentsprogram. Ambitionen är att minst 85 procent av hotellen i Egen drift ska uppnå minst nivå 8 under 2025 följt av nivån 8,5 under 2026. Målen revideras årligen. Under 2025 blev utfallet 8,2. Det går att se en tydlig koppling till ledningsbyte på de hotell som underpresterat under 2025.

Hållbara inköp
Under året fortsatte arbetet med att implementera Pandox riktlinjer för ansvarsfulla inköp, som fastställer minimikrav och nyckeltal för tio prioriterade inköpsområden, bland annat livsmedel, textilier, kemikalier, plast och papper. Riktlinjerna ställer krav på lokala och certifierade inköp samt goda arbetsvillkor och hög miljöprestanda. De anger exempelvis att 90 procent av all fisk och 100 procent av allt kaffe ska vara certifierad enligt en internationellt erkänd standard. Under året var 93 procent av all inköpt fisk och 73 procent av allt inköpt kaffe i Tyskland certifierat.

46%
förnybar energi

14
BREEAM In Use

100%
Green Key-certifierade hotell

74%
kemikaliefria produkter

EXEMPEL FRÅN VARDAGEN

Smarta rum

Under året installerades närvaro- och CO_2-sensorer i 73 procent av gästrummen. Dessa sensorer möjliggör automatiserad styrning av ventilation och temperatur och kan ge energibesparingar på upp till 20 procent för gäster som bor en natt.

Fokus på kemikaliefritt

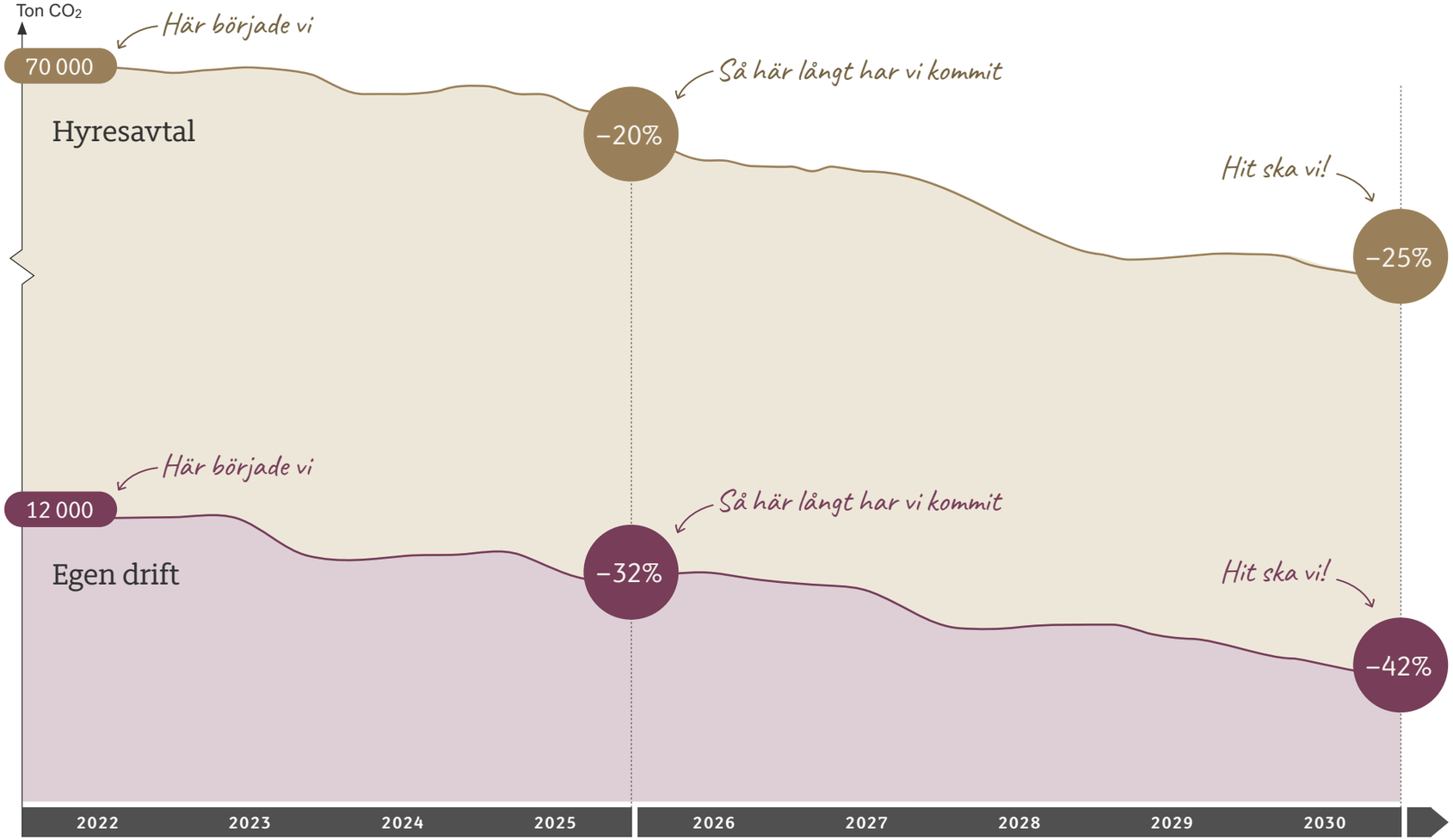
Pandox har under året fortsatt att fokusera på att minska kemikalieanvändningen på hotellen för att minska negativa hälsoeffekter hos anställda och negativ miljöpåverkan. En praktisk utbildning kring syftet med kemikaliefri städning och användning togs fram under året. Andelen kemikaliefria eller miljöcertifierade rengöringsprodukter uppgick till 74 (80) procent 2025. Minskningen förklaras av fyra hotell som förvärvades 2024 ännu inte har utbildats inom den nya tekniken. Den är planerad att genomföras under början av 2026.

Mindre matsvinn med Winnow-systemet

Under 2025 uppgraderade Pandox sitt matavfallssystem till AI-aktiverade kärl som automatiskt identifierar och kategoriserar matavfall. Detta minskar behovet av manuell sortering och ger mer tillförlitlig data för att minska matsvinnet. Utrullningen slutförs under Q1 2026. Samtidigt satte hotellen individuella mål och flera uppnådde tydliga förbättringar genom bättre bufféplanering, nya lokala samarbeten och omdistribution av överskottsmat.

Klimatmål

Pandox har godkända vetenskapsbaserade klimatmål (Science Based Targets, SBT). Målen innebär att utsläppen av växthusgaser ska minska med 42 procent i affärssegmentet Egen drift och med 25 procent i affärssegmentet Hyresavtal till år 2030.



För Egen drift (Scope 1 och 2) har Pandox ett beslutat klimatomställningsprogram om 29 MEUR som nu omfattar tretton hotellfastigheter, jämfört med de ursprungliga åtta. Antalet fastigheter kan komma att justeras utifrån rådande förutsättningar, men målen ligger fast och arbetet drivs i en agil process där möjligheter kontinuerligt värderas. Projektet kommer gradvis att generera kostnadsbesparingar som senast vid utgången av 2030 beräknas uppgå till 3 MEUR årligen. Programmet omfattar utfasning av gas och olja som ersätts av värmepumpar, energieffektiviseringar samt ökad andel förnybar energi. Även beteendeförändringar är viktiga i omställningen. Under 2025 minskade Pandox CO_2-utsläpp med 31 procent, till största del hänförligt till att samtliga fastigheter nu innehar gröna certifikat samt att programmet börjat visa resultat.

Även för Hyresavtal (Scope 3) finns en handlingsplan som omfattar utfasning av olja och gas, energieffektiviseringar samt en ökad andel förnybar energi. Här ingår även cirkulära principer vid renovering genom exempelvis hållbara materialval samt mindre spill. Tre pilotprojekt har godkänts av Pandox styrelse under 2025 som del av handlingsplanen och internt lärande samt ytterligare ett antal är uppe för diskussion. Tillsammans med våra hyresgäster söker vi ständigt efter nya samarbetsformer för att minska klimatavtrycket.

Läs mer om klimatmålen och omställningsplanen i hållbarhetsrapporten på sid 106–108.

SÅ HÄR SKA VI NÅ MÅLEN

HYRESAVTAL –25 PROCENT I CO_2 TILL 2030

- Energieffektivisering
- Fasa ut gas
- Förnybar energi
- Återbruk och hållbara material vid renovering

EGEN DRIFT –42 PROCENT I CO_2 TILL 2030

–22%
Fasa ut gas mot värmepumpar

–7%
– Automatisering
– AI-lösningar

–15%
Beteendeförändringar bland gäster och medarbetare

Ansvarsfulla och rättvisa affärer

SYFTE

Pandox ska vara en långsiktig och pålitlig partner och lägger stort värde vid att agera ansvarsfullt och professionellt i alla affärsrelationer. Vi ska säkerställa god affärsetik och rättvisa villkor i hela värdekedjan.

VÅRA PRIORITERINGAR

- Efterlevnad av antikorruptionspolicy genom utbildning
- Kunskap om uppförandekoden för medarbetare
- Kanal för visselblåsning och HR-ärenden
- Leverantörsgranskning

VÅRA MÅL OCH RESULTAT

	Mål	Utfall 2025
Korruption och mutor, antal fall	0	1
Utbildning i uppförandekoden	100%	79%
Leverantörsgranskning	100%	100%

79%

medarbetare har genomfört utbildning i uppförandekoden

3

ärenden inkomna från visselblåsning

SÅ HÄR JOBBAR VI

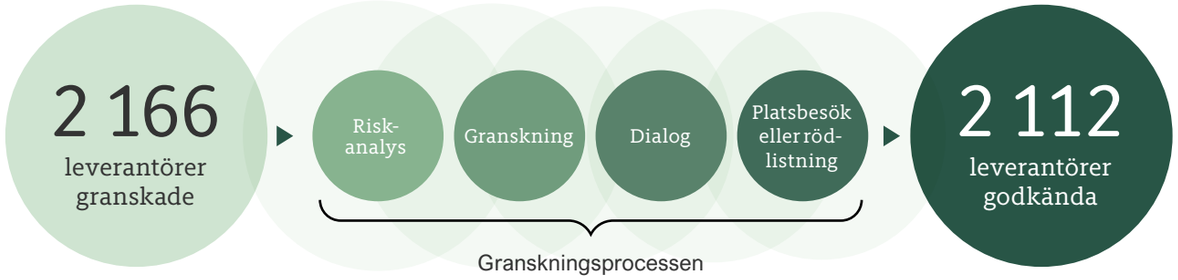
Pandox mål är att alltid vara en långsiktig och pålitlig partner som lägger stort värde vid att agera ansvarsfullt och professionellt. De viktigaste frågorna är antikorruption, uppförandekod och leverantörsgranskning.

Utbildning i uppförandekod och affärsetik
Pandox uppförandekod gäller för alla medarbetare och beskriver tydligt förväntningarna på individuellt uppträdande, för att skapa en respektfull och positiv arbetsmiljö för alla. Vid alla nyanställningar och vart tredje år genomförs en digital utbildning för samtliga anställda. Vid årsslutet hade 79 (71) % av medarbetarna genomfört utbildningen.

Dialog och visselblåsning
Pandox har en tydlig process för klagomål och allvarligare incidenter och även ett visselblåsarsystem som hanteras av en extern part, där anställda och externa intressenter anonymt kan rapportera om till exempel missförhållanden och brott mot policyer och lagar. Under 2025 rapporterades tre visselblåsarärenden. Samtliga ärenden har utretts och avslutats i enlighet med Pandox interna processer och rutiner för visselblåsarhantering.

Väl fungerande process för leverantörsgranskning
Alla nya leverantörer över ett visst belopp granskas via ett externt verktyg. En riskanalys genomförs baserad på parametrar som bransch, land och storlek på årliga inköp. Under granskningsperioden, september 2024 till augusti 2025 granskades 2 166 leverantörer i systemet, varav 2 112 godkändes. De icke godkända leverantörerna utgörs av 47 som fortfarande är under granskning. Ytterligare fyra är rödlistade och därmed inte tillåtna att anlita, samt två som har haft platsbesök och har åtgärdsplaner under genomförande.

Processen för leverantörsgranskning



EXEMPEL FRÅN VARDAGEN

Fokus på mänskliga rättigheter

I vårt arbete med att identifiera och hantera risker för mänskliga rättigheter i hela verksamheten och leveranskedjan har vi under året utökat riskbedömningar och revisioner av leverantörer, genomfört analyser av löneskillnader, förbättrat möjligheten att komma med klagomål samt förbättrat hälsa och säkerhet för utsatta roller genom nya åtgärder som till exempel en hjälplinje för psykisk hälsa som är öppen dygnet runt. Vi fortsatte också insatserna för att öka medvetenheten om människohandel genom en utbildning för anställda i operativa roller som kan bli exponerade för detta.

Platsbesök vid leverantörsgranskningar

Vid behov utförs platsbesök hos leverantörer för att se hur de lever upp till kraven i Pandox uppförandekod. Besöken har huvudsakligen utförts vid byggprojekt, och omfattar dels en rundvandring och kontroll av den fysiska arbetsmiljön, dels intervjuer. Kontroller sker av allt från miljöfrågor och avfallshantering till säkerhet och rutiner vid olycksfall. Under 2025 genomfördes tre platsbesök rörande två leverantörer. Avvikelser har resulterat i åtgärdsplaner och efterföljande återbesök för att säkerställa att åtgärder vidtagits.

Attraktiv och jämställd arbetsplats

SYFTE

Vi har ett ansvar för att våra medarbetare har en trygg arbetsmiljö med rättvisa anställningsvillkor och samtidigt goda utvecklingsmöjligheter.

VÅRA PRIORITERINGAR

- Jämställdhet mellan könen
- Lokalt anpassade mål för socialt marginaliserade grupper
- Utvecklingssamtal för alla medarbetare
- Ökad mångfald och inkludering

VÅRA MÅL OCH RESULTAT

	Mål	Utfall 2025
Andel med samma könsidentitet (kvinnor/män)	max 60%	51/49%
Andel som känner sig inkluderad	100%	78%
SMG-mål	100%	91%

SÅ HÄR JOBBAR VI

Medarbetarna ska erbjudas en trygg och säker arbetsmiljö, rättvisa anställningsvillkor och goda utvecklingsmöjligheter. De viktigaste frågorna för oss är jämställdhet, mångfald och inkludering.

Jämställdhet och inkludering
Under 2025 fortsatte Pandox att stärka jämlikhet och inkludering i hotellverksamheten genom strukturerade program och lokala initiativ. Majoriteten av hotellen, 91 procent, har satt mål för rekrytering inom socialt marginaliserade grupper varav 86 procent uppnådde sina rekryteringsmål.

Medarbetarundersökning
Engagemang och inkludering var fortsatt centrala fokusområden under året. Medarbetarundersökningen bland hotellpersonalen inom Egen drift visade att 78 (82) procent upplever sig inkluderade på arbetsplatsen. Employee net promoter score (eNPS) uppgick till 66 (60) i Egen drift. På huvudkontoret var resultatet mycket starkt på 95 (87) procent. Resultaten bekräftar en hög nivå av engagemang och tillhörighet i organisationen, samtidigt som de också visar på behovet av insatser för att ytterligare stärka inkluderingen för underrepresenterade grupper.

51/49%
könsfördelning, kvinnor/män

78%
känner sig inkluderade

Utbildningar och workshops
Pandox genomförde workshops på hotellen under året. Bland aktiviteterna fanns en digital workshop om inkluderande rekryteringsmetoder för HR-team för att uppdatera och samordna arbetssätten kring våra inkluderade rekrtyeringsmetoder och rutiner. I England hölls kvartalsvisa hållbarhetsmöten som behandlade teman som avfallsminskning, mångfald och inkludering. Tekniska team i Belgien och England fick utbildning inom energioptimering. I Tyskland organiserade Hotel Berlin Berlin och Radisson Blu Dortmund utbildningar inom omedvetna fördomar för nyanställda. Genomsnittligt antal utbildningstimmar uppgick till 8 (10) timmar.

EXEMPEL FRÅN VARDAGEN

Rekryteringar som bidrar till att bygga kulturen

I Belgien har Pandox ett partnerskap med Diversicom, som i grunden förändrat hur vi rekryterar och stödjer människor som av olika skäl befinner sig långt ifrån arbetsmarknaden. I ett antal olika projekt har vi gjort det möjligt för människor med både fysiska och andra begränsningar att bli en del av teamen hos Pandox. Under 2025 anställdes ett 20-tal personer i Tyskland, Belgien och England inom områden som underhåll, mat&dryck och administration. Rekryteringarna har varit viktiga för alla parter och hjälpt teamen att utvecklas och bygga en engagerad och inkluderande kultur.

Praktikplats gav nya insikter

Under året erbjöds ett trettiotal praktikplatser till individer som behöver extra stöd för att komma in i arbetslivet. I samarbete med organisationen Inklupreneur tog Radisson Blu Bremen emot Klara, som lever med sjukdomen MPS och använder rullstol, för en tre månader lång praktikplats. Klaras närvaro gjorde både hotellets team och gäster mer medvetna om vad ett inkluderande bemötande kan betyda i praktiken, från att anpassa receptionens layout till att kommunicera på rätt sätt. Med dessa insikter har hotellet också kunnat göra praktiska förändringar i den dagliga verksamheten för att förbättra tillgängligheten.

Nöjda och trygga gäster och hyresgäster

SYFTE

Inom Egen drift är det viktigast att våra hotellgäster får en positiv upplevelse – före, under och efter vistelsen. Samtidigt strävar vi efter att våra hyresgäster ska vara nöjda med vårt samarbete och känna sig trygga med hur vi hanterar deras data.

VÅRA PRIORITERINGAR

- Goda relationer med hyresgästerna
- Cybersäkerhet
- Nöjda gäster (ska ligga över gränsen mellan nöjd och lojal)

VÅRA MÅL OCH RESULTAT

	Mål	Utfall 2025
Gästnöjdhet	80%	85%
Hyresgästnöjdhet (NPS)	–[1]	21

[1] Mål för hyresgästnöjdhet är under framtagande.

SÅ HÄR JOBBAR VI

Att ha nöjda hotellgäster är kärnan inom Egen drift. Här är bemötande, servicekvalitet och trygghet viktiga frågor. Vi arbetar också för att skapa goda relationer med våra hyresgäster i Hyresavtal så att de är trygga i vårt samarbete.

Ökad gästnöjdhet

Gästbeläggningen i Egen drift ökade till 71 (69) procent under 2025. Samtidigt ökade gästnöjdheten till 85 (84) procent enligt vår årliga externt utförda gästundersökning. Målsättningen är att minst 80 procent av hotellgästerna ska kunna tänka sig att rekommendera hotellet till andra. Samtidigt ska våra hyresgäster alltid vara nöjda och känna sig trygga med vårt samarbete.

85%
gästnöjdhet

EXEMPEL FRÅN VARDAGEN

Alltid gästen i centrum

Att värna om gästernas hälsa och säkerhet, liksom deras personliga integritet och datasäkerhet, är centrala frågor på alla våra hotell. Vi arbetar förebyggande med både medarbetare och tekniska lösningar för att förbättra cybersäkerheten. På varje hotell i Egen drift finns ett särskilt dataskyddsombud.

Inkluderande lokalsamhällen

SYFTE

Genom våra fastigheter har vi närvaro i lokala samhällen. Vi vill vara en positivt bidragande faktor i dessa miljöer.

VÅRA PRIORITERINGAR

Samtliga hotell i Egen drift ska:
- ha belysning vid entrén samt kameraövervakning
- utbildningar kopplat till förebyggandet av prostitution och trafficking
- stödja minst ett välgörenhetsprojekt

VÅRA MÅL OCH RESULTAT

	Mål	Utfall 2025
Prostitution/trafficking, antal fall	0	0

91%
andel av hotell i Egen drift som stödjer lokala initiativ

SÅ HÄR JOBBAR VI

Hotell skapar arbetstillfällen, övernattningsmöjligheter och upplevelser, samtidigt som de bidrar till en positiv samhällsutveckling. De viktigaste frågorna vi fokuserar på är trygghet i närområdet och lokala engagemang.

Samarbete och trygghet

Pandox vill bidra till att skapa levande, inkluderande och trygga lokalsamhällen. Genom ett nära samarbete med lokalsamhället och genom att anställa människor som bor i området och anlita lokala företag, kan hotell även bidra positivt till social hållbarhet. 75 (54) procent av Pandox medarbetare bor inom en radie av 10 km från hotellet där de arbetar och 9 (9) procent av medarbetarna är bosatta i socioekonomiskt utsatta områden.

Trygghet är en viktig del av vår verksamhet. Vi arbetar för att våra hotell ska vara fria från prostitution och människohandel, och under 2025 rapporterades inga incidenter. Det förebyggande arbetet sker genom interna utbildningar och samverkan med lokala polismyndigheter. Under året har fler medarbetare med direkt gästkontakt utbildats i att identifiera, rapportera och följa upp misstänkta situationer.

Vidare skapas trygghet i närområdet genom fasadbelysning och kameraövervakning. Under 2025 har 99 procent av hotellen i Egen drift kameraövervakning vid entrén och 91 procent har belysning av fasaden.

EXEMPEL FRÅN VARDAGEN

Många lokala initiativ

Vi har som mål att alla hotell inom Egen drift samt huvudkontoret ska stödja minst ett lokalt projekt var, vilket 91 procent i Egen drift uppnådde under 2025. Projekten har t ex handlat om stödjande insatser för socialt utsatta ungdomar och distribution av överbliven mat till behövande.

Ett ekosystem byggt på partnerskap och relationer

ELITE HOTEL FROST, KIRUNA

Robust och lönsam affärsmodell

Vi är en aktiv och engagerad ägare av hotellfastigheter. Vårt värdeskapande bygger på långa hyresavtal med skickliga hotelloperatörer, löpande fastighetsutveckling och optimering av portföljen.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltning är kärnan i verksamheten. Vår affärsmodell bygger på omsättningsbaserade hyresavtal med lång löptid, god garanterad minimihyresnivå och gemensamma incitament. Hyresgästerna är skickliga hotelloperatörer som driver hotellverksamhet under olika varumärken.

Vi har individuella affärsplaner för varje hotellfastighet och vi utvärderar löpande hotellets potential samt dess kommersiella och tekniska status.

Egen drift av hotell är ett viktigt verktyg vid förvärv och ompositionering av hotellfastigheter på väg mot nya hyresavtal.

NYCKELFRÅGOR

- Hur ska hotellet drivas?
- Vilken affärspartner är bäst?
- Hur ska hyresavtalet se ut?
- Hur kan vi lyfta hotellprodukten?
- Varumärke och distribution?

Fastighetsutveckling

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

Vi har en nära dialog med varje hyresgäst om gemensamma investeringsprojekt för att ytterligare öka hotellets intäkter och lönsamhet. Till exempel nya bäddar i existerande rum, nya rum i befintliga hotellfastigheter eller nya rum genom tillbyggnad av befintliga hotellfastigheter.

Genom en kombination av kunskap, erfarenhet och nyfikenhet utmanar och inspirerar Pandox sina hyresgäster till att se nya affärs- och investeringsmöjligheter.

- Har hotellet rätt position?
- Vilka investeringar behöver göras?
- Vad är avkastningen på investeringen?
- Hur ska risk och avkastning delas?

Portföljoptimering

Vi utvärderar fastighetsportföljen löpande för att säkerställa att varje hotellfastighets avkastningspotential är attraktiv.

Pandox har en aktiv förvärvsstrategi som bygger på industriellt kunnande, långsiktighet och förmåga att fritt agera över hela hotellvärdekedjan.

Möjligheterna för Pandox att skapa värde genom förvärv ökar när förvärvsobjektet är underpresterande eller när transaktionens komplexitet är hög.

Avyttringar är viktiga för att frigöra kapital till investeringar med en högre avkastningspotential.

- Varför gör vi förvärvet?
- Hur kan vi skapa värde?
- Har hotellet nått sin fulla potential?
- Finns det andra investeringsalternativ?

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.

Hållbarhet är en del av vår affärsmodell och vårt dagliga arbete. Vi arbetar med fem fokusområden:

1. Miljö och klimat
2. Ansvarsfulla och rättvisa affärer
3. Attraktiv och jämställd arbetsplats
4. Nöjda och trygga gäster
5. Inkluderande lokalsamhällen

- Minskat klimatavtryck
- God affärsetik
- Trygg och utvecklande arbetsmiljö
- Positiva gästupplevelser
- Utveckling av lokalsamhället

Värdeskapande genom aktivt och engagerat ägande

Våra resurser

Hotellfastigheter
- 193 hotellfastigheter med cirka 43 000 rum.

Medarbetare
- 1 494 medarbetare (FTE), varav 1 445 i Egen drift.

Nätverk
- Affärspartners och varumärken.
- Hotellgäster.
- Leverantörer och rådgivare.

Finansiering
- Kapital från aktieägare 33 729 MSEK.
- Lån från banker och andra långivare 48 235 MSEK.

Strukturkapital
- Pandoxmetoden för värdeskapande i hotell.

Naturresurser och material
- Energi, vatten, byggmaterial, inredning och installationer.

Vår affärsmodell

- Vi äger, utvecklar och hyr ut hotellfastigheter till skickliga hotelloperatörer.
- Våra hyresavtal är långa, omsättningsbaserade med en god minimihyresnivå och delad risk.
- Vi har djup hotellkompetens och vi utvecklar hotellfastigheterna tillsammans med våra hyresgäster.
- Vi är en aktiv och engagerad ägare med kapacitet att driva och ompositionera hotell för att sedan teckna nya hyresavtal.
- Vårt hållbarhetsarbete är långsiktigt och affärsnära.

Vårt skapade värde

Hyresgäster & hotellgäster
- Hyresintäkter 4 098 MSEK.
- Intäkter från hotellgäster i Egen drift 3 371 MSEK.
- Investeringar 1 084 MSEK.

Medarbetare
- Löner och ersättningar 1 189 MSEK.
- Attraktiv och jämställd arbetsplats.
- Socialt sammanhang och personlig utveckling.

Samhälle & miljö
- Direkta och indirekta arbetstillfällen.
- Miljöer för möten och rekreation.
- Levande lokalsamhällen.
- Strävar efter lägre energiförbrukning och växthusgasutsläpp.
- Skatter och avgifter.

Kapitalägare
- Räntor och avgifter 1 566 MSEK.
- Utdelning 876 MSEK.

Leverantörer
- Betalningar 4 217 MSEK.

Utsläpp i värdekedjan

SCOPE 3 UPPSTRÖMS[1)]

37%
Köpta varor och tjänster

Leverantörer

SCOPE 1

8%
Direkta utsläpp

SCOPE 2

1%
Indirekta utsläpp, inköpt energi

Egen drift

SCOPE 3 NEDSTRÖMS

51%
Energianvändning uthyrda fastigheter

Hyresavtal | Hyresgäster

[1)] Visar endast de största kategorierna, övriga kategorier summerar till 3 procent.

Hyresavtalet är kärnan i verksamheten

Hyresavtalet skapar gemensamma incitament för Pandox och hyresgästen att utveckla lönsamma hotellprodukter som ökar kassaflödet och därmed fastighetsvärdet.

HYRESAVTAL

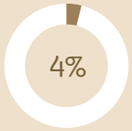
ANDEL AV ANTAL RUM

87%

OMSÄTTNINGSBASERAT

Med miniminivå Utan miniminivå

FAST



Funktion och fördelar

Omsättningsbaserade hyresavtal har flera fördelar:

- Långsiktigt perspektiv.
- Gemensamma incitament.
- Delade investeringar och delad risk.
- Fokus på produktivitet och lönsamhet.

Dessa avtal är direkt kopplade till hotellrörelsens prestation, där en andel av hotellets omsättning betalas som hyra till Pandox. När hotellets omsättning växer, ökar även hyresintäkterna. På så sätt delar fastighetsägaren och hotelloperatören risken samtidigt som de har gemensamma incitament att förbättra hotellets lönsamhet och, i förlängningen, höja värdet på hotellfastigheten. I de flesta av våra hyresavtal finns också kontrakterade miniminivåer under vilka hyresintäkten inte kan falla. De täcker de kapitalkostnader vi har för fastigheternas finansiering. Utöver omsättningsbaserade avtal har vi även ett fåtal fasta hyresavtal.

Stort intresse för hyresavtal

Den ökade specialiseringen i hotellmarknaden, med växande regionala hotelloperatörer med hyresavtal som driftsmodell, har ökat intresset för hyresavtal. Dessutom har erfarenheterna från pandemin ytterligare stärkt argumenten för omsättningsbaserade hyresavtal som en hållbar och flexibel avtalsform.

Gröna tilläggsavtal

Under året har Pandox ingått två gröna tilläggsavtal i samband med omförhandling av hyresavtal. Avtalen skapar en gemensam och strukturerad grund för miljöarbete mellan Pandox och hyresgästerna. I dessa avtal har fokus varit på datainsamling och informationsutbyte kring energidata, genomförande av certifieringar samt identifiering av behovssystem.

EGEN DRIFT

ANDEL AV ANTAL RUM

13%

FRANSCHISE-AVTAL

MANAGEMENT-AVTAL

OBEROENDE VARUMÄRKE

Funktion och fördelar

Att driva hotellverksamhet i egen regi är en central del av Pandox aktiva och engagerade ägandestrategi. Detta möjliggör fler typer av förvärv och en effektiv transformation av hotell med målet att teckna nya hyresavtal. Egen drift kan organiseras på flera olika sätt, beroende på marknad och affärsmodell.

Franchiseavtal

När vi äger både hotellfastigheten och hotellrörelsen kan ett franchiseavtal med en varumärkesägare vara lämpligt. Med denna modell får vi tillgång till franchisegivarens starka varumärke och omfattande distributionskanaler, vilket kan bidra till ökad synlighet och lönsamhet. Som franchisetagare betalar Pandox en royaltyavgift baserad på hotellets omsättning. Exempel på hotell i vår portfölj med denna modell är Hilton Brussels Grand Place och Hotel Indigo Brussels City.

Oberoende varumärke

I marknader där internationella varumärken har låg igenkänningsfaktor eller där kostnaderna för varumärke och distribution är för höga, kan det vara mer fördelaktigt att utveckla ett eget oberoende varumärke. Detta ger oss större flexibilitet och möjlighet att anpassa oss till lokala marknadsbehov. Ett exempel på detta i vår portfölj är Hotel Berlin, Berlin, ett varumärke som vi själva har skapat.

Managementavtal

Ett managementavtal innebär att Pandox ger en hotelloperatör uppdraget att driva och förvalta hotellet för Pandox räkning. För detta betalar vi en managementavgift, som ofta är prestationsbaserad. Managementavtal kräver därutöver ett varumärke som vanligtvis franchisas. I managementavtal har vi som hotellfastighetsägare fullt finansiellt ansvar för både hotelldrift och hotellfastighet. Några exempel i vår portfölj är Residence Inn by Marriott, DoubleTree by Hilton Bath, Queens Hotel Leeds och Novotel Hannover.

Förvärv av Dalata Hotel Group

Den 15 juli 2025 lade Pandox tillsammans med Eiendomsspar ett bud på Dalata Hotel Group, Irlands största hotelloperatör. Förvärvet slutfördes den den 7 november 2025 och utökar därmed Pandox portfölj med 31 hotellfastigheter i Storbritannien och Irland.

Genom förvärvet av Dalata befäster vi vår position som den ledande hotellfastighetsägaren i Europa. Affären speglar vår förmåga att kunna genomföra komplexa och värdeskapande transaktioner på internationella marknader tillsammans med starka partners. De förvärvade hotellfastigheterna är av hög kvalitet, tillhör det lönsamma övre mellanprissegmentet och ger ett omedelbart och betydande resultatbidrag. Med förvärvet fördjupar vi vår marknadsnärvaro i Storbritannien och Irland som är stora och dynamiska hotellmarknader och vi lägger också grunden för ytterligare värdeskapande på längre sikt.

> ”Vi befäster vår position som den ledande hotellfastighetsägaren i Europa”

EFFEKTER AV FÖRVÄRVET[1)]

- Hyresintäkterna väntas öka med motsvarande cirka 1 145 MSEK med en beräknad lönsamhet i linje med Pandox redan existerande hyresavtal i Storbritannien och Irland, mätt på årsbasis
- Driftnetto väntas öka med 1 115 MSEK och cash earnings förväntas öka med cirka 430 MSEK, mätt på årsbasis
- Pandox belåningsgrad ökar till 52,7[2)] procent, vilket ska jämföras med Pandox finansiella policy om en belåningsgrad i intervallet 45–60 procent

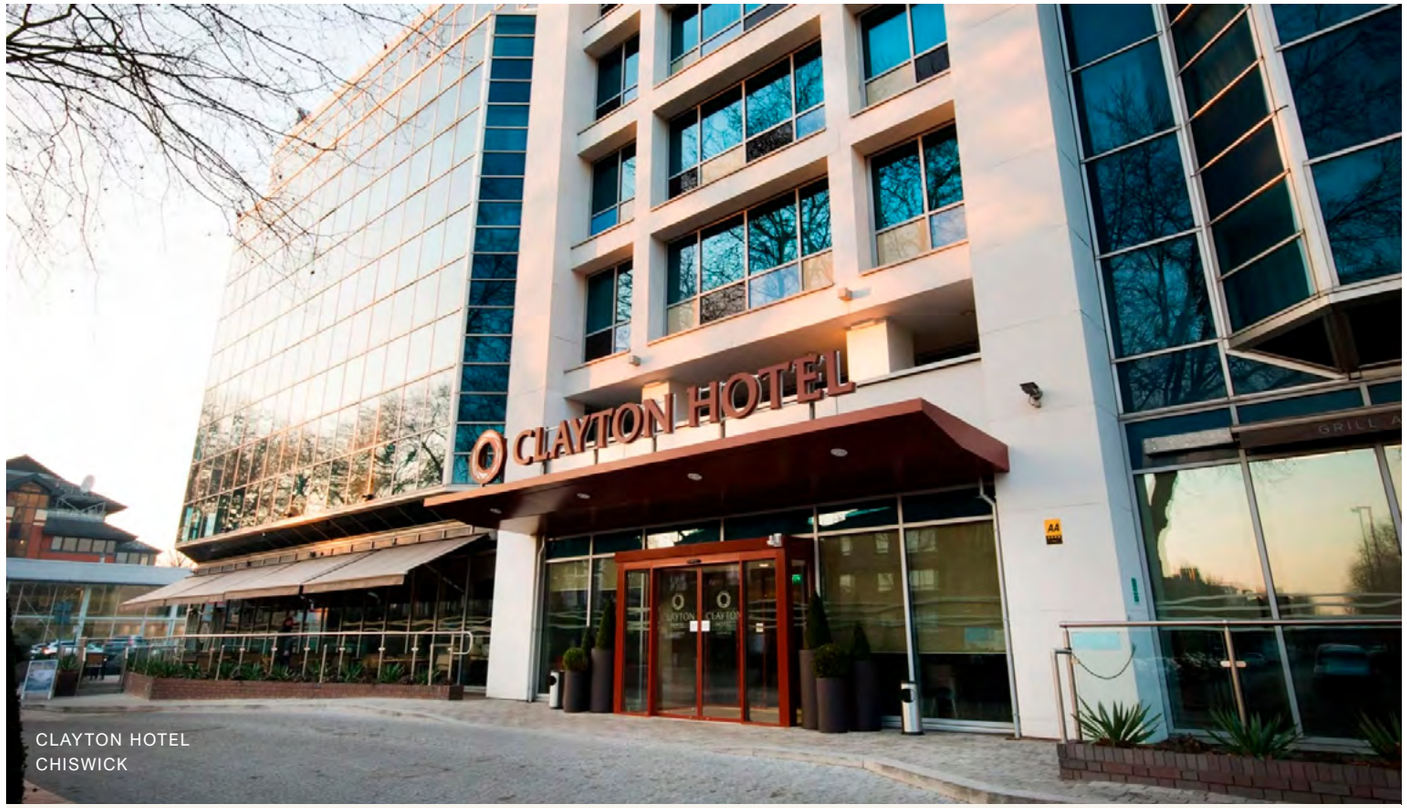
Antal hotellfastigheter

162 → 193

Portföljvärde, miljarder SEK

76 → 92

[1)] Baserat på marknadsvärdet på hotellfastigheter per 31 december 2025.
[2)] Exklusive skuld som innehas till försäljning avseende Dalata Hotel Group plc:s operativa driftsplattform (se not 9), samt inräknat innehav utan bestämmande inflytande (Eiendomsspars ägarandel i Bidco).



CLAYTON HOTEL
CHISWICK

DALATA I KORTHET

Dalata Hotel Group är Storbritanniens och Irlands största oberoende fyrstjärniga hotelloperatör och grundades 2007. Portföljen består av 56 hotell, varav 31 i egenägda fastigheter, som huvudsakligen drivs under varumärkena Clayton och Maldron Hotels. För räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2024 rapporterade Dalata en omsättning på 652 miljoner euro och bolagets aktie var fram till den 7 november 2025 noterad på Euronext Dublin (DHG) och på Londonbörsen (DAL).

CLAYTON HOTELS
maldron HOTELS

Motiv till förvärvet

1 Strategiskt rätt

Förvärvet ligger helt i linje med Pandox långsiktiga strategi och bidrar omedelbart positivt till resultat och substansvärde. Genom att integrera Dalatas hotellfastigheter stärker vi vår position som Europas ledande hotellfastighetsägare. Transaktionen visar också på vår förmåga att genomföra komplexa och värdeskapande affärer på internationella marknader tillsammans med starka partners.

2 Portfölj med hög kvalitet

Den förvärvade portföljen omfattar 32 fullservicehotell (inklusive en pågående konvertering av en kontorsfastighet till hotell i Edinburgh) av hög kvalitet, i det övre prissegmentet med totalt 6 626 rum och genomgående mycket höga gästbetyg. Hotellen håller en teknisk och hållbarhetsmässig nivå som kompletterar och höjer kvaliteten i vår befintliga portfölj.

3 Stark position på viktiga marknader

Förvärvet förstärker Pandox marknadsnärvaro i både Irland och Storbritannien – en av Europas största och mest dynamiska hotellmarknader. Hotellen är strategiskt belägna nära viktiga kommunikationsnav, affärscentra och attraktiva fritidsdestinationer. Efterfrågan drivs av både internationella och inhemska resenärer, och portföljen passar väl in i Pandox befintliga geografiska och segmentmässiga struktur.

4 God avkastning

Hyresintäkterna väntas öka med 1 145 MSEK, driftnettot öka med 1 115 MSEK och cash earnings öka med 430 MSEK, på årsbasis. Under 2025 redovisade vi ett förvärvsresultat om 1 598 MSEK, inkluderat förväntade transaktionskostnader om cirka –340 MSEK, från försäljningen av operatörsverksamheten till Scandic. Detta tillsammans med förväntad uppskjuten skatt om 1 847 MSEK innebär att Dalataförvärvet bidrar till EPRA NRV med 3 445 MSEK, motsvarande 17,70 SEK per aktie.

5 Scandic som partner

Förvärvet av Dalata genomfördes av ett konsortium bestående av Pandox AB (publ) och Eiendomsspar AS (91,2 respektive 8,8 procent).

Förvärvet avsåg 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 och Scandic förvärvar den operativa driftsplattformen med 56 hotelloperatörsverksamheter.

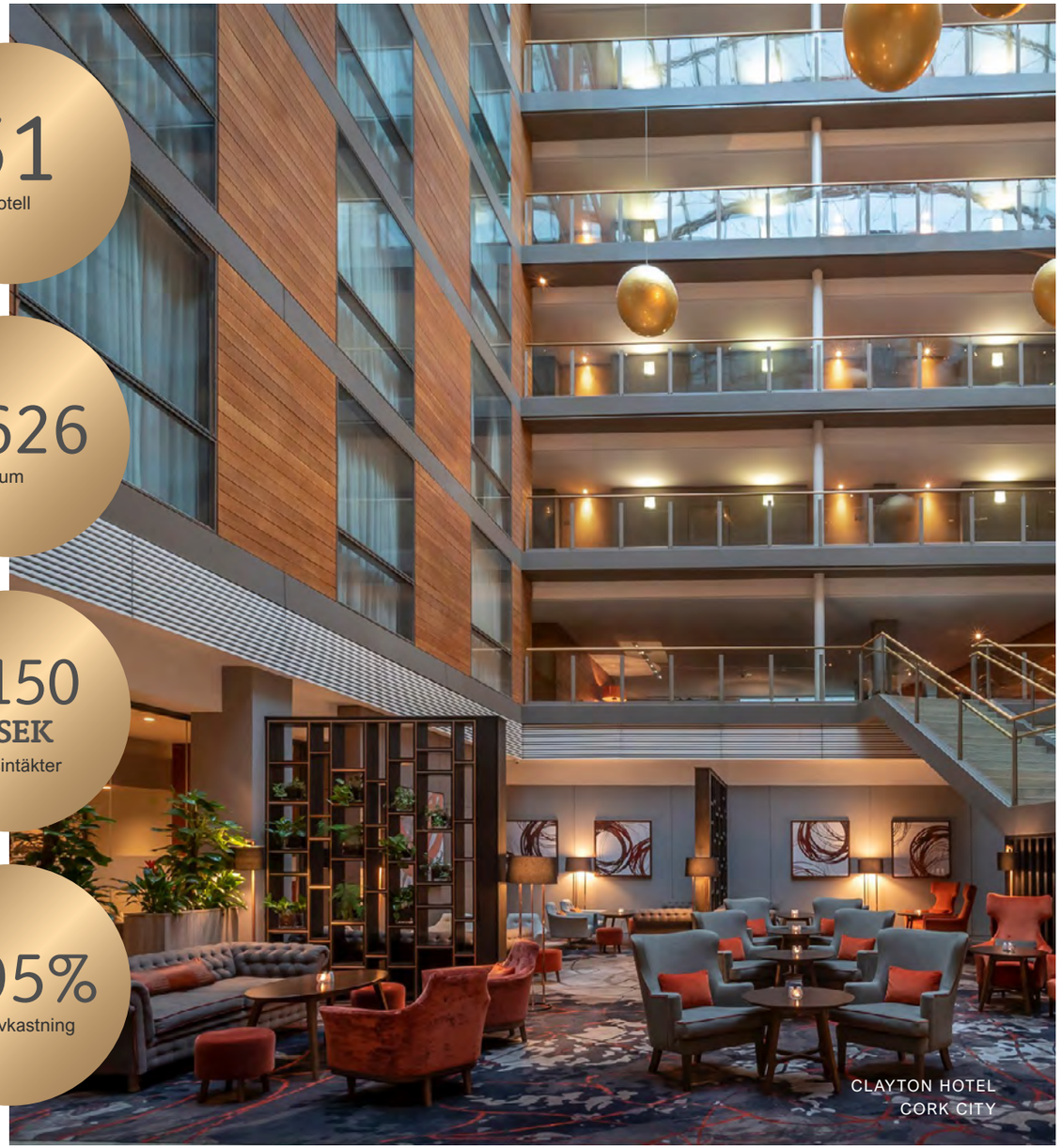
Under uppdelningsfasen, som sker under 2026, kommer Scandic att ansvara för driften av samtliga 56 Dalata-hotell genom managementavtal, varav de 31 Förvaltningsfastigheterna kommer att drivas av Scandic under långsiktiga omsättningsbaserade hyresavtal med garanterad miniminivå och delade investeringar, vilket är kärnan i vår affärsmodell. Minimihyrans andel av total hyra är initialt cirka 70 procent.

31
hotell

6 626
rum

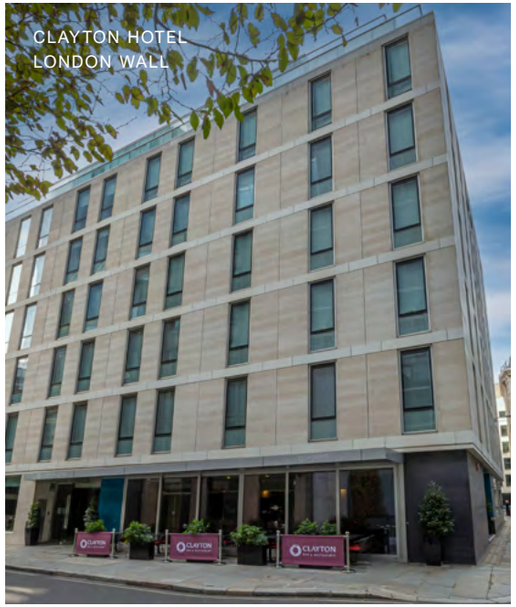
1 150 MSEK
hyresintäkter

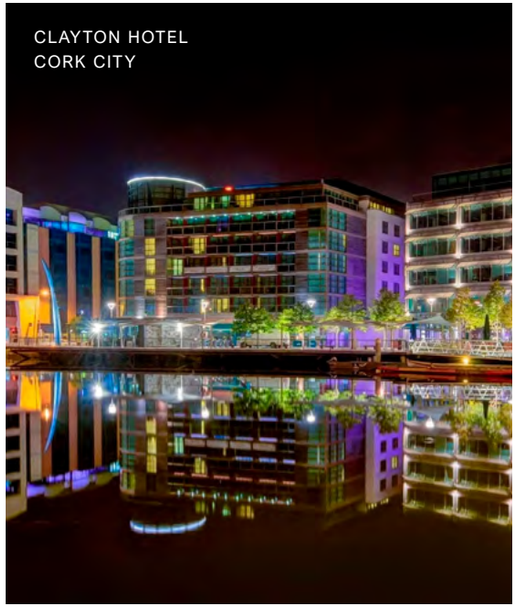
6,95%
direktavkastning



CLAYTON HOTEL CORK CITY

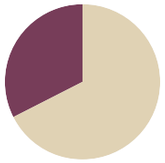
Hotellfastigheterna





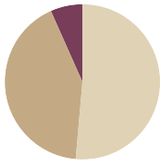
Dalatas hotellfastigheter

Fördelning länder



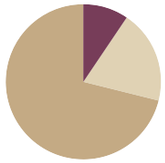
- Storbritannien
- Irland

Efterfrågan



- Internationell
- Inhemsk
- Regional

Läge



- Flygplats
- Ringled
- Stadskärna

I fokus: Irland

Efter förvärvet av Dalata är Irland Pandox fjärde största marknad sett till portföljvärde. Vi har nu 24 hotell med ett fastighetsvärde på närmare 13 miljarder SEK på den gröna ön i väst.

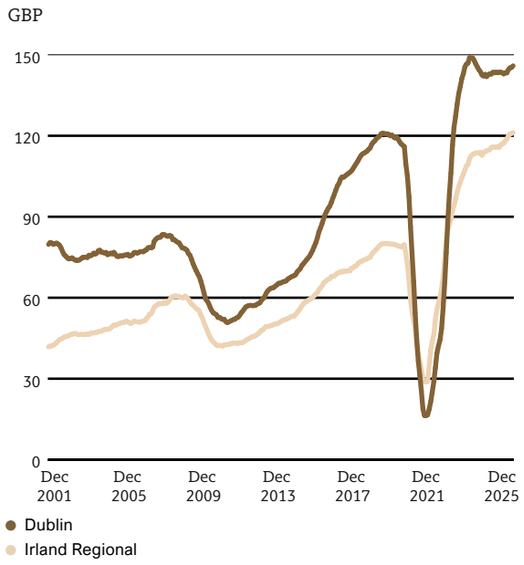
Med en befolkning om cirka 5,3 miljoner är Irland en attraktiv destination för internationella resenärer samtidigt som det inhemska resandet är starkt. Dublin, landets största stad och ekonomiska nav, utgör drivkraften i hotellmarknadens utveckling och är den mest centrala platsen för investeringar och nyetableringar.

Det totala hotellutbudet i landet uppgår till cirka 76 000 rum, fördelade på nära 1 200 hotellfastigheter. Under de senaste tolv månaderna har utbudet fortsatt att öka, om än i någon lägre takt än tidigare, med omkring 670 nya rum. Irland är en mogen och välutvecklad hotellmarknad med en blandning av starka inhemska och internationella varumärken samt ett brett utbud av oberoende aktörer. Prognoser indikerar fortsatt stabil tillväxt, särskilt i Dublin, med god utveckling i både efterfrågan och kapacitet. Detta signalerar en stark investeringsvilja och långsiktig tilltro till marknaden.

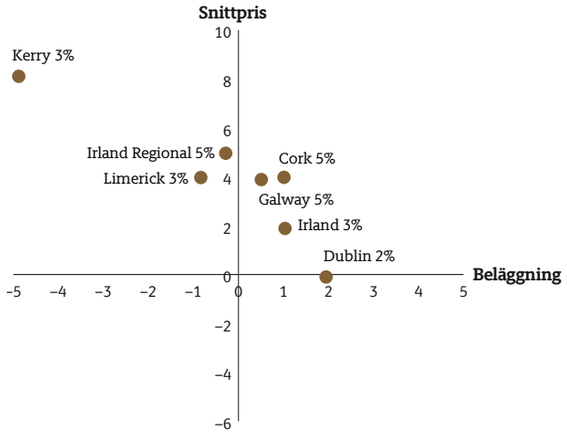
Dublin står för närmare 40 procent av Irlands totala rumsutbud och är den mest dynamiska delmarknaden, med en hög koncentration av nya projekt och investeringar. Staden har dessutom en av Europas högsta beläggningsnivåer och en av den högsta andelen av ”compression nights”, det vill säga hotelnätter då beläggningsgraden är högre än 90 procent, till exempel på grund av större evenemang. Det ökar hotellens möjligheter att höja sina snittpriser. Dublin och städer som Cork, är även hemvist för många internationella företags huvudkontor och produktionsanläggningar, varav många amerikanska, inom bland annat läkemedel, bioteknik och teknik. Fördelar som konkurrenskraftig bolagsskatt, tillgång till kvalificerad arbetskraft och EU-medlemskap bidrar till en stabil affärsreseefterfrågan.

Cork, Galway och Limerick är de största regionstäderna utanför Dublin och spelar en viktig roll för både näringsliv och turism. Dessa marknader kännetecknas av stabil efterfrågan och relativt jämn beläggningsgrad, vilket bidrar till att sprida den ekonomiska aktiviteten och hotellverksamheten utanför huvudstadsområdet. Tillsammans kompletterar och balanserar de Dublins dominanta marknadsposition.

RevPAR (intäkt per tillgängligt rum) 12 månader rullande



RevPAR-utveckling 2025, utvalda städer (jämfört med 2024)



Genomsnittligt pris per rum (ADR) visas på den vertikala axeln och beläggningsgrad (OCC) på den horisontella axeln. Origo är den punkt som motsvarar 2024 för både ADR och OCC. Förändringen i intäkt per tillgängligt rum (RevPAR), jämfört med 2024, anges efter stadens namn.

SNABBFAKTA IRLAND

Antal invånare: 5,3 miljoner

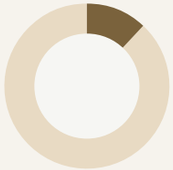
BNP: 577 miljarder USD (2024)

Antal gästnätter: 33 miljoner

Internationella ankomster: 11,2 miljoner varav 6,2 miljoner till Dublin

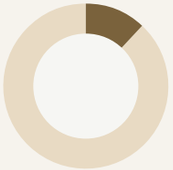
SNABBFAKTA PANDOX PÅ IRLAND

Antal hotell



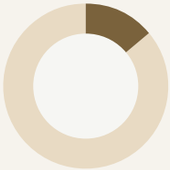
24 hotell
12% av totalt 193 hotell

Antal rum



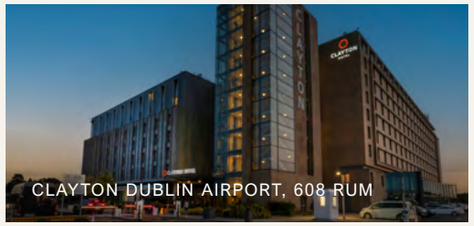
4 996 rum
12% av totalt ca 43 000 rum

Marknadsvärde



12 824 MSEK
14% av totalt 91 743 MSEK

Vårt största hotell på Irland



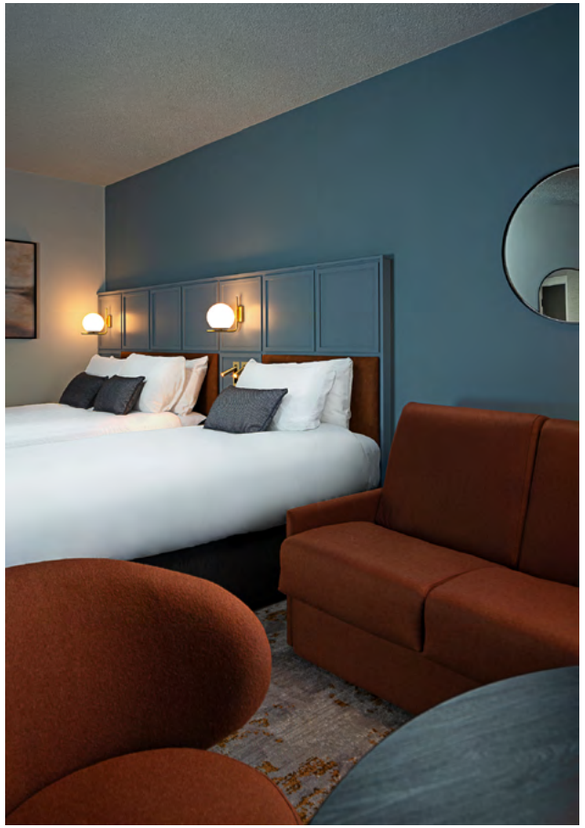
Irland har EU:s yngsta befolkning med en medianålder på

39 år

Värdeskapande i verkligheten

Två Pandoxhotell har de senaste åren fått nytt liv genom omfattande renoveringar – Leonardo Hotel Galway på Irlands västkust och Scandic Park i centrala Stockholm. Med uppgraderade rum, moderna publika ytor och förfinade gästkoncept stärker båda hotellen sina positioner på respektive marknad. Resultatet? Högre intäkter, god avkastning på investeringarna och ökade fastighetsvärden.

Leonardo Hotel Galway



Det nyrenoverade Leonardo Hotel Galway med 130 rum ligger i centrala Galway, med utsikt över Galway Bay, och erbjuder en varm irländsk gästupplevelse.

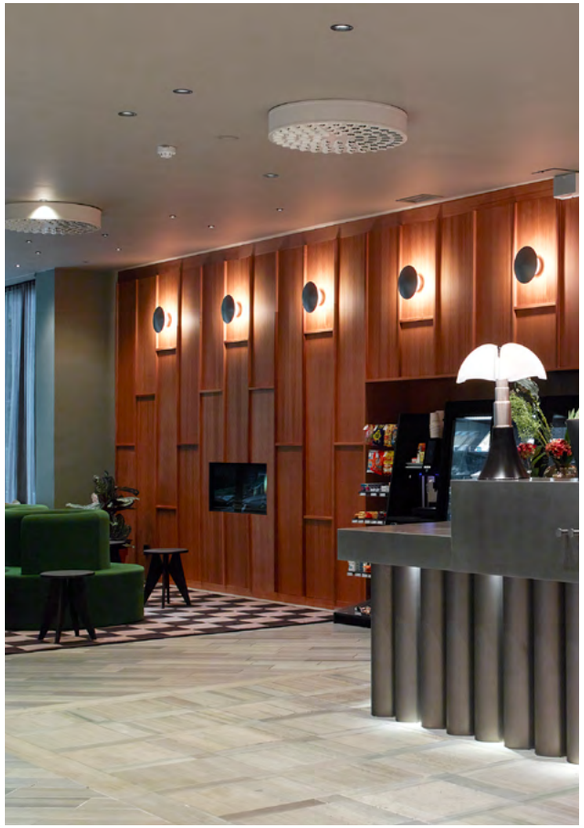
För att maximera potentialen i hotellet genomförde Pandox och hyresgästen Fattal en stor renovering av hotellprodukten, inklusive samtliga rum, badrum och publika ytor. Dessutom uppgraderades varumärket från Jurys Inn till Leonardo.

Galway är Irlands femte största stad med cirka 85 000 invånare. Staden är ett mycket populärt turistmål och välkomnar varje år cirka 1 miljon inhemska turister och 1,7 miljoner internationella besökare, varav många kommer från Nordamerika och har släktband till Irland.

MÅL OCH RESULTAT - RENOVERING

	Mål	Stabiliserat utfall
RevPAR	+13%	+27%
ROI	+12%	+22%
Investering	3,9 MEUR	4,2 MEUR (varav Pandox del cirka 2,7 MEUR)
Fastighetsvärde		+12%

Scandic Park Stockholm



Scandic Park med 213 rum – beläget i centrala Stockholm – har de senaste åren genomgått en av sina största moderniseringar i hotellets historia. Samtliga delar har rustats upp med ambitionen att hitta tillbaka till hotellets ursprung från början av 1970-talet.

Hotellet har renoverats i etapper, där den första inkluderade samtliga rum och nio nya tillskapades under 2020. I den sista renoveringsetappen som stod färdig i september 2022 stod alla offentliga ytor såsom lobby, reception, bar och restaurang i centrum. Även ett helt nytt gym har byggts i anslutning till entréplanet.

MÅL OCH RESULTAT – RENOVERING

	Mål	Stabiliserat utfall
RevPAR	+5%	+23%
ROI	+17%	+42%
Investering	34 MSEK	38 MSEK (varav Pandox del cirka 20 MSEK)
Fastighetsvärde		+20%

VÄRDESKAPANDE

Fönsterlösa rum öppnar nya möjligheter

PANDOX STORIES

När mörkret blir en tillgång

I takt med att hotellbranschen förändras har ett nytt fenomen vuxit fram: kabinrum, eller fönsterlösa rum. Vad som en gång var ett nischkoncept i Japan har idag blivit ett etablerat inslag på hotellmarknaden i flera länder. För Pandox är kabinrum mer än bara en trend – de är ett sätt att skapa värde, använda ytor mer effektivt och samtidigt möta gästernas förändrade behov.

Från kapsel till kabinrum

Kabinrum har sin bakgrund i de berömda capsule hotels i Japan. Det första öppnade i Osaka 1979 och blev snabbt en symbol för ett nytt, minimalistiskt resande. Gästerna erbjöds små kapslar, ofta inte större än själva sängen, till ett förmånligt pris. Fokus låg på det nödvändiga: en plats att sova.

Fenomenet har sedan dess spridit sig, men utvecklats i olika riktningar. I dag talar vi om kabinrum i mer traditionella hotellmiljöer – fullstora rum med alla bekvämligheter, men utan fönster. Bakgrunden är densamma som för capsule hotels: stigande markpriser, urbanisering och en växande efterfrågan på budgetalternativ. Men det handlar också om en ny syn på vad som är värdefullt i ett hotellrum.

Mörker, tystnad och bättre sömn

Många resenärer väljer idag kabinrum inte bara för priset, utan för upplevelsen. Ett mörkt, ljudisolerat rum kan ge betydligt bättre sömn än ett rum med fönster mot en trafikerad gata. Pandox ser tydligt hur efterfrågan på denna typ av rum växer. Gäster uppskattar en miljö där de kan koppla av helt, utan störande ljusinsläpp eller ljud utifrån.

För affärsresenären innebär kabinrummet en plats att landa mellan intensiva dagar. För cityresenären ger det möjlighet att bo centralt till ett mer överkomligt pris. Sammantaget skapar det en bredare tillgänglighet för hotellens kunder.

SCANDIC MALMEN
STOCKHOLM

Regler och trender i olika länder

Hur fenomenet utvecklas beror i hög grad på lokala regelverk. I Sverige är kabinrum tillåtna, och här ser man också en tydlig ökning av konceptet. I Storbritannien kan kabinrum godkännas i vissa fall, särskilt när de används som hyttliknande rum eller budgetrum. Detta förutsätter dock att viktiga aspekter som ventilation, brandsäkerhet och gästens komfort hanteras på ett korrekt sätt. Eftersom lokala myndigheter kan tolka regelverket olika är det ofta nödvändigt att involvera en arkitekt eller byggkonsult tidigt i planeringsfasen.

I andra länder, som Norge, Belgien och Nederländerna är rum utan fönster inte tillåtna på grund av strikta byggnormer kring ventilation och utrymningsvägar. I Finland förbjöds konceptet 2015, men sedan 2025 är kabinrum återigen tillåtna, vilket öppnar för nya möjligheter på den finska marknaden.

Detta gör att utvecklingen skiljer sig kraftigt åt mellan olika länder. I vissa städer ses kabinrum som en nödvändig innovation för att möta ökat tryck på hotellkapacitet, medan konceptet i andra länder förblir outnyttjat. För Pandox innebär detta att strategin alltid måste anpassas lokalt – men också att potentialen är stor där regelverket tillåter. I dagsläget har Pandox endast kabinrum på den svenska marknaden.

Ytor som blir värdeskapande

Ur ett fastighetsägarperspektiv är kabinrum en smart investering. Ytor som tidigare inte genererade intäkter – till exempel linnerum, källarplan eller gamla festsalar – kan med relativt små medel byggas om till fullt fungerande, intäktsgenererande, hotellrum.

Ett exempel är renoveringen av Quality Hotel i Södertälje, där två våningsplan som hade festsalar byggdes om till 20 nya kabinrum. I samband med detta utvecklades även restaurangen för att möta det ökade antalet gäster.

På Scandic Malmen i Stockholm har Pandox investerat i att bygga 25 kabinrum på plan –1 och –2. Dessa rum har blivit ett attraktivt alternativ för gäster som värdesätter centralt läge, rimligt pris och bra sömnkvalitet i de annars stimmiga kvarteren runt Medborgarplatsen.

Även i Quality Hotel Luleå pågår renoveringar där närmare ett 30-tal nya kabinrum skapas på plan –2 där det tidigare låg en nattklubb. Genom att omvandla ytor som tidigare inte hade intäktspotential får hotellet nu ett direkt värdeökande tillskott. En investering som på sikt ger mångmiljonbelopp i värderingstillväxt.

Kabinrum skapar värde för både gäster och fastighetsägare

För Pandox är kabinrum en del av en större resa mot smartare och mer hållbara hotellfastigheter. Genom att ta tillvara på befintliga ytor kan man undvika onödiga nybyggen, samtidigt som man ökar lönsamheten och fastighetsvärdet. Samtidigt möter man gästernas behov på nya sätt. I en tid när resande är mer diversifierat än någonsin – från affärsresenärer till weekendgäster och evenemangsbesökare – är flexibilitet avgörande.

KABINRUM I OLIKA LÄNDER

Sverige	Ja
UK	Kabinrum kan godkännas i vissa fall med förutsättning att faktorer såsom ventilation, brandsäkerhet och gästens komfort hanteras korrekt. Lokala myndigheter kan tolka regelverket olika.
Norge	Nej
Belgien	Nej
Nederländerna	Nej
Tyskland	Nej
Danmark	Nej
Ireland	Nej, rum behöver ha någon form av dagsljus.
Finland	Förbjudet 2015–2025, men nu tillåtet igen.

SCANDIC MALMEN
STOCKHOLM

NÅGRA AV PANDOX HOTELL SOM ERBJUDER KABINRUM

Scandic Go Sankt Eriksgatan 20
Cirka 100 kabinrum

Scandic Malmen
25 kabinrum

Quality Hotel Luleå
Pågående renovering, 27 nya kabinrum

Scandic Luleå
Pågående renovering, 3–4 nya kabinrum

Quality Hotel Park Södertälje
20 kabinrum

Scandic St Jörgen Malmö
Projekterat för 26 nya kabinrum

”På Pandox letar vi hela tiden efter sätt att investera och utveckla våra fastigheter tillsammans med hyresgästerna. Kabinrum är ett tydligt exempel på hur innovation kan skapas genom att tänka nytt kring befintliga ytor på ett hotell. Genom att omvandla de delar som annars inte hade genererat intäkter skapar vi både ekonomiskt värde och en mer hållbar hotellprodukt – samtidigt som vi erbjuder gästerna en bra komfort med mörker och tystnad som ger bättre sömn. Det är en win-win för oss, våra hyresgäster och framför allt gästerna, och något vi kommer att fortsätta utveckla framöver.”

TOBIAS EKMAN
SVP, Director of Asset Management Nordics

THE HOTEL
BRUSSELS

HOTELISM BY PANDOX

Verksamheten

Vår kärnaffär är att äga, utveckla och hyra ut hotellfastigheter till skickliga hotelloperatörer. Vi kan också driva hotellverksamhet i egen regi, vilket minskar risken, skapar nya affärsmöjligheter och ökar avkastningspotentialen.

36 Affärssegment
37 Hyresavtal
39 Egen drift
41 Partnerskap och relationer

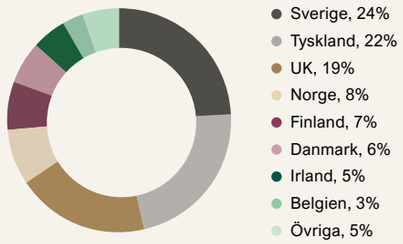
God resultatutveckling i båda affärssegmenten

Pandox båda affärssegment utvecklades väl under året, med stöd av en god hotellmarknad, genomförda förvärv och ökad lönsamhet.

Hyresavtal

MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER	77 170 MSEK
DIREKT-AVKASTNINGSKRAV	6,28%
INTÄKTER	4 098 MSEK
DRIFTNETTO	3 579 MSEK

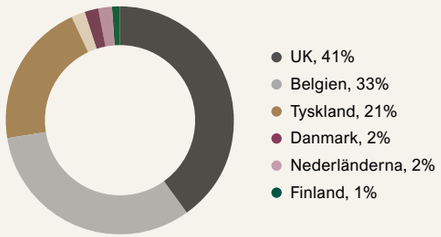
Intäkter per land 2025



Egen drift

MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER	14 573 MSEK
DIREKT-AVKASTNINGSKRAV	6,85%
INTÄKTER	3 371 MSEK
DRIFTNETTO	971 MSEK

Intäkter per land 2025



Hyresavtal
God utveckling

Affärssegment Hyresavtal hade en god utveckling under året, med stöd av en god hotellmarknad, särskilt i Sverige, Danmark och Norge. Genomförda förvärv, däribland av Dalata Hotel Group plc, och investeringar i befintlig portfölj bidrog positivt.

DRIFTNETTO, MSEK
3 579

KORT OM ÅRET

God tillväxt i intäkter och driftnetto

Med stöd av en god hotellmarknad, genomförda förvärv och en god RevPAR-utveckling ökade hyresintäkterna till 4 098 (3 865) MSEK och driftnettot till 3 579 (3 297) MSEK. För jämförbart bestånd i fast valuta, ökade både intäkter och driftnetto med 2 procent. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 77 170 (60 290) MSEK med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 6,28 (6,13) procent. Den viktade kvarvarande hyresperioden (WAULT) var 13,6 (14,4) år, exklusive hyresavtalen med Scandic för Dalatafastigheterna.

Intäkter från förvärvet av Dalata Hotel Group plc (Dalata), som slutfördes 7 november 2025, uppgick till 146 MSEK. Under 2026 väntas förvärvet ge Pandox ett betydande intäkts- och resultatbidrag.

Investeringar för tillväxt

Vi investerade under året 619 (732) MSEK i vår befintliga portfölj. Vi har en stor verktygslåda för värdeskapande i hotellfastigheterna där vi tillsammans med våra hyresgäster utvecklar hotellprodukterna och gör dem lönsammare, vilket ökar hotellfastigheternas värde.

Större investeringsprojekt som blev färdiga 2025 var bland annat Scandic Malmen, Scandic Alvik, Leonardo Royal Hotel Frankfurt och Leonardo Hotel Christchurch.

Nya hotellprodukter i pipeline

Vi har flera nya projekt som kommer att färdigställas 2026, däribland Scandic Grand Marina, Quality Hotel Luleå och Scandic Solli. Därutöver pågår större investeringsprojekt i den förvärvade Dalata-portföljen; en konvertering från kontor till hotell i centrala Edinburgh, samt en utbyggnad av 115 nya rum i Clayton Cardiff Lane i centrala Dublin.

Förvärv i Tromsø och Kiruna

Utöver förvärvet av Dalata med 31 fastigheter i Irland och Storbritannien, slutförde vi också förvärv av Radisson Blu Tromsø i Norge, Hotel Pullman Cologne i Tyskland och Elite Hotel Frost Kiruna i Sverige. Samtliga hotellfastigheter har goda marknadspositioner i växande städer och regioner.

OM AFFÄRSMODELLEN

Välkända och skickliga hyresgäster

Pandox hyresgäster är skickliga hotelloperatörer med starka hotellvarumärken.

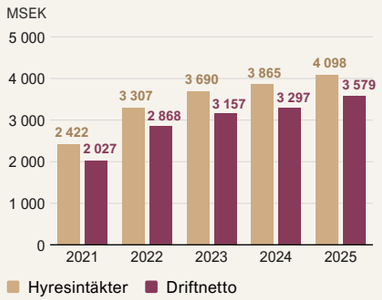
Hyresavtal med rätt incitament

Hyresavtalen är mestadels omsättningsbaserade med en kontrakterad hyra med miniminivå. Det ger möjlighet till både ökade intäkter i en bättre marknad och skydd vid nedgång i en sämre marknad. Hyresintäkten utgörs av en andel av hotellets omsättning:

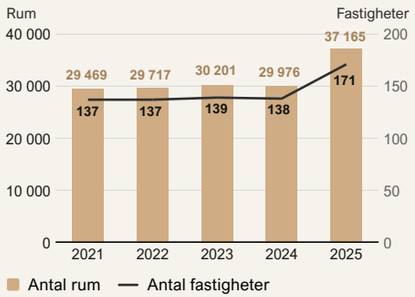
1) En högre procentuell hyra baserad på operatörens intäkter från hotell- och konferensrum.
2) En lägre procentuell hyra på andra operatörsintäkter, framförallt mat och dryck, garage och spa.

Omsättningsbaserade hyresavtal ger både Pandox och hyresgästen gemensamma incitament att utveckla hotellprodukten och skapa god produktivitet och lönsam tillväxt. Vi arbetar tillsammans för att identifiera lämpliga kassaflödeshöjande investeringar i fastigheten. Större gemensamma investeringsprojekt omfattar normalt en förlängning av hyresavtalsperioden och en eventuell justering av den procentuella hyran. Nya eller omförhandlade hotellhyresavtal löper vanligtvis på 10–25 år.

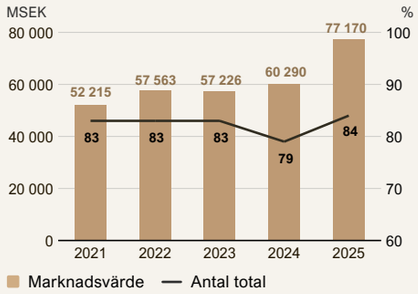
Hyresintäkter och driftnetto



Antal rum och fastigheter



Marknadsvärde och andel av total portfölj



Delade investeringar minskar risken

Fördelningen av investeringar och underhållskostnader i hotellfastigheter skiljer sig från till exempel kontorsfastigheter. Ansvarsfördelningen regleras i en så kallad kryss-lista. I Norden är hyresgästen normalt ansvarig för underhåll av hotellrum, restaurang, lobbyområde och andra allmänna utrymmen, inklusive inventarier, medan fastighetsägaren normalt sett ansvarar för tekniska investeringar och installationer i fastigheten, tekniskt underhåll samt oftast återinvestering i badrum. Generellt gäller att hyresgästens ansvar är större utanför Norden.

Investeringar höjer hotellets standard och ökar dess konkurrenskraft, vilket betyder ökade intäkter och förbättrad lönsamhet för hotelloperatören och därmed en högre omsättningsbaserad hyra för Pandox. Ökade kassaflöden lägger i sin tur grunden för ökade fastighetsvärden. Hyresavtalens långa löptider samt hyresgästens ansvar för underhåll och kassaflödeshöjande investeringar, betyder också att Pandox delar en stor del av investeringarna i hotellfastigheten med hyresgästen över tid.

Blandad utveckling i Europa

MARTIN CREYDT
SVP, DIRECTOR ASSET MANAGEMENT INTERNATIONAL

Våra europeiska marknader utvecklades något annorlunda än väntat under året. Tyskland överträffade förväntningarna, särskilt under andra halvåret. De stora företagen visar fortsatt viss försiktighet och det råder en försiktig optimism bland de stora tyska mässorna och besöksnäringen i stort. Våra egna nyrenoverade hotell i Düsseldorf, Frankfurt och Baden-Baden levererade starkt med högre snittpris och beläggning.

Storbritannien utmanades av en svagare RevPAR-utveckling i år, efter flera år av relativt hög tillväxt, främst förklarat av lägre volymer, medan snittpriset förblev stabilt.

Irland fortsatte att utvecklas starkt med höga beläggningstal och snittpriser, drivet av ökat internationellt fritidsresande, en stark inhemsk marknad och begränsat nytillskott av hotell. Särskilt glädjande var de fortsatt stigande omsättningshyrorna för vårt nyrenoverade hotell i Galway.

Vi tecknade avtal med Leonardo om renovering och utbyggnader av flera hotell i Storbritannien. Vi har även dialog med Leonardo kring ytterligare renoveringar i Tyskland.

Numa Brussels Royal Galleries, som nyligen omklassificerats från Egen drift till Hyresavtal, utvecklades positivt, med Numas unika och helintegrerade digitala hotellkoncept.

Förvärvet av Dalata utökar vår portfölj med 32 nya hyresfastigheter i Storbritannien och Irland, inräknat en pågående konvertering av en kontorsfastighet till hotell i Edinburgh. Affären innebär betydande tillväxt för vår internationella portfölj av hyresavtal. 2026 ser lovande ut och vi har flera spännande möjligheter framför oss.

Stärkt Nordisk hotellmarknad

TOBIAS EKMAN
SVP, DIRECTOR ASSET MANAGEMENT NORDICS

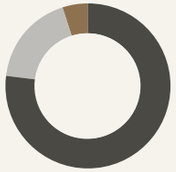
Under 2025 har den nordiska hotellmarknaden fortsatt att stärkas, drivet av både högre beläggning och ökade rumspriser. Beläggningen steg till 63 procent, medan snittpriserna ökade med 2 procent till cirka 1 320 SEK.

Huvudstäderna utvecklades stabilt, med särskilt stark tillväxt i Oslo och Köpenhamn där RevPAR ökade med 10 respektive 13 procent, med stöd av hög affärs- och evenemangsefterfrågan. Stockholm ökade drygt 2 procent, medan Helsingfors kompenserade svag prisutveckling med högre beläggning. På landsnivå är Danmark och Norge årets vinnare med RevPAR-tillväxt på 9 respektive 8 procent. Sverige ökade med 4 procent och Finland med 1 procent.

Göteborg visade prov på viss återhämtning med en RevPAR-ökning om cirka 8 procent, även om det stora kapacitetstillskottet från tidigare år fortsatt pressar marknaden.

För 2026 är bokningsläget starkt i Oslo och Köpenhamn och försiktigt positivt i Stockholm och Helsingfors. Begränsad nyproduktion väntas bidra till fortsatt stabilisering i regionen.

Fördelning avtalstyp
Antal rum



- Omsättningsbaserat hyresavtal med minimihyra, 77%
- Omsättningsbaserat hyresavtal utan minimihyra, 18%
- Fasta hyresavtal, 5%

Fördelning samarbetspartner
Antal rum

- Scandic, 30%
- Leonardo, 21%
- Clayton, 11%
- Maldron, 6%
- Strawberry, 5%
- Radisson Blu, 5%
- NH, 5%
- Independent, 3%
- Hilton, 3%
- Övriga, 11%

Fördelning destination
Antal hotell

- Inhemsk, 49%
- Regional, 37%
- Internationell, 15%

Egen drift
Förbättrad lönsamhet

Affärssegment Egen drift avslutade 2025 starkt, med god underliggande RevPAR-tillväxt och lönsamhetsförbättringar i jämförbar portfölj.

DRIFTNETTO, MSEK
971

KORT OM ÅRET

Stärkt driftnetto

En god eventkalender, ett ökat affärsresande och fler möten bidrog till ökad beläggning och en god RevPAR-utveckling. Intäkterna ökade till 3 371 (3 271) MSEK och driftnettot till 971 (842) MSEK, trots en betydande negativ valuteffekt och ett starkt jämförelseår 2024, då fotbolls-EM hölls i Tyskland. För jämförbart bestånd i fast valuta, minskade intäkterna med –1 procent medan driftnettot var oförändrat. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 14 573 (16 044) MSEK med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 6,85 (6,89) procent.

Den 2 februari 2026 avyttrades Crowne Plaza Antwerp. Numa Brussels Royal Galleries (tidigare Hotel Hubert) omklassificerades från Egen drift till Hyresavtal.

Investeringar för tillväxt

Investeringar i befintlig portfölj uppgick till 465 (292) MSEK. Ökningen jämfört med 2024 förklaras framförallt av fler investeringsprojekt, där utbyggnaden av DoubleTree by Hilton Brussels City är det största.

OM AFFÄRSMODELLEN

En viktig del av vårt aktiva ägande

Egen drift av hotell är ett viktigt verktyg vid förvärv, ompositionering och transformation av hotellfastigheter.

Förmågan att driva hotellverksamhet i egen regi minskar risken när hyresavtal förfaller och/eller när hyresgästen inte kan fullgöra sina skyldigheter. Det är också värdefullt i situationer när hotell måste renoveras och ompositioneras eftersom vi då kan göra investeringar och driva förändringsarbete i högt tempo. Att kunna driva hotellverksamhet själv gör oss också till en starkare och mer kompetent partner till våra hyresgäster.

Full rörelseexponering

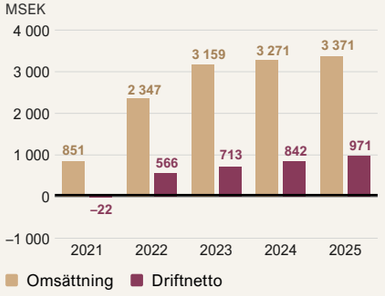
I Egen drift har vi full exponering mot hotellrörelsen. Intäkter kommer främst från hotellrum, mat och dryck, konferensrum samt spa och garage. På kostnadssidan finns personal för reception, städning och restaurang samt annat som behövs i driften, till exempel energi och värme. Att skapa intäkter är mycket viktigt och vi har intäkts- och distributionsstrategier för varje hotell. Kombinationen av goda intäktsprognoser och en god resursplanering driver både produktivitet och lönsamhet.

Både externa och egna varumärken

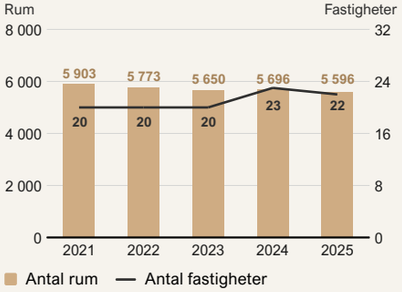
Valet av varumärke beror på hotellfastighetens unika förutsättningar och lokala marknadsförhållanden.

Per 31 december 2025 drevs 11 hotellfastigheter genom managementavtal, 8 genom franchiseavtal och 3 genom oberoende varumärken som ägs av Pandox.

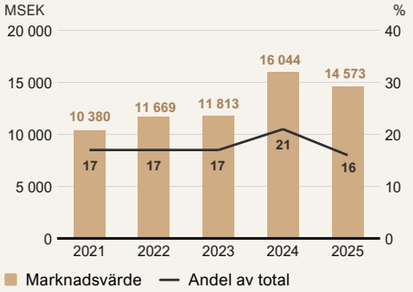
Omsättning och driftnetto



Antal rum och fastigheter



Marknadsvärde och andel av total portfölj



Stark återhämtning i slutet av året

ALDERT SCHAAPHOK
SVP, DIRECTOR INTERNATIONAL OPERATIONS

2025 inleddes svagt på de flesta marknader, drivet av makroekonomisk osäkerhet kring tullar och fortsatt geopolitisk instabilitet. Det var en tydlig kontrast till 2024, som gynnades av stora engångsevenemang som fotbolls-EM i Tyskland.

Det osäkrare omvärldsläget dämpade efterfrågan, vilket minskade affärsresandet och antalet större möten och evenemang. Konkurrensen ökade dessutom på flera marknader, särskilt i Bryssel, vilket pressade snittpriser under årets första hälft. Marknaden stabiliserades under andra halvåret och vi såg en stark återhämtning i det fjärde kvartalet 2025 jämfört med jämförelsekvartalet 2024.

Samtidigt steg kostnadsbasen genom indexering, högre energipriser och fortsatt arbetskraftsbrist.

Framåt är bokningsläget 2026 högre än föregående år, särskilt under första halvåret, till stor del förklarat av de svagare jämförelsetalen från 2025. Vi kommer att fortsätta fokusera på att öka våra intäkter med en lönsam mix i kombination med stark produktivitet och ökad lönsamhet totalt sett. Den sänkta momsen på mat i Tyskland (från 19 till 7 procent) kommer att stödja utvecklingen ytterligare.

The Hotel Brussels – en uppdaterad ikon

The Hotel Brussels är Pandox största hotell i Belgien med 422 rum, beläget i en av Bryssels högsta byggnader och med panoramautsikt över staden. Hotellet är en ikonisk mötesplats beläget endast en 15 minuters promenad från välkända Grand Place. Pandox förvärvade hotellet 2010 och har sedan dess kontinuerligt utvecklat hotellprodukten. Under 2025 färdigställdes en produktförbättring som bland annat omfattade uppgradering av samtliga rum och fem helt nya rum, ett nytt mini-spa på 25:e våningen samt toppmoderna mötesfaciliteter. Hotellets utveckling speglar Pandox strategi att förvandla välkända fastigheter till attraktiva destinationer för både affärs- och fritidsresenärer.

Fördelning avtalstyp
Antal rum

- Managementavtal, 41%
- Franchise, 36%
- Oberoende varumärke, 23%

Fördelning samarbetspartner
Antal rum

- Oberoende varumärke, 27%
- Hilton, 26%
- Radisson Blu, 12%
- Marriott, 9%
- HolidayInn, 8%
- Novotel, 8%
- Indigo, 5%
- Crowne Plaza, 5%

Fördelning destination
Antal hotell

- Internationell, 15%
- Inhemsk, 21%
- Regional, 64%

Partnerskap och relationer

Pandox har många olika samarbeten och våra hotell har en viktig roll i lokalsamhället.

HOTELLOPERATÖRER

- Scandic
- Motel One
- Leonardo Hotels
- NH Hotels
- Elite Hotels of Sweden
- Strawberry
- Citybox
- Hilton Hotels & Resorts
- GCH Hotel Group
- Meininger Hotels

EXTERNA VARUMÄRKEN

- DoubleTree by Hilton
- Hotel Indigo
- Radisson Blu
- Holiday Inn
- Novotel
- Residence Inn by Marriott
- Dorint Hotel
- Clayton Hotels
- Quality Hotel
- Mercure Hotels
- Maldron Hotels
- Hilton Garden Inn

WHITE LABEL-OPERATÖRER

- REVO Hospitality Group
- Grape Hospitality
- Axiom Hospitality

PANDOX EGNA VARUMÄRKEN

- The Hotel. Brussels
- Hotel Berlin, Berlin
- Hotel mayfair

SCANDIC MALMEN, STOCKHOLM

Djupa, breda och långsiktiga samarbeten

Helt avgörande för vår framgång är de samarbeten som vi har med våra hyresgäster, vilka består av närmare 40 hotelloperatörer och hotellvarumärken med olika karaktär och geografisk räckvidd. Det är globala varumärken som Hilton, regionala varumärken som Scandic och lokala oberoende varumärken som Hotel Berlin, Berlin.

Vi diversifierar hotellfastighetsportföljen genom att finnas på inhemska, regionala och internationella marknader, samt genom hotelltyp och efterfrågemix. Våra stora fullservicehotell i goda lägen attraherar alla typer av efterfrågan. Pandox största efterfrågesegment har historiskt sett varit affärsresenärer och möten, men andelen fritidsresenärer har stadigt ökat. Ett ökat globalt fritidsresande och vår egen utveckling av nya hotellprodukter med en mer attraktiv fritidsprofil är två förklaringar.

Fritidsresandet dominerade efterfrågan under pandemin. Affärsresandet har dock återhämtat sig starkt och efterfrågemixen i hotellmarknaden är nu mer lik den som rådde innan pandemin.

Produktivitet och lönsamhet alltid i fokus

För Pandox är det viktigt att hyresgästen har god kommersiell förståelse och fokus på produktivitet och lönsamhet i hotelldriften. God lönsamhet skapar förutsättningar för nya investeringar i hotellprodukten, vilket är positivt för hotellfastighetens värde.

Olika varumärken, olika löften

Samtidigt som antalet varumärkesägare i hotellmarknaden har minskat så har antalet hotellvarumärken ökat. En förklaring är den starka tillväxten för Online Travel Agencies (OTA:s) vilket har drivit fram en ökad mångfald i utbudsledet. Idag sker merparten av alla hotellbokningar i världen digitalt och andelen fortsätter att öka. För oss som hotellfastighetsägare skapar digitaliseringen stora möjligheter. Ett ökat utbud av varumärken och låga barriärer för att själv skapa och distribuera oberoende hotellprodukter digitalt ger oss unika möjligheter att ge nyförvärvade och/eller nyligen övertagna hotellfastigheter rätt identitet och position.

Relevansen och kraften i olika varumärken beror på delmarknaden. Scandic och Strawberry, med bland annat varumärkesnamnen Clarion, Home och Hobo, är ledande aktörer på den regionala hotellmarknaden i Norden. I Storbritannien och Irland är Clayton och Maldron, och i Tyskland är Leonardo Hotels, motsvarande exempel. Inget av dessa varumärken har dock samma attraktionskraft för internationella affärsresenärer och möten som Hilton eller Radisson. För oss som hotellfastighetsägare är det viktigt att förstå vilka varumärken som fungerar var, vilken efterfrågan de attraherar i sina respektive delmarknader och vilken position hotellet måste ha för att bli så lönsamt som möjligt.

Oberoende varumärke ibland bättre

Det uppstår ibland situationer då vi väljer att skapa ett eget oberoende hotellvarumärke. Anledningar kan vara att det nuvarande varumärket inte ger rätt signaler i marknaden, att det är för dyrt eller att det inte passar för marknaden eller hotellet. En oberoende strategi är framför allt aktuell när en större förändring av hotellprodukten är nödvändig, till exempel vid ett förvärv av ett underpresterande hotell eller ett övertagande efter ett avslutat hyreskontrakt. I sådana situationer är det oftast enklare och effektivare att förändra både produkten och organisationen under ett oberoende varumärke. Frihetsgraden är större och avkastningen ofta högre.

Exemplet Citybox Brussels

Under 2022 förvärvade vi det tidigare NH Brussels Louise med ambitionen att ompositionera hotellet i egen regi. Efter förvärvet initierade vi en omfattande renovering av fastigheten, där samtliga delar av hotellet moderniserades. I samband med detta ingick vi ett 25-årigt omsättningsbaserat hyresavtal med den norska hotelloperatören Citybox – en innovativ och snabbt växande aktör.

HOTEL PULLMAN COLOGNE

KORTA FAKTA OM NÅGRA AV VÅRA AFFÄRSPARTNERS

Scandic

Scandic Hotel Group är Nordens största hotelloperatör med cirka 280 hotell och 58 000 rum i sex länder. De driver hotell under varumärkena Scandic, Scandic GO, Clayton, Maldron och Hilton.

Fattal

Fattal Hotel Group är en av Europas mest snabbväxande hotellkedjor med 315 hotell och 56 000 rum i 21 länder samt en aktiv pipeline i Europa och Israel.

Strawberry

Strawberry Hospitality Group är Nordens näst största hotelloperatör efter Scandic med över 250 hotell och cirka 50 000 rum och longstayprodukter. Strawberry har en bred portfölj av varumärken.

ELITE HOTELS OF SWEDEN

Elite Hotels Group är en svensk hotellkoncern med ett 40-tal hotell och cirka 7 500 rum på den svenska marknaden. Verksamheten bedrivs under varumärkena Elite Hotels, Elite Stadshotellet och Adlon.

Hilton

Hilton Worldwide är en av världens största varumärkesägare och distributionsbolag på hotellmarknaden med fler än 25 varumärken spridda över närmare 9 000 hotell i över 140 länder.

Radisson BLU

Radisson Hotel Group är ett av världens största hotellföretag med över 1 500 hotell och fler än 245 000 rum i 100 länder. Radisson har en stark position i den internationella hotellmarknaden med attraktiva varumärken.

NH HOTELS

NH Hotel Group är en av Europas största regionala hotelloperatörer med fler än 370 hotell och cirka 55 000 rum i 30 länder. NH har ett tydligt fokus på hotelldrift och konstruktiv affärsutveckling.

RADISSON BLU
GLASGOW

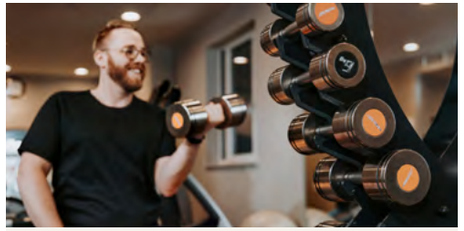
HOTELISM BY PANDOX

Marknad och trender

Pandox har en bred geografisk närvaro med hotellfastigheter i 90 städer över Europa. Vi finns framförallt i städer där inhemsk och regional efterfrågan dominerar. Våra hotell-fastigheter är stora och mångsidiga och attraherar både affärs- och fritidsefterfrågan.

44 Trender
45 Hotellmarknadsdagen 2025
46 Här finns Pandox
47 Marknadsstruktur
48 Marknadsöversikt
49 Pandoxaktien

Trender i hotellmarknaden

	En större och rikare värld	Upplevelser i fokus	En problemfri gästresa	Gästen har flera roller	Hållbarhet och värderingar
					
Hur sker förändringar	• Världen växer ekonomiskt och antalet människor ökar. • Den globala medelklassen växer stadigt.	• När materiella behov har mättats blir upplevelser viktigare. • Människor värdesätter sin frihet mer än innan pandemin.	• Kraven på en problemfri gästresa är höga. • Digitaliseringen ställer också nya krav på gästupplevelsen.	• Resande sker på nya villkor. • En gäst kan börja sin resa som affärsresenär och avsluta den som fritidsresenär, eller omvänt.	• Kunskapsnivån ökar och därmed förväntningarna på ESG-fokus hos företag. • Krav på transparens och uppfyllande av Parisavtalet, inklusive biologisk mångfald. • Förändrad praxis hos investerare och banker styr kapital mot hållbara aktörer.
Påverkan på branschen	Ett ökat välstånd leder till ett ökat resande, vilket i sin tur ökar efterfrågan på hotellrum.	Människor reser av fler anledningar än tidigare. Det kräver en ökad förståelse för drivkrafterna hos olika efterfrågesegment och hur man anpassar hotellprodukten till dem.	Dagens hotellgäst vill maximera sina positiva upplevelser, oavsett om man reser på fritiden eller i tjänsten. Hotell är inte längre bara en plats för övernattning utan en del av en livsstil.	När hotellgästen går in och ut ur olika roller under en och samma resa ställs nya krav på hotellprodukten och gästupplevelsen.	• Att integrera hållbarhet i affärsstrategin. • Krav på energieffektivitet och klimatneutral drift. • Biologisk mångfald och transparens i värdekedjan.
Så svarar Pandox	Vi erbjuder hotellfastigheter och hotellprodukter där hotelloperatörer kan driva sin verksamhet.	Vi utvecklar löpande våra hotellprodukter så att de attraherar olika typer av efterfrågan baserat på marknadens, mikrolägets och hotellfastighetens specifika förutsättningar.	Vi utforskar och testar ständigt nya sätt att förbättra gästupplevelsen. Här är vårt ekosystem av partnerskap och relationer en stark konkurrensfördel.	Vi arbetar med olika strategier för att maximera intäktsströmmarna i varje enskild hotellfastighet, till exempel genom flexibla rumskoncept och ett attraktivt serviceutbud.	Etablerade Science Based Targets-mål. Capex-plan för investeringar inom Scope 1 och 2. Plan för Scope 3 har tagits fram. Rapportering enligt CSRD.

Framtidens hotellmarknad – en bransch i förändring
Som förberedelse inför Hotellmarknadsdagen 2026 genomförde Pandox en undersökning om framtida drivkrafter för hotellmarknaden. 193 respondenter deltog, där en knapp majoritet arbetar inom hotell och fastigheter.

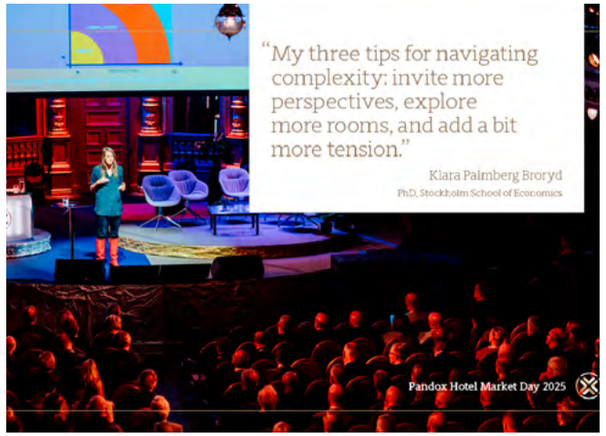
- **Vad har drivit hotellsektorn de senaste 30 åren?**
  Ökat välstånd, OTAs och att det blivit enklare att resa.
- **Vad förväntas driva hotellsektorn de kommande 30 åren?**
  Positiva drivkrafter som ekonomisk tillväxt, nya resebeteenden och ny teknik förväntas väga tyngre än negativa som klimat, överturism och krig.
- **Vilka drivkrafter förväntas påverka världens utveckling mest kommande 30 år?**
  Relativt jämnt fördelat mellan klimatförändringar/geopolitik och tillväxt/utveckling. Väldigt få tror på stagnation eller tillbakagång.
- **Är hotellsektorn framtidssäkrad?**
  De flesta anser att sektorn är väl eller delvis förberedd på framtidens förändringar.
- **Hotell på Mars inom 30 år?**
  60 procent tror att det kommer att finnas hotell på Mars medan 40 procent inte gör det.

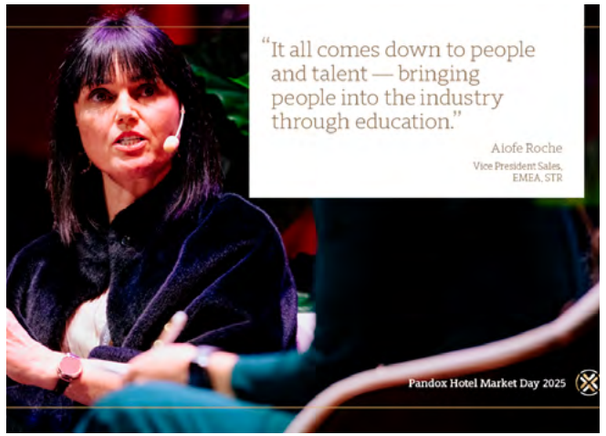
Se mer på nästa sida.

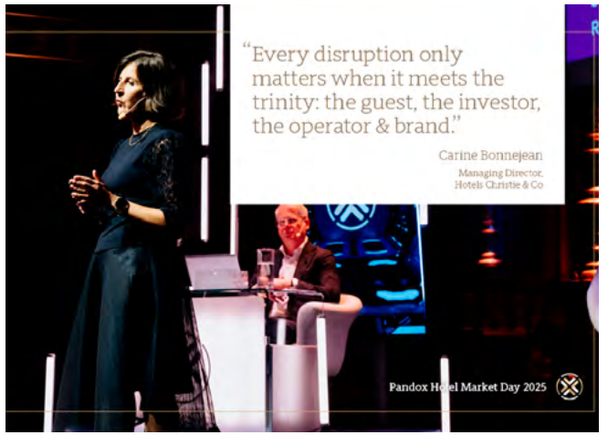
30 years passed, 30 years forward

Vi firade i år den 30:e Hotellmarknadsdagen sedan starten 1996. Temat var ”30 years passed, 30 years forward” med fokus på hotellmarknadens utveckling de senaste 30 åren och de viktigaste drivkrafterna för framtiden. Det ursprungliga syftet att spegla och analysera viktiga omvärldsförändringar samt bidra till ökad kunskap består.

Fler insikter från dagen finns att läsa om på pandox.se







Här finns Pandox

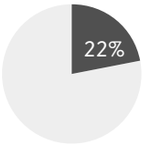
Pandox hotellfastighetsportfölj är exponerad mot tre huvudtyper av marknader – internationella, regionala och inhemska städer – som tillsammans skapar en välbalanserad efterfrågeprofil.

INTERNATIONELLA STÄDER

Antal hotell
35

Antal rum
9 488

Andel



RevPAR

Internationella städer kännetecknas av hög köpkraft och stor andel internationella gäster. Efterfrågan drivs av global affärs- och fritidsefterfrågan, med stöd av stora flygplatser med starkt linjenät, många företag och ett attraktivt utbud för alla typer av turism. Marknaderna erbjuder hög RevPAR och god lönsamhet men är samtidigt mer cykliska och känsliga för förändringar i det internationella resandet.

Typ av efterfrågan
Internationell

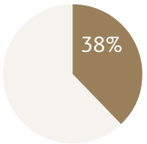
Exempel på städer
London, Berlin

REGIONALA STÄDER

Antal hotell
67

Antal rum
16 356

Andel



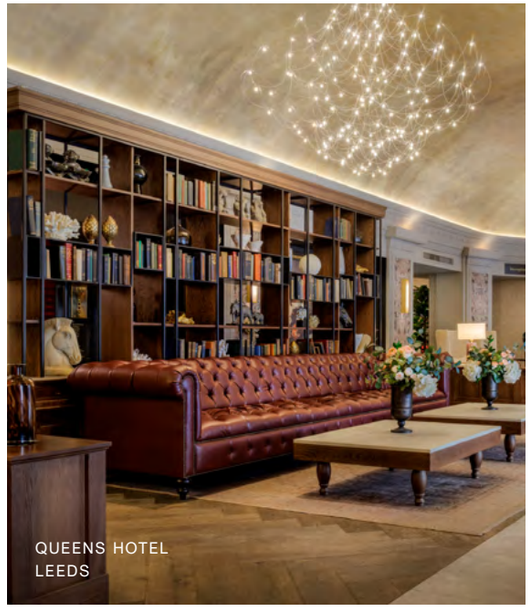
RevPAR

Regionala städer uppvisar en mer blandad efterfrågebild, där både internationella och inhemska gäster bidrar till en stabil beläggningsnivå över året. Dessa marknader fungerar ofta som ekonomiska och logistiska knutpunkter i en region och erbjuder en jämnare intäktsutveckling med måttlig volatilitet.

Typ av efterfrågan
Regional
Viss internationell

Exempel på städer
Hamburg, Köpenhamn

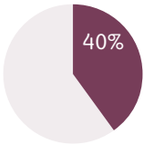
INHEMSKA STÄDER



Antal hotell
91

Antal rum
16 917

Andel



RevPAR

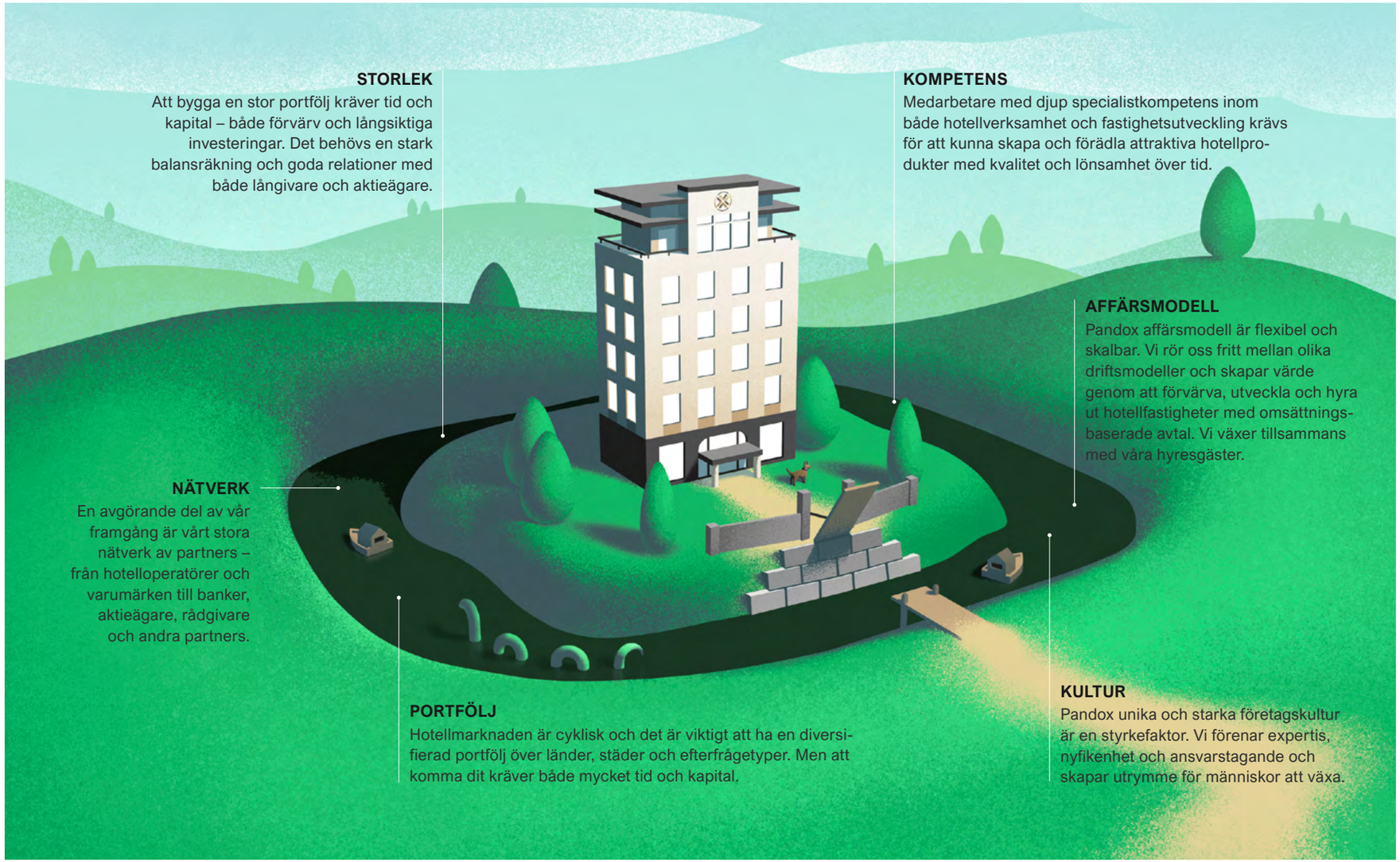
Inhemska städer domineras av lokal och nationell efterfrågan. Gästflödena kommer främst från inrikes affärsresor, offentlig sektor och fritidsresande inom landet. RevPAR-nivån är lägre, men intäktsflödena är stabila och mindre känsliga för globala konjunktursvängningar.

Typ av efterfrågan
Inhemsk

Exempel på städer
Leeds, Örebro

Långsiktigt hållbar affärsmodell

Pandox växande position på en fragmenterad europeisk hotellmarknad bygger på konkurrensfördelar som är svåra att kopiera. Vår storlek, specialistkompetens, diversifierade portfölj, starka nätverk och flexibla affärsmodell skapar hållbara konkurrensfördelar som gör oss unikt positionerade att växa och skapa värde över tid.



RevPAR – ett centralt nyckeltal

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

Se avsnittet om trender på sidan 43.

Daglig bevakning och analys

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

Marknader med olika karaktär

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

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

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

Se avsnittet ”Här finns Pandox” på sidan 45.

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

RevPAR kan användas på flera sätt:

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

Så fungerar RevPAR

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

Från RevPAR till hyresintäkt

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

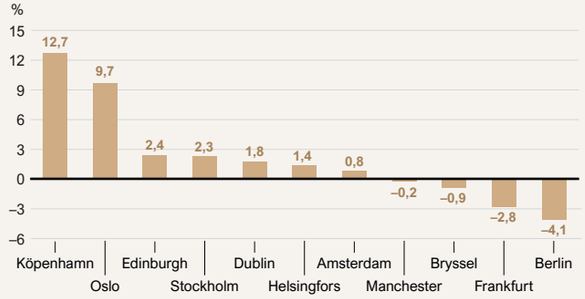
Om hyran i ovanstående fall utgår med 35 procent av rumsintäkten blir hyresintäkten för Pandox 17 885 000 SEK (51 100 000 x 0,35). Därutöver tillkommer normalt sett andra intäkter som i vissa fall kan vara betydande. Det innebär att Pandox faktiska hyrestillväxt kan vara både högre och lägre än marknadens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

Marknaden 2025

Hotellmarknaden i Europa utvecklades stabilt under 2025 med god efterfrågan från både internationella och inhemska resenärer. Beläggningsgrader och snittpriser ökade i flertalet marknader, medan effekter från ny kapacitet och ekonomisk osäkerhet dämpade utvecklingen på andra håll. Det internationella resandet fortsatte att stärkas, och flera stora mässor, kongresser och events bidrog till en god marknadsutveckling under året.

- Norden uppvisade en positiv utveckling där Danmark var den starkaste marknaden med hög RevPAR-tillväxt, drivet av god internationell efterfrågan i framförallt Köpenhamn. Därefter följde Sverige, där Stockholm utvecklades starkt och även Göteborg visade en klart förbättrad trend under året. Norge uppvisade en stabil efterfrågan och ökade snittpriser, medan Finland utvecklades mer måttligt trots fortsatt internationellt inflöde i Helsingfors.
- Tyskland kännetecknades av stark mäss- och kongressaktivitet där normaliserade mässcykler och stora internationella evenemang drev både beläggning och snittpris i ett flertal marknader. På flera marknader skedde utvecklingen mot ett starkt jämförelseår till följd av fotbolls-EM 2024.
- Storbritannien uppvisade stabil tillväxt med förbättrade snittpriser i regionala marknader, medan London utvecklades mer ojämnt.
- Irland hade en god helårsutveckling, där Dublin gynnades av stark efterfrågan och ökade snittpriser, särskilt under perioder med hög internationell aktivitet.
- Belgien hade god internationell efterfrågan, förstärkt av ökad EU-aktivitet under hösten, även om ny kapacitet dämpade RevPAR-tillväxten.

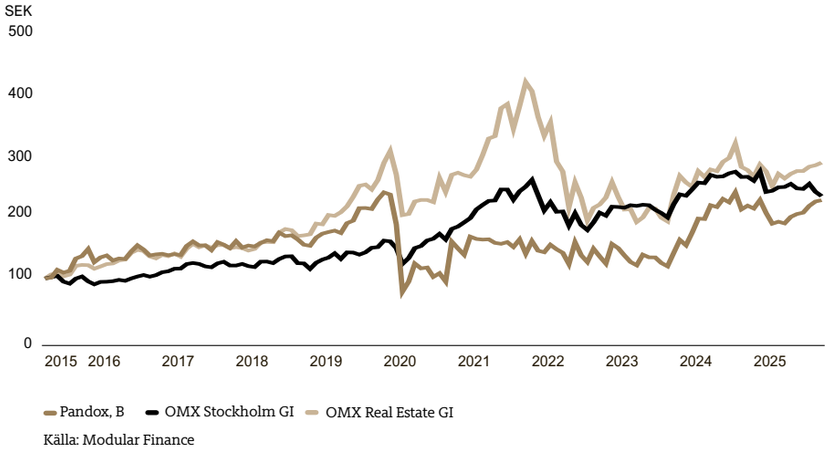
Nyckelmarknader (RevPAR-tillväxt 2025 jämfört med 2024)



Aktien och kapitalmarknaden

Pandox B-aktier är sedan juni 2015 noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Pandox mål är att förse kapitalmarknaden med öppen, tillförlitlig och korrekt information om företagets verksamhet och finansiella utveckling i syfte att möjliggöra en rättvisande värdering av bolaget och därmed aktien.

PANDOXAKTIENS TOTALAVKASTNING
18 juni 2015–31 december 2025

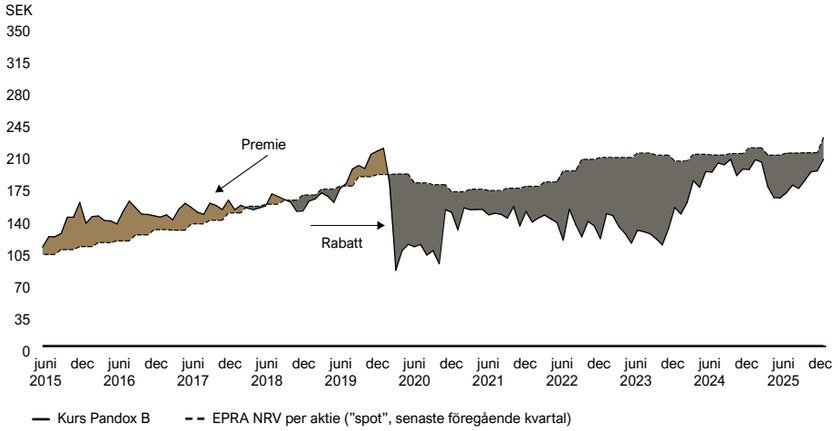


Källa: Modular Finance

Pandox totalavkastning över tid

Pandoxaktiens totalavkastning under 2025 var 8 procent. Räknat från aktiens första handelsdag, den 18 juni 2015, uppgick totalavkastningen vid årets slut till 127 procent.

PANDOXAKTIEN OCH EPRA NRV PER AKTIE
18 juni 2015–31 december 2025



Substansvärdet viktigt vid värdering av fastighetsbolag

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

Se sida 202 för definition av Pandox substansvärde enligt EPRA NRV.

ÅRSSTÄMMA

Pandox AB:s årsstämma äger rum onsdagen den 15 april 2026. För information om årsstämman och formerna för dess genomförande, besök pandox.se.

Årsstämmokalender

Avstämningsdag för årsstämma	7 april 2026
Årsstämma	15 april 2026

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår årsstämman 2026 att en utdelning om 4,50 (4,25) SEK per aktie, motsvarande totalt cirka 876 (827) MSEK, lämnas för räkenskapsåret 2025.

FINANSIELL KALENDER

Årsstämma 2026	15 april 2026
Delårsrapport januari–mars 2026	29 april 2026
Kapitalmarknadsdag 2026	5 maj 2026
Delårsrapport april–juni 2026	15 juli 2026
Delårsrapport juli–september 2026	22 oktober 2026
Bokslutskommuniké 2026	4 februari 2027

KONTAKTINFORMATION

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

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

Sex snabba – Pandox som investering

1

Den ledande europeiska hotellfastighetsägaren

Vi är den största börsnoterade ägaren av hotellfastigheter i Europa, som är världens största hotell- och turistmarknad. Hotell- och turistnäringen är global och dynamisk med starka strukturella tillväxtfaktorer.

2

Enbart hotellfastigheter

Vi investerar endast i hotellfastigheter och skapar värde genom aktivt och engagerat ägande. Vi har djup kunskap om fastigheter, hotelldrift och förvärv över hela hotellvärdekedjan, vilket ger oss maximal handlingsfrihet.

3

Attraktiv hyresmodell med gemensamt mål

Vi har långsiktiga, intäktsbaserade hyresavtal med goda garanterade miniminivåer och starka och skickliga hotelloperatörer med gemensamma incitament som hyresgäster. Vi delar på uppsidan i en växande hotellmarknad och har samtidigt ett skydd på nedsidan i en svagare hotellmarknad.

4

Högavkastande fastigheter och långa hyresavtal

Vår fastighetsportfölj har en genomsnittlig direktavkastning på 6,37 procent och en positiv ”yieldspread” på närmare 250 punkter. Vår hyresportfölj har en WAULT på 13,6 år.

5

Lönsamma investeringar tillsammans med operatör

Vi gör lönsamma investeringar – som till stor del delas med våra hyresgäster – i våra befintliga hotellfastigheter, vilket bidrar till lönsam tillväxt över tid. Vi investerar också i projekt med god finansiell och hållbarhetsrelaterad avkastning.

6

Stark plattform för tillväxt

Kombinationen av en växande hotellmarknad, goda möjligheter att förvärva nya hotellfastigheter och investera i befintliga hotellfastigheter är en stark plattform för tillväxt. Förvärvet av Dalata kommer att ge ett betydande tillväxtbidrag 2026.

QUALITY HOTEL GRAND, BORÅS

Dialog med investerare

Vi har en löpande dialog med analytiker som bevakar Pandox och med investerare som vill veta mer om Pandox som investering. Här är några av frågorna vi fått.

Vilka möjligheter för tillväxt finns under 2026? Vilka marknader ser ni mest potential i?
Förvärvet av Dalata kommer att ge ett betydande tillskott till hyresintäkter, driftnetto och cash earnings. Därutöver bedöms förutsättningarna för en växande hotellmarknad vara goda, främst drivet av infrastrukturinvesteringar på många marknader och därigenom ökad ekonomisk tillväxt. Därtill finns förhoppningar om en ökad disponibel inkomst för hushållen till följd av avtagande inflation, stabila räntor och selektiva skattesänkningar.

Hur ska ni vidareutveckla de nyligen förvärvade Dalata-hotellen?
Hotellfastigheterna är genomgående välinvesterade och av hög kvalitet och bidrar positivt till den tekniska och hållbarhetsmässiga standarden i Pandox portfölj. En konvertering av en kontorsfastighet till ett hotell med 172 rum i Edinburgh (St Andrew Square), samt en utbyggnad av Clayton Cardiff Lane i Dublin med 115 nya rum pågår. Projekten förväntas färdigställas under 2026–2027.

Pandox och Scandic ser goda förutsättningar att tillsammans vidareutveckla hotellens marknadspositioner och ta ytterligare marknadsandelar över tid.

Kan investerare förvänta sig nya förvärv 2026 givet det stora förvärvet av Dalata 2025?
Under 2026 kommer fokus att ligga på uppdelningen av Dalata i en hotelldrivande och en fastighetsägande del. Arbetet förväntas vara klart under det andra halvåret 2026, varefter Scandic förväntas förvärva den hotelldrivande delen med totalt 56 hotellverksamheter för 500 MEUR. Lånet till Scandic för denna del ligger redan nu utanför vår belåningsgrad, som uppgår till 52,7 procent, och påverkas därmed inte av den förväntade avyttringen. I takt med att den minskar kan det vara rimligt att gradvis börja utforska förvärvsmöjligheter igen.

Hur ser tillskottet av nya hotell ut på era marknader kommande år?
Generellt sett i Europa byggs färre nya hotell än på flera år. Enskilda marknader där ett ökat utbud förväntas ha större påverkan på Pandox de närmaste åren är vissa marknader i Storbritannien, Irland och Tyskland.

ANALYTIKER SOM FÖLJER PANDOX

ABG Sundal Collier
Fredrik Stensved
Oscar Lindquist

DNB Carnegie
Fredric Cyon
Erik Granström

Handelsbanken
Johan Edberg
Sebastian Jakobsson

SB1
Albin Sandberg
Niklas Wetterling

Green Street
Andres Toome
Robert Phillips

Nordea
David Flemmich

UBS
Artem Prokopets

Danske Bank
Stefan Andersson

HÅLLBARHET

Medlemskap
- Sweden Green Building Council
- Fastighetsägarna
- UN Global Compact
- Energy & Environment Alliance (EEA)

Ranking
- CDP rankad B 2025
- Guld i 2024 EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Award
- One of Financial Times Europe's Climate Leaders 2024 – Financial Times & Statista
- One of world's best companies 2024 – Sustainable growth – Time & Statista

Aktien och ägarbilden

Noterat på Nasdaq Stockholm

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

Kursutveckling och börsvärde

Per 31 december 2025 var sista betalkurs för B-aktien 203,00 (191,80) SEK och det synliga börsvärdet var 24 279 (22 940) MSEK. Inräknat de onoterade A-aktierna till samma kurs som B-aktierna var börsvärdet 39 504 (37 325) MSEK.

Under 2025 var Pandoxaktiens totalavkastning 8 (31) procent, jämfört med OMX Stockholm Benchmark GI index 8 (9) procent och OMX Stockholm Real Estate GI index –9 (–2) procent.

Räknat från första handelsdag den 18 juni 2015 hade värdet på Pandoxaktien vid årsskiftet 2025/2026 stigit med 91 procent jämfört med 129 procent för OMX Stockholm Real Estate PI index och 178 procent för OMX Stockholm Benchmark PI index. Pandoxaktiens totalavkastning var under samma period 129 procent.

Handel och likviditet

Handeln på Nasdaq Stockholm svarade för 35 (43) procent av all handel i Pandoxaktien under 2025. Under året omsattes cirka 36 (40) miljoner B-aktier på Nasdaq Stockholm, motsvarande cirka 30 (34) procent av utestående B-aktier vid årets slut, till ett värde om cirka 6 400 (7 200) MSEK. Genomsnittlig dagsomsättning på Nasdaq Stockholm uppgick under året till 145 540 (158 057) aktier, vilket motsvarade cirka 26 (29) MSEK i värde. Handel på andra marknadsplatser än Nasdaq Stockholm uppgick till 65 (57) procent.

Största aktieägare per 31 december 2025

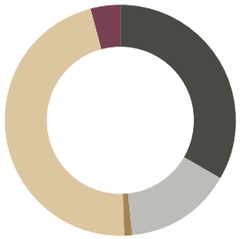
De tio största registrerade aktieägarna efter röstetal

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Andel av aktiekapital (%)	Andel av röster (%)
Eiendomsspar AS	37 314 375	10 950 826	24,8	35,7
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 Försäkring & Fonder		23 310 890	12,0	6,8
Carnegie Fonder		9 130 027	4,7	2,7
Alecta Tjänstepension		7 687 577	4,0	2,2
Länsförsäkringar Fonder		6 982 647	3,6	2,0
Vanguard		4 855 105	2,5	1,4
Handelsbanken Fonder		4 422 956	2,3	1,3
Fjärde AP-fonden		3 817 781	2,0	1,1
Summa topp 10 ägare	74 628 750	74 069 996	76,4	86,5
Övriga ägare	371 250	45 568 384	23,6	13,5
Summa	**75 000 000**	**119 603 000**	**100**	**100**

Information sammanställd av Monitor per 31 december 2025.
Källor: Euroclear Sweden, Morningstar, Finansinspektionen, Nasdaq och Millistream.

Ägare per kategori i procent av kapitalet

31 december 2025



- Svenska institutioner, 33%
- Utländska institutioner, 15%
- Svenska privatpersoner, 1%
- Övriga ägare, 46%
- Anonymt ägande, 4%

Ägare per land i procent av kapitalet

31 december 2025

- Norge, 49%
- Sverige, 36%
- USA, 7%
- Övriga, 8%

Information sammanställd av Monitor per 31 december 2025.
Källor: Euroclear Sweden, Morningstar, Finansinspektionen, Nasdaq och Millistream.

Nyckeltal

	2025	2024
Nyckeltal per aktie, efter utspädningseffekter [1]		
Totalt driftnetto, SEK	23,39	22,15
Årets resultat, SEK	16,13	9,04
Cash earnings, SEK [2]	9,80	10,46
Eget kapital, SEK [2]	174,27	173,15
Substansvärde (EPRA NRV), SEK	227,01	215,58
Utdelning, SEK [3]	4,50	4,25
Börsvärde, MSEK	39 504	37 325
Totalavkastning, Pandoxaktien, %	8	31
Avkastning OMX Stockholm Benchmark Growth Index, %	8	9
Avkastning OMX Stockholm Real Estate Growth Index, %	–9	–2
Utdelningsandel av cash earnings, %	46	41
Utdelningsandel av EPRA NRV, %	2,0	2,0
Direktavkastning, %	2,2	2,2
Totalt antal aktier vid periodens slut, tusental	194 600	194 600

[1] För definitioner av nyckeltal se sidan 202.
[2] Hänförligt till moderbolagets aktieägare.
[3] För 2025 anges styrelsens förslag till utdelning.

För fler nyckeltal och jämförelseår se pandox.se.

AKTIEFAKTA

Per 31 december 2025

Marknad: Nasdaq Stockholm
Segment: Large Cap
Sektor: Real Estate
Handelssymbol: PNDX B
Antal B-aktier (noterade): 119 603 000
Antal A-aktier (onoterade): 75 000 000

Börsvärde: 39 504 MSEK (A- och B-aktier)
Aktiens volatilitet: 32% (fem år, årsbasis)
Aktiens betavärde: 1,0 (fem år, OMXSPI)
Genomsnittlig dagsomsättning: 145 540 aktier (2025)

Källa: Nasdaq, InFront, Euroclear, Monitor, Pandox.

SCANDIC MALMEN
STOCKHOLM

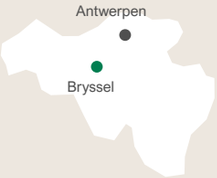
HOTELISM BY PANDOX

Fastigheter

Pandox har en stor hotellfastighetsportfölj bestående av 193 hotell som drivs under flera driftsformer under en mängd olika varumärken. Vi har en geografiskt diversifierad närvaro med hotellfastigheter i över 90 städer.

54 Geografisk översikt
63 Fastighetsportfölj
64 Värdeförändring fastigheter
65 Fastighetsförteckning

Belgien

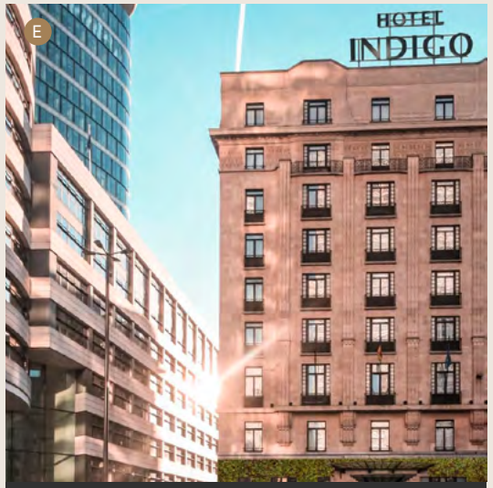


Efterfrågan

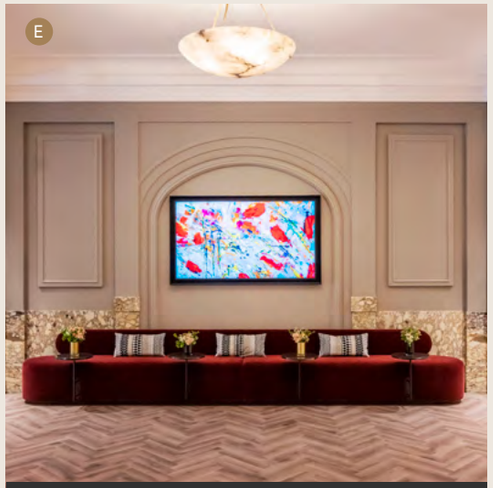
- Internationell
- Regional
- Inhemsk

Andel av Pandox

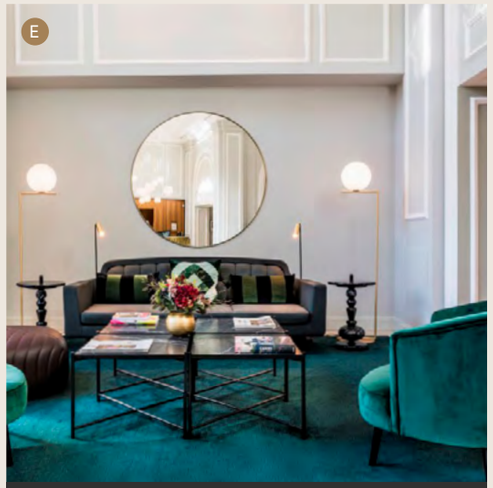
5% 10 hotell
6% 2 733 rum
7% av marknadsvärdet



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

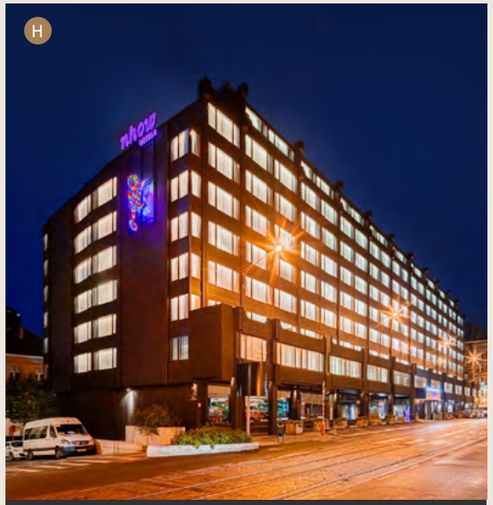


DoubleTree by Hilton Brussels City
354 rum
Green Key Safe Guard



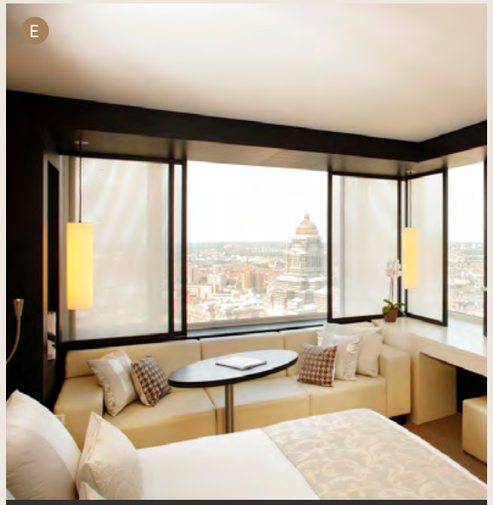
Hilton Grand Place Brussels
224 rum
Green Key BREEAM ISO14001, ISO50001

Citybox Brussels
246 rum

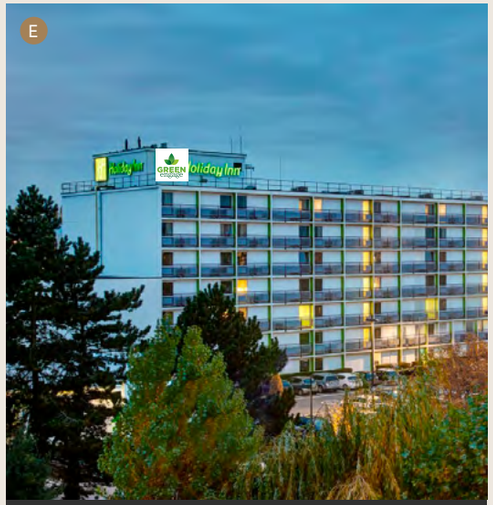


nhow Brussels Bloom
305 rum
Bioscore

Numa Brussels Royal Galleries
100 rum
Green Key BREEAM



The Hotel, Brussels
421 rum
Green Key BREEAM



Holiday Inn Brussels Airport
310 rum Green Key BREEAM IHG Green Engage

H Hyresavtal
E Egen drift

Geografisk översikt

Danmark

Efterfrågan

- Internationell
- Regional
- Inhemsk

Andel av Pandox

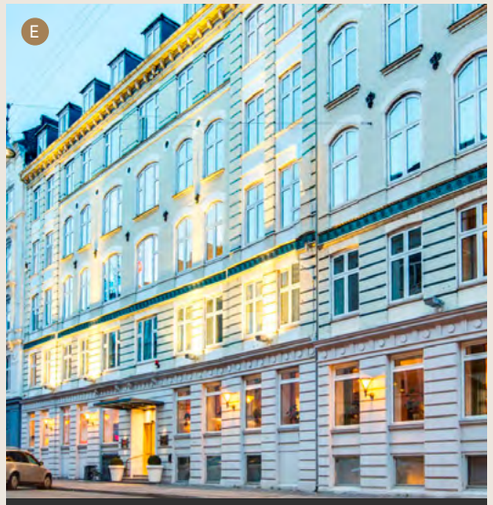
4% 8 hotell
4% 1 843 rum
5% av marknadsvärdet

H

MEININGER Hotels Copenhagen
228 rum

H

Scandic Hvidovre
207 rum
Svanen

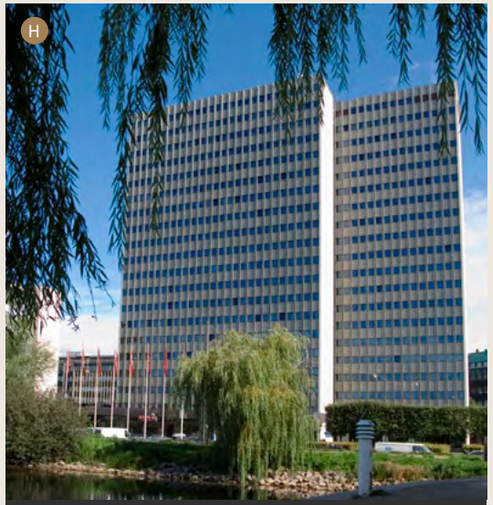


E

Hotel Mayfair Copenhagen
203 rum
Green Key

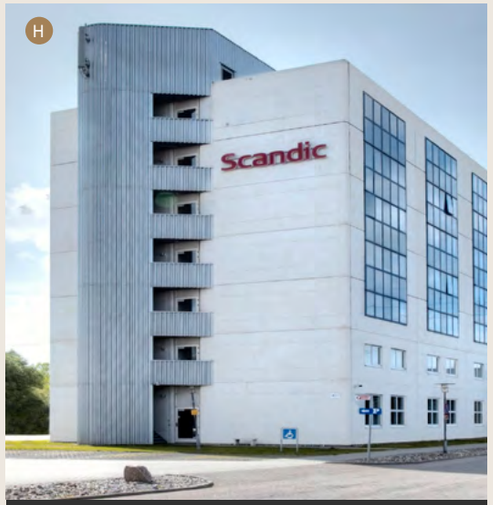
H

Scandic Sluseholmen
215 rum
Svanen



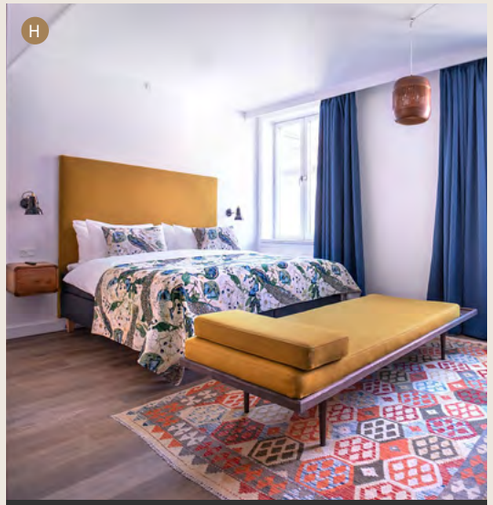
H

Scandic Copenhagen
486 rum
Svanen



H

Scandic Kolding
186 rum
Svanen



H

Motel One Copenhagen
200 rum
Green Key

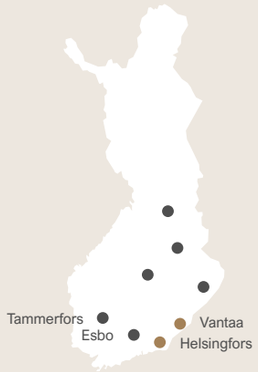
H

Scandic Glostrup
120 rum
Svanen

H Hyresavtal
E Egen drift

Geografisk översikt

Finland

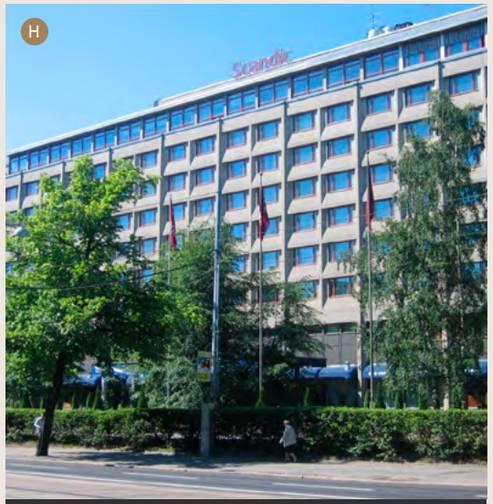


Efterfrågan

- Internationell
- Regional
- Inhemsk

Andel av Pandox

6% 12 hotell
7% 2 765 rum
5% av marknadsvärdet

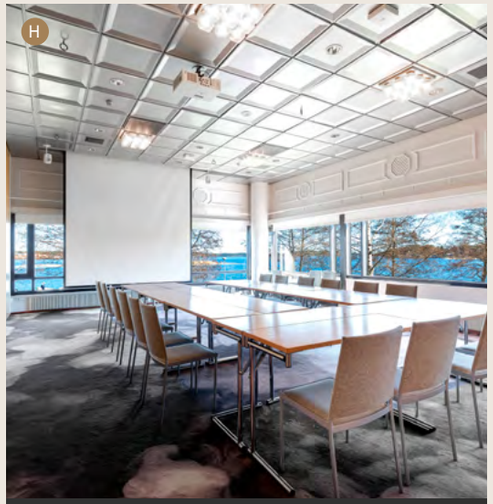


H

Scandic Park Helsinki
523 rum Svanen

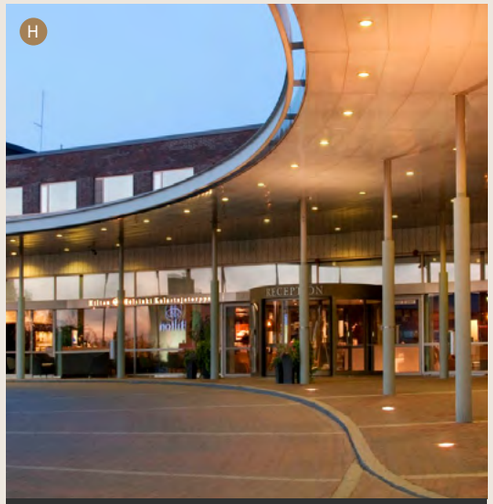
H

Scandic Tampere City
263 rum Svanen



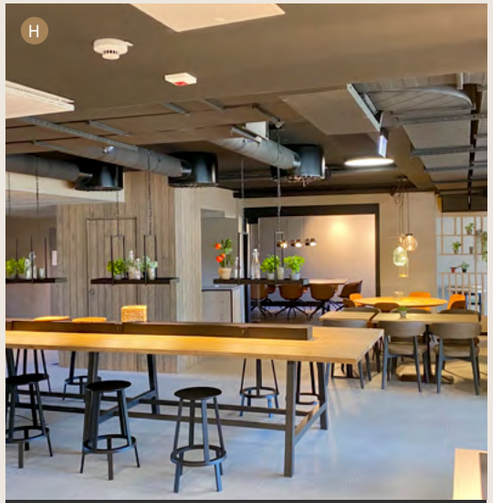
H

Scandic Kuopio
137 rum Svanen



H

Hilton Helsinki Kalastajatorppa
238 rum ISO14001, ISO50001



H

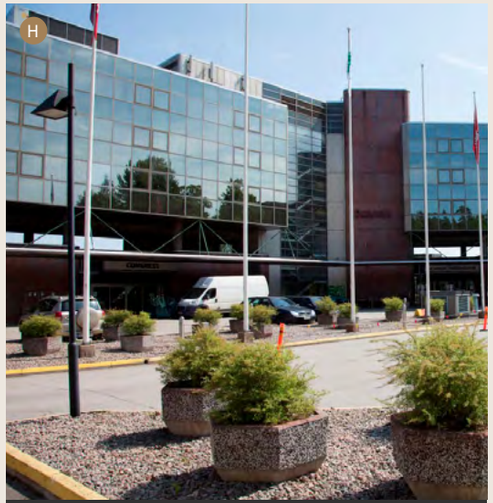
Pilot Airport Hotel
109 rum

H

Hilton Helsinki Strand
190 rum ISO14001, ISO50001

H

Scandic Grand Marina
470 rum Svanen



H

Scandic Rosendahl
213 rum Svanen

H Hyresavtal
E Egen drift

Geografisk översikt

Norge

Efterfrågan

- Internationell
- Regional
- Inhemsk

Andel av Pandox

8% 15 hotell
7% 2 842 rum
5% av marknadsvärdet

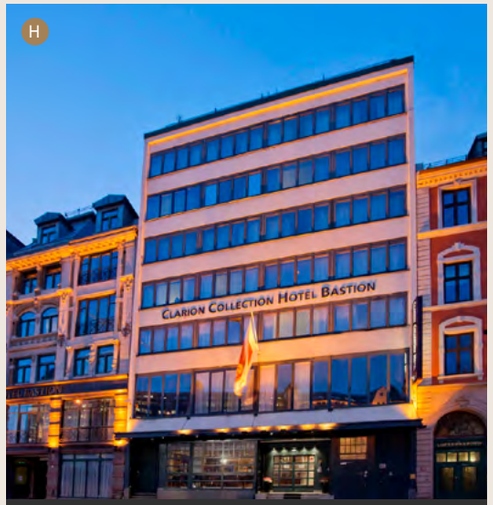
H Hyresavtal
E Egen drift

H

Scandic Solli
226 rum
Svanen

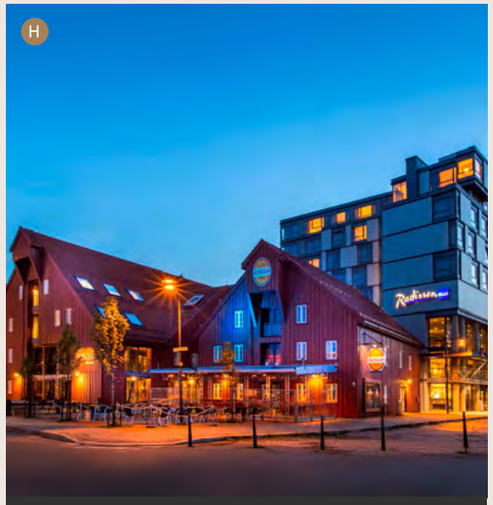
H

Radisson Blu Hotel, Bodø
191 rum
Green Key



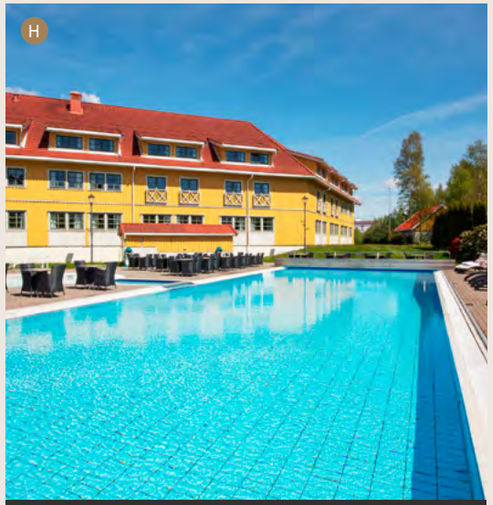
H

Home Hotel Bastion
99 rum
ISO14001



H

Radisson Blu Hotel, Tromsø
269 rum
Green Key

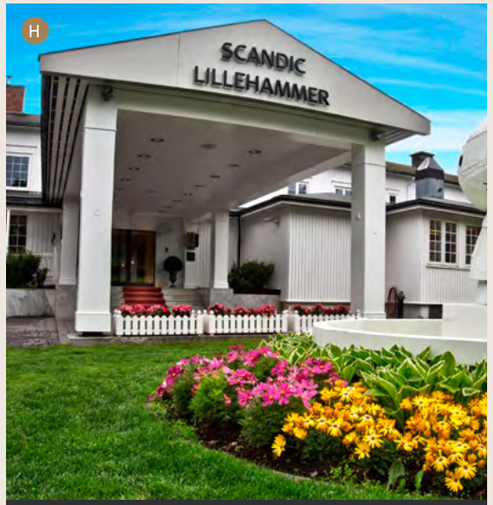


H

Scandic Sørlandet
210 rum
Svanen

H

Comfort Hotel Bergen
159 rum
ISO14001



H

Scandic Lillehammer
303 rum
Svanen

H

Comfort Hotel Børsparken
248 rum
ISO14001

Geografisk översikt

Sverige

Efterfrågan

- Internationell
- Regional
- Inhemsk

Andel av Pandox

22% 42 hotell
22% 9 176 rum
18% av marknadsvärdet

H Hyresavtal
E Egen drift

H

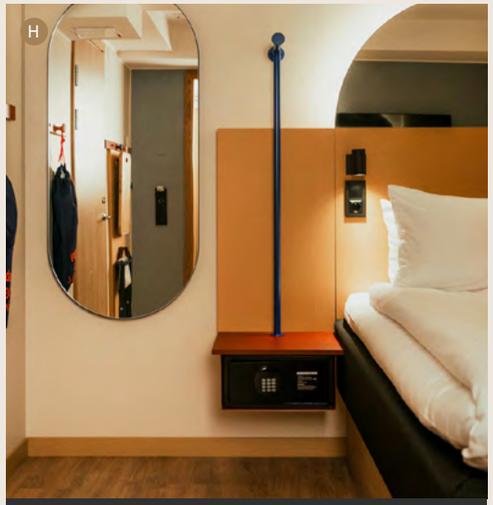
Scandic Grand Örebro
224 rum Svanen

H

Elite Stora Hotellet Jönköping
167 rum Green Key ISO14001, ISO50001

H

Hilton Stockholm Slussen
289 rum Green Key



H

Scandic Go Sankt Eriksgatan 20
234 rum BREEAM

H

Vildmarkshotellet Kolmården
213 rum Svanen

H

Scandic Park Stockholm
203 rum Svanen

H

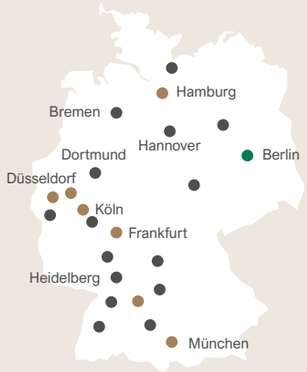
Radisson Blu Hotel Arlandia
342 rum Green Key

H

Scandic Crown, Göteborg
338 rum Svanen

Geografisk översikt

Tyskland



Efterfrågan

- Internationell
- Regional
- Inhemsk

Andel av Pandox

20% 38 hotell
20% 8 398 rum
18% av marknadsvärdet

H Hyresavtal
E Egen drift

H

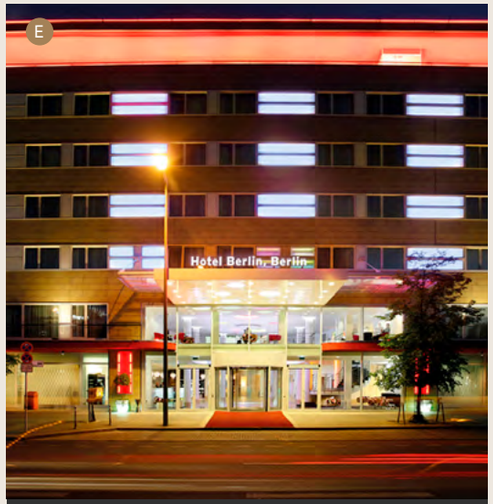
Scandic Nürnberg Central
311 rum
Svanen

H

Dorint Hotel am Dom Erfurt
160 rum
Green Key

H

Leonardo Royal Köln - Am Stadtwald
150 rum
Green Key

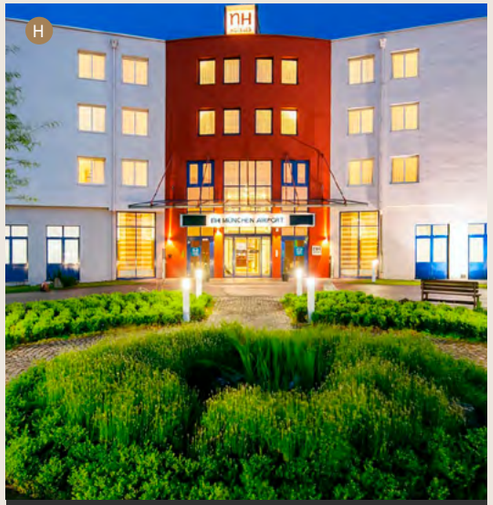


E

Hotel Berlin, Berlin
701 rum
Green Key
BREEAM

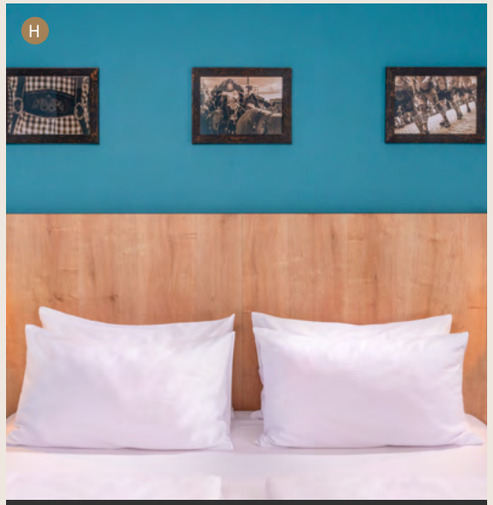
E

Holiday Inn Lübeck
159 rum
Green Key
BREEAM



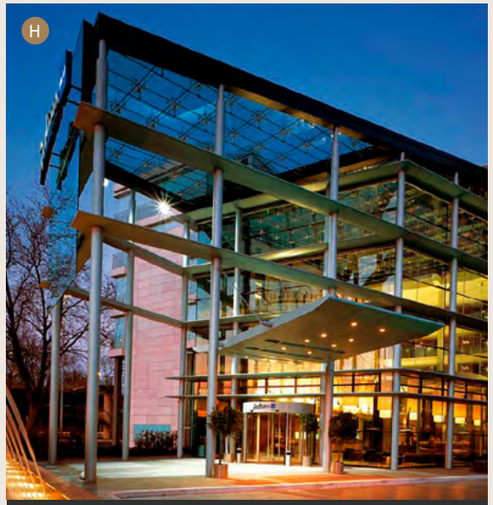
H

NH München Airport
236 rum
Bioscore



H

Mercure Hotel München Neuperlach Süd
253 rum



H

Radisson Blu Hotel, Cologne
393 rum
Green Key

Geografisk översikt

Storbritannien

Efterfrågan

- Internationell
- Regional
- Inhemsk

Andel av Pandox

20% 39 hotell
21% 8 758 rum
25% av marknadsvärdet

H Hyresavtal
E Egen drift

H

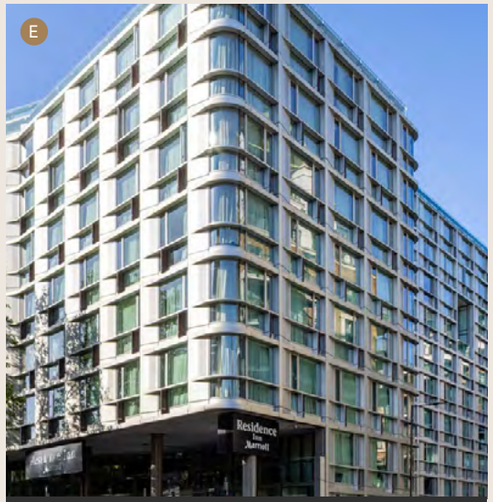
The Midland Hotel Manchester
312 rum — Green Tourism Bronze

H

Clayton Hotel Manchester Airport
365 rum — Green Tourism Bronze

E

Hilton Garden Inn London Heathrow Airport
364 rum — Green Key, BREEAM



E

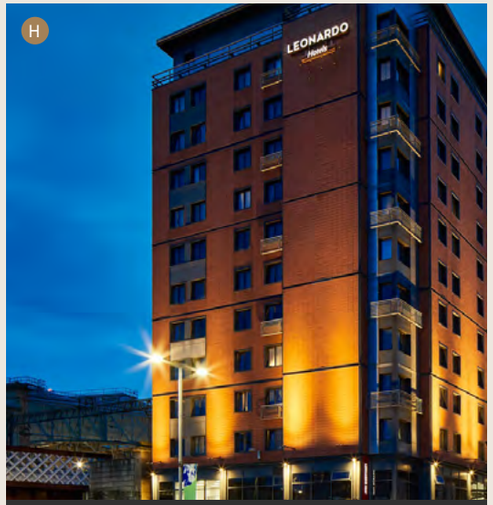
Residence Inn by Marriott London Kensington
315 rum — Green Key, ECOsmart

H

Clayton Hotel City of London
212 rum — Green Tourism Bronze

H

Leonardo Royal Hotel Birmingham
445 rum — Green Tourism Gold



H

Leonardo Royal Hotel Glasgow
321 rum — Green Tourism Silver

H

Maldron Hotel Belfast City
237 rum — Green Tourism Bronze

Geografisk översikt

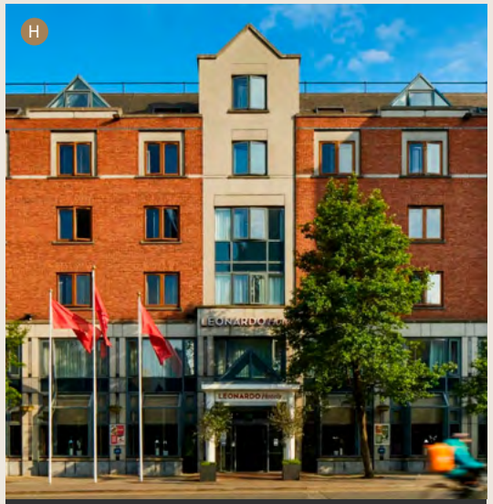
Irland

Efterfrågan

- Internationell
- Regional
- Inhemsk

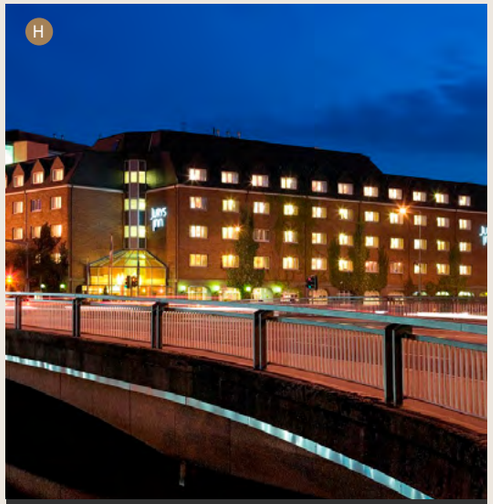
Andel av Pandox

12% 24 hotell
12% 4 966 rum
14% av marknadsvärdet



H

Leonardo Hotel Dublin Christchurch
182 rum Green Tourism Bronze



H

Leonardo Hotel Cork
133 rum Green Tourism Silver

H

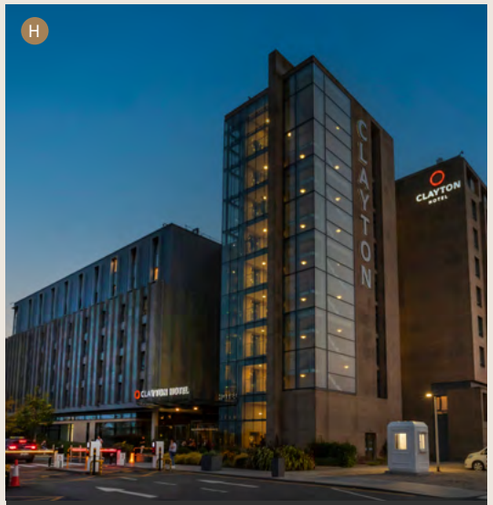
Clayton Hotel Leopardstown
357 rum Green Tourism Bronze

H

Clayton Hotel Liffey Valley
351 rum Green Tourism Silver

H

Leonardo Hotel Galway
130 rum Green Tourism Silver

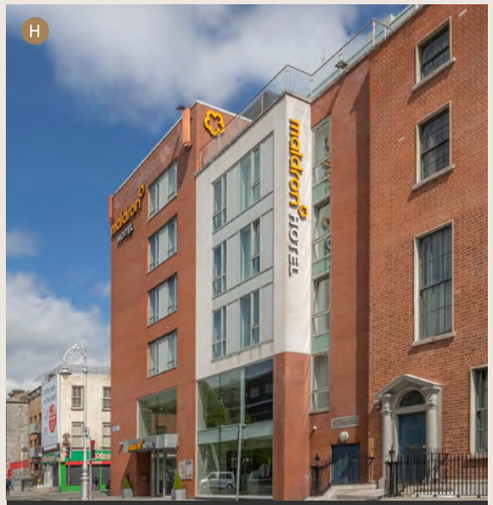


H

Clayton Hotel Dublin Airport
608 rum Green Tourism Silver

H

Maldron Hotel Newlands Cross
297 rum Green Tourism Bronze



H

Maldron Hotel Parnell Square
182 rum Green Tourism Silver

H Hyresavtal
E Egen drift

Geografisk översikt

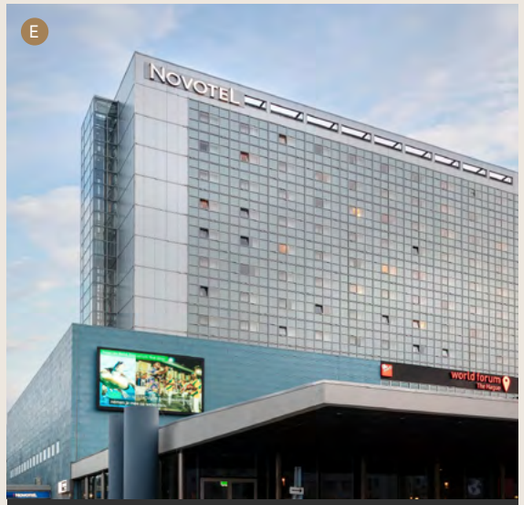
Nederländerna

Efterfrågan

- Internationell
- Regional
- Inhemsk

Andel av Pandox

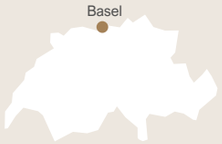
1% 2 hotell
1% 405 rum
2% av marknadsvärdet



Novotel Den Haag World Forum
216 rum Green Key

Park Centraal Amsterdam
189 rum ECOsmart EarthCheck

Schweiz



Efterfrågan

- Internationell
- Regional
- Inhemsk

Andel av Pandox

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

Radisson Blu Hotel, Basel
206 rum Green Key

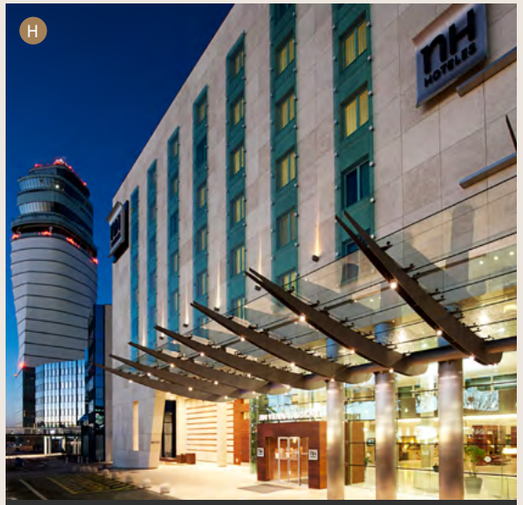
Österrike

Efterfrågan

- Internationell
- Regional
- Inhemsk

Andel av Pandox

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



NH Vienna Airport
499 rum Bioscore

H Hyresavtal
E Egen drift

Geografisk översikt

Fastighetsportfölj

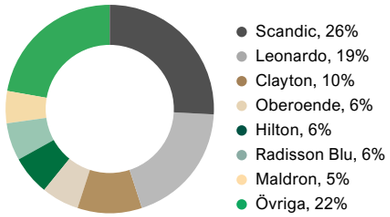
Vid utgången av 2025 bestod Pandox fastighetsportfölj av 193 (161) hotellfastigheter med 42 761 (35 672) hotellrum i 11 (11) länder.

Genom affärssegmentet Hyresavtal täcks mer än 84 procent av portföljens totala marknadsvärde av externa hyreskontrakt. Hyresgästerna är skickliga hotelloperatörer med starka hotellvarumärken på respektive marknad.

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

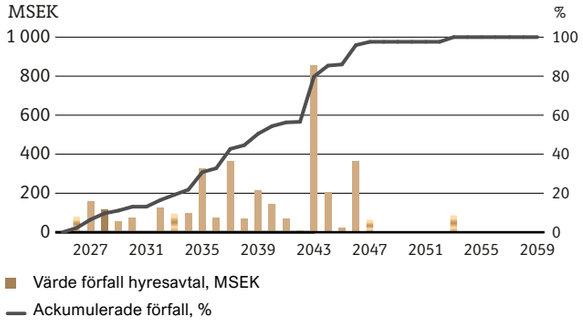
Rum per operatör/varumärke

31 december 2025



Hyresavtalens förfalloprofil

31 december 2025



PORTFÖLJÖVERSIKT PER SEGMENT OCH LAND 31 DECEMBER 2025

	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
Hyresavtal	**Hotell**	**Rum**	**Per land**	**% av totalt**	**Per rum**
Sverige (SE)	42	9 176	16 648	18	1,8
Storbritannien (GB)	30	6 896	16 469	18	2,4
Tyskland (GE)	33	6 908	13 111	14	1,9
Irland (IE)	24	4 996	12 824	14	2,6
Danmark (DK)	8	1 843	4 347	5	2,4
Finland (FI)	11	2 605	4 198	5	1,6
Norge (NO)	15	2 842	4 167	5	1,5
Belgien (BE)	4	865	1 828	2	2,1
Österrike (AT)	2	639	1 530	2	2,4
Nederländerna (NL)	1	189	1 189	1	5,8
Schweiz (CH)	1	206	860	1	4,6
Summa Hyresavtal	**171**	**37 165**	**77 170**	**84**	**2,1**
Egen drift					
Storbritannien (GB)	9	1 862	6 366	7	3,4
Belgien (BE)	6	1 868	4 160	5	2,2
Tyskland (GE)	5	1 490	3 629	4	2,4
Nederländerna (NL)	1	216	390	0	1,8
Finland (FI)	1	160	29	0	0,2
Summa Egen drift	**22**	**5 596**	**14 573**	**16**	**2,6**
Summa totalt	**193**	**42 761**	**91 743**	**100**	**2,1**

PORTFÖLJÖVERSIKT PER VARUMÄRKE 31 DECEMBER 2025

	Antal			
Varumärke	**Hotell**	**Rum**	**% av totalt**	**Länder**
Scandic	49	11 008	26	SE, NO, FI, DK, GE
Leonardo	38	7 957	19	GB, IE, GE
Clayton	16	4 176	10	GB, IE
Hilton	10	2 585	6	BE, GB, FI, SE
Radisson Blu	10	2 531	6	CH, GE, GB, NO, SE
Maldron	14	2 221	5	GB, IE
Strawberry	10	1 828	4	SE, NO
NH	7	1 681	4	AT, GE, BE
Dorint	4	847	2	GE
Elite Hotels	3	647	2	SE
Mercure	3	610	1	GE
Pullman	2	527	1	GE
Marriott	3	503	1	GB
Holiday Inn	2	469	1	BE, GE
Novotel	2	421	1	GE, NL
Indigo	1	284	1	BE
Crowne Plaza	1	262	1	BE
Citybox	1	246	1	BE
Meininger	1	228	1	DK
Motel One	1	200	1	DK
Frich's	1	176	0	NO
Vienna House Easy	1	150	0	GE
Adagio	1	146	0	GB
Best Western	1	103	0	SE
Numa	1	100	0	BE
Oberoende varumärken	10	2 755	6	SE, FI, BE, GE, NL, GB
Totalt	**193**	**42 761**	**100**	**11**

Värdeförändring fastigheter

Vid utgången av 2025 hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 91 743 (76 334) MSEK, varav 77 170 (60 290) MSEK för förvaltningsfastigheter och 5 596 (16 044) MSEK för rörelsefastigheter. Marknadsvärdet för rörelsefastigheter redovisas endast i informationssyfte och ingår i EPRA NRV. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Vid utgången av perioden hade rörelsefastigheter ett redovisat värde på 11 657 (12 637) MSEK.

Vid utgången av 2025 uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet för förvaltningsfastigheter till 6,28 (6,13) procent och för rörelsefastigheter till 6,85 (6,89) procent.

Läs mer om Pandox värdering av hotellfastigheter på sidorna 173–177.

MSEK	Förvaltningsfastigheter	Rörelsefastigheter[1)]	Totalt marknadsvärde
Ingående marknadsvärde 1 januari	**60 290**	**16 044**	**76 334**
Förvärv	18 950	4	18 954
Avyttringar	–136	0	–136
Investeringar	619	465	1 084
Utrangeringar	–11	–	–11
Omklassificeringar	212	–212	–
Orealiserad värdeförändring	600	–483	117
Valutakurspåverkan	–3 354	–1 245	–4 599
Omklassificeringar	0	0	0
Utgående marknadsvärde 31 dec	**77 170**	**14 573**	**91 743**
Påverkansfaktorer			
Direktavkastningskrav	498	89	587
Kassaflöde	102	–572	–470
Summa redovisad orealiserad värdeförändring	600	–	600
Summa realiserad redovisad värdeförändring	5	0	5
Genomsnittligt direktavkastningskrav % 31 dec 2025	6,28	6,85	6,37

[1)] Redovisas endast i informationssyfte.

CLAYTON HOTEL
LONDON WALL

Fastighetsförteckning

HYRESAVTAL

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/Miljöledningssystem	Avtalsform	Operatör	Varumärke	Kvm	Antal rum	Efterfrågan
SVERIGE									
Best Western Royal Star, Älvsjö	Stockholm	Mässområde		OM	Privat	Best Western	4 900	103	R
Clarion Hotel Grand Östersund	Östersund	Stadskärna	Svanen	OM	Strawberry Hotels	Clarion Hotel	8 766	197	D
Elite Hotel Frost, Kiruna	Kiruna	Stadskärna	Green Key	OM	Elite Hotels	Elite Hotels	7 500	154	D
Elite Park Avenue, Göteborg	Göteborg	Stadskärna	Green Key	OM	Elite Hotels	Elite Hotels	21 998	326	R
Elite Stora Hotellet, Jönköping	Jönköping	Stadskärna	Green Key	OM	Elite Hotels	Elite Hotels	11 378	167	D
Hilton Stockholm Slussen	Stockholm	Stadskärna	Green Key	O	Hilton	Hilton	18 416	289	R
Home Hotel Grand, Helsingborg	Helsingborg	Stadskärna	Svanen	OM	Strawberry Hotels	Home Hotel	8 555	158	D
Quality Hotel Ekoxen	Linköping	Stadskärna	Svanen	OM	Strawberry Hotels	Quality Hotel	14 671	208	D
Quality Hotel Grand Borås	Borås	Stadskärna	Svanen	OM	Strawberry Hotels	Quality Hotel	9 593	220	D
Quality Hotel Luleå	Luleå	Stadskärna	Svanen	OM	Strawberry Hotels	Quality Hotel	12 166	220	D
Quality Hotel Park Södertälje	Södertälje	Stadskärna	Svanen	O	Strawberry Hotels	Quality Hotel	10 292	207	D
Radisson Blu Hotel, Arlandia	Stockholm	Flygplats	Green Key	OM	Radisson Hospitality	Radisson Blu	15 260	342	R
Radisson Blu Hotel, Malmö	Malmö	Stadskärna	Green Key	OM	Radisson Hospitality	Radisson Blu	18 969	229	D
Scandic Alvik, Stockholm	Stockholm	Företagspark	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	12 075	324	R
Scandic Backadal, Göteborg	Göteborg	Ringled	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	9 397	236	R
Scandic Crown, Göteborg	Göteborg	Stadskärna	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	24 380	338	R
Scandic Elmia, Jönköping	Jönköping	Mässområde	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	11 230	287	D
Scandic Go Sankt Eriksgatan 20	Stockholm	Stadskärna	Svanen, BREEAM in Use Very Good	OM	Scandic Hotels	Scandic Go	6 000	234	R
Scandic Grand, Örebro	Örebro	Stadskärna	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	12 900	224	D
Scandic Hallandia, Halmstad	Halmstad	Stadskärna	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	7 617	170	D
Scandic Helsingborg Nord	Helsingborg	Ringled	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	9 399	240	D
Scandic Järva Krog, Stockholm	Stockholm	Ringled	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	11 300	215	R
Scandic Kalmar Väst	Kalmar	Ringled	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	5 485	150	D
Scandic Kista	Stockholm	Mässområde	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	5 517	149	R
Scandic Kramer, Malmö	Malmö	Stadskärna	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	7 441	113	D
Scandic Kungens Kurva, Stockholm	Stockholm	Ringled	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	11 581	260	R
Scandic Linköping Väst	Linköping	Ringled	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	6 105	153	D
Scandic Luleå	Luleå	Ringled	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	11 313	273	D
Scandic Malmen, Stockholm	Stockholm	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	15 130	355	R
Scandic Mölndal, Göteborg	Göteborg	Stadskärna	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	11 000	208	R
Scandic Norrköping Nord	Norrköping	Ringled	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	6 768	151	D
Scandic Park, Stockholm	Stockholm	Stadskärna	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	12 290	213	R
Scandic Plaza, Borås	Borås	Stadskärna	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	10 592	204	D
Scandic S:t Jörgen, Malmö	Malmö	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	24 401	288	D
Scandic Segevång, Malmö	Malmö	Ringled	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	6 284	169	D
Scandic Skärholmen	Stockholm	Stadskärna	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	7 400	208	R
Scandic Star Sollentuna	Stockholm	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	18 573	270	R
Scandic Sundsvall Nord	Sundsvall	Ringled	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	4 948	169	D
Scandic Södertälje	Södertälje	Ringled	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	5 630	131	D
Scandic Winn, Karlstad	Karlstad	Stadskärna	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	10 580	199	D
Scandic Örebro Väst	Örebro	Ringled	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	7 621	212	D
Vildmarkshotellet, Kolmården	Norrköping	Resort	Svanen	OM	Parks & Resorts	Oberoende	10 300	213	D

FAKTA PANDOX TOTALA PORTFÖLJ

Rum per avtalstyp,
31 december 2025

- Omsättningsbaserade hyresavtal med minimihyra, 67%
- Omsättningsbaserade hyresavtal, 16%
- Fast hyra, 4%
- Franchiseavtal (egen drift), 5%
- Oberoende avtal (egen drift), 3%
- Managementavtal (egen drift), 5%

Rum per varumärke,
31 december 2025

- Scandic, 26%
- Leonardo, 19%
- Clayton, 10%
- Oberoende, 6%
- Hilton, 6%
- Radisson Blu, 6%
- Maldron, 5%
- Övriga, 22%

Teckenförklaring

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

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/Miljöledningssystem	Avtalsform	Operatör	Varumärke	Kvm	Antal rum	Efterfrågan
NORGE									
Comfort Hotel Bergen	Bergen	Stadskärna	Svanen	OM	Strawberry Hotels	Comfort Hotel	5 920	159	D
Comfort Hotel Børsparken	Oslo	Stadskärna	Svanen	OM	Strawberry Hotels	Comfort Hotel	9 736	248	R
Frich's Hotel Hamar	Hamar	Ringled	Svanen	OM	Frich's	Frich's	9 250	176	D
Home Hotel Arcticus, Harstad	Harstad	Stadskärna	Svanen	OM	Strawberry Hotels	Home Hotel	5 034	112	D
Home Hotel Bastion, Oslo	Oslo	Stadskärna	Svanen	O	Strawberry Hotels	Home Hotel	4 688	99	R
Radisson Blu Hotel, Bodø	Bodø	Stadskärna	Green Key	OM	Radisson Hospitality	Radisson Blu	15 546	191	D
Radisson Blu Tromsø	Tromsø	Stadskärna	Green Key	OM	Radisson Hospitality	Radisson Blu	19 385	269	I
Scandic Alexandra, Molde	Molde	Stadskärna	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	18 356	165	D
Scandic Bodø	Bodø	Stadskärna	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	8 750	136	D
Scandic Hafjell	Øyer	Resort	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	9 540	210	D
Scandic Kokstad, Bergen	Bergen	Flygplats	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	9 654	199	D
Scandic Lillehammer	Lillehammer	Resort	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	18 000	303	D
Scandic Solli, Oslo	Oslo	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	12 962	226	R
Scandic Sörlandet, Kristiansand	Kristiansand	Resort	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	9 940	210	D
Scandic Valdres, Fagernes	Fagernes	Resort	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	10 310	139	D
DANMARK									
Hotel Mayfair (Hobo Copenhagen)[1]	Köpenhamn	Stadskärna	Green Key, BREEAM in Use Very Good	OM	Pandox/Oberoende	Hobo (kommande)	7 465	201	R
MEININGER Hotels Copenhagen	Köpenhamn	Stadskärna		OM	MEININGER Hotels	MEININGER	8 158	228	R
Motel One Copenhagen	Köpenhamn	Stadskärna	Green Key	OM	Motel One	Motel One	7 963	200	R
Scandic Copenhagen	Köpenhamn	Stadskärna	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	31 500	486	R
Scandic Glostrup	Köpenhamn	Ringled	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	5 767	120	R
Scandic Hvidovre	Köpenhamn	Ringled	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	9 005	207	R
Scandic Kolding	Kolding	Ringled	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	10 472	186	D
Scandic Sluseholmen	Köpenhamn	Ringled	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	14 177	215	R
FINLAND									
Hilton Helsinki Kalastajatorppa	Helsingfors	Ringled	ISO 14001, ISO50001	OM	Scandic Hotels	Hilton	26 171	238	R
Hilton Helsinki Strand	Helsingfors	Stadskärna	ISO 14001, ISO50001	OM	Scandic Hotels	Hilton	18 450	190	R
Pilot Airport Hotel	Vantaa	Flygplats		O	Privat	Oberoende	3 570	112	R
Scandic Esbo	Esbo	Ringled	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	6 407	96	D
Scandic Grand Marina, Helsingfors	Helsingfors	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	29 607	470	R
Scandic Jyväskylä	Jyväskylä	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	8 952	150	D
Scandic Kuopio	Kuopio	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	9 538	137	D
Scandic Park, Helsingfors	Helsingfors	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	32 271	523	R
Scandic Rosendahl, Tampere	Tammerfors	Resort	Svanen	O	Scandic Hotels	Scandic	18 348	213	D
Scandic Tampere City	Tammerfors	Stadskärna	Svanen	OM	Scandic Hotels	Scandic	19 012	263	D
Skyline Airport Hotel	Vantaa	Flygplats		OM	Privat	Oberoende	9 717	213	R

[1] Nytt hyresavtal med Strawberry Hotels och varumärket Hobo träder i kraft senast under 2026.

Teckenförklaring

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

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/Miljöledningssystem	Avtalsform	Operatör	Varumärke	Kvm	Antal rum	Efterfrågan
TYSKLAND									
Dorint Hotel am Main Taunus Zentrum Frankfurt	Frankfurt	Ringled	Green Key	F	Revo Hospitality Group	Dorint	13 518	282	R
Dorint Hotel an der Kongresshalle Augsburg	Augsburg	Stadskärna		OM	Revo Hospitality Group	Dorint	9 300	184	D
Dorint Hotel an den Westfalenhalle Dortmund	Dortmund	Mässområde		OM	Revo Hospitality Group	Dorint	14 000	221	D
Dorint Hotel am Dom Erfurt	Erfurt	Stadskärna	Green Key	OM	Revo Hospitality Group	Dorint	13 100	160	D
Leonardo Hotel Aachen	Aachen	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	5 320	99	D
Leonardo Hotel Düsseldorf Airport - Ratingen	Düsseldorf	Flygplats	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	9 900	199	R
Leonardo Hotel Düsseldorf City Center	Düsseldorf	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	10 544	134	R
Leonardo Hotel Frankfurt City South	Frankfurt	Flygplats	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	15 800	295	R
Leonardo Hotel Hamburg City Nord	Hamburg	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	9 237	182	R
Leonardo Hotel Hannover	Hannover	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	10 350	178	D
Leonardo Hotel Hannover Airport	Hannover	Flygplats	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	11 777	214	D
Leonardo Hotel Heidelberg	Heidelberg	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	9 484	169	D
Leonardo Hotel Heidelberg-Walldorf	Heidelberg	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	7 966	161	D
Leonardo Hotel Karlsruhe	Karlsruhe	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	8 857	147	D
Leonardo Hotel Köln-Bonn Airport	Köln	Flygplats	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	7 900	177	R
Leonardo Hotel Mannheim City Center	Mannheim	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	10 300	148	D
Leonardo Hotel Mönchengladbach	Mönchengladbach	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	6 018	128	D
Leonardo Royal Hotel Baden-Baden	Baden-Baden	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Royal	8 300	121	D
Leonardo Royal Hotel Düsseldorf Königsallee	Düsseldorf	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Royal	20 771	253	R
Leonardo Royal Hotel Frankfurt	Frankfurt	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Royal	24 000	449	R
Leonardo Royal Hotel Köln - Am Stadtwald	Köln	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Royal	9 500	150	R
Leonardo Hotel Wolfsburg City Center	Wolfsburg	Stadskärna	Green Key	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	19 275	343	D
Mercure Hotel Frankfurt Eschborn Ost	Frankfurt	Stadskärna	Green Key	F	Revo Hospitality Group	Mercure	10 000	224	R
Mercure Hotel München Neuperlach	München	Stadskärna		F	Revo Hospitality Group	Mercure	12 172	253	R
Mercure Hotel Schweinfurt Maininsel	Schweinfurt	Stadskärna	Green Key	F	Revo Hospitality Group	Mercure	9 929	133	D
NH Collection Hamburg	Hamburg	Stadskärna	Bioscore	F	NH Hotel Group	NH Collection	11 611	129	R
NH Frankfurt Airport	Frankfurt	Flygplats	Bioscore	OM	NH Hotel Group	NH	14 564	158	R
NH München Airport	München	Flygplats	Bioscore	OM	NH Hotel Group	NH	7 148	236	R
Pullman Cologne	Köln	Stadskärna		F	Accor	Pullman	22 492	275	R
Pullman Hotel Stuttgart Fontana	Stuttgart	Stadskärna		F	Revo Hospitality Group	Pullman	13 666	252	R
Radisson Blu Köln	Köln	Mässområde		OM	Radisson Hospitality	Radisson Blu	29 600	393	R
Scandic Nürnberg Central	Nürnberg	Stadskärna		OM	Scandic	Scandic	14 795	311	R
Vienna House Easy by Wyndham Frankfurt Airport	Frankfurt	Flygplats		F	Revo Hospitality Group	Vienna House Easy	5 325	150	R

FAKTA PANDOX TOTALA PORTFÖLJ

Rum per land,
31 december 2025

- Sverige, 21%
- Storbritannien, 20%
- Tyskland, 20%
- Irland, 12%
- Norge, 7%
- Finland, 6%
- Belgien, 6%
- Danmark, 4%
- Övriga, 3%

Rum per efterfrågetyp,
31 december 2025

- Inhemsk, 39,6%
- Regional, 38,2%
- Internationell, 22,2%

Teckenförklaring

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

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/Miljöledningssystem	Avtalsform	Operatör	Varumärke	Kvm	Antal rum	Efterfrågan
STORBRITANNIEN									
England									
Clayton Hotel Chiswick, London	London	Stadskärna	Green Tourism Gold	OM	Scandic	Clayton	17 528	227	I
Clayton Hotel City of London	London	Stadskärna	Green Tourism Gold	OM	Scandic	Clayton	8 323	212	I
Clayton Hotel Leeds	Leeds	Stadskärna	Green Tourism Gold	OM	Scandic	Clayton	20 140	334	D
Clayton Hotel London Wall	London	Stadskärna	Green Tourism Gold	OM	Scandic	Clayton	5 721	89	I
Clayton Hotel Manchester Airport	Manchester	Flygplats	Green Tourism Gold	OM	Scandic	Clayton	17 834	365	R
Hilton London Heathrow Airport	London	Flygplats	ISO14001, ISO50001	O	Hilton	Hilton	25 090	398	I
Leonardo Hotel Bradford	Bradford	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	6 092	198	D
Leonardo Hotel Cheltenham	Cheltenham	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	6 416	122	D
Leonardo Hotel East Midlands Airport	East Midlands	Flygplats	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	7 869	164	D
Leonardo Hotel and Conference Venue Hinckley Island	Hinckley	Ringled	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	28 290	362	D
Leonardo Hotel Leeds	Leeds	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	13 615	248	D
Leonardo Hotel London Croydon	London	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	12 749	240	I
Leonardo Hotel Manchester	Manchester	Stadskärna	Green Tourism Gold	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	10 160	265	R
Leonardo Hotel Middlesbrough	Middlesbrough	Stadskärna	Green Tourism Bronze	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	8 625	132	D
Leonardo Royal Hotel Birmingham	Birmingham	Stadskärna	Green Tourism Gold	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Royal	27 455	445	R
Leonardo Royal Hotel Brighton Waterfront	Brighton	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Royal	11 866	210	R
Leonardo Royal Hotel Oxford	Oxford	Ringled	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Royal	16 755	240	R
Leonardo Hotel Sheffield	Sheffield	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	11 600	259	D
Leonardo Hotel Swindon	Swindon	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	9 589	229	D
Maldron Hotel Finsbury Park, London	London	Stadskärna	Green Tourism Gold	OM	Scandic	Maldron	7 817	191	I
Maldron Hotel Shoreditch, London	London	Stadskärna	Green Tourism Gold	OM	Scandic	Maldron	6 053	157	I
The Midland Hotel Manchester	Manchester	Stadskärna	Green Tourism Bronze	OM	Fattal Hotel Group	Oberoende	34 500	312	R
Nordirland									
Clayton Hotel Belfast	Belfast	Stadskärna	Green Tourism Gold	OM	Scandic	Clayton	20 121	170	D
Leonardo Hotel Belfast	Belfast	Stadskärna	Green Tourism Bronze	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	13 023	270	D
Maldron Hotel Belfast City	Belfast	Stadskärna	Green Tourism Gold	OM	Scandic	Maldron	9 018	237	D
Maldron Hotel Derry	Derry-Londonderry	Stadskärna	Green Tourism Gold	OM	Scandic	Maldron	8 489	93	D
Skottland									
Aparthotel Adagio Edinburgh Royal Mile	Edinburgh	Stadskärna		OM	Adagio	Aparthotel Adagio	8 720	146	R
Leonardo Royal Hotel Glasgow	Glasgow	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	14 645	321	R
Leonardo Hotel Inverness	Inverness	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	4 993	118	D
Wales									
Leonardo Hotel Cardiff	Cardiff	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	10 400	142	D

FAKTA PANDOX TOTALA PORTFÖLJ

Rum per läge,
31 december 2025

Teckenförklaring

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

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/Miljöledningssystem	Avtalsform	Operatör	Varumärke	Kvm	Antal rum	Efterfrågan
IRLAND									
Clayton Hotel Ballsbridge	Dublin	Stadskärna	Green Tourism Gold	OM	Scandic	Clayton	18 597	334	I
Clayton Hotel Cardiff Lane	Dublin	Stadskärna	Green Tourism Gold	OM	Scandic	Clayton	17 716	304	I
Clayton Hotel Cork City	Cork	Stadskärna	Green Tourism Gold	OM	Scandic	Clayton	15 787	201	D
Clayton Hotel Dublin Airport	Dublin	Flygplats	Green Tourism Gold	OM	Scandic	Clayton	60 137	608	I
Clayton Hotel Galway	Galway	Ringled	Green Tourism Gold	OM	Scandic	Clayton	17 206	195	R
Clayton Hotel Leopardstown	Dublin	Ringled	Green Tourism Gold	OM	Scandic	Clayton	25 022	357	I
Clayton Hotel Liffey Valley	Dublin	Ringled	Green Tourism Gold	OM	Scandic	Clayton	30 439	351	I
Clayton Hotel Limerick	Limerick	Stadskärna	Green Tourism Gold	OM	Scandic	Clayton	16 747	158	D
Clayton Hotel Silver Springs, Cork	Cork	Stadskärna	Green Tourism Gold	OM	Scandic	Clayton	12 253	109	D
Clayton Hotel Sligo	Sligo	Stadskärna	Green Tourism Gold	OM	Scandic	Clayton	18 266	162	D
Leonardo Hotels Cork	Cork	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	4 708	133	D
Leonardo Hotels Dublin Christchurch	Dublin	Stadskärna	Green Tourism Bronze	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	6 475	182	I
Leonardo Hotels Galway	Galway	Stadskärna	Green Tourism Silver	OM	Fattal Hotel Group	Leonardo Hotels	5 107	130	R
Maldron Hotel Kevin Street	Dublin	Stadskärna	Green Tourism Gold	OM	Scandic	Maldron	5 956	137	I
Maldron Hotel Limerick	Limerick	Stadskärna	Green Tourism Gold	OM	Scandic	Maldron	16 758	142	D
Maldron Hotel Merrion Road	Dublin	Stadskärna	Green Tourism Gold	OM	Scandic	Maldron	8 632	140	I
Maldron Hotel Newlands Cross	Dublin	Ringled	Green Tourism Gold	OM	Scandic	Maldron	15 584	297	I
Maldron Hotel Parnell Square	Dublin	Stadskärna	Green Tourism Gold	OM	Scandic	Maldron	8 001	182	I
Maldron Hotel Pearse Street	Dublin	Stadskärna	Green Tourism Gold	OM	Scandic	Maldron	7 339	126	I
Maldron Hotel Portlaoise	Portlaoise	Ringled	Green Tourism Gold	OM	Scandic	Maldron	5 955	90	D
Maldron Hotel Sandy Road, Galway	Galway	Ringled	Green Tourism Gold	OM	Scandic	Maldron	12 519	165	D
Maldron Hotel Shandon Cork City	Cork	Stadskärna	Green Tourism Gold	OM	Scandic	Maldron	8 126	101	D
Maldron Hotel South Mall, Cork	Cork	Stadskärna	Green Tourism Gold	OM	Scandic	Maldron	9 656	163	D
Radisson Blu Dublin Airport	Dublin	Flygplats		OM	Radisson Blu	Radisson Blu	13 182	229	I
ÖVRIGA									
Belgien									
Citybox Brussels	Bryssel	Stadskärna		OM	Citybox	Citybox	9 248	246	I
NH Brussels EU Berlaymont	Bryssel	Stadskärna	Green Key, Bioscore	OM	NH Hotel Group	NH	10 827	214	I
nhow Brussels Bloom	Bryssel	Stadskärna	Bioscore	O	NH Hotel Group	NH	26 963	305	I
Numa Brussels Royal Galleries	Bryssel	Stadskärna	Green Key, BREEAM In Use Very Good	F	Numa	Numa	4 650	100	I
Nederländerna									
Park Centraal Amsterdam	Amsterdam	Stadskärna	EarthCheck Certified, Ecostars	OM	Grand City Hotels	Oberoende	10 811	189	I
Schweiz									
Radisson Blu Hotel, Basel	Basel	Stadskärna	Green Key	OM	Radisson Hospitality	Radisson Blu	19 493	206	R
Österrike									
NH Collection Salzburg City	Salzburg	Stadskärna	Bioscore	OM	NH Hotel Group	NH Collection	7 301	140	R
NH Vienna Airport	Wien	Flygplats	Bioscore	OM	NH Hotel Group	NH	22 208	499	I

Teckenförklaring

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

EGEN DRIFT

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/Miljöledningssystem	Avtalsform	Operatör	Varumärke	Kvm	Antal rum	Efterfrågan
BELGIEN									
Crowne Plaza Antwerpen	Antwerpen	Ringled	Green Key, IHG Green Engage, Safe Guard, BREEAM In-use Very Good	FR	Pandox	Crowne Plaza	18 340	262	D
DoubleTree by Hilton Brussels City	Bryssel	Stadskärna	Green Key, IHG Green Engage, Safe Guard	FR	Pandox	Hilton	28 095	354	I
Hilton Grand Place Brussels	Bryssel	Stadskärna	Green Key, ISO14001, ISO50001, Green Tourism, BREEAM In Use Very Good	FR	Pandox	Hilton	22 186	236	I
Holiday Inn Brussels Airport	Bryssel	Flygplats	Green Key, IHG Green Engage, BREEAM In Use Very Good	FR	Pandox	Holiday Inn	21 072	310	I
Hotel Indigo Brussels - City	Bryssel	Stadskärna	Green Key, Safe Guard, BREEAM In Use Very Good	FR	Pandox	Indigo	13 850	284	I
The Hotel Brussels	Bryssel	Stadskärna	Green Key, BREEAM In Use Very Good	IO	Pandox	Oberoende	35 612	422	I
FINLAND									
Hotel Korpilampi, Esbo	Esbo	Resort	Green Key, BREEAM In Use Very Good	IO	Pandox	Oberoende	12 918	160	D
NEDERLÄNDERNA									
Novotel den Haag World Forum	Haag	Mässområde	Green Key	M	Grape Hospitality	Novotel	10 500	216	R
STORBRITANNIEN									
England									
DoubleTree by Hilton Bath	Bath	Stadskärna	Green Tourism (pågående certifiering)	M	Axiom Hospitality	DoubleTree by Hilton	7 266	176	R
Hilton Garden Inn London Heathrow Airport	London	Flygplats	Green Key, BREEAM In Use Very Good	M	Axiom Hospitality	Hilton Garden Inn	14 733	364	I
Residence Inn by Marriott London Bridge	London	Stadskärna	Green Tourism, Green Key	M	Axiom Hospitality	Residence Inn by Marriott	4 664	87	I
Residence Inn by Marriott London Kensington	London	Stadskärna	Green Tourism, ECOsmart, Green Key	M	Axiom Hospitality	Residence Inn by Marriott	15 186	315	I
Residence Inn by Marriott Tower Bridge	London	Stadskärna	Green Tourism, ECOsmart, Green Key	M	Axiom Hospitality	Residence Inn by Marriott	7 046	101	I
The Queens Hotel Leeds	Leeds	Stadskärna	Green Tourism (pågående certifiering)	M	Axiom Hospitality	Oberoende	20 159	232	D
Nordirland									
Hilton Belfast	Belfast	Stadskärna	Green Tourism (pågående certifiering)	M	Axiom Hospitality	Hilton	14 870	202	D
Skottland									
Radisson Blu Hotel, Glasgow	Glasgow	Stadskärna	Green Tourism Silver, BREEAM In Use Very Good	M	Axiom Hospitality	Radisson Blu	20 261	247	R
DoubleTree by Hilton Edinburgh City Centre	Edinburgh	Stadskärna	Green Tourism, ISO14001, ISO50001	M	Axiom Hospitality	Hilton	9 703	138	R
TYSKLAND									
Holiday Inn Lübeck	Lübeck	Ringled	Green Key, BREEAM In Use Very Good	FR	Pandox	Holiday Inn	7 022	159	D
Hotel Berlin, Berlin	Berlin	Stadskärna	Green Key, BREEAM In Use Very Good	IO	Pandox	Oberoende	42 610	701	I
Novotel Hannover	Hannover	Stadskärna	Green Key, Safe Guard, Breeam in Use Very Good	M	Grape Hospitality	Novotel	13 048	205	D
Radisson Blu Hotel, Bremen	Bremen	Stadskärna	Green Key, BREEAM In Use Very Good	FR	Pandox	Radisson Blu	21 000	235	D
Radisson Blu Hotel, Dortmund	Dortmund	Mässområde	Green Key, BREEAM In Use Very Good, Safe Guard	FR	Pandox	Radisson Blu	9 100	190	D
						Summa kvadratmeter:	2 590 509		

EXTERNA FÖRVALTNINGSAVTAL

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/Miljöledningssystem	Avtalsform	Operatör	Varumärke	Kvm	Antal rum	Efterfrågan
BAHAMAS									
Pelican Bay, Grand Bahama Island [1]	Lucaya	Resort		AM	Sundt AS	Oberoende	NM	186	

[1] Ägs av Sundt AS, närstående till Helene Sundt AS och CGS Holding AS som är en av Pandox huvudaktieägare. Pandox uppbär ersättning baserat på en procentsats av hotellomsättningen.

PANDOX EGNA VARUMÄRKEN

31 december 2025

The Hotel. BRUSSELS

Hotel Berlin, Berlin

HOTEL mayfair

HOTELLI KORPILAMPI

Teckenförklaring

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

PULLMAN COLOGNE
KÖLN

HOTELISM BY PANDOX

Styrning

Pandox är ett svenskt publikt aktiebolag, vilket betyder att bolagsstyrningen främst baseras på reglerna i den svenska aktiebolagslagen samt interna instruktioner och policys. Pandox följer Svensk kod för bolagsstyrning samt Nasdaqs regelverk för emittenter.

72 Ordförandeord
73 Bolagsstyrningsrapport
78 Styrelse och revisor
79 Ledande befattningshavare
81 Risker och riskhantering

Strategisk affär och långsiktig styrka

Kära aktieägare,

Pandox firade 30 år 2025. Det har varit en spännande och lönsam resa över tre decennier. 2025 var också i många avseenden ett typiskt Pandoxår med en hög affärsaktivitet på en växande hotellmarknad.

Årets största händelse var förvärvet av Dalata – det största i Pandox historia. Affären är en strategisk milstolpe som bidrar till betydande tillväxt i cash earnings per aktie, stärker vår position som den ledande hotellfastighetsägaren i Europa och skapar nya tillväxtmöjligheter på lönsamma hotellmarknader.

Förvärvet genomfördes i nära samarbete med Scandic, en av våra mest värdefulla partners, och bekräftar styrkan i Pandox affärsmodell: specialisering, storlek, nätverk och medarbetare i världsklass.

Affären är också ett exempel på Pandox förmåga att skapa värde genom att snabbt kunna realisera affärsmöjligheter, även i mer komplexa internationella miljöer. Jag vill rikta ett varmt tack till alla medarbetare på Pandox som bidrog till att göra detta möjligt. Ett särskilt tack går också till DNB Carnegie och Swedbank för starkt stöd på finansieringssidan – en viktig faktor för att kunna agera snabbt och resolut på en internationell och konkurrensutsatt marknad.

Aktiv portföljstrategi och fördjupat hållbarhetsarbete

Utöver Dalata-förvärvet har vi under året genomfört tre kompletterande förvärv i attraktiva marknader och samtidigt optimerat portföljen genom avyttring av tre mindre hotellfastigheter. Det är viktigt att över tid frigöra resurser från fastigheter där avkastningen är begränsad och investera det kapitalet i fastigheter och projekt där potentialen är större.

Vi ser hållbarhet som en långsiktig konkurrensfördel och genom att integrera hållbarhet i vår affärsmodell skapar vi värde för aktieägare, hyresgäster, hotellgäster och samhälle. Under året har vi fördjupat arbetet med att reducera koldioxidutsläpp i linje med våra SBTi-mål. Fokus har legat på konkreta åtgärder i hotellfastigheterna – investeringar i värmepumpar och solceller, energikartläggningar och ökad andel hållbarhetslänkade lån. Genom dessa insatser minskar vi vårt miljöavtryck, förbättrar lönsamheten i våra hotellfastigheter och skapar på sikt en ökad finansiell uthållighet och flexibilitet.

Ett mångfacetterat styrelsearbete

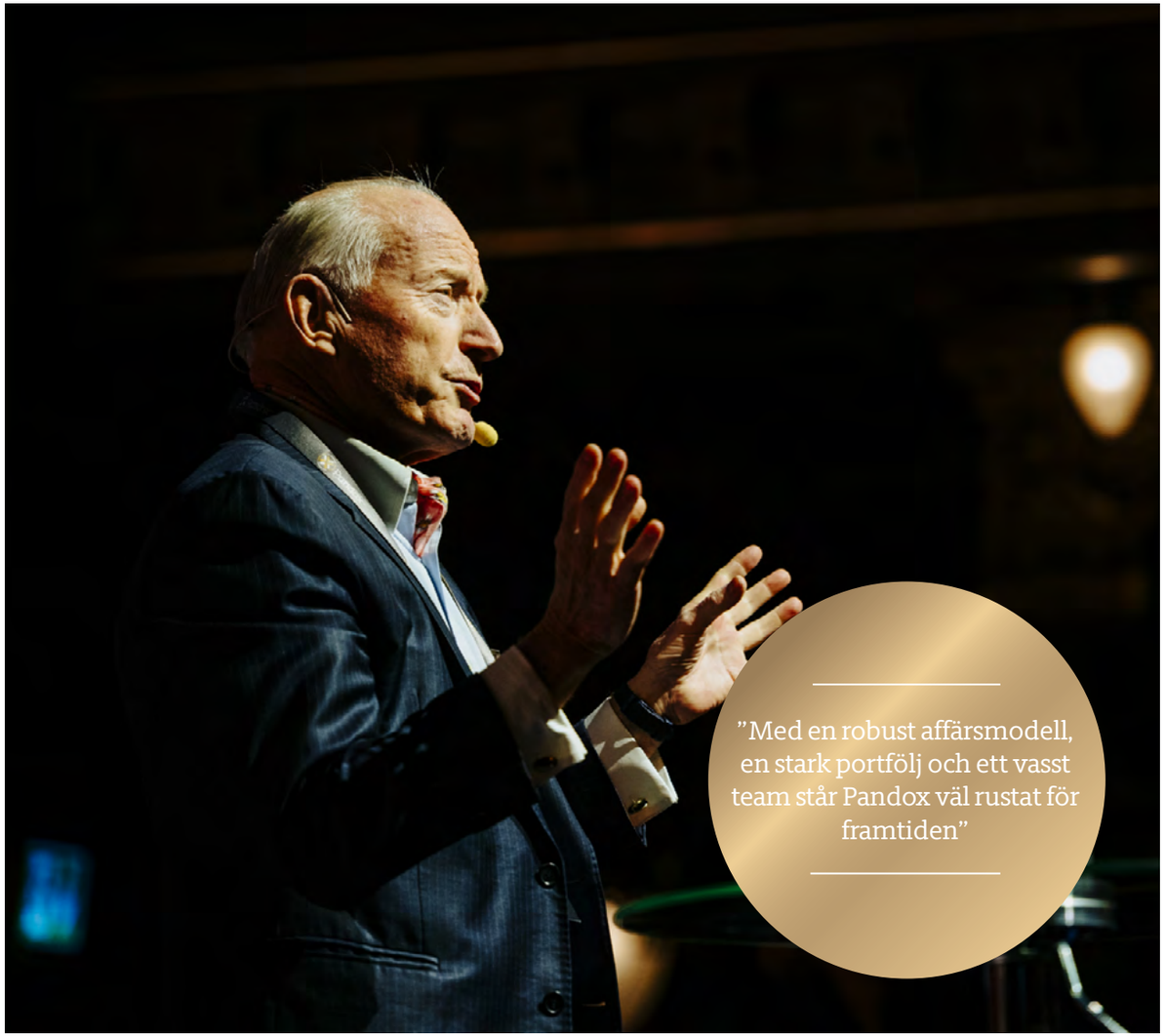
Styrelseåret har varit intensivt med fokus på strategiska beslut, riskhantering och hållbarhetsfrågor. Arbetet med Dalata har av naturliga skäl tagit mycket tid i anspråk, men vi har därutöver avhandlat en lång rad frågor, däribland den årliga strategiöversynen. Tidigare externa styrelseutvärderingar bekräftar att styrelsen har rätt mix av erfarenheter och arbetar effektivt och professionellt. Pandox valberedning har under året arbetat med rekrytering av ytterligare en styrelseledamot och jag är glad över att Linda Eriksson kommer att föreslås för nyval till årsstämman i april. Linda kommer att ytterligare stärka styrelsens kompetens och perspektiv.

God totalavkastning, stabil utblick, höjd utdelning

Pandoxaktiens totalavkastning uppgick under 2025 till cirka 8 procent. Med en robust affärsmodell, en stark portfölj och ett vasst team står Pandox väl rustat för framtiden. Jag ser optimistiskt på hotellmarknaden och ser goda möjligheter till värdeskapande genom förvärv och investeringar samt avyttringar när priset är rätt. Under 2026 kommer Dalata-förvärvet att ge ett betydande bidrag till cash earnings per aktie och jag är glad att styrelsen därutöver kan föreslå en höjning av utdelningen till 4,50 (4,25) SEK per aktie, motsvarande cirka 876 (827) MSEK, för året som gått.

Jag vill avsluta med att tacka alla medarbetare på Pandox för deras insatser under året. Jag vill också tacka aktieägare, affärspartners, banker, investerare och övriga intressenter för det intresse och förtroende ni visar oss.

Oslo i mars 2026
Christian Ringnes



”Med en robust affärsmodell, en stark portfölj och ett vasst team står Pandox väl rustat för framtiden”

Bolagsstyrningsrapport

Sidorna 73–80 utgör bolagets Bolagsstyrningsrapport och har ej varit föremål för revision av bolagets revisor.
God bolagsstyrning handlar om att säkerställa att bolaget sköts på ett för aktieägarna så ansvarsfullt och effektivt sätt som möjligt. Bolagsstyrning beskriver hur rättigheter och skyldigheter fördelas mellan bolagets organ i enlighet med tillämpliga lagar, regler och interna processer. Pandox AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med huvudkontor i Stockholm och med aktier noterade på Nasdaq Stockholm. Bolagsstyrningen i Pandox utgår från svensk lag, bolagsordningen, Nasdaqs regelverk för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning (”Koden”). Koden återfinns på www.bolagsstyrning.se och utgör god sed på aktiemarknaden. Pandox följer Koden utan avvikelser.

Inga överträdelser av tillämpliga börsregler eller av god sed på aktiemarknaden har rapporterats gällande Pandox av Nasdaq Stockholms disciplinnämnd eller Aktiemarknadsnämnden under 2025.

ÄGARE OCH AKTIEN

Pandox B-aktie är sedan den 18 juni 2015 noterad på Nasdaq Stockholm på listan för stora bolag (Large Cap). Bolagets aktiekapital uppgick per den 31 december 2025 till 486 507 500 kronor, fördelat på 75 000 000 A-aktier och 119 603 000 B-aktier. Varje A-aktie berättigar innehavaren till tre röster på bolagsstämman, medan varje B-aktie berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämman.

Pandox bolagsordning innehåller ett omvandlingsförbehåll och ett hembudsförbehåll för Pandox A-aktier. Samtliga B-aktier är fritt överlåtbara.

Följande aktieägare hade vid utgången av 2025 ett direkt eller indirekt ägande som representerade 10 procent eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav 2025-12-31	Andel av röstetalet, %
Eiendomsspar AS	36
Helene Sundt AB	17
Christian Sundt AB	16

Bolagets börsvärde beräknat på både A- och B-aktier uppgick vid årets slut till 39 504 (37 325) MSEK.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är Pandox högsta beslutande organ och där har aktieägare rätt att fatta beslut om Pandox angelägenheter. Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet, d.v.s. med stöd av hälften av de på stämman avgivna rösterna. I vissa frågor föreskriver dock Aktiebolagslagen att förslagen ska godkännas av en större andel av rösterna. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Pandox webbplats pandox.se. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet.

När datum och ort för bolagsstämma har fastställts ska uppgift om detta lämnas på Pandox webbplats senast i samband med tredje kvartalsrapporten. Årsstämman 2026 hålls den 15 april 2026 i Stockholm.

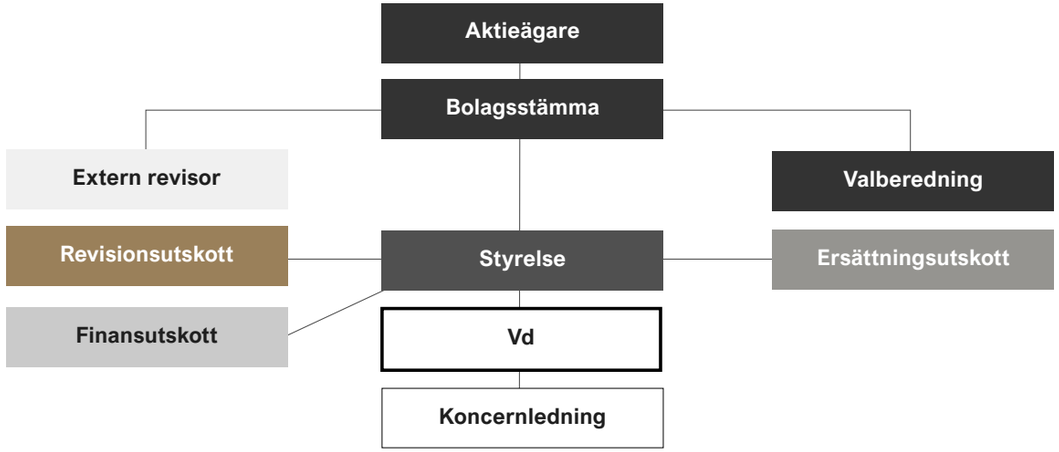
Årsstämma 2025

Pandox senaste årsstämma ägde rum den 9 april 2025 i Stockholm. Årsstämman 2025 fattade bland annat följande beslut:

- Fastställelse av resultat- och balansräkning samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning.
- Disposition av bolagets vinst enligt den fastställda balansräkningen samt beslut om att inte lämna någon utdelning till aktieägarna.
- Omval av styrelseledamöterna Christian Ringnes (ordförande), Jakob Iqbal, Jon Rasmus Aurdal, Bengt Kjell, Jeanette Dyhre Kvisvik och Ulrika Danielsson.
- Ann-Sofi Danielsson avböjde omval.
- Arvoden till styrelsen; 925 000 SEK till ordförande, 707 000 SEK till vice ordförande, samt 487 000 SEK till övriga ledamöter.
- Arvoden till revisionsutskottet; 180 000 SEK till revisionsutskottets ordförande och 90 000 SEK till envar av övriga ledamöter.
- Arvoden till ersättningsutskottet; 54 000 SEK till de två ledamöterna i utskottet.
- Arvoden till finansutskottet; 170 000 SEK till ordföranden i utskottet och 85 000 SEK vardera till de övriga två ledamöterna i utskottet.
- Omval av revisorer i form av revisionsbolaget PwC med Sofia Götmar-Blomstedt som ny huvudansvarig revisor.
- Bemyndigande för styrelsen att emittera nya aktier uppgående till maximalt 10 procent av totalt antal utestående aktier.
- Godkännande av ersättningsrapport.
- Antagande av principer för utseende av valberedning inför årsstämma 2026.

Fullständigt bolagsstämmoprotokoll finns tillgängligt på Pandox webbplats.

Övergripande bolagsstyrningsstruktur



STYRELSE

Pandox styrelse är ansvarig för bolagets förvaltning och organisation. Ansvaret omfattar bland annat att:

- Fastställa Pandox övergripande mål och strategier.
- Tillsätta, utvärdera och vid behov entlediga vd.
- Säkerställa effektiva uppföljnings- och kontrollsystem för Pandox verksamhet.
- Fortlöpande utvärdera resultat och finansiell ställning.
- Säkerställa att årsredovisning och delårsrapporter är korrekta, tillförlitliga och relevanta.

Styrelseledamöterna väljs av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt Pandox bolagsordning ska styrelsen, till den del den väljs av bolagsstämman, bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter utan styrelsesuppleanter.

Pandox styrelseordförande väljs av årsstämman. Styrelseordföranden ansvarar för att styrelsens arbete är välorganiserat och effektivt.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet. Arbetsordningen reglerar bland annat mötesformer, funktioner samt fördelningen av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktören. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för verkställande direktören samt instruktioner för finansiell rapportering.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema som normalt följer Pandox strategi- och budgetprocess samt bolagets finansiella kalender. Ytterligare styrelsemöten kan sammankallas för att hantera tidskritiska frågor som kräver styrelsebeslut, till exempel förvärv, avyttring eller kapitalanskaffning.

För presentation av styrelsen, se sida 78.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft 14 möten varav ett konstituerande. På det konstituerande styrelsemötet omvaldes Bengt Kjell till vice ordförande i styrelsen.

Styrelsen genomför regelbundet en utvärdering av sina arbetsformer och rutiner för att säkerställa att den har nödvändig kompetens samt väl fungerande processer för goda beslut. Resultatet av utvärderingen rapporteras till valberedningen och utgör en del av underlaget för nomineringsarbetet. Styrelsens bedömning är att ledamöterna har ändamålsenlig och väl kompletterande kompetens med hänsyn till Pandox verksamhet, vilket delas av valberedningen.

Styrelsen har tydliga riktlinjer kring att undvika intressekonflikter. Dessa finns beskrivna i dokumentet Arbetsordning för Styrelsen och täcker in bland annat lojalitetsplikt, tystnadsplikt, jäv och insidertrading. Eventuella fall av intressekonflikt som uppdagas förmedlas till intressenter i årsredovisningen. Inga fall av intressekonflikt uppdagades under 2025.

Inom hållbarhetsområdet sker återrapportering till styrelsen genom en årlig muntlig presentation av SVP, Director of Sustainable Business. Under 2025 var styrelsen särskilt involverad i uppdateringen av den dubbla materialitetsanalysen. SVP, Director of Sustainable Business har från 2024 en stående hållbarhetspunkt i revisionsutskottets möten.

Valberedningen har tillämpat regel 4.1 i Koden som mångfaldspolicy vid framtagandet av förslaget till styrelse, med målet att styrelsen ska vara sammansatt med ledamöter i varierande ålder, kön och geografiskt ursprung samt representera varierande utbildnings- och yrkesbakgrund.

Två av sex ledamöter i Pandox styrelse är kvinnor. Valberedningen har bedömt att styrelsen uppfyller Kodens krav på oberoende.

Revisionsutskott

Pandox styrelse utsåg den 9 april 2025 ett revisionsutskott bestående av Ulrika Danielsson (ordförande), Jeanette Dyhre Kvisvik och Jon Rasmus Aurdal. Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka Pandox finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i Pandox interna kontroll och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Pandox andra tjänster än revisionstjänster, samt biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans val av revisor. Revisionsutskottet granskar också årsredovisningen och delårsrapporterna samt övervakar revisionen. Revisionsutskottet utför inte något revisionsarbete.

Revisionsutskottet har under året granskat Pandox externa finansiella rapportering samt löpande analyserat och bedömt Pandox ekonomiska, finansiella och rapporteringsmässiga risker med särskilt fokus på intäkter, resultat, fastighetsvärdering, finansiell ställning och hållbarhetsarbete.

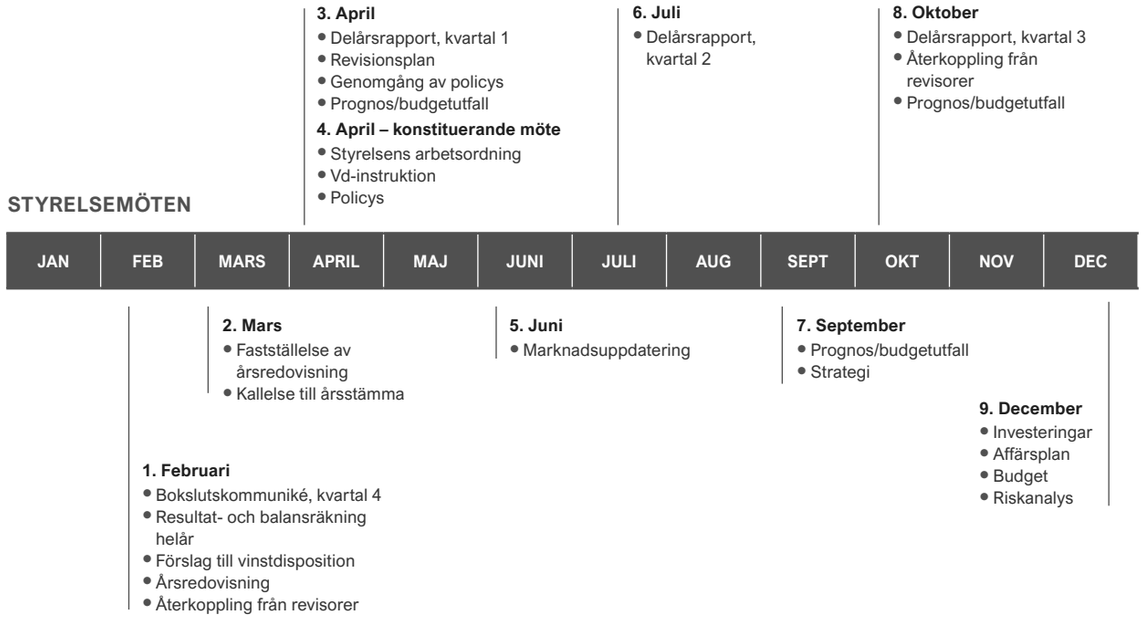
Inom ramen för hållbarhetsområdet har revisionsutskottet haft ett särskilt fokus på bolagets efterlevnad av kraven enligt Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Detta har bland annat omfattat granskning av identifierade hållbarhetsrelaterade risker, bolagets klimatomställningsplan och dess implementering samt hur Pandox vidareutvecklar processer, styrning och intern kontroll kopplade till hållbarhetsrapporteringen.

Vidare har revisionsutskottet fortsatt behandlat frågor gällande intern kontroll, med avseende på uppbyggnad, verktyg, organisation och self-assessment. Bedömningen är att Pandox arbete med risk och kontroll har stärkts ytterligare genom förbättrade rutiner, kontroller och system samt stödjande insatser från finansutskottet (se nedan).

Under 2025 har revisionsutskottet haft sju protokollförda möten, vilka avrapporterats till styrelsen.

Styrelsearbetets normala årscykel

utöver stående punkter såsom lägesrapport, investeringsbeslut, likviditet och finansiering



Ersättningsutskott

Pandox har ett ersättningsutskott bestående av två ledamöter: Christian Ringnes (ordförande) och Jakob Iqbal. Ersättningsutskottet ska:

- Bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen.
- Följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till bolagsledningen.
- Följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut om samt gällande ersättningsstruktur och ersättningsnivåer i bolaget.
- Granska och förbereda förslag om samtliga aktie och aktierelaterade incitamentsprogram till bolagsledningen.

Ersättningsutskottet har under året särskilt berett frågor rörande lön och ersättning för verkställande direktören och bolagsledningen. Därutöver har också frågor avseende incitamentsprogram för nyckelpersoner på Pandox hanterats.

Under 2025 har ersättningsutskottet haft två protokollförda möten, vilka avrapporterats till styrelsen.

Finansutskott

Styrelsen utsåg den 9 april 2025 ett finansutskott bestående av styrelseledamöterna Bengt Kjell (ordförande), Christian Ringnes och Jon Rasmus Aurdal. Pandox ledning i form av bland annat vd och CFO har närvarat vid utskottets möten med rätt att delta i diskussioner men inte i beslut. Utskottet har behandlat frågor av särskild betydelse för Pandox finansiella ställning, som till exempel refinansiering av banklån, räntesäkring och uppfyllande av villkor i kreditavtal. Erfarenheterna av finansutskottets arbete är goda och styrelsen har åter föreslagit valberedningen att en prövning om behovet av ett finansutskott även ska göras 2026, och i det fall det inrättas, att arvodet för ledamöter från styrelsen ska vara på samma nivå som för revisionsutskottet.

Under 2025 har finansutskottet haft fem möten, vilka avrapporterats till styrelsen.

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Den verkställande direktören är underställd styrelsen och ansvarar för Pandox löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i Pandox arbetsordning för styrelsen och i instruktionen för verkställande direktören. Åtgärder som är utöver de vanliga eller av särskilt stor betydelse faller inte under den löpande förvaltningen och verkställande direktören är skyldig att bereda och inför styrelsen föredra sådana frågor. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information inför styrelsemöten samt vara föredragande på styrelsemöten. Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är den verkställande direktören ansvarig för Pandox finansiella rapportering och denne ska säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att hela tiden kunna utvärdera bolagets finansiella ställning.

Verkställande direktören ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Pandox verksamhet när det gäller intäkter och resultat, ekonomisk ställning, likviditets- och kreditläge, viktigare affärshändelser samt varje annan händelse, omständighet eller förhållande som kan antas vara av väsentlig betydelse för Pandox aktieägare.

Revision

Pandox revisor utses av bolagsstämman för att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse som omfattar Pandox moderbolag och Pandoxkoncernen till årsstämman. Revisorerna har sitt uppdrag från och rapporterar till bolagsstämman och får i sitt arbete inte låta sig styras av Pandox styrelse eller bolagsledning.

Revisorerna ska också rapportera om någon styrelseledamot eller den verkställande direktören har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Enligt Pandox bolagsordning ska Pandox ha två revisorer och två revisorssuppleanter eller ett auktoriserat revisionsbolag. På uppdrag av revisionsutskottet genomförde Pandox under 2017 en revisionsupphandling som resulterade i valberedningens förslag om nyval av revisionsbolaget PwC, som också tillstyrktes av årsstämman 2017. Vid årsstämman 2025 omvaldes PwC med notering om auktoriserade revisorn Sofia Götmar-Blomstedt som huvudansvarig revisor.

Pandox revisor presenteras närmare på sida 78.

Styrelsen träffar Pandox externa revisorer, utan att bolagsledningen är närvarande, minst en gång om året för att ta emot och beakta revisorernas synpunkter.

Revisionsutskottet träffar också revisorerna regelbundet för att ta del av och beakta deras synpunkter på delårsrapporter, årsredovisning, utfallet av revisorernas granskning av den interna kontrollen för finansiell rapportering samt andra frågor.

Pandox har ingen särskild granskningsfunktion (internrevision). Styrelsen prövar årligen behovet av en sådan. Baserat på revisionsutskottets utvärdering har styrelsen beslutat att inte inrätta någon särskild funktion för internrevision. Styrelsen bedömer att de inarbetade finansiella processer för uppföljning och utvärdering av kontroller som sker inom koncernekonomifunktionen, gör att tillräcklig tillförlitlighet uppnås i den finansiella rapporteringen utan en självständig avdelning för internrevision.

VIKTIGARE POLICYER OCH KODER

	Innehåll
Finanspolicy	Principer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas
Insiderpolicy	Regler och riktlinjer för hantering av insiderinformation
Intern och extern personuppgiftspolicy	Regler och information om Pandox behandling av personuppgifter
IT- och informationssäkerhetspolicy	Principer och regler för hur IT-verksamheten ska bedrivas och hur IT-säkerheten säkerställs
Kommunikationspolicy	Principer och regler för hur intern och extern kommunikation ska skötas
Miljöpolicy	Regler och riktlinjer för Pandox miljöansvar
Uppförandekod för affärspartners	Principer och krav på Pandox affärspartners
Uppförandekod för medarbetare	Principer och krav på Pandox medarbetare
Antikorruptionspolicy	Principer och krav på Pandox medarbetare rörande antikorruption
Policy för mänskliga rättigheter	Principer och krav på Pandox avseende mänskliga rättigheter
Riktlinjer för visselblåsartjänst	Beskriver hur medarbetare och externa intressenter kan anmäla misstankar om oegentligheter
Riktlinjer för kriskommunikation	Beskriver hur Pandox kommunicerar internt och externt i krissituationer

PANDOX STYRELSE OCH UTSKOTT 2025

		Deltagande i antal möten					
Namn	Arvode, tkr	Styrelsen	Revisions-utskott	Ersättnings-utskott	Finans-utskott	Oberoende bolaget[1]	Oberoende ägare[2]
Christian Ringnes, ordf.	1 064	12 av 14		2 av 2	5 av 5	Ja	Nej
Jakob Iqbal	541	12 av 14		2 av 2		Ja	Nej
Jon Rasmus Aurdal	662	11 av 14	7 av 7		5 av 5	Ja	Nej
Ann-Sofi Danielsson [3]	–	2 av 2	2 av 2			–	–
Bengt Kjell, vice ordf.	877	13 av 14			5 av 5	Ja	Ja
Jeanette Dyhre Kvisvik	577	14 av 14	5 av 5 [4]			Ja	Ja
Ulrika Danielsson	667	14 av 14	7 av 7			Ja	Ja

[1] Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.
[2] Oberoende i förhållande till bolagets större ägare.
[3] Avböjde omval på årsstämman 2025.
[4] Invald i utskottet på årsstämman 2025.

Valberedning

Valberedningen är bolagsstämmans organ och ska lämna förslag till ordförande och övriga ledamöter i styrelsen samt arvode och annan ersättning för styrelseuppdrag till var och en av styrelseledamöterna. Valberedningen ska också lämna förslag till val och arvodering av revisor/revisorer i samarbete med revisionsutskottet samt hur valberedningen ska formeras och sammankallas.

I enlighet med beslut på Pandox årsstämma 2025 ska Pandox valberedning inför årsstämman 2026 bestå av ledamöter som utsetts av de, per 31 juli 2025, fyra röstmässigt största aktieägarna, enligt den av Euroclear Sweden förda aktieboken, samt styrelseordföranden. Styrelseordföranden i Pandox AB ska också sammankalla det första mötet i valberedningen. Om en aktieägare som har rätt att utse en ledamot i valberedningen avsäger sig rätten att utse en ledamot, ska rätten att utse en ledamot övergå till den största aktieägaren som tidigare inte haft rätt att utse en ledamot till valberedningen. Helene Sundt AB och Christian Sundt AB representeras av en gemensam ledamot i valberedningen. Ledamoten som utsetts av den röstmässigt största aktieägaren ska utses till ordförande för valberedningen. Sammansättningen av valberedningen ska tillkännages senast sex månader före nästa årsstämma. Inget arvode ska utgå.

Den 9 september 2025 meddelade Pandox att valberedningen har konstituerats i enlighet med av årsstämman fastställda principer med följande sammansättning:

- Anders Ryssdal, Eiendomsspar AS (Valberedningens ordförande)
- Christian Ringnes, Styrelsens ordförande Pandox AB
- Leiv Askvig, Helene Sundt AB och Christian Sundt AB gemensamt
- Dick Bergqvist, AMF
- Camilla Wirth, Alecta

Vid framtagande av förslag till val av styrelse tillämpar valberedningen som mångfaldspolicy, och beträffande målen för denna, vad som föreskrivs i punkt 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning.

Aktieägare som önskar lämna förslag till valberedningen kan göra detta via e-post till valberedningen@pandox.se eller brev till Pandox AB, Valberedning, PO Box 15, SE-101 20 Stockholm.

Valberedningens förslag inför årsstämman 2025 omfattar:

- Förslag till val av styrelseledamöter
- Förslag till val av revisor
- Principer för utseende av valberedning inför årsstämman 2025

Valberedningens förslag har publicerats i kallelsen till årsstämman 2026 och på Pandox webbplats. Årsstämman kommer att hållas den 15 april 2026 i Stockholm.

INTERNKONTROLL OCH FINANSIELL RAPPORTERING

Pandox styrelse ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen i bolaget. Denna rapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Koden och avser framförallt att beskriva intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen.

Det ramverk som ligger till grund för Pandox arbete med och beskrivning av intern styrning och kontroll är ”COSO”, the Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission. Internkontrollramverket COSO strukturerar intern kontroll utifrån fem komponenter; kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, uppföljning och information samt kommunikation.

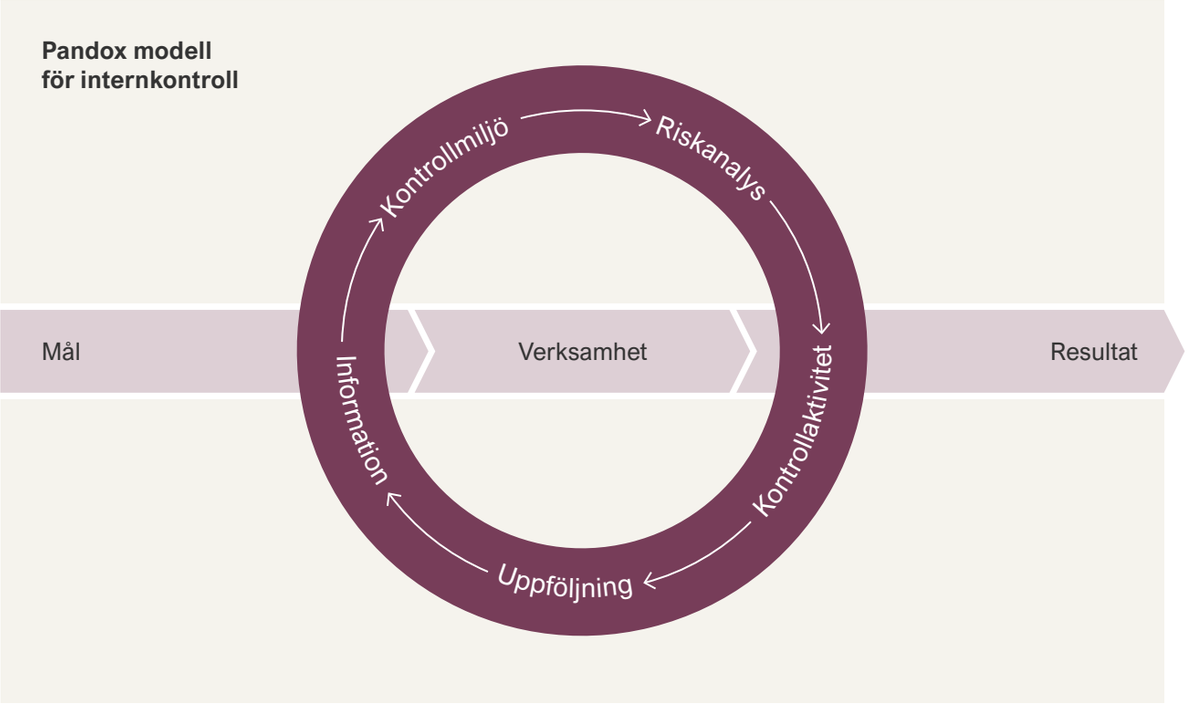
Kontrollmiljö

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning som klargör styrelsens ansvar och som reglerar styrelsens inbördes arbetsfördelning. Styrelsen utövar sin kontroll främst genom att årligen fastställa policydokument, instruktion för vd, delegationsordningar, instruktion för den ekonomiska rapporteringen, verksamhetsmål och strategi samt affärsplan och budget.

Grunden för god intern kontroll avseende finansiell rapportering utgörs av kontrollmiljön. Pandox arbetar kontinuerligt med att tydliggöra, dokumentera och anpassa organisationsstruktur, beslutsvägar, ansvar och befogenheter vilket stärker Pandox företagskultur och kontrollmiljö.

Riskbedömning

Se Riskavsnittet sidorna 81–85 och Hållbarhetsrapporten från sida 92.



Riskbedömningen avseende den finansiella rapporteringen innebär att Pandox har identifierat de arbetsprocesser och resultat- och balansposter där risk finns att felaktigheter, ofullständigheter eller oegentligheter skulle kunna uppstå om inte tillräckliga kontrollmoment byggs in i rutinerna. Vid riskbedömningen analyseras huruvida fel skulle kunna uppstå och i så fall hur och var i processen. I riskbedömningen har posterna där risken för väsentliga fel är högst identifierats. Det är poster där värdena i transaktionerna är stora eller där processen innehåller hög komplexitet med behov av stark intern kontroll.

En bedömning av riskerna för fel i den finansiella rapporteringen sker årligen för varje rad i resultaträkningen, rapporten över finansiell ställning och kassaflödesanalysen. För de poster som är väsentliga och/eller har förhöjd risk för fel finns särskilda processer för att minimera riskerna.

De tre viktigaste riskområdena är:

- Fastighetsvärdering
- Finansieringsverksamheten
- Investerings- och renoveringsprogram

Pandox har en väl etablerad operationell riskmodell (Pandoxmetoden). Pandoxmetoden används för att värdera och dokumentera identifierade risker i hotellfastigheterna och är en viktig del av Pandox totala riskarbete. Arbetsmetoden bygger på en individuell affärsplan för varje hotellfastighet och skapar förutsättningar för ökat kassaflöde och lägre risk. Den ger också kunskapsfördelar som bidrar till affärsmöjligheter.

Pandoxmetodens fyra delar är:

- Marknadsanalys
- Marknadsstrategi

- Lönsamhetsoptimering
- Avtalsoptimering

För varje hotellfastighet finns en individuell affärsplan. Två gånger per år görs en genomgång av samtliga hotell och fastigheter samt en uppdatering av affärsplanen enligt Pandoxmetoden. Återkommande verksamhetsnära riskområden är intäkter/beläggning, fastighetsdrift-/underhåll, hyresavtalsfrågor och investeringar. De största riskerna dokumenteras i en ”Hot Pile” som följs upp löpande samt i relevanta delar avrapporteras på koncernledningens månadsmöten. På dessa månadsmöten diskuteras även påverkan från makroekonomi, hotellkonjunkturcykeln, geografisk exponering och operatörs-/varumärkesexponering, hotellefterfrågan, utbud av ny kapacitet, konkurrenter med mera.

Mer information om fastighetsvärdering finns på sidorna 153–155.

I rollen som aktiv ägare av hotellfastigheter eftersträvar Pandox att tillsammans med sina hyrespartners identifiera gemensamma investerings- och renoveringsprogram för att säkerställa hotellens konkurrenskraft och bidra till ett ökat kassaflöde. Pandox har ett långsiktigt perspektiv och en strukturerad process för handläggning, genomförande och uppföljning av investeringar. Pandox arbetar normalt med underhållsplaner på 3–5 år samt därutöver med specifika projekt för kassaflödeshöjande investeringar. För investeringar överstigande 10 MSEK skrivs en PM som lämnas till styrelsen för beslut. En investeringsbudget upprättas varje år i samband med framtagandet av budget och verksamhetsplan, vilken fastställs av styrelsen och justeras kvartalsvis. Utfallet av investeringarna följs upp mot budget och redovisas för styrelsen.

Ränteutgifter är Pandox största utgiftspost. Ränteutgifter påverkas av marknadsräntor och av marginalerna hos kreditinstitut samt Pandox strategi avseende räntebindning. Med en högre andel lån i utländsk valuta påverkas ränteutgifterna även av fluktuationer i valutakurser.

Majoriteten av Pandox lånefaciliteter löper med rörlig ränta. För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framför allt ränteswappar. Rörliga räntor är delvis utbytta genom ränteswappar vilket ger Pandox fasta räntor. Pandox styrelse fastställer riskmandatet. Riskmandatet speglas i Pandox finanspolicy och säkerställer att företaget har tillgång till långsiktig finansiering. Finanspolicyn uppdateras årligen av styrelsen. Pandox arbetar nära sina långivare och extern expertis för att ha god framförhållning avseende sitt finansieringsbehov.

I samband med Pandox årliga strategi- och budgetarbete presenterar koncernledningen en karta över koncernens viktigaste affärsrisker för styrelsen.

Kontrollaktiviteter

För att undvika felaktigheter är kontrollaktiviteter implementerade med syfte att säkerställa att kontrollmålen uppfylls. Pandox väsentligaste finansiella processer, såsom bokslut, konsolidering, uppföljning och rapportering finns dokumenterade i en Ekonomihandbok. Kontrollerna avser att säkerställa kvalitativ finansiell rapportering.

Samtliga koncernbolags implementerade nyckelkontroller avseende finansiell rapportering dokumenteras i en självutvärderingsmall som rapporteras till koncernfunktionen. Självutvärderingsmallen följs upp, anpassas och utvärderas av koncernfunktionen vilket stärker kontrollmiljön inom koncernen.

CFO, Business Intelligence och Group Accounting & Control har alla ett ansvar för att skapa den miljö som krävs för att uppnå transparent och rättvisande finansiell rapportering. Ledning och styrelse i Pandox utgör även viktiga kontrollinstanser i den externa finansiella rapporteringsprocessen.

Uppföljning

Pandox följer varje månad upp utfall i förhållande till bolagets operationella och finansiella mål. På resultatuppföljningsmöten deltar vd, CFO, CCO och affärsområdesansvariga. Materiella differenser utreds omedelbart av CFO och rapporteras i väsentliga fall till styrelsen. Eventuella identifierade höga risker följs upp av styrelsen minst varje kvartal. Revisionsutskottet granskar alltid de externa rapporterna innan de görs publika för aktiemarknaden.

Dessa processer för uppföljning utgör grunden för att säkerställa Pandox finansiella rapportering.

CFO redogör årligen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen för styrelsen.

Utöver detta granskar även Pandox externa revisorer bolagets interna kontroll avseende finansiell rapportering och årsredovisning samt gör en översiktlig granskning av delårsrapporten för det tredje kvartalet. Av revisorerna eventuellt identifierade brister och/eller fel rapporteras till Pandox ledning eller vid allvarligare brister eller fel direkt till styrelsen.

Information och kommunikation

En förutsättning för god intern kontroll är att dess olika beståndsdelar och avsikter är kända i organisationen. Med andra ord är en tydlig och strukturerad kommunikation kring intern kontroll mycket viktig.

För att säkerställa ett effektivt kunskaps- och erfarenhetsutbyte inom ekonomifunktionerna genomförs regelbundna ekonomimöten. Styrande riktlinjer, policyer och instruktioner finns tillgängliga på koncernens intranät. Tillgängligheten till dokumenten för intern information på intranätet styrs via behörigheter. Dokumenten uppdateras löpande vid behov. Även vad gäller finansiell data för koncernen är detta centralt styrt via behörigheter.

Det finns ett nära samarbete mellan koncernfunktion och rapporterande dotterbolag, däribland arrangerar koncernfunktion årligen konferens och utbildning för ekonomiansvariga och controllers.

Ansvarig för Investor Relations hanterar tillsammans med medarbetare all extern information och kommunikation, inklusive den externa hemsidan.

Stockholm den 11 mars 2026

Styrelsen för Pandox AB

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2025 på sidorna 73–80 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 11 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sofia Götmar-Blomstedt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Styrelse och revisor

Christian Ringnes

Född 1954.
Styrelseordförande sedan 2004, ordförande i ersättningsutskottet samt ledamot i finansutskottet.

Master of Business Administration från Harvard Business School, kandidatexamen i företagsekonomi från École des Hautes Études Commerciales, examen Philosophicum från Universitetet i Oslo.

Styrelseordförande Eiendomsspar AS och Victoria Eiendom AS (samt styrelseuppdrag i bolag i koncernen).

Styrelseordförande Sundt AS (samt styrelseuppdrag i flera bolag i koncernen) och Dermanor AS.

Christian Ringnes med familj äger 47,4 procent av aktierna i Victoria Eiendom AS, som äger 56,4 procent av aktierna i Eiendomsspar AS , som i sin tur äger 37 314 375 A-aktier och 10 950 826 B-aktier i Pandox.

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Jon Rasmus Aurdal

Född 1982.
Styrelseledamot sedan 2018 samt ledamot i revisionsutskottet och i finansutskottet.

Master of Science, Professional Accountancy från Norwegian Business School (BI) och Master of Business and Administration från Norwegian School of Economics (NHH). Examen philosophicum från Universitetet i Oslo.

CFO Eiendomsspar AS och Victoria Eiendom AS. Styrelse- och ledningsuppdrag i flera dotterbolag till Eiendomsspar AS och Victoria Eiendom AS. Styrelseledamot Lillunn AS.

Aktieinnehav: 2 000 B-aktier.

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Ulrika Danielsson

Född 1972.
Styrelseledamot sedan 2023 samt ordförande i revisionsutskottet.

Civilekonom från Handelshögskolan vid Göteborgs univsersitet.

Verksamhet i eget bolag. Styrelseledamot Platzer Fastigheter Holding AB, Nyfosa AB, Infranord AB, Storytel AB, Kallebäck Property Invest AB och Sparbanken Alingsås AB.

Aktieinnehav: 2 000 B-aktier privat och via bolag.

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Jeanette Dyhre Kvisvik

Född 1972.
Styrelseledamot sedan 2017.

Juridisk embetseksamen Laudabilis från Bergen Universitet (Norge).

Vd VILLOID AS.

Styrelseledamot VILLOID AS.

Aktieinnehav: 470 B-aktier.

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Jakob Iqbal

Född 1972.
Styrelseledamot sedan 2020 samt ledamot i ersättningsutskottet.

Master of Business Economics från BI Norwegian Business School. Certified European Financial Analyst (AFA) vid NHH Norwegian School of Economics. Slutfört Advanced Management Program vid Harvard Business School. Vd Sundt AS (samt styrelse- och ledningsuppdrag i flera bolag i koncernen).

Styrelseordförande Helene Sundt AB och Christian Sundt AB. Styrelseledamot Eiendomsspar AS, Victoria Eiendom AS, Pactum AS och Equitile Investments Ltd. Ledamot i valberedningen för Norwegian ASA, Panoro ASA, Ultimovacs ASA och Otello ASA.

Aktieinnehav: 10 000 B-aktier.

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Bengt Kjell

Född 1954.
Styrelseledamot sedan 1996.
Vice ordförande i styrelsen samt ordförande i finansutskottet.

Diplomerad från Handelshögskolan i Stockholm, DHS.

Styrelseordförande Hagabacken Fastighets AB. Styrelseledamot AB Industrivärden, ICA Gruppen AB, Dunkers Stiftelser m.fl.

Aktieinnehav: 2 000 B-aktier.

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Aktieinnehav per 31 december 2025.

Revisor
Sofia Götmar-Blomstedt

Född 1969.

Huvudansvarig auktoriserad revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Huvudansvarig revisor i Pandox sedan 2024.

Andra revisionsuppdrag: Thule Group, Coop/KF, Cloetta, Pågengruppen, Odevo, Lammhult Designgroup och Ecolean.

Medlem av FAR.

Ledande befattningshavare

Liia Nõu, vd

Född 1965. I Pandox sedan 2007.
Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Styrelsemedlem Modern Times Group AB och JM AB.

Aktieinnehav: 36 615 B-aktier.

Anneli Lindblom, CFO

Född: 1967. I Pandox sedan 2021.
Civilekonom från Frans Schartaus Handelsinstitut Stockholm.

Styrelseledamot Neobo AB och Logistea AB.

Aktieinnehav: 8 350 B-aktier.

Joakim Andersson, SVP, Treasury*

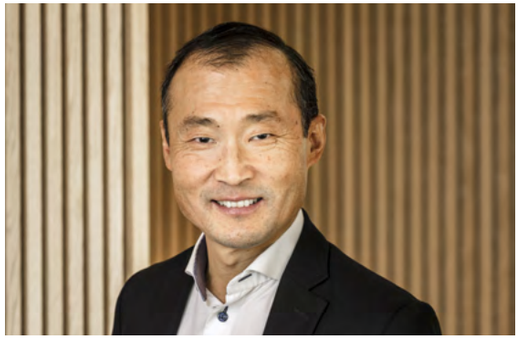
Född 1979. I Pandox sedan 2017.
Kandidatexamen i nationalekonomi och företagsfinansiering, Brunel University, London.

Aktieinnehav: 1 500 B-aktier.

Anders Berg, SVP, Communications and IR

Född 1967. I Pandox sedan 2015.
Civilekonom från Linköpings Universitet, Certified European Financial Analyst (CEFA), Certified Investor Relations Officer (CIRO).

Aktieinnehav: 3 150 B-aktier.



Martin Creydt, SVP, Director of Asset Management International

Född: 1965. I Pandox sedan 2017.
Advanced Management Program, Cornell University, Executive Program, INSEAD, Business Degree Service Management, Göteborgs Universitet.

Aktieinnehav: 5 500 B-aktier.

Tobias Ekman, SVP, Director of Asset Management Nordics

Född 1972. I Pandox sedan 2022.
Hotel management degree, Hotel Institute Montreux.
Hotel operation studies, HOSTA Hotel School, Switzerland.

Aktieinnehav: 2 500 B-aktier.

Aktieinnehav per 31 december 2025.

* Medlem av koncernledningen från 1 mars 2026.

Ledande befattningshavare forts.

Mikael Hultqvist, SVP, Property Management

Född 1978. I Pandox sedan 2025.
Utbildning: Civilingenjör, Chalmers Universitet

Aktieinnehav: 3 000 B-aktier.

Aldert Schaaphok, SVP, Director International Operations

Född 1959. I Pandox sedan 2004.
Kandidatexamen i företagsekonomi (hotelldirektion) från Hotelschool the Hague.

Aktieinnehav: 5 459 B-aktier.

Lars Häggström, Executive Senior Advisor

Född 1954. I Pandox sedan 2000.
Sjöingenjör med examen från Sjöbefälsskolan i Stockholm samt ett års studier på Kungliga Tekniska Högskolan.

Aktieinnehav: 14 200 B-aktier.

Caroline Tivéus, SVP, Director of Sustainable Business

Född 1979. I Pandox sedan 2018.
Magister i redovisning från Lunds Universitet.

Styrelseledamot Prisma Properties AB.

Aktieinnehav: 3 000 B-aktier.

Jacob Rasin, SVP, Transactions*

Född 1980. I Pandox sedan 2011.

Kandidatexamen School of Hotel Administration, Cornell University. Utbildning vid Hotel Institute Montreux, Schweiz.

Aktieinnehav: 3 149 B-aktier.

Jonas Törner, Chief Commercial Officer

Född 1971. I Pandox sedan 2005.
Studier för Mastersexamen, Business Administration and Economics, Stockholms universitet. Studier för en Kandidatexamen, Bachelor of Science in Engineering, vid Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.

Aktieinnehav: 9 500 B-aktier.

Aktieinnehav per 31 december 2025.

* Medlem av koncernledningen från 1 mars 2026.

Ett genomtänkt riskarbete som skapar handlingsfrihet

Det finns en rad faktorer som påverkar eller skulle kunna påverka Pandox verksamhet, både direkt och indirekt. Pandox arbetar löpande och strukturerat med att identifiera verksamhetens risker för att kunna hantera dem så medvetet och effektivt som möjligt. En god riskhantering skapar handlingsfrihet och stärker omvärldens förtroende för företaget.

Med Pandox affärsverksamhet följer risker som företaget arbetar strukturerat och proaktivt med att kartlägga, analysera och hantera.

Pandox värderar varje risk baserat på dess bedömda påverkan om den händelse som utlöser risken inträffar och sannolikheten att risken då realiseras. Värderingen ligger sedan till grund för en bedömning av hur risken ska prioriteras, om den kräver särskild åtgärd eller om den kan hanteras inom ramen för Pandox normala förvaltning. Effektiviteten hos befintliga åtgärder för att motverka risker bedöms på en skala som sträcker sig från låg till hög kontroll.

Identifierade risker mappas i en riskmatris på basis av dess bedömda påverkan och sannolikhet. Genom ett aktivt arbete kan riskernas potentiella effekter på verksamheten minskas.

	PANDOX RISKARBETE	1 OMVÄRLD	2 STRATEGI	3 VERKSAMHET	4 FINANSIELLT	5 HÅLLBARHET
VAD?	Risk är en osäkerhetsfaktor som skulle kunna hindra Pandox från att nå sina affärsmål. Risker behöver identifieras, värderas och hanteras löpande. Pandox riskarbete bygger på en kombination av kompetens, erfarenhet, organisation och ansvar samt policyer, regler, instruktioner och kontroller.	Externa faktorer som till exempel ekonomisk konjunktur, ny hotellkapacitet, förändrade affärsmodeller, geopolitiska händelser, terrordåd och samhällsrestriktioner till följd av till exempel pandemier är faktorer som kan påverka resemarknaden och därmed hotellefterfrågan.	Interna faktorer som direkt påverkar Pandox möjligheter att realisera sin strategi och nå sina affärsmål till en bestämd risknivå. Exempelvis tillgång till den specialistkompetens som behövs för att företaget skall kunna bedriva sin verksamhet på ett konkurrenskraftigt sätt.	Interna faktorer som till exempel Pandox organisation, effektivitet och förmåga att skapa lönsam tillväxt och värde för företagets intressenter till en förutbestämd risknivå. Här ingår även efterlevnadsrisker hänförliga till externa krav, regler och lagar.	Externa och interna faktorer som till exempel fluktuerande räntenivåer och valutakurser, fel i värderingar av fastigheter, likviditetsrisk och motpartsrisk. Här ingår också refinansieringsrisk kopplat till hyresgästernas finansiella prestation och status.	Strategiska och operativa risker hänförliga till miljö, mänskliga rättigheter, sociala och personrelaterade förhållanden samt korruption, vilka tillsammans med företagets ekonomiska prestation lägger grunden för omvärldens förtroende.
HUR?	Pandox styrelse är formellt sett ansvarigt för Pandox riskhantering, medan det operativa ansvaret är delegerat till Pandox affärsledning som arbetar med riskfrågor som en del av företagets löpande verksamhet. Viktigare områden är värdering, finansering och förvärv av hotellfastigheter samt hyres- och avtalsrelationer, investeringar i hotellfastigheter och drift av hotellverksamhet.	Pandox drar fördel av ett betydande flöde av omvärldsinformation genom en bred geografisk närvaro och ett stort nätverk av affärspartners och externa rådgivare. Tillsammans med en stark intern analyskapacitet kan affärsledningen snabbt identifiera, utvärdera och agera på risker och möjligheter som uppstår i omvärlden.	Pandox styrelse och ledning utvärderar gemensamt viktiga strategirisker och prövar löpande behovet av justeringar i företagets strategi. Pandox arbetar aktivt med att säkerställa företagets attraktivitet för befintliga och nya medarbetare.	Pandox värdeskapande och operativa risker utvärderas löpande av företagets affärsledning och styrelse. Risker hanteras genom en kombination av hög verksamhetskompetens och en organisation med tydlig ansvarsfördelning och uppföljning. Styrning och stöd finns också i policyer antagna av företagets styrelse samt kompletterande styrdokument och instruktioner.	Finansiella risker regleras framförallt i Pandox finanspolicy. Riskerna identifieras, värderas och hanteras löpande av Pandox affärsledning med stöd av styrelsen, bland annat i ett särskilt finansutskott.	Pandox första försvarslinje är den enskilde medarbetarens kompetens och företagets värdegrund. Riskerna regleras i olika koder och policyer antagna av styrelsen och hanteras genom aktiv uppföljning och styrning i egen regi i Egen drift och i samarbete med hyresgäster i Hyresavtal.

Risköversikt

Här presenteras en sammanställning av identifierade risker samt deras bedömda sannolikhet och konsekvens på kort sikt.

När det gäller den finansiella rapporteringen avseende såväl resultat som finansiell ställning är det fortsatt framförallt förändrade direktavkastningskrav som har störst påverkan. Se Not E och G för en utförlig beskrivning av finansiella risker samt känslighetsanalys. På följande sidor beskrivs Pandox risker och riskhantering.

Hållbarhetsrisker sammanfattas på sid 97 och beskrivs under respektive hållbarhetsstandard, enligt nuvarande tolkning av ESRS, på sid 92–147.

	Sannolikhet			Konsekvens		
1 OMVÄRLDSRISKER						
Konjunkturnedgång		Medel			Medel	
Disruptiva affärsmodeller		Medel			Medel	
Geopolitiska händelser			Stor		Medel	
Överetablering av hotellrum		Medel			Medel	
Pandemier		Medel				Stor
Terrordåd			Stor		Medel	
2 STRATEGISKA RISKER						
Tillväxt genom förvärv		Medel			Medel	
Investeringar i befintlig portfölj		Medel			Medel	
Digitaliseringspåverkan			Stor		Medel	
Större omförhandlingar av hyresavtal	Liten			Liten		
Koncentration till få hyresgäster		Medel			Medel	
3 OPERATIVA RISKER						
Beroende av enskilda nyckelpersoner		Medel		Liten		
Medarbetarnas kompetens	Liten			Liten		
Hyresgästernas affär och finansiella status	Liten				Medel	
Integration av förvärv		Medel			Medel	
Egen drift av hotell		Medel			Medel	
IT-säkerhet			Stor		Medel	
Skatterisker		Medel		Liten		
Tvister	Liten				Medel	
Inflation	Liten				Medel	

	Sannolikhet			Konsekvens		
4 FINANSIELLA RISKER						
Fluktuationer i räntenivåer		Medel			Medel	
Refinansierings- och likviditetsrisk	Liten					Stor
Villkors- och kovenantbrott i kreditavtal	Liten					Stor
Valutarisk		Medel		Liten		
Attester och behörigheter		Medel			Medel	
Finansiell rapportering		Medel			Medel	
Fastighetsvärdering		Medel			Medel	
Fel i försäkring	Liten				Medel	
Motpartsrisk banker derivat	Liten			Liten		
Hyresrapportering		Medel		Liten		

Sannolikhet ● Liten ● Medel ● Stor
Konsekvens ● Liten ● Medel ● Stor

PANDOX RISKER OCH FÖRETAGETS HANTERING AV DESSA BESKRIVS NÄRMARE NEDAN.

Risk	Beskrivning	Riskhantering
1 OMVÄRLDSRISKER		
Konjunkturnedgång	Ekonomisk aktivitet är en primär drivkraft för både affärs- och fritidsresande och en försvagad konjunktur kan därför påverka efterfrågan negativt.	• Portföljen består av många stora hotellfastigheter med god spridning över geografi, läge, varumärke, driftsmodell och typ av efterfrågan (internationell, inhemsk och regional). • Hotellfastigheterna är övervägande fullservicehotell i det övre mellanklassegmentet som historiskt uppvisat en högre stabilitet i intjäning än till exempel högprissegmentet.
Disruptiva affärsmodeller	Pandox affärsmodell kan utmanas genom framväxten av nya affärsmodeller, till exempel genom internetbaserade resebyråer (OTA:er) och så kallade home-sharing-tjänster. Om Pandox inte förmår hävda sig i konkurrensen kan intäkter och vinster påverkas negativt.	• Pandox arbetar med ett 30-tal olika hotelloperatörer och hotellvarumärken. Det ger företaget en unik position när det gäller information och kunskap om marknadsförändringar samt bidrar till en affärsmässig riskspridning. • Pandox arbetsmetodik bygger på att optimera intäkterna med hänsyn taget till distributionslandskapet och dess påverkan på intäkter och kostnader, bland annat med stöd av ett koncerngemensamt Revenue Management Center. • Långa hyresavtal med externa hotelloperatörer som innehåller bestämmelser som föreskriver en kontrakterad minimihyra och generella avdrag för kommissioner tillåts i regel inte.
Geopolitiska händelser	Säkerhetspolitiska och geopolitiska händelser kan få betydande effekter på resmönster och efterfrågan i hotellmarknaden.	• En genomarbetad strategi och affärsplan finns för varje enskild hotellfastighet och geografiskt område. • Förmågan att löpande följa upp de ekonomiska förutsättningarna för varje enskild hotellfastighet skapar beredskap till snabba affärsbeslut när så krävs. • Diversifierad hotellfastighetsportfölj med huvudsakligen inhemsk och regional efterfrågan.
Överetablering av hotellrum	Kapacitetstillskott i form av nya hotell och hotellrum kan ha en betydande negativ påverkan på RevPAR på enskilda marknader.	• Löpande marknadsanalys sker för respektive geografiskt verksamhetsområde och hotellfastighet, vilket betyder att förändringar i marknaden fångas upp tidigt och att åtgärder kan initieras utan dröjsmål.
Pandemier	Global spridning av smittsam sjukdom som leder till extraordinära samhällsåtgärder i många länder samtidigt, till exempel reserestriktioner, publik- och mötesbegränsningar och inskränkningar i möjligheterna att bedriva hotellverksamhet.	• Geografiskt diversifierad hotellfastighetsportfölj. • Exponering mot i huvudsak inhemsk och regional efterfrågan. • Betydande andel hyresavtal med kontrakterad minimihyra och fast hyra.
Terrordåd	Disruptiva händelser som dels påverkar Pandoxägda hotellfastigheter och hotell direkt, dels påverkar Pandoxägda hotellfastigheter och hotell indirekt genom väsentlig påverkan på samhällskritisk infrastruktur och resmönster.	• Löpande säkerhetsarbete. • Krisplaner. • Försäkringsskydd. • Geografisk diversifiering med hotellfastigheter i 11 länder och cirka 90 destinationer.
2 STRATEGISKA RISKER		
Tillväxt genom förvärv	Risker hänförliga till förvärv är framförallt att betala för mycket för en tillgång, risken för felaktiga antaganden vad gäller framtida resultat för den förvärvade tillgången/verksamheten, risken att ta över oförmånliga hyresavtal eller andra avtal samt risken att bolagsledningens tid och andra resurser förbrukas på förvärv som inte fullföljs.	• Pandox långsiktiga fokus på tillgångsslaget hotellfastigheter har skapat omfattande specialistkompetens. • Aktiv styrelse och aktiva huvudägare, erfaren ledning och goda beslutsunderlag. • Pandox har en genomarbetad strategi där land, stad, hotelltyp, varumärke, avtalsform, driftsform samt avkastningskrav kontinuerligt och konsekvent utvärderas. • Väl beprövade due diligence-processer med stöd av interna och externa specialister minskar risken för felaktiga förvärv. • Pandox arbetsmetodik (Pandoxmetoden) ökar kassaflödet och begränsar risken för respektive hotell.
Stora investeringar i befintlig portfölj	Det finns en risk att kostnader för investeringar kan bli högre än förväntat och avkastningen därmed lägre än förväntat på grund av felkalkyler, oprofessionell upphandling och ineffektivt projektgenomförande.	• Omfattande specialistkompetens när det gäller att identifiera, värdera och genomföra investeringar i befintlig hotellfastighetsportfölj. • Långsiktig investeringshandläggning avseende åtgärder i fastighetsbeståndet. • Månadsgenomgång av samtliga investeringsprojekt. • Uppföljning och efterkalkyler av genomförda investeringsprojekt.
Påverkan av digitalisering	Digitalisering är en stark och accelerande förändringsfaktor i samhället. Den har också förmågan att förändra människors beteenden. Det ställer nya krav på Pandox organisation och arbetssätt, samt öppnar möjligheter för nya aktörer med andra affärsmodeller att etablera sig, framförallt i home-sharing-segmentet.	• Pandox arbetar aktivt på operativ nivå med kunskapsinhämtning i strategiska digitaliseringsfrågor. • Arbete med riktade insatser pågår inom olika delar av företaget och Pandox ser kontinuerligt över arbetssätt och processer för att öka den digitala mognadsgraden. • Ökad datainsamling, analys och automatisering av aktiviteter i hotellfastigheterna.

Risk	Beskrivning	Riskhantering
2 STRATEGISKA RISKER, forts.		
Större omförhandlingar av hyresavtal	Risken för ofördelaktiga förändringar i hyresnivåer och/eller ansvarsfördelning vid investeringar och/eller driftsövertaganden.	• Attraktiva hotellprodukter och nära dialog med hyresgäster. • Intern projektgrupp med stark kompetens och tydligt mandat. • Egen kompetens och förmåga att ta över och driva hotellverksamheten om så behövs.
Koncentration till få hyresgäster	Ett högt beroende av ett fåtal hyresgäster kan öka den operationella och finansiella risken.	• Konkurrenskraftiga och operativt starka hyresgäster. • Tydlig ansvarsfördelning och riskdelning i hyresavtal. • Olika former av garantier som säkerhet för hyresbetalningar.
3 OPERATIVA RISKER		
Beroende av enskilda nyckelpersoner	Högt beroende av enskilda personer på nyckelbefattningar kan medföra risker för att det dagliga arbetet inte kan genomföras med tillräcklig effektivitet och kvalitet.	• Löpande utveckling av strukturkapital genom process- och organisationsutveckling. • Plan för långsiktig kompetensförsörjning. • God kännedom om externa personer i ledande befattningar för rekrytering. • Starkt externt nätverk med stödjande specialistkompetenser. • Ersättningskommitté som säkerställer konkurrenskraftiga ersättningsnivåer. • Tydliga personliga incitament och långa avtalstider. • Rutin och processbeskrivningar för viktiga funktioner för att minska personberoendet.
Medarbetarnas kompetens	Risken att Pandox inte kan hitta eller tillräckligt snabbt säkerställa rätt kompetens på nya marknader eller ersätta förlorad kompetens på existerande marknader.	• Som en del av det operativa HR-arbetet sker löpande prövning av rekryteringsbehov både centralt och lokalt. • Starkt externt nätverk med stödjande specialistkompetenser. • Attraktiv arbetsplats med stor personlig frihet i yrkesrollen och goda utvecklingsmöjligheter.
Hyresgästernas affär och finansiella status	Risken att hyresgäster underpresterar och/eller inte kan betala sin hyra.	• Individuella affärsplaner för varje enskild hotellfastighet. • Varje hyresgästs utfall följs upp månadsvis, vilket även gäller pågående investeringsprojekt. • Olika garantier som under vissa omständigheter kan påkallas för att täcka obetalda hyror.
Integration av förvärv	Affärsmässiga, tekniska och redovisningsmässiga risker som uppstår inför, under och efter ett förvärv eller verksamhetsövertagande.	• Lång erfarenhet av integration av förvärv på många olika geografiska marknader. • Tydlig projektorganisation och rollfördelning. • Intern specialistkompetens inom fastighet, finans, skatt, värdering, juridik och kommunikation. • Tydlig arbetsmetodik och process. • Omfattande externt nätverk med specialistkompetens.
Egen drift av hotell	Pandox är utsatt för vissa risker som är vanligt förekommande inom hotelldrift, som till exempel ökade driftskostnader som inte fullt ut kan vägas upp av höjda priser på hotellrum eller andra tjänster på hotellen, kostnader för efterlevnad av lagar och förordningar, förmågan att prognostisera beläggningsgrad och snittpriser samt planera bemanning, kvaliteten eller renomméet hos använda hotellvarumärken, oförmåga att hålla jämna steg med den tekniska utvecklingen, fel eller skador på IT-system samt kostnader och risker förenade med att skydda gästernas personuppgifters integritet och fysiska säkerhet.	• Strategiskt och operativt arbete med att säkerställa varje hotells optimala position i respektive marknad. • Starkt lokalt management och en effektiv organisation. • Koncerngemensamt Revenue Management Center för distribution av hotellprodukterna. • Moderna system för intäktsprognoser, bemanning och produktivitet. • Löpande benchmarking och analys av varje hotells prestation i förhållande till sina närmaste konkurrenthotell.
IT-säkerhet	I takt med ökad digitalisering, geopolitiska spänningar och internationellt organiserad brottslighet har risken för IT-incidenter som kan leda till förlust, manipulation eller låsning av data och system ökat.	• Styrelsen antar årligen en IT-policy. • Väl avgränsad systemmiljö med få användare på koncernnivå. • Regelbunden riskanalys och fortlöpande underhåll av IT-säkerhet med stöd av extern expertis. • Löpande utbildning av medarbetare i cyber- och IT-säkerhetsfrågor.

Risk	Beskrivning	Riskhantering
3 OPERATIVA RISKER, forts.		
Skatterisker	Pandox kan komma att påverkas av förändringar i skattelagstiftning eller praxis. Pandox skattesituation kan försämras om företagets tidigare eller nuvarande hantering och bedömning av skattefrågor ifrågasätts med framgång.	• Pandox har intern skatteexpertis och arbetar tillsammans med välrenommerade externa skatterådgivare vid förvärv, avyttringar och löpande utvärdering av förändringar i skattelagstiftningen och dess tolkning i respektive verksamhetsland. • Planering av åtgärder på grund av föreslagna förändringar i skattelagstiftningen sker i ett tidigt skede. • Vid eventuella förfrågningar från lokal skattemyndighet konsulteras välrenommerade externa skatterådgivare. • Pandox har en skattepolicy antagen av styrelsen som bland annat uttryckligen fastställer att Pandox skall följa alla lagar och regler som gäller där koncernens bolag är verksamma, att skattehanteringen skall vara etisk och affärsmässigt sund och grundas på försiktighet och genomlysning. Aggressiv eller avancerad skatteplanering ska inte förekomma.
Tvister	Tvister kan uppstå på olika områden och kan leda till negativa ekonomiska konsekvenser och minskat förtroende.	• Försiktig hållning generellt sett. • Starkt nätverk av rådgivare på varje enskild marknad och för varje typ av frågeställning.
Inflation	Brister och störningar i ekonomin som leder till kostnadsinflation i investeringar och/eller drift av hotellfastigheter och hotell.	• Ökat fokus på styrning och uppföljning av större investeringsprojekt. • Planerade inköp i större volymer. • Modell med rörliga intäkter i Hyresavtal där hyresintäkterna ökar när hyresgästerna höjer sina priser på hotellrum och andra hotelltjänster. • Möjlighet att kompensera för höjda insatspriser genom att höja priser på hotellrum och andra hotelltjänster i Egen drift.
4 FINANSIELLA RISKER		
Fluktuationer i räntenivåer	Ränteutgifter är, och har historiskt varit, Pandox största utgiftspost. Ränteutgifter påverkas av marknadsräntor och av marginalerna hos kreditinstitut, liksom av Pandox strategi avseende räntebindning. Majoriteten av Pandox lånefaciliteter löper med rörlig ränta. Det finns en risk att Pandox ränteutgifter ökar om marknadsräntorna stiger, eller att Pandox binder sina räntor vid en nivå som är högre än marknadsräntan.	• För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framför allt ränteswappar. • Rörliga räntor är delvis utbytta genom ränteswappar vilket ger Pandox fasta räntor. • Pandox har en finanspolicy som reglerar riskmandat och som fastställs årligen av styrelsen. • Intern specialistkompetens inom treasury och risk. • Nära samarbete med extern finansiell expertis.
Refinansierings- och likviditetsrisk	Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av dess löptid, eller endast kan erhållas eller förnyas till betydligt högre kostnader. Med likviditetsrisk avses risken att Pandox inte kan uppfylla sina betalningsåtaganden på grund av bristande likviditet.	• Pandox har tillgång till långsiktig finansiering. • Pandox finanspolicy fastställer miniminivåer avseende outnyttjat kreditutrymme, samt belåningsgrad. • Pandox har en likviditetsreserv för att säkerställa att företaget vid var tid kan uppfylla löpande betalningsförpliktelser. • Pandox har god tillgång till långfristiga kreditfaciliteter. • Pandox har en diversifierad portfölj med långivare som består av 16 nordiska och internationella relationsbanker. • Pandox har inrättat ett särskilt finansutskott med medlemmar från Pandox styrelse och företagsledning för att hantera viktigare praktiska och strategiska frågor hänförliga till Pandox finansiering.
Villkors- och kovenantbrott i kreditavtal	Under extraordinära omständigheter, som till exempel pandemier eller extrem ränteoro, kan det inte uteslutas att en situation kan uppkomma där till exempel åtaganden och kovenanter i företagets kreditavtal inte efterlevs.	• Löpande uppföljning och kontroll av kreditportföljen och dess villkor och kovenanter. • Proaktiv och nära dialog med långivare om anpassning av villkor och kovenanter i befintliga kreditavtal vid behov. • Konkreta åtgärder som kan göras för att, vid behov, läka eventuella avsteg, är till exempel inbetalning av räntekostnad på spärrat bankkonto, ändrade kovenanter, kovenantfri period eller vissa återbetalningar.
Valutarisk	Valutarisk definieras som risken att koncernens resultaträkning och rapport över finansiell ställning påverkas negativt av valutakursförändringar. Denna risk kan delas upp i transaktionsexponering, det vill säga nettot av operativa och finansiella (räntor/amorteringar) flöden, och omräkningsexponering avseende nettoinvesteringar i utländska koncernbolag.	• De utländska verksamheterna har i huvudsak både intäkter och kostnader i lokal valuta vilket gör att valutaexponering till följd av löpande flöden, det vill säga att transaktionsexponeringen, är begränsad. Till följd av den begränsade risken valutasäkrar Pandox inte dessa flöden såvida det inte finns särskild anledning till det. • Eget kapital valutasäkras vid behov inför förvärv, investeringar och avyttringar för att undvika värdeförändringar i det egna kapitalet. • Pandox minskar sin valutaexponering vad gäller nettoinvesteringar i utländska koncernbolag genom att uppta lån i lokal valuta.

Risk	Beskrivning	Riskhantering
4 FINANSIELLA RISKER, forts.		
Attester och behörigheter	Behörigheter till beslut, attestordning och betalningsprocesser.	• Av styrelsen fastställd attestordning. • Väl avgränsade behörigheter i interna system. • Särskild kontroll vid utbetalningar och beställningar över viss nivå enligt attestordning.
Finansiell rapportering	Direkta fel i eller ojämn kvalitet på både intern och extern rapportering, till exempel fel i hyresredovisning och fastighetsvärdering. Risken innefattar även sen rapportering eller att rapporteringen inte är upprättad enligt koncernens redovisningsprinciper.	• Pandox eftersträvar enhetliga rutiner och kontroller inom finansiell rapportering som är anpassade till och stödjer verksamheten över hela koncernen. • Manualer, instruktioner, tidsplaner och genomgångar med dotterbolagen i koncernen för att säkerställa konsekvent rapportering i tid. • Ett av styrelsen utsett revisionsutskott granskar koncernens finansiella rapportering och riskarbete.
Fastighetsvärdering	Enskilda och systematiska fel i värderingsprocessen, till exempel felaktiga antaganden om tillväxt, lönsamhet och direktavkastningskrav.	• Pandox har en robust värderingsprocess och en konsekvent värderingsansats. Värderingsmodellen består av en accepterad och beprövad kassaflödesmodell, där framtida kassaflöden som hotellfastigheterna förväntas generera diskonteras med marknadens avkastningskrav. • Värderingen baseras på det berörda hotellets affärsplan, vilken uppdateras minst två gånger per år, och bland annat tar hänsyn till utvecklingen inom de underliggande operatörsaktiviteterna, marknadsutvecklingen, avtalsläget, drifts- och underhållsfrågor och investeringar som syftar till att maximera hotellfastighetens kassaflöde och avkastning på lång sikt. • Externa värderingar av alla fastigheter genomförs normalt sett varje år av oberoende fastighetsvärderare. De externa värderingarna är en viktig referenspunkt för Pandox interna värderingar i den mån att skillnader mot internt utförd värdering analyseras för att på så vis utmana den interna värderingen. • De externa värderarna genomför en mer djupgående inspektion minst var tredje år eller om fastigheten genomgått stora förändringar. • Genomgång av värderingar sker kvartalsvis av Pandox ledning, revisionsutskott, finansutskott och styrelse innan finansiell rapportering avlämnas. • För mer information om fastighetsvärdering se sidorna 163–167.
Fel i försäkring	Framförallt risken att fastigheter är underförsäkrade och att tillräcklig försäkringsersättning inte kan erhållas vid skada.	• Minst årlig genomgång av försäkringar. • Löpande rådgivning avseende premier och försäkringsnivåer.
Motpartsrisk banker derivat	Risk för att bank som ställer ut OTC-derivat inte kan fullgöra sin skyldighet enligt avtal.	• Banker med hög rating. • Risktolerans hanteras i finanspolicy. • Löpande uppföljning treasury.
Hyresrapportering	Under- eller överskattning av hyresintäkter.	• Löpande uppföljning och avstämning med hyresgäst. • Periodvis revision av hyresrapportering internt och i förekommande fall externt med hyresgäst.

SCANDIC ALVIK
BROMMA

HOTELISM BY PANDOX

Finansiellt och hållbarhet

88 Innehåll
89 CFO-ord och läsanvisning
91 Förvaltningsberättelse
94 Hållbarhetsrapport
158 Finansiella rapporter Koncernen
161 Finansiella rapporter Moderbolaget
163 Noter
192 Årsredovisningens undertecknande
193 Revisionsberättelser
199 Flerårsöversikt
201 Kvartalsdata
202 Definitioner

Innehåll

CFO-ord	89
Finansiell läsanvisning	90

Koncernens rapporter

Förvaltningsberättelse	91
– Hållbarhetsrapport	94
Rapport över resultat för koncernen	158
Rapport över finansiell ställning för koncernen	159
Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen	160
Rapport över kassaflöden för koncernen	160

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning för moderbolaget	161
Balansräkning för moderbolaget	161
Rapport över förändring i eget kapital för moderbolaget	162
Rapport över kassaflöden för moderbolaget	162

Den formella årsredovisningen som granskats av bolagets revisorer återfinns på sidorna 91–192.

Noter

Belopp i MSEK om inget annat anges

A.	**ALTERNATIVA NYCKELTAL**	
A1.	EBITDA	163
	Cash earnings	163
	EPRA NRV	164
	Övriga alternativa nyckeltal	164
	Substansvärde	165
	Belåningsgrad	165
B.	**ALLMÄN INFORMATION OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSPRINCIPER**	
B1.	Övergripande redovisningsprinciper	166
C.	**INTÄKTER OCH KOSTNADER**	
C1.	Rörelsesegment	168
C2.	Intäkter	170
C3.	Arvode och ersättning till revisorer	170
C4.	Kostnader hyresavtal	170
C5.	Kostnader egen drift	170
C6.	Rörelsens kostnader per kostnadsslag	170
C7.	Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	171
D.	**SKATT**	
D1.	Skatt	173
E.	**TILLGÅNGAR**	
E1.	Förvaltningsfastigheter	175
E2.	Rörelsefastigheter	178
E3.	Inventarier och inredning	179
E4.	Kundfordringar	179
E5.	Övriga långfristiga fordringar	179
E6.	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179
E7.	Tillgångar och skulder som innehas för försäljning	179
F.	**OPERATIVA SKULDER**	
F1.	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	180
F2.	Avsättningar	180
F3.	Ställda säkerheter, ansvarsförbindelser och eventualförpliktelser	180
G.	**FINANSIERING, KAPITALSTRUKTUR OCH EGET KAPITAL**	
G1.	Finansiella intäkter och kostnader	181
G2.	Finansiella risker och riskhantering	182
G3.	Finansiella tillgångar och skulder, kategoriindelning, verkligt värde och kvittning	184
G4.	Eget kapital	185
G5.	Nyttjanderättstillgång och leasingskuld	186
H.	**KONCERNSTRUKTUR**	
H1.	Andelar i dotterföretag	187
H2.	Upplysningar om förvärv av Dalata Hotel Group plc	188
I.	**KASSAFLÖDESANALYS**	
I1.	Specifikation över kassaflöden för koncernen	189
J.	**MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR**	
J1.	Moderbolagets redovisningsprinciper	190
J2.	Kort- och långfristiga skulder moderbolaget	190
J3.	Vinstdisposition	190
J4.	Bokslutsdispositioner moderbolaget	190
K.	**HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**	
K1.	Händelser efter balansdagen	191
L.	**NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER**	
L1.	Närståendetransaktioner	191

Årsredovisningens undertecknande	192
Revisionsberättelse	193
Revisorns granskningsberättelse av Pandox AB (publ)s hållbarhetsrapport	197
Flerårsöversikt	199
Kvartalsdata	201
Finansiella definitioner	202
Övriga definitioner och begrepp	203

Ett år av dubbla bokslut

Som CFO är det min uppgift att varje år summera företagets siffror, analysera resultatet och blicka framåt. Men jag har också insett vikten av att göra ett personligt bokslut – att stanna upp och fundera över om jag har lagt min tid och energi på rätt saker, och om jag har bidragit till att skapa bättre förutsättningar för både företaget och mig själv inför nästa år.

2025 har verkligen utmanat mig på båda dessa plan. Pandox har tagit ett stort kliv genom förvärvet av 31 hotellfastigheter på Irland och i Storbritannien – en komplex affär där vi förvärvade Dalata Hotel Group via den irländska börsen, med allt vad det innebär av regler och utmaningar. Samtidigt har vi hanterat en omfattande carve-out-process där Scandic tar över hotellverksamheten. Det har varit ett intensivt år med många nya kontakter, långa förhandlingar och ett ständigt fokus på att skapa värde – både för bolaget och för våra intressenter.

Att äga sitt år

Pandox portfölj närmar sig nu 100 miljarder och koncernen omsätter 10 miljarder årligen. Vi har medarbetare både i Sverige, Norden och internationellt och idag är Pandox ett annat hotellfastighetsbolag än före pandemiåren. Vi gillar att arbeta i högt tempo och utmana oss själva, men försöker också hitta tid för reflektion.

När jag blickar tillbaka på året som gått inser jag att de största insikterna ofta kommer i stunder av reflektion, snarare än i själva siffrorna. Att vara CFO handlar inte bara om att summera resultat och analysera balansräkningar – det handlar också om att våga stanna upp och fråga sig själv: Har jag lagt min tid och energi på det som verkligen betyder något? Har jag varit närvarande i de avgörande ögonblicken, och har jag hjälpt till att skapa struktur, tydlighet och möjligheter – för mig, för teamet och för Pandox?

Lärdomar och framåtblick

Årets stora affär har utmanat mig att tänka nytt, att samarbeta över gränser och att ibland våga släppa taget om det invanda. Jag har lärt mig att det är minst lika viktigt att göra bokslut över sina egna prioriteringar som över företagets siffror. För mig handlar det om att skapa struktur och tydlighet, men också om att ge utrymme för utveckling – både för teamet och för mig själv.

Med den erfarenheten i ryggen ser jag fram emot ett nytt år, fyllt av nya möjligheter och utmaningar. Jag tar med mig lärdomarna från året som gått och ambitionen att fortsätta utvecklas, både som CFO och som människa.

Stockholm i mars 2026
Anneli Lindblom

Finansiell läsanvisning

Ur ett finansiellt perspektiv driver Pandox två affärsverksamheter som också redovisas som egna affärssegment. Det största är Hyresavtal som med hänsyn taget till hotellfastigheters särdrag är fullt jämförbar med de flesta andra fastighetsbolag. Det andra är Egen drift där Pandox utöver att äga hotellfastigheten också driver hotellverksamheten i fastigheten. Kombinationen innebär att Pandox resultat på aggregerad nivå inte är fullt jämförbart med andra fastighetsbolags och att Pandox två affärssegment inte heller är fullt jämförbara med varandra.

Resultaträkning

- **Nettoomsättning:** Består av både hyresintäkter från Hyresavtal respektive omsättning från Egen drift och är därför som aggregerat mått mindre användbart. Intäkter från respektive affärssegment bör bedömas var för sig.
- **Driftnetto:** För att skapa jämförbarhet mellan affärssegmenten återläggs avskrivningar till bruttoresultatet för Egen drift.
- **Värdeförändringar:** Under denna rubrik redovisas två olika typer av värdeförändringar:

1. Värdeförändringar fastigheter avser förändringen (ökning/minskning) av marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter. Kom ihåg att Rörelsefastigheter inte marknadsvärderas enligt IFRS. De är istället upptagna till anskaffningsvärde. Pandox marknadsvärderar dock Rörelsefastigheterna löpande och redovisar värdet i informationssyfte och det ingår också i EPRA NRV. Det ingår även realiserade värdeförändringar fastigheter som är skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och det värde som realiserats vid en avyttring.

2. Värdeförändringar derivat avser förändringen (ökning/minskning) av marknadsvärdet på räntederivat som används för att uppnå en önskad ränteförfallostruktur.

- **Skatt:** Består av aktuell skatt som är den skatt Pandox betalar i den löpande verksamheten och uppskjuten skatt på förändringen i skillnaden mellan verkligt värde och justerat skattemässigt värde för fastigheterna.
- **Cash earnings:** Ett centralt mått på det finansiella värdeskapandet i Pandox verksamhet och basen för värderingen av hotellfastigheterna. Cash earnings utgörs av EBITDA plus finansiella intäkter, minus finansiella kostnader, minus finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, minus aktuell skatt, justerat för eventuell orealiserad omräkningseffekt banktillgodohavande och minoritetsägande. Cash earnings är mer volatilt än driftnetto eftersom det omfattar fler kostnadsposter, vilka dessutom kan variera mellan kvartalen.

< INNEHÅLL STRATEGI OCH VÄRDESKAPANDE VERKSAMHETEN MARKNAD OCH TRENDER FASTIGHETER STYRNING **FINANSIELLT OCH HÅLLBARHET**

Koncernens rapport över resultat

MSEK	Not	2025	2024
Intäkter Hyresavtal			
Hyresintäkter	C1, C2, E1	3 935	3 728
Övriga fastighetsintäkter	C1, C2, E1	163	137
Intäkter Egen drift	C1	3 371	3 271
Nettoomsättning		7 469	7 136
Kostnader Hyresavtal	C1, C4, C6, C7, G5	–519	–568
Kostnader Egen drift	C1, C5, C6, C7, G5	–2 728	–2 713
Bruttoresultat		4 222	3 855
– varav bruttoresultat Hyresavtal	*C1*	*3 579*	*3 287*
– varav bruttoresultat Egen drift	*C1*	*643*	*558*
Central administration	C1, C3, C6, C7	–236	–200
Transaktionskostnader	H2	–241	—
Finansiella intäkter	C1, G1	32	38
Finansiella kostnader	C1, G1	–1 668	–1 590
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	G1, G5	–140	–119
Resultat före värdeförändringar		**1 969**	**1 984**
Värdeförändringar			
Värdeförändring fastigheter	C1, E1	605	475
Realiserad värdeförändring Dalata	H2	1 598	—
Värdeförändring derivat	C1, G2	–326	–102
Resultat före skatt		**3 846**	**2 359**
Aktuell skatt	C1, D1	–343	–318
Uppskjuten skatt	C1, D1	–329	–335
Årets resultat – kvarvarande verksamhet		**3 174**	**1 706**
Resultat från avvecklad verksamhet		0	—
Årets resultat		**3 174**	**1 706**

Finansiella rapporter koncernen PANDOX ÅRSREDOVISNING 2025 158

Koncernens rapport över övrigt totalresultat

MSEK	Not	2025	2024
Poster som inte kan komma att omföras till resultaträkningen, netto efter skatt			
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar		–57	—
Omvärderingsdifferenser vid realisation av utländska verksamheter		—	–31
Poster som kan komma att omföras till resultaträkningen, netto efter skatt			
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter		86	–160
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		–2 150	1 226
Årets övrigt totalresultat		**–2 121**	**1 035**
Årets totalresultat		**1 053**	**2 741**
Moderbolagets aktieägare – andel av årets resultat		3 139	1 689
Innehav utan bestämmande inflytande – andel av årets resultat		34	17
Moderbolagets aktieägare – andel av årets totalresultat		1 029	2 718
Innehav utan bestämmande inflytande – andel av årets totalresultat		24	23
Data per aktie	G4		
Vägt genomsnittligt antal aktier		194 603 000	186 866 813
Årets resultat efter skatt före och efter utspädning, per aktie, SEK		16,13	9,04

< INNEHÅLL STRATEGI OCH VÄRDESKAPANDE VERKSAMHETEN MARKNAD OCH TRENDER FASTIGHETER STYRNING **FINANSIELLT OCH HÅLLBARHET**

Rapport över finansiell ställning för koncernen

MSEK	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Rörelsefastigheter	E2	10 804	12 123
Inventarier/inredning	E3	667	522
Förvaltningsfastigheter	E1	77 170	60 270
Nyttjanderätter	G5	3 700	3 156
Uppskjuten skattefordran	D1	590	347
Derivat	G2, G3	791	1 139
Andra långfristiga fordringar	E5, G3	91	93
Summa anläggningstillgångar		**93 873**	**77 650**
Omsättningstillgångar			
Varulager		8	8
Aktuell skattefordran	D1	448	266
Kundfordringar	E4, G3	383	419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	E6	642	659
Övriga fordringar		316	380
Likvida medel		1 186	1 286
Tillgångar som innehas för försäljning	E7	15 038	20
Summa omsättningstillgångar		**18 021**	**3 038**
SUMMA TILLGÅNGAR		**111 894**	**80 688**

MSEK	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	G4		
Aktiekapital		457	457
Övrigt tillskjutet kapital		9 470	9 470
Reserver		123	2 234
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		23 649	21 337
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**33 729**	**33 528**
Innehav utan bestämmande inflytande		184	167
Summa eget kapital		**33 913**	**33 695**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	G2, G3	45 503	33 175
Övriga långfristiga skulder		11	20
Långfristig leasingskuld	G5	3 744	3 134
Derivat	G2, G3	161	183
Avsättningar	F2	57	43
Uppskjuten skatteskuld	D1	8 031	5 776
Summa långfristiga skulder		**57 507**	**42 331**
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	F2	42	12
Kortfristiga räntebärande skulder	G2, G3	3 778	2 359
Kortfristig leasingskuld	G5	21	31
Skatteskulder	D1	380	691
Leverantörsskulder	G3	327	369
Övriga kortfristiga skulder		224	241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	F1	1 251	959
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	E7	14 451	—
Summa kortfristiga skulder		**20 474**	**4 662**
Summa skulder		**77 981**	**46 993**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**111 894**	**80 688**

Finansiella rapporter koncernen PANDOX ÅRSREDOVISNING 2025 159

Balansräkning

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2025 för Pandox AB (publ.), org. nr 556030-7885.

VERKSAMHETEN

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

Vid utgången av 2025 bestod Pandox hotellfastighetsportfölj av 193 (161) hotell med sammanlagt 42 761 (35 672) hotellrum i elva länder med ett marknadsvärde om 91 743 (76 334) MSEK. Av de 193 hotellen var 171 (138) uthyrda genom hyresavtal med lång löptid till välkända hyresgäster med etablerade varumärken som ger stabila hyresintäkter. En mindre del uppgående till 22 (23) hotellfastigheter, ägs och drivs av Pandox under olika varumärken.

Förvaltningsfastigheterna hade en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 13,6 (14,4) år med en obetydlig vakansgrad då hotellfastigheter alltid hyrs ut till fullo.

2025 var ett år med både god beläggnings- och snittprisutveckling. Totalt driftnetto ökade med 10 procent och är främst drivet av högre hyror i affärssegmentet Hyresavtal.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Koncernen

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 139 (1 689) MSEK medan resultat före värdeförändringar uppgick till 1 969 (1 984) MSEK. Under 2025 ökade totala intäkter och totalt driftnetto med 5 procent respektive 10 procent jämfört med 2024, vilket förklaras av förvärv och en god beläggnings- och snittprisutveckling i befintlig portfölj. Värdeförändringar fastigheter uppgick till 605 (475) MSEK som utgörs av orealiserade och realiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter om 600 MSEK respektive 5 MSEK. Minskade direktavkastningskrav bidrog positivt med 498 MSEK och ökade kassaflöden bidrog positivt med 102 MSEK.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 7 469 (7 136) MSEK, en ökning med 5 procent drivet av förvärv och ökad beläggning och ökade snittpriser i befintlig portfölj. Dalata Hotel Group plc konsoliderades från den 7 november 2025 och bidrog med en nominell hyresintäkt och bruttoresultat/driftnetto om motsvarande 146 MSEK respektive 138 MSEK i det fjärde kvartalet.

För jämförbara enheter ökade koncernens nettoomsättning med 1 procent justerat för valutakurseffekter.

Förvärvad verksamhet

Den 7 november slutfördes förvärvet av Dalata Hotel Group plc (Dalata) med en fastighetsportfölj bestående av väletablerade och lönsamma hotell i det övre prissegmentet, med starka lägen i Irland och Storbritannien. Hotellfastigheterna är av hög teknisk standard och bidrar positivt till den övergripande kvaliteten på Pandox hotellfastighetsportfölj. Genom förvärvet blev Pandox, via sitt förvärvande dotterbolag (Bidco), ägare till 91,2 procent av verksamheten och Eiendomsspar erhöll en minoritetspost om 8,8 procent i Bidco. Dalata redovisas som ett rörelseförvärv och konsolideras i Pandox koncernen från den 7 november 2025. Förvärvet avser Dalatas verksamhet där Pandox, efter en uppdelning av Dalatas verksamhet i en fastighetsägande och en hotelldrivande del, behåller 31 Förvaltningsfastigheter i Irland och Storbritannien och 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.

Se vidare not H2.

Hyresavtal

Intäkter Hyresavtal uppgick till 4 098 (3 865) MSEK, en ökning med 6 procent med stöd av förvärv och organisk tillväxt i jämförbart bestånd samt ökad garanterad minimihyra och fast hyra. Hyresintäkter uppgick till 3 935 (3 728) MSEK och övriga fastighetsintäkter uppgick till 163 (137) MSEK. Garanterad minimihyra och fast hyra uppgick till 2 512 (2 314) MSEK.

Driftnetto Hyresavtal uppgick till 3 579 (3 297) MSEK, en ökning med 9 procent.

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

Egen drift

Intäkter Egen drift uppgick till 3 371 (3 271) MSEK, en ökning med 3 procent. För jämförbara enheter minskade intäkter och RevPAR med 1 procent, justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto Egen drift uppgick till 971 (842) MSEK, en ökning med 15 procent. För jämförbara enheter var driftnettot justerat för valutakurseffekter oförändrat, jämfört med föregående år.

Koncernens EBITDA och finansiella kostnader

EBITDA uppgick till 4 086 (3 961) MSEK, en ökning med 3 procent, vilket främst förklaras av ökade underliggande driftnetton i både hyresavtal och egen drift.

Justerat för transaktionskostnader om –241 MSEK, hänförligt till förvärvet av Dalata, uppgick EBITDA till 4 327 MSEK, en ökning med 9 procent.

De finansiella kostnaderna uppgick till –1 668 (–1 590) MSEK, varav –247 (–237) MSEK utgörs av uppläggningskostnader för lån. Ökningen förklaras huvudsakligen av en högre räntebärande nettoskuld.

Fastighetsportfölj

Vid utgången av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett totalt marknadsvärde om 91 743 (76 334) MSEK, varav 77 170 (60 290) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 14 573 (16 044) MSEK för Rörelsefastigheter. Marknadsvärdet för Rörelsefastigheter redovisas endast i informationssyfte och beaktas i beräkningen av samtliga relavanta EPRA-nyckeltal. Per 31 december 2025 uppgick det viktade genomsnittliga direktavkastningskravet för Pandox Förvaltningsfastigheter till 6,28 (6,13) procent och för

AFFÄRSSEGMENTENS BIDRAG TILL RESULTATET

MSEK	2025	2024	2023	2022	2021
Hyresavtal					
Bruttoresultat	3 579	3 297	3 157	2 868	2 027
Värdeförändring fastigheter	605	539	–1 155	1 180	–386
Bidrag Hyresavtal	**4 184**	**3 836**	**2 002**	**4 048**	**1 641**
Egen drift					
Bruttoresultat	643	558	430	236	–300
Värdeförändring fastigheter	0	–64	48	—	–10
Bidrag Egen drift	**643**	**494**	**478**	**236**	**–310**

Rörelsefastigheter till 6,85 (6,89) procent. Under året har 32 Förvaltningsfastigheter i Irland/Storbritannien (Dalata) förvärvats uppgående totalt till 17 111 MSEK. Därutöver har en fastighet i Norge förvärvats om 710 MSEK, en fastighet i Sverige om 351 MSEK samt en fastighet i Tyskland om 778 MSEK. Under året avyttrades en fastighet i Sverige samt en fastighet i Finland för totalt 67 MSEK. Totalt uppgår förvärvade förvaltningsfastigheter till 18 951 MSEK per utgången av året.

En fullständig sammanställning över värdeförändring fastigheter finns på sidan 64.

AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Aktuell skatt uppgick till –343 (–318) MSEK. Uppskjuten skatt uppgick till –329 (–335) MSEK, där en ökning från justeringar av temporära skillnader på fastigheter i Storbritannien motverkades av nedskrivning av uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag i Kanada samt kommande lägre bolagsskattesats i upplösning av uppskjuten skatt på underskottsavdrag Tyskland.

Se vidare not D1.

CASH EARNINGS OCH KASSAFLÖDE

Cash earnings uppgick till 1 906 (1 955) MSEK, en minskning med 2 procent. Justerat för transaktionskostnader om –241 MSEK och förberedande finansiella kostnader om –59 MSEK hänförligt till förvärvet av Dalata uppgick cash earnings till 2 206 MSEK, en ökning med 12 procent, främst förklarat av högre underliggande driftnetton. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 2 468 (1 865) MSEK. Förändring av rörelsekapital påverkade kassaflödet med 633 (–39) MSEK. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –16 876 (–4 121) MSEK. Förändringen mot föregående år förklaras främst av förvärv. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 13 757 (2 697) MSEK, vilket förklaras främst av högre nettoförändring rörande upptagna lån och amortering.

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 1 186 (1 286) MSEK.

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 33 729 (33 528) MSEK, och EPRA NRV (substansvärde) till 44 176 (41 953) MSEK. EPRA NRV per aktie var 227,01 (215,58) SEK.

MODERBOLAGET

Aktiviteterna inom Pandox fastighetsägande företag administreras av personal som är anställda i moderbolaget, Pandox AB (publ). Kostnaderna för dessa tjänster faktureras Pandox dotterbolag. Faktureringen uppgick under perioden januari– december 2025 till 144 (105) MSEK och periodens resultat uppgick till 669 (1 139) MSEK. Vid utgången av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 15 532 (15 690) MSEK och den externa räntebärande skulden till 9 619 (4 731) MSEK, varav 8 467 (3 443) MSEK i form av långfristig skuld.

AKTIER OCH ÄGANDE

Enligt Pandox ABs gällande bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 150 MSEK och högst 600 MSEK. Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 487 (487) MSEK fördelat på totalt 194 603 000 aktier, varav 75 000 000 A-aktier och 119 603 000 B-aktier. En A-aktie representerar tre röster och en B-aktie representerar en röst på årsstämman. Aktierna har ett kvotvärde om 2,50. Ägare till aktie av serie A har enligt bolagsordningen rätt att omvandla hela eller delar av innehavet av aktier i serie B. Begränsningar finns i bolagsordningen rörande möjligheten att överlåta aktier eller rösträtt för aktier i serie A.

GENERELLA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

SKATTESITUATION

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 590 (347) MSEK. Dessa utgörs främst av redovisat värde av skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren. De uppskjutna skatteskulderna uppgick till 8 031 (5 776) 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 för räntederivat. Uppskjutna skatteskulder hänförligt till temporära skillnader i Tyskland har minskats med –199 MSEK jämfört mot tidigare år på grund av en sänkning av den tyska bolagsskattesatsen.

TVISTER OCH FÖRSÄKRINGSÄRENDEN

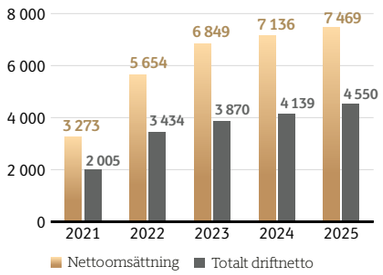
Revo Hospitality Group (tidigare HR Group), som är en av Pandox hyresgäster i Tyskland, har på eget initiativ förklarat sig under så kallad självförvaltning enligt tysk insolvenslag, vilket i korthet är en form av rekonstruktionsförfarande. Pandox har bankgarantier som motsvarar 1 års hyror och vi ser redan idag flera olika handlingsalternativ för hotellfastigheterna. Finansiell påverkan förväntas vara begränsad.

PERSONAL

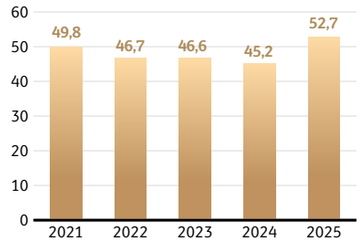
Vid utgången av perioden hade Pandox motsvarande 1 494 (1 600) heltidsanställda, baserat på antal arbetade timmar omvandlat till heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 1 444 (1 555) anställda inom segmentet Egen drift och 50 (45) inom segmentet Hyresavtal samt central administration. Medelantalet anställda uppgick till 1 511 (1 498) varav 779 (739) män och 732 (759) kvinnor.

Se vidare ESRS avsnitt S1.

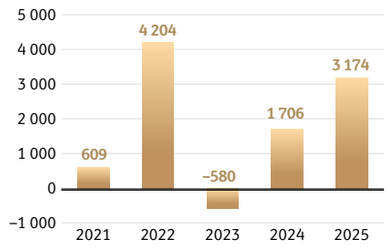
Nettoomsättning och totalt driftnetto, MSEK



Belåningsgrad, %



Årets resultat, MSEK



RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING OCH ANDRA ANSTÄLLNINGSVILLKOR FÖR BOLAGSLEDNINGEN

Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år för beslut vid bolagsstämman, i not C7 återfinns de senast beslutade riktlinjerna för ersättning.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Pandox mål är att skapa tillväxt i kassaflöde genom stabilt ökade hyresintäkter, projektutveckling i det befintliga fastighetsbeståndet samt genom förvärv av nya hotellfastigheter. Förmågan att öka cash earnings är beroende av ekonomisk aktivitet, hotellmarknadens tillväxt samt lokala marknadsförutsättningar. En gradvis förbättrad makroekonomisk utveckling med avtagande inflation, stabila räntor och ökad ekonomisk tillväxt skapar förutsättningar för tillväxt i hotellmarknaden. Hotellefterfrågan förväntas vara fortsatt god under 2026 drivet av ökad fritids-, affärs- och mötesefterfrågan. Begränsad utbudstillväxt stödjer prisutvecklingen i många marknader, men skillnaderna mellan städer och segment är stora. RevPAR drivs av en kombination av pris, mix och volym. Den dominerande risken är fortfarande geopolitik och handel där nya utspel kan påverka både företags och konsumenters investerings- och konsumtionsvilja. Förvärvet av Dalata förväntas ge Pandox ett betydande intäkts- och resultatbidrag 2026. Därutöver kommer ett visst tillväxtbidrag från övriga förvärv vi slutförde under året som gick. Avyttringen av Crowne Plaza Antwerp kommer att ha en viss negativ påverkan på omsättningen i affärssegmentet Egen drift och en mindre men positiv effekt på driftnettomarginalen. 2026 har också inletts med en fortsatt förstärkning av den svenska kronan som innebär att intäkter, resultat och tillgångsvärden i utländsk valuta minskar i värde när de omräknas till svenska kronor.

VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel	9 451 998 692
Årets resultat	664 908 319
SEK	**10 116 907 011**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare, 4,50 SEK per aktie	875 713 500
Överförs i ny räkning	9 241 193 511
SEK	**10 116 907 011**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel om 10 116 907 011 kr disponeras så att till aktieägare utdelas 875 713 500 kr och i ny räkning överföres 9 241 193 511 kr. Styrelsen finner att föreslagen utdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen avseende bolagets verksamhet, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGENS SLUT

Det har inte i övrigt skett några händelser eller transaktioner av betydelse efter den 31 december 2025 som påverkar de lämnade finansiella rapporterna för Pandoxkoncernens verksamhetsår 2025.

Hållbarhetsrapport

Pandox hållbarhetsrapport för 2025 har upprättats i enlighet med de lagstadgade kraven i ÅRL vilken innefattar rapportering enligt European Sustainability Reporting Standard (ESRS) och EU:s gröna taxonomiförordning.

Hållbarhetsrapporten har översiktligt granskats av bolagets revisorer. Granskningen har utförts enligt RevR19 Översiktlig granskning av den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Pandox upprättar även hållbarhetsredovisning i enlighet med riktlinjerna från European Public Real Estate Association (EPRA) Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting (sBPR). Denna redovisning framgår som hänvisning i index på sidorna 143–145 samt i en separat bilaga på Pandox hemsida som visar hur Pandox redovisning förhåller sig till EPRA:s riktlinjer.

KONTAKT

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

ALLMÄN INFORMATION

95 ESRS2 Allmänna upplysningar

MILJÖINFORMATION

E

107 ESRS E1 – Klimatförändringar
116 ESRS E2 – Föroreningar
117 ESRS E3 – Vattenresurser
119 ESRS E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi
121 Rapportering enligt EU-Taxonomin

SAMHÄLLSANSVARSINFORMATION

S

125 ESRS S1 – Den egna arbetskraften
132 ESRS S2 – Arbetstagare i värdekedjan
134 ESRS S3 – Berörda samhällen
135 ESRS S4 – Konsumenter och slutanvändare

BOLAGSSTYRNINGSINFORMATION

G

138 ESRS G1 – Ansvarsfullt företagande
141 Cybersäkerhet (Pandox egen)

ESRS APPENDIX

143 Innehållsindex för krav på offentliggörande av ESRS
146 Förteckning över datapunkter från annan EU-lagstiftning
150 TCFD-Index
151 Rapportering enligt EU-Taxonomin
154 Redovisningsprinciper
156 Definitioner hållbarhet

ESRS 2 Allmänna upplysningar

Om hållbarhetsrapporten

BP-1, BP-2

Hållbarhetsrapporten i Årsredovisningen 2025 är upprättad i enlighet med CSRD och underliggande ESRS standarder. Rapporten innefattar samtliga delar av Pandox värdekedja, både uppströms och nedströms samt Egen drift, vilket har tagits i beaktande vid genomförandet av den dubbla väsentlighetsanalysen som utgör grunden för hållbarhetsrapporten. Analysen presenteras mer detaljerat på sidan 100 i denna rapport. Där det bedömts som relevant att förmedla väsentliga punkter har information om värdekedjan även tagits med i rapporteringen, till exempel upplysningar kring Scope 3 och hantering av leverantörer. Pandox har inte utnyttjat möjligheten att utelämna information med hänvisning till att den är klassificerad eller känslig, såsom immateriella rättigheter eller know-how.

De infasningar som Pandox har utnyttjat specificeras i ESRS IRO-2 tabellen ”Upplysningskrav i ESRS som omfattas av företagets hållbarhetsrapport” och återfinns i ESRS appendix.

Hållbarhetsrapporten har utarbetats på konsoliderad nivå med samma omfattning som den finansiella rapporteringen. I tillägg redovisar Pandox ett kompletterande utfall (benämns som ”Konsoliderat utfall like-for-like”) för E1 energi och utsläpp, E2 vatten samt E5 avfall för att möta beräknings- och rapporteringskrav i enlighet med EPRA och Science Based Targets (SBTi). Det kompletterande utfallet redovisas i energi- och utsläppstabellerna i ESRS E1 på sidorna 110–112 samt i vatten och avfallstabellerna på sidorna 118 och 120. Skillnaden gentemot den finansiella konsolideringen i dessa utfall är att hotellfastigheternas hotelldata och klimatdata inkluderas i beräkningarna till den dagen de omklassificeras, avyttras alternativt stängs för renovering. Omklassificering innebär en förändring av ett hotells driftsform, där det övergår från Egen drift till Hyresavtal, eller vice versa. Riktlinjen är att räkna bort helårsdatan för hotell som omklassificerats, varit stängda för renovering eller som avyttrats eller förvärvats innan 6 månader före rapporteringsperiodens slut. Nedan beskrivs de avgränsningar som har applicerats på 2025 års Like-for-like utfall för E1 energi och utsläpp, E2 vatten samt E5 avfall. Samtliga sociala nyckeltal samt nyckeltal för bolagsstyrning baseras på data per den 31 december 2025.

Avgränsningar i Egen drift – Like-for-like utfallet

- Hotel Hubert har omklassificerats till Hyresavtal under Q2 2025 och räknas således med i segmentet Hyresavtal för helåret 2025 som Numa Brussels Royal Galleries.
- Hotel Mayfair rapporteras fortsatt under Egen drift för 2025 då det ännu inte har övergått till Hyresavtal.

Det innebär att hållbarhetsrapporten redovisar 23 hotell i Egen drift medan de finansiella utfallen redovisar 22 hotell i Egen drift.

Avgränsningar i Hyresavtal – Like-for-like utfallet

- Radisson Blu Hotel, Tromsø förvärvades i januari och räknas med i utfallet 2025.
- Dorint Parkhotel Bad Neuenahr såldes i februari och räknas inte med i utfallet 2025.
- Hotel Pullman Cologne tillträddes i april och räknas med i utfallet 2025.
- Quality Winn Göteborg avyttrades vid halvårsskiftet och räknas inte med i utfallet för 2025.
- Elite Hotel Frost tillträddes i oktober 2025 och räknas således inte med i utfallet 2025.
- Imatra avyttrades under Q3 och räknas därmed fortsatt med i utfallet 2025.
- Pandox förvärvade 31 fastigheter i Dalata-portföljen i november 2025. Dessa inkluderas inte i utfallet 2025.

Det innebär att Like-for-like utfallet omfattar 140 hotell i Hyresavtal. I det konsoliderade utfallet, som följer den finansiella rapporteringen, ingår även de 31 fastigheter som tillkom genom Dalata-förvärvet, vilket sammanlagt motsvarar 171 hotell i Hyresavtal.

Förändringar i upprättande och presentation av hållbarhetsinformationen

Under rapporteringsperioden har hållbarhetsinformationen justerats i både upprättande och presentation jämfört med föregående år. Syftet med förändringarna är att öka rapporteringens relevans, samt att bättre återspegla verksamhetens identifierade påverkan, risker och möjligheter. Tabellerna i upplysningskrav SBM-3 har uppdaterats baserat på 2025 års genomlysning och uppdatering av den dubbla väsentlighetsanalysen. En tidigare identifierad väsentlig påverkan kopplad till risken för prostitution i hotellmiljö har omklassificerats till standarden ”Berörda samhällen” istället för ”Konsumenter och slutanvändare”. Detta eftersom den potentiella negativa påverkan främst berör individer i samhället som riskerar att utsättas för detta i hotellens miljö. Därmed bedöms det vara mer relevant att inkludera påverkan under den standard som avser samhällspåverkan. Under året har en mappning genomförts där påverkan, risker och möjligheter kopplats till policyer, aktiviteter, mål och utfall för att säkerställa en tydlig och kärnfull rapportering. I samband med detta arbete har vissa standarder uppdaterats gällande presentationen av aktuella upplysningskrav och utfall.

Uppskattningar och fel i tidigare perioder samt framåtblickande uppgifter

Eventuella uppskattningar, felrapportering i tidigare perioder eller information kring framåtblickande uppgifter beskrivs i samband med respektive ämnesspecifik standard. Sammanfattningsvis förekommer det viss mätosäkerhet vid manuell inrapportering kopplat till delar av Scope 3 i E1 (Klimatförändringar), avfallsdata i E5 (Resursanvändning och cirkulär ekonomi) samt hyresgästers uppgifter om vattenförbrukning i E3 (Vattenresurser).

Viss information som presenteras i årets rapport har justerats jämfört med tidigare år. Dessa uppdateringar beror på förändringar i portföljen och ett noterat fel i en utsläppsfaktor i systemet som behövde uppdateras. Scope 1, 2 och 3 utsläpp 2022–2024 har således räknats om till följd av en portföljförändring på mer än fem procent. En fördjupad förklaring av de uppdaterade utfallen återfinns i den ämnesspecifika standarden för klimatförändringar.

Hållbarhetsstyrning

GOV-1

Upplysningar kring medarbetare, ledningsgrupp samt styrelsens sammansättning och mångfald presenteras i den ämnesspecifika standarden Den egna arbetskraften på sidan 130. Vidare finns upplysningar kring deras respektive roller och ansvarsområden på sidan 97.

Valberedningen har tillämpat regel 4.1 i Koden som mångfaldspolicy vid framtagandet av förslaget till styrelse. Målet är att styrelsen ska vara sammansatt av ledamöter i varierande ålder, kön och geografiskt ursprung samt representera en varierande utbildnings- och yrkesbakgrund.

Två av sex ledamöter i Pandox styrelse är kvinnor. Under året har en kvinnlig styrelseledamot lämnat sitt uppdrag, vilket innebär en minskning av antal kvinnor i styrelsen jämfört med föregående år. Vid rekrytering av ny styrelseledamot ställer Pandox krav på att mångfald ska tas i beaktning i urvalsprocessen. Vidare har valberedningen bedömt att styrelsen uppfyller Kodens krav på oberoende.

GOV-3

I Pandox befintliga och kontinuerliga LTI-program baseras 10 procent på Pandox hållbarhetsarbete som ska linjera med Pandox klimatrelaterade SBTi-mål vilka avser växthusgasutsläpp i Scope 1, 2 och 3. Bedömningen av utfallet består av en sammanvägd bedömning av genomfört hållbarhetsarbete under året för att Pandox långsiktigt ska nå SBTi-målen. För mer information om Pandox incitamentsprogram, se sidorna 171-172.

I Egen drift (ej inkluderat avdelningschefer och chefsingenjörer i Storbritannien) är 25 procent av hotelldirektörernas årliga incitamentsprogram relaterat till utfallet i indexen i den gröna modulen som förklaras mer utförligt under kapitlet E1 Klimatförändringar. För avdelningscheferna och chefsingenjörerna är 10 respektive 30 procent hänförligt till detta index. Det gröna indexet är en sammanvägning av

KPI:er i kategorierna energi, vatten, avfall, matavfall, handdukar och linne samt kemikalier. För att de ESG-relaterade delarna av incitamentsprogrammet ska utbetalas behöver indexet vara 7 för nya hotell och 8 eller högre för hotell som haft indexet under ett år.

GOV-5

Pandox hållbarhetsrelaterade riskidentifiering sker i genomförandet och uppdateringen av den dubbla väsentlighetsanalysen som täcker in hela organisationen och värdekedjan. Riskerna prioriteras baserat på storlek och sannolikhet.

Den årliga klimatriskanalysen utförs i ett klimatriskverktyg som analyserar och värderar Pandox exponering mot fysiska klimatrisker och naturkatastrofrisker. Det identifieras också vilka klimatanpassningsåtgärder som behöver genomföras på fastighetsnivå. Från och med i år har klimatriskanalysen även varit en del av den årliga riskprocessen som utförs på plats i utvalda fastigheter i Pandox bestånd. Klimatrisker tas även i beaktning i förvärvsprocessen.

Ansvarsfördelning för hantering av riskerna varierar, men koordinering av riskhantering sker genom SVP, Director of Sustainable Business. Pandox har interna kontrollrutiner, exempelvis ”four-eyes”-principen, som bland annat innebär dubbelsignering vid kontraktsskrivning för att minimera risken för felaktigheter och korruption. Vid nyanställning används farfarsprincipen, där vd alltid är involverad vid rekrytering av centrala chefsroller. För att säkerställa förfarande i enlighet med förutbestämda processer görs självutvärderingar årligen som avrapporteras till Pandox revisionsutskott. Dessa kontroller bidrar till kvaliteten i Pandox löpande ekonomi- och hållbarhetsarbete och följaktligen i den årliga rapporteringen.

SVP, Director of Sustainable Business har det övergripande ansvaret för att Pandox hållbarhetsrapportering genomförs enligt gällande lagstiftning. En primär risk vid hållbarhetsrapportering är att data rapporteras in felaktigt eller inte konsolideras korrekt. För att hantera detta använder Pandox ett digitalt tredjepartssystem för inrapportering vilket möjliggör central översyn och kontroll. Dessutom appliceras ”four-eyes”-principen även här, när data skrivs in i rapporten. Pandox arbetar löpande med förbättringar av datakvalité och inrapportering genom automatisering av dataflöden samt rekrytering av hållbarhetscontroller som arbetar med uppdateringar och förbättringar av processer, rutiner och datakvalité samt löpande analyser. Pandox rapporteringsstrukturer och uträkningar utvärderas årligen för att säkerställa att de återspeglar verkliga förhållanden så väl som möjligt.

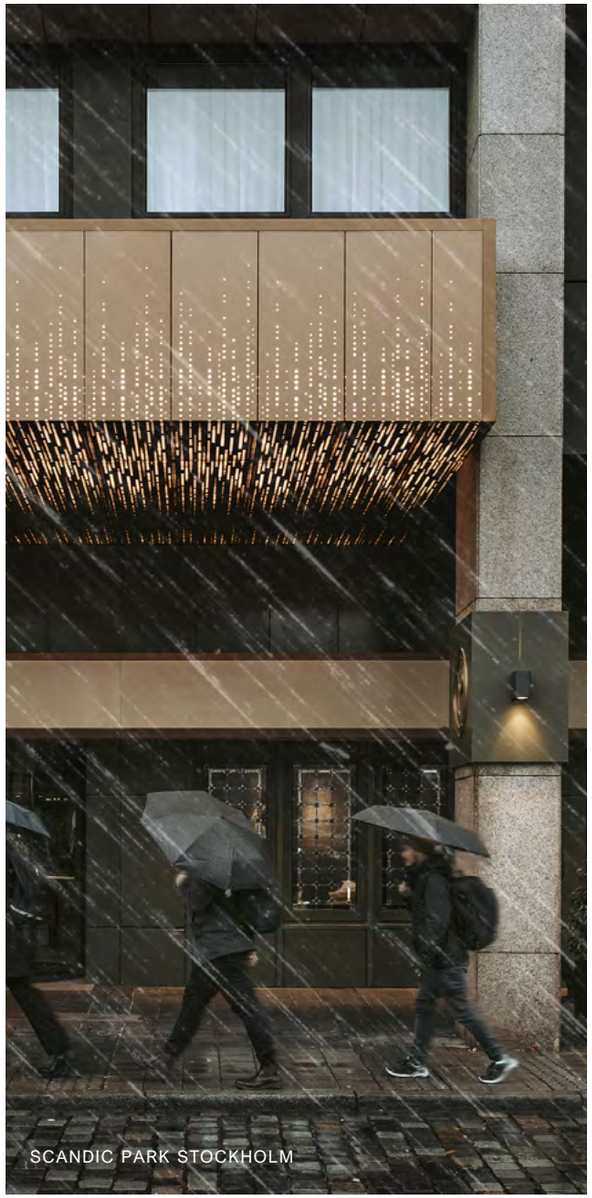
En svårighet inom affärssegmentet Hyresavtal är att alla hyresgäster inte samlar in hållbarhetsdata på ett systematiskt sätt, vilket medför risk för felaktig eller ofullständig data. För att mitigera denna risk arbetar Pandox aktivt med att automatisera inhämtning av energi- och vattenanvändning. I de fall automatiserad eller manuell inrapporterad data inte är tillgänglig använder Pandox schablonberäkningar baserat på faktisk data från hyresgäster.

Viktiga styrdokument

Pandox övergripande hållbarhetspolicy utgör grunden för organisationens hållbarhetsarbete och fungerar som en vägledande princip för samtliga hållbarhetsområden som identifierats som väsentliga genom den dubbla väsentlighetsanalysen. Policyn hänvisar till de styrdokument som listas nedan:

- Uppförandekod för medarbetarna
- Uppförandekod för affärspartners
- Miljöpolicy
- Antikorruptionspolicy
- Policy för mänskliga rättigheter
- Arbetsmiljöpolicy
- Riktlinjer för ansvarsfulla inköp
- IT- och informationssäkerhetspolicy
- Uttalande kring Modern Slavery Act
- Norwegian Transparency Act Statement
- Riskhantering och internkontroll
- Visselblåsarpolicy
- Riktlinjer för social strategi och policy för hotelldriften

Alla ovanstående policyer utom Riktlinjer för ansvarsfulla inköp och Riktlinjer för social strategi och policy signeras av styrelsen. De sistnämnda signeras av lämplig representant ur ledningsgruppen. Innehållet i respektive policy beskrivs under varje relevant ämnesspecifik standard.


SCANDIC PARK STOCKHOLM

GOV-1, GOV-2

STYRELSE OCH REVISIONSUTSKOTT

Styrelsens ansvar för hållbarhetsarbetet
Styrelsen och revisionsutskottet har det övergripande ansvaret för Pandox strategiska inriktning inom hållbarhetsområdet. Detta innefattar ansvar för att hållbarhetsrapporten är korrekt, tillförlitlig och uppfyller kraven enligt gällande regelverk, inklusive CSRD och ESRS. Styrelsen granskar och godkänner rapporten inför publicering. Som en del av detta ansvar säkerställer styrelsen att en dubbel väsentlighetsanalys har genomförts, att identifierade påverkan, risker och möjligheter har bedömts, samt att detta resultat inarbetats i rapportens struktur med koppling till relevanta policyer, åtgärder, mål och utfall. Styrelsen ansvarar även för att Pandox har tagit fram och arbetar enligt en klimatomställningsplan. Beslut om företagets hållbarhetspolicyer fattas av styrelsen, och dessa uppdateras årligen. Styrelsen fattar också beslut om betydande investeringar, såsom gröna investeringsprogram kopplade till Pandox klimatomställning.

Vidare finns det inga arbetstagarrepresentanter representerade i styrelsens sammansättning.

Rapportering till styrelsen och revisionsutskottet
Styrelsen får återrapportering om hållbarhetsarbetet halvårsvis. Vid halvårsrapporteringen redogörs för aktuella processer och rutiner inom hållbarhetsarbetet, samt hur den interna kontroll kopplad till dessa har utvecklats eller implementerats. Rapporteringen omfattar även en bedömning av processernas mognadsgrad och identifierade förbättringsområden. Årligen ges en presentation till styrelsen där resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen presenteras tillsammans med eventuella revideringar och hur utfallet av resultatet integreras i CSRD rapporten. Inkluderat i detta presenteras även utfallet av intressentdialoger genomförda under processen. Styrelsen ges i samband med detta möjlighet att lämna synpunkter och godkänna analysens slutsatser. Vidare har SVP, Director of Sustainable Business under året haft en stående punkt på revisionsutskottets möten där fokus varit på hur arbetet med att rapportera i linje med CSRD fortskridit.

Kompetens och expertis inom styrelsen för att övervaka hållbarhetsfrågor
Styrelsen besitter samlad erfarenhet från fastighetsbranschen, börsnoterade bolag och hållbarhetsarbete. En av ledamöterna har särskild erfarenhet inom hållbarhetsfrågor. Utöver den direkta kompetensen inom styrelsen sker utbildning, både internt av SVP, Director of Sustainable Business och externt av hållbarhetsexperter. Utbildningarna omfattar bland annat klimatomställning, BREEAM-certifiering, mångfald och inkludering samt omvärldsbevakning kring relevanta trender och politiska beslut som kan påverka Pandox strategi och verksamhet. Styrelsen har även utbildats specifikt i sitt ansvar enligt CSRD och antikorruption, vilket letts av två externa hållbarhetsexperter.

VD OCH LEDNINGSGRUPP

VD och ledningsgruppen ansvarar för den löpande driften av företaget och rapportering till styrelsen. De ansvarar för att leverera på mål och strategier samt fatta beslut om övergripande verksamhetsfrågor, däribland hållbarhet. Ledningsgruppen ska också se till att system och processer finns på plats för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och risker inom samtliga hållbarhetsområden. SVP, Director of Sustainable Business sitter med i ledningsgruppen och bidrar med kunskap inom området. Vd- och ledningsgrupp har under året adresserat samtliga väsentliga ämnen som identifierats för Pandox. Uppföljning och försäkran att system och rutiner fungerar sker genom årlig rapportering för samtliga nyckeltal i hållbarhetsrapporten. För SBTi-målen sker uppföljning löpande under året via den omställningsplan som Pandox har beslutat.

HÅLLBARHETSKOMMITTÉN

Hållbarhetskommittén består av representanter från ledningsgruppen och hanterar kvartalsvis frågeställningar och beslut rörande hållbarhetsarbetet. Under 2025 fortsatte arbetet med konkreta möjligheter och risker avseende handlingsplaner för Scope 1, 2 och 3 för att kunna uppnå Science Based Targets samt ytterligare grön finansiering. Hållbarhetskommittén är också aktiv i de gröna investeringsprogrammen samt BREEAM-certifiering av fastigheter inom Egen drift. CFO är sammankallande för kommittén. Hållbarhetskommittén har under året adresserat samtliga väsentliga ämnen som identifierats för Pandox.

SVP, DIRECTOR OF SUSTAINABLE BUSINESS

SVP, Director of Sustainable business ansvarar för att säkerställa att hållbarhetsfrågor integreras i Pandox löpande verksamhet tillsammans med berörda områdesansvariga, vilket oftast är affärsområdesansvariga. Genom sitt deltagande på ledningsgruppsmöten säkerställs att hållbarhetsfrågorna alltid finns högt upp på agendan och integreras i affären. SVP, Director of Sustainable Business leder också två specifika hållbarhetsforum. Det första forumet består av SVP, Asset Management & Development, en intern energispecialist och en extern energikonsult, som driver det gröna investeringsprogrammet för Egen drift. Det andra forumet består av SVP, Asset Management & Development samt två externa BREEAM-specialister som driver och genomför BREEAM-certifieringen av fastigheterna inom Egen drift tillsammans med hotellens medarbetare. SVP, Director of Sustainable Business rapporterar kontinuerligt utfallet av hållbarhetsarbetet till ledningsgruppen. Dessutom är hållbarhet ett stående inslag på Pandox strategiska kickoffer som arrangeras två gånger om året för ledningsgruppen, styrelserepresentanter, medarbetare på huvudkontoret och nyckelbefattningshavare inom Egen drift. Rollen omfattar också ansvar för mål och måluppföljning.

HÅLLBARHETSANSVARIG

Hållbarhetsansvarig ansvarar för hållbarhetsabetet i Egen drift och rapporterar till SVP, Director of Sustainable Business. Denna person har till hjälp minst en hållbarhetscoach per hotell, som driver arbetet. Hållbarhetsarbetet kommuniceras kvartalsvis genom rapporten Green Update och på interna konferenser en till två gånger per år.

SAMTLIGA MEDARBETARE

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

Processen för tillbörlig aktsamhet

GOV-4

Processerna för tillbörlig aktsamhet fungerar på olika sätt. Inom fastighetsförvaltning, som omfattar båda affärssegmenten, sker löpande granskning av leverantörer och täcker in miljö, sociala frågor och affärsetik. Denna bedömning gäller i fem år innan en ny bedömning bör genomföras. Leverantörerna läggs i första hand in i Pandox digitala system, Stratsys, för tillbörlig aktsamhetsutvärdering. Där genomförs en initial riskanalys för nya leverantörer. Leverantörer som fått en röd riskprofil ombeds fylla i ett självskattningsformulär. Stratsys ställer uppföljande frågor och ger möjlighet att lämna mer information på alla självskattningsformulär som har rödmarkerade svar. På detta sätt kan en leverantör ändras till godkänd. Det är enbart Stratsys som får ändra i systemet för att garantera oberoende gentemot leverantören. Detta steg bidrar även till en fördjupad dialog med och utveckling av leverantörerna. För leverantörer där det framkommer brister arbetar Pandox aktivt för att leverantören ska skapa förutsättningar genom åtgärder för att bli godkända och fortsatt vara en affärspartner. Skulle ett bolag flaggas som rött även efter att leverantören haft möjlighet att vidta åtgärder och komplettera information behövs det beslut från det interna inköpsrådet för att tillåta undantag om fortsatt arbete med leverantören. Dessa ska även inspekteras på plats av en oberoende, extern part. Om så ej är möjligt på grund av redan avslutat projekt, rödlistas leverantören i systemet med förbud om fortsatt användning. Ovan beskrivning avseende processen för granskning av högriskleverantörer finns visualiserad i nedan illustration i steg tre till fem. Pandox strävar efter att samtliga nya leverantörer ska läggas in i Stratsys för att genomgå en tillbörlig aktsamhetsutvärdering redan vid avtalsskrivning. Detta möjliggör att Pandox i nästa steg kan ställa krav på att leverantören godkänner och signerar Pandox uppförandekod för affärspartners. Dessa steg illustreras i nedan illustration i steg ett till två. I dagsläget sker granskningen av leverantörer huvudsakligen retroaktivt enligt steg tre-fem, där spenddata från innevarande år samlas in och används som underlag för att registrera och bedöma leverantörer i granskningssystemet. Pandox arbetar för att tillämpa samtliga steg enligt punkterna ett till fem löpande under året, i syfte att säkerställa att nya leverantörer granskas proaktivt i samband med upphandling, snarare än retroaktivt.

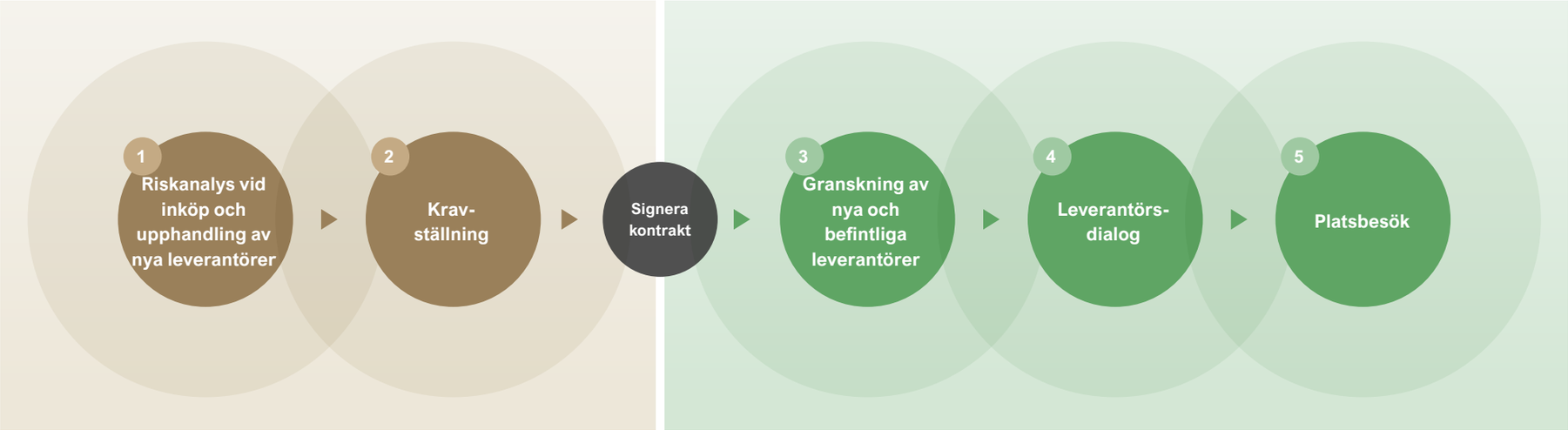
För hotellverksamhet i Egen drift används Hiltons Supply Management System (HSM) för att säkerställa efterlevnad av Pandox krav på leverantörer. Uppskattningsvis 80 procent av alla inköp i Egen drift görs genom detta system. Av resterande 20 procent sker de flesta inköpen lokalt via mindre aktörer.

För mer information kopplat till leverantörsgranskningsprocessen, se avsnittet Ansvarsfullt företagande.

Förklaring om tillbörlig aktsamhet

Centrala delar av tillbörlig aktsamhet	Punkter i hållbarhetsrapporten	Sida
a) Integrera tillbörlig aktsamhet i styrning, strategi och affärsmodell	Allmänt (GOV-2, GOV-3, SBM-3)	95, 97–98
b) Kontakt med berörda intressenter i alla viktiga steg av tillbörlig aktsamhet	Allmänt (GOV-2, SBM-2, IRO-1)	97, 100-101
	Miljö	101-105
	Samhällsansvar	126, 132-133, 134, 135
	Styrning	138
c) Identifiering och bedömning av negativ inverkan	Allmänt (IRO-1, SBM-3)	100-105
d) Vidta åtgärder för att hantera negativ inverkan	Miljö	107-108, 116, 117, 119-120
	Samhällsansvar	126-127, 133, 134, 135-136
	Styrning	138-140
e) Spåra effektiviteten av dessa insatser och kommunicera	Miljö	109–112, 116, 11-118, 120
	Samhällsansvar	127-128, 133, 134, 136
	Styrning inkl cybersäkerhet	139-140

PROCESS FÖR HANTERING AV LEVERANTÖRSKEDJAN



Hållbarhetsstrategi, affärsmodell och intressentperspektiv

SBM-1

Pandox hållbarhetsstrategi bygger på den dubbla väsentlighetsanalysen med fokus på exempelvis aktiviteter som stödjer vetenskapsbaserade klimatmål, samt främjar mångfald och inkludering. Värdekedjan kartläggs som en del av analysprocessen. Under året har inga större förändringar skett i verksamheten och fastighetsportföljen som påverkar hållbarhetsrapporten, samt marknaderna och hyresgästerna är oförändrade. Pandox är fortsatt verksamt enbart i Europa. Intäkterna kommer huvudsakligen från hyresintäkter och hotelldriften, vilket redovisas i den finansiella rapporteringen.

Affärsmodell och ansvar i värdekedjan

Inom segmentet Hyresavtal äger, utvecklar och hyr Pandox ut hotellfastigheter till etablerade hotelloperatörer. Hyresavtalen är långsiktiga, omsättningsbaserade och inkluderar en god nivå av minimihyra, vilket möjliggör en balanserad riskfördelning mellan parterna. Det andra segmentet, Egen drift, omfattar hotellverksamhet som Pandox själv driver och utvecklar i egen regi.

Pandox är aktiv i hela värdekedjan från förvärv och fastighetsutveckling, uthyrning, tekniskt underhåll och hotelldrift, till ombyggnation, renovering och eventuell försäljning av fastigheten. Påverkan sker därför i hela hotellbranschens värdekedja, men företagets roll och ansvar för hållbarhet skiljer sig mellan affärssegmenten. Pandox har direkt ansvar för hållbarhetsfrågor i sin egen verksamhet i Egen drift, men har även möjlighet till påverkan i övriga delar av värdekedjan genom att dels ställa krav på leverantörerna och genom samarbete med hyresgästerna. Hur stor denna påverkan är regleras av avtalet. Full kontroll inom Egen drift har Pandox över förvärv av befintliga fastigheter, beslut om affärsmodell, hotelldriften, tekniskt underhåll och drift, renoveringar och om- eller tillbyggnad samt eventuell avyttring av fastigheter. Samtidigt som full kontroll inom Hyresavtal innefattar förvärv av befintliga fastigheter och eventuella beslut om avyttringar av fastigheten. I övrigt skiljer sig inflytandet åt där ansvaret för fastigheten och hållbarhetsrelaterade frågor är uppdelat mellan hyresgästen och Pandox. Ansvarsfördelningen är reglerad i hyresavtalet med hotelloperatören och kan se olika ut beroende på praxis i olika länder. Hotelloperatören ansvarar för den löpande hotelldriften och interiören i hotellen. Pandox ansvarar för fastighetens yttre skal, tekniskt underhåll och fastighetsdrift, samt utveckling, större renoveringar och om- eller tillbyggnad. När det gäller investeringar av tekniska installationer, skiljer sig ansvaret mellan Norden och internationellt där ansvaret är betydligt större internationellt. Generellt sett har Pandox ett större fastighetsansvar i Norden jämfört med i övriga länder. Hotelloperatören ansvarar för inköp av all el, värme, vatten och kyla till hotellen. Därför har Pandox begränsade möjligheter att påverka åtgärder för att minska energi- och vattenanvändningen i de fastigheter som tillhör affärssegmentet Hyresavtal. Målsättningen är att påverka genom att skapa gemensamma incitament för förbättring inom ramen för gröna tilläggsavtal och andra gemensamma initiativ.

Förvärv av fastighet med hyresavtal (1), eller egen drift (2).

ANSVARSFÖRDELNING

Hyresavtal (1)	AKTIVITETER	Egen drift (2)
●	**Fastighetsutveckling**	●
●	– Renovering	●
●	– Ombyggnation	●
●	**Inventarier**	●
●	**Fastighetsunderhåll**	●
●	**Fastighetsdrift**	●
●	**Hotelldrift**	●
●	– Personal, organisation och ledning	●
●	– Marknadsföring och distribution	●
●	– Inköp av material och tjänster	●
●	– Uppvärmning, energi och vatten	●
●	– Avfallshantering	●

● Pandox
● Pandox till största del
● Hyresgästen

Avyttring av fastighet med hyresavtal (1), eller egen drift (2).

Hållbarhet är en central del i Pandox strategi och genomsyrar investeringar i fastigheter genom hållbar utveckling. Exempelvis beslutade Pandox under 2023 om ett investeringsprogram om 29 MEUR, godkänd av styrelsen, som har ambitionen att nå utsläppsminskningen i Scope 1 och 2 om –42 procent CO_2. Mer information om åtgärder och projekt återfinns på sidorna för respektive ESRS-standard senare i rapporten. Hållbarhet är en av företagets fyra värdedrivare och för att uppnå resultat arbetar Pandox aktivt med initiativ som minskad energianvändning, fastighetscertifieringar, leverantörsgranskningar samt främjande av ett jämställt och inkluderande ledarskap. Hållbarhet, inklusive hantering av hållbarhetsrisker, är en del av Pandox strategiska beslut och beaktas vid både förvärv och avyttringar.

Pandox samarbetar med ett brett nätverk av leverantörer, särskilt inom bygg och teknisk drift men även andra leverantörer. Pandox största leverantörer är byggentreprenader. I hela värdekedjan finns dessutom ett stort antal leverantörer av varor och tjänster som möjliggör hotelldriften. Kunder och slutanvändare omfattar både hyresgäster och hotellgäster. Antal anställda utifrån geografiskt område återfinns i ämnesspecifik standard Den egna arbetskraften på sidan 129.

SBM-2

Bolagets nyckelintressenter utgörs främst av hyresgäster/hotelloperatörer, banker, ägare och medarbetare, vilka har både högt intresse och stor påverkan på verksamheten. Övriga identifierade grupper såsom myndigheter, media, värderare, mäklare, intresseorganisationer, leverantörer, gäster på Pandox hotell och lokalsamhället följs kontinuerligt för att säkerställa en balanserad dialog.

För att säkerställa att viktiga intressenters perspektiv beaktas har Pandox, i en intressentdialog, i den årliga uppdateringen av den dubbla väsentlighetsanalysen, skickat ut en enkät till hyresgäster/hotelloperatörer, banker och ägare. Syftet har varit att möjliggöra insamling av synpunkter från dessa grupper kring företagets mest väsentliga hållbarhetsfrågor. Den insamlade inputen har aktivt beaktats och integrerats i uppdateringen av den dubbla väsentlighetsanalysen.

Alla Pandox intressentdialoger har som syfte att informera bolaget om intressenternas synpunkter på verksamheten för att möjliggöra utveckling och förbättring, och dialogerna anpassas för att ge ett så effektivt utbyte som möjligt.

Hyresgäster

Dialogen med hyresgäster styrs av avtalet och vilka aktuella frågor som hanteras. Under året dominerades dessa samtal av underhålls- och utvecklingsprojekt. Vidare skickas det årligen ut en enkätundersökning till samtliga hyresgäster med syfte att ytterligare förstå deras förväntansbild avseende Pandox arbete.

Medarbetare

Intressentdialog med medarbetare genomfördes under 2023 som en del av den dubbla väsentlighetsanalysen. Vidare genomförs en medarbetarundersökning på huvudkontoret och i Egen drift årligen. Läs mer under upplysningskrav ESRS S1 på sidan 125.

Investerare, ägare och övrig dialog

Ytterligare dialog med ägare och investerare sker kvartalsvis i samband med delårsrapporten, genom investerarresor, informella möten och genom enkätundersökningar om vad de efterfrågar i årsredovisningen. Under året har Pandox fortsatt sin dialog om grön finansiering med sina största långivare. Andelen hållbarhetslänkad finansiering av Pandox totala lånestock uppgick vid årets utgång till 41 (48) procent. Minskningen beror på att andelen icke-hållbarhetslänkade lån ökade i samband med förvärvet av Dalata. I dialogerna har det framkommit tydligt vilka krav och förväntningar olika intressenter ställer på Pandox, vilket i sin tur har påverkat Pandox strategiska interna arbete. När det är relevant eller påverkar Pandox strategiska arbete informeras Pandox styrelse och ledningsgrupp om intressenternas synpunkter.

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

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

Leverantörer

Dialogen med leverantörer har Pandox strukturerat genom sin process för leverantörsgranskning. Genom denna kan Pandox stödja och utveckla samarbetet samt påverka leverantörerna att arbeta mer strukturerat med hållbarhet.

Väsentlighetsanalys samt påverkan, risker och möjligheter (IRO)

IRO-1, IRO-2

Väsentlighetsanalys

Pandox har genomfört en dubbel väsentlighetsanalys (DMA) för att fastställa väsentlig påverkan, risker och möjligheter (IRO). Denna process har utförts separat från Pandox övergripande riskprocess. Väsentlighetsanalysen har gjorts i enlighet med den senaste tolkningen av CSRD och ESRS. Utvärderingen gjordes utifrån principen för dubbel väsentlighet enligt vilken ett hållbarhetsämne kan vara väsentligt från ett eller båda av följande perspektiv:

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

Den dubbla väsentlighetsanalysen genomfördes i fem steg:

1. Förståelse för affärsmodellen, värdekedjan samt identifiering av en bruttolista över ESG-ämnen
2. Processanalys och intressentdialog
3. Utvärdering av påverkans väsentlighet
4. Utvärdering av finansiell väsentlighet
5. Väsentlighetsmappning och dokumentation

Förståelse för affärsmodell och värdekedja

Ett första steg för att kunna identifiera och bedöma påverkan, risker och möjligheter som är väsentliga för Pandox var att kartlägga och förstå företagets affärsmodell och värdekedja. Nyckelaktiviteter, resurser och intressenter kartlades längs värdekedjan för att kunna definiera en tydlig omfattning för den fortsatta analysen. Hela Pandox värdekedja har inkluderats i denna analys. Analysen exkluderade framtida potentiella förvärv eller förändringar av affärsmodellen.

Bruttolista över all påverkan, finansiella risker och möjligheter (IRO)

En bruttolista över IRO:er skapades genom att utvärdera samtliga ämnen inklusive underämnen samt delunderämnen baserat på ESRS ämneslista gentemot Pandox verksamhet.

Processanalys och intressentdialog som underlag till utvärdering av väsentlig påverkan, finansiella risker och möjligheter (IRO)

Identifierade IRO:er kartlades enligt varje underämne i bruttolistan. Även ämnen som inte inkluderades i listan, men som skulle kunna vara väsentliga för Pandox, lyftes. I analysen identifierades risker och möjligheter som kan uppstå från påverkan. Processanalysen omfattar hela verksamheten och är inte begränsad till specifika verksamheter, affärsförbindelser, geografiska områden eller liknande. Det innebär att hela Pandox värdekedja är inkluderad såsom egen hotellverksamhet i Egen drift, nedströms hyresgäster som driver hotellen i Hyresavtal samt de uppströms leverantörer Pandox använder sig av, exempelvis leverantörer i byggbranschen. Vidare har jämförelse mot externa initiativ såsom SASB standards, CSR risk check, Think hazard, Transparency international samt WWF biodiversity and water risk filter genomförts genom skrivbordsanalys.

Klimatrelaterade fysiska- och omställningsrisker identifierades i Pandox klimatrisksystem och genomförda klimatriskrapporter av extern part. Dessutom beaktades Pandox utförda klimatscenarioanalys i enlighet med Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFDs) rekommendationer där klimatrelaterad påverkan, kopplade till växthusgasutsläpp, föroreningar, vatten och cirkulär ekonomi identifierades genom mappning och analys av Pandox platser/områden för verksamhet. Analysen genomfördes på de geografiska platser där Pandox har sina fastigheter, och på de material som förekommer i Pandox egen verksamhet samt i värdekedjan. Viktiga aktiviteter som förekommer i värdekedjan har också utvärderats för att få en förståelse för naturrelaterade konsekvenser och beroenden i värdekedjan. Analysen har visat att inga av de platser där Pandox bedriver verksamhet har påfallande känslig biologisk mångfald och inga fastigheter ligger i eller nära Key Biodiversity Areas. Pandox hotell är belägna i stadsmiljöer. Vidare analyserades hotellens geografiska lägen för att utreda om de befinner sig i vattenstressade områden, vilket ett flertal fastigheter gör, särskilt i Belgien och England. För att läsa mer om scenarioanalyserna, se sidorna 113–115.

Kunskap såsom intern kartläggning av Pandox fastighetsbestånd avseende exempelvis kylsystem, luftkonditionering samt branschpraxis såsom exempelvis typiskt förekommande föroreningar i branschen har tagits i beaktning i identifiering av IRO:er i E2.

Tidigare genomförda avfallsstudier för att förstå respektive hotells avfallsströmmar har tagits i beaktande vad gäller cirkulär ekonomi. Vidare har en externt genomförd studie avseende badrums klimatpåverkan inkluderats.

Pandox påverkan kopplat till mänskliga rättigheter identifierades genom en Human Rights Impact Assessment (HRIA) och inkluderade intressentdialoger och processer för tillbörlig aktsamhet inom samtliga affärssegment. HRIAn ligger till grund för mappning av förståelsen för mänskliga rättigheter i hela värdekedjan.

För att säkerställa att utvärderingen täckte in samtliga ämnen i bruttolistan, samt ytterligare potentiella ämnen som inte identifierats, genomfördes intervjuer med sammanlagt 10 relevanta intressenter, fyra interna och sex externa. Intervjuerna genomfördes av tredje part. Årets process för den dubbla väsentlighetsanalysen inkluderade

ytterligare perspektiv på de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna. Pandox har även inhämtat synpunkter och input från sina största samarbetsbanker, hotelloperatörer/hyresgäster och ägare. Detta har gjorts genom en enkät. Enkäten syftar till att låta respektive intressent ta ställning till varje hållbarhetsämne och, i de fall ämnet bedömdes som prioriterat, beskriva vilka IRO:er de ansåg vara mest relevanta inom området. Denna input har varit ett underlag i analysarbetet och bidragit till att säkerställa att intressenternas prioriteringar reflekteras i resultatet.

I DMA-processen togs inte förslag in från lokala experter eller specifika berörda samhällen avseende föroreningar eller vatten och marina resurser, då Pandox anser att tillräcklig relevant kunskap inhämtats inom dessa områden. Dock involveras lokala experter vid exempelvis BREEAM-certifieringar.

Utvärdering av väsentlig påverkan, finansiella risker och möjligheter (IRO)

Identifierade IRO:er delades in på kort, medellång och lång sikt och specificerades till olika delar av värdekedjan. En poängsättning gjordes sedan med utgångspunkt i kriterierna i ESRS 1 Allmänna Krav för påverkan och finansiell väsentlighet.

Negativ påverkan poängsattes baserat på allvarlighetsgrad, en kombination av skala, omfattning och möjlighet till gottgörelse, samt sannolikhet. Allvarlighetsgrad prioriterar sannolikheten före påverkan på mänskliga rättigheter. Positiv påverkan poängsattes baserat på skala, omfattning och sannolikhet. Finansiella risker och möjligheter poängsattes baserat på potentiell storlek på risken eller möjligheten samt sannolikhet.

I årets process har relevanta trösklar för den kvantitativa poängsättningen beslutades i samråd med Pandox hållbarhetsteam, representanter från ledningsgruppen, relevanta personer internt hos Pandox samt externa konsulter. De parametrar som är osannolika att inträffa, utom när det kommer till påverkan på mänskliga rättigheter, eller har låg allvarlighetsgrad/storlek faller under tröskeln och inkluderas ej i rapporteringens omfattning.

Kartläggning av väsentlighet och dokumentation

De preliminära resultaten av den dubbla väsentlighetsanalysen validerades av representanter från Pandox hållbarhetsteam och ledningsgrupp. Efter detta gjordes slutliga justeringar. Väsentlighetsanalysen resulterade i att utifrån de 26 hållbarhetsämnena blev 10 ESRS ämnesstandarder väsentliga, med 20 väsentliga underämnen, varav en företagsspecifik.

Utfallet av årets väsentlighetsanalys jämfört med 2024 avser främst förtydliganden och vissa justeringar i antal IRO:er i utfallet. Utfallet har justerats främst till följd av en detaljerad genomgång av samtliga IRO-beskrivningar och utvärdering tillsammans med relevanta ämnesexperter inom organisationen. Den största förändringen avser en påverkan om prostitution och trafficking som har omklassificerats från S4 (slutkonsument) till S3 (lokalsamhälle), då påverkan gäller samhället och inte hotellgäster.

Inom E1, Klimatförändringar, kvarstår tidigare IRO:er, men en ny väsentlig påverkan kopplad till omställningsplanen har tillkommit samt en risk avseende hyresgästernas krav på energieffektivisering i fastigheterna. Finansiella risker avseende skatter, anmärkningar och energibrist bedöms nu som icke väsentliga, liksom två finansiella möjligheter kopplade till BREEAM-certifieringar och klimatomställning som har nedvärderats. I E2, Föroreningar, har en väsentlig finansiell risk kopplad till köldmedier lagts till, medan en tidigare risk avseende byggmaterial bedöms som oväsentlig. Inom E5, Resursanvändning och cirkulär ekonomi, har två risker rörande ökade materialpriser och avfallskostnader nedvärderats och istället har påverkan lagts till avseende farligt byggavfall som genereras och matsvinn som genereras i hotellverksamheten. I de sociala standarderna har främst förtydliganden gjorts, men en ny negativ påverkan om tvångsarbete inom turism avseende arbetsmiljörisker för bemanningspersonal har värderats upp. Skillnaden mellan S1, Den egna arbetskraften och S2, Arbetstagare i värdekedjan har klargjorts genom borttagning av irrelevanta IRO:er i S2 som främst avsåg påverkan för anställda inom den egna arbetskraften. Arbetsmiljörisker såsom tunga lyft, halk- och skaderisk har värderats upp som en negativ påverkan för bemanningspersonal tillhörande S2.

Inom Pandox företagsspecifika upplysning, Cybersäkerhet, har en finansiell risk kopplad till hantering av personuppgifter tillkommit. Tidigare finansiella risker om värdediskrepans och korruption och mutor samt potentiell negativ påverkan om inkludering och utebliven leverantörsgranskning för mindre leverantörer har värderats ner inom G1, Ansvarsfullt företagande. Slutligen bedöms en positiv påverkan genom utbildning i uppförandekoden som väsentlig jämfört med förra året inom G1.

Väsentlighetsanalysens resultat har kommunicerats till styrelsen för kännedom och möjlighet att påverka. Ytterligare mer detaljerad genomgång av resultaten och processen gjordes med enskilda styrelseledamöter i revisionsutskottet. Pandox rutin är att göra en årlig översyn av väsentlighetsanalysen där eventuella förändringar i bolagets värdekedja, verksamhet, branschpraxis och nya insikter tas i beaktning.

Vilken hållbarhetsinformation som ska rapporteras har bedömts baserat på de väsentliga IRO:er som har identifierats för respektive underämne. Samtliga datapunktrader i väsentliga standarder har bedömts för att säkerställa fullständig och väsentlig rapportering. Upplysningskrav för vilka det inte finns några relaterade väsentliga IRO:er har uteslutits ur hållbarhetsinformationen och i de fall företagsspecifika upplysningskrav har identifierats som nödvändiga har dessa tagits fram och inkluderats.

Ytterligare upplysningskrav kopplade till allmänna upplysningar i IRO-2 i ESRS 2 fortsätter i ESRS-index i appendix.

SBM-3

Resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen utgör ett strategiskt underlag för bolagets hållbarhetsarbete och är integrerat i affärsmodellen. Samtliga identifierade väsentliga påverkan-, risk- och möjlighetsperspektiv presenteras i tabellen på nästa sida. Pandox har infört metoder för att hantera sina väsentliga påverkan, risker och möjligheter, inklusive relevanta åtgärder, styrdokument och målsättningar. Beskrivningar kring detta återfinns under respektive standard i denna rapport.

Pandox rapporterar enligt TCFD, vilket utgör en central del av företagets klimatriskanalys. Denna analys belyser potentiell finansiell påverkan samt effekter på Pandox strategi och verksamhet. Analysen inkluderar även en känslighetsanalys och en bedömning av den potentiella finansiella påverkan till följd av identifierade risker samt Pandox åtgärder för att hantera dessa. Vidare illustreras hur företagets finansiella position kan påverkas om dessa åtgärder inte genomförs. Utfallet av TCFD-analysen beskrivs mer detaljerat på sidorna 113-115 i denna rapport.

VÄSENTLIG PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER (IRO)

SBM-3

Väsentlig påverkan, risker och möjligheter (IRO) har analyserats i den dubbla väsentlighetsanalysen. Inom vissa underämnen har inte någon finansiell risk eller möjlighet identifierats.

	IRO beskrivningar	Typ av IRO	Var i värdekedjan			Tidshorisont		
			Uppströms	Pandox verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
E1 Klimatförändringar								
Anpassning till klimatförändringar	Vissa av Pandox fastigheter kan potentiellt stå inför risker såsom exempelvis extremt väder, översvämningar och regn, vilket i värsta fall kan göra dem obrukbara, särskilt i länder som är utsatta för översvämningar. Detta kan medföra höga kostnader för reparationer och återställning, samt behov av stora investeringar för anpassningar, exempelvis genom installation av kylsystem för att förbättra inomhusklimatet.	Finansiell risk	○	●	●	●	●	●
Begränsning av klimatförändringar	Pandox verkar i en bransch som bidrar avsevärt till utsläpp av växthusgaser. Byggnader står för en stor del av utsläppen i Europa och hotellverksamheter är både energi- och utsläppsintensiva. Pandox bidrar till utsläpp genom sina Scope 1, 2 och 3 där Scope 3 genererar majoriteten av utsläppen.	Faktisk negativ	○	●	●	●	●	●
	Om Pandox inte lyckas med den gröna omställningen genom att exempelvis uppnå sina uppsatta SBTi mål kan det leda till negativ påverkan i form av fortsatta koldioxidutsläpp.	Potentiell negativ	○	●	●	○	○	●
	Äldre fastigheter kan vara för dyra att anpassa för att uppfylla nya lagkrav, vilket kan leda till ökade kostnader för Pandox.	Finansiell risk	○	●	●	○	●	●
Energi	De flesta av Pandox leverantörer inom fastighetsförvaltning är verksamma inom byggbranschen där materialframställning är energiintensiv och energiförbrukning på byggarbetsplatsen har en påverkan. Pandox är beroende av dessa leverantörer och tjänster för förvaltningen av fastigheterna.	Faktisk negativ	●	○	○	●	●	●
	Många av hotellen som drivs av eller förvaltas av Pandox i Europa värms upp med naturgas som är ett fossilt bränsle med höga växthusgasutsläpp.	Faktisk negativ	○	●	●	●	●	●
	Hotelldriften kräver stora mängder energi. Majoriteten av utsläppen (Scope 3) orsakas av Pandox hyresgäster. Här har Pandox ett begränsat inflytande och behöver en annan typ av partnerskap för att skapa incitament för energieffektivisering.	Faktisk negativ	○	●	●	●	●	●
	Pandox hyresgäster kan komma att ställa allt högre krav på energieffektivisering genom renoveringar, exempelvis bättre isolering. Detta kan innebära ökade investeringar för Pandox för att möta förväntningarna.	Finansiell risk	○	●	○	●	●	●
	Att investera i mer energieffektiva byggnader och utrustning kan spara resurser och energikostnader.	Finansiell möjlighet	○	●	○	○	○	●
E2 Föroreningar								
Ämnen som inger mycket stor betänklighet	Produkter som används i Pandox verksamhet, särskilt till kyl- och klimatsystem, kan innehålla ämnen med hög miljöpåverkan som riskerar att läcka både under drift och vid livscykelns slut. Exempelvis används köldmedier i kylskåp, frysar och luftkonditioneringsanläggningar, där vissa ämnen klassas som särskilt farliga enligt REACH och F-gasförordningen. I takt med att fler luftkonditioneringssystem installeras på grund av stigande temperaturer, ökar risken för utsläpp av klimatpåverkande F-gaser.	Faktisk negativ	○	●	●	●	●	●
	EU:s F-gasförordning innebär att användningen av köldmedier med hög klimatpåverkan, såsom HFC, successivt fasas ut från kyl-, ventilations- och värmepumpssystem. För Pandox innebär detta en övergångsrisk med potentiellt ökade kostnader för att byta ut eller uppgradera äldre utrustning som innehåller dessa ämnen.	Finansiell risk	○	●	○	○	○	●

VÄSENTLIG PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER (IRO)			Var i värdekedjan			Tidshorisont		
	IRO beskrivningar	Typ av IRO	Uppströms	Pandox verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
E3 Vattenresurser								
Vatten	Hotellverksamhet kräver stora mängder vatten där mängden avloppsvatten som genereras genom tvätt, dusch och spolning kan påverka lokala avloppssystem. Detta kan bidra till belastning på redan ansträngd vatteninfrastruktur i vattenstressade städer som exempelvis London och Bryssel.	Faktisk negativ	○	●	●	●	●	●
E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi								
Resursinflöden, inklusive resursanvändning	Som fastighetsägare och förvaltare genomför Pandox omfattande bygg- och renoveringsprojekt. Pandox har en negativ påverkan genom sitt val och användning av material, särskilt råmaterialanvändning. Vissa material är beroende av användning av jungfruliga resurser. Eftersom de byggföretag som anlitas vanligtvis är fullserviceentreprenörer, finns det en brist på insikt i materialens inköpspraxis och den påverkan detta kan ha haft på människor och miljö.	Faktisk negativ	●	○	○	●	●	●
	Som fastighetsägare och hotelloperatör i Egen drift genomför Pandox renoveringsprojekt där större inköp av hotellinredning ingår. Pandox påverkar miljön och människor vid val av nytt material istället för återbrukat.	Faktisk negativ	●	○	○	●	●	●
Avfall	Vid renoveringar och ombyggnationer genereras byggavfall, där det finns en särskild risk för farligt avfall. Bristande insyn i underleverantörer hos byggentreprenörer ökar risken för att detta inte hanteras på ett korrekt sätt.	Faktisk negativ	○	●	○	●	●	●
	Hotellverksamheter genererar avfall per gästnatt där en stor del av avfallet i Pandox hotellverksamheter kommer från engångsförpackningar av inköpta varor.	Faktisk negativ	○	●	○	●	●	●
	Matsvinn från hotellverksamheten bidrar till negativ miljöpåverkan och ineffektiv resursanvändning.	Faktisk negativ	○	●	○	●	●	●
S1 Den egna arbetskraften								
Arbetsvillkor	Pandox har verksamhet i länder där föreningsfrihet kränks, exempelvis Storbritannien. Avsaknad av möjligheter till facklig organisering och kollektivavtal kan öka risken för försämrade arbetsvillkor.	Potentiell negativ	○	●	○	○	●	○
	Säkerheten för hotellpersonal kan vara en risk, särskilt på natten. Fall av diskriminering, trakasserier och hot har förekommit mot medarbetare i Pandox Egen drift som arbetar i receptionen. Hot från gäster utgör också en risk och har noterats för restaurang-/ och städpersonal. Den senare gruppen är särskilt utsatt, eftersom arbetet ibland utförs ensam.	Faktisk negativ	○	●	○	●	●	●
	Hotell- och restaurangbranschen har betydande arbetsmiljörisker, såsom tunga lyft, halk- och skaderisker, brännskador, skärsår och kemikalieexponering, särskilt för städpersonal.	Faktisk negativ	○	●	○	●	●	●
	Pandox hotelldrift inkluderar restaurang- och städverksamhet vilket är branscher där övertid och stress kan förekomma. Det kan i förlängningen öka risken för utbrändhet.	Faktisk negativ	○	●	○	●	●	●

VÄSENTLIG PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER (IRO)			Var i värdekedjan			Tidshorisont		
	IRO beskrivningar	Typ av IRO	Uppströms	Pandox verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
S1 Den egna arbetskraften, forts.								
Likabehandling och lika möjligheter för alla	Migrantarbetare inom hotellbranschen, särskilt inom kök och städ, riskerar att utsättas för diskriminering vad gäller arbetsvillkor och karriärmöjligheter. Branschen omfattar ofta utsatta grupper, vilket ökar sårbarheten.	Potentiell negativ	○	●	○	○	●	○
	Trots att kvinnor utgör en majoritet av de anställda inom hotellbranschen är de underrepresenterade i ledande positioner. Detta kan skapa känslor av exkludering och försvåra arbetet med att bygga en inkluderande och jämställd arbetsmiljö.	Potentiell negativ	○	●	○	○	●	○
	Många aspekter av hotellarbete kan vara fysiskt krävande. När anställda blir äldre kan de ha svårt att utföra samma arbetsuppgifter som tidigare, vilket kan kräva anpassningar i deras arbetsuppgifter. I Belgien anses hälften av arbetskraften räknas som äldre.	Faktisk negativ	○	●	○	●	●	●
	Mångfald och inkludering samt medarbetarnöjdhet kan bidra till att förbättra samarbetet och effektiviteten inom företaget samt identifiera nya möjligheter och lösningar. En effektiv strategi för att attrahera och behålla anställda minskar Pandox kostnader för utbildning och personalomsättning och kan även öka affärsmöjligheterna.	Finansiell möjlighet	○	●	○	○	●	○
Andra arbetsrelaterade rättigheter	Turism- och hotellbranschen är risksektorer för tvångsarbete, särskilt bland städ- och restaurangpersonal. Problemet förekommer i flera marknader, bland annat i Storbritannien.	Potentiell negativ	○	●	○	○	○	●
S2 Arbetstagare i värdekedjan								
Likabehandling och lika möjligheter för alla	Diskriminering av migrantarbetare är förekommande inom turismsektorn när det gäller arbetstider, löner och möjligheter till befordran.	Potentiell negativ	●	○	○	○	●	○
Arbetsvillkor	Bemanningspersonal inom städning riskerar att utsättas för tvångsarbete och låga löner, särskilt vid avsaknad av arbetstillstånd. Detta gör branschen särskilt sårbar för arbetsrättsliga överträdelser.	Potentiell negativ	●	○	○	○	●	○
	Användning av bemanningspersonal inom städning medför risk för illegal arbetskraft och lönedumpning. Bristande insyn i leverantörers anställnings-villkor ökar risken för exploatering och osäkra arbetsförhållanden.	Potentiell negativ	●	○	○	○	●	○
	Det kan förekomma arbetsmiljörisker inom hotell- och restaurangbranschen såsom tunga lyft, halk- och skaderisker, brännskador, skärsår. Samt kemikalieexponering för bemanningspersonal inom städning.	Potentiell negativ	●	○	○	○	●	○
	Längre ner i värdekedjan hos underleverantörer, särskilt inom kaffe- och teindustrin finns det en potentiell risk för förekomst av tvångs- och barnarbete.	Potentiell negativ	●	○	○	○	●	○
	Renoveringsprojekt inom Pandox värdekedja genomförs av externa entreprenörer, vilket medför en risk för illegal arbetskraft och tvångsarbete. Begränsad insyn i arbetsvillkor på byggarbetsplatser ökar risken för exploatering.							
	• Illegal arbetskraft såsom obetald övertid och svart arbetskraft.	Potentiell negativ	●	○	○	○	●	○
	• Tvångsarbete såsom konfiskerade ID-handlingar och arbete utan ersättning.	Potentiell negativ	●	○	○	○	●	○
	Byggarbete i Pandox värdekedja hanterar stressiga arbetsförhållanden för att möta deadlines vilket kan riskera säkerhetsrutiner på arbetsplatsen. Eftersom Pandox främst anlitar kompletta entreprenadtjänster är det svårt att få insyn i arbetsvillkoren för olika typer av arbetare, som kan vara anställda via bemanningsföretag eller tredje part.	Potentiell negativ	●	○	○	○	●	○

VÄSENTLIG PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER (IRO)			Var i värdekedjan			Tidshorisont		
	IRO beskrivningar	Typ av IRO	Uppströms	Pandox verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
S3 Berörda samhällen								
Mänskliga rättigheter och social påverkan i lokalsamhället	Hotellverksamhet medför risker för prostitution, människohandel och sexuella övergrepp, och brister i hantering av detta kan leda till brott mot mänskliga rättigheter.	Potentiell negativ	○	●	○	○	●	○
S4 Konsumenter och slutanvändare (hyresgäster och hotellgäster)								
Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare	Det finns en risk att hotellgäster utsätts för olämpligt beteende eller trakasserier från andra gäster eller personer i hotellets omgivning. Även om sådana incidenter inte nödvändigtvis orsakas direkt av Pandox, kan bristande säkerhetsåtgärder, otillräcklig personalutbildning eller avsaknad av tydliga rutiner för gäster i Pandox-opererade hotell bidra till en osäker miljö.	Potentiell negativ	○	●	○	○	●	○
Social inkludering för konsumenter och/eller slutanvändare	Pandox kan bidra till inkludering genom att säkerställa att dess fastigheter är tillgängliga för alla och genom att erbjuda ett rimligt antal tillgänglighets-anpassade rum på sina hotell och fastigheter.	Potentiell positiv	○	●	○	○	●	○
G1 Ansvarsfullt företagande								
Företagskultur	Genom regelbunden digital utbildning i exempelvis uppförandekoden för alla medarbetare bidrar Pandox till ökad etisk medvetenhet, minskad risk för överträdelser och stärkt förmåga hos personalen att hantera svåra situationer.	Potentiell positiv	○	●	○	○	●	○
	Pandox har en positiv påverkan på sina anställda genom en företagskultur som uppmuntrar till feedback. Det finns en öppenhet för att prova nya idéer och utforska utvecklingsmöjligheter som kan fungera och gynna företaget.	Potentiell positiv	○	●	○	○	●	○
Förvaltning av förbindelser med leverantörer	Byggmaterial produceras ibland på ett socialt ohållbart sätt. Pandox har ingen betydande inköpsavdelning och är därför beroende av sina entreprenörs-partners för inköp av det mesta av materialet. Dialogen med dessa partners är ofta nära, men det är svårt att säkerställa att produkterna produceras på ett sätt som överensstämmer med Pandox värderingar och socialt hållbara principer.	Potentiell negativ	●	○	○	○	●	○
Korruption och mutor	Det finns en risk för korruption i branschen, främst i byggbranschen, vid upphandling av varor och tjänster samt partiskhet vid tecknande av avtal.	Potentiell negativ	●	○	○	○	●	○
Företagsspecifik upplysning – Cybersäkerhet								
Cybersäkerhet (Företagsspecifik upplysning)	I sin roll som hotellfastighetsbolag hanterar Pandox, via sina operatörer, stora mängder av gästernas personliga och känsliga information, såsom identitets-uppgifter och betalningsdata. Ett dataintrång eller obehörig åtkomst till denna information kan få allvarliga konsekvenser för de berörda individerna. Den digitala hotbilden förändras snabbt, och dagens system står inför allt mer komplexa och ihållande säkerhetsutmaningar. Detta ställer höga krav på både tekniska lösningar och rutiner för informationshantering, särskilt i Pandox egen hotelldrift där ansvaret för säkerheten är direkt. Cyberbrottslighet ökar generellt i samhället.	Faktisk negativ	○	●	○	●	●	○
	Pandox hanterar, via sina hotelloperatörer, stora mängder personuppgifter, inklusive känslig information som betalningsdata och identitetsuppgifter. Ett dataintrång eller obehörig åtkomst kan leda till ökade kostnader, rättsliga konsekvenser och skada bolagets anseende. I takt med att den digitala hotbilden utvecklas snabbt ställs höga krav på säkerhet och motståndskraft i de system som används.	Finansiell risk	○	●	○	○	●	○

Miljöinformation

ALLMÄN INFORMATION

95 ESRS2 Allmänna upplysningar

MILJÖINFORMATION

E

107 ESRS E1 – Klimatförändringar
116 ESRS E2 – Föroreningar
117 ESRS E3 – Vattenresurser
119 ESRS E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi
121 Rapportering enligt EU-Taxonomin

SAMHÄLLSANSVARSINFORMATION

S

125 ESRS S1 – Den egna arbetskraften
132 ESRS S2 – Arbetstagare i värdekedjan
134 ESRS S3 – Berörda samhällen
135 ESRS S4 – Konsumenter och slutanvändare

BOLAGSSTYRNINGSINFORMATION

G

138 ESRS G1 – Ansvarsfullt företagande
141 Cybersäkerhet (Pandox egen)

ESRS APPENDIX

143 Innehållsindex för krav på offentliggörande av ESRS
146 Förteckning över datapunkter från annan EU-lagstiftning
150 TCFD-Index
151 Rapportering enligt EU-Taxonomin
154 Redovisningsprinciper
156 Definitioner hållbarhet

E1 Klimatförändringar

Medarbetare · Affärspartners

VÄSENTLIG PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER (IRO)

	Underämnen	Utfall av DMA	Policyer	Åtgärder	Mål	Utfall
E1	Anpassning till klimatförändringar	Negativ påverkan	• Miljöpolicy • Uppförandekod för medarbetare • Uppförandekod för affärspartners	• Årliga riskanalyser i klimatriskanalysverktyget • Platsbesök med översvämningschecklista (start kv 3 2025) • Certifieringar av fastigheter	• Specifikt mål för anpassning till klimatförändringar finns ej utan förklaras av aktiviteter och åtgärder	• Platsbesök 2025: 3 • Certifierade fastigheter: 17
	Begränsning av klimatförändringar	Negativ påverkan, finansiell risk	• Miljöpolicy • Uppförandekod för medarbetare • Uppförandekod för affärspartners	• Green 3.0 klimatomställningsplan • Plan för Scope 3 utsläpp under utveckling • Den gröna modulen i syfte att driva beteendeförändringar	• Scope 1 och 2: 42% minskning till 2030 • Scope 3: 25% minskning till 2030 • 85 % av hotellen > 8 i PMI-index	• Scope 1 och 2: -32% • Scope 3: -20% • PMI-index: 82% av hotellen > 8
	Energi	Negativ påverkan, finansiell risk och möjlighet				

Policyer

E1-2

Pandox strategiska hållbarhetsarbete utgår från bolagets övergripande hållbarhetspolicy, som har utvecklats med utgångspunkt i den dubbla väsentlighetsanalysen. En integrerad del av policyn är Pandox klimatmål enligt Science Based Targets initiative (SBTi). Inom ramen för policyn är det tydligt att alla medarbetare förväntas bidra aktivt till att uppnå dessa mål i sitt dagliga arbete.

Vidare är Pandox miljöpolicy ett centralt styrdokument som vägleder kring företagets arbete med miljöfrågor. Policyn bygger på FN:s Global Compacts miljöprinciper samt relevant lagstiftning i de länder där Pandox är verksamt.

Alla medarbetare och affärspartners förväntas följa miljöpolicyn, vilket skapar en sammanhängande styrstruktur där policyn utgör det detaljerade ramverket och uppförandekoderna för medarbetare och affärspartners säkerställer efterlevnad i hela organisationen och värdekedjan.

Miljöpolicyn understryker vikten av att både begränsa och anpassa verksamheten till klimatförändringar och beskriver hur Pandox ska arbeta för att minska utsläpp av växthusgaser i båda affärssegmenten, bland annat genom:

- Prioritering av förnybara energikällor (vind, sol, vattenkraft, geotermisk energi)
- Installation av ny teknik för energieffektivisering och övervakning
- Åtgärder för att stärka motståndskraften mot klimatrelaterade risker, såsom översvämningar och extrem nederbörd

Samtliga policyer godkänns av styrelsen och uppdateras årligen. De finns tillgängliga på Pandox webbplats, vilket gör dem lättillgängliga för medarbetare, affärspartners och andra intressenter. Uppförandekoden för affärspartners distribueras även aktivt via det digitala leverantörsgranskningssystemet. I högsta instans är vd och ledningsgrupp ansvariga för att policyn implementeras och efterlevs.

Åtgärder

E1-1, E1-3

Klimatomställningsplanen Scope 1 och 2 (Green 3.0)

För Egen drift (Scope 1 och 2) godkände styrelsen i september 2023 ett klimatomställningsprogram om 29 MEUR som beräknas generera en årlig besparing om cirka 3 MEUR. Programmet inkluderar tretton fastigheter. Klimatomställningsplanens primära syfte är att bidra till utsläppsminskningar i Scope 1 och 2 och innebär att Pandox fokuserar på att minska beroendet av fossila bränslen. Det ska åstadkommas genom att öka energieffektiviteten samt att fasa ut naturgas och ersätta det med värmepumpar. Ytterligare prioriteringar inkluderar ökning av andelen förnybar energi och beteendeförändring i hotelldriften. Utfasning av gas beräknas stå för 22 procent, beteendeförändring vilket även inkluderar närvarodetektorer i exempelvis gästrum och mötesrum för 15 procent, fastighetsautomation AI-lösningar för sju procent. Under 2025 har effektsänkande åtgärder installerats inför kommande värmepumpinstallationer. Detaljerade studier av maskin och teknikval för både ventilation och värmesystem är genomförda. Detta lägger grunden inför upphandling av installationerna som påbörjas 2026 för de första hotellen. Dessa studier är inte klassificerade som CapEx och är därmed inte förenliga i taxonomin. Installationsarbete förväntas kunna mappas mot taxonomins aktiviteter, vilka specificeras i tabellen ”Åtgärder inom klimatomställningsplanen”. Aktiviteterna i planen kommer att bidra till förbättrade energiklassificeringar utöver utsläppsminskningar. Det finns inget kommunicerat mål att uppnå klass A eller B enligt kriterierna i 7.7, då Pandox har främst äldre fastigheter där det inte är affärsmässigt försvarbart att göra en sådan markant energiförflyttning. Mer information finns under rapporteringen enligt EU-taxonomin på sidan 123.

ÅTGÄRDER INOM KLIMATOMSTÄLLNINGSPLANEN

Åtgärder [1) 2)]	Färdigställande-grad (%)	Andel av investeringsbudget (%)
Undermätning	88	88
Värmeoptimering	61	44
Fastighetsstyrsystem (BMS) & Närvarodetektering (Smartroom)	61	53
Duschmunstycken	43	20
Värmepumpar	36	7

[1)] Färdigställandeår för samtliga åtgärder är 2027.
[2)] Samtliga åtgärder redovisas som förenlig CapEx i Taxonomirapporteringen.

För att kunna uppnå klimatmålen för Egen drift krävs även beteendeförändring bland medarbetarna. Därför har Pandox implementerat en grön modul i PMI, det system där hotelldirektörerna dagligen följer exempelvis intäkter och gästnätter. I modulen är hållbarhetsmålen nedbrutna i sex kategorier som har störst påverkan i Egen drift; energi,

E1 forts.

vatten, avfall, matavfall, handdukar & linne samt kemikalier. Aktiviteter som bedöms ha störst påverkan har kopplats till respektive kategori. Kategorierna viktas efter väsentlighet i ett aggregerat index mellan 1 till 10. Indexet kallas PMI-index.

Klimatomställningsplanen Scope 3
Klimatomställningsplanen för Scope 3 håller på att tas fram. Liknande initiativ som för Scope 1 och 2 kommer även här att implementeras. Dessutom kommer projekt för att minska utsläppen vid renovering och ombyggnation genom exempelvis hållbara materialval och minskat spill prioriteras. Detta då renoveringar av badrum är den vanligaste formen av renovering som Pandox genomför. Ett samarbete har inletts med Scandic för att utveckla vägledande principer som tar hänsyn till klimataspekter vid badrumsrenoveringar. Målet är att prioritera uppgraderingar framför att riva ut fullt fungerande badrum. Om renoveringar ändå är nödvändiga ska dessa göras hållbart både över tid och för klimatet. Syftet är att minska utsläppen och bidra till att uppnå det vetenskapligt baserade målet för Scope 3, utan att kompromissa med gästkomfort, design eller driftskostnader. Under året har provbadrum tagits fram som godkänts av Scandic, vilket innebär en utrullning av det nya konceptet.

Under året har Pandox även genomfört flera initiativ för att stärka energiprestandan och minska klimatpåverkan inom fastighetsportföljen. Ett av de mest omfattande projekten är installationen av en solcellspark med tillhörande batterilager på Scandic Luleå. Denna satsning innebär att hotellet nu kan täcka cirka 15 procent av sin elförbrukning med elektricitet från solcellerna. Batterilagret möjliggör energiförflyttning i tid och bidrar med stödtjänster till elnätet. Utöver detta har Pandox initierat ett pilotprojekt för AI-styrning av värmesystem, genom att kontinuerligt analysera och justera värmeproduktionen utifrån faktiska behov och yttre förhållanden kommer hotellet ha både lägre energiförbrukning och förbättrad komfort för gästerna. Dessutom har tre nya projekt med Leonardo godkänts av styrelsen under året. Dessa projekt kombinerar affärsutveckling med energieffektivisering och syftar till att integrera hållbarhetsmål i den dagliga verksamheten. Projekten stärker både Pandox och hotellens konkurrenskraft och bidrar till långsiktigt värdeskapande, samtidigt som miljöpåverkan minskas.

Alla ovan nämnda åtgärder bidrar till att nå det uppsatta målet och kommer att utgöra viktiga delar i den plan för Scope 3 som håller på att tas fram.

Klimatanpassning av fastigheter och certifieringar
Klimatanpassning av fastigheterna har varit en väsentlig hållbarhetsfråga för Pandox sedan 2021. Under 2024 genomfördes en workshop i ledningsgruppen om klimatförändringarna. Arbetet utgick från de metoder för scenarioanalys som TCFD rekommenderar. I workshopen analyserades olika klimatscenarier för att identifiera kort-, medel- och långsiktiga klimatrelaterade risker och möjligheter och hur de skulle påverka företaget. Den analys som gjordes under 2021 utgick från två klimatscenarier, ”worst case” och ”best case”. 2024 års uppdaterade workshop utgick från tre klimatscenarier i analysen – ett ”worst case”, där världen inte lyckats ställa om, utsläppen fortsätter att öka och de fysiska riskerna med klimatförändringar inträffar, ett ”middle case” där världen vidtar vissa åtgärder för att minska utsläppen samt ett ”best case”, där världen lyckas samarbeta, ställa om samhället och klara Parisavtalets 1,5-gradersmål. Läs mer om resultatet på sidorna 113–115. Syftet med workshopen var att skapa medvetenhet kring de klimatrelaterade riskerna och diskutera hur Pandox kan integrera klimataspekten i sin strategi, verksamhet, fastigheter och finanser för olika potentiella framtida klimatscenarier.

Pandox har identifierat väsentliga hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter (IRO) kopplade till klimatanpassning, särskilt relaterade till fysiska risker som extremväder, översvämningar och kraftig nederbörd. För att hantera dessa risker genomförs klimatanalyser på samtliga fastigheter med hjälp av ett specialiserat klimatriskverktyg som bedömer exponering mot naturkatastrofer och klimatrelaterade hot. Fastigheter med hög risk har genomgått skrivbordsanalys, och en översyn sker årligen för att ta hänsyn till förändringar i portföljen. Under året har även platsbesök genomförts i tre fastigheter med särskilt hög översvämningsrisk. Syftet har varit att utvärdera befintliga klimatanpassningsåtgärder, identifiera eventuella brister och ta fram konkreta åtgärdsplaner. Dessa ligger nu till grund för det fortsatta arbetet med att stärka fastigheternas motståndskraft mot klimatförändringar. Genom denna strukturerade process säkerställs att insatserna är behovsanpassade och bidrar till att minska klimatrelaterade risker i hela fastighetsbeståndet. Dessa besök utförs av en extern part i samband med Pandox återkommande riskinventering.

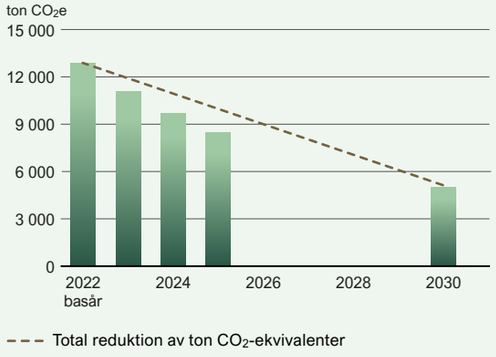
Vidare arbetar Pandox med riskminimering genom att certifiera hotellen inom Egen drift enligt ramverket BREEAM In Use som främjar åtgärder som ökar byggnadens motståndskraft. Detta kan innefatta förbättringar i byggnadens konstruktion, materialval och driftssystem. Pandox har som ambition att certifiera sina fastigheter enligt BREEAM In Use och Green Key. Målsättningen för BREEAM In Use är nivån Very Good. Vid certifieringen bedöms och poängsätts energi, transport, vatten, avfall, föroreningar, hälsa och inomhusmiljö, mark och ekologi, material, innovation och ledning. I Egen drift har Pandox arbete med certifiering effektiviserats allteftersom lärdomar dras av tidigare processer.

För att kunna certifiera fastigheter i Hyresavtal krävs samsyn och samarbete mellan Pandox och hyresgästen vad gäller exempelvis av uppgradering av system och teknikinstallationer, men också ett stort engagemang från hyresgästens medarbetare för att få fram nödvändig dokumentation. Åtgärder måste också integreras i hotelloperatörens löpande drift- och underhållsplaner. För närvarande finns inga specifika mål kopplade till fastigheter inom segmentet Hyresavtal, då dessa styrs av hyresgästernas engagemang och prioriteringar. Pandox för kontinuerlig dialog med hyresgäster kring BREEAM-certifiering av fastigheter, och kommer framgent inleda dialog med åtgärdsförslag vad gäller klimatrisker i de fastigheter där det är relevant.

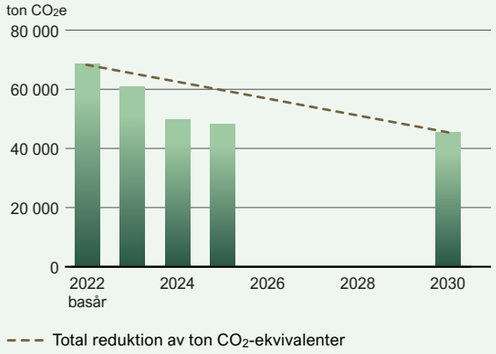
Om aktiviteterna kräver ytterligare resurser eller investeringar hanteras detta i den ekonomiska planeringen. Resultat av aktiviteterna redovisas i antal BREEAM-certifieringar som bland annat bidrar positivt till effektivitetsmåttet energianvändning per gästnatt och kvadratmeter.

PANDOX KLIMATMÅL

Egen drift (Scope 1 och 2)



Hyresavtal (Scope 3)



E1 forts.

Mål och utfall

E1-4

Scope 1, 2 och 3

Pandox har godkända Science Based Targets (SBT) och har åtagit sig att minska utsläppen av växthusgaser i Egen drift (Scope 1 och 2) med 42 procent samt inom Hyresavtal (Scope 3) med 25 procent till år 2030, jämfört med basåret 2022. Målen är i linje med Parisavtalets mål att begränsa uppvärmningen till 1,5 °C. Målet för Scope 3 omfattar endast kategori 1 (Ombyggnation och renoveringar av fastigheter) samt hela kategori 13 (Nedström uthyrda tillgångar). Uppföljningen av målen baseras på det konsoliderade like-for-like utfallet, som tas fram och valideras internt. Basåret är valt för att reflektera den senast tillgängliga utsläppsdatan, det vill säga den mest tillförlitliga datan med ett representativt år för Pandox utsläpp i Scope 1, 2 och 3. Basåret måste räknas om vart femte år. Vid eventuellt större förändringar i portföljen räknas basåret om för att fortsatt representera ett korrekt basår. Principerna för omräkning beskrivs mer detaljerat i redovisningsprinciperna i appendix. Målet är inte beräknat att uppnås med en linjär minskning utan är satt till 2030 och vägen dit behöver inte nödvändigtvis vara linjär. Pandox har inte ett separat mål för energianvändning, utan energifrågan följs upp och mäts genom ovanstående SBTi-mål. Detta eftersom de största utsläppen är kopplade till energianvändning och därmed inkluderas i Scope 1, 2 och 3.

Rapportering av utfallen sker i enlighet med upplysningskraven E1-5 och E1-6 enligt ESRS och tillhörande redovisningsprinciper specificerat i detta kapitel. Pandox följer upp aktiviteter inom klimatförändringar för att säkerställa utveckling mot uppsatta mål. Utsläppsberäkningarna har validerats av SBTi i samband med godkännandet av målen och togs fram tillsammans med en tredje part.

Certifieringar av fastigheter

Pandox har som mål att samtliga hotellfastigheter inom Egen drift ska vara certifierade enligt BREEAM In Use på nivån Very Good senast år 2030. Utöver detta strävar bolaget efter att hotelldriften ska vara tredjepartscertifierad enligt Green Key inom två år från driftsövertagande, förutsatt att ingen annan relevant miljöcertifiering redan finns. Green Key är en internationellt erkänd miljöcertifiering inom turistnäringen som säkerställer att konkreta miljöåtgärder genomförs.

De uppsatta målen har tagits fram internt av Pandox för att möta bolagets hållbarhetskrav och möjliggöra ett strategiskt arbete med miljöfrågor kopplade till fastighetsförvaltning. Målen är inte baserade på vetenskapliga metoder eller externa ramverk, utan har formulerats och validerats inom organisationen. Certifieringarna som används för att följa upp målet, BREEAM In Use och Green Key, är däremot etablerade och internationellt erkända standarder. Validering av certifieringsutfall sker i samarbete med oberoende tredje part, vilket säkerställer transparens och tillförlitlighet i rapporteringen.

Uppföljning sker genom att redovisa antalet certifierade fastigheter vid årets slut. Per den 31 december 2025 uppgick antalet BREEAM-certifierade fastigheter på nivån Very Good till 16 stycken, 14 i Egen drift och 2 i Hyresavtal. Ytterligare en fastighet i Hyresavtal certifierades efter periodens utgång. Samtliga 23 fastigheter i Egen drift var även tredjepartscertifierade enligt Green Key eller annan relevant miljöstandard inom två år efter övertagandet. Resultatet visar att Pandox är på god väg att uppnå målet om full BREEAM-certifiering till år 2030, samtidigt som hållbarhetsarbetet inom hotelldriften stärks genom etablerade certifieringssystem.

Den gröna modulen

Som en del av Pandox interna uppföljning av hållbarhetsarbetet inom Scope 1 och 2 används ett särskilt PMI-index, som har utvecklats av Pandox i samarbete med en oberoende tredje part. Indexet syftar till att mäta beteendeförändringar kopplade till energieffektivisering och miljöförbättrande åtgärder i hotelldriften.

Målnivåerna för indexet är interimsmål, framtagna för att ge en tydlig riktning i det löpande hållbarhetsarbetet. PMI-indexet har en treårig målstruktur som definieras från verifierad resultatdata från tidigare år och inkluderar årliga nivåer för kontinuerlig förbättring. För 2025 var målet att 85 procent av fastigheterna skulle uppnå ett PMI värde > 8. För 2024 var målet att 80% av fastigheterna skulle uppnå ett PMI värde på > 7.

Dessa mål är inte baserade på vetenskapliga metoder eller externa ramverk, utan har formulerats och validerats internt av Pandox i samförstånd med en tredje part.

Till skillnad från traditionella klimatmål saknar indexet ett fast basår och istället baseras varje års utfall på aktuell årsdata. Detta möjliggör en mer direkt uppföljning av åtgärder och beteendeförändringar under respektive år.

Utfallet för 2025 uppgick till att 82 procent av hotellen fick ett utfall på mer än 8. För de hotell som har underpresterat, dvs. fått under 8, går det att se en tydlig koppling till ledningsbyte som har skett under året.

Avgränsningar mål och utfall för väsentliga IRO:er

Det har inte fastställts något specifikt mål eller utfall för att följa upp aktiviteter kopplade till fysiska klimatrisker i fastighetsbeståndet. Däremot genomförs årliga uppföljningar av klimatriskanalyser i samtliga fastigheter, i enlighet med kraven i EU-taxonomin samt genom de platsbesök som har införts som en del av klimatriskanalysen och certifiering av fastigheterna. Mot bakgrund av detta bedöms det i dagsläget inte som relevant att sätta mätbara mål för denna risk, utan de aktiviteter och åtgärder som planeras och genomförs anses vara tillräckliga för att hantera de identifierade riskerna.

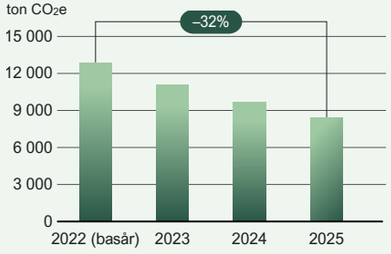
Redovisningsprinciper

I tillägg till det konsoliderade utfallet som är i linje med den finansiella rapporteringen, redovisar Pandox Like-for-like utfall. Som beskrivet på sida 95 innebär det att räkna bort helårsdatan för hotell som omklassificerats, varit stängda eller avhyttras/förvärvats innan 6 månader före rapporteringsperiodens slut. Redovisningsprinciper för samtliga nyckeltal inom standarden återfinns i appendix på sidan 154.

MINSKADE VÄXTHUSGASUTSLÄPP

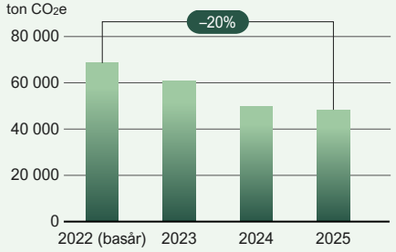
Egen drift (scope 1 och 2)

Mål 2030: –42% | Utfall 2025: –32%[1)]



Hyresavtal (scope 3 Kategori 1[2)] och 13)

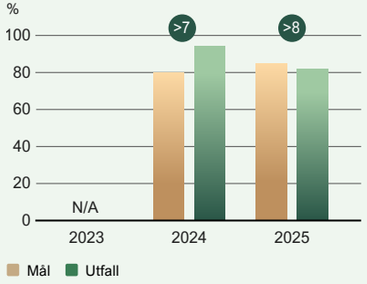
Mål 2030: –25% | Utfall 2025: –20%[1)]



[1)] Jmf med basår 2022.
[2)] Ny-, ombyggnation, renovering.

DEN GRÖNA MODULEN

Mål 2025: 85% >8,0 | Utfall 2025: 82%



E1 forts.

Begränsningar av klimatförändringar

E1-6

(ton CO_2e)	Konsoliderat utfall like-for-like			SBTi mål och årets utfall [1]			Konsoliderat utfall (linjerat med finansiell rapport)		
	2025	2024	Δ%	2030	2022 Basår	Δ% mot basår	2025	2024	Δ%
Totala direkta bruttoutsläpp scope 1 & 2 (Marknadsbaserade)	**8 280**	**9 680**	**–14%**	**–42%**	**12 262**	**–32%**	**8 490**	**10 890**	**–12%**
Totala direkta bruttoutsläpp scope 1 & 2 (Platsbaserade)	**13 047**	**12 657**	**+10%**		**16 125**		**13 923**	**13 284**	**+5%**
Scope 1-växthusgasutsläpp									
Bruttoväxthusgasutsläpp Scope 1	7 178	6 659			8 111		7 225	6 659	
Biogena utsläpp i Scope 1	919	906			949		919	906	
Scope 2-växthusgasutsläpp									
Platsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp inom Scope 2	5 868	5 998			8 014		6 698	6 625	
Marknadsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp Scope 2	1 102	3 021			4 151		1 266	4 231	
Totala indirekta bruttoutsläpp Scope 3	**82 704**	**86 479**			**89 931**		**85 465**	**87 870**	
Totala indirekta bruttoutsläpp Scope 3, kategori 1 (ny-, ombyggnation, renovering) och kategori 13 (Nedströms uthyrda tillgångar)	**48 315**	**49 769**		**–25%[2]**	**60 372**	**–20%[2]**			
1. Inköpta varor och tjänster	33 384	37 398			27 218		33 384	37 398	
– varav ny-, ombyggnation, renoveringar av fastigheter	*1 853*	*3 455*			*8 923*		*1 853*	*3 455*	
3. Uppströms produktion av bränsle och energi	3 058	2 767			2 241		3 058	2 767	
13. Nedströms uthyrda tillgångar	46 462	46 314		0%	51 449	–10%	49 023	46 705	
– varav baserat på mätdata från hyresgäster	*42 882*	*43 661*			*49 168*		*45 432*	*43 661*	
– varav schablonberäknat för övriga hyresgäster	*3 581*	*2 653*			*2 281*		*3 591*	*3 044*	
Totala utsläpp av växthusgaser									
Totala utsläpp av växthusgaser (platsbaserade)	95 751	99 136			106 056		99 388	100 154	
Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserade)	90 984	96 159			102 093		93 955	97 760	

	2025	2024	Δ%	2025	2024	Δ%
Växthusgasintensitet per nettointäkt						
Totala utsläpp av växthusgaser (platsbaserade) per nettointäkt (ton CO_2e/MSEK)	13	14	–7%	13	14	–7%
Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserade) per nettointäkt (ton CO_2e/MSEK)	12	13	–8%	13	14	–7%

	2025	2024	Δ%	2025	2024	Δ%
Växthusgasintensitet per kvm						
Totala utsläpp av växthusgaser (platsbaserad) per kvm (ton CO_2e/kvm)	45	49	–8%	38	49	–22%
Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserad) per kvm (ton CO_2e/kvm)	43	47	–9%	36	48	–25%

[1] Pandox långsiktiga miljömål har målår 2030. Det finns inga delmål fram tills dess. Under 2025 har en basårsrevision genomförts på grund utav portföljförändringar jämfört med basåret i scope 1 & 2, även upptäckta felaktigheter i emissionsfaktorer i scope 3 kat. 13 har korrigerats. Resultatet är ett nytt basår gällande utsläppen och därmed även målet i ton, procentmålen kvarstår.
[2] Innehåller enbart ny, ombyggnation, renoveringar av fastigheter i kategori 1 samt kategori 13.

Tabellkommentarer

Like-for-like Scope 1 och 2

Utsläppen i Scope 1 och 2, räknat med marknadsbaserad elektricitet, har minskat med 14 procent jämfört med föregående år. SBT målet räknas med marknadsbaserad metod, jämfört mot basåret är årets utfall –32 procent. Den största anledningen till minskningen är att den inköpta elektriciteten som genererat utsläpp i Scope 2 består av 100 procent fossilfri certifierad el på samtliga hotell att jämföra med 80 procent av hotellen föregående år. Utöver detta har även det gröna investeringsprogrammet lett till minskad energianvändning på ett antal hotell inom projektet.

Med platsbaserad metod har utsläppen istället ökat med 10 procent, vilket beror på att det ingår fyra nya hotell i rapporteringen jämfört med förgående år. Om dessa fyra exkluderas innebär det en minskning om två procent.

Like-for-like Scope 3

Utsläppen som omfattas utav SBT inom Scope 3 har minskat med 20 procent, då utsläpp från renoveringsprojekt har varit lägre samtidigt som energiutsläppen minskat. Kategori 13 har inte förändrats nämnvärt jämfört med föregående år. Jämfört mot basåret har det minskat med 10 procent, vilket kan förklaras av ökningen av förnybar elektricitet i elnäten i Storbritannien och Tyskland, där utsläppsfaktorerna sjunkit sedan basåret.

Linjerat med finansiell rapport

Det konsoliderade utfallet skiljer sig endast med en halv procent från like-for-like utfallet för utsläppen i Scope 1 och 2. Samma trender och förklaringar till dessa har redan beskrivits ovan. Intensitetsmåtten per kvm blir betydligt lägre än föregående då endast Q4 förbrukning räknas med för Dalatahotellen, men hela arean är medtagen.

E1 forts.

Energianvändning

E1-5
EGEN DRIFT

(MWh)	Konsoliderat utfall like-for-like 2025	2024	Δ%	Konsoliderat utfall (linjerat med finansiell rapport) 2025	2024	Δ%
Energianvändning och energimix						
Bränsleförbrukning från kol och kolprodukter	0	0		0	0	
Bränsleförbrukning från råolja och petroleumprodukter	118	177		118	177	
Bränsleförbrukning från naturgas	35 095	32 465		35 324	32 465	
Bränsleförbrukning från andra fossila källor	0	0		0	0	
Förbrukning av inköpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga och kylning från fossila källor [1]	4 284	9 100 [2]		4 284	10 682 [2]	
Total användning av fossil energi	**39 497**	**41 742**	**–5%**	**39 726**	**40 607**	**–2%**
Andel fossila källor i total energianvändning	**54%**	**62%**		**54%**	**58%**	
Användning från kärnenergikällor	0	0		0	0	
Andel från kärnenergikällor i total energianvändning	**0%**	**0%**		**0%**	**0%**	
Bränsleförbrukning för förnybara energikällor, inbegripet biomassa (inklusive industriavfall och kommunalt avfall av biologiskt ursprung, biogas, förnybar vätgas osv.)	2 625	2 587		2 625	2 587	
Förbrukning av inköpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga och kylning från förnybara källor [1]	30 878	22 563[2]		30 997	22 563[2]	
Förbrukning av egenproducerad förnybar icke-bränsleenergi	0	0		0	0	
Total användning av förnybar energi	**33 503**	**25 150**	**+33%**	**33 622**	**27 868**	**+20%**
Andel förnybara källor i total energianvändning	**46%**	**38%**		**46%**	**42%**	
Total energianvändning	**73 000**	**66 893**	**+9%**	**73 347**	**68 475**	**+7%**

	2025	2024	Δ%	2025	2024	Δ%
Energiintensitet per nettointäkt [3]						
Total energianvändning från verksamheter i sektorer med hög klimatpåverkan per nettointäkt från verksamheter i sektorer med hög klimatpåverkan (MWh/MSEK)	22	20	+10%	22	21	+5%
Energiintensitet per kvm & gästnätter						
Total användning per kvm (kWh/kvm)	194	196	–1%	192	182	+5%
Total användning per gn (kWh/gn)	31	33	–6%	31	33	-6%

[1] Andelen schablonberäknad el i finansiellt scope avser 0% 2025 och 0% 2024.
[2] Justering av 2024 års utfall på grund av beräkningsfel i systemet.
[3] Nyckeltal inkluderat då Pandox är verksam i fastighetssektorn som räknas till sektorer med hög klimatpåverkan.

Tabellkommentarer

Like-for-like

Den totala energianvändningen har ökat med 9 procent like-for-like, vilket beror på ett större antal hotell än föregående år. Energiintensiteten har minskat räknat både per kvadratmeter och gästnatt, med en respektive 6 procent. Det gröna investeringsprogrammet som har påbörjats och det fortsatta arbetet med beteendeförändringar inom driften är förklaringen till att detta har uppnåtts. En större effekt förväntas kommande år då de större installationerna planeras att driftsättas på de första hotellen.

En stor förändring är andelen förnybar energi, som har ökat med 33 procent jämfört med föregående år, det är tack vare arbetet med att säkerställa gröna elcertifikat till samtliga 23 hotell i Egen drift, en ökning från 16 stycken 2024.

Linjerat med finansiell rapport

Den konsoliderade utfallet för energianvändningen skiljer sig endast med en halv procent från like-for-like utfallet. Samma trender och förklaringar till dessa har redan beskrivits ovan.

E1 forts.

E1-5
HYRESAVTAL

(MWh)	Konsoliderat utfall like-for-like 2025	2024	Δ%	Konsoliderat utfall (linjerat med finansiell rapport) 2025	2024	Δ%
Energianvändning och energimix						
Bränsleförbrukning från kol och kolprodukter	0	0			0	
Bränsleförbrukning från råolja och petroleumprodukter	5 295	5 491		5 295	5 491	
Bränsleförbrukning från naturgas	66 454	56 065		73 971	56 065	
- Varav insamlad mätdata från hyresgäster	*57 105*	–		*64 622*	–	
- Varav schablonberäknat där mätdata saknas	*9 349*	–		*9 349*	–	
Bränsleförbrukning från andra fossila källor	0	0		0	0	
Förbrukning av inköpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga och kylning från fossila källor [1]	157 008	174 830		162 173	176 976	
- Varav insamlad mätdata från hyresgäster	*151 267*	–		*156 025*	–	
- Varav schablonberäknat där mätdata saknas	*5 741*	–		*6 148*	–	
Total användning av fossil energi	**228 757**	**236 386**	**–3%**	**241 439**	**238 532**	**+1%**
Andel fossila källor i total energianvändning	**65%**	**67%**		**66%**	**67%**	
Användning från kärnenergikällor	0	0		0	0	
Andel från kärnenergikällor i total energianvändning	**0%**	**0%**		**0%**	**0%**	
Bränsleförbrukning för förnybara energikällor, inbegripet biomassa (inklusive industriavfall och kommunalt avfall av biologiskt ursprung, biogas, förnybar vätgas osv.)	0	0		0	0	
Förbrukning av inköpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga och kylning från förnybara källor [1]	125 320	118 312		125 320	118 312	
Förbrukning av egenproducerad förnybar icke-bränsleenergi	0	0		0	0	
Total användning av förnybar energi	**125 320**	**118 312**	**+6%**	**125 320**	**118 312**	**+6%**
Andel förnybara källor i total energianvändning	**35%**	**33%**		**34%**	**33%**	
Total energianvändning	**354 077**	**354 698**	**0%**	**366 759**	**356 844**	**+3%**

	2025	2024	Δ%	2025	2024	Δ%
Energiintensitet per nettointäkt [2]						
Total energianvändning från verksamheter i sektorer med hög klimatpåverkan per nettointäkt från verksamheter i sektorer med hög klimatpåverkan (MWh/MSEK)	90	92	–2%	93	92	+1%
Energiintensitet per kvm & gästnätter						
Total användning per kvm (kWh/kvm)	203	213	–5%	165	210	–21%
Total användning per gn (kWh/gn)	30	33	–10%	30	33	–10%

[1] Andelen schablonberäknad energi är 4% 2025 och 8% 2024 i Like for Like scope. Schablonberäknad i finansiellt scope avser 4% 2025 och 8% 2024.
[2] Nyckeltal inkluderat då Pandox är verksam i fastighetssektorn som räknas till sektorer med hög klimatpåverkan.

Tabellkommentarer

Like-for-like

Trots att fler hotell inom hyresavtal inkluderas än föregående år har den totala energianvändningen inte ändrats noterbart. Minskningen ger utfall i resultatet för energiintensiteten både per kvadratmeter och gästnatt, som har minskat med fem respektive 10 procent.

Jämfört med föregående år har även schablonberäkningen minskat med fyra procent. Det beror på att detaljnivån är förbättrad då den nu är räknad per energislag, vilket ger en tydligare reflektion av verkligheten.

Linjerat med finansiell rapport

Det konsoliderade utfallet inkluderar framförallt Dalataförvärven som gjordes under Q4. Det resulterar i att totala energianvändningen ökar jämfört med föregående år, men endast med tre procent trots en ökning av 31 hotell.

För det nya förvärvet saknas det gästnattsdata. Samma underlag användes som för like-for-like, vilket resulterar i samma utfall i intensitetsmåttet. Utfallet för energianvändningen per kvadratmeter blir betydligt lägre, vilket beror på att hela arean räknas med men vi har endast förbrukning för Q4.

E1 forts.

Resultat av klimatscenarioanalyser

SCENARIO "VI UPPNÅR PARISAVTALET" (IPCC:SCENARIO RCP1.9)

RISKER	Tidshorisont
FYSISKA RISKER [1)]	
OMSTÄLLNINGSRISKER	
Politiska beslut, skatter och regleringar införs gällande växthusgasutsläpp och omställningen som till exempel ökade krav på företaget och fastigheternas energiprestanda, från lagstiftare, investerare, hyresgäster och hotellgäster (policy och regelverksrisker).	●
Fastigheternas skalskydd och system för ventilation, kyla, energi och vatten behöver förstärkas eller ersättas. Ny teknik måste installeras och fossil energi ersättas med förnybar energi. (teknologisk risk).	●
Samhällets elektrifiering kan skapa effektbrist och energibrist kan uppstå (marknadsrisk).	●

1) Pandox har ej identifierat fysiska risker som stor sannolikhet att de inträffar i ett detta scenario då detta scenario förutsätter att världen lyckas begränsa klimatförändringarna med lägre utsläpp, begränsad uppvärmning och ett antagande om en snabb anpassning.

POTENTIELL PÅVERKAN PÅ STRATEGI OCH VERKSAMHET
Pandox arbetar för att förvärva bättre byggnader i förhållande till energiklassning vilket påverkar fastighetsportföljen.
Påverkan genom att Pandox måste genomföra omfattande satsningar på ny teknik i de delar av fastighetsbeståndet där nuvarande teknik är utdaterad, såsom fossilfri energi, effektiv vatten och energiförbrukning.
Verksamheten behöver bli mer långsiktig i klimatstrategier och mål.
Samtliga avtal har gröna tilläggsavtal i sin avtalsstruktur där Pandox och hyresgäst har satt gemensamma utsläppsmål och plan för uppföljning.

POTENTIELL FINANSIELL PÅVERKAN
Ökade operationella kostnader för förvaltning, drift och underhåll till följd av den gröna omställningen i fastigheterna.
Investeringar krävs för att anpassa Pandox fastighetsbestånd utifrån kommande regelverk och krav från samhället.
Långsiktigt minskade hyresintäkter på grund av minskad efterfrågan på fastigheter som inte har klarat av att ställa om till exempel energiklassning.
Gäster som inte vill bo på hotell som inte har en hållbarhetscertifiering.
Minskade fastighetsvärden, på ett ökande antal fastigheter som inte klarar att leva upp till regelkrav, till exempel på grund av att det är för dyrt/ej lönsamt att bygga om och anpassa.
Minskade operationella kostnader för energi och vatten tack vare mer resurseffektiva system och ny teknik.
Minskade kostnader för förvaltning, drift, försäkring till följd av mer energieffektiva system, mitigerade hållbarhetsrisker.
Ökade fastighetsvärden på fastigheter som klarat av att ställa om.
Högre hyresintäkter från fastigheter om Pandox kan erbjuda hyresgästerna fastigheter som lever upp till nya och befintliga regelverkskrav.
Ökade hyresintäkter för fastighetsägare som kan erbjuda hotellgäster hållbarhetscertifierade hotell.

MÖJLIGHETER	Tidshorisont
Bli en attraktiv fastighetsägare genom att satsa på klimatanpassade fastigheter med ett bra inomhusklimat (produkt och tjänsteerbjudanden).	●
Ett ökat regionalt resande kan skapa nya affärsmöjligheter, på nya områden (marknader).	●
Förvärva existerande hotell med bra utvecklings/investeringsmöjligheter för att bli energieffektiva (teknologi).	● ● ●
Utveckla hotellfastigheterna i linje med kommande krav för att förbli en attraktiv fastighetsägare (produkt och tjänsteerbjudanden).	●
Minska energibehovet genom klimatanpassade och resurseffektiva fastigheter (resurseffektivitet).	●
Förädla fastighetsportföljen genom kontroll av fastigheternas klimatresiliens innan förvärv, och prioritering av fastigheter som uppfyller kraven eller har stor potential (anpassning och resiliens).	● ● ●
Producera egen förnybar el med solceller. Det motverkar effektbrist och stigande elpriser (energikällor).	●
Installera laddstolpar för elbilar på parkeringsplatserna för att möta hotellgästernas behov (energikällor).	●
Implementera gröna avtal med hyresgästerna (produkt och tjänsteerbjudanden).	●
Utnyttja material och resurser mer effektivt, genom satsning på återvinning och återbruk (resurseffektivitet).	●
Nya strategiska partnerskap med leverantörer för att gemensamt minska klimatutsläppen (resurseffektivitet).	●

Tidshorisont
- ● Kort sikt 2030
- ● Medellång sikt 2040
- ● Lång sikt 2050

RESULTAT AV KLIMATSCENARIOANALYSER
Pandox har genomfört en klimatrelaterad riskanalys, där både fysiska risker och transitionsrisker samt möjligheter har identifierats och vidare dess potentiella påverkan på verksamheten. Analysen omfattar hela verksamheten och har genomförts enligt TCFD med stöd av klimatscenarierna RCP 8.5 (högutsläppsscenario), RCP 4.5 (mellanscenario) och RCP 1.9 (1,5-gradersscenario), vilket möjliggör en bedömning av affärsmodellens och strategins motståndskraft mot olika klimatutfall. Inga klimatrelaterade antaganden görs i den finansiella rapporten.

E1 forts.

SCENARIO "MELLANSPÅRET"(IPCC:SCENARIO RCP 4.5)

RISKER	Tidshorisont
FYSISKA RISKER	
Extremväder och översvämningar riskerar ge ökade skador på Pandox fastigheter (akut)	●
Stigande havsnivåer, i kombination med stormar och skyfall, kan ge skador på fastigheter (kronisk)	●
Högre temperaturer och fler värmeböljor kan innebära ökat behov av ventilation och kyla i fastigheter, samt att vissa fastigheter saknar den ventilation och kyla som krävs. Det kan leda till ett sämre inomhusklimat för både gäster och medarbetare (kronisk).	●
Högre temperaturer och fler värmeböljor kan leda till vattenbrist (kronisk).	●
Brist på naturresurser, vatten, material och råvaror, som behövs vid drift, nybyggnation och renovering, kan uppstå (akut).	●
OMSTÄLLNINGSRISKER	
Investeringar skjuts på framtiden, eftersom efterfrågan och/eller kostnaden för klimatanpassning inte motsvarar värdet. Det skapar ett uppdämt investeringsbehov för Pandox (marknadsrisk).	●
Politiska beslut, skatter och regleringar införs gällande växthusgasutsläpp och omställningen som till exempel ökade krav på företaget och fastigheternas energiprestanda, från lagstiftare, investerare, hyresgäster och hotellgäster (policy och regelverksrisker).	●
Fastigheternas skalskydd och system för ventilation, kyla, energi och vatten behöver förstärkas eller ersättas. Ny teknik måste installeras och fossil energi ersättas med förnybar energi (teknologisk risk).	●
Samhällets elektrifiering kan skapa effektbrist och energibrist kan uppstå (marknadsrisk).	●
Oförändrat beteende bland hyresgäster, investerare och gäster ökar utsläppen och försvårar försök till omställning vilket riskerar att fastigheterna inte klarar samhällets nya ESG-krav (marknadsrisk).	●

POTENTIELL PÅVERKAN PÅ STRATEGI OCH VERKSAMHET

- Verksamheten tvingas bli mer reaktiv i stället för proaktiv, för att hantera ett ökat antal akuta kriser i fastigheterna.
- Pandox arbetar för att förvärva bättre byggnader i förhållande till energiklassning vilket påverkar fastighetsportföljen.
- Verksamheten behöver bli mer långsiktig i klimatstrategier och mål.
- Samtliga avtal har gröna tilläggsavtal i sin avtalsstruktur.

POTENTIELL FINANSIELL PÅVERKAN

- Ökade operationella kostnader för förvaltning, drift och underhåll till följd av den gröna omställningen i fastigheterna.
- Volatila och/eller stigande energikostnader och vattenkostnader.
- Minskade fastighetsvärden på ett ökande antal fastigheter som inte klarar att leva upp till regelkrav, till exempel på grund av att det är för dyrt/ej lönsamt att bygga om.
- Högre konkurrenskraft och fler hyresgäster till följd av att man lyckas bemöta identifierade möjligheter såsom att bli en mer attraktiv hyresägare, ökat regionalt resande.
- Ökade fastighetsvärden på fastigheter som klarat av att ställa om.
- Högre hyresintäkter från fastigheter om Pandox kan erbjuda hyresgästerna fastigheter som lever upp till nya och befintliga regelverkskrav.
- Ökade hyresintäkter för fastighetsägare som kan erbjuda hotellgäster hållbarhetscertifierade hotell.

MÖJLIGHETER	Tidshorisont
Bli en attraktiv fastighetsägare genom att satsa på klimatanpassade fastigheter med ett bra inomhusklimat (produkt och tjänsteerbjudanden).	●
Ett ökat regionalt resande kan skapa nya affärsmöjligheter, på nya områden (marknader).	●
Förvärva existerande hotell med bra utvecklings/investsteringsmöjligheter för att bli energieffektiva (teknologi).	● ● ●
Utveckla hotellfastigheterna i linje med kommande krav för att förbli en attraktiv fastighetsägare (produkt och tjänsteerbjudanden).	●
Minska energibehovet genom klimatanpassade och resurseffektiva fastigheter (resurseffektivitet).	●
Hitta andra segment eller nya användningsområden för hotellfastigheter (produkt och tjänsteerbjudanden).	●
Förädla fastighetsportföljen genom kontroll av fastigheternas klimatresiliens innan förvärv, och prioritering av fastigheter som uppfyller kraven eller har stor potential (anpassning och resilliens).	● ● ●
Producera egen förnybar el med solceller. Det motverkar effektbrist och stigande elpriser. (energikällor).	●
Installera laddstolpar för elbilar på parkeringsplatserna för att möta hotellgästernas behov (energikällor).	●
Implementera gröna avtal med hyresgästerna (produkt och tjänsteerbjudanden).	●
Nya strategiska partnerskap med leverantörer för att gemensamt minska klimatutsläppen (resurseffektivitet).	●
Utnyttja material och resurser mer effektivt, genom satsning på återvinning och återbruk (resurseffektivitet).	●

Tidshorisont

- ● Kort sikt 2030
- ● Medellång sikt 2040
- ● Lång sikt 2050

E1 forts.

SCENARIO "I GAMLA FOTSPÅR" (IPCC:SCENARIO RCP 8.5)

RISKER — Tidshorisont

FYSISKA RISKER

Extremväder och översvämningar riskerar ge ökade skador på Pandox fastigheter (akut).	●
Stigande havsnivåer, i kombination med stormar och skyfall, kan ge skador på fastigheter (kronisk).	●
Högre temperaturer och fler värmeböljor kan innebära ökat behov av ventilation och kyla i fastigheter, samt att vissa fastigheter saknar den ventilation och kyla som krävs. Det kan leda till ett sämre inomhusklimat för både gäster och medarbetare (kronisk).	●
Högre temperaturer och fler värmeböljor kan leda till vattenbrist (kronisk).	●
Brist på naturresurser, vatten, material och råvaror, som behövs vid drift, nybyggnation och renovering, kan uppstå (akut).	
Fastigheter som ligger i riskområden för översvämningar kan bli obrukbara (akut).	●

OMSTÄLLNINGSRISKER

Resmönster och efterfrågan på delmarknader kan förändras (marknadsrisk).	●
Investeringar skjuts på framtiden, eftersom efterfrågan och/eller kostnaden för klimat-anpassning inte motsvarar värdet. Det skapar ett uppdämt investeringsbehov för Pandox (marknadsrisk).	●
Oförändrat beteende bland hyresgäster, investerare och gäster ökar utsläppen och försvårar försök till omställning vilket riskerar att fastigheterna inte klarar samhällets nya ESG-krav (marknadsrisk).	●
Brist på naturresurser, råvaror och energi kan uppstå, med dyrare insatsvaror som följd (marknadsrisk).	●

POTENTIELL PÅVERKAN PÅ STRATEGI OCH VERKSAMHET

Verksamheten tvingas bli mer reaktiv i stället för proaktiv, för att hantera ett ökat antal akuta kriser i fastigheterna.

POTENTIELL FINANSIELL PÅVERKAN

Ökade operationella kostnader för försäkringar som ökar med risker i fastigheterna.

Ökade intäkter och stigande värden på fastigheter om Pandox kan erbjuda hyresgästerna hållbara hotellfastigheter som en nischad service/produkt.

Minskade fastighetsvärden på de fastigheter som påverkas av de fysiska klimatförändringarna i riskområden.

MÖJLIGHETER — Tidshorisont

Ett ökat regionalt resande kan skapa nya nischade affärsmöjligheter, på nya områden. Till exempel om Pandox ställer om och kan erbjuda klimatanpassade och resurs-effektiva fastigheter där minskat energibehov är en aspekt (resurseffektivitet).	●

Tidshorisont

- Kort sikt 2030
- Medellång sikt 2040
- Lång sikt 2050

E2 Föroreningar

Medarbetare Affärspartners

VÄSENTLIG PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER (IRO)

	Underämnen	Utfall av DMA	Policyer	Åtgärder	Mål	Utfall
E2	Ämnen som inger mycket stor betänklighet	Negativ påverkan och finansiell risk	• Miljöpolicy • Uppförandekod för medarbetare • Uppförandekod för affärspartners	• Byta till naturliga alternativ för köldmedier • Ny modul för datainsamling av köldmedier • Registrering av påfyllning och serviceintyg för köldmedier i Egen drift	• Inga fastställda mål för köldmedier finns i dagsläget. Pandox arbetar för att förbättra uppföljningen av köldmedieläckage	• Köldmedieläckage i Egen drift: 908 kg

Inom fastighetsbranschen används köldmedier frekvent och utgör en betydande påverkan, varav många syntetiska ämnen kan ge upphov till utsläpp av PFAS-ämnen, vilket är en grupp resistenta kemikalier som sprids i miljön och ackumuleras i ekosystem och människor. Hanteringen av dessa ämnen är avgörande för att minska risker för långvarig miljöpåverkan och hälsoproblem.

Genom att arbeta systematiskt med köldmedier, från val av teknik och ämnen till kontroll av läckage och utfasning, kan branschen bidra till att minska spridningen av PFAS och stärka miljösäkerheten.

Policyer

E2-1

Enligt miljöpolicyn ska användandet av farliga ämnen hållas till ett absolut minimum. I de fall deras användning är oundviklig ska de hanteras med försiktighet, lagras och kasseras på ett säkert sätt, förvaras i avsedda kärl och vara märkta och dokumenterade med tydliga säkerhetsblad. Samma ansats och hantering gäller för affärspartners enligt uppförandekoden. Affärspartners ska även begränsa och byta ut farliga ämnen enligt EU-direktiven REACH och RoHS.

Vidare anger miljöpolicyn att Pandox ska minimera miljöpåverkan från PFAS kopplade till kylutrustning och värmepumpar. Nya installationer och uppgraderingar ska i första hand använda naturliga köldmedier, såvida inte tekniska eller säkerhetsmässiga hinder gör detta ekonomiskt oförsvarbart. Vid underhåll och service av befintliga anläggningar ska Pandox arbeta för att successivt ersätta syntetiska köldmedier med naturliga alternativ, där det är möjligt.

Utformningen och formalia avseende Pandox styrdokument inom miljö beskrivs närmare i kapitlet om klimatförändringar, under upplysningskravet E1-2.

Åtgärder

E2-2

I Pandox egen verksamhet finns det målsättningar om att begränsa användandet av miljöfarliga köldmedier genom att ställa om till mindre miljöskadliga alternativ där det är möjligt. Denna avvägning har aktualiserats då EU har ytterligare regleringar kring utfasning av fluorerande gaser, där köldmedier i kyl-, luftkonditionerings-, och värmepumpsutrustning ingår. Fluorerande gaser är kraftfulla växthusgaser. Pandox strävar efter att ersätta syntetiska köldmedier med naturliga alternativ där det är möjligt i hela portföljen, såsom koldioxid eller propan, för att minska miljö- och växthusgaspåverkan. I Norden är exempelvis naturliga köldmedier alltid förstavalet vid nyinstallation eller utbyte. Kostnaderna för åtgärderna är del av den löpande verksamheten.

Under 2025 har Pandox gjort ett omtag i Egen drift kring fullständigheten av insamling av köldmedier genom att stärka sitt arbete med att övervaka och hantera köldmedier. En ny modul har införts i bolagets system för hållbarhetsdata, vilket möjliggör en enhetlig rapportering av köldmedieanvändning och tillhörande utsläpp. Framåt planerar Pandox att använda det förbättrade datamaterialet för att identifiera möjligheter att förbättra rutiner för underhåll för att minimera läckage. Samtliga servicetekniker är nu skyldiga att registrera typ och mängd (i kilogram) av påfylld köldmediegas per hotell, samt att ladda upp tillhörande serviceintyg. Denna utveckling bidrar till ökad transparens och förbättrad spårbarhet av köldmedierelaterad påverkan.

Vidare har Pandox i segmentet Hyresavtal gjort en inventering av antalet kylmaskiner som använder F-gaser och PFAS-baserade köldmedier. Möjligheten att samla in data eller uppskatta läckage utan hyresgästers hjälp är begränsad, därav finns inget mätetal eller mål kopplat till detta segment.

Mål och utfall

E2-3

Pandox har i dagsläget inga fastställda mål för köldmedier utan strävar efter att minska användningen av syntetiska köldmedier där det är möjligt. I dagsläget saknas en robust uppföljning av hur stor andel av utsläpp som kommer från F-gaser i hotellen. Beräkning av dessa utsläpp är komplex och görs därför inte i dagsläget. Som specificerat ovan har Pandox dock förbättrat detta arbete i Egen drift för att följa upp hur stor påverkan som kommer från köldmedieläckage. Detta mäts för tillfället endast i koldioxidutsläpp och inte påverkan från F-gaser och redovisas enligt utfallet i E2-5.

E2-5

Påverkan följs upp genom utsläppen i Scope 1, vilket redovisas i E1 på sidan 110. Under 2025 var det 1 413 (351) ton CO_2e utsläpp som kom från 908 (150) kg köldmediepåfyllnad i Pandox hotell i Egen drift. Anledningen till den stora skillnaden jämfört med föregående år är att det i år har gjorts en kraftsamling kring datainsamlingen av köldmedier i Egen drift. Syftet har varit att möjliggöra en så fullständig rapportering av påverkan som möjligt, samt att skapa förutsättningar för att kunna arbeta vidare med mitigerande åtgärder inom området.

Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper för samtliga nyckeltal inom denna standard återfinns i appendix på sidan 155.

E3 Vattenresurser

Medarbetare Affärspartners

VÄSENTLIG PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER (IRO)

	Underämnen	Utfall av DMA	Policyer	Åtgärder	Mål	Utfall
E3	Vatten	Negativ påverkan	• Miljöpolicy • Uppförandekod för medarbetare • Uppförandekod för affärspartners	• Mätutrustning installerad i Egen drift • Vattenbesparande duschmunstycken installerade • Beteendepåverkande insatser • Ny datamodul för läckageidentifiering • Tester med ventiljusteringar	• Minskad vattenförbrukning med 5% per gästnatt årligen i Egen drift	• Vattenanvändning per gästnatt Egen drift: +2% • Vattenanvändning per gästnatt Hyresavtal: –3%

Som fastighetsägare har Pandox ett ansvar att hantera vattenresurser effektivt, särskilt i områden med vattenstress. Fastighetssektorn bidrar till vattenförbrukningen genom daglig drift, underhåll och gästanvändning, vilket gör frågan affärskritisk. Genom att arbeta aktivt med vatteneffektivisering och medveten konsumtion kan vi minska vår påverkan, bidra till resiliens i lokalsamhällen och stärka vår långsiktiga hållbarhetsprestanda.

Policyer

E3-1

Pandox miljöpolicy lyfter vattenhantering som ett prioriterat område med målet att minska förbrukningen genom datadriven övervakning och effektiv resursanvändning.

Policyn tillämpas inom både Egen drift och Hyresavtal, och ligger till grund för konkreta åtgärder såsom installation av ny teknik för förbättrad kontroll och effektivitet. Policyriktlinjerna är särskilt viktiga i områden med vattenstress.

Affärspartners omfattas av Pandox uppförandekod, som ställer krav på ansvarsfull vattenanvändning och ett aktivt arbete för att minska förbrukningen.

Utformningen och formalia avseende Pandox styrdokument inom miljö beskrivs närmare i kapitlet om klimatförändringar, under upplysningskravet E1-2.

Åtgärder

E3-2

Pandox har installerat mätutrustning för vattenanvändning inom Egen drift samt vattenbesparande utrustning i badrum och kök, dessa åtgärder har utförts tidigare år och förväntas ge effekt på kommande utfall. Exempelvis har man i Belgien ersatt duschhuvuden med tryck på 8 l/minut av sådana med tryck på 6 l/min på tre hotell. Det medförde att vattenanvändningen minskade från 193 l/gästnatt till 151 l/gästnatt. På ett av hotellen, Double Tree by Hilton Brussels City, motsvarar det en potentiell besparing om 15 procent av den årliga vattenkonsumtionen. Initiativet ska framgent tas vidare till övriga hotell i Belgien. På medellång sikt kommer detta initiativ att implementeras även i Tyskland och Storbritannien. Under 2025 har utvärdering av nya duschmunstycken pågått, men har ännu inte implementerats i större skala. Investeringar för duschmunstycken ingår i omställningsplanen som presenteras i avsnittet Klimatförändringar.

Vidare finns det initiativ för att förändra medarbetares och hotellgästers beteende genom att informera och utbilda. Mätutrustningen möjliggör att tidigare kunna identifiera och åtgärda eventuella vattenläckor. Vattenbesparande utrustning och förändrat beteende leder till minskad vattenanvändning i allmänhet. Detta är en del av beteendeförändringar som tidigare har beskrivits under kapitlet för klimatförändringar under upplysningskravet E1-1 där vattenanvändning vägs in i den gröna modulen. Utfallet av detta presenteras i utfallen i avsnittet klimatförändringar.

Under 2025 genomfördes inga ytterligare större investeringar inom vattenbesparing utöver de pågående renoveringar vid ett hotell i Bremen och ett i Belgien. Det har även genomförts tester med nya ventiljusteringar under diskbänkar, men visade begränsad effekt under perioder med hög beläggning och på högre våningsplan. Kontinuerlig uppföljning och datadrivna insikter är fortsatt avgörande för att identifiera ytterligare möjligheter till optimering och minskad vattenanvändning. Kostnaderna kopplat till övriga åtgärder är en del av den löpande verksamheten.

Som en del av åtgärderna har Pandox uppdaterat sin analys av vattenstressade områden för fastigheter i Egen drift, för att kunna rikta insatser där påverkan är störst. Det finns inga särskilda riktade initiativ på plats för att minska vattenanvändning i områden med vattenstress i Egen drift, utan Pandox implementerar samma initiativ för minskad resursanvändning i hela sin verksamhet. Det finns även initiativ nedströms i samarbete med hyresgäster.

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

Mål och utfall

E3-3

Pandox strävar efter att minska vattenförbrukningen med 5 procent per gästnatt årligen på samtliga hotell i Egen drift. Målet är att begränsa vattenanvändningen så långt det är praktiskt möjligt, med insikten att vatten är en nödvändig resurs för hotellverksamhet.

Eftersom målet är formulerat som en årlig procentuell minskning finns inget behov av att fastställa ett specifikt basår eller definierade delmål. Målsättningen är frivillig och inte kopplad till någon lagstiftning. Den har utarbetats internt utan involvering av externa intressenter. Resultat tas fram och valideras inom organisationen.

Pandox har inte fastställt något mål kopplat till vattenanvändningen i Hyresavtal, eftersom bolagets möjlighet att påverka hyresgästernas vattenförbrukning är begränsad. Som hyresvärd har Pandox endast ett indirekt inflytande. För att ändå möjliggöra uppföljning samlas data om vattenanvändning in från respektive hyresgäst och används som underlag för att följa upp och mäta framsteg i förhållande till de åtaganden som anges i miljöpolicyn. Vattenförbrukningen rapporteras månadsvis eller årsvis beroende på hotelloperatör och följs upp årligen i denna rapport.

E3 forts.

E3-4

Pandox mäter och rapporterar vattenanvändning både i sin egen verksamhet och i hyresgästernas verksamhet. Vattenanvändning definieras i enlighet med ESRS: vattnet som tas in i verksamhetens gränser. Även vattenintensitet per kvm och vattenintensitet i liter per gästnatt redovisas. Dessutom rapporteras vattenanvändning i vattenstressade områden som en separat mätpunkt. Utfallen redovisas i nedan tabell enligt datapunkten E3-4.

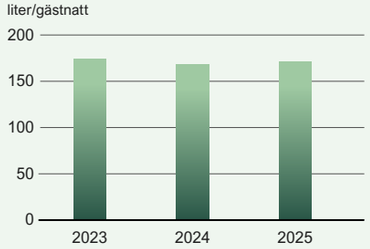
Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper för samtliga nyckeltal inom denna standard återfinns i appendix på sidan 155.

VATTENANVÄNDNING/GÄSTNATT

Mål 2025: –5% | Utfall 2025: +2%

Egen drift:



VATTENANVÄNDNING

E3-4

I EGEN DRIFT[1)]

(m³)	Konsoliderat utfall Like-for-like 2025	2024	Δ%[1)]	Konsoliderat utfall (linjerat med finansiell rapport) 2025	2024	Δ%
Total vattenanvändning	**400 819**	**334 419**	**+20%**	**401 359**	**352 684**	**+14%**
– varav vattenanvändning i vattenstressade områden	128 068	150 714	–15%	128 445	165 605	–12%
Vattenintensitet, liter/kvm	1 064	914	+16%	1 052	925	+14%
Vattenintensitet, liter/gästnatt	171	168	+2%	170	167	+2%

[1)] Förändring mellan 2025 vs. 2024 enligt mål om 5 procent minskning per år. Endast applicerbar på vattenintensitet liter/gästnatt.

I HYRESAVTAL

(m³)	2025	2024
Vattenanvändning från fastigheter med mätdata	1 618 040	1 560 493
Vattenanvändning från schablonberäknade fastigheter	159 128	200 034
Total vattenanvändning	**1 777 168**	**1 679 174**
– varav vattenanvändning i vattenstressade områden	67 292	65 488
Vattenintensitet, liter/kvm	1 090	1 055
Vattenintensitet, liter/gästnatt	155	160

Tabellkommentarer

Egen drift

Vattenanvändningen i Egen drift ökade med 20 procent, vilket förklaras av att det är fler hotell i underlaget. Tillkommande hotell har inte samma nivå av vatteneffektivitet som resterande hotell. Exkluderat dessa har användningen minskat i resterande hotell med 3 procent. Intensitetsmåttet per gästnatt har dock inte förändrats drastiskt, en ökning på två procent, trots att det har ökat även per kvadratmeter med 16 procent.

Pandox planerar att installera bättre vattenmätning med läckagekontroll på de senast förvärvade hotellen för att öka effektiviteten.

Finansiellt linjerat har vattenanvändningen ökat med 14 procent, vilket förklaras av att de tillkomna hotellen för 2025 räknas med för hela året, föregående år var endast Q4 medräknat då förvärven gjordes under denna period 2024.

Hyresavtal

Antalet hotell som har fullständig vattenanvändning är 120 (120). För intensitetsmåttet har de hotell med både gästnätter och vatten rapporterat redovisats vilket är 95 (87) stycken.

E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Medarbetare Affärspartners

VÄSENTLIG PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER (IRO)

	Underämnen	Utfall av DMA	Policyer	Åtgärder	Mål	Utfall
E5	Resursinflöden, inklusive resursanvändning	Negativ påverkan	• Miljöpolicy • Uppförandekod för medarbetare • Uppförandekod för affärspartners	• Badrumsrenoveringar med ökad hänsyn till resurseffektivitet	• Specifikt mål för resursinflöde och resursanvändning finns inte, planeras tas fram inom 5 år	• Renoveringsprojekt: 0,2 ton material per renoverad kvadratmeter
	Avfall	Negativ påverkan	• Miljöpolicy • Uppförandekod för medarbetare • Riktlinjer för hållbara inköp	• Fokus på cirkularitet och minskning av engångsförpackningar och matavfall • Infört återanvändbara lösningar i barer, restauranger och gästmiljöer • Implementerat cirkulära städlösningar • Möjliggjort matåterfördelning • Beteendeförändringar	• 1,0 kg avfall per gästnatt senast 2025 och 0,6 kg per gästnatt senast 2030 i Egen drift • Återvinningsgrad om 65% av avfallet till 2025 med en ambition att nå 85% till 2030 i Egen drift	• Avfall i Egen drift: 1 924 kg • Återvinningsgrad i Egen drift: 53%

Eftersom Pandox förvaltar befintliga fastigheter är resursutflödet begränsat, med undantag för byggrelaterat avfall, inklusive farligt avfall. Genom att förlänga fastigheternas livslängd via återbruk, renoveringar och kontinuerligt underhåll minskar behovet av nybyggnation och rivning. Detta bidrar till ett mer resurseffektivt fastighetsbestånd och stödjer övergången till en cirkulär ekonomi.

Inom Egna driften (hotelldriften) uppstår miljöpåverkan, bland annat genom användning av engångsförpackningar och generering av matavfall. Pandox arbetar aktivt med att minska denna påverkan genom förbättrade arbetsrutiner, utbildning och samarbete med leverantörer, med ambitionen att öka återvinning, minska avfallsmängder och främja hållbara konsumtionsmönster.

Policyer

E5-1

Pandox miljöpolicy omfattar riktlinjer för ansvarsfull resursanvändning och cirkulär ekonomi, med fokus på att minska avfall, främja återbruk och öka återvinning. Policyn styr verksamheten mot effektiv avfallshantering enligt avfallshierarkin: förebyggande, återanvändning, materialåtervinning, energiåtervinning och deponi. Särskild vikt läggs vid att minska avfall från förpackningar, engångsprodukter och andra källor till onödig resursförbrukning. Farligt avfall hanteras separat, lagras säkert och omhändertas av certifierad personal.

Uppförandekoden för affärspartners ställer krav på att resurser återanvänds och återvinns där det är möjligt, samt att miljöpolicyn efterlevs.

För hotell i Egen drift har Pandox även tagit fram riktlinjer för hållbara inköp inom tio prioriterade områden, såsom livsmedel, textilier, plast och kemikalier. Dessa innehåller tydliga krav och preferenser kopplade till certifieringar, lokal sourcing och minskad användning av engångsprodukter.

Miljöpolicyn och inköpsriktlinjerna utgör tillsammans ett ramverk för att styra hela verksamheten mot mer hållbar resursanvändning. Inflytandet över leverantörer inom Hyresavtal är begränsat, då Pandox endast kan påverka deras verksamhet indirekt, exempelvis genom uppförandekoden för affärspartners, incitament och samarbete.

Riktlinjer för hållbara inköp används av dem som arbetar med inköp samt tillgängliggörs för leverantörer inom Egen drift.

Utformningen och formalia avseende Pandox styrdokument såsom miljöpolicyn och uppförandekoderna beskrivs närmare i kapitlet om klimatförändringar, under upplysningskravet E1-2.

Åtgärder

E5-2

Resursanvändning

Pandox har påbörjat arbetet med att integrera cirkulära principer i fastighetsförvaltningen, med särskilt fokus på badrumsrenoveringar, det vanligaste ingreppet vid renoveringar. Under föregående år genomfördes ett pilotprojekt tillsammans med Scandic, där vägledande principer togs fram för att prioritera uppgradering framför rivning, med hänsyn till klimatpåverkan och resurseffektivitet. Konceptet planeras att implementeras i större skala, med start på Scandic St: Jörgen under 2026.

Avfall från hotelldriften

Samtliga hotell i Pandox Egen drift följer bolagets strategi för avfallshantering med fokus på minskning, återanvändning och förbättrad sortering. Under 2025 genomfördes flera praktiska initiativ inom barer, restauranger och gästmiljöer, såsom återanvändbara vinflaskor och tappsystem för dryck, vilket minskar glasavfall.

För att minska engångsplast har vattenfontäner installerats i gästkorridorer, och storköp av torra livsmedel har testats för att minska förpackningsavfall. Lokalt inköpt kaffe i återanvändbara behållare har införts på utvalda hotell. Vidare har kemikaliefria städlösningar med återvinningsbara mikrofiberdukar implementerats, och Hilton-hotellen deltar i Clean the World-programmet för återvinning av hygienartiklar. Matåterfördelning sker genom samarbeten med tjänster såsom Too Good To Go och Alpaca, vilket minskar matsvinn och stärker lokalt engagemang.

Flera hotell har även infört insamlingspunkter för donationer av borttappade föremål och möbler, samt donerar begagnad IT-utrustning för återanvändning.

Kostnaderna kopplat till åtgärderna är en del av den löpande verksamheten.

Som en del av ovan åtgärder leder ett förändrat beteende till minskat avfall och förbättrad sortering enligt avfallshierarkin i allmänhet. Detta är en del av beteendeförändringar som tidigare har beskrivits under kapitlet för klimatförändringar under upplysningskravet E1-1 där avfall vägs in i den gröna modulen. Utfallet av detta presenteras tillsammans med utfallet för den gröna modulen under avsnittet klimatförändringar.

E5 forts.

Mål och utfall

E5-3

Pandox har frivilligt satt upp ett mål att minska avfallsmängder inom hotellverksamheten i Egen drift. Målet utgår från identifierad miljöpåverkan, särskilt kopplade till engångsförpackningar och matavfall, och syftar till att minska den negativa påverkan genom konkreta insatser. Målet är att avfallet inte ska överstiga 1,0 kg per gästnatt senast 2025, och minska ytterligare till 0,6 kg per gästnatt senast 2030. Resultatet för 2025 uppgick till 0,8 (1,0) kg avfall per gästnatt.

Utöver detta mål finns ett mål för återvinning där hotellen ska återvinna 65 procent av avfallet till 2025, med en ambition att nå EU-nivån på 85 procent till 2030. Resultatet blev under 2025 en återvinningsgrad om 53 (52) procent.

Målen är inte baserade på lagstiftning, utan har formulerats utifrån bästa praxis inom turistnäringen samt för att möta interna policykrav kopplade till resursanvändning och cirkulär ekonomi. Det har tagits fram internt utan involvering av externa intressenter. Uppföljning och validering av utfall sker internt.

Det finns planer att sätta mål för hållbar resursanvändning inom renovering men arbetet med cirkulär ekonomi är i nuläget inte tillräckligt långt framskridet för att ett konkret mål ska kunna sättas. Planen är att mål kommer sättas inom en medellång tidshorisont (inom 5 år).

E5-4

Informationsinsamling om mängd inköpta material i olika kategorier har påbörjats under året, det finns ännu inget komplett utfall på totalviktnivå för de material som har använts under rapporteringsperioden och inte heller procentandel biologiskt material eller vikt på återanvänt och återvunna delar. Pandox arbetar aktivt för att möjliggöra rapportering av identifierad väsentlig materialförbrukning.

Under 2025 uppskattas Pandox ha använt 0,2 ton material per renoverad kvadratmeter, vilket motsvarar ett totalt materialinflöde om 8 290 ton material. Då uppgiften baseras på ett estimat saknas verifierad information om andelen återvunnet material (0 kg, 0 procent) samt mängden biologiskt material (0 kg, 0 procent). Materialen består främst av byggmaterial i form av betong, stål och trä.

E5-5

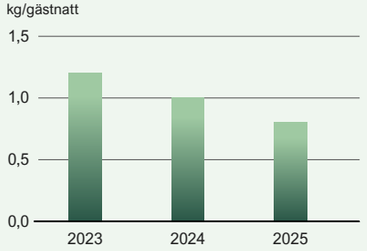
Pandox väsentliga avfallsflöden från hotellverksamheter inkluderar matavfall, förpackningsavfall såsom glas, plast eller kartong men även batterier, LED-lampor och elavfall. Farligt avfall avser främst underhållsavfall som kommer från hotellens verksamhet när de exempelvis utför målningsarbeten, det handlar främst om färg som innehåller farliga ämnen men också andra kemikalier som exempelvis lacknafta eller elavfall. Väsentliga avfallsflöden som kommer från renoveringar av hotellfastigheter är främst bygg och rivningsavfall, farligt avfall i form av lysrör, batterier, kemikalier från VVS- och klimatsystem samt elavfall från byggnadsdrift såsom vid uppgradering av ventilationssystem och andra tekniska anläggningar som genererar el-avfall. Utfall för avfall från hotelldriften presenteras enligt nedan tabell i linje med detta upplysningskrav.

Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper för samtliga nyckeltal inom denna standard återfinns i appendix på sidan 155.

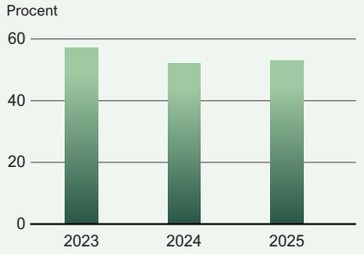
AVFALL/GÄSTNATT I EGEN DRIFT

Mål 2025: 1,0 kg | Utfall 2025: 0,8 kg



ÅTERVINNINGSGRAD I EGEN DRIFT

Mål 2025: 65% | Utfall 2025: 53%



E5-5

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

ton	Konsoliderat utfall like-for-like						Konsoliderat ufall (linjerat med finansiell rapport)					
	2025			2024			2025			2024		
Bortskaffningsmetod	Icke-farligt avfall	Farligt avfall	Totalt avfall	Icke-farligt avfall	Farligt avfall	Totalt avfall	Icke-farligt avfall	Farligt avfall	Totalt avfall	Icke-farligt avfall	Farligt avfall	Totalt avfall
Avletts från bortskaffning												
Materialåtervinning	670	1,0	671	776	0,1	776	672	1,0	673	902	0,1	902
Förberedelse för återanvändning	6	0,9	7	4,5	1,5	6	6	0,9	7	5	1,7	7
Andra återvinningsförvaranden[2)]	1 248	0,3	1 248	1 131	0	1 131	1 250	0,3	1 250	1 316	0	1 316
Avsedd för bortskaffning												
Förbränning (ej inkluderat energiåtervinning)	102	0,0	102	124	0	125	102	0,0	102	145	0	145
Deponi	0	0,0	0	0	0	0	0	0,0	0	0	0	0
Andra bortskaffningsmetoder [2)]	1 822	2,2	1 824	1 786	1,5	1 788	1 825	2,2	1 828	2 078	2	2 080
Total mängd avfall[3)]	**1 924**	**2,2**	**1 926**	**1 912**	**1,6**	**1 911**	**1 928**	**2,2**	**1 930**	**2 223**	**1,9**	**2 225**

[1)] Pandox använder sig inte av metoderna injicering i djup brunn eller lagring på plats. Pandox har ej väsentliga radioaktiva avfall.
[2)] Annat = kompostering, energiåtervinning, återvinning och återanvändning.
[3)] 100% återvunnet och 0% gick till deponi 2025 och 2024.

Tabellkommentarer

Avfallsgenereringen minskade under året till 0,8 kg per gästnatt vilket är en förbättring med 20 procent. Den positiva utvecklingen drivs av ett starkt fokus på cirkulära och avfallsminskande arbetssätt, inklusive införande av återanvändbara system, minskad användning av engångsplast, mer effektiv sortering samt ökad återvinning av både mat och material.

Rapportering enligt EU-taxonomin

Pandox rapporterar för femte året i rad i enlighet med EU:s Taxonomiförordning, som syftar till att visa i vilken utsträckning företagets verksamhet är miljömässigt hållbar och lever upp till EU:s sex miljömål. Pandox rapporterar både omfattning och förenlighet för samtliga miljömål. Pandox har tagit fram guidning och instruktioner för hur insamlandet av data ska genomföras internt, så att rapportering sker i enlighet med Taxonomiförordningen.

Rapportering för 2025

Pandox har valt att för taxonomirapporteringen 2025 tillämpa Kommissionens delegerade förordning (EU) 2026/73 av den 4 juli 2025. Det innebär framför allt att presentationsformatet förändrats jämfört med fg år medan tillämpningen av kriterier för tillämplighet och förenlighet är i allt väsentligt desamma som 2024. För jämförelsetalen tillämpas de regler som gällde för 2024 års taxonomirapportering.

Under 2025 omfattades totalt 98 (98) procent av omsättningen kopplat till miljömål 1 (CCM) och 6 (BIO), 100 (99) procent av kapitalutgifter (CapEx) och 100 (100) procent av driftutgifterna (OpEx) för miljömål 1 (CCM). Andelen som var förenlig uppgick till 7 (5) procent av omsättning, 60 (63) procent av kapitalutgifter (CapEx) och 21 (22) procent av driftsutgifter (OpEx).

Miljömål 1 (CCM) omfattade totalt 40 (37) procent av CapEx och 80 (78) procent OpEx under året. Vidare omfattades Pandox av 45 (46) procent av omsättningen kopplat till miljömål 6 (BIO). Pandox har ingen förenlig omsättning, CapEx eller OpEx kopplat till miljömål 2 (CCA) och 6 (BIO). Ingen av investeringarna 2025 avser anpassningsinvesteringar varför miljömål 2 (CCA) inte blir tillämpligt.

För fastigheter är energiprestandan den avgörande parametern i förhållande till EU-taxonomins miljömål 1. Pandox har utgått från Fastighetsägarnas riktlinjer kring vad som definieras som topp 15 procent vilket inkluderar energideklarationer med energiklass A till B. Då det i dagsläget inte finns riktlinjer i andra länder kring topp 15 procent har Pandox valt att tolka Sveriges riktlinjer även för de andra länder där företaget är verksamt. Under 2025 hade 37 (15) fastigheter energiklass B och fem (1) A. Dessa är belägna i Sverige, Norge, Österrike, Nederländerna och England.

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

Vidare har Pandox fastigheter i 11 länder med olika nationella regler kring hur beräkningar av energiklasser ska ske och energislag viktas. Förutsättningarna varierar också stort. I Sverige finns utbredda fjärrvärmenät med låga utsläpp, medan naturgaspannor är en vanlig lösning för uppvärmning i till exempel Storbritannien. Även elproduktionens källor skiljer sig stort mellan olika länder. I Sverige står fossila bränslen för cirka 1 procent av elproduktionen medan i Tyskland är andelen fossila bränslen i elproduktionen 35 procent, det utgörs framförallt av kol och naturgas.

Direkta jämförelser av nationella betyg är därför idag ofta inte rättvisande. Som ett exempel kan energiklassning B i England för vissa byggnadstyper motsvara ett F i Skottland. I Tyskland finns ingen skala och i Belgien finns ännu inga energideklarationer för kategorin hotellfastigheter i alla regioner. I enlighet med EU-direktivet EPBD, ska detta finnas på plats och implementeras i maj 2026, vilket kommer ge en bättre jämförbarhet länder emellan.

Pandox har som en del av sitt arbete inom SBTi påbörjat ett projekt internt för att identifiera vilka typer av åtgärder som är möjliga och vilka fastigheter som bör prioriteras för att uppnå Parisavtalet. I detta arbete är Pandox ambition att minska utsläppen från energianvändning och samtidigt förflytta fastigheter till EPC-betyg i linje med kommande lagkrav, ännu längre om möjlighet finns.

Bedömning av tillämplighet och förenlighet av hotellverksamheten inom miljömål 6 Biodiversitet och aktivitet Bio 2.1
Enligt en FAQ som EU-kommissionen publicerade i mars 2025 förtydligades att hotell som ingår i aktivitet BIO 2.1 ska kunna testas för taxonomiförenlighet oavsett var det är beläget. Utifrån det klargörandet, gjordes bedömningen att alla Pandox hotell inom hotellverksamheten i egen drift fortsatt ska omfattas av den ekonomiska aktiviteten och anses som tillämpliga (eligible).

Analysen avseende tillämplighet och förenlighet omfattar enbart hotellverksamheten i Egen drift eftersom det endast är i denna verksamhet som Pandox bedriver hotellverksamhet. I Hyresavtal är Pandox enbart fastighetsägare och har inte ansvar för hotelldriften.

Det arbete som genomförts för att sedan bedöma förenlighet beskrivs nedan.

Pandox påbörjade utredningen avseende förenlighet under 2024. För att klassificera hotellverksamheten i Egen drift som förenlig med biodiversitetsmålet måste kriterierna för väsentligt bidrag till miljömålet kriterier 1 till 5, kriterierna för att inte skada de andra miljömålen (DNSH) och förenlighet med minimiskyddsåtgärder påvisas. Det DNSH-kriterium som behöver bevisas för miljömål 1, klimatförändringar, innebär att byggnaderna har en viss energieffektivitet. Det har testats av Pandox genom att göra en bedömning av det tekniska screeningkriteriet som definierar de topp 30 procent mest energieffektiva byggnaderna nationellt. För att identifiera de fastigheter som hamnar inom topp 30 utgick Pandox från vägledningen för topp 15 enligt Fastighetsägarnas riktlinjer. Därefter användes vägledningen från Fastighetsägarna för primärenergital (kWh/m^2) för att täcka in ytterligare fastigheter inom topp 30. Vid slutet av 2025 uppnådde nio av 23 fastigheter i Egen drift detta kriterium. Resterande DNSH-krav har analyserats under 2025. I samband med detta har bolaget konstaterat att man inte uppfyller kraven för att inte orsaka betydande skada (DNSH) enligt miljömål 4, omställning till en cirkulär ekonomi. Detta beror på att Pandox fortfarande använder eller erbjuder artiklar till sina gäster som finns upptagna i del B av bilagan till Europaparlamentets och rådets direktiv, vilket strider mot de specifika DNSH-kraven. Pandox strävar fortsatt till att minska plastanvändningen och särskilt engångsprodukter, vilket också är en del av miljöpolicyn.

Pandox fortsätter att bevaka och utvärdera potentiella förbättringsåtgärder för att stärka hållbarhetsarbetet och anpassningen till EU:s taxonomi.

Grön byggnadskredit
Pandox har i november 2025 tagit upp en grön rullande kreditfacilitet uppgående till 250 MSEK. Denna kreditfacilitet kan endast användas för investeringar som görs för energiförbättringar av fastigheter. De investeringar som kreditfaciliteten får användas till är identiska med följande ekonomiska aktiviteter inom taxonomin; CCM 7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning, 7.4 Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon, CCM 7.5 Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda och CCM 7.6 Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi. Under året har 63 MSEK av kreditfaciliteten utnyttjats för taxonomiförenliga investeringar. Om nyckeltalet för förenlig andel av capex justeras för den andel av förenlig CapEx som finansierats med det gröna byggnadskreditivet skulle andelen förenlig CapEx uppgå till 59 procent. Det finns ingen förenlig omsättning kopplat till fastigheterna där dessa investeringar återfinns.

Sociala minimiskyddsåtgärder

En tredje part har granskat att Pandox efterlever styrningskraven som definieras av minimiskyddsåtgärderna. De säkerställde även att bolaget har utvecklat och antagit lämpliga program och åtgärder för att förebygga och upptäcka korruption och säkerställa sund konkurrens. Enligt kontrollen har varken Pandox eller dess dotterbolag brutit

mot skatterelaterade lagar och det finns inga bekräftade överträdelser enligt Dow Jones Risk Center. Pandox och dess högsta ledning har inte heller dömts för brott mot konkurrenslagarna enligt Dow Jones Risk Center. Granskningen baserades på OECD:s riktlinjer för multinationella företag, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, samt ILO:s åtta kärnkonventioner. Pandox har beslutat att tredje part ska granska efterlevnad av minimum safeguards vartannat år om inga stora förändringar eller incidenter äger rum som föranleder extra granskning. Granskningen genomfördes ursprungligen under 2022 (slutfördes i början av 2023) och har uppdaterats under 2025 i enlighet med de ovan angivna riktlinjerna.

Under 2025 kontrollerade en tredje part huruvida det inkommit ärenden till OECD:s nationella kontaktpunkter och/eller anklagelser mot Pandox om brott mot arbetslagar och mänskliga rättigheter som rapporterats till Business and Human Rights Resource Center. Föremål för kontrollen har varit Pandox, koncernledningen och styrelsen samt dotterbolag. Kontrollen visade inga (0) inkomna ärenden och därmed inga tecken på att Pandox anklagats eller funnits skyldig till att bryta mot OECD:s riktlinjer och FN:s vägledande principer.

Kriterier för Do No Significant Harm (DNSH)

Klimatförändringarna kommer att leda till högre temperaturer, förändrade regnmönster och mer frekvent och intensivt extremväder så som värmeböljor, torka och skyfall. Därför är det viktigt att kartlägga vilka effekter olika klimatscenarier har på Pandox fastigheter och planera för hur dessa effekter kan minimeras. Pandox genomför följaktligen årligen klimatriskanalyser av sitt fastighetsbestånd med ambitionen att klimatanpassa de fastigheter där risken är hög för negativ påverkan av ett förändrat klimat. Övergripande klimatriskanalyser beaktas även vid förvärv. Från och med 2025 har även klimatriskanalyser varit en integrerad del av den årliga riskinspektionen som genomförs på plats i utvalda fastigheter. Under fjärde kvartalet har tre fastigheter varit föremål för platsbesök, där en extern konsult tillsammans med lokalt ansvariga har genomfört en genomgång av respektive fastighet. Syftet har varit att identifiera och föreslå åtgärdsplaner för att ytterligare stärka skyddet mot översvämningsrisker.

Pandox använder ett modellverktyg som bedömer och finansiellt värderar Pandox exponering mot fysiska klimatrisker och naturkatastrofrisker för alla bolagets fastigheter. Verktyget bedömer fastigheternas risker utifrån IPCC:s klimatscenarier (RCP 2.6 (1,5 °C), 4.5 (2–3 °C) och 8.5 (4 °C)) och tidsspann (nuvarande risk, risk år 2030, år 2050 respektive år 2100).

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

Följande klimatrisker inkluderas i verktyget i enlighet med taxonomiförordningen:

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

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

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

Verktyget baseras på moderna klimatprognoser som överensstämmer med fastighetens förväntade livslängd. För att uppfylla de tekniska granskningskriterierna i DNSH kopplat till climate change adaptation (CCA) för ekonomisk aktivitet CCM 7.3 till 7.6 bedöms klimatriskanalyser vara genomförda och granskningskriteriet uppfyllt i och med att en klimatriskanalys utförts på den fastighet där investeringen har genomförts. Pandox genomför en individuell analys av behovet av klimatanpassning på plats i fastigheten när den fysiska klimatrisken bedöms vara mycket hög eller hög. Under 2024 genomfördes en skrivbordsanalys av de fastigheter som identifierats med höga klimatrisker. Under 2025 genomfördes en uppdaterad behovsanalys där samtliga fastigheter i portföljen granskades genom en skrivbordsanalys. Av dess bedöms ytterligare fem fastigheter som högre risk. Vidare har Pandox utfört klimatriskanalyser på samtliga nyförvärvade fastigheter i portföljen.

Föroreningar

Avseende kriteriet föroreningar i DNSH har Pandox under 2025 identifierat samtliga leverantörer som omfattas av den ekonomiska aktiviteten 7.3 vilka exempelvis berör leverantörer som tillhandahåller tilläggsisolering, utbyte av fönster, installation eller utbyte av ventilation eller blandare. Dessa leverantörer har via Pandox leverantörsgranskningssystem blivit ombedda att bekräfta att det ej förekommer kemikalier från EU:s kandidatlista för SVHC-substanser i deras produkter. Kan de ej bekräfta detta behöver leverantörerna specificera vilka kemikalier som använts. För att en ekonomisk aktivitet ska anses förenlig så ska samtliga kriterier vara uppfyllda. Enbart leverantörer som kunnat bekräfta DNSH kriteriet för CCM 7:3 har rapporterats som förenlig CapEx och OpEx.

PANDOX EKONOMISKA AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN

- BIO 2.1 Hotell, semesteranläggningar, campingplatser och liknande logi
- CCM 7.3 Installation, underhåll, reparering av energieffektiv utrustning
- CCM 7.5 Installation, underhåll, reparering av mät- och styrenheter för energianvändning
- CCM 7.6 Installation, underhåll, reparering av förnybar energiteknik
- CCM 7.7 Förvärv och ägande av fastigheter

DEFINITION AV TOTALER

Total omsättning
Utgörs inom Hyresavtal av hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter och inom Egen drift av intäkter från Egen drift. Total omsättning återfinns på rad nettoomsättning i koncernens resultaträkning på sidan x.

Total kapitalutgifter (CapEx)
Utgörs av förvärv samt investeringar i förvaltningsfastigheter (normalt hyresavtal, not E1) och rörelsefastigheter (Egen drift) (not E2). Därutöver inkluderas från båda segmenten investeringar avseende nyttjanderätter (not G5) i form av tomträtter, kontorslokaler, bilar samt övrigt leasad utrustning och investeringar i inventarier/inredning (not E3).

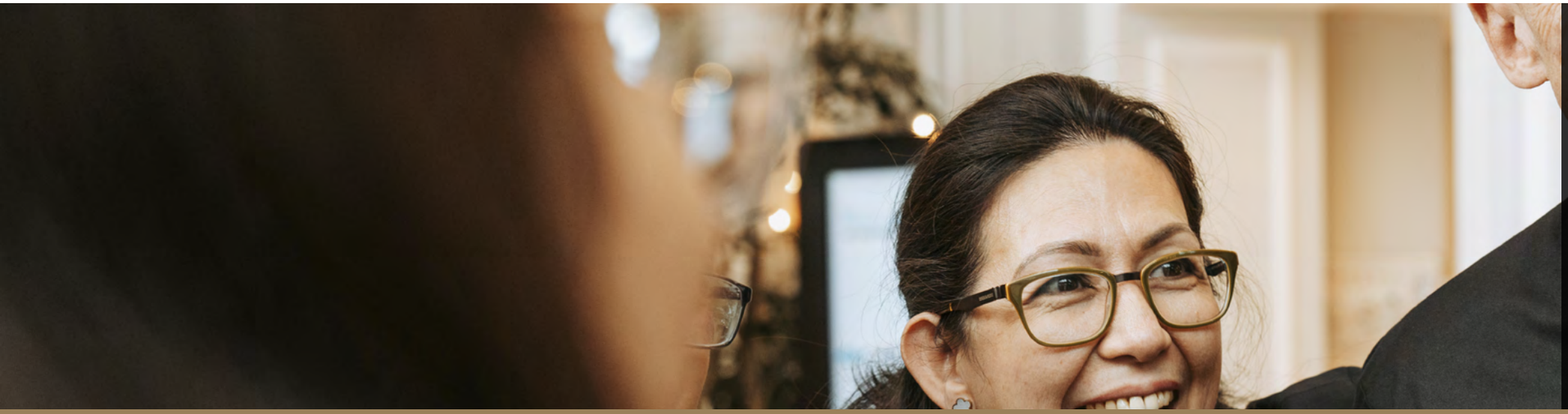
Total driftsutgifter (OpEx)
Total OpEx enligt definitionen i taxonomin innefattar kostnader för underhåll och reparation av fastigheter.

Andel av Pandox omsättning, investeringar och kostnader som omfattas av samt är förenlig med taxonomin

2025 KPI (1)	Totalt (2)	Andel som omfattas av taxonomin (3)	Förenlig med taxonomin (4)	Andel förenlig med taxonomin (5)	Kriterier för väsentligt bidrag Begränsning av klimatförändringar (6)	Anpassning till klimatförändringar (7)	Vatten (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Föroreningar (10)	Biologisk mångfald (11)	Andel möjliggörande verksamhet (12)	Andel omställningsverksamhet (13)	Andel ej bedömda aktiviteter som anses vara icke-väsentliga (14)	Förenlig med taxonomikraven 2024 (15)	Andel förenlig med taxonomikraven 2024 (16)
	MSEK	%	MSEK	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	MSEK	%
Omsättning	7 468	98%	503	7%	7%	–	–	–	–	0%	–	–	–	362	5%
CapEx	20 537	100%	12 240	60%	60%	–	–	–	–	–	0,3%	–	–	2 724	63%
OpEx	176	100%	36	20%	20%	–	–	–	–	–	0,0%	–	–	48	22%

Fullständiga taxonomitabeller

Fullständiga taxonomitabeller och redovisningsprinciper för omsättning, CapEx och OpEx finns i appendix på sidorna 151–153.



Samhällsansvars-information

ALLMÄN INFORMATION

95 ESRS2 Allmänna upplysningar

MILJÖINFORMATION

E

107 ESRS E1 – Klimatförändringar
116 ESRS E2 – Föroreningar
117 ESRS E3 – Vattenresurser
119 ESRS E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi
121 Rapportering enligt EU-Taxonomin

SAMHÄLLSANSVARSINFORMATION

S

125 ESRS S1 – Den egna arbetskraften
132 ESRS S2 – Arbetstagare i värdekedjan
134 ESRS S3 – Berörda samhällen
135 ESRS S4 – Konsumenter och slutanvändare

BOLAGSSTYRNINGSINFORMATION

G

138 ESRS G1 – Ansvarsfullt företagande
141 Cybersäkerhet (Pandox egen)

ESRS APPENDIX

143 Innehållsindex för krav på offentliggörande av ESRS
146 Förteckning över datapunkter från annan EU-lagstiftning
150 TCFD-Index
151 Rapportering enligt EU-Taxonomin
154 Redovisningsprinciper
156 Definitioner hållbarhet

S1 Den egna arbetskraften

Medarbetare | Affärspartners

VÄSENTLIG PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER (IRO)

Underämnen	Utfall av DMA	Policyer	Åtgärder	Mål	Utfall
Arbetsvillkor	Negativ påverkan		• Uppföljning av kollektivavtal och föreningsfrihet • Forum i Belgien/Tyskland kompletterar facklig dialog • Kontinuerliga riskbedömningar, incidentrapportering och inspektioner på hotellen • Utbildning inom hälsa och säkerhet	• Pandox förhåller sig till försiktighetsprincipen och strävar efter noll incidenter inom hälsa och säkerhet	• Andel hotell med kollektivavtal: 28% • Arbetsrelaterad ohälsa: 9 fall • Arbetsrelaterade skador: 0 incidenter • Sjukfrånvaro: 9%
Likabehandling och lika möjligheter för alla	Negativ påverkan, finansiell möjlighet	• Uppförandekod för medarbetare • Policy för mänskliga rättigheter • Social strategi och policy för hotelldriften	• Uppföljning av könsbalans och ledarskapsprogram för inkluderande rekrytering • Samarbete med marginaliserade grupper • Leverantörsgranskning, förstärkt kontroll av bemanningsföretag och visselblåsarsystem för tillfälligt anställda	• Högst 60% av en könsidentitet • Alla medarbetare ska känna sig inkluderade • Ett eller flera lokalt anpassade mål för socialt marginaliserade grupper	• Anställda per kön: 51% kvinnor, 49% män • Personalomsättning: 30% • Utvecklingssamtal: 88%
Andra arbetsrelaterade rättigheter	Negativ påverkan		• Påverkansanalys avseende mänskliga rättigheter • Leverantörsgranskning och stärkt tillbörlig aktsamhet för bemanningsföretag	• Ett eller fler lokalt anpassade mål för socialt marginaliserade grupper	• 91% av hotellen har satt mål inom socialt marginaliserade grupper och 86% av dessa har även uppfyllt sitt mål

Den väsentliga påverkan inom Pandox egen arbetskraft återfinns främst bland hotellpersonal för städ och restaurang inom Egen drift. Negativ påverkan är i huvudsak kopplade till branschspecifika arbetsmoment med förhöjd risk. Pandox ser även en finansiell möjlighet att förbättra samarbetet och effektiviteten genom minskad personalomsättning inom företaget genom att arbeta aktivt med mångfald och inkludering. Inga identifierade IRO:er är relaterade till barnarbete, identifierat finns en potentiellt negativ påverkan kopplat till tvångsarbete då detta är förekommande i hotellbranschen.

Pandox bedriver ett aktivt arbete med sociala frågor inom hotelldriften. Samtliga hotell har lokalt HR-ansvariga, medan det koncernövergripande arbetet leds av hållbarhetsansvarig för affärssegmentet Egen drift, med styrning och kravställning från SVP, Director of Sustainable Business. Initiativ för att främja mångfald och inkludering, rättvis rekrytering, hälsa och säkerhetsfrågor samt informationsdelning har varit huvudsakliga åtgärder under året för att förbättra arbetsmiljön för de anställda på hotellen.

Den egna arbetskraften inkluderar både anställda och konsulter. Anställda omfattar personal vid huvudkontoret, inom fastighetsförvaltning samt hotellpersonal i affärssegmentet Egen drift. Definitionen av icke-anställda beskrivs i upplysningskrav S1-7.

Policyer

S1-1

Pandox Uppförandekod för medarbetare och Policy för mänskliga rättigheter beskriver företagets åtaganden gentemot alla medarbetare i de länder där verksamhet bedrivs. Policyerna omfattar samtliga medarbetare inom Pandox Egen drift och på huvudkontoret.

Uppförandekod för medarbetare

Pandox Uppförandekod ger riktlinjer för medarbetare, som tydligt anger hur de ska behandlas och bemöta varandra. Den adresserar bland annat väsentliga ämnen som diskriminering och trakasserier. Uppförandekoden bygger på FN:s Global Compacts tio principer, vilka Pandox följer genom sitt medlemskap och årliga rapportering sedan 2019. Den inkluderar även relevanta konventioner och deklarationer inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt (ILO), miljöskydd och bekämpning av korruption.

Exempelvis får ingen medarbetare diskrimineras på grund av kön, könsidentitet eller könsuttryck, etnicitet, nationalitet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, medicinsk status, sexuell läggning, ålder, föräldrastatus, civilstånd, fackligt medlemskap eller politisk åsikt.

Uppförandekoden kommuniceras till alla nyanställda vid arbetsplatsintroduktionen och repetition sker vart tredje år.

Policy för mänskliga rättigheter

Policyn för mänskliga rättigheter omfattar bland annat rättvis och likvärdig behandling, främjandet av mångfald och inkludering, informationssäkerhet samt rätten till privatliv. Utöver det inkluderar den riktlinjer kring centrala ämnen såsom människohandel, minimilön, tvångsarbete och barnarbete. Vidare har Pandox åtagit sig att vidta åtgärder eller samarbeta med andra aktörer för att gottgöra negativ påverkan på mänskliga rättigheter i värdekedjan.

Även denna policy baseras på de tio principerna i FN:s Global Compact samt relevanta konventioner och deklara-

S1 forts.

tioner inom mänskliga rättigheter och arbetsrätt, inklusive ILO:s kärnkonventioner.

Ansvarig för Pandox Uppförandekod och Policyn för mänskliga rättigheter är SVP, Director of Sustainable Business. Policyerna har tagits fram med hänsyn till intressena hos relevanta intressenter, i detta fall medarbetarna inom Egen drift samt huvudkontoret. Policyerna uppdateras och antas av styrelsen årligen. De finns tillgängliga offentligt på Pandox webbplats för samtliga anställda att ta del av.

Social strategi och policy för hotelldriften

Pandox har även tagit fram en social strategi med tillhörande riktlinjer genom en social policy. Denna policy fastställer minimistandarder för rättvisa, säkra och inkluderande arbetsförhållanden på alla hotell som drivs av Pandox. Den omfattar alla anställda och säkerställer likabehandling, skäliga löner, välbefinnande och en hälsosam arbetsmiljö. Policyn innehåller tydliga åtaganden kring mångfald, inkludering och due diligence inom mänskliga rättigheter, med stöd av regelbunden utbildning, undersökningar och tillgång till visselblåsarsystemet.

Implementeringen följs upp av hotellets lokala HR-administratörer och hållbarhetschef för Egen drift, med ansvar som delas mellan lokala ledningsteam. Policyn godkänns och signeras av Pandox SVP, Director of Sustainable Business och SVP Director of International Operations.

Pandox har ännu inte formulerat särskilda policyåtaganden kring inkludering eller positiv särbehandling av särskilt sårbara grupper inom arbetsstyrkan, men arbetar löpande med dessa frågor.

Dialog och åtgärdsprocesser

S1-2

Medarbetarundersökningar

Pandox har rutiner för kontinuerlig dialog med medarbetare inom både affärssegmentet Egen drift och på huvudkontoret genom regelbundna medarbetarundersökningar. På huvudkontoret utförs även utvecklingssamtal som kan vara i form av personalforum eller personliga möten.

En obligatorisk årlig medarbetarundersökning genomförs på alla hotell och på huvudkontoret för att mäta engagemang och trivsel. Medarbetarnöjdheten (eNPS) under 2025 var 66 (60) procent i Egen drift och 95 (87) på huvudkontoret. Enskilda hotell kan även på eget initiativ genomföra ytterligare undersökningar för att fånga upp mer detaljerad feedback. Exempelvis genomförde två hotell i Tyskland extra undersökningar efter förändringar i hotelldirektörsrollen, för att bedöma medarbetarnas förtroende och engagemang under det nya ledarskapet.

Ansvar för att implementera och följa upp resultat från medarbetarundersökningar ligger hos respektive hotells HR-avdelning, med stöd från Pandox hållbarhetsansvariga inom Egen drift och på huvudkontoret.

Arbetsråd

Hotellanställda har möjlighet att välja ett arbetsråd på respektive hotell inom Egen drift. Rådet består av representanter från personalen samt en utsedd chef, och har som uppgift att bevaka de anställdas rättigheter. Arbetsråd finns verksamma på hotell i Tyskland och Belgien.

Ledande indikatorer

Vidare används personalomsättning som en kompletterande indikator för att bedöma hur väl medarbetarfrågor hanteras inom Pandox. Uppföljning sker halvårsvis genom den koncernövergripande insamlingen av social data från verksamheten. Resultaten delas med hållbarhetsansvarig för Egen drift för vidare analys och uppföljning med affärsområdeschef.

Ovan nämnda rutiner gäller för samtliga anställda, utan särskilt fokus på specifika grupper inom den egna arbetskraften.

S1-3

Pandox främjar en öppen och transparent kultur där medarbetare och andra intressenter uppmuntras att rapportera missförhållanden eller problem på arbetsplatsen. Syftet är att säkerställa att eventuella avvikelser snabbt kan hanteras och åtgärdas. I första hand uppmanas medarbetare att vända sig till sin närmaste chef, eller om detta inte är möjligt, till chefens överordnade. Ärendet förs därefter vidare till ledningsgruppen för vidare hantering. Vid allvarligare incidenter informeras även styrelsen.

På de hotell som har arbetsråd kan anställda framföra interna klagomål direkt till rådet, som i sin tur kommunicerar dessa till hotellets ledning för att säkerställa att lämpliga åtgärder vidtas.

Utöver detta har alla medarbetare tillgång till Pandox visselblåsarsystem där det finns möjlighet att rapportera HR-relaterade ärenden anonymt och utan risk för repressalier, vilka hanteras av respektive hotells HR-chef. Beroende på allvarlighetsgrad kan detta leda till utbildningsinsats, erinran, varning och i sista steg uppsägning. Alla medarbetare informeras om sina rättigheter och rapporteringsvägar vid anställning, bland annat genom den digitala utbildningen i Pandox uppförandekod. Mer information om processen kring Pandox visselblåsarsystem återfinns i avsnittet Ansvarsfullt företagande.

Medarbetare har även möjlighet att lämna feedback på rapporteringsprocessen via de återkommande medarbetarundersökningarna.

Under 2023 tillfrågades medarbetare inom Egen drift om deras kännedom kring hur man rapporterar både mindre allvarliga och allvarliga incidenter. Från och med 2026 kommer förståelse och medvetenhet om visselblåsarprocessen att följas upp genom en särskild fråga i den årliga medarbetarundersökningen. Resultatet från 2023 visade att majoriteten känner till hur rapportering ska ske, vilket bekräftar att informationen kring incidentrapportering och visselblåsarsystemet är väl förankrad. Att ärenden rapporteras in löpande tyder på att systemet upplevs som tillförlitligt.

Åtgärder

S1-4

Pandox arbetar aktivt med att identifiera och hantera väsentlig påverkan på den egna arbetsstyrkan inom Egen drift. Identifierade IRO:er, resultat från medarbetarundersökningar samt ämnen lyft i arbetsråd ligger till grund för fokusområden för åtgärder. Nedan presenteras åtgärder per identifierat fokusområde. Åtgärderna sker kontinuerligt utan tidsram, om inte annat specificeras.

Föreningsfrihet och kollektivavtal

Pandox följer årligen upp andelen kollektivavtal på varje hotell och övervakar efterlevnaden genom HR-rapportering. I länder där det inte finns fackliga representanter, såsom i Storbritannien, hålls regelbundna personalmöten eller forum för att diskutera aktuella frågor. I Tyskland och Belgien hanteras dessa frågor istället av fackliga representanter.

Hanteringen av arbetsvillkor i enlighet med kollektivavtal för personal som inte omfattas av formella kollektivavtal beskrivs utförligt i upplysningskrav S1-8.

Hälsa och säkerhet

Hotellen utformar egna rutiner för riskbedömning, riskhantering samt utredning av incidenter och olyckor, baserat på nationella lagkrav och rutiner från hotellkedjor. Orsaker till olyckor ska utredas och förebyggande åtgärder vidtas. Lärdomar från tidigare incidenter används för att kontinuerligt förbättra arbetsmiljöprocesserna. Arbetsrelaterade incidenter rapporteras årligen via Pandox koncerngemensamma system för insamling av social data från Egen drift.

I Tyskland ska alla personalrelaterade incidenter dokumenteras i enlighet med gällande lagstiftning och registreras i de officiella systemen av ansvarig avdelningschef. Vidare sammanträder hälsoskyddskommittéer kvartalsvis med fokus på arbetsmiljöfrågor och hotellen genomgår dessutom årliga inspektioner av lokala myndigheter. Slutligen utförs säkerhetsrevisioner både av offentliga inspektörer och certifierad personal, med intervall som varierar beroende på typ av kontroll.

I samtliga hotell i Belgien ska alla arbetsrelaterade incidenter rapporteras internt varje månad och årligen till officiella instanser. Hälsa- och säkerhetsmöten hålls månatligen på hotell med arbetstagarutskott, där varje hotellchef deltar och mötena leds av en säkerhets- och förebyggande officer. Lagstadgade inspektioner sker ad hoc, ofta utan förvarning, av officiella instanser eller i samband med förnyelse av drifttillstånd.

Utbildningar genomförs vartannat år i ergonomi för att säkerställa god arbetsmiljö. Dessutom genomförs regelbundna riskbedömningar som omfattar fysisk belastning, lyftteknik och ergonomi vid arbetsstationer. Hotellen ansvarar även för utbildning i riskfyllda arbetsmoment, exempelvis hantering av köksutrustning, och hur hotfulla situationer ska hanteras. Utbildning sker både genom hotellspecifika program och Pandox uppförandekod för medarbetare. Utöver detta tillämpas lokala regler, såsom Belgiens CCT104,

S1 forts.

för att ge anpassade arbetsuppgifter och extra ledighet för äldre medarbetare.

Implementerade säkerhetsåtgärder inkluderar överfallslarm, övervakningskameror och taxilösningar för natt-arbetare. Medarbetare i Storbritannien och Tyskland får utbildning i hur man hanterar aggressiva eller komplexa gästsituationer. Vid särskilda händelser eller specifika gäst-profiler anlitar hotellen ibland externa säkerhetsaktörer för att stärka tryggheten.

För att främja psykisk hälsa erbjuds workshops om stressförebyggande åtgärder och en stödlinje som är tillgänglig dygnet runt. Utbildning av Mental Health First Aiders har genomförts på samtliga hotell i Storbritannien och planeras att lanseras i Belgien, Nederländerna och Tyskland under 2026. På huvudkontoret och flera hotell erbjuds sjukvårdsförsäkring med samtalsstöd för medarbetare som upplever svårigheter i arbetslivet eller efter obehagliga händelser.

På flera hotell finns arbetsmiljörepresentanter, skyddsombud och förtroendemedarbetare som medarbetare kan vända sig till för stöd om de upplever problem eller negativa situationer. Förtroendemedarbetaren vidarebefordrar ärenden anonymt, vilket skyddar medarbetaren från repressalier. Dessa roller har regelbundna möten med arbetsmiljögruppen för att diskutera problem, åtgärdsförslag och rapportering till nationella myndigheter.

Representation avseende jämställdhet
Könsbalansen i ledande befattningar mäts och följs upp årligen inom ramen för hållbarhetsrapporteringen. För att främja rättvis karriärsutveckling erbjuder Pandox ledarskapsprogram som främjar inkluderande och jämlikt ledarskap, där utbildning i jämlik rekrytering är en central del.

Socialt marginaliserade grupper
För att främja rättvisa och inkluderande anställningsrutiner har all personal inom HR och samtliga avdelningschefer genomgått utbildning i inkluderande rekrytering och omedvetna fördomar. Varje hotell samarbetar även med en socialt marginaliserad grupp i lokalsamhället för att möjliggöra tillgång till arbetsmöjligheter. De valda grupperna varierar beroende på land och lokal kontext och inkluderar till exempel personer med funktionsnedsättning, flyktingar, HBTQI+-personer, äldre arbetstagare, veteraner samt personer med kriminell eller socialt utsatt bakgrund. Samarbetets värde ligger i de relationer som byggts och den medvetenhet som har skapats. Exempelvis har man i några hotell arbetat för rekrytering av äldre personal samt erbjudit undervisning i det lokala språket till personer med annat modersmål. Detta arbete kommer att fortsätta utvecklas framöver för att ytterligare stärka inkludering och mångfald i verksamheten.

Hantering av potentiellt negativ påverkan för utsatta grupper inom branschen görs även via rutinen för leverantörsgranskningar för högrisksektorer där utsatta arbetstagare kan förekomma. Pandox har förstärkt sin rutin för leverantörsgranskningar för mänskliga rättigheter i relation till externa bemanningsföretag. För att ytterligare stärka skyddet för tillfälligt anställda och bemanningspersonal har dessa grupper tillgång till Pandox visselblåsarsystem via affischer med information och QR-koder i personalmatsalar i hotellen i Egen drift, vilket möjliggör säker och konfidentiell rapportering av eventuella farhågor.

Påverkansanalys avseende mänskliga rättigheter
Under 2025 genomfördes en uppdaterad bedömning av Pandox påverkan på mänskliga rättigheter i hela värdekedjan där Pandox egen verksamhet var inkluderad. Detta för att följa upp implementering av de tidigare identifierade åtgärderna i analysen från 2022 samt identifiera eventuella nya gap. Åtgärderna berör främst säkerhet, inkludering, rättvis behandling och välmående. Insatserna är främst förebyggande och integrerade i den dagliga verksamheten, vilket stärker både granskning av leverantörer kring mänskliga rättigheter och långsiktigt medarbetarengagemang.

Utöver ovan nämnda åtgärder är Uppförandekoden en central komponent som tydliggör förväntningar på medarbetare gällande diskriminering, trakasserier, övergrepp och mobbning. Alla nyanställda genomgår obligatorisk digital utbildning. Mänskliga rättigheter lyfts även i lokal introduktion.

Förebyggande av tvångsarbete och bristfälliga underleverantörspraxis
Alla hotell omfattas av Pandox leverantörsgranskning och visselblåsarsystem, vilket säkerställer att externa entreprenörer och bemanningspersonal kan rapportera oro på ett konfidentiellt sätt. Ambitionen är att endast granskade leverantörer används för städ- och tvättjänster vilket inkluderar de som innehar en godkänd certifiering såsom ISO 26000 eller EcoVadis bedömning som säkerställer att de lever upp till arbetsrelaterade standarder.

Effektiviteten av åtgärderna följs upp främst genom den årliga medarbetarundersökningen, inkluderingsenkäter, utfall för personalomsättning samt könsbalansindikatorer. Åtgärderna följs även upp genom den uppdaterade bedömningen av minimiskyddsåtgärderna där Pandox implementerade åtgärder för att hantera negativ påverkan bedöms och följs upp. Denna analys utförs var tredje år med hjälp av en tredje part. Resultaten granskas av hotellens egna HR- och hållbarhetsansvariga och rapporteras upp till koncernnivå. Detta säkerställer att negativ påverkan identifieras och hanteras för kontinuerlig förbättring.

Samtliga åtgärder är operativa till sin natur och klassificeras som driftkostnader. De ingår i Pandox löpande arbete med ledning, utbildning, arbetsmiljö och HR-utveckling och utgör en viktig del av bolagets hållbarhetsarbete.

Mål och utfall

S1-5

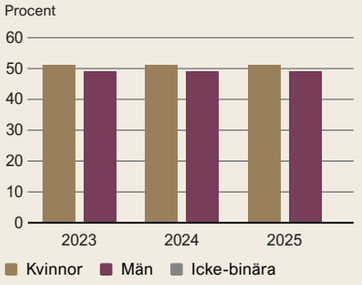
Pandox har formulerat tre konkreta och löpande mål inom jämlikhet och inkludering för den egna arbetskraften. Dessa mål har utvecklats internt i samarbete med en extern part med specialistkompetens inom området. Målen är inte baserade på lagstiftning eller framtagna i dialog med intressenter, utan speglar Pandox ambition att skapa en företagskultur som motverkar risker kopplade till bristande föreningsfrihet, diskriminering, hot och arbetsmiljöproblem. Genom att främja inkludering och jämställdhet vill vi stärka säkerheten och bidra till rättvisa arbetsvillkor i hela Pandox verksamhet. Målen har inte uppdaterats sedan 2024.

Mål 2025
- Högst 60 procent av samma könsidentitet i Egen drift och på huvudkontoret.
- Alla medarbetare ska känna sig inkluderade.
- Ett eller fler lokalt anpassade mål för socialt marginaliserade grupper.

Utfallet för inkludering har minskat till 78 (82) procent för 2025 för Egen drift och huvudkontoret. En viktig förklaring

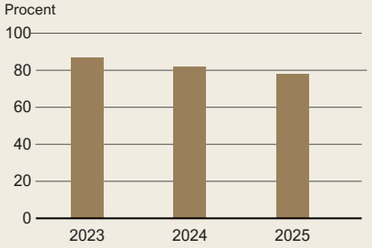
KÖNSFÖRDELNING

Mål 2025: <60% | Utfall 2025: 51/49%



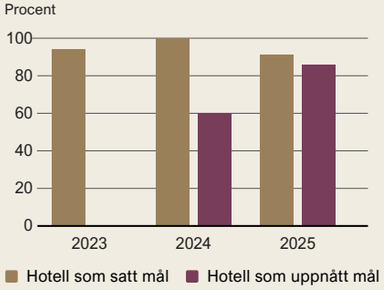
INKLUDERING

Mål 2025: 100% | Utfall 2025: 78%



ANDEL HOTELL MED MÅL FÖR SOCIALT MARGINALISERADE GRUPPER[1)]

Mål 2025: 100% | Utfall 2025: 91%



S1 forts.

är förändringar i ledningsgrupper på flera hotell under året, vilket skapat en period av osäkerhet och påverkat medarbetarnas upplevelse av arbetsmiljö och inkludering. Det är också vanligt att inkluderingstalet tillfälligt sjunker i början av ett mer aktivt inkluderingsarbete, då ökad medvetenhet gör att medarbetare tydligare identifierar förbättringsområden. Samtidigt visar de enheter som arbetat med dessa frågor under flera år en stabil eller förbättrad nivå, vilket indikerar att långsiktigt arbete ger positiva effekter över tid.

För det sistnämnda målet definierar varje hotell sitt eget mål baserat på den socialt marginaliserade grupp som de har valt att fokusera på, och kopplar detta direkt till ett konkret rekryteringsmål. För 2025 har 91 procent av hotellen satt mål och av dessa har 86 procent av hotellen också implementerat sina lokalt anpassade mål.

Uppföljning av målen görs främst i samband med årsbokslutet men tas i beaktande i det löpande arbetet under året och den färdplan som hotellen arbetar med för att nå målen. Uppfyllnad av de lokalt anpassade målen granskas två gånger per år.

S1-6

Anställda inom den egna arbetskraften inkluderar till övervägande del tillsvidareanställda, men även timanställda inom Egen drift som används under särskilt högsäsong för att kunna möta den ökade gästbeläggningen. Användning av timanställda för att hantera toppar i gästbeläggningen är en etablerad praxis inom hotellbranschen.

S1-7

Antalet medarbetare som inte är anställda av Pandox, men som arbetar inom verksamheten, s.k. icke-anställda, uppgick vid utgången av 2025 till 357 (331). Merparten av dessa utgörs av konsulter som verkar i roller inom operationell verksamhet och hotelldrift, framförallt inom säkerhet, marknadsföring, finans, ingenjörsroller samt som hotelldirektörer på olika orter.

Utfallet är i nivå med föregående år, med en mindre ökning som främst kan kopplas till förvärv av fler hotell. Merparten av icke-anställda utgörs fortsatt av konsulter inom Egen drift.

S1-8

28 (59) procent av Pandox anställda täcks av kollektivavtal. På huvudkontoret och fastighetsförvaltning inom affärssegmentet Hyresavtal samt på vissa hotell används inte kollektivavtal, men arbetsvillkoren efterliknar gällande kollektivavtal och medarbetarna ges goda möjligheter gällande anställningsvillkor, kompetensutveckling och befordran.

Minskningen jämfört med föregående år förklaras främst av förvärvet av fyra hotell i Storbritannien 2024, vars data räknats med 2025, där kollektivavtal generellt inte används.

S1-10

Alla anställda inom Pandox egen drift får rättvisa och rimliga löner i enlighet med nationell lagstiftning, kollektivavtal och lokala branschstandarder. Lönerna ses över årligen för att säkerställa fortsatt överensstämmelse med marknadsnivåer och levnadskostnadsutvecklingen i respektive land där verksamheten bedrivs.

I Belgien får alla anställda löner som överstiger den lagstadgade minimilönen, i enlighet med sektorsspecifika kollektivavtal. I Tyskland är lönenivåerna anpassade efter de standarder som hotell- och restaurangbranschen har fastställt via arbetsrådet. Detta säkerställer en enhetlig och rättvis lönesättning för jämförbara befattningar. I Storbritannien får personal i direkt kundkontakt lön som motsvarar eller överstiger den nationella minimilönen, medan andra tjänster ersätts enligt marknadsstandarder och individuella kompetenser.

Pandox främjar transparens och lika lön genom öppen kommunikation om löneintervall och praxis, i linje med EU:s direktiv om lönegap mellan könen. Lönestrukturer granskas regelbundet för att upptäcka och åtgärda eventuella omotiverade skillnader mellan jämförbara roller.

S1-11, S1-15

Alla anställda inom Pandox Egen drift samt på huvudkontoret omfattas av de nationella socialförsäkringssystemen i de länder där verksamheten bedrivs, inklusive skydd vid sjukdom, pension, föräldraledighet, arbetsrelaterade skador och arbetslöshet. Arbetslöshetsförsäkring tillämpas endast i Belgien och anställda tillhörande Pandox huvudkontor och i Norden. Företaget följer gällande lagstiftning i Belgien, Nederländerna, Tyskland och Storbritannien, med HR-rapportering och efterlevnad av kollektivavtal där så är relevant.

Utöver lagstadgade krav erbjuder Pandox ett kompletterande skydd för hotellen i Storbritannien genom Axiom Life Assurance Policy, som ger dödsfallsförsäkring för alla anställda under 75 år. I Belgien tillämpas dessutom ett lokalt kollektivavtal som ger anställda med fysiskt krävande arbetsuppgifter en extra semesterdag per år från och med 45 års ålder. Alla medarbetare inom Pandox har tillgång till föräldraledighet enligt de lagar och kollektivavtal som gäller i respektive land där verksamheten bedrivs. 93 (69) personer har under 2025 tagit ut ledighet av familjeskäl varav 62 (42) kvinnor och 31 (27) män.

S1-14

Pandox har inte ett koncerngemensamt ledningssystem för hälsa och säkerhet, utan har valt att decentralisera ansvaret till respektive hotell. Detta beror på att regelverken skiljer sig åt mellan länder. Cirka 97 (95) procent av medarbetarna på Pandox 23 hotell i Egen drift omfattas av lokala ledningssystem för arbetsmiljö, där varje hotell ansvarar för sina medarbetares fysiska och psykiska hälsa och säkerhet. Detaljerat utfall för hälsa och säkerhets parametrar kan ses i tabellerna.

S1-16

Pandox beräknar och följer upp ersättningsindikatorer, inklusive löneskillnader och total ersättning, i syfte att analysera ersättningsstrukturen inom den egna arbetsstyrkan. Uppföljningen möjliggör en bedömning av skillnader i ersättning mellan kvinnliga och manliga anställda samt identifiering av eventuella väsentliga skillnader i ersättning inom organisationen. Resultaten används som underlag för transparens, uppföljning och fortsatt analys av ersättningspraxis. Kvinnors andel av mäns lön är 89 (84) procent för Pandox anställda 2025. Den årliga ersättningskvoten, det vill säga förhållandet mellan den högst betalda personen och medianvärdet för den totala ersättningen för alla anställda i Pandox koncern är 31 (26) 2025. Notera att anställda på huvudkontoret verkar inom fastighetsbranschen jämfört med hotellpersonal i Egen drift som verkar inom hotellbranschen med olika lönesättning utifrån branschpraxis. Pandox arbetar aktivt med att minska löneklyftan mellan anställda.

S1-17

Under året inrapporterades 0 (2) incidenter kopplat till allvarliga människorättskränkningar som berör medarbetare i Egen drift, därtill ledde inga (0) ärenden till böter, sanktioner eller skadestånd.

Redovisningsprinciper

Samtliga utfall inom S1 har validerats internt. Korrigeringen av ett hotells anställningsdata har lett till uppdaterade siffror för utfallet 2024. Redovisningsprinciper för samtliga upplysningskrav inom denna standard hittas i appendix på sidan 155.

S1 forts.

S1-6

ANTAL ANSTÄLLDA UPPDELAT PÅ KÖN

	Antal anställda	
Könstillhörighet	**2025**	**2024**
Män	955	1 003
Kvinnor	989	1 027
Ickebinär	2	5
Totalt anställda	**1 946**	**2 035**

ANTAL ANSTÄLLDA PER LAND

	Antal anställda	
	2025	**2024**
Belgien	563	589
Storbritannien	885	950
Tyskland	360	359
Sverige	46	44
Danmark	35	35
Finland	29	32
Norge	2	1
Nederländerna	26	25
Totalt anställda	**1 942**	**2 035**

ANSTÄLLDA EFTER AVTALSTYP UPPDELAT PÅ KÖN

	2025				2024			
	Kvinna	Man	Icke-binär	Totalt	Kvinna	Man	Icke-binär	Totalt
Antal anställda	989	955	2	1 946	1 027	1 003	5	2 035
Antal tillsvidareanställda	893	873	2	1 768	932	917	5	1 854
Antal tillfälligt anställda	96	82	0	178	95	86	0	181
Antal heltidsanställda	626	704	2	1 332	669	753	5	1 427
Antal deltidsanställda	363	251	0	614	358	250	0	608

ANSTÄLLDA EFTER AVTALSTYP UPPDELAT PER REGION

	2025			2024		
	Norden	Europa	Totalt	Norden	Europa	Totalt
Antal anställda	112	1 834	1 946	112	1 923	2 035
Antal tillsvidareanställda	104	1 664	1 768	105	1 749	1 854
Antal tillfälligt anställda	8	170	178	7	174	181
Antal heltidsanställda	88	1 244	1 332	84	1 343	1 427
Antal deltidsanställda	24	590	614	28	580	608

NYANSTÄLLDA OCH PERSONALOMSÄTTNING UPPDELAT PÅ KÖN OCH ÅLDER

	2025				2024			
	Nyanställda, %		Personalomsättning, %		Nyanställda, %		Personalomsättning, %	
	Antal, st	Andel, %	Antal, st	Andel, %	Antal, st	Andel, %	Antal, st	Andel, %
Nyckeltal för olika grupper:								
Kvinnor	285	29	292	30	348	34	363	35
Män	287	30	285	30	361	36	357	36
Ickebinär	0	0	1	50	5	100	0	0
Ålder <30	326	45	292	41	486	66	451	61
Ålder 30–50	201	25	225	28	193	23	221	26
Ålder >50	45	11	61	14	35	8	48	11
Totalt i Pandox	**572**	**29**	**578**	**30**	**714**	**35**	**720**	**35**

Tabellkommentarer S1-6

Antal anställda uppdelat på kön och land

Inga större förändringar i det totala antalet anställda har skett under året. Den största geografiska förändringen finns i Storbritannien, där städningen nu har lagts ut på en extern utförare.

Anställda efter avtalstyp uppdelat på kön och per region

Antalet anställda per avtalstyp är i stort sett oförändrat jämfört med föregående år, och inga betydande strukturella skiften har noterats under 2025.

Nyanställda och personalomsättning

Pandox använder personalomsättning som ett mått på medarbetarnöjdhet. Under 2024 bedrevs ett förstärkt fokus på inkludering och mångfald, vilket avspeglas i en lägre personalomsättning under 2025.Den högsta andelen nyanställda och den största omsättningen återfinns i åldersgruppen under 30 år. Hotellbranschen fungerar ofta som en inkörsport till arbetsmarknaden för unga, vilket innebär en naturligt högre rörlighet i denna grupp.

Under året har ett antal medarbetare som tidigare registrerats som ickebinära uppdaterat sina könsidentitetsuppgifter i systemen. Detta medför att antalet personer registrerade i de binära kategorierna har förändrats. Förändringen påverkar inte personalomsättningen då det hänförs till ändrad inrapportering och inte att någon har slutat.

S1-8

KOLLEKTIVAVTALSTÄCKNING OCH SOCIAL DIALOG

	2025			2024		
	Kollektivavtalstäckning [1]		Social dialog	Kollektivavtalstäckning		Social dialog
Täckningsgrad	Anställda inom EES	Anställda utanför EES	Företrädare på arbetsplats (samliga enheter Egen drift)	Anställda inom EES	Anställda utanför EES	Företrädare på arbetsplats (samliga enheter Egen drift)
0–19%	Danmark, Sverige, Norge[2]	Storbritannien	Danmark, Sverige, Norge, Nederländerna	Danmark, Sverige, Norge [2]		Danmark, Sverige, Norge, Nederländerna
20–29%			Storbritannien			Storbritannien
30–59%	Tyskland		Tyskland	Tyskland	Storbritannien	Tyskland
60–79%			Belgien			Belgien
80–100%	Belgien, Finland, Nederländerna		Finland	Belgien, Finland, Nederländerna		Finland

[1] Representation i ett Europeiskt företagsråd, ett företagsråd i ett Europabolag (SE-bolag) eller Europakooperativ (SCE-förening) 2025 finns för samtlig personal i Belgien.
[2] Norge och Sverige avser endast anställda på huvudkontoret, samt en anställd på fastighetsförvaltning som tillhör huvudkontoret där kollektivavtal inte finns.

Tabellkommentarer S1-8
Alla hotellanställda har möjlighet att i respektive hotell välja ett arbetsråd som består av representanter av anställda och en utsedd chef. Rådet har som uppgift att bevaka de anställdas rättigheter. Till detta råd kan även interna klagomål framföras som därefter kommuniceras till hotellets ledning för att de ska kunna vidta rätt åtgärder.

Förbättrad förståelse och tydligare uppfattning av kollektivavtalen i Storbritannien har bidragit till årets justeringar jämfört med tidigare rapportering.

S1-9

ÅLDERSFÖRDELNING PER ANSTÄLLNINGSKATEGORI

	2025				2024			
		Fördelning per åldersgrupp, %				Fördelning per åldersgrupp, %		
	Totalt antal	<30 år	30–50 år	>50 år	Totalt antal	<30 år	30–50 år	>50 år
Styrelse [1]	6	0	17	83	7	0	14	86
Koncernledning [2]	10	0	20	80	10	0	10	90
Egen drift								
Chefer [3]	281	19	58	23	296	20	59	20
Hotellmedarbetare	1 611	41	38	21	1 610	40	38	22
Fastighetsförvaltning								
Chefer [3]	4	0	25	75	4	0	50	50
Medarbetare förvaltning	11	0	45	55	8	0	38	63
Huvudkontor								
Chefer [4]	3	0	33	67	2	0	50	50
Medarbetare huvudkontoret	26	12	69	19	27	11	74	15
Totalt i Pandox (exkl. styrelse)	**1 946**	**37**	**41**	**22**	**1 957**	**35**	**41**	**24**

[1] Samtliga styrelseledamöter är icke verkställande.
[2] Koncernledningen definieras som högsta ledningsnivån under styrelsen.
[3] Inkluderar hotelldirektörer, affärsområdeschefer, HR chefer etc. exklusive koncernledning.
[4] Chefer på huvudkontoret som ej ingår i koncernledningen.

KÖNSFÖRDELNING PER ANSTÄLLNINGSKATEGORI

	2025				2024			
		Fördelning kön, %				Fördelning kön, %		
	Totalt antal	Kvinnor	Män	Icke-binär[1]	Totalt antal	Kvinnor	Män	Icke-binär[1]
Styrelse [2]	6	33	67	0	7	43	57	0
Koncernledning	10	30	70	0	10	30	70	0
Egen drift								
Chefer	281	45	55	0	296	45	55	0
Hotellmedarbetare	1 611	53	47	0	1 610	52	48	0
Fastighetsförvaltning								
Chefer	4	25	75	0	4	25	75	0
Medarbetare förvaltning	11	18	82	0	8	25	75	0
Huvudkontor								
Chefer [3]	3	67	33	0	2	50	50	0
Medarbetare huvudkontoret	26	46	54	0	27	41	59	0
Totalt i Pandox (exkl styrelse)	**1 940**	**51**	**49**	**0**	**1 957**	**51**	**49**	**0**

[1] 2 ickebinära personer totalt inom Egen drift rapporterade 2025, vilket avser mindre än 1 procent därav presenteras som 0%
[2] Samtliga styrelseledamöter är icke verkställande.
[3] Chefer på huvudkontoret som ej ingår i koncernledningen.

Tabellkommentarer S1-9
Pandox fortsätter att ha en stor mångfald bland sina medarbetare, särskilt inom Egen drift, där variationen i exempelvis etnicitet, kön, religion och ålder är betydande. Könsfördelningen i organisationen ligger i nivå med föregående år, och inga signifikanta förändringar har noterats mellan 2024 och 2025.

Andelen kvinnor och män på högre chefsbefattningar är i stort sett oförändrad jämfört med tidigare år. Även andelen kvinnor i koncernledningen kvarstår på samma nivå som föregående år, vilket innebär stabil representation över tid.

Pandox mål att högst 60 procent av arbetsstyrkan ska utgöras av personer med samma könsidentitet uppfylls fortsatt i samtliga medarbetargrupper, med undantag för koncernledning, senior management och medarbetare inom förvaltning. Läs mer om Pandox mål för mångfald och inkludering på sidan 127–128.

S1 forts.

S1-13

ANDEL MEDARBETARE SOM GENOMGÅTT UTVECKLINGSSAMTAL, %

	2025				2024			
	Andel i %				Andel i %			
Anställningskategori	Totalt	Kvinnor	Män	Icke-binär	Totalt	Kvinnor	Män	Icke-binär
Nyckeltal för olika grupper:								
Koncernledning	70	100	57	0	90	100	86	0
Egen drift								
Chefer	91	91	992	0	82	56	84	0
Medarbetare hotell	88	87	89	100	87	86	89	60
Fastighetsförvaltning								
Chefer	75	0	100	0	75	0	100	0
Medarbetare förvaltning	73	100	67	0	75	100	67	0
Huvudkontor								
Chefer	67	50	100	0	100	100	100	0
Medarbetare huvudkontoret	50	42	71	0	63	55	69	0
Totalt i Pandox	**88**	**88**	**89**	**100**	**86**	**85**	**88**	**60**

GENOMSNITTLIGT ANTAL UTBILDNINGSTIMMAR PER MEDARBETARE

	2025				2024			
	Antal timmar i snitt				Antal timmar i snitt			
Anställningskategori	Totalt	Kvinnor	Män	Icke-binär	Totalt	Kvinnor	Män	Icke-binär
Nyckeltal för olika grupper:								
Koncernledning	4	4	4	0	43	48	41	0
Egen drift								
Chefer	12	12	12	0	13	9	13	0
Medarbetare hotell	8	6	10	14	10	9	10	52
Fastighetsförvaltning								
Chefer	0	0	0	0	0	0	0	0
Medarbetare förvaltning	9	1	11	0	7	18	3	0
Huvudkontor								
Chefer	0	0	0	0	14	21	8	0
Medarbetare huvudkontoret	12	12	13	0	19	20	18	0
Genomsnittligt antal utbildningstimmar i Pandox	**8**	**7**	**10**	**14**	**10**	**10**	**11**	**52**

Tabellkommentarer S1-13

Antalet medarbetare som genomgått utvecklingssamtal är 1 721(1 682) vilket motsvarar 88 (86) procent för 2025.

För 2025 har inga signifikanta förändringar identifierats jämfört med föregående år. Minskningen av andelen medarbetare som genomförde utvecklingssamtal förklaras främst av att gruppen chefer på huvudkontoret är mycket liten, totalt fyra personer, vilket innebär att även enstaka individer som inte genomfört utvecklingssamtal får ett stort genomslag i procentutfallet.

När det gäller det genomsnittliga antalet utbildningstimmar beror skillnaderna mellan 2024 och 2025 framför allt på att fyra medarbetare, två inom koncernledningen, en chef samt en medarbetare, genomförde mycket omfattande utbildningsinsatser under 2024. Dessa omfattande utbildningstimmar slogs ut på alla anställda, vilket skapade ett högre genomsnitt det året. Under 2025 genomfördes inga motsvarande satsningar, vilket gör att utfallet framstår som betydligt lägre i jämförelse. Utöver detta investerade medarbetare omfattande tid i utbildningar inom mångfald, inkludering och ledarskap under 2024, vilket skapade ett ovanligt högt utfall. Under 2025 har fokus istället legat på att omsätta tidigare utbildningsinsatser i praktiken, vilket naturligt resulterat i färre rapporterade utbildningstimmar.

S1-14

ARBETSRELATERAD OHÄLSA[1)]

	Antal	
	2025	2024
Medarbetare		
Dödsfall till följd av arbetsrelaterad ohälsa	0	0
Rapporterad arbetsrelaterad ohälsa	9	6

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

SJUKFRÅNVARO PER SEGMENT[1)]

	Sjukfrånvaro, %	
Alla typer av sjukdom, ohälsa eller skador	2025	2024
Egen drift	9,6	9,8
Fastighetsförvaltning	0,3	0,4
Huvudkontor	0,6	0,8
Totalt	**9,3**	**9,5**

1) Sjukfrånvaron anges i procent av totalt arbetad schemalagd arbetstid. Total sjukfrånvaro baseras på samtliga medarbetare i koncernen.

ARBETSRELATERADE SKADOR[1)2)]

	2025		2024	
	Antal	Dödsfalls-/olycksfalls-frekvens	Antal	Dödsfalls-/olycksfalls-frekvens
Medarbetare				
Dödsfall till följd av arbetsrelaterade skador	0	0	0	0
Allvarliga arbetsrelaterade skador (exkl. dödsfall)	0	0	1	0,52
Rapporterade arbetsrelaterade skador	53	24,91	46	23,73

1) Antalet arbetade timmar för egna medarbetare uppgick till 2 127 957 under 2025 och 1 949 907 under 2024 för huvudkontoret, Hyresavtal och Egen drift.

2) En arbetsrelaterad skada är en icke-dödlig eller dödlig skada som uppstår i samband med eller under utförandet av arbete.

Tabellkommentarer S1-14

Antalet rapporterade fall av arbetsrelaterad ohälsa bland medarbetare 2025 har ökat marginellt jämfört med 2024. De vanligaste orsakerna till rapporterad ohälsa var ergonomiska besvär, såsom ryggont och belastningsrelaterade problem, samt fall- och halkolyckor. Under året noterades även en ökning av rapporterad mental ohälsa.

Sjukfrånvaron var överlag mycket lik föregående års nivåer. Inrapporterade incidenter av skador och ohälsa resulterade i 29 905 (29 697) dagars frånvaro under 2025.

Antalet allvarliga arbetsrelaterade skador ligger i linje med tidigare år. Den mindre ökningen av antalet rapporterade arbetsrelaterade skador bedöms främst bero på ett stärkt fokus på att rapportera in tillbud och skador. I övrigt är utvecklingen stabil. Olycksfallsfrekvensen var i linje med tidigare års utfall.

De vanligaste typerna av arbetsrelaterade skador under 2025 var, precis som tidigare år, skärsår, fall- och halkolyckor samt sträckningar.

S2 Arbetstagare i värdekedjan

Medarbetare | Affärspartners

VÄSENTLIG PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER (IRO)

	Underämnen	Utfall av DMA	Policyer	Åtgärder	Mål	Utfall
S	Likabehandling och lika möjligheter för alla	Negativ påverkan	• Policy för mänskliga rättigheter • Uppförandekod för affärspartners • Modern Slavery Act	• Leverantörsgranskning och stärkt due diligence • Platsbesök hos högriskleverantörer	• Mål om utförd leverantörsgranskning av högriskleverantörer inklusive platsbesök eller rödlistning	• Leverantörsgranskningsprocessen: utfall redovisas under standarden G1
	Arbetsvillkor	Negativ påverkan				

Pandox påverkan på arbetstagare i värdekedjan är främst kopplad till frågor om hälsa och säkerhet, likabehandling samt arbetsvillkor. Insynen i dessa förhållanden minskar generellt ju längre bort i värdekedjan arbetet sker. Vid råvaruutvinning, som utgör den mest avlägsna delen av värdekedjan, finns dessutom förhöjda risker för barnarbete och tvångsarbete, särskilt inom byggindustrin samt kaffe- och teindustrin. Trots detta har Pandox goda möjligheter att påverka genom att ställa krav på sina leverantörer att följa företagets Uppförandekod för leverantörer, där tydliga förväntningar ställs gällande etiska riktlinjer, arbetsrätt och jämställdhet.

Pandox definition av arbetstagare i värdekedjan omfattar både uppströms och nedströms aktörer. Uppströms aktörer avser anställda hos leverantörer som tillhandahåller tjänster och produkter till Pandox. Nedströms inkluderar hotellpersonal inom affärssegmentet Hyresavtal samt eventuell bemanningspersonal som engageras i den operativa hotellverksamheten.

Policyer

S2-1

Policy för mänskliga rättigheter

Pandox åtar sig att respektera och främja mänskliga rättigheter i hela sin verksamhet, inklusive i värdekedjan. Bolagets policy för mänskliga rättigheter omfattar samtliga affärspartners, som inkluderar leverantörer och underleverantörer. Detaljerad beskrivning kring policyn för mänskliga rättigheter finns i avsnittet Den egna arbetskraften.

Uppförandekod för affärspartners

Uppförandekoden för affärspartners tydliggör de krav Pandox ställer på leverantörer avseende arbets- och anställningsvillkor. Den syftar till att skapa en gemensam förståelse för Pandox värderingar och innehåller minimikrav inom arbetsrätt, såsom förbud mot barnarbete och tvångsarbete, samt regler för anställningsvillkor, arbetstid, löner och förmåner. Koden adresserar även mänskliga rättigheter, inklusive nolltolerans mot kriminalitet, sexuellt utnyttjande, prostitution och människohandel. Den betonar rättvis och lika behandling samt skydd av personuppgifter. Hälsa och säkerhet, föreningsfrihet och rätten till kollektiva förhandlingar ingår också. Policyn baseras på de tio principerna i FN:s Global Compact och de underliggande konventioner och deklarationer som omfattar mänskliga rättigheter och arbetsrätt (ILO).

Uppförandekoden för affärspartners är framtagen med affärspartners åsikter i beaktning och är i linje med Pandox Uppförandekod för medarbetare. Leverantörer förväntas följa samma höga etiska standard som bolagets egna medarbetare. Alla leverantörer förväntas acceptera villkoren i uppförandekoden vid kontraktsskrivning.

Modern Slavery Act

Pandox kommunicerar även ett uttalande enligt UK Modern Slavery Act på hemsidan, där bolagets arbete med mänskliga rättigheter redovisas och avser hela Pandox affärsverksamhet och leverantörskedja. Både Policyn för mänskliga rättigheter och Uppförandekoden adresserar identifierade risker och potentiell negativ påverkan.

Policyerna är framtagna i samarbete med extern part, där relevanta konventioner och deklarationer har analyserats för att säkerställa efterlevnad. Efterlevnad och eventuell non-compliance följs upp genom de granskningar och kontroller som ingår i Pandox leverantörsgranskning.

Pandox SVP, Director of Sustainable Business är ansvarig för innehållet i policyn, medan ansvaret för att implementeringen verkställs ligger på VD och ledningsgruppen. Samtliga policyer antas årligen av Pandox styrelse och finns tillgängliga på företagets hemsida.

Dialog och åtgärdsprocesser

S2-2

Leverantörsgranskning

Pandox interagerar med arbetstagare i värdekedjan främst genom leverantörsgranskningsprocessen. Vid behov genomförs platsbesök där intervjuer med anställda hos leverantören ingår. Processen är relativt ny och hittills har endast ett fåtal platsbesök genomförts, främst hos byggleverantörer, vilket är en bransch som identifierats som särskilt riskfylld ur ett socialt perspektiv. Dessa platsbesök resulterar ofta i identifiering av förbättringsområden och krav på åtgärdsplaner vid brister.

Leverantörsgranskningar ska ske löpande under året. Halvårsvis genomförs även en spendanalys för att säkerställa att inga leverantörer har missats. Platsbesök genomförs vid behov och bidrar till att skapa en nära dialog mellan Pandox och dess leverantörer. En mer utförlig beskrivning av leverantörsgranskningsprocessen återfinns under ESRS 2 ”Processen för tillbörlig aktsamhet”.

Migrantarbetare inom städ- och tvättsektorn har identifierats som en särskilt utsatt grupp vad gäller mänskliga rättigheter inom turismsektorn. Detta beaktas i den årliga analysen som genomförs inom ramen för den dubbla väsentlighetsanalysen, och inkluderas i leverantörsgranskningen via frågeformuläret som skickas till leverantörer med högst identifierad risk.

Dialog med hyresgäster och intressenter

Dialog med arbetstagare i värdekedjan sker genom intressentdialoger, främst med hyresgäster. Dessa dialoger pågår kontinuerligt under året och kompletteras med en årlig hyresgästundersökning. Enkäten möjliggör uppföljning av genomförda åtgärder och utvärdering av deras effektivitet i att förbättra dialogen.

S2 forts.

Ansvar för leverantörsgranskningsprocessen ligger hos Pandox SVP, Director of Sustainable Business, i samverkan med relevanta interna funktioner såsom fastighetsförvaltning och segmentansvariga inom Egen drift. Denne ansvarar även för att hyresgästundersökningen skickas ut årligen, med uppföljning och vidare dialog som sker tillsammans med fastighetsförvaltare.

S2-3

Arbetstagare i värdekedjan har, liksom övriga intressenter, möjlighet att rapportera misstänkta missförhållanden via Pandox visselblåsarsystem, som är tillgängligt på företagets hemsida. Pandox har säkerställt att denna kanal är tillgänglig även för arbetstagare i värdekedjan, bland annat genom förbättrad synlighet och förenklad navigering på hemsidan.

För mer information om visselblåsarsystem, hur Pandox säkerställer skydd mot repressalier för arbetstagare och andra intressenter, samt hur bolaget arbetar för att skapa tillit till strukturer och rutiner för att uppmärksamma problem, se avsnitt Ansvarsfullt Företagande.

Åtgärder

S2-4

Pandox arbetar aktivt med att hantera potentiell negativ påverkan på arbetstagare i värdekedjan. Kontinuerlig förbättring av processer för att identifiera, förebygga och begränsa negativ påverkan görs bland annat i samråd med berörda individer och relevanta intressenter. I praktiken innebär det att ställa krav på leverantörer och underleverantörer att följa uppförandekoden, samt publicera uttalandet enligt UK Modern Slavery Act med uppdateringar och nyckelaktiviteter.

Ett centralt verktyg i arbetet är leverantörsgranskningsprocessen, som säkerställer att affärspartners uppfyller kraven i uppförandekoden för affärspartners samt policyn för mänskliga rättigheter. Genom systemet förebyggs sociala risker och möjliggörs uppföljning av leverantörers efterlevnad.

Under 2025 genomfördes tre platsbesök hos två leverantörer inom byggbranschen, en av sektorerna som identifierats som särskilt riskutsatt. Vid dessa besök upptäcktes vissa brister, vilket ledde till krav på åtgärdsplaner och uppföljning med berörda leverantörer. Ytterligare platsbesök planeras för att följa upp genomförda åtgärder. Om bristerna kvarstår efter uppföljning finns grund för att avsluta samarbetet med leverantören. Inga allvarliga incidenter kopplat till mänskliga rättigheter inom värdekedjan har identifierats.

Pandox har i nuläget inte bedömt att ytterligare åtgärder, handlingsplaner eller utökad kontakt med arbetstagare i värdekedjan är nödvändig utöver den befintliga leverantörsgranskningsprocessen. Rutiner för att tillgodose eller kompensera de påverkade finns inte utöver leverantörsgranskningsprocessen.

För mer information om resursallokering samt bedömning av effektivitet kring åtgärderna se avsnitt Ansvarsfullt företagande. I övrigt är samtliga åtgärder operativa till sin natur och klassificeras som driftkostnader.

Mål och utfall

S2-5

Inom ramen för leverantörsgranskningsprocessen har Pandox definierat ett hållbarhetsrelaterat mål i samarbete med sina största relationsbanker. Målet presenteras i avsnittet Ansvarsfullt företagande och är även relevant för vår påverkan inom S2, eftersom det baseras på nyckeltal kopplade till leverantörsgranskning och efterlevnad av uppförandekoden. Genom att följa upp dessa nyckeltal adresserar Pandox flera av de risker som identifierats inom S2, såsom arbetsvillkor, risk för tvångsarbete och bristande insyn hos leverantörer.

Målen är integrerade i Pandox övergripande hållbarhetsstyrning och kopplas till specifika nyckeltal. Utfallet av detta mål följs upp löpande och redovisas i avsnittet Ansvarsfullt företagande.

Utbyggnation på DoubleTree by Hilton Brussels City.

S3 Berörda samhällen

Medarbetare Affärspartners

VÄSENTLIG PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER (IRO)

	Underämnen	Utfall av DMA	Policyer	Åtgärder	Mål	Utfall
S	Mänskliga rättigheter och social påverkan	Negativ påverkan	• Uppförandekod för medarbetare • Uppförandekod för affärspartners • Policy för mänskliga rättigheter	• Utbildningar kopplat till förebyggandet av trafficking och prostitution • Samverkan med lokala polismyndigheter • Årlig kommunikation avseende Modern Slavery Act	• Nolltolerans mot alla former av sexuellt utnyttjande, prostitution och människohandel	• Incidenter inom människohandel, prostitution, diskriminering eller sexuella trakasserier: 0 • Utbildning kring prostitution: 1 505 medarbetare

Hotellmiljöer innebär en risk för trafficking och prostitution, något som Pandox har stor medvetenhet kring. Genom kontinuerlig personalutbildning och en tydlig nolltoleranspolicy arbetar företaget aktivt för att förebygga dessa brott. Särskilt utsatta grupper inkluderar migranter, flyktingar, kvinnor, minderåriga samt personer i social eller ekonomisk utsatthet.

Policyer

S3-1

Pandox har en tydlig och uttalad nolltolerans mot alla former av sexuellt utnyttjande, prostitution och människohandel i verksamheten. Detta framgår i Pandox policy för mänskliga rättigheter, uppförandekod för medarbetare och affärspartners. Policyn för mänskliga rättigheter omfattar hela verksamheten, inklusive leverantörskedjan och de samhällen där Pandox är verksam. Detaljerad beskrivning kring ovannämnda policyer finns i avsnittet Den egna arbetskraften och Arbetstagare i värdekedjan. Samtliga policyer uppdateras årligen och signeras av styrelsen.

Genom dessa policyer och rutiner säkerställer Pandox ett systematiskt arbete för att förebygga och hantera risker för brott mot mänskliga rättigheter i samhällen kring hotellverksamheten och värdekedjan. Arbetet är primärt proaktivt och Pandox har därmed ingen separat process för gottgörelse kopplat till S3.

Dialog och åtgärdsprocesser

S3-2, S3-3

På samtliga av Pandox hotell finns det etablerade rutiner för incidentrapportering och Pandox genomför regelbundet uppföljning av säkerhetsrutiner och incidenter för att säkerställa att hotellen är en trygg och säker plats.

Den genomförda HRIA:n används som bas för att identifiera och analysera förståelsen av mänskliga rättigheter hos berörda samhällen. Vid misstanke om prostitution, människohandel eller sexuella övergrepp ska detta omedelbart rapporteras till hotelledningen. Alla medarbetare utbildas i företagets uppförandekod och har ansvar att vara uppmärksamma på och rapportera misstänkta incidenter.

Vidare tillhandahåller Pandox en visselblåsartjänst, som finns tillgänglig för samtliga medarbetare och externa intressenter. Denna är anonym och samtliga inrapporterade incidenter hanteras av en extern part. Visselblåsarsystemet och ansvarsfördelning presenteras mer utförligt i avsnittet Ansvarsfullt företagande.

Åtgärder

S3-4

Förebyggande av människohandel och prostitution görs både genom internutbildningar och i kontinuerlig samverkan med lokala polismyndigheter. Under året har Pandox arbetat med att utbilda personal som bemöter gäster i den dagliga driften på de hotell som tidigare ej haft utbildning kring prostitution. Utbildningen fokuserar på hur medarbetare kan identifiera, rapportera och följa upp misstänkta prostitutionsfall på hotellen.

Pandox samarbetar även aktivt med polis och lokala myndigheter för att förebygga och hantera potentiella situationer.

Slutligen arbetar Pandox proaktivt för att minimera risken för människohandel eller prostitution på hotellen inom Egen drift genom att årligen publicera ett uttalande i enlighet med UK Modern Slavery Act där utvecklingen samt relevanta nyckelaktiviteter kommuniceras.

Dessa åtgärder är operativa till sin natur och klassificeras som driftkostnader (OpEx). De ingår i Pandox löpande arbete med ledning och utbildning.

Hotell inom Egen drift rapporterar årligen in om det förekommit incidenter inom människohandel eller prostitution, diskriminering, sexuella trakasserier och hur detta har hanterats. Eventuella inrapporterade fall hanteras individuellt, från fall till fall, för att säkerställa korrekt och ansvarsfull åtgärd. Förekomst och hantering av dessa redovisas publikt i nedan utfall.

Mål och utfall

S3-5

Pandox har nolltolerans mot alla former av sexuellt utnyttjande, prostitution och människohandel. Målet följer branschpraxis, men berörda samhällen har inte engagerats i processen att sätta målet. Uppföljning sker genom rapporterade incidenter från hotellen samt via ärenden som inkommit till Pandox visselblåsarkanal. Under 2025 rapporterades totalt 0 (0) fall.

Uppföljning av utbildningen sker kontinuerligt och tas fram av hållbarhetsansvarig i Egen drift vid slutet av året. Notera att inte alla Pandox medarbetare blir utbildade utan endast de som bemöter hotellgäster i olika sammanhang. Därför presenteras endast totalt antal utbildade och ej en andel av totalt antal anställda. För 2025 har utbildningen kring prostitution gjorts av 1 505 (954) medarbetare.

S4 Konsumenter och slutanvändare

Medarbetare Affärspartners

VÄSENTLIG PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER (IRO)

	Underämnen	Utfall av DMA	Policyer	Åtgärder	Mål	Utfall
S	Personlig säkerhet	Negativ påverkan	• Uppförandekod för medarbetare • Uppförandekod för affärspartners • Policy för mänskliga rättigheter	• Uppföljning av hyresgästenkät • Uppföljning av gästnöjdhetsundersökning • Utbildning i första hjälpen för alla medarbetare	• Minst 80% av gästerna på hotell i Egen drift ska rekommendera hotellet till andra	• NPS: 21 • Gästnöjdhet: 85% • Incidenter som påverkat gästerna eller besökarnas hälsa och säkerhet: 1
	Social inkludering	Positiv påverkan				

Pandox har ett direkt ansvar för hotellgästerna inom affärssegmentet Egen drift, där gästsäkerhet är en prioriterad fråga. Bristande säkerhetsrutiner, cybersäkerhet, otillräcklig personalutbildning eller avsaknad av tydliga riktlinjer kan bidra till att gäster utsätts för olämpligt beteende eller trakasserier, vilket utgör en risk för negativ påverkan på deras trygghet. För att motverka detta arbetar Pandox aktivt med att stärka säkerhetsarbetet. Bolaget verkar även för ökad tillgänglighet genom att erbjuda anpassade hotellrum som är tillgängliga för alla.

Definitionen av konsumenter och slutanvändare är hyresgäster i affärssegmentet Hyresavtal och hotellgäster inom Egen drift.

Policyer

S4-1

De väsentliga frågorna kring konsumenter och slutanvändare täcks in av Pandox uppförandekod för medarbetare och affärspartners samt policy för mänsklig rättigheter. Policyerna syftar till att säkerställa att gästerna får en trygg och positiv upplevelse vid besök på hotell i Pandox Egen drift. Detta uppnås genom att Pandox prioriterar hälsa och säkerhet, i enlighet med gällande nationella och internationella lagar och bestämmelser.

Kopplat till konsumenter och slutanvändare innehåller Uppförandekoden för medarbetare krav på att medarbetare regelbundet genomför brandövningar, samt att hotellen tillhandahåller tydlig information till gäster om utrymningsvägar, nödutgångar och rutiner vid nödsituationer. Vidare omfattar policyn nolltolerans mot trakasserier och diskriminering. Detaljerad beskrivning av Uppförandekod för medarbetare och affärspartners finns i avsnittet Den egna arbetskraften respektive Arbetstagare i värdekedjan. Policyerna uppdateras årligen och finns tillgänglig för allmänheten via Pandox hemsida.

Ansvar för implementering av policyerna ligger hos vd och ledningsgruppen och antas av styrelsen. Policyerna gäller för hela Pandox verksamhet utan undantag.

Dialog och åtgärdsprocesser

S4-2, S4-3

Dialog med hotelloperatörerna och gästerna på hotellet sker genom årliga uppföljningar i form av två separata undersökningar. Den ena riktar sig till Pandox hyresgäster och syftar till att mäta deras upplevelse av Pandox som fastighetsägare, medan den andra fokuserar på gästnöjdheten hos slutkonsumenter på de hotell som Pandox driver i Egen drift. Svarsfrekvensen av undersökningarna ger en indikation på hur effektivt Pandox engagemang har varit.

Hyresgästenkät

Hyresgästnöjdheten mäts genom en årlig enkätundersökning som skickas ut till Pandox hyresgäster. Frågorna berör fastighetens funktion, Pandox roll som fastighetsägare samt andra aspekter kopplade till kundnöjdhet såsom åsikter kring kanaler för att adressera klagomål. Undersökningen genomförs av en tredje part och följs upp av SVP, Director of Sustainable Business samt fastighetsavdelningen.

Gästnöjdhetsundersökning

Gästnöjdhetsundersökningen genomförs årligen av en oberoende tredje part och ger insikter i hur gästerna upplever sin vistelse. Undersökningen omfattar alla gästers åsikter som har uttryckts på offentliga forum, vilket säkerställer att ett brett spektrum av erfarenheter, däribland särskilt utsatta, beaktas. Resultaten används för att identifiera förbättringsområden och utveckla strategier som stärker gästupplevelsen. Undersökningen följs upp kontinuerligt av SVP, Director of Sustainable Businesss, vilket möjliggör lärande från tidigare insatser och justeringar av rutiner för att förebygga återkommande problem.

Kanal att uttrycka oro eller lämna klagomål

Pandox erbjuder flera kanaler för att rapportera incidenter. Hyresgäster och gäster kan anmäla händelser direkt till hotelledningen, där varje ärende hanteras individuellt. Det finns även möjlighet att rapportera anonymt via Pandox visselblåsarsystem. Detta system möjliggör en objektiv uppföljning och, vid behov, insatser för att åtgärda negativ påverkan. För ytterligare information om hur Pandox visselblåsarsystem säkerställer hantering och uppföljning av inrapporterade uppgifter från gäster och hyresgäster, samt hur dessa skyddas från repressalier, se avsnittet Ansvarsfullt företagande.

Åtgärder

S4-4

Hyresgäster

Resultaten av hyresgästenkäten följs upp av Pandox fastighetsavdelning för implementering och förbättringar, denna

S4 forts.

används som underlag i diskussioner med hyresgäster. Resultatet från hyresgästenkäten har också presenterats och diskuterats i ett gemensamt möte, tillsammans med fastighetsförvaltning i Norden. I detta arbete ingår även att beakta hur frågor om inkludering påverkar fastigheternas funktion. Insikterna har bland annat bidragit till fortsatt utveckling av gemensamma arbetssätt och förbättring av fel- och servicehanteringen inom ramen för implementering och utveckling av ett nytt fastighetssystem.

Hotellgäster
Olyckor som drabbar gäster på Pandox hotell i Egen drift rapporteras dagligen genom hotellets interna driftslogg. Denna rutin säkerställer att incidenter dokumenteras systematiskt och att åtgärder kan vidtas i enlighet med gällande säkerhetsrutiner.

För att säkerställa gästernas trygghet genomgår Pandox medarbetare bland annat utbildning i första hjälpen var tredje år. Eventuella inrapporterade händelser följs dessutom upp halvårsvis genom den koncernövergripande rapporteringen. Där granskas och dokumenteras incidenter som kan ha påverkat gästers hälsa och säkerhet negativt.

Dessa insatser är operativa till sin karaktär och klassificeras som driftkostnader (OpEx). Åtgärderna utgör en integrerad del av Pandox löpande arbete med ledarskap och kompetensutveckling. Ingen separat process för gottgörelse finns, utan arbetet är proaktivt och hanteras från fall till fall.

Mål och utfall

S4-5

Hyresgästerna
Enkätundersökningens senaste mätning gav ett NPS-resultat på 21 (19), vilket motsvarar bedömningen ”Bra”, ett tecken på att Pandox har nöjda och lojala hyresgäster som är benägna att rekommendera företaget. Resultatet ger även insikt om hyresgästernas trivsel i fastigheten och syn på Pandox strategi och hållbarhetsfrågor. Svarsfrekvensen var 53 (52) procent. Som en del av Pandox kontinuerliga förbättringsarbete pågår en översyn av målnivån för hyresgästundersökningen för att säkerställa att den är ändamålsenlig och speglar bolagets ambitioner framåt.

Gästnöjdhet
Pandox har som målsättning att minst 80 procent av gästerna på hotell i Egen drift ska vara villiga att rekommendera hotellet till andra. Denna nivå har valts eftersom den anses utgöra gränsen mellan att vara ”nöjd” och ”lojal” som kund. Målet är inte tidsbundet, utan ska uppnås årligen.

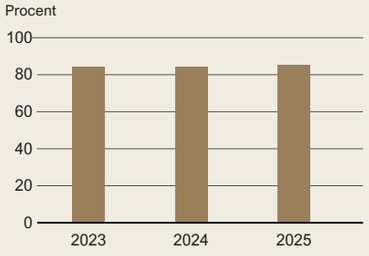
Gästnöjdheten mäts genom den årliga gästnöjdhetsundersökning som genomförs av en oberoende tredje part. Den senaste mätningen, genomförd under 2025, visar ett resultat på 85 (84) procent. Resultaten analyseras löpande av extern part och används som underlag för att förbättra gästupplevelsen och säkerställa att målnivån uppfylls över tid.

Utfall redovisas även utifrån inrapporterade händelser som rör tjänsternas påverkan på hotellgästernas hälsa och säkerhet. Detta inkluderar eventuella incidenter som inträffat på hotellen under året. Resultaten från dessa uppföljningar presenteras i tabellen ”Produkternas och tjänsternas påverkan på Pandox hotellgästers hälsa och säkerhet”.

Konsumenter och slutanvändare var ej med i skapandet av målen och är inte engagerade i uppföljningen av effektiviteten i dessa mål. Målen har inte uppdaterats under 2025, och Pandox har inte identifierat behov av att i dagsläget sätta mål på eller mäta ytterligare nyckeltal kopplat till slutkonsumenten utöver ovan gästnöjdhet samt utfall av incidenter kopplat till gästernas eller besökarnas hälsa och säkerhet.

GÄSTNÖJDHET

Mål 2025: 80% | Utfall 2025: 85%



PRODUKTERNAS OCH TJÄNSTERNAS PÅVERKAN PÅ PANDOX HOTELLGÄSTERS HÄLSA OCH SÄKERHET

	2025	2024
Totalt antal incidenter där gästernas eller besökarnas hälsa eller säkerhet har påverkats negativt vid ett besök på Pandox hotell	1	3[1)]
- varav antal incidenter där berörda har fått kompensation	1	0
– varav antal incidenter av bristande efterlevnad av lagar	0	0
– varav antal incidenter av bristande efterlevnad av frivilliga standarder	0	0
– varav antal incidenter av bristande lagefterlevnad som ledde till böter eller annat straff	0	0
– varav antal incidenter av bristande lagefterlevnad som ledde till varning	0	0

[1)] Inga av fallen har lett till bötesbelopp.

Tabellkommentarer
En gäst skadades efter att ha snubblat över byggutrustning. Gästen har kompenserats och ärendet hanterades i enlighet med gällande lagkrav. Pandox arbetar kontinuerligt med att stärka sina processer och förebygga att liknande situationer uppstår framöver. Incidenten orsakades inte av bristande efterlevnad av lagar eller frivilliga standarder och ledde inte till någon böter, påföljd eller varning.

Bolagsstyrningsinformation

ALLMÄN INFORMATION

95 ESRS2 Allmänna upplysningar

MILJÖINFORMATION

E

107 ESRS E1 – Klimatförändringar
116 ESRS E2 – Föroreningar
117 ESRS E3 – Vattenresurser
119 ESRS E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi
121 Rapportering enligt EU-Taxonomin

SAMHÄLLSANSVARSINFORMATION

S

125 ESRS S1 – Den egna arbetskraften
132 ESRS S2 – Arbetstagare i värdekedjan
134 ESRS S3 – Berörda samhällen
135 ESRS S4 – Konsumenter och slutanvändare

BOLAGSSTYRNINGSINFORMATION

G

138 ESRS G1 – Ansvarsfullt företagande
141 Cybersäkerhet (Pandox egen)

ESRS APPENDIX

143 Innehållsindex för krav på offentliggörande av ESRS
146 Förteckning över datapunkter från annan EU-lagstiftning
150 TCFD-Index
151 Rapportering enligt EU-Taxonomin
154 Redovisningsprinciper
156 Definitioner hållbarhet

G1 Ansvarsfullt företagande

Medarbetare Samarbetspartners

VÄSENTLIG PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER (IRO)

	Underämnen	Utfall av DMA	Policyer	Åtgärder	Mål	Utfall
G	Företagskultur	Positiv påverkan	• Uppförandekod för medarbetare	• Utbildningar i uppförandekoden • Uppmuntrar feedback i företagskulturen	• Alla anställda ska genomgå utbildning i Pandox uppförandekod	• Genomförd utbildning inom Pandox uppförandekod: 79%
	Förvaltning av förbindelser med leverantörer	Negativ påverkan	• Uppförandekod för affärspartners	• Kravställande på leverantörers godkännande av uppförandekoden för affärspartners • Granskning av leverantörer	• Samtliga leverantörer ska genomgå leverantörsgranskning, platsbesök vid identifierade brister eller förbud att använda leverantören	• Antal leverantörer som har fått en riskprofil: 2 166
	Korruption och mutor	Negativ påverkan	• Antikorruptionspolicy	• Utbildning inom antikorruption • Anmälning av överträdelser	• Nolltolerans mot korruption och mutor	• Antal fall av korruption: 1

Pandox har identifierat både positiv och negativ påverkan kopplade till företagskulturen, affärsetik och leverantörsledet. En stark företagskultur som uppmuntrar innovation och utveckling bidrar positivt till verksamheten. Samtidigt finns potentiell negativ påverkan att beakta, särskilt inom områden som korruption, mutor och leverantörsrelationer.

Leverantörer granskas regelbundet genom Pandox leverantörsgranskningssystem, med särskilt fokus på byggbranschen där det finns risk för socialt ohållbara arbetsförhållanden och materialproduktion. Granskningen omfattar även städ- och tvättbolag samt bemanningsföretag för restaurangverksamhet, då dessa kategorier bedömts som högriskleverantörer. Denna granskning är en viktig del i att säkerställa ansvarstagande i hela värdekedjan.

Korruption och mutor utgör generellt en risk i verksamheter som involverar upphandlingar, där partiskhet vid avtalstecknande kan leda till finansiella konsekvenser. Även om inga sådana fall har rapporterats inom Pandox, är det ett område som bevakas noggrant för att upprätthålla transparens och integritet i affärsrelationer.

Policyer

G1-1

Identifierad påverkan hanteras övergripande genom Pandox uppförandekoder för medarbetare och affärspartners, samt genom en särskild antikorruptionspolicy. Ansvar för implementeringen av dessa policyer ligger hos vd och CFO, i nära samverkan med SVP, Director of Sustainable Business.

För att säkerställa aktualitet och relevans uppdateras samtliga policyer årligen och antas av styrelsen. Alla Pandox policyer finns tillgängliga på företagets hemsida.

Följande policyer utgör grunden för Pandox företagskultur och styrning. Principerna i dessa policyer återspeglar vårt åtagande för integritet, rättvisa, transparens och respekt för mänskliga rättigheter i hela verksamheten.

Uppförandekod för medarbetare

Samtliga ämnen inom affärsetik ingår i Pandox uppförandekod för medarbetare. Pandox agerande ska i alla lägen, oavsett land eller marknad, präglas av ansvar och respekt gentemot kunder, medarbetare, leverantörer, affärspartners och det lokala samhället. Företaget värnar om god affärsetik och strävar efter långsiktiga och förtroendefulla relationer. Vid överträdelse eller misstanke om överträdelse av uppförandekoden för medarbetare ska händelsen omedelbart rapporteras till närmaste chef. Om detta inte är möjligt ska chefens överordnade informeras, i enlighet med farfarsprincipen. Detaljerad beskrivning av Uppförandekoden för medarbetare finns i avsnittet Den egna arbetskraften.

Uppförandekod för affärspartners

Pandox har även en uppförandekod för affärspartners, som ställer krav på att alla affärspartners, leverantörer och deras underleverantörer agerar ansvarsfullt och hållbart. Policyn omfattar områden som mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljöskydd, affärsetik och bekämpning av korruption, men även en förväntan om att leverantörerna följer principerna inom Pandox miljöpolicy. Uppförandekoden belyser att Pandox inte accepterar barnarbete, diskriminering och korruption, samt kräver rättvisa löner och säkra arbetsförhållanden. Detaljerad beskrivning av Uppförandekoden för affärspartners finns i avsnittet Arbetstagare i värdekedjan. Pandox följer upp efterlevnaden inom arbetet för leverantörsgranskningen och Pandox visselblåsarfunktion.

Antikorruptionspolicy

Utöver detta har Pandox en specifik antikorruptionspolicy i enlighet med UN Global Compacts tio principer samt i linje med relevanta delar av FN:s konvention mot korruption (UNCAC). Policyn innehåller riktlinjer för att förstå och motverka mutor, finansiella brott, intressekonflikter, vänskapskorruption, nepotism och otillbörlig konkurrens. Den fokuserar särskilt på de finansiella risker som korruption kan innebära, såsom ökade kostnader, juridiska påföljder och ryktesrisk. Hela Pandox verksamhet omfattas av policyn. Pandox har nolltolerans mot korruption och mutor.

Visselblåsarsystem

För att säkerställa transparens och ansvarstagande har Pandox etablerat ett oberoende, externt visselblåsarsystem som ett komplement till interna rapporteringsvägar. Syftet är att ge medarbetare och externa intressenter en trygg och anonym kanal för att rapportera misstänkta oegentligheter eller avvikelser från Pandox policyer, utan risk för repressalier. I nuläget mäts inte medvetenheten av visselblåsarsystemet hos externa intressenter. Pandox omfattas av det lagstadgade nationella visselblåsarkravet.

G1 forts.

Visselblåsarsystemet kan användas för att anmäla misstankar om korruption, andra oegentligheter eller för att framföra klagomål och begära åtgärder vid negativ påverkan. Systemet kan även användas för att rapportera brott mot mänskliga rättigheter, bristande arbetsvillkor eller trakasserier. Inkomna ärenden hanteras av en extern part och kan, beroende på allvarlighetsgrad, leda till åtgärder såsom utbildningsinsatser, varning eller uppsägning.

Under 2025 stärkte Pandox tillgängligheten genom att lansera en flerspråkig visselblåsarkampanj. En affisch med instruktioner om hur man rapporterar oro togs fram på tio språk och placerades i personalutrymmen, omklädningsrum och interna kommunikationskanaler. Syftet med kampanjen var även att nå bemanningspersonal inom exempelvis städ- och restaurangverksamhet.

Rapporterade ärenden indikerar att kanalen är effektiv och har förtroende hos intressenter.

Hantering av förbindelser med leverantörer

G1-2

Pandox strävar efter rättvisa och transparenta relationer med leverantörer genom tydliga krav, dialog och stöd vid förbättringsåtgärder. Pandox uppförandekod för affärspartners förväntas följas av alla leverantörer. Den beskriver Pandox krav gällande mänskliga rättigheter, miljöskydd, affärsetik och bekämpning av korruption. Utöver detta hanteras leverantörsrelationer i enlighet med principerna för tillbörlig aktsamhet. Se avsnittet Processen för tillbörlig aktsamhet för detaljerad beskrivning.

Alla Pandox leverantörer granskas utifrån ett miljö-, socialt- och affärsetiksperspektiv. Syftet med leverantörsgranskningen är att kontrollera över efterlevnad av Pandox värderingar. Det inkluderar att minimera risk för illegal arbetskraft och korruption. Granskningen syftar även till att främja hållbart företagande, effektivisera inköpsprocessen och skapa långsiktiga samarbeten med leverantörer som uppfyller Pandox krav. Denna granskning sker löpande.

Granskningsprocessen hanteras av externa konsulter för att säkerställa Pandox oberoende. Leverantörer kategoriseras och laddas upp i ett digitalt granskningsverktyg. I systemet tilldelas varje leverantör en riskprofil baserad på parametrar såsom leverantörens land, sektor och Pandox spend. Leverantörer med en ursprunglig röd riskprofil får fylla i ett självskattningsformulär, tillgängligt på fem språk för att underlätta förståelsen. Formuläret är dynamiskt och visar endast relevanta frågor baserat på leverantörens svar. Om leverantörens svar ej är i linje med Pandox Uppförandekod eller lokala lagar, rödflaggas de och konsulterna begär kompletterande dokumentation, bevis eller förtydliganden. Konsulterna granskar och är ansvariga för att ändra slutbedömningen till godkänd baserat på professionell bedömning. Vid bristfälliga svar efter dialog ska en platsgranskning genomföras där det finns möjlighet. Leverantörer med en röd slutbedömning ska även eskaleras till inköpsrådet, där representanter från ledningsgruppen ingår, såsom CFO, SVP Director of Sustainable Business, VP Property Management & Development samt VP Asset Management Nordics. Undantag för leverantörer med en röd slutbedömning får endast beslutas av inköpsrådet och måste dokumenteras. Inga fall där individer bedömts vara direkt drabbade har identifierats under 2025, och därför har ingen gottgörelse behövt genomföras.

Under året har fall av leverantörer med röd slutbedömning eskalerats till inköpsrådet och dessa har klassats som ej tillåtna att använda tills en godkänd bedömning har genomförts. Detta inkluderade leverantörer tillhörande 2024 års spendanalys och följs noggrant upp i årets spendanalys för att identifiera om eskalerade leverantörer fortsatt används. Den främsta orsaken till eskaleringen är uteblivna svar på formuläret eller uppföljande frågor, snarare än identifierade brister i verksamheten.

Ambitionen framöver är att genomföra riskanalys och självskattning redan vid upphandling och inköp, för att kunna selektera leverantörer innan kontraktsskrivning.

Pandox inköpsprocess ska säkerställa att det finns interna rutiner på plats för att hantera betalningar till leverantörer, oavsett storlek. Med hjälp av systemlösningar som genererar påminnelser till attesterare och en praxis att samtliga betalningar ska gå igenom innan förfallodag säkerställer Pandox att betalningar utförs i tid till samtliga leverantörer.

De resurser som allokerats till arbetet med leverantörsgranskning omfattar främst licenskostnader för granskningssystemet och konsultkostnader. Dessa resurser används för uppföljning, analys och genomförande av granskningar inom ramen för processen.

Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor

G1-3

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

Anmälningar av överträdelser

Pandox anställda har en skyldighet att rapportera misstänkta överträdelser mot antikorruptionspolicyn. Vid en incident eller misstänkt incident ska händelsen omedelbart rapporteras till närmaste chef. Om detta inte är möjligt ska den närmaste chefens överordnade informeras i enlighet med farfarsprincipen. Incidenter eller misstänkta incidenter kan även rapporteras via visselblåsarfunktionen. Misstanke om korruption kan leda till rättslig prövning, beroende på typ och värde av förmånen. Hänsyn tas även till typ och värde av överträdelsen, allvarlighetsgrad samt relationen mellan parterna. Överträdelser av policyn kan leda till disciplinära åtgärder, och i allvarliga fall till avsked och polisanmälan. Potentiella incidenter integreras löpande i vidareutvecklingen av arbetet inom antikorruption.

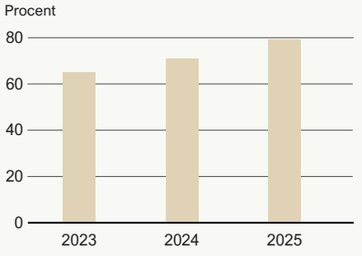
Utbildning inom antikorruption och uppförandekoden

Alla medarbetare på Pandox huvudkontor samt identifierade medarbetare inom Egen drift, som kan vara utsatta för korruptionsrisker, får utbildning i antikorruption genom utbildningen inom Uppförandekoden och en antikorruptionsspecifik utbildning. Antikorruptionsutbildningen färdigställdes under 2023, och under 2024 genomförde de medarbetare som bedömdes relevanta utbildningen.

Antikorruptionsutbildningen består av åtta moduler där medarbetaren får ta ställning till olika scenarier. Antikorruption är även en del av utbildningen i Uppförandekoden för medarbetare. Utbildningen inom Uppförandekoden ska genomföras vid nyanställning och sedan vart tredje år. Utbildningen är webbaserad och kräver att den anställda genomgår samtliga moduler och klarar ett antal frågor i slutet av kursen. Ingen förändring eller uppdatering

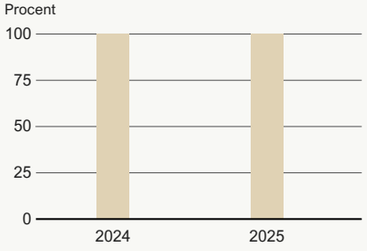
UTBILDNING I UPPFÖRANDEKODEN

Mål 2025: 100% | Utfall 2025: 79%



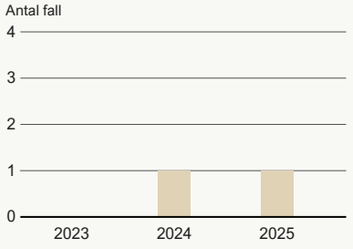
PLATSBESÖK ELLER FÖRBUD ATT ANVÄNDA LEVERANTÖRER MED BRISTER

Mål 2025: 100% | Utfall 2025: 100%



FALL AV KORRUPTION OCH MUTOR

Mål 2025: 0 | Utfall 2025: 1



i utbildningen har gjorts under 2025 varför anställda ej har ombetts att genomföra utbildningen på nytt. Den faktiska uppmätta genomförandegraden av utbildningen inom Uppförandekoden följs upp årligen.

Styrelsen har för närvarande ingen obligatorisk utbildning inom Uppförandekoden eller inom antikorruption. Däremot genomfördes under 2024 en antikorruptionsutbildning med en extern tredje part för att säkerställa att styrelsen har kunskap inom området.

Mål och utfall

G1-4

Pandox har som målsättning att samtliga leverantörer som används under rapporteringsåret ska genomgå en leverantörsgranskning för att säkerställa att de lever upp till Pandox uppförandekod för affärspartners. För aktiva leverantörer ska denna granskning upprepas vart femte år. Om en leverantör identifieras med brister och får en röd slutbedömning, flaggas leverantören för vidare åtgärder. Detta innebär att platsbesök ska genomföras eller att ett förbud mot att använda leverantören kan införas, beroende på beslut från Pandox inköpsråd. Målet är att 100 procent av de leverantörer som får en röd slutbedömning ska genomgå ett platsbesök som en del av uppföljningen. När platsbesök inte anses effektivt eller möjligt ska leverantören förbjudas från att användas tills dess att leverantören fått en slutlig godkänd bedömning.

Resultatet av denna process redovisas i tabellen ”Granskning av befintliga leverantörer utifrån miljökriterier, sociala kriterier och affärsetik”. För perioden september 2024 – augusti 2025 har 98 procent av Pandox totala spend under tidsperioden kategoriserats. Under samma period har 2 166 leverantörer genomgått en riskanalys, vilket motsvarar cirka 42 procent av den totala leverantörsbasen och 72 procent av spenden. Målet för leverantörsgranskningar har utformats i samarbete med utvalda samarbetsbanker, då utfallet är kopplat till kraven för Pandox hållbarhetslänkade lån.

Pandox tillämpar nolltolerans mot korruption och mutor, vilket följs upp årligen. Antalet rapporterade fall redovisas enligt upplysningskravet G1-4. Företaget har även som mål att alla anställda ska genomgå utbildning i uppförandekoden vart tredje år samt vid nyanställning. För 2025 gick 79 procent av egna medarbetare utbildningen i uppförandekoden, vilket är en ökning från 2024. Utöver detta gick samtliga anställda på huvudkontoret utbildningen inom antikorruption under 2024, och den genomförda utbildningen gäller även för 2025. Totalt har 60 (36) procent av medarbetarna i Egen drift genomfört utbildning inom antikorruption.

Målen avseende leverantörsgranskningar och utbildning inom uppförandekoden är framtagna internt och baseras inte på lagstiftning. Målen har inte uppdaterats under 2025. Samtliga mål valideras av externa parter, med undantag för den interna utbildningen i uppförandekoden, som valideras internt.

Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper för samtliga upplysningskrav inom denna standard hittas i appendix på sidan 155.

UPPMÄTT GENOMFÖRANDEGRAD AV UTBILDNING INOM PANDOX UPPFÖRANDEKOD

	2025	2024
Antal anställda som har genomfört utbildning inom Uppförandekoden	79%	71%

GRANSKNING AV LEVERANTÖRER UTIFRÅN MILJÖKRITERIER, SOCIALA KRITERIER OCH AFFÄRSETIK

	2025-08[1]	2024[2]
Antal leverantörer som fått en riskprofil	2 166	2 206
Andel leverantörer med en röd riskprofil	5%	7%
Antal leverantörer som inväntar bedömning[3]	47	N/A[4]
Antal leverantörer med röd slutbedömning (efter SAQ och uppföljning)	6	–
Andel rödflaggade leverantörer med genomfört platsbesök	33%	–
Andel rödflaggade leverantörer markerade som förbjudna	67%	–
Total andel rödflaggade leverantörer med genomfört platsbesök eller förbjudna	100%	–

[1] Perioden omfattar september 2024 till augusti 2025 (rullande tolvmånadersperiod).
[2] Perioden avser kalenderåret 2024.
[3] Leverantörerna är fortfarande i bedömningsfasen och är eskalerade. Pandox arbetar aktivt tillsammans med leverantören för att slutföra bedömning.
[4] År 2025 är första året då Pandox redovisar på denna detaljnivå.

G1-4

ANTAL FALL AV KORRUPTION OCH MUTOR

	2025	2024
Totalt antal fall av korruption[1]	1	1
– varav antal fall där anställda blivit avskedade på grund av korruption	1	1
– varav antal fall där avtal med affärspartners blivit uppsagda eller inte förlängda på grund av korruption	0	0
– varav antal rättsliga fall rörande korruption som väckts mot företaget eller anställda	0	0

[1] 2024 och 2025 har Pandox ej haft några fällande domar eller bötesbelopp till följd av brott mot lagar mot korruption och mutor.

Tabellkommentarer

Utbildning av Uppförandekoden

Pandox har som mål att samtliga medarbetare ska genomgå utbildning i uppförandekoden vart tredje år samt vid nyanställning. Under 2025 har 79 procent av de egna medarbetarna genomfört utbildningen, vilket innebär en ökning jämfört med föregående år. Trots förbättringen bedöms utfallet fortsatt vara relativt lågt. Anledningen till att målet inte uppfylls förklaras främst av ökad personalomsättning på de hotell som hade en lägre genomförandegrad samt att många deltidsanställda har begränsade möjligheter att avsätta tid för utbildningar. Arbetet med att öka täckningsgraden fortsätter, med fokus på att underlätta genomförandet och säkerställa att samtliga medarbetare tar del av Pandox uppförandekod.

Granskning av leverantörer

Den främsta orsaken till den röda slutbedömningen är uteblivna svar på formuläret eller uppföljande frågor, snarare än identifierade brister i verksamheten. Under 2025 genomfördes platsbesök hos två leverantörer med en röd riskprofil för att följa upp arbetsmiljö, säkerhet och regelefterlevnad. Besöken visade på vissa återkommande brister kopplade till administrativa rutiner och arbetsmiljöarbete, bland annat gällande närvaroregistrering, riskbedömningar och dokumentation. Samtidigt noterades positiva inslag såsom god dialog och en i huvudsak fungerande arbetsmiljö. Pandox kommer att arbeta vidare med fortsatt uppföljning för att säkerställa att krav uppfylls löpande.

Fall av korruption och mutor

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

Cybersäkerhet (Pandox egen)

Medarbetare | Samarbetspartners

VÄSENTLIG PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER (IRO)

	Underämnen	Utfall av DMA	Policyer	Åtgärder	Mål	Utfall
G	Cybersäkerhet	Negativ påverkan, finansiell risk	• Säkerhetspolicy • Uppförandekod för medarbetare	• Dataskyddsombud på varje hotell i Egen drift • Uppföljningsmöten av incidenter	• Inga mål, följs upp genom aktiviteter och utfall. Anses ej effektivt att sätta specifika • Målsättning att uppnå noll incidenter	• Inrapporterade incidenter

Pandox hanterar stora mängder av personuppgifter och känslig information från sina hotellgäster. För att undvika incidenter med potentiellt allvarliga konsekvenser är det avgörande att företaget har en säker och strukturerad hantering av dessa uppgifter.

Policyer

IT- och informationssäkerhetspolicy

Pandox har en IT- och informationssäkerhetspolicy som gäller för samtliga medarbetare inom Pandox Egen drift samt på huvudkontoret. Policyn är godkänd och undertecknad av styrelsen, och koncernens CFO har det övergripande ansvaret för dess efterlevnad. Säkerhetspolicyn finns tillgänglig på Pandox intranät.

För att säkerställa ett strukturerat arbete med IT-relaterade frågor finns ett IT-forum inom Pandox. Forumet består av Pandox IT-chef, CFO och representanter från Pandox IT-leverantör. IT-forumet sammanträder två gånger per år för strategiska frågor, samt håller operativa möten varannan månad. Fokusområden inkluderar risk-, förändrings- och incidenthantering samt IT-säkerhet.

Datasäkerhet är även integrerat i Pandox uppförandekod för anställda. Policyn betonar vikten av att skydda konfidentiell information från medarbetare, affärspartners och gäster. Skydd av information innebär att förebygga förlust, missbruk, obehörig åtkomst, ändring eller röjande av information.

Åtgärder

I Pandox Egen drift finns ett dataskyddsombud (DPO) för varje hotell. Dessa DPO:er tillhandahålls direkt eller indirekt av en extern tredjepart i de jurisdiktioner där verksamheten bedrivs. Verksamheten har direkt tillgång till tredje part vid GDPR-relaterade incidenter.

Vid dataintrång analyserar Pandox IT-konsulter i Norden eller hotellens respektive IT-avdelning incidenten. Vid mer komplexa fall anlitas extern expertis och forensiska specialister för att bedöma omfattningen av dataintrång. I allvarligare fall, och där det finns krav på att anmäla till dataskyddsmyndigheterna i en jurisdiktion, är koncernens chefsjurist och lokal juridisk expertis, som inte kan tillhandahållas av tredje part, också involverade. Uppföljningsmöten hålls kvartalsvis med tredje part för att rapportera om aktiviteter utöver incidenter. Incidenter rapporteras omedelbart, och det finns en e-postadress där anmälningar kan göras till tredje part dygnet runt.

För cybersäkerhet används brandväggar, behörighetsstyrning och lösenordsskyddade system. Ett kontinuerligt förbättringsarbete genomförs med medarbetare samt system för att alltid hålla högsta nivå för gästernas integritet och datasäkerhet. För fysisk säkerhet sker även säkerställande av skalskydd, väktarbevakning och övervakningskameror. För att säkra slutkonsumenternas/gästernas säkerhet utbildas medarbetarna regelbundet i datasäkerhet. Insatserna är operativa och klassificeras som driftkostnader (OpEx). Åtgärderna utgör en integrerad del av Pandox löpande arbete med säkerhet och kompetensutveckling.

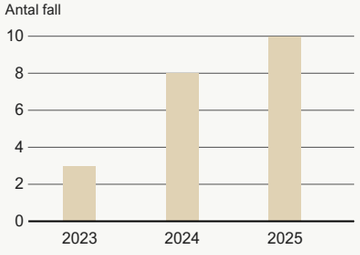
Mål och utfall

Pandox har i dagsläget inga formella eller tidsbundna mål för att mäta effekterna av åtgärder kopplade till cybersäkerhet, men målsättningen är att uppnå noll incidenter under året. Arbetet fokuserar på att proaktivt och kontinuerligt stärka säkerheten.

Cybersäkerhetsrelaterade incidenter rapporteras in genom Pandox externa kanaler. Utfall följs upp internt som en del av det löpande riskhanterings- och förbättringsarbetet. Denna strategi bedöms vara mer effektiv för att säkerställa ett robust skydd mot digitala hot.

DATASÄKERHETSÖVERTRÄDELSER

Mål: 0 | Utfall 2025: 10



DATASÄKERHET OCH KUNDINTEGRITET

	2025	2024
Totalt antal datasäkerhetsöverträdelser, som t ex stöld av kunddata	9	8
Totalt antal inkomna klagomål gällande kränkning av kunders integritet	1	0
– andel av de totalt inkomna klagomålen som mottagits från externa parter	10%	0
– andel av de totalt inkomna klagomålen som mottagits från myndigheter	0	0

Tabellkommentarer

Under året inträffade 10 incidenter kopplade till kapade användarkonton, intrång i tredjepartssystem samt enstaka fall av felaktig delning av information. Incidenterna har utretts av datasäkerhetsexperter och lokala personuppgiftsombud för att förhindra framtida attacker. En av tio incidenter mottogs av extern part. Tre incidenter krävde anmälan till myndighet (ICO respektive Datatilsynet), medan övriga kunde hanteras internt utan vidare myndighetsåtgärder. Ingen av myndigheterna har krävt att Pandox vidtar ytterligare åtgärder utöver vad som redan har gjorts.

ALLMÄN INFORMATION

95 ESRS2 Allmänna upplysningar

MILJÖINFORMATION

E

107 ESRS E1 – Klimatförändringar
116 ESRS E2 – Föroreningar
117 ESRS E3 – Vattenresurser
119 ESRS E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi
121 Rapportering enligt EU-Taxonomin

SAMHÄLLSANSVARSINFORMATION

S

125 ESRS S1 – Den egna arbetskraften
132 ESRS S2 – Arbetstagare i värdekedjan
134 ESRS S3 – Berörda samhällen
135 ESRS S4 – Konsumenter och slutanvändare

BOLAGSSTYRNINGSINFORMATION

G

138 ESRS G1 – Ansvarsfullt företagande
141 Cybersäkerhet (Pandox egen)

ESRS Appendix

ESRS APPENDIX

143 Innehållsindex för krav på offentliggörande av ESRS
146 Förteckning över datapunkter från annan EU-lagstiftning
150 TCFD-Index
151 Rapportering enligt EU-Taxonomin
154 Redovisningsprinciper
156 Definitioner hållbarhet

Innehållsindex för krav på offentliggörande av ESRS

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

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer	Kommentar	EPRA hänvisning
ESRS 2 – Allmänna upplysningar			
BP-1 Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsredovisningen	95		
BP-2 Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter	95		
GOV-1 Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll	95, 97, 128		Gov-Board, Gov-COI
GOV-2 Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan	97		
GOV-3 Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentsprogram	95		
GOV-4 Förklaring om tillbörlig aktsamhet	98		
GOV-5 Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering	96		
SBM-1 Strategi, affärsmodell och värdekedja	98		
SBM-2 Intressenternas intressen och synpunkter	100		
SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	101–105		
IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter	100–101		
IRO-2 Upplysningskrav i ESRS-standarder som omfattas av företagets hållbarhetsrapport	100–101		
E1 Klimatförändringar			
ESRS 2 GOV-3-E1 Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitaments-program	95		
E1-1 Omställningsplan för att uppnå begränsning av klimatförändringar	107–108		
ESRS 2 SBM-3-E1 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter samt deras sam-spel med strategi och affärsmodell	101–105, 107		
ESRS 2 IRO-1-E1 Beskrivning av processerna för att identifiera och bedöma väsentlig klimatrelaterad påverkan, risker och möjligheter	100–101		
E1-2 Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringar	107		
E1-3 Åtgärder och resurser i samband med klimatförändringspolicyer	107–108		
E1-4 Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringar	109		
E1-5 Energiförbrukning och energimix	111–112		Elec-Abs, Elec-LfL, DH&C-Abs, DH&C Lf, Fuels-Abs, Fuels- Lfl, Energy-Int
E1-6 Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1, 2, 3 och totala utsläpp av växthusgaser	110		GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs, GHG-Int
E1-9 Förväntade finansiella effekter genom väsentliga fysiska risker och omställningsrisker samt potentiella klimatrelaterade möjligheter	N/A	Redovisas inte 2025 på grund av infasningslättnader	

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer	Kommentar	EPRA hänvisning
E2 Miljöföroreningar			
ESRS 2 SBM-3-E2 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter samt deras samspel med strategi och affärsmodell	101– 105, 116		
ESRS 2 IRO-1-E2 Beskrivning av processer för att identifiera och bedöma påverkan, risker och möjligheter relaterade till väsentliga föroreningar	100–101		
E2-1 Policyer relaterade till miljöföroreningar	116		
E2-2 Åtgärder och resurser relaterade till miljöföroreningar	116		
E2-3 Mål relaterade till miljöförorening	116		
E2-5 Ämnen som inger betänkligheter och ämnen som inger mycket stora betänkligheter	116		
E2-6 Förväntade finansiella effekter av miljöföroreningsrelaterade risker och möjligheter	N/A	Redovisas inte 2025 på grund av infasningslättnader	
E3 Vattenresurser			
ESRS 2 SBM-3-E3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter samt deras samspel med strategi och affärsmodell	101–105, 117		
ESRS 2 IRO-1-E3 Beskrivning av arbetsgång för att identifiera och bedöma påverkan, risker och möjligheter relaterade till materiella vattenresurser	100–101		
E3-1 Policyer för vattenresurser	117		
E3-2 Åtgärder och resurser med anknytning till vattenresurser	117		
E3-3 Mål för vattenresurser och marina resurser	117		
E3-4 Vattenförbrukning	118		Water-Abs, Water-LfL, Water-Int
E3-5 Förväntade finansiella effekter av påverkan, risker och möjligheter som har att göra med vattenresurser eller marina resurser	N/A	Redovisas inte 2025 på grund av infasningslättnader	
E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi			
ESRS 2 SBM-3-E5 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter samt deras sam-spel med strategi och affärsmodell	101–105, 119		
ESRS 2 IRO-1-E5 Beskrivning av arbetsgång för att identifiera och bedöma effekter, risker och möjligheter relaterade till väsentlig resursanvändning och cirkulär ekonomi	100–101		
E5-1 Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi	119		
E5-2 Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi	119–120		
E5-3 Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi	120		
E5-4 Resursinflöden	120		

►► Innehållsindex för krav på offentliggörande av ESRS, forts.

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer	Kommentar	EPRA hänvisning
E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi, forts.			
E5-5 Resursutflöden (avfall)	120		Waste-Abs, Waste-LfL
E5-6 Förväntade finansiella effekter av påverkan, risker och möjligheter som har att göra med resursanvädning och cirkulär ekonomi	N/A	Redovisas inte 2025 på grund av infasningslättnader	
S1 Den egna arbetskraften			
ESRS 2 SBM-2-S1 – Intressenters intressen och synpunkter	100		
ESRS 2 SBM-3-S1 – Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	101–105, 125		
S1-1 Policyer för den egna arbetskraften	125–126		
S1-2 Rutiner för kontakter med den egna arbetskraften och arbetstagarrepresentanter angående påverkan	126		
S1-3 Rutiner för att gottgöra för negativ påverkan och kanaler genom vilka den egna arbetskraften kan uppmärksamma problem	126		
S1-4 Åtgärder avseende väsentlig påverkan på den egna arbetskraften och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller den egna arbetskraften, och dessa åtgärders ändamålsenlighet	126–127		
S1-5 Mål för hur väsentlig negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	127–128		
S1-6 Uppgifter om företagets anställda	128–129		Emp-Turnover
S1-7 Uppgifter om icke-anställda i företagets egna arbetskraft	128		
S1-8 Kollektivavtalstäckning och social dialog	128, 130		
S1-9 Mångfaldsindikatorer	130		Diversity-Emp
S1-10 Tillräckliga löner	128		
S1-11 Social skydd	128		
S1-13 Utfall för utbildning och kompetensutveckling	131		Emp-Training, Emp-Dev
S1-14 Utfall för arbetsmiljö	128, 131		H&S
S1-15 Utfall för balans mellan arbete och privatliv	128		
S1-16 Ersättningsutfall (löneskillnader och total ersättning)	128		Diversity-Pay
S1-17 Incidenter, anmälningar och allvarlig påverkan på mänskliga rättigheter	128		
S2 Arbetstagare i värdekedjan			
ESRS 2 SBM-2-S2 Intressenternas intressen och synpunkter	100		
ESRS 2 SBM-3-S2 Väsentlig påverkan, risker och deras förhållande till strategi och affärsmodell	101–105, 132		
S2-1 Policyer för arbetstagare i värdekedjan	132		
S2-2 Rutiner för kontakter med arbetstagare i värdekedjan angående påverkan	132–133		
S2-3 Rutiner för att gottgöra för negativa påverkan och kanaler genom vilka arbetstagare i värdekedjan kan uppmärksamma problem	133		

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer	Kommentar	EPRA hänvisning
S2 Arbetstagare i värdekedjan, forts.			
S2-4 Åtgärder avseende väsentlig påverkan på arbetstagare i värdekedjan, och sätt att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna vad gäller arbetstagare i värdekedjan, och dessa åtgärders ändamålsenlighet	133		
S2-5 Mål för hur väsentlig negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	133		
S3 Berörda samhällen			
ESRS 2 SBM-2-S3 – Intressenternas intressen och synpunkter	100		
ESRS 2 SBM-3-S3 - Väsentlig påverkan, risker och möjligheter samt deras förhållande till strategi och affärsmodell	101–105, 134		
S3-1 Policyer för berörda samhällen	134		
S3-2 Rutiner för kontakter med berörda samhällen angående påverkan	134		
S3-3 Rutiner för att gottgöra för negativ påverkan och kanaler genom vilka berörda samhällen kan uppmärksamma problem	134		
S3-4 Åtgärder avseende väsentlig påverkan på berörda samhällen, och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna vad gäller berörda samhällen, och dessa åtgärders ändamålsenlighet	134		
S3-5 Mål för hur väsentliga negativ påverkan ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	134		
S4 Konsumenter och slutanvändare			
ESRS 2 SBM-2-S4 – Intressenternas intressen och synpunkter	100		
ESRS 2 SBM-3-S4 – Väsentlig påverkan, risker och möjligheter samt deras förhållande till strategi och affärsmodell	101–105, 135		
S4-1 Policyer för konsumenter och slutanvändare	135		
S4-2 Rutiner för kontakter med konsumenter och slutanvändare angående påverkan	135		
S4-3 Rutiner för att gottgöra för negativ påverkan och kanaler genom vilka konsumenter och slutanvändare kan uppmärksamma problem	135		
S4-4 Åtgärder avseende väsentlig påverkan för konsumenter och slutanvändare och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller konsumenter och slutanvändare, och dessa åtgärders ändamålsenlighet	135–136		
S4-5 Mål för hur väsentlig negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	136		H&S-Asset, H&S-Comp

▶▶ Innehållsindex för krav på offentliggörande av ESRS, forts.

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer	Kommentar	EPRA hänvisning
G1 Ansvarsfullt företagande			
ESRS 2 SBM-3-G1 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter samt deras samspel med strategi och affärsmodell	101–105, 138		
ESRS 2 GOV-1-G1 Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens ansvar	95, 138		
ESRS 2 IRO-1-G1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter	100–101		
G1-1 Policyer för ansvarsfullt företagande och företagskultur	138–139		
G1-2 Hantering av förbindelser med leverantörer	139		
G1-3 Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor	139–140		
G1-4 Fall av korruption eller mutor	140		
Cybersäkerhet (Pandox egen)			
ESRS 2 SBM-3, Policyer, Utfall och mål	101–105, 141		

Förteckning över datapunkter från annan EU-lagstiftning

IRO-2 – Upplysningskrav i ESRS som omfattas av företagets hållbarhetsredovisning

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	SFDR-referens	Referens för pillar 3	Referens till förordningen om referensvärden	Hänvisning till EU:s klimatlag	Väsentlig / Inte väsentlig	Sidnummer
ESRS 2 GOV-1 Jämnare könsfördelning i styrelserna, punkt 21 (d)	Indikator nummer 13 i tabell #1 i bilaga 1		Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		Väsentlig	97
ESRS GOV-1 Procentandel av styrelseledamöterna som är oberoende, punkt 21 (e)			Delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		Väsentlig	97
ESRS 2 GOV-4 Uttalande om tillbörlig aktsamhet, punkt 30	Indikatornummer 10 Tabell #3 i bilaga 1				Väsentlig	98
ESRS 2 SBM-1 Inblandning i verksamheter kopplade till fossila bränslen, punkt 40 (d) i	Indikatorer nummer 4 Tabell #1 i bilaga 1	Artikel 449a Förordning (EU) nr 575/2013: Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453 Tabell 1: Kvalitativ information om miljörisker och Tabell 2: Kvalitativ information om sociala risker	Delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		Inte väsentlig	
ESRS 2 SBM-1 Inblandning i verksamheter kopplade till kemisk produktion punkt 40 (d) ii	Indikatornummer 9 Tabell #2 i bilaga 1		Delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		Inte väsentlig	
ESRS 2 SBM-1 Deltagande i verksamhet med anknytning till kontroversiella vapen, punkt 40 d iii	Indikatornummer 14 Tabell #1 i bilaga 1		Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		Inte väsentlig	
ESRS 2 SBM-1 Deltagande i verksamhet med anknytning till odling och produktion av tobak Punkt 40 (d) iv			Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		Inte väsentlig	
ESRS E1-1 Omställningsplan för att uppnå klimat-neutralitet senast 2050, punkt 14				Artikel 2.1 i förordning (EU) 2021/1119	Väsentlig	107–108
ESRS E1-1 Företag som är uteslutna från referensvärden för anpassning till Parisavtalet, punkt 16 g		Artikel 449a, förordning (EU) nr 575/2013. Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453 Mall 1: Omställnings-risk för klimatförändringar i handelslagret (handelsresultat): Kreditkvalitet på exponeringar per sektor, utsläpp och återstående löptid	Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artiklarna 12.1 d–g och 12.2		Inte väsentlig	
ESRS E1–4 – Minskningsmål för utsläpp av växthusgaser, punkt 34	Indikatornummer 4 Tabell #2 i bilaga 1	Artikel 449a, förordning (EU) nr 575/2013. Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453 Mall 3: Handelsresul-tat – Omställningsrisk för klimatförändringar: anpassningsmått	Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artikel 6		Väsentlig	109
ESRS E1–5 Energiförbrukning från fossila källor uppdelade efter källor (endast sektorer med hög klimatpåverkan), punkt 38	Indikatornummer 5 Tabell #1 och indikator nr 5 Tabell #2 i bilaga 1				Väsentlig	111–112
ESRS E1-5 Energiförbrukning och energimix, punkt 37	Indikatornummer 5 Tabell #1 i bilaga 1				Väsentlig	111–112
ESRS E1–5 Energiintensitet förknippad med verksamheter i sektorer med stor klimatpåverkan, punkterna 40–43	Indikatornummer 6 Tabell #1 i bilaga 1				Väsentlig	111–112
ESRS E1–6 Brutto och totala växthusgasutsläpp scope 1, 2, 3, punkt 44	Indikatorer nummer 1 och 2 Tabell #1 i bilaga 1	Artikel 449a. Förordning (EU) nr 575/2013. Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453 Mall 1: Verksamhet utanför handelslagret – Omställningsrisk till följd av klimatför-ändringar: Kreditkvalitet på exponeringar per sektor, utsläpp och återstående löptid	Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artiklarna 5.1, 6 och 8.1		Väsentlig	110

▶▶ Förteckning över datapunkter som härrör från annan EU-lagstiftning, forts.

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	SFDR-referens	Referens för pillar 3	Referens till förordningen om referensvärden	Hänvisning till EU:s klimatlag	Väsentlig / Inte väsentlig	Sidnummer
ESRS E1–6 – Bruttoutsläppsintensitet för växthusgas-utsläpp, punkterna 53–55	Indikatorer nummer 3 Tabell #1 i bilaga 1	Artikel 449a, förordning (EU) nr 575/2013. Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453 Mall 3: Handelsresultat – Omställningsrisk för klimatförändringar: anpassningsmått	Artikel 8.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1818		Väsentlig	110
ESRS E1–7 – Upptag av växthusgaser och koldioxid-krediter, punkt 56				Artikel 2.1 i förordning (EU) 2021/1119	Inte väsentlig	
ESRS E1–9 Referensportföljens exponering mot klimatrelaterade fysiska risker, punkt 66			Delegerad förordning (EU) 2020/1818, bilaga II Delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		Redovisas inte 2024 på grund av infasnings-lättnader	
ESRS E1-9 Uppdelning av monetära belopp efter akut och kronisk fysisk risk, punkt 66 (a) ESRS E1-9 Plats för betydande tillgångar utsatta för väsentlig fysisk risk, punkt 66 (c).		Artikel 449a, förordning (EU) nr 575/2013. Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453, punkterna 46 och 47. Mall 5: Verksamhet utanför handelslagret – Fysisk risk i samband med klimatförändringar: Exponeringar som är föremål för fysisk risk.			Redovisas inte 2024 på grund av infasnings-lättnader	
ESRS E1-9 Uppdelning av det redovisade värdet på sina fastighetstillgångar efter energieffektivitetsklasser, punkt 67 (c).		Artikel 449a, förordning (EU) nr 575/2013. Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453, punkt 34. Mall 2: Verksamhet utanför handelslagret – Omställningsrisk för klimatförändringar: Lån mot säkerhet i form av fast egendom – Säkerhetens energieffektivitet			Redovisas inte 2024 på grund av infasnings-lättnader	
ESRS E1-9 Portföljens grad av exponering mot klimatrelaterade möjligheter, punkt 69			Delegerad förordning (EU) 2020/1818, bilaga II		Redovisas inte 2024 på grund av infasnings-lättnader	
ESRS E2-4 Mängden av varje förorening som förtecknas i bilaga II till E-PRTR-förordningen (European Pollutant Release and Transfer Register) som släpps ut till luft, vatten och mark, punkt 28	Indikatornummer 8 Tabell #1 i bilaga 1 Indikatornummer 2 Tabell #2 i bilaga 1 Indikatornummer 1 Tabell #2 i bilaga 1 Indikatornummer 3 Tabell #2 i bilaga 1				Inte väsentlig	
ESRS E3-1 Vattenresurser och marina resurser, punkt 9	Indikatornummer 7 Tabell #2 i bilaga 1				Väsentlig	117
ESRS E3-1 Särskild strategi, punkt 13	Indikatornummer 8 Tabell 2 i bilaga 1				Inte väsentlig	
ESRS E3-1 Hållbara oceaner och hav, punkt 14	Indikatornummer 12 Tabell #2 i bilaga 1				Inte väsentlig	
ESRS E3-4 Totalt återvunnet och återanvänt vatten, punkt 28 (c)	Indikatornummer 6.2 Tabell #2 i bilaga 1				Inte väsentlig	
ESRS E3-4 Total vattenförbrukning i m^3 per nettointäkt av egen verksamhet, punkt 29	Indikatornummer 6.1 Tabell #2 i bilaga 1				Inte väsentlig	
ESRS 2 – SBM-3 – E4 punkt 16 (a) i	Indikatornummer 7 Tabell #1 i bilaga 1				Inte väsentlig	
ESRS 2 – SBM-3 – E4 punkt 16 b	Indikatornummer 10 Tabell #2 i bilaga 1				Inte väsentlig	
ESRS 2 – SBM-3 – E4 punkt 16 c	Indikatornummer 14 Tabell #2 i bilaga 1				Inte väsentlig	
ESRS E4-2 Hållbara mark-/jordbruksmetoder/-policyer punkt 24 b	Indikatornummer 11 Tabell #2 i bilaga 1				Inte väsentlig	
ESRS E4-2 Hållbara metoder/ policyer för hållbarhet i haven punkt 24 c	Indikatornummer 12 Tabell #2 i bilaga 1				Inte väsentlig	
ESRS E4-2 Policyer för att behandla avskogning, punkt 24 (d)	Indikatornummer 15 Tabell #2 i bilaga 1				Inte väsentlig	
ESRS E5-5 Icke-återvunnet avfall, punkt 37 d	Indikatornummer 13 Tabell #2 i bilaga 1				Väsentligt	120
ESRS E5-5 Farligt avfall och radioaktivt avfall, punkt 39	Indikatornummer 9 Tabell #1 i bilaga 1				Väsentligt	120

▶▶ Förteckning över datapunkter som härrör från annan EU-lagstiftning, forts.

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	SFDR-referens	Referens för pillar 3	Referens till förordningen om referensvärden	Hänvisning till EU:s klimatlag	Väsentlig / Inte väsentlig	Sidnummer
ESRS 2 – SBM3 – S1 Risk att utsättas för tvångsarbete Punkt 14 f	Indikatornummer 13 Tabell #3 i bilaga I				Inte väsentlig	
ESRS 2 – SBM3 – S1 Risk att utsättas för barnarbete punkt 14 (g)	Indikatornummer 12 Tabell #3 i bilaga I				Inte väsentlig	
ESRS S1-1 Åtaganden i policy för mänskliga rättigheter, punkt 20	Indikatornummer 9 Tabell #3 och indikatornummer 11 Tabell #1 i bilaga I				Väsentligt	125
ESRS S1-1 Strategier för tillbörlig aktsamhet i frågor som behandlas i Internationella arbetsorganisationens grundläggande konventioner 1–8, punkt 21			Delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		Väsentligt	125
Processer och åtgärder enligt ESRS S1-1 för att förhindra människohandel, punkt 22	Indikatornummer 11 Tabell #3 i bilaga I				Väsentligt	125
ESRS S1-1 – Strategi för förebyggande av arbetsplatsolyckor eller ett system för att hantera sådana, punkt 23	Indikatornummer 1 Tabell #3 i bilaga I				Väsentligt	125–126
ESRS S1-3 mekanismer för klagomålshantering i samband med personalfrågor punkt 32 (c)	Indikatornummer 5 Tabell #3 i bilaga I				Väsentlig	126
ESRS S1-14 Antal dödsfall samt antal och andel av arbetsrelaterade olyckor, punkt 88 b och c	Indikator nummer 2 Tabell #3 i bilaga I		Delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		Väsentlig	128, 131
ESRS S1-14 Antal förlorade dagar på grund av skador, olyckor, dödsfall eller sjukdom Punkt 88 (e)	Indikatornummer 3 Tabell #3 i bilaga I				Väsentlig	128, 131
ESRS S1–16 Ojusterad löneklyfta mellan könen, punkt 97 (a)	Indikatornummer 12 Tabell #1 i bilaga I		Delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		Väsentlig	128
ESRS S1-16 Årliga ersättningsgraden för den högst betalda i förhållande till medianvärdet för den totala ersättningen till alla anställda, punkt 97 (b)	Indikatornummer 8 Tabell #3 i bilaga I				Väsentlig	128
ESRS S1-17 Fall av diskriminering, punkt 103 (a)	Indikatornummer 7 Tabell #3 i bilaga I				Väsentlig	128
ESRS S1–17 Underlåtenhet att iaktta FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer, punkt 104 a	Indikatornummer 10 Tabell #1 och indikator n. 14 Tabell #3 i bilaga I		Delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II Delegerad förordning (EU) 2020/1818 artikel 12.1		Väsentlig	128
ESRS 2 – SBM-3 – S2 Betydande risk för barnarbete eller tvångsarbete i värdekedjan punkt 11 (b)	Indikatorer nummer 12 och n. 13 Tabell #3 i bilaga I				Väsentlig	132
ESRS S2-1 Åtaganden i policy för mänskliga rättigheter, punkt 17	Indikatornummer 9 Tabell #3 och indikator n. 11 Tabell #1 i bilaga 1				Väsentlig	132
ESRS S2-1 Policyer för arbetstagare i värdekedjan, punkt 18	Indikatornummer 11 och n. 4 Tabell #3 i bilaga 1				Väsentlig	132
ESRS S2-1 Respekterar inte FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter om principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer, punkt 19	Indikatornummer 10 Tabell #1 i bilaga 1		Delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artikel 12.1		Väsentlig	132
ESRS S2-1 Strategier för tillbörlig aktsamhet i frågor som behandlas i Internationella arbetsorganisationens grundläggande konventioner 1–8, punkt 19			Delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		Väsentlig	132
ESRS S2-4 Människorättsfrågor och människorättsfall kopplade till företagets värdekedja i tidigare och senare led, punkt 36	Indikatornummer 14 Tabell #3 i bilaga 1				Väsentlig	132
ESRS S3-1 Människorättsåtaganden punkt 16	Indikatornummer 9 Tabell #3 i bilaga 1 och indikatornummer 11 Tabell #1 i bilaga 1				Väsentlig	

▶▶ Förteckning över datapunkter som härrör från annan EU-lagstiftning, forts.

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	SFDR-referens	Referens för pillar 3	Referens till förordningen om referensvärden	Hänvisning till EU:s klimatlag	Väsentlig / Inte väsentlig	Sidnummer
ESRS S3-1 Underlåtenhet att iaktta FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, ILO:s principer eller OECD:s riktlinjer punkt 17	Indikatornummer 10 Tabell #1 Bilaga 1		Delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artikel 12.1		Väsentlig	134
ESRS S3-4 Människorättsfrågor och människorätts-incidenter, punkt 36	Indikatornummer 14 Tabell #3 i bilaga 1				Väsentlig	134
ESRS S4-1 Policyer för konsumenter och slutanvändare, punkt 16	Indikatornummer 9 Tabell #3 och indikator-nummer 11 Tabell #1 i bilaga 1				Väsentlig	135
ESRS S4-1 Underlåtenhet att iaktta FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer, punkt 17	Indikatornummer 10 Tabell #1 i bilaga 1		Delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artikel 12.1		Väsentlig	135
ESRS S4-4 F Människorättsfrågor och människorätts-incidenter, punkt 35	Indikatornummer 14 Tabell #3 i bilaga 1				Väsentlig	135–136
ESRS G1-1 FN:s konvention mot korruption, punkt 10 (b)	Indikatornummer 15 Tabell #3 i bilaga 1				Väsentlig	138–139
ESRS G1-1 Skydd för visselblåsare, punkt 10 (d)	Indikatornummer 6 Tabell #3 i bilaga 1				Väsentlig	138–139
ESRS G1-4 Böter för brott mot lagar mot korruption och mutor, punkt 24 (a)	Indikatornummer 17 Tabell #3 i bilaga 1		Delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		Väsentlig	140
ESRS G1-4 Standarder för bekämpning av korruption och mutor, punkt 24 (b)	Indikatornummer 16 Tabell #3 i bilaga 1				Väsentlig	140

TCFD-index

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

STYRNING	STRATEGI	RISKHANTERING	MÅL OCH MÄTETAL
Rekommenderade upplysningar	**Rekommenderade upplysningar**	**Rekommenderade upplysningar**	**Rekommenderade upplysningar**
A. Beskrivning av styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid. 97	A. Beskrivning av klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat. Se sid. 113–115	A. Beskrivning av organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker. Se sid. 101–105	A. Beskrivning av organisationens indikatorer för att värdera klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid. 113–115
B. Beskrivning av ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid. 97	B. Beskrivning av påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering. Se sid. 113–115	B. Beskrivning av organisationens processer för hantering av klimatrelaterade risker. Se sid. 107–108	B. Redovisning av utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol. Se sid. 110
	C. Beskrivning av organisationens beredskap att ställa om strategin med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier. Se sid. 107–108	C. Beskrivning av integrationen av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering. Se sid. 107–108	C. Beskrivning av organisationens mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på målen. Se sid. 109–110

Rapportering enligt EU-Taxonomin

ANDEL AV OMSÄTTNING SOM HÄRRÖR FRÅN PRODUKTER ELLER TJÄNSTER SOM ÄR FÖRKNIPPADE MED EKONOMISKA VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN ELLER ÄR FÖRENLIG MED TAXONOMIKRAVEN – UPPLYSNINGAR SOM OMFATTAS ÅR 2025 (UPPDELNING EFTER VERKSAMHET)

OMSÄTTNING

2025					Kriterier för väsentligt bidrag								
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Omsättning (andel av omsättning som omfattas av taxonomin) (3)	Förenlig omsättning (4)	Andelen förenlig omsättning (5)	Begränsning av klimatförändringar (6)	Anpassning till klimatförändringar (7)	Vatten (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Föroreningar (10)	Biologisk mångfald (11)	Kategorimöjliggörande verksamhet (12)	Kategori omställningsverksamhet (13)	Andel som är förenlig med taxonomikraven av den andel som omfattas av taxonomikraven (14
		%	MSEK	%	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL/	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	E	T	%
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	52,7%	502,6	6,7%	6,7%	–	–	–	–	–	–	–	12,8%
Hotell, semesteranläggningar, campingplatser och liknande logi	BIO 2.1	45,0%	0,0	0,0%	–	–	–	–	–	0,0%	–	–	0,0%
Summa av förenliga aktiviteter per mål					6,7%	–	–	–	–	–			
Total KPI (Omsättning)		97,7%	502,6	6,7%	6,7%	–	–	–	–	–	–	–	6,9%

OMSÄTTNING REDOVISNINGSPRINCIPER

Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga):
CCM 7.7 Hyresintäkter inom hyresavtal avseende fastigheter med lägst energiklassning EPC B som innehar godkända klimatriskanalyser

Verksamheter som omfattas av taxonomin:
CCM 7.7 Hyresintäkter inom Hyresavtal avseende alla övriga fastigheter.
BIO 2.1 Hotell, semesteranläggningar, campingplatser och liknande logi: Samtliga intäkter Egen drift.

Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B):
Intäkter som uppfyller definitionen av en intäkt enligt taxonomin men som inte är tillämplig, exempelvis vidarefakturering.
Totalt motsvarar A+B koncernens nettoomsättning.

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

INVESTERINGAR (CAPEX)

2025 Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Kapital utgifter (andel av kapitalutgifter som omfattas av taxonomin) (3)	Förenliga kapitalutgifter (4)	Andel förenliga kapitalutgifter (5)	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar (6)	Anpassning till klimatförändringar (7)	Vatten (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Föroreningar (10)	Biologisk mångfald (11)	Kategori möjliggörande verksamhet (12)	Kategori omställningsverksamhet (13)	Andel som är förenlig med taxonomikraven av den andel som omfattas av taxonomikraven (14)
		%	MSEK	%	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	E	T	%
Förvärv och ägande av byggnader: Hyresavtal och Egen drift	CCM 7.7	98,6%	12 177	59,3%	59,3%	–	–	–	–	–	–	–	60,1%
Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning	CCM 7.3	1,1%	9	0,0%	0,0%	–	–	–	–	–	E	–	3,9%
Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda: Hyresavtal och Egen drift	CCM 7.5	0,2%	44	0,2%	0,0%	–	–	–	–	–	E	–	100,0%
Installation, underhåll och reparation av förnybar teknologi: hyresavtal och Egen drift	CCM 7.6	0,0%	10	0,0%	0,0%	–	–	–	–	–	E	–	100,0%
Summa av förenliga aktiviteter per mål					59,6%	–	–	–	–	–			
Total KPI (CapEx)		100,0%	12 240	59,6%	59,6%	–	–	–	–	–	0,3%	0,0%	59,6%

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

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

CCM 7.7 kolumn Taxonomy-aligned:
Förvärvade fastigheter under året som innehar EPC-B klassning uppgår till 12 177 MSEK och är i all väsentlighet hänförliga till Dalata-förvärvet. Ingår i not E2 rad förvärv i tabellen som visar ingående balans till utgående balans (IB-UB tabell) för förvaltningsfastigheter

CCM 7.3, 7.5. 7.6. kolumn Taxonomy-aligned:
Totalt 63 MSEK avser investeringar i befintlig portfölj i gröna fastigheter. Beloppet ingår i raden för investeringar i befintlig portfölj i ”IB-UB tabell” under E2 och E3.

ANDEL AV PANDOX KOSTNADER SOM OMFATTAS AV SAMT ÄR FÖRENLIG MED TAXONOMIN

KOSTNADER (OPEX)

2025					Kriterier för väsentligt bidrag								
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Driftutgifter (andel av driftutgifter som omfattas av taxonomin) (3)	Förenliga driftutgifter (4)	Andel förenliga driftutgifter (5)	Begränsning av klimatförändringar (6)	Anpassning till klimatförändringar (7)	Vatten (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Föroreningar (10)	Biologisk mångfald (11)	Kategori möjliggörande verksamhet (12)	Kategori omställningsverksamhet (13)	Andel som är förenlig med taxonomikraven av den andel som omfattas av taxonomikraven (14)
		%	MSEK	%	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	E	T	%
Förvärv och ägande av byggnader: Hyresavtal och Egen drift	CCM 7.7	95,2%	36,1	20,5%	20,5%	–	–	–	–	–	–	–	21,5%
Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning	CCM 7.3	4,8%	0,0	0,0%	0,0%	–	–	–	–	–	E	–	0,0%
Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda: Hyresavtal och Egen drift	CCM 7.5	0,0%	0,0	0,0%	0,0%	–	–	–	–	–	E	–	0,0%
Summa av förenliga aktiviteter per mål					20,5%	–	–	–	–	–			
Total KPI (OpEx)		100,0%	36,1	20,5%	20,5%	–	–	–	–	–	0,0%	–	20,5%

OPEX REDOVISNINGSPRINCIPER
Policybeslut:
För opex ser vi förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter på samma sätt inom vår interna värdekedja vilka också förvaltas på samma sätt.
Följaktligen rapporteras taxanomiförenligheten för alla Pandox fastigheter inom ramen för CCM.
Redovisade värden rör förenliga ekonomiska aktiviteter inom de tekniska granskningskriterierna applicerbara på Pandox förvaltnings- och rörelsefastigheter.

CCM: 7.7: Taxanomy aligned:
Avser endast opex i fastigheter med energiklassning EPC B som innehar godkända klimatriskanalyser, belopp 36 MSEK.

Redovisningsprinciper

E1 Klimatförändringar

Ramverk och metodik

Pandox klimatberäkningar utgår från GHG-protokollet och är konsoliderade enligt principen om operationell kontroll. Följande växthusgaser inkluderas i beräkningarna: CO_2, CH_4, N_2O, HFCs, PFCs, SF_6 och NF_3.

Datainsamling och konsolidering

Verksamheterna i de olika länderna rapporterar in faktisk mätdata i Pandox rapporteringsverktyg alternativt genom automatiserad datainsamling, som därefter konsolideras till företagsövergripande nivå. För att säkra upp faktisk data i värdekedjan arbetar Pandox för att automatisera datainsamlingen. En systembaserad lösning har implementerats som möjliggör inhämtning av data direkt från energileverantör eller i de fall detta inte är möjligt via undermätare i fastigheterna. Vid utgången av 2025 har 103 fastigheter automatiserade lösningar för inhämtning av energidata.

Schablonberäkningar

Schablonberäkningen görs genom att den faktiska inrapporterade energianvändningen divideras med den totala ytan (kvm) för de fastigheter där data finns tillgänglig, och därefter multipliceras med antalet kvadratmeter för de fastigheter där mätdata saknas. Eftersom schablonberäkningen baseras på faktisk inrapporterad energianvändning och faktiska kvadratmeter för de fastigheter där data finns tillgänglig, ger detta en hög grad av tillförlitlighet i uppskattningen för de fastigheter där mätdata saknas.

Beräkning av utsläpp

Scope 1 och 2: Baseras på inrapporterad energianvändning.

Scope 3: Baseras på både inrapporterad data och schablonvärden. För att Pandox ska kunna samla in miljö- och energidata från hyresgästerna krävs att dessa företag ger sitt godkännande. Hos vissa hyresgäster finns konkurrensmässiga och/eller organisatoriska överväganden som gör att de ännu inte tillåter delning av data.

Kategori 1 – för denna kategori används transaktionsdata från inköp, där varje leverantör kategoriseras och tilldelas en emissionsfaktor utifrån kategori, sektor och land (källa: Exiobase 3.9).

Utsläpp i kategori 1 som redovisas som ”varav ny-, ombyggnation, renovering av fastigheter” i tabellen utgår från produktionsskedet och byggskedet (A1-A3, A5) för nybyggnadsprojekt, större ombyggnadsprojekt och hotellrenoveringar. Utsläppen är schablonberäknade baserat på livscykelanalyser genomförda 2021 och revideringar av dessa för ett nybyggnadsprojekt, ett större ombyggnadsprojekt, samt två hotellrenoveringsprojekt.

Kategori 3 – Relaterar till transport/produktion av energi i Scope 1 och 2.

Kategori 13 – Energianvändning nedströms i värdekedjan redovisas för hyresgäster som ansvarar för driften. 139 av 140 fastigheter har rapporterat faktisk mätdata för 2025. För fastigheter utan mätdata schablonberäknas energianvändningen enligt schablonberäkningar beskrivet i detta kapitel.

Emissionsfaktorer och datakällor

Elektricitet: AIB 2022, IEA 2023
Bränslen (kol, olja, naturgas, pellets, träspån, biogas, bioolja, diesel, propan): DEFRA 2024
Fjärrvärme: DEFRA 2024 (location-based)
Scope 3 kategori 1: Exiobase 3.9 2019

Utsläpp per kvadratmeter golvyta: Nybyggnadsprojekt 306 kg CO_2e/kvm ombyggnadsprojekt 134 kg CO_2e/kvm och renoveringsprojekt 29 kg CO_2e/kvm. Dessa faktorer multipliceras med golvytan i genomförda projekt under året.

Avgränsningar

Följande utsläppskategorier ses inte som relevanta då de uppgår till mindre än 500 ton CO_2e per år eller inte förekommer i Pandox värdekedja; 2. Kapitalvaror, 4. Transport och distribution (uppströms), 5. Avfallshantering (uppströms), 6. Affärsresor, 7. Pendling, 8. Leasing (uppströms), 9. Transport och distribution (nedströms), 10. Behandling av sålda produkter, 11. Användning av sålda produkter, 12 Avfallshantering av sålda produkter (nedströms), 14. Investeringar och 15. Franchising.

Biogena utsläpp rapporteras endast för Scope 1, då inga väsentliga biogena utsläpp förekommer i Scope 2 och 3.

Intensitetsmått

Energiintensitet per nettointäkt: Samtliga fastigheters energiförbrukning dividerat med totala intäkter per affärssegment (Egen drift och Hyresavtal).

Utsläppsintensitet: Totala utsläpp för Scope 1, 2 och 3 dividerat med totala intäkter för Egen drift och Hyresavtal. Nettointäkter för 2025 återfinns i tabellen ”Rapport över totalresultat för koncernen”.

Energiintensitet och utsläppsintensitet per kvm följer samma princip som ovan.

Hållbarhetscertifieringar

Beräknas enligt antal fastigheter som innehar en BREEAM-certifiering och en Green Key certifiering eller annan tredjepartscertifiering vid årets utgång.

Den gröna modulen

Indexet mäts som en procentandel av det totala antalet hotell och på en indexskala från ett (1) till tio (10). Indexet beräknas genom att fastställa hur stor andel av hotellen som uppfyller de definierade hållbarhetskriterierna, och därefter tilldelas ett värde på skalan 1–10 baserat på graden av måluppfyllelse. Indexet omfattar endast hotell inom Egen drift och som har varit i drift i minst sex månader. Hotell kan undantas från rapportering av nyckeltalet om Pandox saknar avtalsmässiga möjligheter att kräva att hotellet implementerar PMI Go Green eller ett liknande system som krävs för uppföljning. I sådana fall anses hotellet inte berättigat till att inkluderas i rapporteringen av detta utfall. Utfallet påverkas i huvudsak av energianvändningen, som står för 23 procent av det totala resultatet. Övriga kategorier bidrar till resterande andel.

Princip för revision av basår (SBTi) – Like-for-like scope ton CO_2e

Denna princip beskriver hur Pandox reviderar basåret för SBTi i syfte att säkerställa att målen för utsläppsminskning förblir relevanta och korrekta. Revisionen följer SBTi:s krav på att basår och mål ska granskas minst vart femte år och vid större portföljförändringar.

Pandox reviderar basåret för SBTi för att säkerställa att utsläppsmålen förblir relevanta och korrekta. Utöver den kontroll som görs vart femte år genomförs en revidering vid större förändringar i fastighetsportföljen, definierat som mer än 5 procent förändring baserat på kvadratmeter.

Scope 1 och 2 samt Scope 3 har separata mål och beräknas var för sig, utifrån affärssegmenten Egen drift och Hyresavtal. Revisionen visar dagens portfölj med historiska emissionsfaktorer och utsläppssiffror.

Exempel: Ett hotell som förvärvas 2025 inkluderas retroaktivt i basåret 2022, medan ett hotell som avyttras 2025 exkluderas från basåret. För att visa förändringar över tid beräknas även de mellanliggande åren.

Arbetet utförs i ett beräkningsdokument framtaget av Svenska Miljöinstitutet (IVL) specifikt för Pandox. När historisk data finns tillgänglig för ett nytt hotell används den som underlag för justering av utsläppen. Om sådan data saknas beräknas ett genomsnittligt utsläpp per kvadratmeter för respektive land, baserat på övriga fastigheter i portföljen. Även förflyttningar av hotell mellan affärssegment hanteras i dokumentet.

Eventuella felaktigheter i dataunderlaget som identifieras kan korrigeras och dokumenteras, till exempel rättelser av felaktigt använda emissionsfaktorer. Detta säkerställer att beräkningarna är transparenta och spårbara över tid.

Revisionen följer SBTi:s krav på att basår och mål ska granskas minst vart femte år och vid större portföljförändringar.

E2 Föroreningar

Hållbarhetsansvarig i Egen drift samlar månatligen in typ och mängd (i kilogram) av påfylld köldmediegas per hotell, med tillhörande serviceintyg.

E3 Vattenresurser

Egen drift

För fastigheter i Egen drift baseras vattenanvändningsdata på direkt uppmätta värden från installerade mätare, varav merparten kommer från Smartvattenmätare. Om mätdata saknas används schablonberäkningar enligt de principer som presenteras i detta kapitel.

Hyresavtal

För fastigheter i Hyresavtal baseras vattenanvändningen på inrapporterade mätdata från hyresgäster där delar kommer från Smartvattenmätare. Under året har data samlats in från 120 (120) av totalt 140 (135) fastigheter. För de fastigheter där mätdata saknas används schablonberäkningar.

Schablonsberäkningar

Beräknas enligt antalet kvadratmeter i fastigheten multiplicerat med genomsnittlig vattenintensitet (kubik vatten/kvm) från fastigheter med tillgänglig mätdata. Beräkningen bygger på faktisk data från Pandox fastigheter, vilket ger en hög grad av noggrannhet i estimaten.

Vattenintensitet

Nyckeltalet liter per gästnatt beräknas utifrån de hotell som rapporterat både vattenförbrukning och antal gästnätter. Hotell med ofullständig data exkluderas från beräkningen. I år har 95 (87) hotell rapporterat in båda parametrarna i Hyresavtal och samtliga hotell i Egen drift.

Datakvalitet och automatisering

Pandox vidtar åtgärder för att ständigt förbättra datakvaliteten. Ett systembaserat verktyg håller på att implementeras, där stor del av vattenanvändningen förväntas hämtas in via Smartvattenmätare, vilket möjliggör automatisk insamling av vattenförbrukning direkt från mätare på hotellen.

Vattenstressade områden

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

E5 Cirkulär ekonomi

Materialinflöde

Materialinflöde avseende renoveringsprojekt beräknas enligt en schablonberäkning. Beräkningen baseras på ett schablonvärde uttryckt i kilogram material per kvadratmeter (kg/m²), multiplicerat med antalet renoverade kvadratmeter. Schablonvärdet har fastställts utifrån ett tidigare genomfört projekt där faktiska materialinköp i kilogram har dokumenterats.

Avfall

Data för genererat avfall under 2025 gäller för 23 (18) av 23 (20) hotell i Egen drift i like-for-like-utfallet. Möjligheten att samla in korrekt avfallsdata beror på förutsättningar lokalt och hur leverantörer som hämtar upp sorterar, mäter upp och debiterar avfallet. Granulariteten kan därför skilja sig åt för olika hotell och viss osäkerhet i data existerar. Pandox arbetar aktivt med hotellen i Egen drift för att skapa tillförlitliga data genom kvalitetssäkring och högre krav på spårbarhet och analyser. I detta arbete ingår samtal med avfallsleverantörer för att få tillgång till mer detaljerad data.

S1 Den egna arbetskraften

Data för sociala hållbarhetsfrågor inkluderar samtliga medarbetare anställda av Pandox. Det inkluderar således medarbetare i Egen drift, fastighetsförvaltning och på huvudkontoret. Majoriteten av det totalt antal anställda återfinns i Egen drift då det avser hotellpersonal.

All personaldata redovisas i antal anställda (head counts) per 31 december. Anställda avser personer som enligt nationell lagstiftning eller praxis betraktas som anställda i organisationen. Icke-anställda avser individer som utför regelbundet arbete för eller på uppdrag av organisationen men som inte klassas som anställda enligt nationell lag. Detta kan inkludera underkonsulter, praktikanter, konsulter, lärlingar och egenföretagare som arbetar under organisationens ledning och i dess verksamhet. Notera att resultaten skiljer sig åt från den personaldata som redovisas i not C7 som utgår från medeltalet anställda baserat på arbetade timmar.

Beräkningen av eNPS (Employee Net Promoter Score) baseras på andelen promoters minus andelen detractors. Neutrala svar inkluderas inte i beräkningen.

S1-6

Nyanställda och personalomsättning uppdelat på kön och ålder

Pandox redovisar antal personer (head count) per 31 december 2025. Nyanställda och personalomsättning redovisas enligt procentandel och anger antal delat med totalt antal anställda i respektive kategori. Personalomsättning innebär antal anställda som lämnat organisationen frivilligt eller på grund av uppsägning alternativt pension. Nyckeltalet inkluderar både fasta och tillfälligt anställda delat på totalt antal anställda per den sista december. Procentandelen för personalomsättning anger antal anställda som lämnat organisationen frivilligt eller på grund av uppsägning, pension eller avliden i tjänst (inkluderar både fasta och tillfälligt anställda) delat på totalt antal anställda per 31 december.

S1-7

Antalet medarbetare (31 december 2025) som inte är anställda av Pandox rapporteras in via Pandox rapportering och konsolideringssystem från respektive hotell samt huvudkontoret.

S1-13

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

S1-14

Olycksfalls- respektive dödsfallsfrekvensen definieras som antal arbetsolyckor respektive dödsfall delat på totalt antal arbetade timmar, multiplicerat med 1 000 000 arbetade timmar. Antalet frånvarodagar beräknas utifrån totalt antal timmar sjukfrånvaro, där en arbetsdag motsvarar 8 timmar. Beräkningsmetoden ändrades 2025, vilket gör att årets utfall avviker från tidigare rapportering.

S1-16

Pandox beräknar en total löneklyfta och ersättningskvot baserat på anställda på huvudkontoret, i hotellverksamheten i Egen drift samt fastighetsförvaltning. Beräkningen för löneklyftan görs på normaliserade årslöner på heltidsanställda för att skapa mer jämförbar data, kortare anställningar räknas således inte med. Ersättningskvoten beräknas enligt samma definition men inkluderar rörliga ersättningar på lång och kort sikt. Nyckeltalen tas fram och följs internt och arbete fortgår med att ytterligare förfina datan framgent.

Med normaliserad årslön menas grundlön som inkluderar uppskattade rörliga ersättningar. Data för tillkommande poster kommer att uppdateras framgent.

G1 Ansvarsfullt företagande

Genomförandegrad av utbildning inom Pandox uppförandekod

Beräknas som andelen anställda som har genomgått utbildningen inom en treårsperiod i förhållande till det totala antalet anställda i koncernen per den 31 december.

Granskning av leverantörer

Antalet leverantörer med riskprofil avser de leverantörer som har använts under en rullande 12-månadersperiod (september–augusti) och som har kategoriserats samt registrerats i leverantörsgranskningssystemet för bedömning. Dessa leverantörer tilldelas en riskprofil: grön, gul eller röd. En godkänd riskprofil innebär grön eller gul. Antalet leverantörer med röd riskprofil redovisas utifrån slutbedömningen. Enligt processen ska leverantörer med röd riskprofil genomgå ytterligare granskning via platsbesök eller förbjudas från fortsatt användning. Detta redovisas i raderna ’Andel rödflaggade leverantörer med genomfört platsbesök’ och ’Andel rödflaggade leverantörer markerade som förbjudna’.

Definitioner hållbarhet

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

CDP
Carbon Disclosure Project (CDP) är en oberoende, icke vinstdrivande organisation med världens största insamling av information kring företagens klimatpåverkan. CDP rankar därefter företagen från A till D. Datan distribueras till investerare globalt.

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

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

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

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

Sustainalytics
Sustainalytics är en global aktör inom ESG-utvärdering för noterade bolag. Denna är utformad för att hjälpa investerare att identifiera och förstå viktiga ESG-relaterade risker i bolag.

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

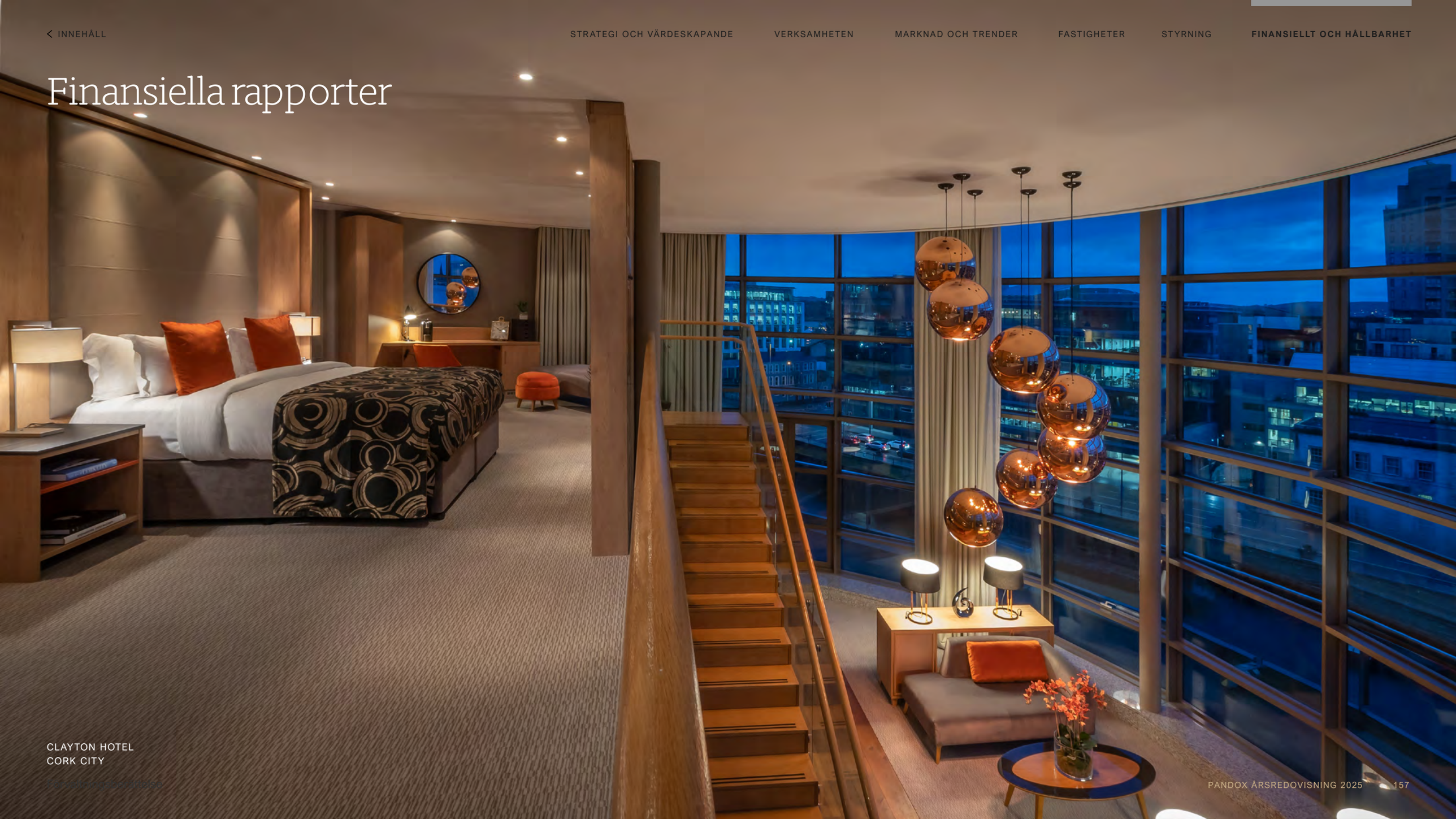
UN Global Compact
FN:s Global Compact bildades 1999 vid ”World Economic Forum” i Davos. Syftet var att skapa internationella principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och korruption riktade till företag. Principerna grundar sig på FN:s deklaration om mänskliga rättigheter,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

Förtydligande av begrepp i Pandox hållbarhetsrapport i förhållande till den svenska översättningen av ESRS standarder.

Pandox rapport vs. översatta standarder

- Påverkan = Inverkningar
- Hållbarhetsrapport = Hållbarhetsförklaring
- Utfall = Mått

Finansiella rapporter



CLAYTON HOTEL
CORK CITY

Koncernens rapport över resultat

MSEK	Not	2025	2024
Intäkter Hyresavtal			
Hyresintäkter	C1, C2, E1	3 935	3 728
Övriga fastighetsintäkter	C1, C2, E1	163	137
Intäkter Egen drift	C1	3 371	3 271
Nettoomsättning		**7 469**	**7 136**
Kostnader Hyresavtal	C1, C4, C6, C7, G5	–519	–568
Kostnader Egen drift	C1, C5, C6, C7, G5	–2 728	–2 713
Bruttoresultat		**4 222**	**3 855**
– varav bruttoresultat Hyresavtal	*C1*	*3 579*	*3 297*
– varav bruttoresultat Egen drift	*C1*	*643*	*558*
Central administration	C1, C3, C6, C7	–236	–200
Transaktionskostnader	H2	–241	—
Finansiella intäkter	C1, G1	32	38
Finansiella kostnader	C1, G1	–1 668	–1 590
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	G1, G5	–140	–119
Resultat före värdeförändringar		**1 969**	**1 984**
Värdeförändringar			
Värdeförändring fastigheter	C1, E1	605	475
Realiserad värdeförändring Dalata	H2	1 598	—
Värdeförändring derivat	C1, G2	–326	–100
Resultat före skatt		**3 846**	**2 359**
Aktuell skatt	C1, D1	–343	–318
Uppskjuten skatt	C1, D1	–329	–335
Årets resultat – kvarvarande verksamhet		**3 174**	**1 706**
Resultat från avvecklad verksamhet		0	—
Årets resultat		**3 174**	**1 706**

Koncernens rapport över övrigt totalresultat

MSEK	Not	2025	2024
Poster som inte kan komma att omföras till resultaträkningen, netto efter skatt			
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar		–57	—
Omvärderingsdifferenser vid realisation av utländska verksamheter		—	–31
Poster som kan komma att omföras till resultaträkningen, netto efter skatt			
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter		86	–160
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		–2 150	1 226
Årets övrigt totalresultat		**–2 121**	**1 035**
Årets totalresultat		**1 053**	**2 741**
Moderbolagets aktieägare – andel av årets resultat		3 139	1 689
Innehav utan bestämmande inflytande – andel av årets resultat		34	17
Moderbolagets aktieägare – andel av årets totalresultat		1 028	2 718
Innehav utan bestämmande inflytande – andel av årets totalresultat		24	23
Data per aktie	G4		
Vägt genomsnittligt antal aktier		194 603 000	186 866 813
Årets resultat efter skatt före och efter utspädning, per aktie, SEK		16,13	9,04

Rapport över finansiell ställning för koncernen

MSEK	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Rörelsefastigheter	E2	10 804	12 123
Inventarier/Inredning	E3	667	522
Förvaltningsfastigheter	E1	77 170	60 270
Nyttjanderätter	G5	3 760	3 156
Uppskjuten skattefordran	D1	590	347
Derivat	G2, G3	791	1 139
Andra långfristiga fordringar	E5, G3	91	93
Summa anläggningstillgångar		**93 873**	**77 650**
Omsättningstillgångar			
Varulager		8	8
Aktuell skattefordran	D1	448	266
Kundfordringar	E4, G3	383	419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	E6	642	659
Övriga fordringar		316	380
Likvida medel		1 186	1 286
Tillgångar som innehas för försäljning	E7	15 038	20
Summa omsättningstillgångar		**18 021**	**3 038**
SUMMA TILLGÅNGAR		**111 894**	**80 688**

MSEK	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	G4		
Aktiekapital		487	487
Övrigt tillskjutet kapital		9 470	9 470
Reserver		123	2 234
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		23 649	21 337
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**33 729**	**33 528**
Innehav utan bestämmande inflytande		184	167
Summa eget kapital		**33 913**	**33 695**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	G2, G3	45 503	33 175
Övriga långfristiga skulder		11	20
Långfristig leasingskuld	G5	3 744	3 134
Derivat	G2, G3	161	183
Avsättningar	F2	57	43
Uppskjuten skatteskuld	D1	8 031	5 776
Summa långfristiga skulder		**57 507**	**42 331**
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	F2	42	12
Kortfristiga räntebärande skulder	G2, G3	3 778	2 359
Kortfristig leasingskuld	G5	21	31
Skatteskulder	D1	380	691
Leverantörsskulder	G3	327	369
Övriga kortfristiga skulder		224	241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	F1	1 251	959
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	E7	14 451	—
Summa kortfristiga skulder		**20 474**	**4 662**
Summa skulder		**77 981**	**46 993**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**111 894**	**80 688**

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare							
MSEK	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserver	Omvärderings-reserv [1]	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2024	**460**	**7 525**	**979**	**226**	**20 383**	**29 573**	**152**	**29 725**
Årets resultat	—	—	—	—	1 689	**1 689**	17	1 706
Övrigt totalresultat	—	—	1 029	—	—	**1 029**	6	1 035
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	—	**—**	–8	–8
Nyemission [2]	27	1 945	—	—	—	**1 972**	—	1 972
Utdelning	—	—	—	—	–735	**–735**	—	–735
Utgående eget kapital per 31 december 2024	**487**	**9 470**	**2 008**	**226**	**21 337**	**33 528**	**167**	**33 695**
Ingående eget kapital 1 januari 2025	**487**	**9 470**	**2 008**	**226**	**21 337**	**33 528**	**167**	**33 695**
Årets resultat	—	—	—	—	3 139	**3 139**	35	3 174
Övrigt totalresultat	—	—	–2 054	–57	—	**–2 111**	–10	–2 121
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	—	**—**	–7	–7
Utdelning	—	—	—	—	–827	**–827**	—	–827
Utgående eget kapital per 31 december 2025	**487**	**9 470**	**–46**	**169**	**23 649**	**33 729**	**184**	**33 913**

[1] Årets förändring avser nettot av verklig värdeförändring av hotellfastigheten Numa Brussels Royal Galleries (fd Hotel Hubert) som omklasificerats från Egen Drift till Hyresavtal till ett belopp om 94 MSEK efter skatt samt förvärvskostnader Dalata uppgående till –151 MSEK.

[2] Nyemissionsbeloppet redovisas netto efter avdrag för transaktionskostnader om –28 MSEK.

År 2024	
Antal utestående aktier vid årets slut	194 603 000
År 2025	
Antal utestående aktier vid årets slut	194 603 000

Aktiens kvotvärde är 2,50 SEK.

Rapport över kassaflöden för koncernen

MSEK	Not	2025	2024
DEN LÖPANDE VERSAMHETEN			
Resultat före skatt		3 846	2 359
Återföring av avskrivningar		331	287
Värdeförändring fastigheter		–605	–474
Förvärvsresultat Dalata		–1 598	—
Värdeförändring derivat		326	100
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	I1	778	–127
Betald skatt		–610	–280
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**2 468**	**1 865**
Ökning/minskning rörelsefordringar		–1 074	–43
Ökning/minskning rörelseskulder		1 655	4
Förändringar av rörelsekapital		**581**	**–39**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**3 049**	**1 826**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		–619	–732
Investeringar i rörelsefastigheter		–335	–246
Investeringar i inventarier/inredning		–133	–46
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	I1	149	680
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	I1	–15 860	–3 762
Förvärv/avyttring av finansiella tillgångar		–26	–15
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–16 824**	**–4 121**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission		—	2 000
Emissionskostnader		—	–28
Upptagna lån		26 127	20 760
Amortering av skuld		–11 527	–19 283
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande		–16	–17
Utbetald utdelning		–827	–735
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**13 757**	**2 697**
Årets kassaflöde		**–18**	**402**
Likvida medel vid årets början		1 286	769
Kursdifferens i likvida medel		–82	115
Likvida medel vid årets slut		**1 186**	**1 286**
Upplysningar om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		30	27
Betald ränta uppgick till		–1 502	–1 492
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar		–140	–119

Resultaträkning för moderbolaget

MSEK	Not	2025	2024
Nettoomsättning	L1	143	105
Administrativa kostnader	C3, C7	–300	–250
Rörelseresultat		**–157**	**–145**
Resultat från andelar i koncernföretag	G1, L1	2	123
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	G1, L1	–22	1 064
Derivat, orealiserade		51	121
Resultat efter finansiella poster		**–126**	**1 163**
Bokslutsdispositioner	J4	855	135
Resultat före skatt		**729**	**1 298**
Skatt på årets resultat	D1	–53	–137
Uppskjuten skatt	D1	–11	–22
Årets resultat		**665**	**1 139**
Årets övrigt totalresultat		—	—
Årets totalresultat		**665**	**1 139**

Balansräkning för moderbolaget

MSEK	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	E2	9	9
Summa anläggningstillgångar		**9**	**9**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	H1	17 336	16 461
Fordringar koncernföretag	L1	8 953	8 601
Övriga långfristiga fordringar	E5	31	29
Uppskjuten skattefordran	D1	26	38
Summa finansiella anläggningstillgångar		**26 346**	**25 129**
Summa anläggningstillgångar		**26 355**	**25 138**
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		183	224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	E6	9	67
Fordringar koncernföretag	L1	6 890	591
Kassa och bank		55	352
Summa omsättningstillgångar		**7 137**	**1 234**
SUMMA TILLGÅNGAR		**33 492**	**26 372**

MSEK	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	G4		
Aktiekapital		487	487
Reservfond		10	10
Överkursfond		4 914	4 914
Balanserade vinstmedel		9 452	9 140
Årets resultat		665	1 139
Summa eget kapital		**15 528**	**15 690**
Obeskattade reserver		**4**	**3**
Avsättningar	F2	**85**	**48**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	J2	8 467	3 443
Skulder koncernföretag	L1	3 690	3 458
Derivat		90	149
Summa långfristiga skulder		**12 247**	**7 050**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	J2	1 152	1 288
Leverantörsskulder		15	10
Aktuella skatteskulder		0	334
Skulder koncernföretag	L1	4 380	1 827
Övriga kortfristiga skulder		12	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	F1	69	106
Summa kortfristiga skulder		**5 628**	**3 581**
Summa skulder		**17 964**	**10 682**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**33 492**	**26 372**

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			
MSEK	**Aktiekapital**	**Reservfond**	**Överkursfond**	**Balanserade vinstmedel**	**Årets resultat**	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 1 januari 2024	**460**	**10**	**2 969**	**7 860**	**2 016**	**13 314**
Vinstdisposition	—	—	—	2 016	–2 016	—
Övrigt totalresultat	—	—	—	—	—	—
Årets resultat	—	—	—	—	1 139	1 139
Utdelning	—	—	—	–735	—	–735
Nyemission	27	—	1 945	—	—	1 972
Utgående eget kapital per 31 december 2024	**487**	**10**	**4 914**	**9 141**	**1 139**	**15 690**
Ingående eget kapital 1 januari 2025	**487**	**10**	**4 914**	**9 141**	**1 139**	**15 690**
Vinstdisposition	—	—	—	1 139	–1 139	—
Övrigt totalresultat	—	—	—	—	—	—
Årets resultat	—	—	—	—	665	665
Utdelning	—	—	—	–827	—	–827
Nyemission	—	—	—	—	—	—
Utgående eget kapital per 31 december 2025	**487**	**10**	**4 914**	**9 453**	**665**	**15 528**

År 2024
Antal utestående aktier vid årets slut 194 603 000
År 2025
Antal utestående aktier vid årets slut 194 603 000

Aktiens kvotvärde är 2,50 SEK.

Rapport över kassaflöden för moderbolaget

MSEK	**2025**	**2024**
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	–126	1 163
Återföring av avskrivningar	2	2
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	–52	–74
Betald skatt	–225	–36
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**–401**	**1 055**
Ökning/minskning rörelsefordringar	–63	–181
Ökning/minskning rörelseskulder	–3 782	1 951
Förändringar av rörelsekapital	**–3 845**	**1 770**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**–4 246**	**2 825**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förändringar i aktier och andelar	–875	–4 246
Investeringar i inventarier	–3	0
Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	—	—
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	—	—
Förvärv av finansiella tillgångar	–1 060	–982
Avyttring av finansiella tillgångar	706	3 210
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–1 232**	**–2 018**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Nyemission	—	2 000
Emissionskostnader	—	–28
Erhållna koncernbidrag	957	425
Lämnade koncernbidrag	–102	–290
Upptagna lån	15 574	9 252
Amortering av skuld	–10 421	–11 082
Utbetald utdelning	–827	–735
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**5 181**	**–458**
Årets kassaflöde	**–297**	**349**
Likvida medel vid periodens början	352	3
Likvida medel vid årets slut	**55**	**352**
Upplysningar om betalda räntor		
Erhållen ränta uppgick till	870	953
Betald ränta uppgick till	–411	–290
Upplysningar om likvida medel vid årets slut	55	352
Likvida medel består av bankmedel		

A1 Alternativa nyckeltal

Om nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Flera beskrivningar och analyser i denna årsredovisning presenterar utveckling och status på finansiella och aktierelaterade nyckeltal som inte definieras enligt IFRS (International Financial Reporting Standards). Nedanstående alternativa finansiella nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av måtten.

Se definitionerna på sidan 202.

1

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL (MSEK)	2025	2024
Räntebärande nettoskuld		
Långfristiga räntebärande skulder	45 503	33 175
Kortfristiga räntebärande skulder	3 778	2 359
Uppläggningskostnader lån	247	237
Likvida medel	–1 186	–1 286
Räntebärande nettoskuld	**48 342**	**34 485**
Belåningsgrad, netto%		
Räntebärande nettoskuld	48 342	34 485
Marknadsvärde fastigheter	91 743	76 334
Belåningsgrad, %	**52,7**	**45,2**
Räntetäckningsgrad, ggr		
EBITDA	4 086	3 961
Minus: Finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar	–140	–119
Netto räntekostnader	1 534	1 431
Räntetäckningsgrad, ggr	**2,6**	**2,7**
Genomsnittlig skuldränta, %	**3,9**	**4,0**
Se not G2 för fullständig avstämning		
Investeringar, inkl. moderbolag exkl. förvärv	**1 087**	**1 024**

2

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL (MSEK)	2025	2024
Driftnetto Hyresavtal		
Hyresintäkter	3 935	3 728
Övriga fastighetsintäkter	163	137
Kostnader, exkl. fastighetsadministration	–305	–299
Driftnetto före fastighetsadministration	**3 793**	**3 566**
Fastighetsadministration	–214	–269
Driftnetto Hyresavtal	**3 579**	**3 297**
Driftnetto Egen drift		
Intäkter Egen drift	3 371	3 271
Kostnader Egen drift	–2 728	–2 713
Bruttoresultat	**643**	**558**
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	328	284
Driftnetto Egen drift	**971**	**842**
EBITDA		
Totalt bruttoresultat, från respektive segment	4 222	3 855
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader Egen drift	328	284
Plus: Avskrivningar inkluderade i Central administration	13	22
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	–236	–200
Minus: Transaktionskostnader	–241	—
EBITDA	**4 086**	**3 961**
Återläggning transaktionskostnader Dalata	241	—
EBITDA exkl. Dalata	**4 327**	**3 691**
Cash earnings		
EBITDA	4 086	3 961
Plus: Finansiella intäkter	32	38
Minus: Finansiella kostnader	–1 668	–1 590
Minus: Finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar	–140	–119
Minus: Orealiserad omräkningseffekt banktillgodohavanden samt övrig orealiserad värdeförändring	–26	0
Minus: Aktuell skatt	–344	–318
Plus/Minus: Innehav utan bestämmande inflytande – andel av årets resultat	–34	–17
Cash earnings, moderbolagets andel	**1 906**	**1 955**
Återläggning transaktionskostnader Dalata	241	—
Återläggning förberedande finansiella kostnader Dalata	59	—
Cash earnings exkl. Dalata	**2 206**	**1 955**

1 2 Se förklaringar nästa sida.

►► Not A1, forts.

FORTS. AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL	2025	2024
EPRA NRV		
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	33 729	33 528
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	2 916	3 408
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	–630	–956
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	130	197
Plus: Uppskjuten skatteskuld, fastigheter	8 031	5 776
EPRA NRV	**44 176**	**41 953**
Tillväxt EPRA NRV, i årstakt, %		
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	41 953	36 976
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	44 176	41 952
Återlagd utdelning innevarande år	827	735
Exklusive likvid nyemission	—	–1 972
Tillväxt i EPRA NRV, i årstakt, %	**7,3%**	**10,1%**

3

	2025	2024
EPRA earnings, MSEK	1 906	1 955
EPRA NRV, MSEK	44 176	41 953
Tillväxt EPRA NRV, %	7,3	10,1
EPRA NTA, MSEK	44 176	41 953
EPRA NDV, MSEK	36 645	36 936
EPRA NIY, Förvaltningsfastigheter, R12, %	4,92	5,92
EPRA LTV, %	52,6	45,5
EPRA Capital Expenditure, MSEK	20 038	4 908
EPRA earnings (EPS) per aktie, SEK	9,80	10,46
EPRA NRV per aktie, SEK	227,01	215,58
EPRA NTA per aktie, SEK	227,01	215,58
EPRA NDV per aktie, SEK	188,31	189,80

För definitioner av EPRA-nyckeltal se sida 202.

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL PER AKTIE [1]	2025	2024
Totalresultat per aktie, SEK		
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	1 028	2 718
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	194 603 000	186 866 813
Totalresultat per aktie, SEK	**5,28**	**14,55**
Cash earnings per aktie, SEK		
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	1 906	1 955
Viktat genomsnitt antal aktier före och efter utspädning	194 603 000	186 866 813
Cash earnings per aktie, SEK	**9,80**	**10,46**
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK		
EPRA NRV, MSEK	44 176	41 953
Antal aktier vid årets slut	194 603 000	194 603 000
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK	**227,01**	**215,58**
Utdelning per aktie, SEK		
Utdelning, MSEK	876	827
Antal aktier vid tillfället för utdelning	194 603 000	194 603 000
Utdelning per aktie, SEK	**4,50**	**4,25**
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	194 603 000	186 866 813
Antal aktier vid årets slut	194 603 000	194 603 000
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL		
Antal hotell, periodens slut[2]	193	161
Antal rum, periodens slut[2]	42 761	35 672
WAULT, år	13,6	14,4
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	91 743	76 334
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, MSEK	77 170	60 290
Marknadsvärde rörelsefastigheter, MSEK	14 573	16 044
RevPAR (rörelsefastigheter) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	1 149	1 075

[1] Totalt antal utestående aktier efter full utspädning uppgår till 194 603 000, varav 75 000 000 A-aktier och 119 603 000 B-aktier. Beräknat på totalt antal aktier för balansposter och viktat antal aktier för resultatposter.
[2] Pandox-ägda hotellfastigheter.

1

FÖRKLARINGAR
Finansiell risk

Pandox äger, förvaltar och utvecklar hotellfastigheter samt driver hotell. Risktagandet uttrycks i en målsättning om en belåningsgrad på 45–60 procent, beroende på marknadsutvecklingen och rådande möjligheter. Utöver belåningsgrad så är räntetäckningsgrad, genomsnittlig skuldränta och räntebärande nettoskuld relevanta kompletterande mått på Pandox finansiella risk.

2

Tillväxt och lönsamhet

Pandox övergripande mål är att öka kassaflödet och fastighetsvärdet och därigenom skapa utrymme för investeringar som stödjer företagets fortsatta expansion. Eftersom Pandox både äger och driver hotellfastigheter behövs flera mått för att mäta företagets måluppfyllelse i detta avseende. Tillväxt i cash earnings är Pandox primära fokus och det är också basen för vad som årligen ska delas ut till aktieägarna, det vill säga 30–50 procent av cash earnings med en genomsnittlig utdelningsandel om 40 procent över tid. Driftnetto skapar transparens och jämförbarhet mellan bolagets två rörelsesegment samt med andra fastighetsbolag. EBITDA mäter Pandox samlade operativa lönsamhet på ett enhetligt sätt.

3

Substansvärde (EPRA NRV) och eget kapital

Substansvärdet (EPRA NRV) är det samlade kapital Pandox förvaltar för sina aktieägares räkning. Pandox mäter långsiktigt substansvärde med utgångspunkt från balansräkningen justerat för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, som derivat och skatteskuld. Marknadsvärdet för rörelsefastigheter ingår också i beräkningen.

▶▶ Not A1, forts.

Substansvärde enligt EPRA NRV, EPRA NTA och EPRA NDV

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Substansvärdet kan beräknas på olika sätt där framförallt tidsperspektivet och portföljens omsättningshastighet påverkar. Pandox har generellt ett industriellt och långsiktigt investeringsperspektiv.

Per 31 december 2025 redovisas nyckeltalen EPRA NRV (Net reinstatement value), som för Pandox motsvarar hittills rapporterat EPRA NAV, EPRA NTA (Net tangible assets) samt EPRA NDV (Net disposal value). Se sidan 202 för definitioner. EPRA NRV är det långsiktiga substansvärdet och utgår från balansräkningen med justering av poster som ej innebär en utbetalning i närtid, såsom goodwill, finansiella derivat, uppskjuten skatteskuld samt övervärde Rörelsefastigheter. EPRA NTA är detsamma som långsiktigt substansvärde med skillnaden att goodwill, som inte är hänförligt till uppskjuten skatt, skall återläggas samt att uppskjuten skatt kan marknadsvärderas med hänsyn till hur bolaget de senare åren genomfört fastighetstransaktioner. Då Pandox inte har någon goodwill samt har ett långsiktigt investeringsperspektiv medför det att värdet för NRV och NTA i Pandox fall blir detsamma. EPRA NDV är substansvärdet enligt eget kapital i balansräkningen med justering av goodwill (Pandox har ingen goodwill) och övervärde Rörelsefastigheter.

	31 dec 2025		31 dec 2024	
Substansvärde	**MSEK**	**SEK/aktie[1)]**	**MSEK**	**SEK/aktie[1)]**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	33 729	173,32	33 528	172,29
Plus: Omvärdering av rörelsefastigheter	2 916	14,98	3 408	17,51
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	–630	–3,24	–956	–4,91
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	130	0,67	197	1,01
Plus: Uppskjuten skatteskuld	8 031	41,27	5 776	29,68
Substansvärde EPRA NRV, MSEK	**44 176**	**227,01**	**41 953**	**215,58**
Återläggs:	—	—	—	—
Substansvärde EPRA NTA, MSEK	**44 176**	**227,01**	**41 953**	**215,58**
Återläggs: derivat och uppskjuten skatt	–7 531	–38,70	–5 017	–25,78
Substansvärde EPRA NDV, MSEK	**36 645**	**188,31**	**36 936**	**189,80**

[1)] Antal aktier vid periodens slut.

	31 dec 2025			31 dec 2024		
Belåningsgrad, MSEK	**Hittills rapporterad belåningsgrad, %**	**Just.**	**Belånings-grad, %, EPRA**	**Hittills rapporterad belåningsgrad, %**	**Just.**	**Belånings-grad, %, EPRA**
Långfristiga räntebärande skulder	45 503	—	45 503	33 175	—	33 175
Kortfristiga räntebärande skulder	3 778	—	3 778	2 359	—	2 359
Uppläggningskostnader lån	247	—	247	237	—	237
Netto rörelsefordringar och rörelseskulder	—	—	—	—	248	248
Exkludera: Likvida medel	–1 186	—	–1 186	–1 286	—	–1 286
Nettoskuld	**48 342**	**—**	**48 342**	**34 485**	**248**	**34 733**
Marknadsvärde fastigheter	97 743	—	91 743	76 334	—	76 334
Netto rörelsefordringar och rörelseskulder		174	174	—	—	—
Totalt fastigheter samt övriga tillämpliga tillgångar	**91 743**	**174**	**91 917**	**76 334**	**—**	**76 334**
Belåningsgrad, %	**52,7**		**52,6**	**45,2**		**45,5**

Belåningsgrad enligt EPRA LTV

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

B Allmän information och övergripande redovisningsprinciper

B1 ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSPRINCIPER

Inledning

Koncernredovisningen omfattar Pandox AB (moderbolaget) och dess dotterbolag (koncernen). Moderbolaget Pandox AB (Publ) är ett svenskt bolag (org. nr 556030-7885) som har sitt säte i Sverige på Vasagatan 11, 111 20 Stockholm. Pandox bildades 1995 och företagets B-aktier är sedan den 18 juni 2015 noterade på Nasdaq Stockholm. För information om ägandestruktur, se avsnitt ”Aktien och kapitalmarknaden” på sidan 49. De finansiella rapporterna per den 31 december 2025 är godkända av styrelse och vd den 11 mars 2026 och för fastställande vid årsstämman den 15 april 2026.

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

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

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

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

! VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

1. Grunder för redovisningen

1.1 Överensstämmelse med normgivning och lag

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

1.2 Värderingsgrunder

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

1.3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

1.4 Klassificering

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

1.5 Redovisning av förvärv

I redovisningsstandarden IFRS 3 framgår att förvärv ska klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. När det är en tillgång som förvärvas (ett så kallat asset purchase) omfattas förvärvet inte av IFRS 3. En individuell bedömning av förvärvets karaktär krävs för varje enskild transaktion. Innan slutavräkning är upprättad eller legal omstrukturering genomförd så upprättas varje bokslut för att konsolidera förvärvade fastigheter, tillgångar och skulder utifrån tillgänglig information, genomgång och bedömning för att säkerställa tillämpning av Pandox redovisningsprinciper. Vid slutavräkning kan en skillnad uppstå som kräver justering av förvärvat fastighetsvärde. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för eventuell rabatt för skattemässigt ej avdragsgillt anskaffningsvärde. Transaktionsutgifter aktiveras och läggs till anskaffningsvärdet för tillgångsförvärv. Se not H2 rörande rörelseförvärv inkl. tillämpade redovisningsprinciper utifrån IFRS 3.

2. Nya redovisningsstandarder

Förändringar och nya redovisningsstandarder har trätt i kraft under 2025. Inget av dessa har haft någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter. Ändringar som träder ikraft 2026 förväntas inte heller ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter. IFRS 18 träder i kraft från den 1 januari 2027.

2.1 Pelare 2

Sverige har infört lagstiftning om global minimiskatt (Pillar 2) från och med 1 januari 2024. Koncernen omfattas av reglerna om tilläggsskatt fr.o.m. 2025 och framåt i vissa jurisdiktioner. Koncernen tillämpar det obligatoriska undantaget från att redovisa uppskjuten skatt hänförlig till effekter av tilläggsskatten och redovisar skatten som aktuell skatt när den uppkommer. För 2025 har koncernen inte redovisat någon skattekostnad hänförligt till tilläggsskatten.

3. Utländsk valuta

3.1 Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan och till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat.

3.2 Utländska verksamheters finansiella rapporter

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

VALUTAKURSER

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

Valutakod	Ultimo 2024-12-31	Medel Jan–dec 2025	Ultimo 2025-12-31
CAD	7,639840	7,017995	6,717590
CHF	12,174350	11,811632	11,641020
DKK	1,539750	1,482934	1,448410
EUR	11,486500	11,067723	10,818000
GBP	13,847500	12,921631	12,417360
NOK	0,969690	0,944453	0,914760
SEK	1,000000	1,000000	1,000000

4. Konsolideringsprinciper

4.1 Bestämmande inflytande och förvärvsmetoden

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

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

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

5. Varulager

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

6. Nedskrivningar

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

6.1 Nedskrivning av materiella tillgångar

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

En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i resultatet. Återvinningsvärdet är det högsta av

►► Not B1, forts.

verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

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

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

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

C Intäkter och kostnader

C1 RÖRELSESEGMENT

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare (vd) för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet.

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

KONCERNEN 2025

Rörelsesegment, MSEK	Hyresavtal[3]	Egen drift[3]	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Summa
Intäkter Hyresavtal				
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter[1]	4 098	—	—	4 098
Intäkter Egen drift		3 371	—	3 371
Nettoomsättning	**4 098**	**3 371**		**7 469**
Kostnader Hyresavtal	–519	—	—	–519
Kostnader Egen drift[2]		–2 728	—	–2 728
Bruttoresultat	**3 579**	**643**		**4 222**
- varav bruttoresultat Hyresavtal	3 579	—	—	3 579
- varav bruttoresultat Egen drift	—	643	—	643
Central administration	—	—	–236	–236
Transaktionskostnader	—	—	–241	–241
Finansiella intäkter	—	—	32	32
Finansiella kostnader	—	—	–1 668	–1 668
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	–140	–140
Resultat före värdeförändringar	**3 579**	**643**	**–2 253**	**1 969**
Värdeförändringar				
Värdeförändring fastigheter	605	—	—	605
Förvärvsresultat Dalata	1 598	—	—	1 598
Värdeförändring derivat	—	—	–326	–326
Resultat före skatt	**5 782**	**643**	**–2 579**	**3 846**
Aktuell skatt	—	—	–343	–343
Uppskjuten skatt	—	—	–329	–329
Periodens resultat – kvarvarande verksamhet	—	—	**–3 251**	**3 174**
Resultat från avvecklad verksamhet	—	—	0	0
ÅRETS RESULTAT	**5 782**	**643**	**–3 251**	**3 174**

1) För helåret 2025 uppgick de omsättningsbaserade intäkterna i Hyresavtal till 1 354 MSEK
2) Inklusive avskrivningar på Rörelsefastigheter om 328 MSEK.
3) Redovisning av förvaltningsintäkter redovisas över tid och fast ersättning erhålls i förskott. Rörlig ersättning i Hyresavtal sker i samband med avräkning som görs halvårsvis eller årsvis enligt avtal. Redovisning och betalning av intäkter i Egen drift sker i samband med leverans av tjänst och/eller produkt.

Geografisk marknad, MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien	Irland	Övriga	Summa
Nettoomsättning										
Hyresavtal	996	253	329	291	899	113	786	207	224	**4 098**
Egen drift	—	82	—	48	692	1 098	1 372	—	80	**3 371**
Fastigheter, marknadsvärde[1]	16 648	4 347	4 167	4 227	16 739	5 988	22 834	12 824	3 969	**91 743**
Investeringar i fastigheter[2]	284	75	66	78	116	243	184	28	10	**1 084**
Förvärv fastigheter	351	—	710	—	778	—	6 020	11 096	—	**18 954**
Värdeförändring fastighet	134	74	153	–64	13	151	85	76	–17	**605**
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	23	1 956	3 067	6 255	—	357	**11 657**
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 860	4 360	4 169	4 955	16 081	5 182	23 723	12 999	4 005	**93 333**

1) Inkluderar även Rörelsefastigheters verkliga värde om 14 753 MSEK.
2) Inkluderar investeringar i inventarier/inredning i Rörelsefastigheter 133 MSEK.

▶▶ Not C1, forts.

KONCERNEN 2024

Rörelsesegment, MSEK	Hyresavtal[3]	Egen drift[3]	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Summa
Intäkter Hyresavtal				
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter[1]	3 865	—	—	3 865
Intäkter Egen drift	—	3 271	—	3 271
Nettoomsättning	**3 865**	**3 271**	—	**7 136**
Kostnader Hyresavtal	–568	—	—	–568
Kostnader Egen drift[2]	—	–2 713	—	–2 713
Bruttoresultat	**3 297**	**558**	—	**3 855**
- varav bruttoresultat Hyresavtal	3 297	—	—	3 297
- varav bruttoresultat Egen drift	—	558	—	558
Central administration	—	—	–200	–200
Transaktionskostnader				
Finansiella intäkter	—	—	38	38
Finansiella kostnader	—	—	–1 590	–1 590
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	–119	–119
Resultat före värdeförändringar	**3 297**	**558**	**–1 871**	**1 984**
Värdeförändringar				
Värdeförändring fastigheter	427	48	—	475
Förvärvsresultat Dalata				
Värdeförändring derivat	—	—	–100	–100
Resultat före skatt	**3 724**	**606**	**–1 971**	**2 359**
Aktuell skatt	—	—	–318	–318
Uppskjuten skatt	—	—	–335	–335
Periodens resultat – kvarvarande verksamhet	**3 724**	**606**	**–2 624**	**1 706**
Resultat från avvecklad verksamhet	—	—	—	—
ÅRETS RESULTAT	**3 724**	**606**	**–2 624**	**1 706**

1) För helåret 2024 uppgick de omsättningsbaserade intäkterna i Hyresavtal till 1 275 MSEK.
2) Inklusive avskrivningar på Rörelsefastigheter om 284 MSEK.
3) Redovisning av förvaltningsintäkter redovisas över tid och fast ersättning erhålls i förskott. Rörlig ersättning i Hyresavtal sker i samband med avräkning som görs halvårsvis eller årsvis enligt avtal. Redovisning och betalning av intäkter i Egen drift sker i samband med leverans av tjänst och/eller produkt.

Geografisk marknad, MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien	Irland	Övriga	Summa
Nettoomsättning										
Hyresavtal	942	245	240	307	920	86	784	111	230	**3 865**
Egen drift	—	88	—	41	758	1 202	1 018	—	165	**3 271**
Fastigheter, marknadsvärde[1]	16 019	4 418	3 455	4 511	16 959	6 145	18 883	1 725	4 219	**76 334**
Investeringar i fastigheter[2]	321	47	85	41	145	257	98	16	12	**1 024**
Förvärv fastigheter	0	—	—	—	—	—	3 884	—	—	**3 884**
Värdeförändring fastighet	93	227	126	–144	–19	–24	327	4	–114	**475**
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	28	2 058	3 213	6 953	—	385	**12 637**
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 697	4 432	3 457	5 312	15 909	5 037	19 491	1 725	4 245	**77 304**

1) Inkluderar även Rörelsefastigheters verkliga värde om 16 044 MSEK.
2) Inkluderar investeringar i inventarier/inredning i Rörelsefastigheter 46 MSEK.

C2 INTÄKTER

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

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

Pandox intäkter hänför sig till segmenten Hyresavtal och Egen drift.

Intäkter från Hyresavtal består av hyresintäkter och en mindre del övriga fastighetsintäkter. Hyreskontrakten är huvudsakligen kopplade till hotellets omsättning för logi, mat och dryck samt konferenser och innehåller vanligen en garanterad minimihyra, vilket ger möjlighet till såväl ökade intäkter som skydd vid nedgång. Hyresintäkter enligt avtal har omräknats till snittkurs. De sammanlagda variabla hyresintäkterna ingår med 1 354 (1 275) MSEK av de totala hyresintäkterna om 3 935 (3 728) MSEK under 2025.

Segmentet Egen drift genererar intäkter från hotell som Pandox driver i egen regi. Inom segmentet tillfaller hotellens intäkter såsom logiintäkter, intäkter för mat och dryck samt konferensintäkter Pandox i sin helhet. De sammanlagda intäkterna inom Egen drift uppgår till 3 371 (3 271) MSEK.

Genomsnittlig återstående hyrestid till förfall vid räkenskapsårets slut uppgick till 13,6 (14,4) år för aktuell portfölj, exklusive de förväntade hyresavtalen med Scandic. Vid bokslutstillfället ser förfallostrukturen för de framtida hyresintäkterna ut som nedanstående tabell visar. Intäkterna som förfaller mer än ett år från balansdagen baseras på rörliga intäkter för hyresutfall 2025 och utgör således en uppskattning.

KONCERNEN
HYRESINTÄKTER, FÖRFALLOSTRUKTUR KONTRAKTERAD HYRA[1)]

MSEK	2025	2024
Hyresintäkter		
Förfaller till betalning inom ett år	3 666	3 610
Förfaller till betalning mellan 1–5 år	16 746	16 692
Förfaller till betalning senare än 5 år	29 469	31 044
Summa	**49 880**	**51 347**

[1)] Exklusive de förväntade hyresavtalen med Scandic.

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

C3 ARVODE OCH ERSÄTTNING TILL REVISORER

ERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	2025	2024	2025	2024
PwC				
Revisionsuppdrag	–15,7	–13,6	–7,6	–5,7
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget[1)] [2)]	–2,6	–0,1	–2,6	–0,1
(varav till moderbolagets revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB)	*–2,6*	*–0,1*	—	—
Skatterådgivning[1)]	—	—	—	—
(varav till moderbolagets revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB)	—	—	—	—
Övriga tjänster	–0,5	–2,2	–0,5	–2,1
(varav till moderbolagets revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB)	*–0,5*	*–2,1*	—	—
Övriga revisorer				
Revisionsuppdrag	–15,4	–7,9	—	—
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	—	0,0	—	—
Skatterådgivning	—	–0,2	—	—
Övriga tjänster	—	—	—	—
Summa	**–34,2**	**–24,0**	**–10,7**	**–7,9**

[1)] Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser övriga lagstadgade intyg.
[2)] Avser främst rådgivning och granskning rörande CSRD.

C4 KOSTNADER HYRESAVTAL

KONCERNEN

MSEK	2025	2024
Driftskostnader	–65	–58
Underhållskostnader	–73	–71
Fastighetsskatt	–135	–136
Fastighetsadministration	–214	–270
Övriga förvaltningskostnader	–32	–33
Summa	**–519**	**–568**

I driftskostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten och fastighetsskötsel. Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system.

En del av driftskostnaderna och fastighetsskatten vidaredebiteras till hyresgästerna. Dessa intäkter redovisas under rubriken ”Övriga fastighetsintäkter” i resultaträkningen och uppgår till 134 (114) MSEK. Fastighetsadministrationen om -214 (-270) MSEK utgör bland annat kostnader för bokföring, revision, legal rådgivning och övriga administrationsrelaterade kostnader.

C5 KOSTNADER EGEN DRIFT

KONCERNEN

MSEK	2025	2024
Personalkostnader	–998	–994
Marknadsföring och försäljning	–133	–153
Reparation och underhåll	–104	–147
Fastighetsskatt	–66	–63
Övriga driftskostnader	–1 099	–1 072
Avskrivningar	–328	–284
Summa	**–2 728**	**–2 713**

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

C6 RÖRELSENS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG

KONCERNEN

MSEK	2025	2024
Personalkostnader	–1 180	–1 150
Kostnad såld vara	–133	–153
Underhåll	–177	–218
Drift och administration	–1 451	–1 457
Fastighetsskatt	–201	–199
Avskrivningar	–341	–304
Summa	**–3 483**	**–3 481**

Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Utöver det ingår även avskrivningar på rörelsefastigheterna som redovisas till bokfört värde och belastas med årliga avskrivningar samt avskrivning på kontorsinventarier.

C7 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Kortfristiga ersättningar
Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls. En skuld redovisas för den förväntade kostnaden för bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

Avgiftsbestämda pensionsplaner
Avgiftsbestämda planer är planer för ersättningar efter avslutad anställning enligt vilka ett företag betalar fastställda avgifter till ett annat företag (normalt sett ett försäkringsbolag) och inte har någon legal förpliktelse eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultatet i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

Kapitalförsäkringar för anställda
Företaget har avgiftsbestämda kapitalförsäkringar för anställda som har en pensionspremie som överstiger 10 prisbasbelopp, den delen som enligt företagets pensionspolicy överstiger 10 prisbasbelopp är placerad i en kapitalförsäkring, premien definieras i procent av lön med hänsyn tagen till lön och ålder, kapitalförsäkringarna är pantsatta till de anställda. Kapitalförsäkring skuldförs till beräknad skuld och motsvaras av en av moderbolaget ägd tillgång.

Incitamentsprogram för anställda
Pandox incitamentsprogram redovisas i enlighet med IFRS 2. Programmet ger upphov till ett åtagande gentemot programdeltagarna vilket värderas till verkligt värde och redovisas som en kostnad med en motsvarande ökning av avsättningar. Det verkliga värdet beräknas per utgången av varje rapportperiod. Kostnader inklusive sociala avgifter fördelas och avsättningen ackumuleras över programmets intjänandeperiod.

Koncernens och moderbolagets lönekostnader och styrelsearvoden uppgår till –1 188,6 (–1 145,4) MSEK och presenteras i nedanstående tabell.

LÖNER, ARVODEN OCH FÖRMÅNER

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Styrelsens ordförande				
Christian Ringnes	–1,1	–1,0	–1,1	–1,0
Övriga styrelseledamöter				
Bengt Kjell (vice Ordförande)	–0,9	–0,8	–0,9	–0,8
Jon Rasmus Aurdal	–0,7	–0,6	–0,7	–0,6
Ann-Sofi Danielsson[1]	—	–0,6	—	–0,6
Ulrika Danielsson	–0,7	–0,6	–0,7	–0,6
Jeanette Dyhre Kvisvik	–0,5	–0,5	–0,5	–0,5
Jakob Iqbal	–0,5	–0,5	–0,5	–0,5
Verkställande direktören				
Grundlön	–7,7	–7,3	–7,7	–7,3
Rörlig ersättning	–2,9	–3,1	–2,9	–3,1
Incitamentsprogram	–1,9	–3,5	–1,9	–3,5
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	–26,9	–23,0	–26,9	–23,0
Rörlig ersättning	–8,1	–7,7	–8,1	–7,7
Andra ersättningar[2]	–8,5	–9,3	–8,5	–1,7
Incitamentsprogram	–7,4	–11,9	–7,4	–14,3
Övriga anställda	–913,4	–881,5	–41,1	–26,1
Incitamentsprogram	–2,6	–3,1	–2,6	–3,1
Summa	**–983,8**	**–957,4**	**–111,5**	**–94,4**

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Avtalsenliga pensionskostnader				
Verkställande direktör	–2,5	–2,6	–2,5	–2,6
Övriga ledande befattningshavare	–7,6	–6,7	–7,6	–6,7
Övriga anställda	–23,7	–22,7	–7,8	–5,7
Summa	**–33,8**	**–32,0**	**–17,9**	**–15,0**
Sociala kostnader inkl. löneskatt				
Styrelsens ordförande	–0,2	–0,1	–0,2	–0,1
Övriga styrelseledamöter	–0,6	–0,7	–0,6	–0,7
Verkställande direktör	–4,7	–4,9	–4,7	–4,9
Övriga ledande befattningshavare	–8,4	–11,8	–8,4	–11,8
Övriga anställda	–157,1	–138,5	–28,3	–13,5
Summa	**–170,9**	**–156,0**	**–42,1**	**–31,0**
Summa	**–1 188,6**	**–1 145,4**	**–171,6**	**–140,4**

[1] Ann-Sofi Danielsson avgick i samband med årsstämman 2025.
[2] En ledande befattningshavare fakturerar sin ersättning.

Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och styrelseledamöter

Syfte och omfattning
Dessa riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare omfattar bolagets styrelseledamöter och koncernledning, vilken inkluderar verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. Riktlinjerna är framåtblickande och ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2024. Riktlinjerna omfattar inte sådana ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet
Pandox vision är att vara ett av de ledande hotellfastighetsbolagen i världen när det gäller specialistkompetens för aktivt ägande, förvaltning och utveckling av hotellfastigheter samt drift av hotell. Pandox strategi är att äga stora hotellfastigheter med strategiska lägen och hyra ut dem till starka hotelloperatörer under långa omsättningsbaserade hyresavtal. I situationer då förutsättningar för en lönsam hyresrelation saknas kan Pandox välja att driva hotellverksamheten i egen regi. Pandox är en aktiv ägare som rör sig fritt över hotellvärdekedjan, vilket både minskar risken och skapar nya affärsmöjligheter. Genom specialisering, affärsmässig flexibilitet och genomtänkt diversifiering i flera dimensioner lägger Pandox grunden för företagets värdeskapande.

Ett långsiktigt framgångsrikt och hållbart genomförande av bolagets affärsstrategi förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

Rörliga kontantersättningar som omfattas av dessa riktlinjer ska även de syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

Ersättning till ledande befattningshavare
Formerna av ersättning m.m.
Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, kortsiktig rörlig kontantersättning baserad på den fasta kontantlönen, kontantbaserade incitamentsprogram (befintligt och kontinuerligt LTI-program som enligt villkoren numera löper med ett år i taget), pensionsförmåner och andra förmåner. Därutöver möjliggör riktlinjerna ett prestationsbaserat långfristigt kontantprogram kopplat till aktiekursen för medlemmar i koncernledningen och andra nyckelpersoner inom Pandox (”LTIP 2024”). Prestationsvillkoren i LTIP 2024 mäts under perioden 1 januari 2024 – 31 december 2025 och LTIP 2024 ska utbetalas kontant snarast möjligt efter den 31 december 2025. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie-, aktiekursrelaterade eller prestationsbaserade ersättningar.

Den kortsiktiga rörliga kontantersättningen baserad på den fasta kontantlönen får uppgå till högst sex månadslöner för den verkställande direktören, och fyra månadslöner för övriga ledande befattningshavare. Därutöver ska verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare kunna erbjudas möjlighet att delta i kontantbaserade incitamentsprogram, vilka, om sådana införs av styrelsen och ersättningsutskottet, ska utformas likt Pandox befintliga kontantbaserade incitamentsprogram. Kriterierna i programmen kan dock variera. Kontantbaserade incitamentsprogram kan vara kontinuerliga och fortlöpande. För det fall sådana kontantbaserade incitamentsprogram implementeras ska det inom ramen för detta även fortsättningsvis vara möjligt att erhålla flera årslöner om utväxlingen för bolagets aktieägare under samma period varit mycket god.

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

►► Not C7, forts.

Andra förmåner får innefatta bl.a. livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner ska inte utgöra en väsentlig del av den totala ersättningen.

Ytterligare kontant ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang är tidsbegränsade och endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan ersättning ska vara affärsmässigt motiverad, stå i proportion till individens fasta lön och inte utges mer än en gång per år och per individ. Beslut om sådan ersättning ska fattas av styrelsen på förslag av ersättningsutskottet.

Beträffande anställningsförhållanden som lyder under andra regler än svenska får vederbörliga anpassningar ske för att följa tvingande sådana regler eller fast lokal praxis, varvid dessa riktlinjers övergripande ändamål så långt möjligt ska tillgodoses.

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.
Den kortsiktiga rörliga kontantersättningen baserad på den fasta lönen och ersättning som utgår under kontantbaserade incitamentsprogram (befintligt och kontinuerligt LTI-program och LTIP 2025), ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning baserad på den fasta ersättningen ska kunna mätas under en period om ett år. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning under kontantbaserade incitamentsprogram ska kunna mätas, och avräknas, under en period om ett år men för mål som satts långsiktigt.

Kriterierna för såväl kortsiktig som långsiktig rörlig kontantersättning ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet och avkastning för aktieägarna (för befintligt och kontinuerligt LTI-program gäller tillväxt i cash earnings per aktie, tillväxt i EPRA NRV per aktie samt hållbarhet) genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling. Kriterierna för kortsiktig rörlig kontantersättning kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Minst en tredjedel (1/3) av erhållen nettobonus i de kontantbaserade incitamentsprogrammen ska under året återinvesteras i aktier i bolaget. Dessa aktier ska behållas åtminstone i två år beräknat från förvärvsdatumet.

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

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

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

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

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

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

Frångående av riktlinjerna
Styrelsen får besluta att tillfälligt frångå riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

Dessa riktlinjer gäller från årsstämma 2024 tills vidare.

Anställningsvillkor ledande befattningshavare
För verkställande direktören är den rörliga ersättningen maximerad till 5 månadslöner. För andra ledande befattningshavare är den rörliga ersättningen maximerad till 4 månadslöner. Den rörliga ersättningen baseras på kriterier avseende koncernens resultat och individuellt uppsatta mål. Vidare finns det långsiktiga incitamentsprogram. Mellan företaget och verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till 18 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas mot andra inkomster. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag. Mellan företaget och andra ledande befattningshavare gäller en uppsägningstid om 6–12 månader från företagets sida och 6 månader vid egen uppsägning. Inget avgångsvederlag utgår för andra ledande befattningshavare. Pensionspremien för verkställande direktören ska uppgå till 35% av den pensionsgrundande lönen. Övriga ledande befattningshavares pensionspremier baseras på en fastställd policy där avsättningen varierar beroende på lönenivå och ålder.

Incitamentsprogram för anställda
Pandox har Incitamentsprogram för ledande befattningshavare och nyckelpersoner:

- Incitamentsprogramen är kontinuerliga, fortlöpande, prestations- och kontantbaserat incitamentsprogram baserade på förutbestämda och mätbara finansiella och icke-finansiella kriterier.

Styrelse moderbolag 2025:
Christian Ringnes, styrelseordförande
Jeanette Dyhre Kvisvik
Jakob Iqbal
Bengt Kjell, vice styrelseordförande
Jon Rasmus Aurdal
Ulrika Danielsson

Ledande befattningshavare 2025:
Liia Nõu, vd
Anneli Lindblom, CFO
Anders Berg
Martin Creydt
Tobias Ekman
Mikael Hultqvist
Lars Häggström
Aldert Shaaphok
Caroline Tivéus
Jonas Törner

Styrelse och ledande befattningshavare 2025:
Antal Moderbolaget: 16, varav 5 kvinnor
Antal Koncernen: 16 varav 5 kvinnor

Medelantalet anställda för koncernen under 2025 uppgick till 1 511 personer (1 498) fördelningen på länder och kön framgår nedan.

	Koncernen		Moderbolaget	
Medelantal anställda	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Kvinnor	732	759	17	14
Män	779	739	24	23
Summa	**1 511**	**1 498**	**41**	**37**
Styrelse				
Kvinnor	2	3	2	3
Män	4	4	4	4
Summa	**6**	**7**	**6**	**7**
Ledande befattningshavare				
Kvinnor	3	3	3	3
Män	7	7	7	7
Summa	**10**	**10**	**10**	**10**
Medelantal anställda per land				
Sverige	41	37	41	37
Belgien	417	436	—	—
Tyskland	322	336	—	—
Kanada	—	91	—	—
Danmark	18	20	—	—
Finland	24	24	—	—
Norge	2	2	—	—
Nederländerna	42	44	—	—
Storbritannien	645	508	—	—
Summa	**1 511**	**1 498**	**41**	**37**

D Skatt

D1 SKATT

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

! VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

SKATT I RESULTATRÄKNINGEN

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Aktuell skatt	–343	–318	–53	–137
Uppskjuten skatt	–329	–335	–11	–22
Summa	**–672**	**–653**	**–64**	**–159**

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Skatt				
Redovisat resultat före skatt	3 846	2 359	729	1 298
Inkomstskatt beräkning enligt gällande skattesats[2)]	–792	–486	–150	–267
Skatt hänförlig till tidigare år	28	50	3	–4
Ej skattepliktiga intäkter[1)]	357	148	86	113
Ej avdragsgilla kostnader	–135	–240	–4	–1
Ej avdragsgilla räntekostnader	–153	–147	—	—
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	37	34	—	—
Underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	–38	–5	—	—
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	10	44	—	—
Justering av temporära skillnader	–188	–62	1	—
Effekt av förändrad skattesats[2)]	179	3	—	—
Effekt skatt utländska bolag	23	8	—	—
Årets skatt enligt resultaträkningen	**–672**	**–653**	**–64**	**–159**

[1)] Förvärvsresultat Dalata (skattefri), skattefria orealiserade kursvinster samt avräkning av utländsk skatt.

[2)] I juli 2025 sänktes bolagsskattesatsen i Tyskland från 15 till 10 procent med en årlig minskning om 1 procentenhet från och med 2028. Redovisade temporära skillnader har således värderats om utifrån den inkomstskattesatsen som förväntas gälla när skillnaderna realiseras.

►► Not D1, forts.

KONCERNEN UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Ingående balans underskottsavdrag	**247**	**227**	**—**	**—**
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	10	46	—	—
Förvärv	17	—	—	—
Tillkommande underskottsavdrag	21	7	—	—
Utnyttjade underskottsavdrag	–71	–36	—	—
Omklassificering	201	—	—	—
Förändrad skattesats	–36	—	—	—
Omräkningsdifferens på utländska underskott	–7	3	—	—
Utgående balans	**382**	**247**	**—**	**—**
Ingående balans räntederivat	**—**	**—**	**29**	**54**
Justerad ingående balans	—	—	—	—
Årets förändring	—	—	–11	–25
Omklassificering till skulder	—	—	—	—
Förändrad skattesats	—	—	—	—
Omräkningsdifferens	—	—	—	—
Utgående balans	**—**	**—**	**18**	**29**
Ingående balans övriga temporära skillnader	**100**	**113**	**9**	**6**
Justerad ingående balans	1	–2	—	—
Årets förändring i resultaträkningen	104	–13	0	3
Årets förändring i övrigt totalresultat	–6	—	—	—
Omklassificering	18	—	—	—
Förändrad skattesats	–3	—	—	—
Omräkningsdifferens	–6	2	—	—
Utgående balans	**208**	**100**	**9**	**9**
Utgående balans skattefordringar	**590**	**347**	**27**	**38**

Koncernens samlade skattemässiga underskott beräknas uppgå till 3 092 (3 365) MSEK den 31 december 2025. En uppskjuten skattefordran har beräknats på 1 158 (1 288) MSEK av underskotten. Uppskjuten skatt har inte redovisats på skattemässiga underskott om 1 934 (2 077) MSEK där avräkning mot framtida beskattningsbara vinster bedöms vara osäker. Årets förändring av uppskjuten skattefordran har redovisats över resultaträkningen förutom omräkningsdifferens på utländska underskott.

KONCERNEN UPPSKJUTEN SKATTESKULD

MSEK	Förvaltnings-fastigheter	Rörelse-fastigheter	Obeskattade reserver	Övriga temporära skillnader	Räntederivat	Summa
Ingående balans 1 jan 2024	**4 433**	**312**	**212**	**96**	**217**	**5 270**
Justerad ingående balans	—	—	—	1	0	**1**
Förändring redovisad i resultaträkningen	315	40	16	–18	–20	**333**
Förvärv	78	—	—	—	—	**78**
Omräkningsdifferens	68	14	2	10	0	**94**
Utgående balans 31 dec 2024	**4 894**	**366**	**230**	**89**	**197**	**5 776**
Ingående balans 1 jan 2025	**4 894**	**366**	**230**	**89**	**197**	**5 776**
Förändring redovisad i resultaträkningen	513	80	16	32	–67	**574**
Försäljning	–3	—	—	—	—	**–3**
Omklassificering	34	166	—	19	—	**219**
Förvärv	1 889	—	—	—	—	**1 889**
Effekt av ändrad skattesats	–151	-63	—	0	—	**–214**
Omräkningsdifferens	–175	-9	–4	–21	–1	**–210**
Utgående balans 31 dec 2025	**7 001**	**540**	**242**	**119**	**129**	**8 031**

Uppskjuten skatteskuld avseende förvaltningsfastigheter avser temporära skillnader mellan verkligt värde och justerat skattemässigt värde. Justeringsbeloppet utgörs av skillnaden mellan fastighetens redovisade anskaffningsvärde vid förvärvstidpunkten, efter avdrag för skatterabatt, och fastighetens skattemässiga värde vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatteskuld avseende Rörelsefastigheter avser temporära skillnader mellan anskaffningsvärde och skattemässigt värde på fastigheterna. Uppskjuten skatteskuld avseende räntederivat avser orealiserade värdeförändringar som inte påverkar beskattningen.

Uppskjuten skatt nyttjanderättstillgångar

Uppskjutna skatteskulder kopplat till nyttjanderättstillgångar uppgår till 660 MSEK (632 MSEK) och uppskjutna skattefordringar kopplade leasingskulder uppgår till 661 MSEK (634 MSEK).

E Tillgångar

E1 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

§ ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

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

Värdering

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

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

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

Externa värderingar genomförs årligen. Det är Pandox långivare som bestämmer, eller i vissa fall medverkar i beslut om, vilken extern värderare som ska användas, vilka hotellfastigheter som ska värderas och när det ska ske. De externa värderingarna är en viktig referenspunkt för Pandox värderingsmodell och uppstår en skillnad mot internt utförd värdering analyseras den för att på så vis utmana modellen och gjorda antaganden. Under 2025 har 100 procent av fastighetsportföljen externvärderats.

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

! VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Antaganden kassaflöde

Pandox hotellhyresavtal är i huvudsak omsättningsbaserade, med eller utan en kontrakterad minimihyra, vilket betyder att hotelloperatörens omsättning har en direkt påverkan på hyresintäkternas storlek. Vid bedömningen av en hotellfastighets framtida intjäningsförmåga beräknas, utöver ett landspecifikt inflationsantagande, de underliggande intäkterna i operatörens (hyresgästens) verksamhet med beaktande och analys av marknadsläget med fokus på utbud, exempelvis att nya hotell byggs eller att hotell upphör med sin verksamhet. Hur efterfrågan utvecklas från exempelvis fritids-/ affärs-/ eller mötessegmenten samt effekter på hotellens beläggning, snittpris och marknadsandelar i sin konkurrentgrupp. Utifrån marknadsanalysen och hotellspecifika bedömningar (exempelvis nyligen genomförda renoveringar) beräknas operatörens intäkter prognosticerat per intäktskategori (hotellrum, mötesrum, mat och dryck etc.) och den omsättningsbaserade hyran appliceras enligt avtal för att på så sätt beräkna total omsättningshyra. Generellt sett uppgår de procentuella hyrorna för rumsintäkter till 25–40 procent och övriga intäkter till 5–15 procent. I de fall den beräknade omsättningshyran understiger kontrakterad miniminivå används minimihyresnivån som inbetalning. Med fastighetskostnader avses drift, underhåll, fastighetsskatt, försäkring och tomträttsavgäld.

Antaganden avkastningskrav

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

▶▶ Not E1, forts.

Förändring per geografisk marknad framgår av nedanstående tabeller:

PER GEOGRAFISK MARKNAD 31 DECEMBER 2025

MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Stor-britannien	Irland	Övriga	Summa
Ingående balans	**16 019**	**4 418**	**3 454**	**4 481**	**13 076**	**1 541**	**11 778**	**1 725**	**3 798**	**60 290**
Förvärv	351	—	710	—	778	—	5 860	11 251	—	18 950
Investeringar i befintlig portfölj	284	75	66	78	40	27	15	28	6	619
Utrangeringar/Avyttringar	–76	—	–11	–41	–19	—	—	—	—	–147
Omklassificeringar	—	—	—	—	—	212	—	—	—	212
Värdeförändring	70	117	164	-59	14	151	86	75	–18	600
Valutakursförändring	-	–263	–216	–261	–778	–103	–1 270	–255	–208	–3 354
Utgående balans	**16 648**	**4 347**	**4 167**	**4 198**	**13 111**	**1 828**	**16 469**	**12 824**	**3 578**	**77 170**

PER GEOGRAFISK MARKNAD 31 DECEMBER 2024

MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Stor-britannien	Irland	Övriga	Summa
Ingående balans	**15 470**	**4 063**	**3 303**	**4 430**	**12 600**	**1 415**	**10 538**	**1 647**	**3 760**	**57 226**
Förvärv	0	—	—	—	—	—	—	—	—	0
Investeringar i befintlig portfölj	322	47	85	39	124	74	22	16	3	732
Utrangeringar/Avyttringar	—	—	—	—	–69	—	—	—	—	–69
Omklassificeringar	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Värdeförändring	227	169	124	–144	–22	2	327	4	–79	608
Valutakursförändring	—	139	–58	156	443	50	891	58	114	1 793
Utgående balans	**16 019**	**4 418**	**3 454**	**4 481**	**13 076**	**1 541**	**11 778**	**1 725**	**3 798**	**60 290**

KALKYLANTAGANDEN PER GEOGRAFISKT OMRÅDE 2025

	Verkligt värde, MSEK	Direktavkastningskrav		Diskonteringsränta	
		Intervall, %	Snitt, %	Intervall, %	Snitt, %
Sverige	16 648	4,5–6,7	5,5	6,5–8,7	7,5
– varav Stockholm	*6 047*	*4,5–6,2*	*5,1*	*6,5–8,2*	*7,1*
– varav Göteborg	*2 703*	*4,6–6,3*	*5,0*	*6,6–8,3*	*7,0*
– varav Malmö	*1 466*	*5,2–6,4*	*5,5*	*7,2–8,4*	*7,5*
– varav Övriga Sverige	*6 432*	*5,6–6,6*	*6,0*	*7,6–8,6*	*8,0*
Danmark	4 347	4,9–6,8	5,6	6,9–8,8	7,6
Norge	4 167	5,3–8,4	6,7	7,3–10,4	8,7
Finland	4 198	5,5–10,0	6,2	7,5–12,0	8,2
Tyskland	13 111	5,5–7,5	6,3	7,5–9,5	8,3
Belgien	1 828	6,3–7,3	6,7	8,3–9,3	8,7
Storbritannien	16 469	5,2–10,3	6,7	7,2–12,3	8,7
Irland	12 824	5,6–12,1	7,0	7,6–14,1	9,0
Övriga	3 578	5,1–7,0	6,0	6,9–8,8	7,8
Summa	**77 170**	**4,5–12,1**	**6,3**	**6,5–14,1**	**8,3**

KALKYLANTAGANDEN PER GEOGRAFISKT OMRÅDE 2024

	Verkligt värde, MSEK	Direktavkastningskrav		Diskonteringsränta	
		Intervall, %	Snitt, %	Intervall, %	Snitt, %
Sverige	16 019	4,5–7,3	5,5	6,5–9,3	7,5
– varav Stockholm	*5 892*	*4,5–6,2*	*5,1*	*6,5–8,2*	*7,1*
– varav Göteborg	*2 806*	*4,6–7,3*	*5,1*	*6,6–9,3*	*7,1*
– varav Malmö	*1 454*	*5,5–6,4*	*5,5*	*7,5–8,4*	*7,5*
– varav Övriga Sverige	*5 867*	*5,6–6,6*	*6,0*	*7,6–8,6*	*8,0*
Danmark	4 418	5,2–6,8	5,7	7,2–8,8	7,7
Norge	3 454	5,5–8,4	6,6	7,5–10,4	8,6
Finland	4 481	5,5–10,0	6,2	7,5–12,0	8,2
Tyskland	13 076	5,7–6,8	6,3	7,7–8,8	8,3
Belgien	1 541	6,6–7,4	7,0	8,6–9,4	9,0
Storbritannien	11 778	5,8–7,7	6,6	7,8–9,7	8,6
Irland	1 725	6,0–7,0	6,5	8,0–9,0	8,5
Övriga	3 798	5,3–7,2	6,2	7,3–9,2	8,0
Summa	**60 290**	**4,5–10,0**	**6,1**	**6,5–12,0**	**8,1**

►► Not E1, forts.

Känslighetsanalys

Nedanstående känslighetsanalys visar hur +/– 1 procentenhets förändring i en parameter isolerat påverkar förvaltningsfastigheternas värde. Känslighetsanalysen ska dock tolkas med försiktighet eftersom förändringar i driftnetto och avkastningskrav ofta är sammanlänkade och därmed kan leda till förändringar i flera parametrar samtidigt.

KÄNSLIGHETSANALYS VERKLIGT VÄRDE

	Förändring	Värdeeffekt 2025, MSEK	Värdeeffekt 2024, MSEK
Direktavkastningskrav	+/–0,5pp	–5 690 / +6 674	–4 548 / +5 357
Valutakursförändring	+/–1%	+/–605	+/–443
Hyresintäkter	+/–1%	+/-625	+/–608
Diskonteringsränta [1)]	+/–0,5pp	–4 399/+4 966	–3 500/+ 3 960
Driftnetto [1)]	+/–1%	+/– 587	+/–569

[1)] Värdet avser nivå utgång 2025 baserat på 31 omsättningsbaserade hyresavtal utan kontrakteradminiminivå och 131 omsättningsbaserade hyresavtal med kontrakterad miniminivå som genererade rörlig hyra utöver miniminivå. I hyresavtal med kontraktera miniminivå genereras omsättningsbaserad hyra först när ackumulerad hyra överstiger miniminivån.

I omsättningsbaserade hyresavtal utan miniminivå påverkas hyresintäkterna omedelbart av förändring i RevPAR. För omsättningsbaserade hyresavtal med kontrakterad minimihyra gäller att rörlig hyra endast utgår när den ackumulerade totalhyran överstiger den ackumulerade minimihyran – först då påverkas hyresintäkterna av en förändring i RevPAR. För fasta hyresavtal sker normalt årlig indexering.

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

EFFEKT AV REVPAR-FÖRÄNDRING PER 31 DECEMBER 2025:

Förvaltningsfastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt, MSEK
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/– 1%	+/– 31

Hotellfastigheterna innehåller framför allt ytor för hotelländamål vilka är fullt uthyrda (Hyresavtal) alternativt drivs i egen regi (Egen drift) och har därmed en vakansgrad om 0 procent. Övriga lokalytor, exempelvis kontor och butiker, utgjorde 2025 cirka 1,0 procent av total fastighetsyta med en vakansgrad om cirka 6 procent. Sammantaget uppgick total vakansgrad i Pandox fastighetsportfölj därmed till cirka 0,1 procent 2025.

Väsentliga åtaganden för investeringar i hotellfastigheter

Vid utgången av det fjärde kvartalet 2025 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 1 893 MSEK, varav 1 215 MSEK förväntas genomföras under 2026. Under 2025 har totala investeringar samt underhåll uppgått till cirka 619 MSEK respektive 73 MSEK.

Större pågående och framtida projekt utgörs av Quality Hotel Luleå, Scandic St Jörgen, Hilton Slussen, Radisson Blu Tromsö, Leonardo Inverness, Leonardo Cork, Leonardo Leeds, Pullman Cologne, Clayton Cardiff Lane, konvertering av kontorsfastighet till hotell i Edinburgh samt gemensamt investeringsprogram med Scandic.

SPECIFIKATION AV FASTIGHETSINTÄKTER OCH RELATERADE KOSTNADER

MSEK	2025	2024	2023
Hotellhyror			
Fast hyra	250	216	226
Omsättningsbaserad hyra i hyresavtal utan kontrakterad miniminivå	651	528	615
Minimihyra i hyresavtal med kontrakterad miniminivå	2 266	2 178	1 989
Omsättningsbaserad hyra i hyresavtal med kontrakterad miniminivå	704	747	661
Summa hotellhyror	**3 871**	**3 669**	**3 492**
Övriga fastighetsintäkter			
Övrig hyra (lokaler, butiker, mobilmaster etc)	64	59	57
Övriga intäkter (tillägg, stöd etc)	163	136	141
Summa övriga fastighetsintäkter	**227**	**195**	**198**
Summa totala fastighetsintäkter	**4 098**	**3 864**	**3 690**
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld)[1)]	-305	–298	–291

[1)] Exklusive fastighetsadministration och försäkringskostnader.

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

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

MSEK	2025	2024
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari)	60 290	57 226
+ Förvärv	18 950	0
+ Investeringar i befintlig portfölj	619	732
– Utrangeringar/Avyttringar	–147	–69
+/– Omklassificeringar	212	—
+/– Orealiserad Värdeförändring	600	608
+/– Valutakursförändring	–3 354	1 793
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (31 december)	**77 170**	**60 290**

E2 RÖRELSEFASTIGHETER

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

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

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

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

KONCERNEN

MSEK	31 dec 2025	31 dec 2024
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	11 519	8 353
Omklassificering	–219	–6
Förvärv	9	3 292
Avyttringar	—	–634
Investeringar	96	33
Nedskrivningar	—	–25
Omföring från pågående ny-/ombyggnation	187	17
Omräkningsdifferens	–946	489
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 646**	**11 519**
Ingående avskrivningar	–1 401	–1 337
Omklassificering	51	0
Avyttringar	—	163
Försäljningar/Utrangeringar	—	—
Årets avskrivningar	–217	–176
Omräkningsdifferens	96	–51
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–1 471**	**–1 401**
Planenligt restvärde byggnader	**9 175**	**10 118**
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	1 376	836
Omklassificering	–11	—
Förvärv/Avyttringar	—	495
Omräkningsdifferens	–108	45
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	**1 257**	**1 376**
Totalt utgående planenligt restvärde	**10 432**	**11 494**
Pågående arbete rörelsefastighet		
Ingående anskaffningsvärden	630	421
Omklassificering	–18	—
Investeringar	239	213
Försäljningar/Utrangeringar	—	—
Omföring från pågående ny-/ombyggnation	–238	–29
Omräkningsdifferens	–46	25
Utgående anskaffningsvärden pågående arbete	**567**	**630**
Summa rörelsefastigheter	**10 999**	**12 124**

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

MSEK	31 dec 2025	31 dec 2024
Marknadsvärde rörelsefastigheter (inkl. inventarier/inredning)	14 573	16 044

EFFEKT AV REVPAR-FÖRÄNDRING PER 31 DECEMBER 2025:

Rörelsefastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt, MSEK
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/– 1%	+/– 29

VÄRDEFÖRÄNDRING RÖRELSEFASTIGHETER, REDOVISAS ENDAST I INFORMATIONSSYFTE

	MSEK
Rörelsefastigheter, ingående balans (1 januari, 2024)	16 044
+ Förvärv	4
+ Investeringar i befintlig portfölj	465
– Avyttring	—
+/– Omklassificeringar	–212
+/– Värdeförändring	–483
+/– Valutakursförändring	–1 245
Rörelsefastigheter, utgående balans (31 december, 2025)	**14 573**

Väsentliga åtaganden för investeringar i hotellfastigheter

Vid utgången av det fjärde kvartalet 2025 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 757 MSEK, varav 415 MSEK förväntas genomföras under 2026. Under 2025 har totala investeringar samt underhåll uppgått till cirka 465 MSEK respektive 104 MSEK.

Större pågående och framtida projekt utgörs av Hotel Mayfair, DoubleTree by Hilton Brussels City, Radisson Blu Glasgow, DoubleTree by Hilton Edinburgh, Residence Inn fastigheterna i London och det gröna investeringsprogrammet för Scope 1 och 2.

E3 INVENTARIER OCH INREDNING

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	**31 dec 2025**	**31 dec 2024**	**31 dec 2025**	**31 dec 2024**
Ingående anskaffningsvärden	1 342	1 419	23	23
Förvärv	—	—	—	—
Avyttringar	—	–200	—	—
Investeringar	132	47	3	0
Omföring från pågående arbete	51	12	—	—
Försäljningar/utrangeringar	—	—	—	—
Omklassificeringar	100	6	—	—
Omräkningsdifferenser	–100	58	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 525**	**1 342**	**26**	**23**
Ingående avskrivningar	–820	–839	–14	–12
Årets avskrivningar	–104	–100	–3	–2
Försäljningar/utrangeringar	—	150	—	—
Omklassificeringar	12	0	—	—
Omräkningsdifferenser	54	–31	—	—
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–858**	**–820**	**–17**	**–14**
Planenligt restvärde	**667**	**522**	**9**	**9**

E4 KUNDFORDRINGAR

Består av hyresfordringar inom Hyresavtal och kundfordringar inom Egen drift. Per 31 december 2025 uppgick totala hyres- och kundfordringar till 383 (419) MSEK.

E5 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	**31 dec 2025**	**31 dec 2024**	**31 dec 2025**	**31 dec 2024**
Kapitalförsäkring	31	29	31	29
Förskottsbetald ersättning för markutnyttjande	4	5	—	—
Övriga långfristiga fordringar	56	59	—	—
Summa	**91**	**93**	**31**	**29**

E6 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	**31 dec 2025**	**31 dec 2024**	**31 dec 2025**	**31 dec 2024**
Förutbetalda kostnader	134	189	9	67
Upplupna hyresintäkter	508	470	—	—
Summa	**642**	**659**	**9**	**67**

E7 TILLGÅNGAR OCH SKULDER SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING

KONCERNEN

MSEK	**31 dec 2025**	**31 dec 2024**
Tillgångar		
Rörelsefastigheten Crowne Plaza Antwerp	195	20
Tillgångar som innehas för försäljning, Scandic[1)]	14 843	—
Tillgångar klassificerade som innehav för försäljning	**15 038**	**20**
Skulder		
Skulder som innehas för försäljning, Scandic[1)]	14 451	—
Skulder klassificerade som innehav för försäljning	**14 451**	—

[1)] För mer information kring tillgångar och skulder som innehas till försäljning se not H2.

F Operativa skulder

F1 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	**31 dec 2025**	**31 dec 2024**	**31 dec 2025**	**31 dec 2024**
Förskottsbetalda hyror	237	251	—	—
Upplupna räntekostnader	220	169	17	16
Upplupen fastighetsskatt	0	5	—	—
Upplupna personalkostnader	102	137	35	65
Övriga förutbetalda intäkter	96	117	—	—
Upplupna fastighetskostnader	188	123	—	—
Övriga upplupna kostnader	379	130	—	—
Övrigt	30	27	17	25
Summa	**1 251**	**959**	**69**	**106**

F2 AVSÄTTNINGAR

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	**31 dec 2025**	**31 dec 2024**	**31 dec 2025**	**31 dec 2024**
Redovisat värde vid periodens ingång	55	75	48	69
Avsättningar som gjorts under perioden	64	11	50	14
Belopp som tagits i anspråk under perioden	–20	–31	–13	–35
Redovisat värde vid periodens utgång	**99**	**55**	**85**	**48**
– varav långfristig del av avsättningarna	57	43	43	36
– varav kortfristig del av avsättningarna	42	12	42	12

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

Ingående avsättning uppgick för pensioner till 35 (34) MSEK, för incitamentsprogram till 12 (35) MSEK och för byggnadsinventarier 8 (6) MSEK.

Årets förändring uppgick för pensioner till 7 MSEK, för incitamentsprogram till 30 MSEK och för byggnadsinventarier och övrigt till 7 MSEK .

Utgående avsättning 42 (35) MSEK pensionsavsättningar, 42 (12) MSEK incitamentprogram samt 16 (8) MSEK avseende byggnadsinventarier.

F3 STÄLLDA SÄKERHETER, ANSVARSFÖRBINDELSER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Ställda säkerheter till kreditinstitut				
För egna skulder ställda säkerheter, fastigheter	44 652	34 539	—	—
Deposition bank	9	9	—	—
Garantier för anställda	31	29	31	28
Summa ställda säkerheter	**44 692**	**34 577**	**31**	**28**
Eventualförpliktelser				
Borgensförpliktelser för dotterföretag	—	—	38 543	29 793
Summa eventualförpliktelser	**—**	**—**	**38 543**	**29 793**

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

Eventualförpliktelser utgörs i huvudsak av bankgarantier utställda för dotterbolagens räkning.

G Finansiering, kapitalstruktur och eget kapital

G1 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på likvida medel. Ränteintäkter redovisas med effektivräntemetoden i takt med att de intjänas.

Finansiella kostnader avser ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer när Pandox upptar räntebärande skulder.

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Derivat används i syfte att ekonomiskt säkra risker för ränteexponering. Räntebetalningar avseende räntederivat (ränteswappar) redovisas som räntekostnad i den period de avser. Övrig förändring i räntederivats verkliga värde redovisas på separat rad i årets resultat.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten till att erhålla utdelning fastställts på respektive dotterföretags årsstämma.

Moderbolaget

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

	Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter	30	27	10	7
Ränteintäkter dotterföretag	—	—	860	946
Utdelning	—	—	—	122
Realisationsresultat vid avyttring av dotterföretag	—	2	2	1
Valutakurseffekter	2	—	58	478
Övriga finansiella poster	0	9	—	—
Summa finansiella intäkter	**32**	**38**	**930**	**1 554**
Finansiella kostnader				
Räntekostnader, lån värderade till upplupet anskaffningsvärde	–1 935	–2 208	–280	–408
Räntenetto räntederivat värderade till verkligt värde	369	739	371	714
Räntekostnader dotterföretag	—	—	–502	–580
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	–140	–119	—	—
Valutakurseffekter	—	—	–516	–72
Övriga finansiella poster	–102	–121	–23	–21
Summa finansiella kostnader	**–1 808**	**–1 709**	**–950**	**–367**
Finansnetto	**–1 776**	**–1 671**	**–20**	**1 187**

G2 FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Säkring av nettoinvestering

Säkringsrelationen löper under ett kvartal där den säkrade posten och säkringsinstrumentet identifieras och kopplas vid starten av kvartalet. Säkrad risk är risken att valutakursförändringar i utlandsverksamhetens lokala valuta gentemot SEK orsakar förändringar i värdet av koncernens nettoinvestering när investeringen omräknas till SEK i koncernredovisningen. Enbart koncernexterna lån används som säkringsinstrument. Den effektiva delen av valutaomvärderingen på säkringsinstrumentet redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital. Den ineffektiva delen redovisas i finansnettot i resultaträkningen. Det belopp som redovisats i övrigt totalresultat och ackumulerats i omräkningsreserven ska omklassificeras via övrigt totalresultat till resultaträkningen när Pandox helt eller delvis avyttrar dotterbolag.

Nettoinvesteringssäkring i utländsk verksamhet

Pandox blir i koncernredovisningen exponerat mot valutarisk när utländska enheter inte har samma valuta, SEK, som koncernen. Risken säkras genom att externa lån upptas i lokal valuta. Den effektiva delen av valutaomvärderingen på säkringsinstrumentet redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital. Den ineffektiva delen redovisas i finansnettot i resultaträkningen.

Derivat och ränterisk

Redovisning av ränterisk sker med uppdelning av räntekostnader respektive värdeförändringar på separata rader. För ekonomisk säkring av prognostiserade ränteflöden från upplåning till rörlig ränta används ränteswappar där företaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Ränteswappar värderas till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswappar redovisas i resultatet efter de finansiella posterna på raden för värdeförändringar derivat.

Pandox är genom sin verksamhet exponerad mot olika typer av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat- och balansräkning samt kassaflöde. Pandox är främst exponerad mot finansiella risker såsom ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, valutarisk och kreditrisk. Pandox finanspolicy är ett övergripande ramverk för hantering av finansiella risker i koncernen med syfte att ange riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Pandox koncernen skall bedrivas, definiera finansiella risker och hur dessa skall begränsas, fastställa ansvarsfördelning och administrativa regler samt fungera som vägledning i det dagliga arbetet för CFO och Treasury. Finanspolicyn utvärderas och fastställs av styrelse på årsbasis samt revideras vid behov.

Låneavtalen med kreditinstituten är ofta villkorade av att koncernen och dotterbolagen uppfyller vissa på förhand fastställda nyckeltal och villkor. Utöver detta finns det vissa särskilda förebehåll och begränsningar i låneavtalen avseende ytterligare skuldsättning, garantiåtaganden och pantsättningar, väsentlig ändring av verksamheten samt förvärv och avyttringar, med mera.

Pandox skuldfinansiering består uteslutande av kreditfaciliteter från 16 nordiska och internationella banker, i huvudsak mot säkerhet i fastighet. Kortfristiga kreditfaciliteter med en löptid mindre än ett år uppgår till 5 777 MSEK. Pandox finansiella kovenanter på koncernnivå utgörs av belångsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet. I tillägg har flertalet av koncernens banklån kovenanter på portföljnivå som bland annat mäter belåningsgrad, räntetäckningsgrad och lönsamhet i relation till skuld, isolerat för den underliggande säkerställda fastighetsportföljen. Samtliga koncernens kovenanter har varit uppfyllda under hela 2025 och det finns inga konkreta indikationer på framtida kovenantbrott.

Pandox hållbarhetslänkade lånevolym uppgår per 31 december 2025 till 19 234 MSEK. Banklånens kreditmarginal kopplas till det årliga utfallet av tre väldefinierade hållbarhetsmål inom miljö, socialt och styrning (ESG). Uppfyllda mål innebär en rabatterad kreditmarginal och icke-uppfyllda mål innebär ett marginalpåslag. Pandox har även gröna lån som per 31 december 2025 uppgår till 2 204 MSEK, för vilket de underliggande tillgångarna kvalificerar som ”gröna” och så länge denna gröna klassificiering kvarstår ger Pandox en reducerad kreditmarginal.

Räntebärande skulder och krediter

Per den 31 december 2025 uppgick krediter till 48 172 MSEK. Outnyttjade kreditfaciliteter efter avdrag för företagscertifikat uppgick –63 (2 783) MSEK och emitterad volym under företagscertifikatprogrammet uppgick till 3 473 (1 232) MSEK. Den del av certifikatvolymen som per 31 december inte täcktes av outnyttjade kreditfaciliteter täcktes istället av likvida medel. Likvida medel har efter periodens utgång använts för att återbetala utnyttjade kreditfaciliteter. Räntebärande skulder uppgår till 48 235 MSEK jämfört med balansräkningen 49 281 MSEK. Skillnaden rör dels innehav utan bestämmande inflytande om 1 293 MSEK (Eiendomsspars ägarandel i Bidco, se not L1 närstående) samt upplåggningskostnader lån om 247 MSEK.

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

SKULDÖVERSIKT OCH OUTNYTTJADE KREDITER 31 DECEMBER 2025

MSEK	Förfallodag	Räntebas	Total kredit	Utnyttjat belopp	Outnyttjat belopp
Banklån	0–5 år	Rörlig	40 273	40 273	0
Revolverande kreditfaciliteter	0–3 år	Rörlig	7 899	4 426	3 473
Företagscertifikat	0–1 år	Fast	—	3 536	–3 536
Summa kreditfaciliteter			**48 172**	**48 235**	**–63**

Ränterisk

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

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Genomsnittlig räntebindningstid, år	Genomsnittlig ränta, %	Kapitalbindning, år
2025	2,1	3,9	1,9
2024	2,7	4,0	2,6

FÖRFALLOSTRUKTUR AVSEENDE RÄNTEBINDNING 31 DECEMBER 2025

	Total räntebindning		Räntebindning derivat		
Löptid (MSEK)	Belopp [1]	Andel, %	Volym	Andel, %	Genomsnittsränta derivat %
0–2 år	28 480	59%	9 837	33%	1,4
2–4 år	10 647	22%	10 647	36%	1,5
4–6 år	4 526	9%	4 526	15%	2,1
6–8 år	4 582	9%	4 582	15%	3,1
8–10 år	—	—	—	—	—
>10 år	—	—	—	—	—
Summa	**48 235**	**100%**	**29 592**	**100%**	**1,8**

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

FÖRFALLOSTRUKTUR AVSEENDE RÄNTEBINDNING 31 DECEMBER 2024

	Total räntebindning		Räntebindning derivat		
Löptid (MSEK)	Belopp [1]	Andel, %	Volym	Andel, %	Genomsnittsränta derivat %
0–2 år	17 102	48%	7 271	28%	0,7
2–4 år	9 596	27%	9 596	37%	1,2
4–6 år	3 563	10%	3 563	14%	0,6
6–8 år	3 642	10%	3 642	14%	2,2
8–10 år	1 868	5%	1 868	7%	3,2
>10 år	—	—	—	—	—
Summa	**35 771**	**100%**	**25 940**	**100%**	**1,3**

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

KÄNSLIGHETSANALYS AVSEENDE RÄNTEFÖRÄNDRINGAR FÖR 2025 RESPEKTIVE 2024

Nedanstående tabell visar förändringen i olika scenarier.

	2025		2024	
	Förändring	Resultat före värdeförändringar, MSEK	Förändring	Resultat före värdeförändringar, MSEK
Nuvarande räntebindning förändrat räntelläge, med derivat	+/–1%	–/+ 151	+/–1%	–/+86
Nuvarande räntebindning förändrat räntelläge, utan derivat	+/–1%	–/+ 447	+/–1%	–/+345
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/–1%	+/– 887	+/–1%	+/–800

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

Valutarisk

Valutarisk är risken att det verkliga värdet eller framtida kassaflöden påverkas till följd av förändrade valutakurser. Pandox minskar valutaexponeringen i utländska investeringar genom att uppta lån i lokal valuta. Eget kapital valutasäkras vid behov inför förvärv, investeringar och avyttringar för att undvika värdeförändringar i det egna kapitalet. De utländska verksamheterna har i huvudsak både intäkter och kostnader i den lokala valutan vilket gör att valutaexponering till följd av löpande flöden är begränsad. Lån och fastighetsinvesteringar till marknadsvärdering fördelar sig på olika valutor enligt nedan.

►► Not G2, forts.

BELÅNINGSGRAD OCH LÅN I RESPEKTIVE VALUTA 31 DECEMBER 2025

MSEK [1]	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Totalt	Andel, %	Ränta, %[2]
Summa räntebärande skulder	**13 288**	**2 289**	**20 399**	**513**	**0**	**1 267**	**10 478**	**48 235**	**100%**	**3,9%**
Andel förfall i valuta, %	27,5	4,7	42,3	1,1	0,0	2,6	21,7	100,0		
Genomsnittlig ränta %	3,2	2,7	3,5	1,8	0,0	5,1	5,9	3,9		
Genomsnittlig räntebindningstid, år	1,8	0,4	2,2	0,2	0,0	1,8	2,5	2,1		
Verkligt värde fastigheter	16 648	4 347	42 887	860	0	4 167	22 834	91 743		

BELÅNINGSGRAD OCH LÅN I RESPEKTIVE VALUTA 31 DECEMBER 2024

MSEK [1]	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Totalt	Andel, %	Ränta, %[2]
Summa räntebärande skulder	**7 484**	**2 388**	**15 900**	**548**	**0**	**923**	**8 528**	**35 771**	**100%**	**4,0%**
Andel förfall i valuta, %	20,9	6,7	44,4	1,5	0,0	2,6	23,8	100		
Genomsnittlig ränta %	3,1	3,2	3,3	3,8	0,0	4,8	6,2	4,0		
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,8	0,8	2,9	0,2	0,0	3,4	3,0	2,7		
Verkligt värde fastigheter	16 019	4 418	32 648	912	0	3 455	18 883	76 334		

[1] Värdena i tabellerna är omräknade till MSEK.
[2] Genomsnittlig ränta inklusive bankens marginal, räntan beräknas på totalt utnyttjat kreditutrymme.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PER VALUTA 31 DECEMBER 2025, MILJONER I LOKAL VALUTA

	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Totalt SEK
Tillgångar	**18 670**	**4 052**	**2 940**	**77**	**1**	**4 627**	**4 262**	**111 894**
Varav Finansiella tillgångar	*945*	*1 009*	*173*	*1*	*1*	*4*	*51*	*2 451*
Skulder	**19 189**	**2 012**	**1 677**	**50**	**1**	**3 294**	**2 949**	**77 981**
Varav Finansiella skulder	*14 893*	*1 581*	*1 308*	*44*	*0*	*945*	*1 374*	*49 770*
Effekt på resultat (MSEK) +/–10% växelkurs	—	+/–60	+/–148	+/–1	+/–4	+/–15	+/–138	+/–358
Effekt på finansiella tillgångar och skulder (MSEK) +/–10% växelkurs	—	+/–83	–/+1 227	–/+50	+/–0	–/+86	–/+1 643	–/+3 083

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PER VALUTA 31 DECEMBER 2024, MILJONER I LOKAL VALUTA

	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Totalt SEK
Tillgångar	**18 309**	**3 877**	**2 770**	**77**	**6**	**3 599**	**1 619**	**80 689**
Varav Finansiella tillgångar	*1 178*	*976*	*165*	*1*	*1*	*3*	*46*	*2 937*
Skulder	**12 380**	**1 961**	**1 633**	**51**	**1**	**3 210**	**823**	**46 994**
Varav Finansiella skulder	*8 015*	*1 550*	*1 306*	*45*	*0*	*947*	*666*	*36 086*
Effekt på resultat (MSEK) +/–10% växelkurs	—	+/–30	+/–42	+/–3	+/–5	+/–9	+/–20	+/–93
Effekt på finansiella tillgångar och skulder (MSEK) +/–10% växelkurs	—	+/–88	–/+1 310	–/+54	+/–0	–/+92	–/+858	–/+2 401

Likviditets- och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk är risken för att inte ha tillräcklig betalningsberedskap för att möta betalningsförpliktelser när dessa förfaller till betalning. Upprättandet av en konsoliderad likviditetsprognos utgör basen för bolagets upplånings- eller placeringsbehov samt kontroll av den totala likviditetsreserven. Pandox likviditetsreserv uppgick vid årets slut till 1 720 (4 069) MSEK, och är fördelad enligt nedanstående tabell. Pandox har efter årets utgång ingått avtal för ny finansiering om 1 500 MSEK, vilket gör att likviditetsreserven uppgår till 3 220 MSEK. Därutöver har Pandox ingått avtal för en förlängning med ett år av existerande finansiering om 2 000 MSEK.

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

MSEK	31 dec 2025	31 dec 2024
Likvida medel	1 186	1 286
Likvida medel som innehas för försäljning	597	—
Outnyttjade kreditlöften	–63	2 783
Total likviditetsreserv	**1 720**	**4 069**

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

FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELLA SKULDER 31 DECEMBER 2025, MSEK

Förfall	Övriga skulder[1]	Krediter[2]	Ränta, lån och derivat[3]
2026	—	5 777	202
Förfall 0–1 mån	*327*	—	—
Förfall 1–3 mån	—	905	—
Förfall 3–12 mån	—	*4 872*	—
2027	—	19 699	769
2028	—	21 534	867
2029	—	1 162	63
2030	—	—	—
Summa	**327**	**48 172**	**1 900**

FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELLA SKULDER 31 DECEMBER 2024, MSEK

Förfall	Övriga skulder[1]	Krediter[2]	Ränta, lån och derivat[3]
2025	—	2 477	96
Förfall 0–1 mån	*369*	—	—
Förfall 1–3 mån	—	—	—
Förfall 3–12 mån	—	*2 477*	—
2026	—	4 610	148
2027	—	20 860	666
2028	—	9 306	460
2029	—	1 301	68
Summa	**369**	**38 554**	**1 341**

[1] Leverantörsskulder och övriga finansiella skulder förfaller normalt till betalning inom 30 dagar och har därmed klassificerats enligt detta i ovan tabeller.
[2] Exklusive kontraktuell amortering. Inklusive outnyttjat belopp. Kontraktuell amortering uppgick till 408 (349) MSEK.
[3] Beräkning baserad på utgående balans respektive år, och aktuella räntor per samma datum och en implicerad årlig räntekostnad för de olika förfallsperioderna.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken för att en motpart inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Pandox. Kreditrisk uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av derivatkontrakt samt vid utställda kreditavtal. Risken sprids genom användning av flera parter och endast godkända motparter får användas. Tillåtna motparter vid tecknande av kreditlöften, revolverande faciliteter och derivatinstrument är nordisk motpart med rating om antingen minst A– (S&P) eller minst A3 (Moody's) eller annan motpart med rating om antingen minst A (S&P) eller minst A2 (Moody's).

Pandox har en väldiversifierad fastighetsportfölj vars hyresgäster kännetecknas av väletablerade, stabila och solida hyresgäster, vilket minskar kreditrisken på kundfordringarna. En ytterligare faktor som reducerar den potentiella kreditrisken är Pandox operativa beredskap vilket gör att man vid behov snabbt kan ta över den operativa verksamheten i fastigheten och på så sätt säkra kassaflödet. Uthyrningsgraden i Pandox helägda fastighetsportfölj uppgick till närmare 100 procent och de vakanta ytorna utgjordes av butiks- och kontorslokaler. Reserveringar för osäkra kundfordringar sker individuellt, dvs varje enskilt kundsaldo analyseras i reskontran.

Kapitalhantering

Pandox finansiella ställning följs i första hand upp baserat på belåningsgrad: mål 45–60 procent. Den interna uppföljningen av finansiell ställning fokuserar inte på eget kapital. Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden netto till 52,7 (45,2) procent, exklusive skuld som innehas till försäljning avseende Dalata Hotel Group plc:s operativa driftsplattform (se not H2), samt inräknat innehav utan bestämmande inflytande (Eiendomsspars ägarandel i Bidco, se not L1 närstående.

G3 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER, KATEGORIINDELNING, VERKLIGT VÄRDE OCH KVITTNING

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i rapporten över finansiell ställning inkluderar bland tillgångarna likvida medel, lånefordringar, hyres- och kundfordringar samt derivat. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapporten över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor.

En finansiell tillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Relevanta kategorier är följande:

Finansiella tillgångar (och skulder) värderade till upplupet anskaffningsvärde

Kategorin avser finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Exempel på tillgångar i denna kategori är kundfordringar, likvida medel, leverantörsskulder och räntebärande skulder. Dessa tillgångar (och skulder) värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Hyresfordringar och andra fordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, dvs efter avdrag för osäkra fordringar.

Finansiella tillgångar (och skulder) värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet. Till denna kategori hör derivatinstrument. Pandox utnyttjar inte möjligheten att värdera andra finansiella instrument till verkligt värde.

Finansiella tillgångar (och skulder) värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat

Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i övrigt totalresultat. Se vidare not G2, redovisningsprinciper rörande säkringsredovisning.

Övriga finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning i och borttagande från rapporten över finansiell ställning

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapporten över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i rapporten över finansiell ställning när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

VERKLIGA VÄRDEN PÅ FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

31 DECEMBER 2025, MSEK	Kategori	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat
Övriga långfristiga fordringar		91	—	—
Hyres- och kundfordringar		383	—	—
Derivat	Nivå 2	—	791	—
Likvida medel		1 186	—	—
Summa finansiella tillgångar		**1 660**	**791**	0
Långfristiga räntebärande skulder		45 503 [1]	—	—
Derivat	Nivå 2	—	161	—
Kortfristiga räntebärande skulder		3 778 [1]	—	—
Leverantörsskulder		327	—	—
Summa finansiella skulder		**49 608**	**161**	0

VERKLIGA VÄRDEN PÅ FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

31 DECEMBER 2024, MSEK	Kategori	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat
Övriga långfristiga fordringar		93	—	—
Hyres- och kundfordringar		419	—	—
Derivat	Nivå 2	—	1 139	—
Likvida medel		1 286	—	—
Summa finansiella tillgångar		**1 798**	**1 139**	—
Långfristiga räntebärande skulder		33 175 [1]	—	—
Derivat	Nivå 2	—	183	—
Kortfristiga räntebärande skulder		2 359 [1]	—	—
Leverantörsskulder		369	—	—
Summa finansiella skulder		**35 903**	**183**	—

[1] Uppläggningskostnader om 247 (237) MSEK har reducerat den räntebärande skulden i balansräkningen.

►► Not G3, forts.

Verkliga värden på finansiella tillgångar och skulder

De finansiella instrument för vilka verkligt värde är väsentligt att bedöma närmare utgörs av de räntebärande skulderna och derivat; övriga finansiella instrument har antingen en kort löptid eller uppgår till oväsentliga belopp. Lånen löper med korta räntor som motsvarar marknadsräntorna per balansdagen och företagets marginal på lånen bedöms motsvara den marginal som skulle erhållas per balansdagen. Bedömningen är sammantaget att det redovisade värdet på upplåningen utgör en rimlig approximation av det verkliga värdet. Derivaten, som utgörs av ränteswappar, värderas i nivå 2 i verkligt värdehierarkin – det vill säga baserat på indata som är direkt eller indirekt observerbara för tillgången eller skulden, utan inslag av betydande indata som inte är observerbara marknadsdata. Det verkliga värdet baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfallodagar med utgångspunkt i aktuella marknadsräntor. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen.

Kvittning

Koncernens räntederivatavtal ingår under International Swaps and Derivatives Association (ISDA) master netting-avtal. Avtalen innebär att när en motpart inte kan reglera sina åtaganden enligt samtliga transaktioner avbryts avtalet och alla utestående mellanhavanden regleras med ett nettobelopp. ISDA-avtalen uppfyller inte kriterierna för kvittning i rapport över finansiell ställning. I övrigt förekommer inga master netting-avtal för Pandox finansiella instrument.

G4 EGET KAPITAL

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Innehav utan bestämmande inflytande
Innehav utan bestämmande inflytande, vilka utgörs av den vinst- eller förlustandel och de nettotillgångar i koncernföretag som inte tillkommer moderbolagets aktieägare, redovisas som en särskild post i koncernens eget kapital. I rapport över totalresultat för koncernen ingår den andel som tillfaller innehav utan bestämmande inflytande i årets totalresultat.

Resultat per aktie
Beräkningen av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året. Inga potentiella stamaktier som skulle kunna ge utspädning förekommer för närvarande.

Poster i eget kapital

Aktiekapital
Aktiekapitalet består av 75 000 000 A-aktier och 119 603 000 B-Aktier , sammanlagt 194 603 000 (194 603 000) aktier med ett kvotvärde om 2,5 kronor per aktie, till ett sammanlagt värde av 487 miljoner kronor.

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

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

Omvärderingsreserv
Omvärderingsreserven innehåller verkligt värde förändringar som uppstår vid omklassificering av hotellfastigheter mellan Pandox två affärssegment, Egen drift och Hyresavtal, samt förvärvskostnader som uppkommit före tidpunkten för förvärvets slutförande.

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

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

Utdelning
Styrelsen föreslår en utdelning om 4,50 (4,25) SEK per aktie, totalt cirka 876 (827) MSEK

Data per aktie
Genomsnittligt antal aktier för beräkning av resultat per aktie uppgår till 194 603 000. Årets resultat efter skatt per aktie uppgår till 16,13 kr (3 139 000 000 / 194 603 000).

AKTIEKAPITALETS UTVECKLING

		Förändring i antal aktier		Antal aktier efter transaktionen			Aktiekapital, SEK	
År	**Händelse**	**B**	**A**	**B**	**A**	**Totalt**	**Förändring**	**Totalt**
1994	Bildande	2 500	—	2 500	—	2 500	150 000	150 000
1995	Nyemission	1 250 000	—	1 252 500	—	1 252 500	75 000 000	75 150 000
1995	Fondemission	1 247 500	—	2 500 000	—	2 500 000	74 850 000	150 000 000
1997	Split 4:1	7 500 000	—	10 000 000	—	10 000 000	—	150 000 000
1998	Nyemission	5 000 000	—	15 000 000	—	15 000 000	75 000 000	225 000 000
2000	Nyemission	9 900 000	—	24 900 000	—	24 900 000	148 500 000	373 500 000
2013	Nyemission	100 000	—	25 000 000	—	25 000 000	1 500 000	375 000 000
2015	Nytt aktieslag och aktiesplit 6:1	50 000 000	75 000 000	75 000 000	75 000 000	150 000 000	—	375 000 000
2016	Nyemission	7 499 999	—	82 499 999	75 000 000	157 499 999	18 749 998	393 749 998
2017	Nyemission	10 000 000	—	92 499 999	75 000 000	167 499 999	25 000 000	418 749 998
2019	Nyemission	16 350 000	—	108 849 999	75 000 000	183 849 999	40 875 000	459 624 998
2024	Nyemission	10 753 001	—	119 603 000	75 000 000	194 603 000	26 882 502	486 507 500

Källa: Euroclear, Pandox.

G5 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNG OCH LEASINGSKULD

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

När tillämpligt används den implicita räntan utifrån avtal och för övriga nyttjanderättstillgångar har marginallåneräntan använts. Räntespannet är mellan 3,67 procent till 6,73 procent.

Innehavaren av en tomträtt i Sverige har en rätt att använda marken på mycket lång tid och i vissa beskrivningar från kommuner anges ”i princip evig tid”. Genom detta ska det diskonterade värdet av tomträttsavgälder redovisas, enligt IFRS 16, som en evig nyttjanderättstillgång och leasingskuld i balansräkningen. Den erlagda tomträttsavgälden redovisas till fullo som en finansiell kostnad. Pandox har tomträtts- eller andra hyresavtal för mark i andra länder än Sverige. Dessa avtal är strukturerade på olika sätt, men förlängs vanligtvis och utifrån det bedöms att dessa avtal hanteras på samma sätt som svenska tomträtter.

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

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

MSEK	Tomträtter	Lokaler	Fordon	Övrigt	Totalt
Ingående balans 1 januari 2024	**2 672**	**172**	**3**	**1**	**2 848**
Nya avtal/investeringar	—	—	3	—	**3**
Ändrad leasingavgift, löptid eller ränta	219	—	0	1	**220**
Avyttringar och utrangeringar	—	—	0	0	0
Avskrivningar	—	–27	–2	–1	–30
Valutakursdifferenser	110	6	0	0	**116**
Utgående balans 31 dec 2024	**3 000**	**151**	**4**	**1**	**3 156**

MSEK	Tomträtter	Lokaler	Fordon	Övrigt	Totalt
Ingående balans 1 januari 2025	**3 000**	**151**	**4**	**1**	**3 156**
Nya avtal/investeringar	403	4	1	1	**410**
Ändrad leasingavgift, löptid eller ränta	464	–56	1		**409**
Avyttringar och utrangeringar	0		0		0
Avskrivningar		–18	–2	–1	–21
Valutakursdifferenser	–189	–5	0	0	–195
Utgående balans 31 dec 2025	**3 679**	**77**	**3**	**1**	**3 760**

Totalt kassaflöde under året hänförligt till nyttjanderättstillgångar uppgår till cirka 161 (148) MSEK.

LEASINGSKULDER

MSEK	31 Dec 2025	31 Dec 2024
Kortfristiga	21	31
Långfristiga	3 744	3 134
Summa leasingskulder	**3 765**	**3 165**

REDOVISADE BELOPP I RESULTATRÄKNINGEN

MSEK	2025	2024
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar [1]	–140	–119
Avskrivningar avseende nyttjanderättstillgångar – inom kostnader Egen drift samt central administration	–21	–30

[1] Varav erlagd tomträttsavgäld uppgår till 137 (112) MSEK.

LÖPTIDSANALYS LEASINGSKULDER 2025

	Förväntas att regleras inom								
	Mindre än 6 månader	Mellan 6 och 12 månader	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 3 år	Mellan 3 och 4 år	Mellan 4 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde leasingskuld
Leasingskulder	10	11	13	12	12	12	3 695	**3 765**	**3 765**

LÖPTIDSANALYS LEASINGSKULDER 2024

	Förväntas att regleras inom								
	Mindre än 6 månader	Mellan 6 och 12 månader	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 3 år	Mellan 3 och 4 år	Mellan 4 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde leasingskuld
Leasingskulder	13	18	29	23	22	22	3 039	**3 165**	**3 165**

H Koncernstruktur

H1 ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

MODERBOLAGET

MSEK	31 dec 2025	31 dec 2024
Ingående anskaffningsvärden	18 007	13 773
Förvärv	0	4 149
Lämnade aktieägartillskott	875	85
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	**18 882**	**18 007**
Ingående nedskrivningar	–1 546	–1 546
Nedskrivning	—	—
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–1 546**	**–1 546**
Utgående balans	**17 336**	**16 461**

Aktier i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Pandox AB har 35 direktägda företag enligt nedan tabell och äger genom dessa ytterligare 197 företag. Fullständig förteckning över samtliga andelar i dotterföretag finns tillgänglig hos Pandox AB. Totalt äger koncernen 73 bolag i Sverige, 42 i Tyskland, 23 i Storbritannien, 20 i Norge, 18 i Nederländerna, 17 i Finland, 13 i Belgien, tolv i Danmark, fem på Irland, fyra i Kanada, fyra i Österrike samt ett i Schweiz.

Direktägda dotterföretag	Org. nr.	Säte	Antal aktier	Andel kapital/röster
HotAB Förvaltning AB	556475-5592	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox Förvaltning AB	556097-0815	Stockholm, Sverige	5 500	100
Hotab 6 AB	556473-6352	Stockholm, Sverige	1 000	100
Fastighets AB Grand Hotell i Helsingborg	556473-6329	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox Fastighets AB	556473-6261	Stockholm, Sverige	1 000	100
Fastighets AB Stora Hotellet i Jönköping	556469-4064	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox Belgien AB	556495-0078	Stockholm, Sverige	1 000	100
Hotellus Holding AB	556475-9446	Stockholm, Sverige	1 000	100
Fastighets AB Hotell Kramer	556473-6402	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox Luxemburg AB	556515-9216	Stockholm, Sverige	10 000	100
Pandox i Halmstad AB	556549-8978	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox i Borås AB	556528-0160	Stockholm, Sverige	1 000	100
Hotellus Mellansverige AB	556745-4656	Stockholm, Sverige	100 000	100
Grand i Borås Fastighets AB	556030-7083	Stockholm, Sverige	6 506	100
Hotellus International AB	556030-2506	Stockholm, Sverige	7 480 000	100
Hotellus Östersund AB	556367-3697	Stockholm, Sverige	1 000	100
Ypsilon Hotell AB	556481-4134	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox Kolmården AB	556706-8316	Stockholm, Sverige	100 000	100
Hotellus Sverige Ett AB	556778-8699	Stockholm, Sverige	1 000	100
Sech Holding AB	556819-2214	Stockholm, Sverige	357 000	100
Pandox Portfölj 2 AB	556982-7040	Stockholm, Sverige	500	100
Pandox Sollentuna Centrum 12 AB	556660-3949	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox Sweden AB	556942-1687	Stockholm, Sverige	500	100
Pandox Operations AB	556980-3207	Stockholm, Sverige	50 000	100

Direktägda dotterföretag	Org. nr.	Säte	Antal aktier	Andel kapital/röster
Pandox Norge Holding 2 AB	559500-0984	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox Norr AB	559515-3296	Stockholm, Sverige	25 000	100
Pandox i Malmö AB	556704-3723	Malmö, Sverige	1 000	100
Hotellus Denmark A/S	28970927	Danmark	5 000	100
Le Nouveau Palace SA	0423.048.375	Belgien	3 000	99,97[1]
Immo Hotel BCC NV	0535.679.926	Belgien	68 070	100
Pandox Royale SA	0476.704.322	Belgien	68 808	99,99[2]
Pandox Belgium NV	0890.427.732	Belgien	100 000	99,99[3]
Pandox RMC BVBA	0552.929.692	Belgien	1 000	99,00[4]
Convention Hotel International AG	CHE-101.458.856	Schweiz	14 000	100
Pandox Peak Ltd	14593162	Storbritannien	1 001	100

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

H2 UPPLYSNINGAR OM FÖRVÄRV AV DALATA HOTEL GROUP PLC

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

IFRS 3 kräver att ett rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att identifierbara tillgångar och skulder värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Transaktionskostnader som uppstått i samband med att Pandox erhöll det bestämmande inflytande över verksamheten redovisas över resultaträkningen i linje med IFRS 3. Pandox tillämpar IFRS 3 genom att värdera de förvärvade tillgångarna och relaterade skulderna till verkligt värde vid tillträdet den 7 november 2025 och redovisar negativ goodwill som ett förvärvsresultat i resultaträkningen. Förvärvad hotelldrift med tillhörande balansposter klassificeras enligt syftet vid förvärvet baserat på ingånget avtal och i enlighet med IFRS 5 som tillgångar och skulder som innehas för försäljning.

Bakgrund
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.

Eiendomsspar AS
Eiendomsspar deltar i transaktionen genom att bidra med sitt befintliga aktieinnehav i Dalata samt genom att medfinansiera kontantbudet tillsammans med Pandox. Se vidare not L1.

Förvärvsvärde
Köpeskillingen uppgår till cirka 1 364 MEUR, motsvarande cirka 15 096 MSEK. Per 31 december 2025, uppgick transaktionskostnader till 36 MEUR, motsvarande cirka 392 MSEK (se fördelning nedan). Dalatas nettoskuld per förvärvstidpunkten uppgick till cirka 291 MEUR, motsvarande cirka 3 221 MSEK.

Finansiering av förvärvet
Förvärvet är fullt finansierat genom en kombination av förvärvskredit om 1 165 MEUR, övriga existerande kreditfaciliteter samt likvida medel.

Transaktionskostnader
Förvärvsrelaterade engångskostnader motsvarande cirka –151 MSEK, som uppkom vid minoritetsförvärvet, dvs före förvärvets slutförande den 7 november 2025, ingår i anskaffningsvärdet för minoritetsposten som i tredje och del av fjärde kvartalet har omvärderats till verkligt värde över eget kapital. Transaktionskostnader efter förvärvets slutförande om motsvarande cirka –241 MSEK har kostnadsförts och belastat resultatet i det fjärde kvartalet 2025.

Förvärvad verksamhet
Per den 30 september 2025 kontrollerade Pandox och Eiendomsspar 27,3 procent av utestående aktier i Dalata och innehavet redovisades som en finansiell placering i delårsrapporten. Förvärvet slutfördes i det fjärde kvartalet 2025 (förvärvsdatum 7 november), varvid Pandox, via sitt förvärvande dotterbolag (Bidco), blev ägare till 91,2 procent av verksamheten och Eiendomsspar erhöll en minoritetspost om 8,8 procent i Bidco. Dalata redovisas som ett rörelseförvärv och konsolideras i Pandox koncernen från den 7 november 2025. Förvärvet avser Dalatas verksamhet där Pandox, efter en uppdelning av Dalatas verksamhet i en fastighetsägande och en hotelldrivande del, behåller 31 Förvaltningsfastigheter i Irland och Storbritannien. 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.

Under uppdelningsfasen kommer Scandic att ansvara för driften av samtliga 56 Dalata-hotell genom managementavtal. Scandic förväntas betala 500 MEUR justerat för kassa, rörelsekapital samt resultat i hotellverksamheten, från den 7 november 2025, vid uppdelningens slutförande. Avsikten är att Scandic förvärvar den operativa driftsplattformen, efter en planerad uppdelning av Dalatas verksamhet under andra halvan av 2026.

Bruttoresultat Dalata
I det fjärde kvartalet 2025 uppgick hyresintäkterna och bruttoresultat/driftnetto från Dalata till motsvarande cirka 146 MSEK respektive cirka 138 MSEK. De förväntade årliga hyresintäkterna beräknas uppgå till motsvarande cirka 1 145 MSEK (EUR/SEK 10,55) och redovisas från tillträdet i affärssegmentet Hyresavtal med en beräknad lönsamhet i linje med Pandox redan existerande hyresavtal i Storbritannien och Irland.

Förvärvade tillgångar och skulder samt förvärvsresultat Dalata (negativ goodwill)
Pandox förvärvade Förvaltningsfastigheter uppgår till totalt 1 563 MEUR per 2512, motsvarande 16 910 MSEK. Därutöver ingår uppskjuten skatteskuld om 171 MEUR, motsvarande 1 847 MSEK.

Verkligt värde på hotellverksamheten vid förvärvet är nettot efter köpeskilling avseende förvärvade nettotillgångar, 175 MEUR och justeras för beräknade kostnader för att genomföra en försäljning av hotellverksamheten till Scandic om –31 MEUR. Negativ goodwill uppgår till 144 MEUR, motsvarande 1 598 MSEK och har redovisats i resultaträkningen som förvärvsresultat Dalata. Se efterföljande tabell för sammanställning per förvärvstidpunkt:

	MEUR*
Köpeskilling	–1 364
Förvärvade 31 fastigheter*	1 525
Förvärvad fastighet Edinburgh, under konvertering till hotell*	34
Uppskjuten skatteskuld	–171
Netto Pandox	**25**
Scandic netto fordringar och skulder som innehas för försäljning	151
Överskott	**175**
Beräknade försäljningskostnader	–31
Förvärvsresultat (negativ goodwill), MEUR	**144**
Förvärvsresultat (negativ goodwill), MSEK	**1 598**

* Kurs GBP/EUR vid förvärvstidpunkt för de fastigheter som har GBP som funktionell valuta.

Försäljningskostnader
I förvärvsresultatet från Dalataförvärvet har försäljningskostnader för att genomföra affären som beräknats till -31 MEUR beaktats.

Finansiell rapportering
Fram till att avyttringen av hotelloperatörsverksamheten genomförs redovisas den som ”Resultat från avvecklad verksamhet” och påverkar inte resultatet i Pandox affärssegment Egen drift. Balansräkningens poster, 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”.

I Kassaflödesanalys

I1 SPECIFIKATION ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

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

KONCERNEN

MSEK	2025	2024
Förvärv av hotellfastigheter och andra affärsenheter		
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	19 233	—
Rörelsefastigheter	4	3 790
Kortfristiga fordringar	10 995	65
Likvida medel	0	32
Summa tillgångar	**30 232**	**3 887**
Uppskjuten skatt	1 889	73
Kortfristiga skulder	13 398	96
Summa skulder	**15 287**	**169**
Köpeskilling:		
Utbetald köpeskilling	15 860	3 794
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	0	–32
Påverkan på likvida medel	**15 860**	**3 762**
Avyttring av dotterföretag och andra affärsenheter		
Avyttrade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	137	69
Kortfristiga fordringar	0	617
	137	**686**
Långfristiga skulder	2	—
Uppskjuten skatt	1	—
Kortfristiga skulder	2	9
Summa skulder	**5**	**9**
Försäljningspris:		
Erhållen köpeskilling	148	674
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	1	6
Påverkan på likvida medel	**149**	**680**

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten:

LÅN TILL KREDITINSTITUT

MSEK	31 dec 2025	31 dec 2024
Ingående balans	35 534	32 770
Kassaflöden	14 600	1 477
Valutakursdifferenser	–2 146	1 287
Utgående balans skulder	**47 988**	**35 534**

Övriga poster som inte ingår i kassaflödet

MSEK	2025	2024
Periodisering av uppläggningskostnader för lån	98	80
Avsättningar	45	–20
Förvärvsrelaterade poster	241	—
Kapitaliserad ränta	64	–23
Omräkningsdifferenser	343	–155
Övrigt	–13	–9
Summa övriga poster som inte ingår i kassaflödet	**778**	**–127**

J Moderbolagets redovisningsprinciper och tillkommande upplysningar

J1 MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Klassificering och uppställningsformer

För moderbolaget redovisas i årsredovisningen en resultaträkning och balansräkning i enlighet med 9 kap. ÅRL. Dessa är uppställda enligt uppställningsscheman i ÅRL. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik i balansräkningen.

Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter särredovisas inte i moderbolagets resultat- och balansräkning då moderbolaget följer ÅRLs uppställningsform för resultat- och balansräkning. Information om anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter lämnas i stället som notupplysning. Vidare sker avskrivning i enlighet med årsredovisningslagen.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument och säkringsredovisning i IFRS 9, i moderbolaget som juridisk person.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfallodagen (överkurs respektive underkurs).

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes. Eventuell betald premie för swapavtalet periodiseras som ränta över avtalets löptid.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. Villkorade köpeskillingar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillingen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran läggs på/reducerar anskaffningsvärdet. Värdet på aktier i dotterföretag prövas om en indikation om ett nedskrivningsbehov föreligger.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i Resultaträkning för moderbolag.

Redovisning av leasingavtal

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

J2 KORT- OCH LÅNGFRISTIGA SKULDER MODERBOLAGET

MODERBOLAGET

MSEK	2025	2024
Skulder till kreditinstitut som förfaller inom ett år	1 152	1 288
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett–fyra år	8 494	3 458
Skulder till kreditinstitut som förfaller från fem år och senare	—	—
Summa kort och långfristiga skulder[1)]	**9 646**	**4 746**

[1)] Uppläggningskostnader om –27 (–15) MSEK har reducerat den räntebärande skulden i balansräkningen.

J3 VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel	9 451 998 692
Årets resultat	664 908 319
SEK	**10 116 907 011**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Utdelning till aktieägare, 4,50 SEK per aktie:	875 713 500
Överföres i ny räkning	9 241 193 511
SEK	**10 116 907 011**

J4 BOKSLUTSDISPOSITIONER MODERBOLAGET

MODERBOLAGET

MSEK	2025	2024
Koncernbidrag	855	135
Förändring obeskattade reserver	0	0
Summa bokslutsdispositioner	**855**	**135**

K Händelser efter balansdagen

K1 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Det har inte skett några händelser eller transaktioner av betydelse efter den 31 december 2025 som påverkar de lämnade finansiella rapporterna för Pandoxkoncernens verksamhetsår 2025.

L Närståendetransaktioner

L1 NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

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

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

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

Pandox huvudägare Eiendomsspar A/S (Eiendomsspar) har en ägarandel i Bidco om 8,8 procent uppgående till 120 MEUR, motsvarande 1 293 MSEK, som finansiell placering. Vid periodens utgång är denna klassificerad som en långfristig räntebärande skuld för Pandox. Skulden avses regleras när Pandox förväntas förvärva ägarandelen och då äga Bidco till 100 procent. Fram till Pandox förvärv av ägarandelen har Eiendomsspar ett innehav utan bestämmande i Bidcos resultat.

Eiendomsspar AS äger 5,1 procent av 31 fastigheter i Tyskland och 9,9 procent av ytterligare en hotellfastighet i Tyskland, vilka förvärvades av Pandox under 2015, 2016 och 2019. Under det fjärde kvartalet 2025 har Eiendomsspar AS förvärvat 5,1 procent av nio hotellfastigheter i Tyskland av extern part. Pandox har ett förvaltningsavtal avseende Pelican Bay Lucaya Resort på Bahamas, som ägs av närstående till Helene Sundt AS respektive CGS Holding AS. Under perioden januari–december 2025 uppgick intäkterna från Pelican Bay Lucaya till 1,5 (1,4) MSEK.

Moderbolaget

Moderbolagets arvode för centrala administrativa tjänster från koncernföretag uppgick under året till 142 (105) MSEK. Inga övriga inköp har skett mellan moderföretaget och dess koncernföretag.

TRANSAKTIONER MELLAN MODERBOLAGET OCH NÄRSTÅENDE

Moderbolaget MSEK	31 dec 2025	31 dec 2024
Centrala administrationskostnader	142	105
Ränteintäkter från dotterföretag	860	946
Utdelning från dotterföretag	—	112
Räntekostnader till dotterföretag	–503	–580
Fordringar på närstående	15 843	9 192
Skulder till närstående	8 070	5 285
Erhållna koncernbidrag	957	425
Lämnade koncernbidrag	–102	–290

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar vidare att hållbarhetsrapporten för koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen kapitel 6 §§12-12f samt i enlighet med de antagna europeiska standarderna för hållbarhetsrapportering (”ESRS”) och EU:s taxonomiförordning.

Stockholm den 11 mars 2026

Årsredovisningen godkändes och undertecknades av samtliga den 11 mars 2026.

Christian Ringnes
Ordförande

Jon Rasmus Aurdal
Styrelseledamot

Jeanette Dyhre Kvisvik
Styrelseledamot

Bengt Kjell
Styrelseledamot

Jakob Iqbal
Styrelseledamot

Ulrika Danielsson
Styrelseledamot

Liia Nõu
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 11 mars 2026.
Vår granskningsberättelse över hållbarhetsrapporten har lämnats den 11 mars 2026.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sofia Götmar-Blomstedt

Linda Andersson

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Pandox AB (publ) för år 2025 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 94–157. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 91–192 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 94-157. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen samt resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

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

Grund för uttalanden

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

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

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till bolagets och koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

►► Revisionsberättelse forts.

Särskilt betydelsefullt område	Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Värdering av hotellfastigheter
Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen samt not E1 Förvaltningsfastigheter.

Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgår per 31 december 2025 till MSEK 77 170. Förvaltningsfastigheterna utgör en väsentlig del av balansräkningen och värderingen av dessa är till sin natur subjektiv och föremål för ledningens bedömningar om framtida hyresintäkter och direktavkastningskrav, baserat på den specifika fastighetens läge och skick samt annan information som ger indikationer om marknadens förväntan.

Det verkliga värdet för fastigheterna fastställs och bedöms med stöd av en kassflödesmodell med en kalkylperiod om 10 år. Diskontering sker med marknadens avkastningskrav vilka härleds ur försäljningar av jämförbara fastigheter.

Pandox hotellhyresavtal är i huvudsak omsättningsbaserade, vilket betyder att hotelloperatörens omsättning har en direkt påverkan på hyresintäkternas storlek. Vid bedömningen av en hotellfastighets framtida intjäningsförmåga beräknas de underliggande intäkterna i operatörens (hyresgästens) verksamhet med beaktande och analys av marknadsläget med fokus på utbud av hotellrum.

Externa värderingar genomförs årligen i regel för samtliga fastigheter. De externa värderingarna är en viktig referenspunkt för Pandox värderingsmodell och skillnader mellan egen värdering och erhållen extern värdering analyseras för att på så vis utmana modellen och gjorda antaganden.

Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att endast en liten procentuell skillnad i enskilda fastigheters parametrar tillsammans kan leda till väsentliga felaktigheter, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

Vår revision har bland annat fokuserat på bolagets interna kontroll och den kvalitetssäkring som finns avseende värderingar av hotellfastigheterna per årsbokslutet 2025. Vi har bland annat utfört följande granskningsinsatser:

- Koncernteamet, inklusive våra värderingsspecialister, har inhämtat och granskat ett urval av värderingsrapporterna och granskat att värderingarna följer de av styrelsen beslutade riktlinjerna för värdering och är upprättade enligt en rimlig värderingsmetod.
- Vi har utvärderat den interna och externa värderarens kompetens och erfarenhet för att bedöma om det fanns några omstängidhgeter som skulle kunna ha påverkat deras objektivitetet och leda till begränsningar i deras arbete.
- För att utvärdera om informationen som utgör grund för fastighetsvärderingarna är korrekt och riktig har vi på stickprovsbasis granskat ledningens indata till värderingsmodellerna.
- Vi har i möten med värderingsansvariga gjort förfrågningar kring och diskuterat viktiga antaganden. Vårt arbete har fokuserat på att bedöma och utvärdera använda antaganden inklusive direktavkastningskrav och estimerade framtida kassaflöden. Vi har granskat ett urval av fastigheterna utspridda över olika geografiska marknader. De väsentligaste antagandena samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med tidigare kvartal och år har inkluderats i vårt granskningsurval. I det fall där antaganden och parametrar har varit utanför vår initiala förväntan har dessa avvikelser diskuterats med företrädare för bolaget och ytterligare revisionsbevis har inhämtats som stöd för de använda antagandena.
- I årsredovisningens införda upplysningar har jämförts med rapporteringskrav enligt IFRS 13.

Värderingarna baseras på bedömningar och är till sin natur behäftade med en inneboende osäkerhet. Baserat på vår granskning är vår bedömning att de av Pandox använda antagandena ligger inom ett skäligt intervall.

Särskilt betydelsefullt område	Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Redovisning och värdering av rörelseförvärvet Dalata
Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och not H2 Upplysningar om förvärv av Dalata Hotel Group PLC.

Pandox förvärvade per 7 november 2025 det noterade bolaget Dalata Hotel Group Plc (Dalata) för motsvarande MSEK 15 096 samt resultatförda transaktionskostnader om MSEK 241. Vid förvärvet uppstod ett Förvärvsresultat (intäktsförd negativ goodwill) om MSEK 1 598. Förvärvet har således en väsentlig påverkan på såväl Pandox balansräkning som redovisat totalresultat för 2025. Förvärvet skedde stegvis från andra kvartalet 2025 och med den närstående parten Eiendomsspar AS som medfinansiär, majoritetsägandet erhölls per den 7 november 2025.

Enligt avtal förväntas Scandic Hotels Group, efter en uppdelning av Dalatas verksamhet, förvärva den operativa driftsplattformen med 56 hotelloperatörsverksamheter. Pandox behåller ansvaret för förvaltningen av de 31 hotellfastigheter som Dalata äger, vilket är inkluderat i avtal om uppdelningen med Scandic och motsvarar omsättningsbaserade hyresavtal och tillhörande fastighetsåtaganden. Under uppdelningsfasen kommer Scandic att genom managementavtal ansvara för driften av Dalatas 56 hotell. Baserat på avtalet om senare uppdelning mellan Pandox och Scandic klassificeras operativa egen-drift poster som ”tillgångar och skulder som innehas för försäljning” i förvärvsbalansen.

Uppdelningen av Dalatas verksamhet i Fastighetsförvaltning och Hotelldrift baseras på ett omfattande avtal och värderingen av identifierade tillgångar i Dalataförvärvet innefattar väsentliga bedömningar. Redovisningen och värderingen av förvärvet utgör mot bagrund av transaktionens betydelse och att den innefattar väsentliga bedömningar ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

I syfte att bedöma den redovisningsmässiga hanteringen av förvärvet och värderingen av förvärvade tillgångar har vår revision inkluderat följande granskningsmoment:

- Verifierat köpeskillingen mot erlagda kontantlikvider vid förvärv av det bestämmande inflytandet.
- På stickprovsbasis stämt av redovisade transaktionskostnader.
- Tagit del av samt utfört granskning av den förvärvsanalys som presenteras i not H2.
- I möten med företagsledningens representanter diskuterat syftet med förvärvet och innebörden av ingångna avtal med Scandic Hotels och Eiendomsspar AS samt framtida planerade hyresavtal för de 31 fastigheterna.
- I enlighet med i ovan beskriven metod för granskning av hotellfastighetsvärderingar, granskat värderingen per den 7 november av de 31 fastigheter som Dalata innehar i egen ägo samt utifrån gällande skattelagstiftning bedömt beräkningen av tillhörande uppskjuten skatt.
- Tagit del av och analyserat relevanta delar av det avtal som reglerar den framtida uppdelningen av Dalata mellan Scandic och Pandox och med avtalet som bas utvärderat företagsledningens bedömningar av verkligt värde på förvärvade tillgångar och skulder samt klassificeringen och värderingen av hotellverksamheten som tillgångar som hålls för försäljning.
- Översiktligt granskat Dalatakoncernens balansräkning per den 7 november 2025, förvärvsbalansen mot bokslutsunderlag.
- På stickprovsbasis granskat beräknade kostnader för att genomföra försäljningen av hotelldriftsverksamheten.
- Utvärderat fullständighet baserat på upplysningskrav i IFRS 3 och riktighet i de upplysningar som lämnar i årsredovisningens not H2.

Redovisning och värdering av Dalata förvärvet baseras till stor del av bedömningar och har därmed en i sin natur inneboende osäkerhet.

►► Revisionsberättelse forts.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–72, 81–90 respektive sidorna 199–204 och hållbarhetsrapporten på sidorna 94–157. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse och som publiceras på bolagets hemsida samtidigt med denna rapport. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Pandox AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Pandox AB (publ) för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FAR:s rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Pandox AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig

►► Revisionsberättelse forts.

för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, med Sofia Götmar-Blomstedt som huvudansvarig revisor, utsågs till Pandox AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 9 april 2025. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har varit bolagets revisor sedan den 29 mars 2017.

Stockholm den 11 mars 2026
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sofia Götmar-Blomstedt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Revisorns granskningsberättelse av Pandox AB (publ):s lagstadgade hållbarhetsrapport

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

Slutsats

Vi har utfört en översiktlig granskning av hållbarhetsrapporten för Pandox AB (publ) för räkenskapsåret 2025. Hållbarhetsrapporten ingår på sidan 94-157 i detta dokument.

Grundat på vår översiktliga granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen vilket inbegriper

- om hållbarhetsrapporten uppfyller kraven i ESRS,
- om den process som företaget har genomfört för att identifiera rapporterad hållbarhetsinformation har utförts såsom den beskrivs på sidan 100 i stycket Väsentlighetsanalys samt påverkan , risker och möjligheter (IRO) i hållbarhetsrapporten och
- efterlevnaden av rapporteringskraven i EU:s gröna taxonomiförordning artikel 8.

Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt FAR:s rekommendation RevR 19 Revisorns översiktliga granskning av den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

Annan information än hållbarhetsrapporten

Detta dokument innehåller även annan information än hållbarhetsrapporten och återfinns på sidorna 1-93, 158-192 och 199-204. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vår slutsats avseende hållbarhetsrapporten omfattar inte denna information och vi uttalar ingen slutsats med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att hållbarhetsrapporten har upprättats i enlighet med 6 kap. 12–12 f §§ årsredovisningslagen, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta hållbarhetsrapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats med begränsad säkerhet om hållbarhetsrapporten är upprättad enligt 6 kap. 12–12 f §§ årsredovisningslagen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt FAR:s rekommendation RevR 19 Revisorns översiktliga granskning av den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med dessa krav.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Pandox AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsrapporten. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsrapporten vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören upprättar hållbarhetsrapporten i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen.

Granskningen består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsrapporten, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen:

Våra granskningsåtgärder avseende den process som företaget har genomfört för att identifiera hållbarhetsinformation att rapportera inkluderade, men var inte begränsade till följande:

- Erhålla en förståelse för processen genom att:
  – Genomföra förfrågningar för att förstå källorna till den information som används av företagsledningen (t.ex. intressentdialoger, affärsplaner och strategidokument), och
  – Granska företagets interna dokumentation av sin process; och
- Utvärdera om den information som erhållits från våra åtgärder om den process som implementerats av företaget överensstämmer med beskrivningen av processen i på sidan 100 i stycket Väsentlighetsanalys samt påverkan, risker och möjligheter (IRO)i hållbarhetsrapporten.

Våra granskningsåtgärder avseende hållbarbetsrapporten inkluderade, men var inte begränsade till följande:

- Genom förfrågningar erhålla en allmän förståelse för den interna kontrollmiljön, rapporteringsprocesserna, och informationssystemen som är relevanta för upprättandet av informationen i hållbarhetsrapporten.
- Utvärdera om information som identifierats som väsentlig genom den process som bolaget genomfört för att identifiera innehållet i hållbarhetsrapporten också ingår.

- Utvärdera om strukturen och presentationen av hållbarhetsrapporten är förenlig med kraven i ESRS;
- Genomföra förfrågningar till relevant personal och analytiska granskningsåtgärder avseende utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten;
- Utföra begränsade substansgranskningsåtgärder baserat på ett stickprov på utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten;
- Genom förfrågningar och analytiska granskningsåtgärder inhämta underlag på metoderna för att ta fram väsentliga uppskattningar och framåtblickande information och på hur dessa metoder tillämpades;
- Erhålla förståelse för processen för att identifiera ekonomiska verksamheter som är tillämpliga och är förenliga med EU:s gröna taxonomi och de motsvarande upplysningarna i hållbarhetsrapporten.
- Granskningen av taxonomiupplysningarna inkluderade men var inte begränsade till följande granskningsåtgärder:
  – Substansgranskningsåtgärder baserat på ett stickprov på utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten avseende EU:s gröna taxonomi.

Begränsningar

Vid rapportering av framåtblickande information i enlighet med ESRS måste styrelsen och verkställande direktören för Pandox AB (publ) förbereda framåtblickande information utifrån angivna antaganden om händelser som kan inträffa i framtiden och möjliga framtida aktiviteter av Pandox AB (publ). Faktiska utfall kommer sannolikt att vara annorlunda eftersom förväntade händelser ofta inte inträffar som förväntat.

Stockholm den 11 mars 2026
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sofia Götmar-Blomstedt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

Pandox tillämpar IFRS 16 Leases från 2019. Jämförelsesiffrorna har inte räknats om.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp MSEK	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Intäkter Hyresavtal										
Hyresintäkter	3 935	3 728	3 548	3 052	2 279	2 228	3 017	2 809	2 121	1 717
Övriga fastighetsintäkter	163	137	142	255	143	171	112	162	81	70
Intäkter Egen drift	3 371	3 271	3 159	2 347	851	779	2 424	2 153	2 067	2 158
Nettoomsättning	**7 469**	**7 136**	**6 849**	**5 654**	**3 273**	**3 178**	**5 553**	**5 124**	**4 269**	**3 945**
Kostnader Hyresavtal	–519	–568	–533	–439	–395	–381	–365	–454	–321	–292
Kostnader Egen drift	–2 728	–2 713	–2 729	–2 111	–1 151	–1 182	–1 993	–1 776	–1 743	–1 866
Bruttoresultat	**4 222**	**3 855**	**3 587**	**3 104**	**1 727**	**1 615**	**3 195**	**2 894**	**2 206**	**1 787**
Central administration	–236	–200	—197	–153	–157	–171	–175	–148	–124	–117
Transaktionskostnader	–241	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Finansnetto	–1 636	–1 552	–1 467	–1 003	–940	–900	–865	–803	–519	–456
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	–140	–119	–108	–95	–88	–86	–81	—	—	—
Resultat före värdeförändringar	**1 969**	**1 984**	**1 815**	**1 853**	**542**	**458**	**2 074**	**1 943**	**1 563**	**1 214**
Värdeförändringar										
Värdeförändring fastigheter	605	475	–1 107	1 180	–396	–1 779	1 459	1 495	1 914	1 460
Förvärvsresultat Dalata	1 598	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Värdeförändring derivat	–326	–100	–1 205	2 318	740	–221	–39	25	173	–39
Resultat före skatt	**3 846**	**2 359**	**–497**	**5 351**	**886**	**–1 542**	**3 494**	**3 463**	**3 650**	**2 635**
Aktuell skatt	–343	–318	–375	–164	–128	–57	–122	–216	–73	–72
Uppskjuten skatt	–329	–335	292	–983	–149	191	–672	–424	–429	–349
Periodens resultat – kvarvarande verksamhet	**3 174**	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Resultat från avvecklad verksamhet	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Årets resultat	**3 174**	**1 706**	**–580**	**4 204**	**609**	**–1 408**	**2 700**	**2 823**	**3 148**	**2 214**
Årets övrigt totalresultat	–2 121	1 035	–112	1 323	740	–1 010	46	465	–185	359
Årets totalresultat	**1 053**	**2 741**	**–692**	**5 527**	**1 349**	**–2 418**	**2 746**	**3 288**	**2 963**	**2 573**

NYCKELTAL

Belopp MSEK	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Driftnetto Hyresavtal	3 579	3 297	3 157	2 868	2 027	2 018	2 764	2 517	1 882	1 495
Driftnetto Egen drift	971	842	713	566	–22	–168	625	540	494	439
EBITDA	4 086	3 961	3 696	3 304	1 868	1 699	3 215	2 909	2 252	1 817
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,7	2,7	3,7	2,1	2,0	4,1	3,8	4,4	4,0
Resultat per aktie, SEK	16,13	9,04	–3,18	22,94	3,32	–7,61	15,91	16,83	19,89	14,65
Cash earnings	1 906	1 955	1 742	2 056	713	669	2 167	1 890	1 652	1 284
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	9,80	10,46	9,48	11,18	3,88	3,59	12,71	11,30	10,52	8,18
RevPAR (rörelsefastigheter) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs	1 149	1 075	1 036	839	295	222	904	873	806	657

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp MSEK	31-dec 2025	31-dec 2024	31-dec 2023	31-dec 2022	31-dec 2021	31-dec 2020	31-dec 2019	31-dec 2018	31-dec 2017	31-dec 2016
Tillgångar										
Fastigheter inklusive inventarier	88 641	72 915	66 079	65 552	60 246	57 555	60 558	52 949	48 217	36 578
Nyttjanderätter	3 760	3 156	2 848	3 218	3 039	2 926	3 064	—	—	—
Övriga anläggningstillgångar	882	1 232	1 612	2 462	522	268	151	43	37	23
Uppskjuten skattefordran	590	347	340	305	249	631	383	465	613	748
Omsättningstillgångar	16 835	1 752	1 560	2 050	1 152	813	1 025	885	1 871	563
Likvida medel	1 186	1 286	769	1 630	1 593	2 622	632	674	999	517
Summa tillgångar	**111 894**	**80 688**	**73 208**	**75 217**	**66 801**	**64 815**	**65 813**	**55 016**	**51 737**	**38 429**
Eget kapital och skulder										
Eget kapital	33 913	33 695	29 725	30 933	25 422	24 088	26 506	21 538	19 027	15 258
Uppskjuten skatteskuld	8 031	5 776	5 270	5 538	4 281	4 307	4 552	3 430	3 026	2 582
Räntebärande skulder	49 281	35 534	32 770	33 871	32 623	31 452	29 621	27 917	26 298	18 841
Leasingskulder	3 765	3 165	2 856	3 223	3 042	2 928	3 064	—	—	—
Icke räntebärande skulder	16 904	2 518	2 587	1 652	1 433	2 040	2 070	2 131	3 386	1 748
Summa eget kapital och skulder	**111 894**	**80 688**	**73 208**	**75 217**	**66 801**	**64 815**	**65 813**	**55 016**	**51 737**	**38 429**

NYCKELTAL

Belopp MSEK	31-dec 2025	31-dec 2024	31-dec 2023	31-dec 2022	31-dec 2021	31-dec 2020	31-dec 2019	31-dec 2018	31-dec 2017	31-dec 2016
Räntebärande nettoskuld, MSEK	48 342	34 485	32 190	32 334	31 159	29 007	29 191	27 421	25 474	18 324
Belåningsgrad fastigheter, %	52,7	45,2	46,6	46,7	49,8	48,7	46	49,7	50,8	47,9
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	91 743	76 334	69 039	69 231	62 596	59 542	63 469	55 197	50 121	38 233
EPRA NRV per aktie, SEK	227,01	215,58	201,12	205,03	173,54	167,60	186,40	164,04	144,54	126,24
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	13,6	14,4	15,0	15,0	14,0	14,6	15,6	15,7	15,6	13,9

Kvartalsdata

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp MSEK	Kv 4 2025	Kv 3 2025	Kv 2 2025	Kv 1 2025	Kv 4 2024	Kv 3 2024	Kv 2 2024	Kv 1 2024
Intäkter Hyresavtal								
Hyresintäkter	1 107	1 050	955	823	903	1 033	980	812
Övriga fastighetsintäkter	41	39	52	31	39	36	29	33
Intäkter Egen drift	928	883	896	664	954	804	857	656
Nettoomsättning	**2 076**	**1 972**	**1 903**	**1 518**	**1 896**	**1 873**	**1 866**	**1 501**
Kostnader Hyresavtal	–157	–117	–131	–114	–141	–136	–140	–151
Kostnader Egen drift	–701	–680	–695	–652	–764	–647	–667	–635
Bruttoresultat	**1 218**	**1 175**	**1 077**	**752**	**991**	**1 090**	**1 059**	**715**
Central administration	–67	–59	–52	–58	–59	–42	–48	–51
Transaktionskostnader	–241	—	—	—	—	—	—	—
Finansnetto	–442	–436	–370	–388	–387	–394	–385	–386
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	–41	–33	–35	–31	–32	–30	–29	–28
Resultat före värdeförändringar	**427**	**647**	**620**	**275**	**513**	**624**	**597**	**250**
Värdeförändringar								
Värdeförändring fastigheter	58	21	512	14	38	–10	413	34
Förvärvsresultat Dalata	1 598	—	—	—	—	—	—	—
Värdeförändring derivat	–10	41	–285	–72	99	–489	–8	298
Resultat före skatt	**2 073**	**709**	**847**	**217**	**650**	**125**	**1 002**	**582**
Aktuell skatt	–74	–111	–107	–51	–54	–115	–104	–45
Uppskjuten skatt	–293	39	–27	–48	–15	–49	–188	–83
Periodens resultat – kvarvarande verksamhet	**1 706**	**637**	**713**	**118**	—	—	—	—
Resultat från avvecklad verksamhet	0	—	—	—	—	—	—	—
Periodens resultat	**1706**	**637**	**713**	**118**	**581**	**–39**	**710**	**454**
Övrigt totalresultat	–618	–523	542	–1 522	480	–87	–227	869
Periodens totalresultat	**1 088**	**114**	**1 255**	**–1 404**	**1 061**	**–126**	**483**	**1 323**

NYCKELTAL

Belopp MSEK	Kv 4 2025	Kv 3 2025	Kv 2 2025	Kv 1 2025	Kv 4 2024	Kv 3 2024	Kv 2 2024	Kv 1 2024
Driftnetto Hyresavtal	991	972	876	740	801	933	869	694
Driftnetto Egen drift	313	285	286	87	269	226	256	91
EBITDA	999	1 202	1 110	775	1 016	1 123	1 082	740
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,8	2,6	2,1	2,7	2,6	2,5	2,0
Resultat per aktie, SEK	8,68	3,25	3,61	0,58	2,99	–0,20	3,86	2,47
Cash earnings	403	617	587	299	541	582	560	272
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	2,07	3,17	3,02	1,54	2,78	3,14	3,05	1,48
RevPAR-tillväxt (Egen drift) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %	3	–3	–3	–3	3	8	8	6

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp MSEK	31 dec 2025	30 sep 2025	30 jun 2025	31 mar 2025	31 dec 2024	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024
Tillgångar								
Fastigheter inklusive inventarier	88 641	72 913	73 187	70 684	72 915	70 981	67 799	67 651
Nyttjanderätter	3 760	3 239	3 282	2 935	3 156	3 062	2 977	2 971
Övriga anläggningstillgångar	882	3 723	1 124	1 116	1 232	1 235	1 654	1 723
Uppskjuten skattefordran	590	369	331	345	347	319	342	394
Omsättningstillgångar	16 835	1 454	1 454	1 532	1 752	1 775	1 544	2 350
Likvida medel	1 186	3 107	2 220	1 477	1 286	1 476	848	703
Summa tillgångar	**111 894**	**84 805**	**81 598**	**78 089**	**80 688**	**78 848**	**75 164**	**75 792**
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	33 913	32 833	32 719	32 291	33 695	32 643	30 796	31 048
Uppskjuten skatteskuld	8 031	5 698	5 770	5 675	5 776	5 686	5 601	5 487
Räntebärande skulder	49 281	41 037	37 590	35 069	35 534	34 782	33 356	33 761
Leasingskulder	3 765	3 244	3 287	2 945	3 165	3 071	2 987	2 980
Icke räntebärande skulder	16 904	1 993	2 232	2 109	2 518	2 666	2 424	2 516
Summa eget kapital och skulder	**111 894**	**84 805**	**81 598**	**78 089**	**80 688**	**78 848**	**75 164**	**75 792**

NYCKELTAL

Belopp MSEK	31 dec 2025	30 sep 2025	30 jun 2025	31 mar 2025	31 dec 2024	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024
Räntebärande nettoskuld, MSEK	48 342	38 139	35 579	33 806	34 485	33 515	32 705	33 256
Belåningsgrad fastigheter, %	52,7	50,2	46,7	45,7	45,2	45,1	46,2	46,6
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	91 743	75 962	76 229	73 961	76 334	74 234	70 815	71 317
EPRA NRV per aktie, SEK	227,01	210,18	209,82	207,55	215,58	209,36	207,70	208,55
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	13,6	14,0	13,8	14,2	14,4	14,4	14,6	14,9

Finansiella definitioner

FINANSIELL INFORMATION

Avrundningar
Då belopp har avrundats till MSEK summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad netto, %
Räntebärande skulder, inklusive uppläggningskostnader för lån, minus likvida medel i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång samt inräknat innehav utan bestämmande inflytande (Eiendomsspars ägarandel i Bidco).

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, justerat för eventuell orealiserad omräkningseffekt banktillgodohavande och 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.

EBITDA, MSEK
Totalt bruttoresultat minus central administration (exklusive avskrivningar).

EBITDA-marginal, %
EBITDA i förhållande till totala intäkter.

EPRA Capital Expenditure, MSEK
Förvärv, ny kapacitet genom till- och ombyggnad, övriga kassaflödesskapande investeringar samt tekniska investeringar.

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, uppskjuten skattefordran derivat, uppskjuten skatteskuld fastigheter samt omvärdering Rörelsefastigheter.

EPRA LTV, %
Belåningsgrad netto justerat för netto rörelsefordringar/rörelseskulder.

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

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

Genomsnittlig skuldränta, %
Viktad genomsnittlig räntenivå, inklusive räntederivat för räntebärande skulder vid periodens utgång.

Investeringar, MSEK
Investeringar i anläggningstillgångar exklusive förvärv.

Räntebärande nettoskuld/EBITDA
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång i förhållande till EBITDA.

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 leasingskulder enligt IFRS 16 ingår inte.

Räntetäckningsgrad, ggr
EBITDA minus finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar dividerat med netto räntekostnader, som utgörs av räntekostnader minus ränteintäkter.

Tillväxt i EPRA NRV (substansvärdestillväxt), årstakt, %
Ackumulerad procentuell förändring i EPRA NRV, med återlagd utdelning samt avdrag för emissionslikvid, för den närmast föregående tolvmånadersperioden.

Tillväxt för 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 aktier.

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, NDV delat med det totala antalet utestående aktier efter utspädning vid periodens utgång.

Resultat per aktie, SEK
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier.

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

Utdelning per aktie, SEK
Årets föreslagna/beslutade utdelning delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier efter utspädning vid periodens utgång.

Viktat genomsnittligt antal aktier, före utspädning, tusental
Det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier med hänsyn tagen till förändringar i antalet utestående aktier, före utspädning, under perioden.

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

Övriga definitioner och begrepp

FASTIGHETSINFORMATION

Antal hotell
Antal ägda hotellfastigheter vid periodens utgång.

Antal rum
Antal rum i ägda hotellfastigheter vid periodens utgång.

Marknadsvärde fastigheter, MSEK
Marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter plus marknadsvärdet för Rörelsefastigheter.

RevPAR för Rörelsefastigheter (jämförbara enheter till en konstant valutakurs), SEK
Intäkter per tillgängliga rum, 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.

ÖVRIGA BEGREPP

Compression night
En benämning på särskilt lönsamma gästnätter i hotellmarknaden, som infaller när beläggningsgraden på en viss hotellmarknad är högre än 90 procent.

IATA (International Air Transport Association)
IATA hanterar internationella regler för kommersiellt passagerarflyg, framförallt genom standardisering av till exempel biljetter, flygplatskoder och flygbolagskoder.

OTA – Online Travel Agency
Onlineföretag vars webbplatser tillåter konsumenter att boka olika reserelaterade tjänster.

UN Tourism
Mellanstatligt organ för främjande av turism med högkvarter i Madrid. Organisationen bildades på initiativ av Förenta Nationerna.

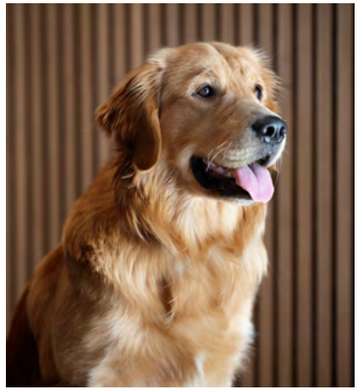
WTTC – World Travel & Tourism Council
En global sammanslutning av större aktörer inom rese- och turismindustrin. WTTC arbetar för att öka medvetenheten om resor, turism och hospitality som tillsammans svarar för mer än 10 procent av världens BNP och sysselsätter närmare 300 miljoner människor.

EPBD – Energy Performance of Buildings Directive
Direktivet om byggnaders energiprestanda är en EU-lagstiftning som ställer krav på att förbättra byggnaders energieffektivitet. Dess huvudsakliga mål är att minska energianvändningen och utsläppen av växthusgaser inom fastighetssektorn.

The Pandogs

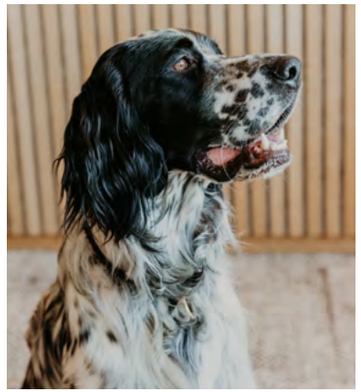
The Pandogs är Pandox starka team av kontorshundar. Alltid nyfikna, alltid hungriga efter mer, alltid på villkorslöst gott humör. Alltid med nosen i vädret på sniff efter nästa affärsmöjlighet.

Mer om hundarna hittar du på vår hemsida pandox.se.



Knut
Golden retriever

Sally
Gordonsetter



Laban
Engelsk setter

Juni
Jaktgolden/-labrador

Caesar
Cavapoo

Dexter
Norfolkterrier

Blum
Blandras

Produktion: Pandox i samarbete med Addira.
Bilden på omslagets framsida: Clayton Hotel Dublin Airport
Foto: Sandra Birgersdotter, Rickard Monéus, Samuel Unéus, Stefan Zander, Espen Indbjør, Ulf Blomberg, Peter Hoelstad, Mats Lundqvist, Olivier Pirard, Leonardo Hotels Central Europe med flera.