

Årsredovisning

2020-2021





Introduktion

Hotelism by Pandox	1
Detta är Pandox	2
Kort om året	4
VD har ordet	6
Interna röster	12
Externa röster	14

Strategi & verksamhet

Vision, affärsidé och strategi	16
Pandoxmetoden	17
Affärsmodell	18
Partnerskap	20
Verksamheten	22
Fastighetsförvaltning	24
Operatörsverksamhet	26
Värdeskapande i praktiken	28

Marknad & trender

Här finns Pandox	30
Trender och drivkrafter	31
Marknads- och avtalsstruktur	32
Marknadsöversikt	34
RevPAR	35
Pandoxaktien	36

Hållbarhet

Pandox hållbarhetsagenda	● 41
Pandox värdekedja	● 43
Hållbarhetsmål och -strategi	● 44
Fokusområden	● 46
Miljö och klimat	● 46
Ansvarsfulla och rättvisa affärer	● 52
Nöjda och trygga gäster	● 54
Attraktiv och jämställd arbetsplats	● 58
Levande lokalsamhällen	● 60

Fastighetsportföljen

Geografisk översikt	62
Fastighetsportfölj	74
Värdeförändring fastigheter	75
Hotellfastighetsförteckning	76

Risker

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

Finansiellt

Innehåll	91
CFO-ord och läsanvisning	92
Förvaltningsberättelse	● 94
Finansiella rapporter koncernen	● 102
Finansiella rapporter moderbolaget	● 108
Noter	● 112

Hållbarhetsnoter

● 146

Bolagsstyrning

Ordförandeord	157
Bolagsstyrningsrapport	158
Årsredovisningens undertecknande	● 164
Revisionsberättelse	165

Övrigt

Styrelse och revisor	170
Ledande befattningshavare	172
Flerårsöversikt	174
Kvartalsdata	175
Finansiella definitioner	176
Övriga definitioner och begrepp	177
GRI-index	178
TCFD-index	180

- Den formella årsredovisningen som granskats av bolagets revisorer återfinns på sidorna 94–145 och 164.
- Pandox hållbarhetsredovisning omfattar sidorna 41–61 och 146–156. Hållbarhetsredovisningen har upprättats i enlighet med kraven för GRI Standards och uppfyller nivå Core. Den utgör också Pandox Communication on Progress mot FN Global Compact och Pandox lagstadgade hållbarhetsrapport.



Park Centraal, Amsterdam

Hotelism^{2.0} by Pandox

Läran om värdeskapande i hotell i en värld i ständig förändring

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

*Läran om Hotelism gäller i
såväl goda som sämre tider.*



Ett ledande hotellfastighetsbolag

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



Pandox är ett paneuropeiskt fastighetsbolag helt specialiserat på hotellfastigheter. Pandox äger 156 fastigheter som hotelloperatörer hyr för att driva hotellverksamhet i. Pandox fastigheter finns i 90 städer i 15 länder, däribland Tyskland och Storbritannien som är två av de största hotellmarknaderna i världen.



Portfölj av hög kvalitet

Pandox har en diversifierad portfölj med i huvudsak stora hotellfastigheter i form av fullservicehotell av hög kvalitet. Hotellen har starka lägen i sina delmarknader och tillhör huvudsakligen mellanpris- till premiumsegmenten. Det bidrar till en diversifierad efterfrågan och en god intäktsbalans.



59 542 MSEK
i fastighetsvärde

1 850 MSEK
i driftnetto

156
hotell

35 060
rum

15
länder

Pandox har under de senaste åren förvärvat och investerat i hotellfastigheter för betydande belopp på stora hotellmarknader i Europa. Den internationella andelen av portföljens marknadsvärde har under dessa år mer än fördubblats och uppgår nu till cirka 60 procent. Tyskland, som är den största hotellmarknaden i Europa, utgör cirka 25 procent av portföljens totala marknadsvärde.

Nätverk i världsklass

Pandox fastighetsportfölj har en god spridning mellan geografiska marknader, hotelloperatörer, hotellvarumärken och typer av efterfrågan, vilket skapar stabilitet över hotellkonjunkturcykeln. Genom ett nätverk i världsklass med ledande hotelloperatörer och varumärken skapas hela tiden nya affärsmöjligheter.



Expertis och aktivt ägande

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



Ett historiskt år

2020 saknar motstycke i hotellindustrins historia. Året dominerades av covid-19 och de restriktioner som infördes för att stoppa virusets spridning, vilka hade en tydligt negativ påverkan på efterfrågan i hotellmarknaden.

Q1

En tydlig spelidé i ett svårt läge

- Det första kvartalet inleddes positivt med stabil tillväxt i januari och februari, men avslutades med en historisk efterfrågekollaps i mars på grund av covid-19 och de extraordinaära samhällsåtgärder som vidtogs för att minska virusets spridning.
- Som en konsekvens av kraftiga fall i ekonomisk aktivitet på samtliga nyckelmarknader redovisade Pandox både lägre intäkter och driftnetto i det första kvartalet jämfört med föregående år. Styrelsens utdelningsförslag för 2019 drogs tillbaka för att stärka Pandox finansiella ställning.
- Pandox utvecklade ett strategiskt ramverk för att arbeta strukturerat i det svåra läget: *Respond, Restart, Reinvent*.
- Pandox arbetade med fem prioriteringar: säkerställa god likviditet, balansera intäkter och kostnader, hålla hotellet öppna, vara redo att agera för att försvara värdet i hotellfastigheterna, samt ha ett öppet, aktivt och synligt ledarskap.

Q2

Återstart från en stark position

- Det andra kvartalet var historiskt svagt för hotellmarknaden med april som botten. Hotellmarknaden återhämtade sig därefter i linje med Pandox förväntningar.
- Huvuddelen av Pandox intäkter bestod av kontrakterade minimihyror och fasta hyror. Koncernens kostnader hade samtidigt sänkts till en nivå i paritet med intäkterna.
- Pandox totala intäkter och driftnetto minskade med 59 respektive 60 procent jämfört med motsvarande period året innan.
- Pandox tog den 1 april över driften av Hotel Mayfair och Hotel Twentyseven i centrala Köpenhamn, två hotellfastigheter som Pandox redan ägde. Övertagandet skedde då hyresgästen inte längre kunde fullfölja avtalet.

458 MSEK

Trots pandemins negativa effekter på hotellindustrin redovisar Pandox ett positivt resultat före värdeförändringar.

Sammandrag (MSEK)	2020	2019	Förändring, %
Intäkter Fastighetsförvaltning	2 399	3 129	-23
Driftnetto Fastighetsförvaltning	2 018	2 764	-27
Driftnetto Operatörsverksamhet	-168	625	n.a.
EBITDA	1 699	3 231	-47
Årets resultat	-1 408	2 700	n.a.
Resultat per aktie, SEK ¹⁾	-7,61	15,91	n.a.
Cash earnings	660	2 177	-70
Cash earnings per aktie, SEK ¹⁾	3,64	12,84	-72
Räntebärande nettoskuld	29 007	29 191	-1
Belåningsgrad fastigheter, %	48,7	46,0	n.a.
Räntetäckningsgrad, ggr ²⁾	2,0	4,1	n.a.
Marknadsvärde fastigheter	59 542	63 469	-6
EPRA NRV per aktie, SEK ³⁾	167,60	186,40	-10

¹⁾ För uppgift om antal aktier se sida 38.

²⁾ För mer information, se sida 112.

³⁾ Mätt som tillväxt i EPRA NRV i årstakt med återlagd utdelning. För 2019 även med avdrag för emissionslikvid. Se nyckeltal på sida 112.



Q3

Två steg framåt, ett steg bakåt

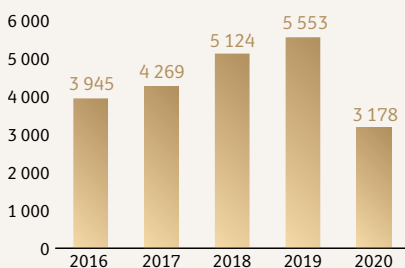
- I det tredje kvartalet fortsatte hotellmarknaden sin återhämtning. Sommarsäsongen utvecklades till och med starkare än förväntat drivet av god inhemsk efterfrågan från fritidssegmentet i regionala städer i alla länder.
- Huvuddelen av Pandox intäkter utgjordes fortsatt av kontrakterade minimihyror och fasta hyror. Intäkter från rent omsättningsbaserade hyresavtal och Operatörsverksamhet ökade dock jämfört med det andra kvartalet.
- Pandox totala intäkter och driftnetto minskade med 54 respektive 47 procent jämfört med motsvarande period året innan, men ökade med 5 respektive 36 procent sekventiellt.
- Det allt annat överskuggande hotet var nya myndighetsrestriktioner, och när sådana åter började införas i många länder mot slutet av kvartalet dämpades efterfrågan på nytt.

Q4

Dags att tänka framåt

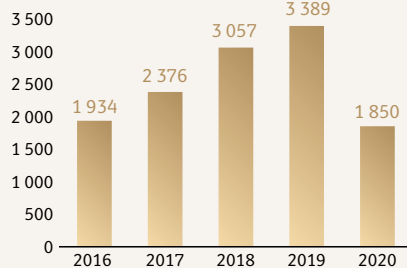
- Hotellmarknaden försvagades återigen under fjärde kvartalet på grund av ökad smittspridning och nya restriktioner.
- Med stöd av återkommande intäkter från kontrakterade minimihyror och fasta hyror i Fastighetsförvaltning samt god kostnadskontroll i Opertörsverksamhet, uppgick EBITDA och resultat före värdeförändringar till 378 MSEK respektive 62 MSEK.
- Även om en ljusning börjat synas på horisonten så är hotellmarknadens återhämtning helt beroende av när, och i vilken takt, restriktionerna avvecklas.
- Baserat på den positiva marknadsutvecklingen under sommaren och tidig höst 2020 i Europa, tillsammans med en tydlig förbättring på stora hotellmarknader utanför Europa, bedöms förutsättningarna för en stark återhämtning vara goda när väl restriktionerna lättar.

Totala intäkter, MSEK



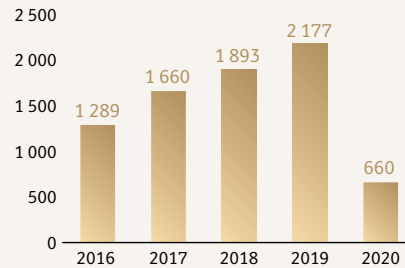
Nettoomsättningen uppgick till 3 178 (5 553) MSEK. För jämförbara enheter minskade nettoomsättningen med 50 procent justerat för valutakurseffekter.

Totalt driftnetto, MSEK



Totalt driftnetto uppgick till 1 850 (3 389) MSEK, en minskning med 45 procent. Minskningen förklaras i sin helhet av låg efterfrågan till följd av covid-19.

Total cash earnings, MSEK



Total cash earnings uppgick till 660 (2 177) MSEK, en minskning med 70 procent. Pandox totala kostnader har under året varit i paritet med intäkterna från kontrakterade minimihyror och fasta hyror.



En tydlig spelidé i ett svårt läge

2020 var ett historiskt år i dubbel bemärkelse för Pandox. Dels för att Pandox som företag firade 25 år, dels för att 2020 går till historien som det svagaste året någonsin för hotell- och reseindustrin till följd av covid-19. Tack vare en väl beprövad affärsmodell, omfattande kriserfarenhet, tydliga prioriteringar och en snabbfotad organisation har Pandox lyckats navigera relativt väl genom stormen.

Blå himmel med enstaka cirrusmoln när vi gick in i 2020...

2019 var ännu ett i raden av starka år för den globala rese-, hotell- och turistindustrin. Enligt UNWTO ökade antal internationella ankomster med cirka 4 procent till rekordnivåer. Hotellbranschen såg fram emot ett fortsatt stabilt 2020 – om än med en något lägre tillväxt i efterfrågan i kombination med en högre tillväxt i hotellrumsutbud. Året inleddes också i linje med förväntningarna med stabil tillväxt i januari och februari.

...sedan kom covid-19



Från topp till botten på 19 dagar

Den 21 februari 2020 når Pandox-aktien ny rekordnivå på 227,50 SEK. Kort därefter sprids covid-19 till Europa och lamslår såväl samhällen som kapitalmarknaden. Den 18 mars – endast 19 handelsdagar efter toppnoteringen – står Pandoxaktien i 50,20 SEK, ett fall om cirka 78 procent.

Läs mer från Anders på sidan 13.

När WHO den 11 mars meddelar att covid-19 är en pandemi införs en lång rad restriktioner i många länder...

...vilket leder till en historisk efterfrågekollaps på samtliga nyckelmarknader. I april uppgår belägningsgraden till 5–25 procent, beroende på marknad och efterfrågesegment.

Recap

Jan 20

Feb 20

Mar 20



ETT SPECIALISERAT HOTELLFASTIGHETSBOLAG

Pandox är ett av Europas ledande hotellfastighetsbolag med 156 hotellfastigheter och fler än 35 000 rum i 90 större städer i 15 länder, främst i norra Europa. Sedan grundandet 1995 har Pandox målmedvetet byggt en paneuropeisk affärsplattform och en fastighetsportfölj med ett marknadsvärde om cirka 59 500 MSEK, vilket är cirka hundra gånger mer än vid starten 1995. Portföljen består av välrenoverade hotellprodukter av hög kvalitet i övre mellanpris- och fullservice-segmentet. Samtliga hotell har naturligt starka lägen och en genomsnittsstorlek om 225 rum, vilket ger kritisk massa och förutsättningar för god och stabil lönsamhet. Portföljen är diversifierad över flera dimensioner, såsom geografi, läge, efterfrågan, varumärke och hotellprodukt, vilket skapar en stark industriell plattform. 84 procent av portföljen utgörs av hotell i inhemska och regionala städer med i huvudsak inhemsk efterfrågan.



Tack vare en snabbfotad och kompetent organisation med tidigare kriserfarenhet kan Pandox snabbt organisera och landa de viktigaste frågorna. Det strategiska ramverket *Respond, Restart, Reinvent* tas fram för att prioritera arbetet framåt och för att teckna scenarier för återhämtning.

Pandox styrelse beslutar att dra tillbaka tidigare lagt utdelningsförslag om 3,60 SEK per aktie.



Pandox totala intäkter och driftnetto minskar i det andra kvartalet med 59 respektive 60 procent jämfört med året innan. Per 30 juni är cirka 77 procent av hotellen i Pandox portfölj öppna.

Pandox tar över driften av Hotel Mayfair och Hotel Twentyseven i centrala Köpenhamn. Hotellfastigheterna äger Pandox sedan tidigare. Övertagandet genomförs på endast några dagar.

Pandox säkrar nyfinansiering av tidigare slutförda förvärv om motsvarande cirka 1 665 MSEK och stärker likviditeten ytterligare.

Ett år med flera ansikten

En insikt vi tar med oss från 2020 är hur snabbt marknader och affärsförutsättningar kan förändras. Att en pandemi lamslår ett samhälle på det här sättet fanns nog inte i många företagsriskkalkyler.

Läs mer från Jonas på sidan 12.

Respond

Apr 20

Maj 20

Jun 20



Radisson Blu Hotel, Basel

PANDOX HAR ÖVERLEVT MÅNGA KRISER

Pandox bildades 1995 som en sammanslagning av Securums och Skanskas hotellfastighetsportföljer. Fastighetskrisen hade skapat insikter om att det krävdes både industriell hotellexpertis och fastighetskunskap för att skapa värde i hotellfastigheter. Pandox har sedan dess framgångsrikt navigerat genom flera stora kriser: den nyss nämnda stora svenska finans- och fastighetskrisen under 90-talet, terrorattackerna i New York 2001 och i Bryssel 2016, SARS-viruset 2003 och den stora finanskrisen 2008–2009. Orsaken till kriserna har varit olika men utvecklingen under och efter respektive kris har följt liknande mönster. Varje gång har skeptiker proklamerat resandets undergång och att människans beteende i grunden har förändrats. När beteendeförändringarna uteblivit har Pandox istället efter varje kris kunnat dra fördel av situationen och flyttat fram sin affärsposition.

NY HOTELLKAPACITET PRIMÄRT BEKYMMER INFÖR 2020

Inför 2020 såg Pandox goda förutsättningar för fortsatt tillväxt. Framåtblickande ekonomiska indikatorer för världsekonomin var positiva och de långsiktiga drivkrafterna för hotellmarknaden var intakta. Dock fanns vissa orostecken. Mycket nytt kapital hade strömmat in i hotellmarknaden, dels i form av köpare utan industriell erfarenhet av hotellfastigheter ("yieldturister"), dels i form av ny hotellkapacitet som räknades hem på kalkyler om evig tillväxt, låga kapital-kostnader och ett ständigt gynnsamt finansieringsklimat. Industriell hotellkunskap värderades allt lägre och risktagande allt högre.

I vd-ordet för årsredovisningen 2019 nämnde jag kort att det nya coronaviruset förväntades ha viss dämpande effekt på efterfrågan på internationella destinationer. Där och då kunde vi inte ana att händelseförloppet skulle bli så dramatiskt som det blev.

En återhämtning i hotellmarknaden, framförallt drivet av fritidssegmentet, sker under sommarmånaderna när restriktionerna lättar. Regionala centralorter och attraktiva fritidsdestinationer, enkla att nå med bil eller tåg, blir vinnare. Internationella städer blir förlorare.

En av de tydligaste trenderna är att det är restriktioner som håller tillbaka efterfrågan i hotellmarknaden, inte beteendeförändringar. När restriktionerna minskar så ökar efterfrågan och vice versa.

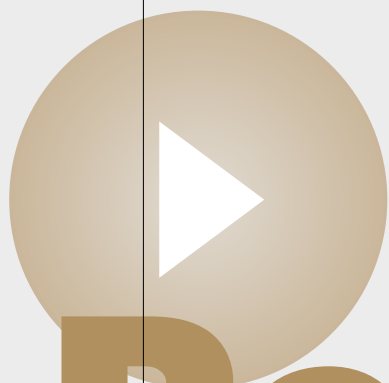


När semestermånaderna går mot sitt slut förskjuts fritidsresandet till helger samtidigt som en viss högre aktivitet kan tydas i segmentet inhemskt affärsresande, främst bland de små- och medelstora företagen.

Våga planera för en ljusare framtid

Trots stora praktiska och avtalsmässiga utmaningar har vi under 2020 investerat cirka 900 MSEK i tillväxtdrivande investeringar.

Läs mer från Lars sidan 13.



Restart

Jul 20

Aug 20

Sep 20



RESPOND, RESTART, REINVENT

Det första kvartalet inleddes positivt med stabil tillväxt i januari och februari, men avslutades med en historisk efterfrågekollaps i mars på grund av covid-19 och de extraordinära samhällsåtgärder som vidtogs för att minska virusets spridning. Det ledde till kraftiga fall i beläggingsgrad och RevPAR oavsett land, stad, efterfrågeprofil eller delsegment.

Vi kunde – tack vare en kriserfaren organisation med korta beslutsvägar och medarbetare i världsklass – snabbt anpassa oss till det nya läget. Vi ställde om från anfall till försvar och anpassade vår affärsmodell i princip över en långhelg när vi förstod att våra worst case-scenarion inte var tillräckligt negativa. Istället för förvärv och expansion prioriterades nu likviditet, kostnadsbesparingar och nya betalningsvillkor med våra hyresgäster.

Vi tog snabbt fram ett strategiskt ramverk för att kunna arbeta strukturerat genom krisen: *Respond, Restart, Reinvent*.

Respond handlar om de åtgärder som vi vidtar för att motverka den akuta krisen, till exempel prioriteringar för att säkerställa likviditet, balansera intäkter med kostnader, hålla våra hotell öppna, vara redo att agera för att försvara värdet i våra hotellfastigheter, samt att visa ett öppet, aktivt och synligt ledarskap.

Parallellt började vi arbeta med *Restart* där vi tecknade olika scenarier för hur hotellmarknadens återhämtning skulle kunna se ut. Vi bröt ner marknaden i olika delsegment och försökte förstå de underliggande drivkrafterna. En tydlig trend vi har sett är att det är restriktioner som håller tillbaka efterfrågan i hotellmarknaden, inte beteendeförändringar. När restriktionerna minskar så ökar efterfrågan och vice versa. Det kan låta trivialt, men har stor betydelse för synen på hotellmarknadens potential till återhämtning när restriktionerna väl lättar. Ett exempel är att personer som inte får resa i tjänsten ändå reser privat inom landet,

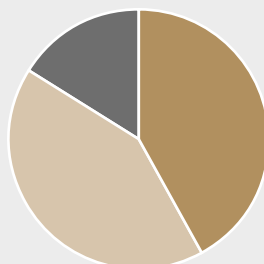
vilket bidragit till att hotellbranschens viktigaste segment, inhemskt resande, har varit relativt starkt samtidigt som internationell efterfrågan har varit låg. Ekonomi-, mellanklass-, resort- och lägenhetshotell i regionala centralorter och attraktiva fritidsdestinationer – enkla att nå med bil eller tåg – har varit vinnarna. Förlorarna har framförallt varit internationella premiumhotell och stora möteshotell.

HÅLLBARHET I FOKUS UNDER PANDEMIN

Även om året övervägande handlat om att hantera den akuta krisen har det varit viktigt att inte tappa tempo i kritiska långsiktiga frågor, som till exempel hållbarhet. Vi stödjer FN Global Compact och dess tio principer som rör mänskliga rättigheter, anställningsförhållanden, miljö och antikorrupktion. Genom vår verksamhet vill vi bidra till att på lång sikt uppnå FN:s globala mål för hållbar utveckling. Pandox är fast beslutsamt att

84%

Andelen av Pandox portfölj, mätt i antal rum, belägna i inhemska och regionala städer.



■ Inhemska städer, 42%
■ Regionala städer, 42%
■ Internationella städer, 16%

En andravgång av coronaviruset slår till mot samhället som svarar med nya restriktioner vilka får en direkt negativ påverkan på efterfrågan på hotellnätter.



Defensiva styrkor i vår affärsmodell

Trots pandemin visar Pandox affärsmodell styrka. Även om bidraget från omsättningsbaserade hyror varit lågt har kontrakterade minimihyror och fasta hyror om cirka 500 MSEK per kvartal varit tillräckliga för att täcka samtliga våra kostnader. Pandox redovisar för året 2020 ett positivt resultat före värdeförändringar.

Läs mer från Liia på sidan 92.

Den 9 november kablas de första nyheterna om ett potentiellt vaccin mot covid-19 ut. Pandox aktiekurs avancerar med cirka 30 procent samma dag.

Okt 20

Nov 20

Dec 20



hålla sig till sin långsiktiga hållbarhetsstrategi om att erbjuda hyresgästerna gröna fastigheter. Vi har tagit ytterligare steg för att integrera hållbarhetsarbetet i vår verksamhet, och driver arbetet inom fem fokusområden med tydliga aktiviteter och mål. Under året BREEAM-certifierades tre pilotfastigheter med betyg Very Good och vårt gröna investeringsprogram inom Operatörsverksamhet ligger fast. Åtgärderna minskar verksamhetens klimatpåverkan och ökar möjligheten att hantera klimatriskerna. De bidrar också positivt till Pandox resultat genom kassaflödesdrivande investeringar och nya affärsmöjligheter.

STÄNDIGT ARBETE MED ATT FÖRSTÅ FÖRÄNDRINGAR

Det sista steget i ramverket, *Reinvent*, handlar om att skapa insikter om hur hotellmarknaden kan komma att förändras till följd av covid-19 när det gäller konsumtionstrender, avtalsformer, affärsmodeller, distribution och varumärken. Vissa covid-19-relaterade

förändringar kommer säkert att bestå, såsom utökade program för städning och rengöring, ökad kontaktlöshet vid in- och utcheckningar och utveckling av multifunktionella rum. Läs fler trendsplaningar signerat min kollega Aldert på sidan 15.

Vår bedömning är att inhemskt resande fortsatt kommer att vara ledande i återhämtningen i hotellmarknaden vilket innebär möjliga förändringar i flera led, bland annat att nationella och regionala hotellvarumärken kommer att stärkas i förhållande till globala varumärken. Fritidsresande kommer att öka proportionerligt och bli ännu viktigare för tillväxten i hotellmarknaden framöver. Onlineresebyråer (OTA:s)

-10%

uvecklingen i EPRA NRV på årssbasis

kommer troligtvis att flytta fram sina positioner då de inte är beroende av globala varumärken utan snabbt kan anpassa sig till nya trender i marknaden. Till exempel är Google numera den viktigaste utgångspunkten för att söka resor. Deras lokala sökstrategi, med hotellförslag djupt integrerade i exempelvis Google Maps, kommer att skapa starkare förutsättningar för lokala varumärken att driva lokal efterfrågan.

Hyresavtalen kommer troligen att förändras genom att fasta hyresavtal blir färre och omsättningsbaserade avtal – där operatören och fastighetsägaren delar på risk, uppsida och investeringar – blir fler. Det är en utveckling som Pandox är välpositionerat för eftersom den absoluta majoriteten av våra hyresavtal redan har en omsättningsbaserad komponent och vi har omfattande hotellindustriell kompetens.

FULL KONCENTRATION, HELA MATCHEN

Vi är övertygade om att människor kommer att börja resa igen när de får. Med en stark



"Hygien och säkerhet, kontaktlöst och nya digitala lösningar!" Läs Aldert Schaaphoks, SVP Director International Operations på Pandox, trendsplaningar inom hotellbranschen på sidan 15.

"De lärdomar som hotellbranschen kan dra av pandemin är desamma som från en skräckfilm." Läs Robin Rossmanns, Managing Director STR International, lärdomar från pandemin på sidan 15.

"Hotellbranschen har redan strikta rutiner för hygien och rengöring som bara behöver anpassas avseende covid-19. Jag tror att hotellbranschen kommer att komma ur den här krisen på ett bra sätt." Läs mer från Martin Ingvar, professor i kognitiv neurofysiologi, på sidan 14.



"Jag tror att vi kommer att kunna hantera situationen ekonomiskt. Och dessutom har vi verkligen inget val. Stimulanspaketen är absolut nödvändiga för att kunna komma igenom detta."

Läs Annika Winsths, chefsekonom på Nordea, syn på framtiden på sidan 15.

Reinvent



och flexibel affärsmodell där vi både kan äga och driva hotell, en stabil finansiell ställning, en högkvalitativ och välpositionerad portfölj samt medarbetare i världsklass som tillsammans skapar en stark företagskultur, är vi redo för alla framtidsscenarier. Bring it on!

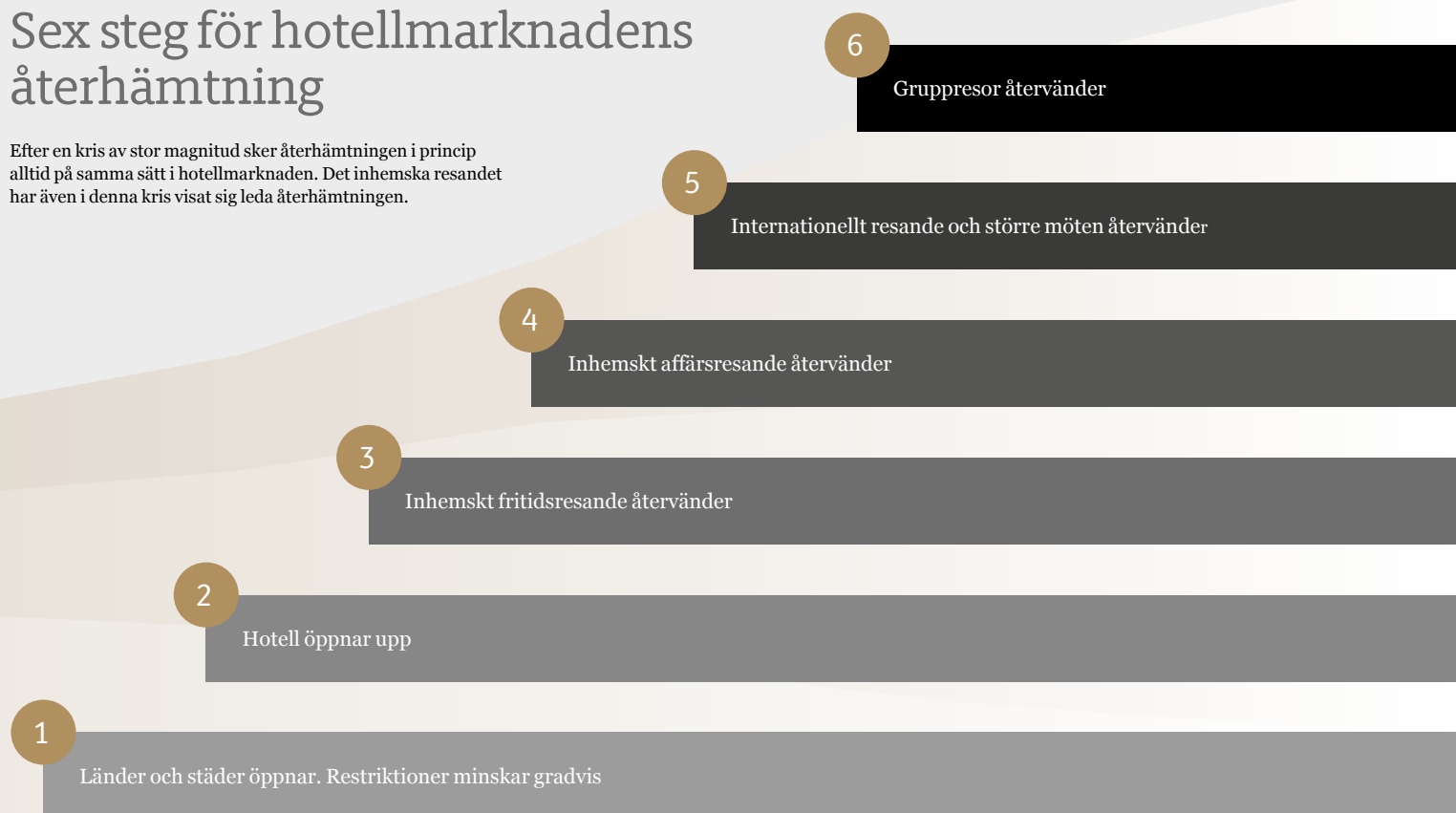
Tack till alla Pandoxare, aktieägare, affärspartners och andra intressenter för ert stöd under detta historiska år! Tack också till våra kära kontorshundar – the Pandogs – för er positiva attityd, lekfullhet, samarbetsvilja och för insikten att det alltid finns något spännande runt hörnet.

Stockholm i mars 2021

Anders Nissen

Sex steg för hotellmarknadens återhämtning

Efter en kris av stor magnitud sker återhämtningen i princip alltid på samma sätt i hotellmarknaden. Det inhemska resandet har även i denna kris visat sig leda återhämtningen.





Interna röster...



Fokus
på rätt
saker

Jonas Törner, SVP Business Intelligence

Vilka fokusområden har ni haft under året?

De har minst sagt skiftat. Från dagligt analysarbete och transaktioner i januari och februari, till att i mars snabbt försöka prognostisera de omedelbara effekterna av pandemin och myndighetsrestriktioner i Pandox alla marknader och delsegment – fram till punkten då vi insåg att det inte fanns någon efterfrågan kvar på kort sikt. Vid det läget blev det istället viktigare att fokusera på tänkbara återhämtningsscenarier, effekter av en kraftigt försämrad lönsamhet i branschen med beaktande av olika länders stödpaket och hur dessa påverkar Pandox och våra samarbetspartners. När efterfrågan kom tillbaka under sommaren, i linje med våra förväntningar, intensifierade vi analysarbetet för att ytterligare förstå hotellmarknadens olika delsegment i en återhämtningsfas. Dels genom erfarenheter från helt andra hotellmarknader, till exempel Kina, dels genom att samla in och analysera helt nya datapunkter.

Vilka är de största insikterna?

Det vi framförallt tar med oss är hur snabbt marknader och förutsättningar kan förändras – att en pandemi med påföljande myndighetsrestriktioner lamslår hela samhällen på det här sättet fanns nog inte i många företags riskkalkyler. En annan lärdom kopplat till detta är hur viktigt det är att ha en flexibel organisation med korta beslutsvägar och som snabbt kan ställa om när det krävs.

Vilka är dina tips för att hålla uppe "team spirit" i coronatider?

Behåll lugnet: var metodisk, fokusera på rätt saker, se till att dina kollegor har bra förutsättningar att arbeta hemifrån och utgå från varje individs förutsättningar. Hitta små delsegrar längs vägen – vi trodde aldrig att vi skulle bli glada för 40 procents beläggning...



Adopt,
Adapt,
Improve

Aldert Schaaphok, SVP Director International Operations

Vilka fokusområden har ni haft under året?

Från skadekontroll i början, till att sedan anpassa service- och rengöringsrutiner på hotellen drivet av krav på social distansering och hygienrekommendationer. På några hotell begränsades eller stoppades renoveringsarbeten tillfälligt på grund av reserestriktioner. Vi anpassade layouten i hotellmiljön och i restauranger samtidigt som vi behövde hitta fungerande och trygga lösningar för både gäster och medarbetare. Vi valde certifieringsföretaget Bureau Veritas (läs mer på sidan 77) för att certifiera alla våra hotell utifrån deras covid-19-standarder, vilket krävde utbildningsprogram och test av olika lösningar. Vi ordnade också så att de flesta hotell kunde erbjuda gäster och medarbetare snabbtester för covid-19 som gav provsvar inom 10 minuter.

Vilka är de största insikterna?

Människor är sociala varelser: vi behöver interagera med varandra, läsa kroppsspråk och ansiktsuttryck. En insikt är också vikten av att stödja den lokala ekonomin och den hållbara aspekten av vårt konsumtionsbeteende.

Vilka är dina tips för att hålla uppe "team spirit" i coronatider?

Vi ökade våra motivations- och kommunikationsinsatser eftersom människor blir mer isolerade i sin hemmiljö. Detta innebär ökad digital kommunikation, mer uppmärksamhet till individer som behöver det, ökat fokus på att ge komplimanger och visa uppskattning. Framförallt gjorde jag mitt bästa för att medarbetare och chefer skulle se det relativa i saker, att skratta, och inte låta denna kris påverka privatlivet för mycket.

Läs Alderts spaningar om nya trender inom hotellbranschen på sidan 15.



Organiserade för
att accelerera

"Trots global pandemi där vi befunnit oss i stormens öga har vi under året visat beslutsamhet i att nå vårt långsiktiga mål; att erbjuda hållbara hotellfastigheter till våra hyresgäster."

Caroline Tivéus, SVP Director of Sustainable Business

Läs Carolines hållbarhetsord på sidan 42.



...om ett år med covid-19



Tänk framåt

Anders Berg, SVP Head of Communications & IR
Vilka fokusområden har ni haft under året?

Det första steget var att skapa ett lämpligt strategiskt och kommunikativt ramverk för att kunna arbeta strukturerat genom krisen, det som vi kallar Respond, Restart, Reinvent. Vi är ett aktivt bolag med många investerarkontakter även ett vanligt år men det är väl ingen överdrift att kalla 2020 extremt. Pandox-aktien föll från all-time high till all-time low på 19 dagar i februari/mars och den rörelsen skapade ett enormt intresse från såväl institutioner som privatsparare och därmed många möten och kontaktpunkter. I tider av osäkerhet blir ju också den interna kommunikationen särskilt viktig och vi har haft många videomöten där hela företaget samlades.

Vilka är de största insikterna?

Framförallt värdet av en tydlig spelidé, bra dataunderlag och en stark analyskapacitet för att kunna navigera riktning-bestämt och fatta välgrundade beslut. Det finns också ett stort värde i att orka arbeta i flera parallella spår samtidigt, att våga lyfta blicken och vara konstruktiv även när det ser som mörkast ut. Sedan är det förstås väldigt lärorikt att få vara med om en kris av den här omfattningen även om jag naturligtvis önskar att den aldrig inträffat. Sist men inte minst är en viktig insikt att fysiska möten funkar bäst när det betyder som mest.

Vilka är dina tips för att hålla upp "team spirit" i coronatider?

Att ha fasta rutiner i vardagen och planera för roliga andningshål som bryter det monotona mönstret. Vi har lyckats arrangera både en sommarfest och en kick-off, vilket jag tror bidragit till att hålla upp humöret hos många. Sedan är förstås ett gångbart tips att vara öppen och tillgänglig för samtal om allt möjligt, inte bara internkommunicera om sådant som hör till affären. När osäkerheten är stor kan även små frågor snabbt växa sig onödigt stora.



Våga planera för en ljusare framtid

Lars Häggström, EVP Asset Management & Development
Vilka fokusområden har ni haft under året?

Det har framförallt varit att analysera och förstå vilka konsekvenser pandemin för med sig för Pandox och för industrin. Covid-19 innebär en stor förändring i de flesta av våra projekt, planerade som pågående. Mycket energi har gått åt till att anpassa tidsplaner och omförhandla redan ingångna överenskommelser.

Trots stora praktiska och avtalsmässiga utmaningar har vi under 2020 investerat motsvarande cirka 900 MSEK i tillväxt-drivande investeringar.

Vilka arbetssätt har ni behövt förändra?

Vi har kunnat ägna mer tid åt att strukturera arbetsprocesser, dokumentation och åt att studera fler detaljfrågor. Vidare så har vi också ägnat mycket tid att analysera framtida koncept, det vill säga hur hotellen ska utvecklas för att möta de behov som gästerna har på både kort och lång sikt. Den kunskapen blir en viktig del i vår strategi för framtida tillväxt.

Vilka är de största insikterna?

Ta ingenting för givet. Hotellbranschen har haft många goda år med några kriser längst vägen men ingenting kan mäta sig med coronakrisen. Jag tror också att miljömedvetenheten kommer att öka och med den också insikten om att vårt nuvarande levnads-sätt inte fungerar långsiktigt. En annan viktig insikt är också hur viktigt det är att vara situationsanpassad i sin organisation och i sina beslut.

Vilka är dina tips för att hålla upp "team spirit" i coronatider?

Enkla saker men som ofta underskattas: var positiv, visa framåtanda och lösningsfokus. Skratta och ha roligt trots att krisen är i samma rum. Våga planera för framtiden och ha tilltro till era etablerade arbetssätt, metoder och processer.



Från anfall till aktivt försvarsspel

"Tidigare års fokus på förvärv och tillväxt byttes i mars snabbt ut mot frågor kring likviditet, finansiell ställning, minimihyror och statliga stödprogram."

Liia Nöu, Senior Executive Vice President and CFO

Läs Liias CFO-ord på sidan 92.



Nya trender i en föränderlig hotellvärld

Pandox höll sin årliga Hotellmarknadsdag den 17 november 2020. Årets tema var "Nya trender i en föränderlig hotellvärld" som utforskades med hjälp av välkända talare och industriexperter. Eventet var för första gången digitalt och har setts av över 2 000 personer på Pandox hemsida.

Hjärnan i en nedstängd värld

Martin Ingvar är professor i kognitiv neurofysiologi och en av världens ledande experter på den mänskliga hjärnan.

Din forskning handlar främst om beteende. Vad händer med människor nu när vi arbetar hemifrån och kanske också är rädda för viruset?

– Amygdala är ett område i hjärnan som aktiveras när vi är rädda. Och rädslan för att bli smittad under pandemin har antagligen resulterat i en högre aktivitet i den delen av hjärnan, vilket orsakar mycket stress. Dessutom har vi arbetssituationen. För de flesta som redan var mobila innan pandemin började har situationen i allmänhet varit obekvämt men uthärdlig. Men för dem med mindre rörlighet och kanske också mindre

socialt nätverk kring sig har situationen varit mycket svårare.

Hur ser du på hotellbranschen i denna kris?

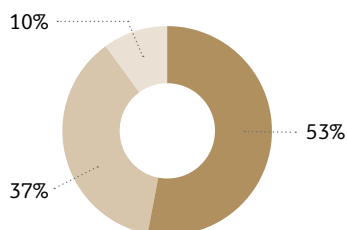
– Jag är normalt en ivrig resenär och jag tycker att hotell i allmänhet alltid gör ett mycket bra jobb. De har redan strikta rutiner för hygien och rengöring som bara behöver anpassas till covid-19-situationen. Jag tror att hotellbranschen kommer att ta sig ur det här på ett bra sätt.



Frågor till publiken

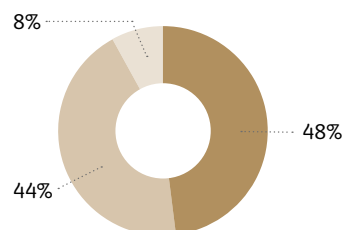
Under eventet ombads publiken att svara på ett antal frågor om deras beteenden när pandemin väl är över. Här är resultatet.

Vad har du saknat mest under pandemin?



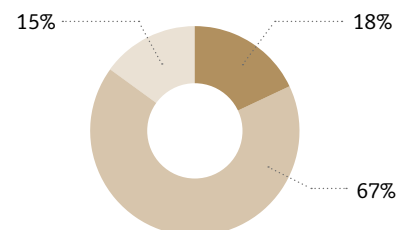
- Att resa
- Att träffa vänner och släktingar
- Event såsom matcher eller konserter

När pandemin är över kommer jag att arbeta hemifrån...



- ... mer än innan pandemin
- ... lika mycket som innan pandemin
- ... mindre än innan pandemin

När pandemin är över kommer jag att resa...



- ... mer än innan pandemin
- ... lika mycket som innan pandemin
- ... mindre än innan pandemin



Pandemin som en skräckfilm

I samtal med Vassilis Syropoulos, chef för RMC på Pandox, hävdade Robin Rossmann, Managing Director STR International, att de lärdomar som hotellbranschen kan dra från pandemin är desamma som från skräckfilmer. Det här är hans tre råd.



- 1. Somna inte!** Stäng inte ditt hotell. Hotell som höll öppet under pandemin har ett stort försprång jämfört med de som stängde.
- 2. Håll ögonen öppna!** Var vaken så att du kan se de nya trenderna inom hotellbranschen.
- 3. Var beredd att springa väldigt snabbt!** Sitt inte still när snabba förändringar råder på marknaden. Var beredd att agera snabbt för att göra nödvändiga anpassningar.



Trender i hotellmarknaden

Aldert Schaaphok, Senior Vice President – Director International Operations på Pandox, talade om nya trender som kommer att dominera hotellbranschen de kommande åren.

- 1. Hygien & trygghet** – certifieringar kring renlighet och anpassade städ- och hygienrutiner kommer att skapa en ny standard.
- 2. Mer kontaktlöst** – eliminera onödiga administrativa interaktioner för gäster. Detta innebär kontaktlösa in- och utcheckningar och kanske till och med göra receptionisten till en värd som svarar på frågor om staden eller lokala platsen.
- 3. Nya digitala lösningar** – samla in personlig information om besökaren för att ge bättre service. Fler tekniska lösningar som till exempel röststyrning i hotellrum.
- 4. Mat & dryck** – färre och mindre bufféer, fler färdiga portioner. Färre val, mindre avfall och ökad kvalitet.
- 5. Hållbarhet** – kortare leverantörskedjor och mer lokalt handlande. Veganskt och vegetariskt kommer att bli standard.
- 6. Lokala upplevelser** – de framgångsrika hotellen kommer att vara de med förmågan att bjuda in gäster till lokalsamhället.

Ekonomisk utsikt

Annika Winsth är chefsekonom på Nordea och en frekvent gäst på nyheterna och i finansiella medier.

Hur är ekonomin i världen för närvarande?

– Det beror verkligen på var du tittar. I Kina till exempel ligger både tillverknings- och servicesektorn över de nivåer som de var på innan pandemin. Och eftersom Kina är en viktig motor för världshandeln betyder det naturligtvis mycket. Det spås faktiskt att Kinas BNP kommer att växa med cirka 2 procent under 2020, trots pandemin.

Vad är din tanke kring var vi är idag?

– Först och främst tycker jag att det bör betonas vilken allvarlig situation vi befinner oss i. Vi bör alla vara ödmjuka inför detta. Men å andra sidan är de senaste vaccintesterna mycket lovande, och om vi får fram effektiva vacciner är vi på en mycket bättre plats. Om vi kan börja hantera riskgrupperna från början av 2021 skulle det betyda mycket för ekonomin över hela världen.

När det gäller Europa ser Annika Winsth en mycket mer stressad situation. Men samtidigt sticker Sverige ut relativt väl jämfört med andra länder. Svensk export och industriproduktion är tillbaka på nivåer före pandemin, vilket huvudsakligen beror på att världshandeln har återuppstått efter låsningarna i våras.

Intervjun med Annika Winsth hölls den 17 november 2020.



Väl beprövad strategi och unik affärsmodell

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



Scandic Crown, Göteborg

Enbart hotellfastigheter

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



Scandic Kramer, Malmö

Stora hotellfastigheter i strategiska lägen

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



Scandic Esbo

Omsättningsbaserade hyresavtal med delade investeringar

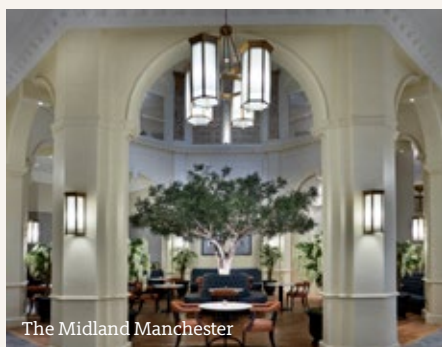
Pandox kärnaffär är att teckna långa omsättningsbaserade hyresavtal med de bästa hotelloperatörerna och delade investeringar, vilket lägger grunden till en hållbar hotellfastighetsportfölj av hög kvalitet.



Jurys Inn Brighton Waterfront

Djup hotellexpertis

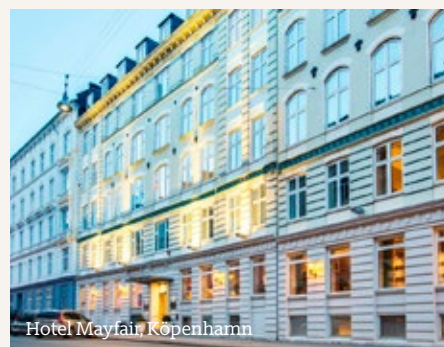
Pandox är en aktiv ägare med djup hotellkunskap och erfarenhet av alla förekommande driftsmodeller på hotellmarknaden, vilket tillsammans med analys och insikter ger kunskapsfördelar i hotellmarknaden.



The Midland Manchester

Diversifiering i flera dimensioner

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



Hotel Mayfair Köpenhamn

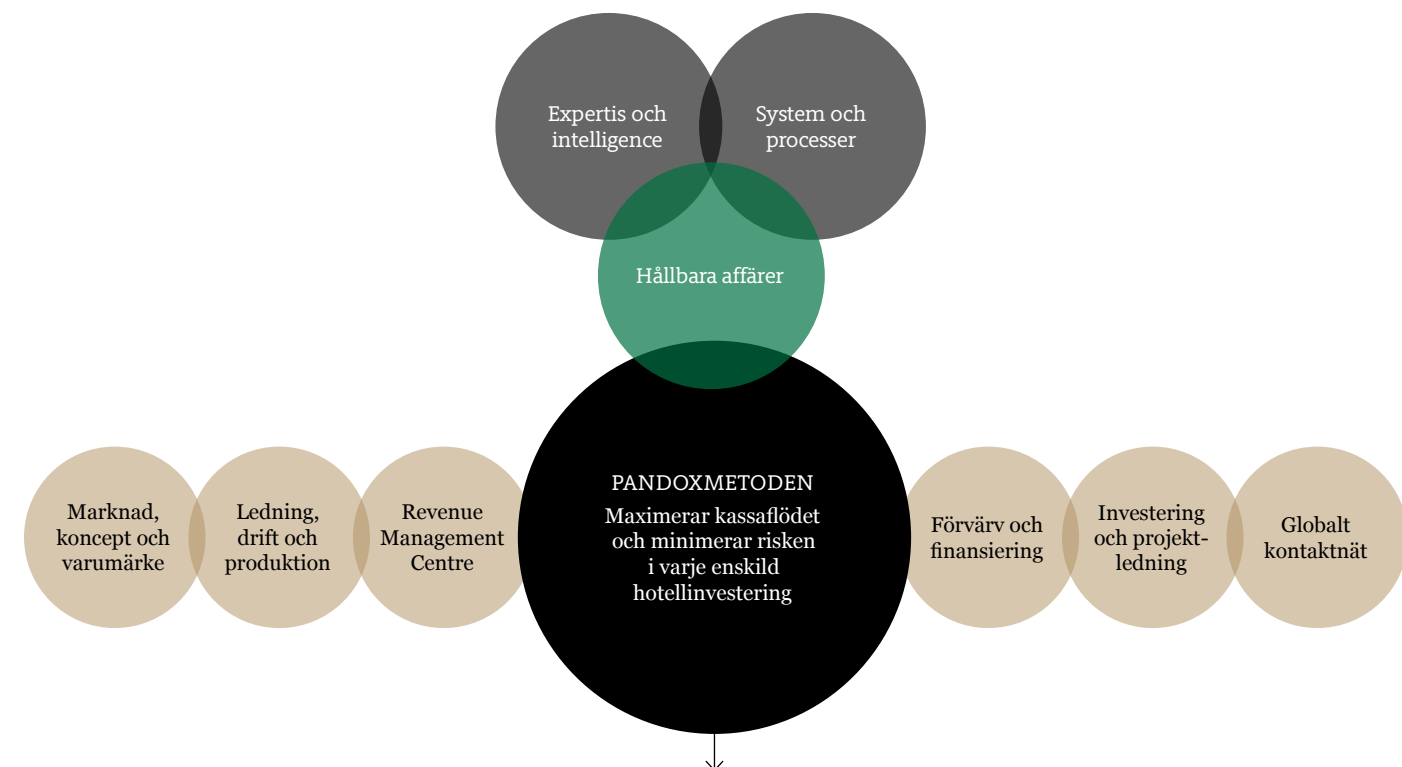
Flexibilitet och egen hoteldrift minskar risk

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



Pandoxmetoden

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



Analys

En lokal marknadsanalys genomförs med syfte att bedöma hotellets lönsamhetspotential och förmåga att betala den överenskomna hyran. Den lokala marknaden definieras och analyseras med avseende på efterfrågan, konkurrens samt nuvarande och framtida produkt erbjudande.

Strategi

En strategisk plan etableras för varje hotellfastighet baserat på hotellets specifika förutsättningar, dess lokala marknad och position. Hotellfastighetens framtida verksamhetsyta och struktur utvärderas som en del av arbetet med den strategiska planen.

Optimering

Eftersom en hotellfastighets värde påverkas av lönsamheten i hotellverksamheten är hotelloperatören Pandox viktigaste partner. Pandox analyserar och värderar löpande hotelloperatörens prestation för att säkerställa en god utveckling för verksamheten och därmed hotellfastighetens värde.

Avtal

Det optimala kassaflödet från varje hotellfastighet delas mellan hotelloperatören, Pandox och övriga intressenter genom ett hyres-, franchise- eller managementavtal. Avtalet utformas på sådant sätt att parterna har ett incitament att löpande förbättra hotellfastighetens lönsamhet och därmed dess värde.

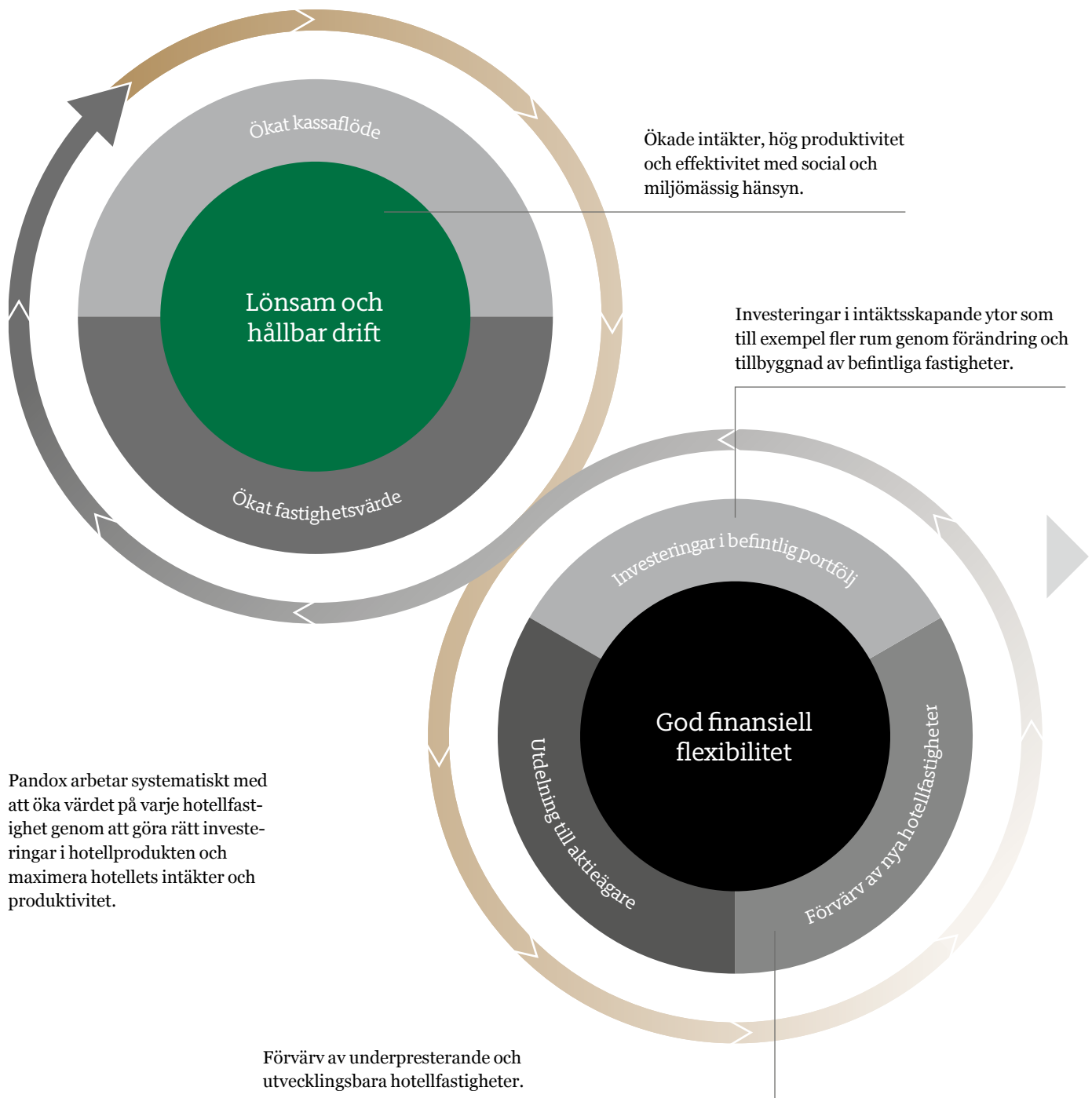
Konkret åtgärds- och aktivitetsplan





Värdeskapande genom lönsam och hållbar drift

Affärsprocesser

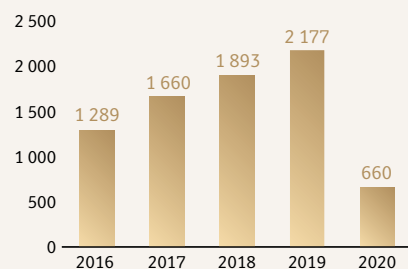




Resultat

Total cash earnings, MSEK

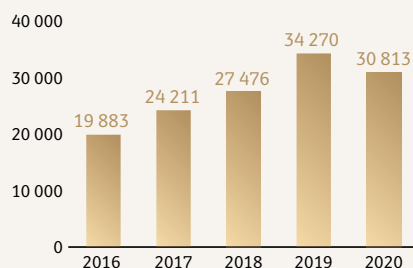
Total cash earnings uppgick till 660 MSEK, en minskning med 70 procent jämfört med 2019.



EPRA NRV¹⁾, MSEK

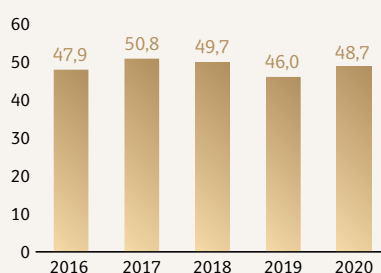
EPRA NRV uppgick till 30 813 MSEK, en minskning med cirka 10 procent justerat för utdelning och nyemission.

¹⁾ EPRA NAV för åren 2016–2018.



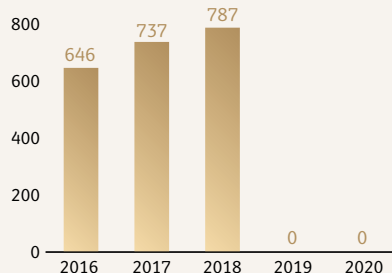
Belåningsgrad, %

Belåningsgraden uppgick till till 48,7 procent.



Utdelning, MSEK

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2020.



Samhällsbidrag

Intressentbidrag

MSEK	2020	2019
Hyresgäster		
Hyresintäkter	2 399	3 129
Investeringar	492	412
Hotellgäster (egen drift)		
Nettoomsättning	779	2 424
Investeringar	406	257
Medarbetare		
Ersättningar	539	939
Kapitalägare		
Utdelning	—	—
Tillväxt i substansvärde, % ¹⁾	–10	17
Räntor och avgifter	902	866
Leverantörer		
Betalningar	2 413	2 926
Samhälle		
Skatter och avgifter ²⁾	319	479
Mottaget statsstöd ³⁾	–249	—

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

²⁾ Inkluderar sociala kostnader för löner, fastighetsskatt samt redovisad skatt.

³⁾ Varav –117 MSEK som överförts direkt från myndigheter till Pandox anställda i form av lönestöd för permitterad personal.

Socialt bidrag

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

Pandox roll i samhället

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



Ett starkt nätverk av partners och varumärken

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

				Totalt samarbetar Pandox med fler än 30 affärspartners och varumärken



DJUPA, BREDA OCH LÅNGSIKTIGA SAMARBETEN

Helt avgörande för Pandox framgång är de samarbeten som företaget har med sina hyresgäster, vilka består av ett 30-tal hotelloperatörer och hotellvarumärken med olika karaktär och geografisk räckvidd i 15 länder och 90 städer. Här finns globala varumärken som Hilton, regionala varumärken som Scandic och lokala oberoende varumärken som Park Centraal Amsterdam.

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

Under 2020 har framförallt inhemskt fritidsresande varit den primära drivkraften bakom hotellmarknadens periodvisa återhämtning och Pandox förväntar sig att det mönstret kommer att bestå när covid-19-restriktionerna återigen lättar.

PRODUKTIVITET OCH LÖNSAMHET ALLTID I FOKUS

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

OLIKA VARUMÄRKEN, OLIKA LÖFTEN

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

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

OBEROENDE VARUMÄRKE

IBLAND BÄTTRE

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

Några exempel på hotell som genomgått en sådan förändring är:

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

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

KORT FAKTA OM NÅGRA AV PANDOX AFFÄRSPARTNERS

Scandic

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



Fattal, med varumärkena Leonardo, Jurys Inn och NYX, är en av Europas mest snabbväxande hotellkedjor med över 200 hotell, 42 000 rum och en aktiv pipeline i Europa och Israel.



Nordic Choice Hotels är Nordens näst största hotelloperatör efter Scandic med över 200 hotell och cirka 37 000 rum och longstay-produkter.

Nordic Choice har en stark position på den regionala hotellmarknaden i Norden.



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



Hilton Worldwide är en av världens största varumärkesägare och distributionsbolag på hotellmarknaden med fler än 18 varumärken spridda över närmare 6 300 hotell i 118 länder.



Radisson är ett av världens största hotellföretag med 1 400 hotell och fler än 226 000 rum i 120 länder. Radisson har en stark position i den internationella hotellmarknaden med attraktiva varumärken.



NH är en Europas större regionala hotelloperatörer med 400 hotell och cirka 60 000 rum i 25 länder. NH har i likhet med Scandic ett tydligt fokus på hoteldrift och konstruktiv affärsutveckling.



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

Pandox kan också
driva hotellverksamhet
i egen regi

The Midland Manchester

Två segment skapar fler möjligheter

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



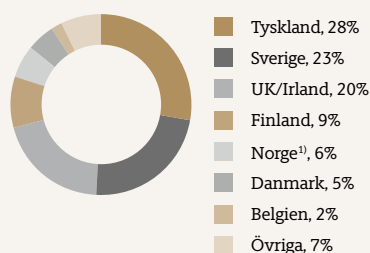
Fastighetsförvaltning

136
fastigheter

50 181 MSEK
marknadsvärde fastigheter

5,44%
direktavkastningskrav

Hysesintäkter per land 2020



Andelen hysesintäkter utanför Norden har gradvis ökat sedan börsnoteringen 2015.

¹⁾ Inklusive engångsintäkt om 28 MSEK.

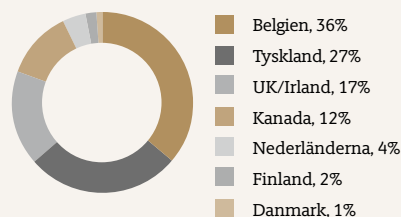
Operatörsverksamhet

20
fastigheter

9 361 MSEK
marknadsvärde fastigheter

6,37%
direktavkastningskrav

Intäkter per land 2020



Intäktsfördelningen i Operatörsverksamhet har varit stabil sedan börsnoteringen 2015.

Pandox totalt

156
Hotellfastigheter

Pandox hotellfastighetsportfölj består av 156 fastigheter med en genomsnittsstorlek om 225 rum. Portföljen är väldiversifierad över geografier, länder, städer, efterfrågetyper och delsegment.

59 542 MSEK
Totalt marknadsvärde portfölj

Under 2020 har marknadsvärdet för den totala hotellfastighetsportföljen minskat med cirka 6 procent.



Fastighetsförvaltning

Motståndskraft i svåra tider

Fastighetsförvaltning är kärnan i Pandox verksamhet och bygger på omsättningsbaserade hyreskontrakt med lång löptid, goda garantihyresnivåer och stabil intjäning. Hotellfastigheterna hyrs ut till hyresgäster som driver hotellverksamhet under olika varumärken. För 2020 redovisade Fastighetsförvaltning en minskning i driftnetto på 27 procent förklarad av covid-19 och extraordinära myndighetsåtgärder. För jämförbara enheter var minskningen 31 procent, justerat för valutakurseffekter.

VÄLKÄNDA OCH STARKA HYRESGÄSTER

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

HYRESAVTAL MED RÄTT INCITAMENT

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

Omsättningsbaserade hyresavtal innebär att fastighetsägaren och operatören har gemensamma incitament att utveckla hotellprodukten och skapa god produktivitet och lönsam tillväxt. Pandox arbetar tillsammans med hyresgästen för att identifiera lämpliga kassaflödesdrivande investeringar i fastighetsportföljen. Gemensamma investeringsprojekt omfattar normalt en förlängning av hyresavtalsperioden och en justering av den procentuella hyran. Nya eller omförhandlade hotellhyresavtal löper vanligtvis på 10–25 år. Den 31 december 2020 hade Pandox hyresportfölj en viktad kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 14,6 (15,6) år.

DELADE INVESTERINGAR MINSKAR RISK

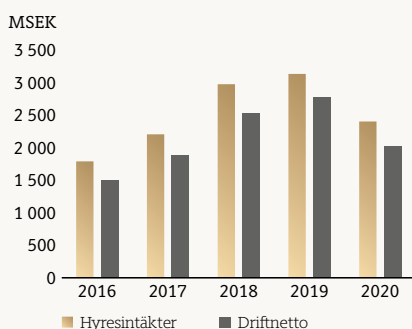
Fördelningen av underhållskostnader och investeringar mellan hyresgäst och fastighetsägare i hotellhyresavtal är en viktig faktor som särskiljer hotellfastigheter från andra fastighetsslag som till exempel kontorsfastigheter. Ansvarsfördelningen mellan parterna regleras i en så kallad krysslista. I Norden är hyresgästen normalt ansvarig för underhåll av hotellrum, restauranger, lobbyområde och andra allmänna utrymmen,



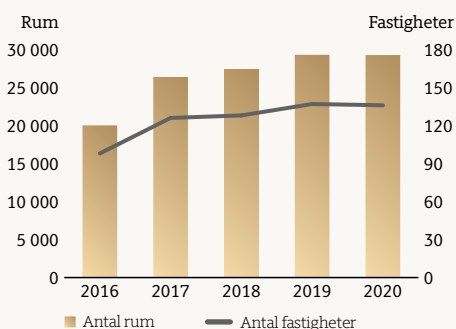
inklusive inventarier. Fastighetsägaren är normalt sett ansvarig för tekniska investeringar och installationer i fastigheten, tekniskt underhåll samt oftast badrum. Generellt gäller att hyresgästens ansvar är större utanför Norden.

Investeringar höjer hotellets standard och ökar konkurrenskraften, vilket betyder ökade intäkter och förbättrad lönsamhet för operatören och därmed en högre omsättningsbaserad hyra för Pandox. Hyresavtalens långa löptider, tillsammans med hyresgästens ansvar för underhåll och kassaflödesdrivande investeringar, betyder att Pandox som hotellfastighetsägare har ett

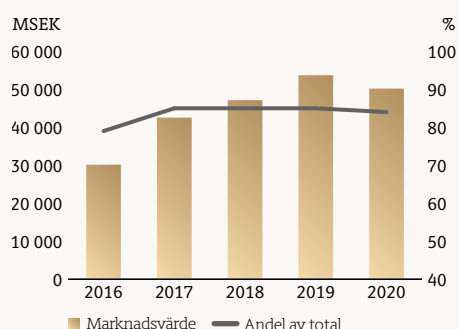
Hyresintäkter och driftnetto



Antal rum och fastigheter



Marknadsvärde och andel av total portfölj





mindre ekonomiskt ansvar för investeringar jämfört med en ägare av en typisk kontorsfastighet. Pandox bedömer att hyresgästerna bidrar med en betydande andel av de totala investeringarna över tid.

PANDOX BIDRAG I ETT SVÅRT LÄGE

2020 har varit ett svårt år för både hotelloperatörer och hotellfastighetsägare. Pandox har erbjudit sina hyresgäster stöd framförallt genom justerade betalningsvillkor. I de fall hyresavtalen är helt rörliga har naturligtvis Pandox bidragit till att bära kostnaderna för pandemin genom väsentligt lägre hyror.

INGA FÖRVÄRV UNDER ÅRET

Till följd av covid-19 och betydande osäkerhet i hotellmarknaden har Pandox inte genomfört några förvärv eller avyttringar inom segmentet Fastighetsförvaltning under året. Förvärvet av Maritim Hotel Nürnberg, som annonserades 2019, slutfördes i januari 2020, innan pandemins utbrott.

TVÅ OMKLASSIFICERINGAR

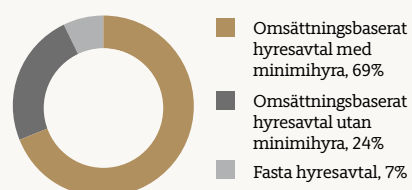
I april tog Pandox över driften av Hotel Twentyseven och Hotel Mayfair i Köpenhamn, vilka då omklassificerades till Operatörsverksamhet.



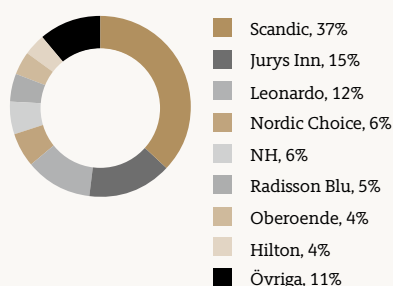
Varumärken i Fastighetsförvaltning 31 december 2020



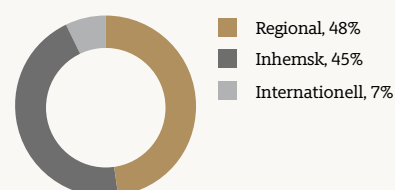
Fördelning avtalstyp, antal rum



Fördelning samarbetspartners, antal rum



Fördelning destination, antal rum





Operatörsverksamhet

Hög produktivitet och lokal kunskap

Operatörsverksamhet är en viktig del av Pandox strategi att vara aktiv över hela värdekedjan och speglar företagets aktiva ägarmodell. Kunskapen om och förmågan att kunna driva hotell i egen regi skapar strategiskt handlingsutrymme. För 2020 redovisade Operatörsverksamhet ett negativt driftnetto om 168 MSEK på grund av covid-19. Nettoomsättningen uppgick till 779 MSEK, en minskning om 68 procent.

AKTIVT ÄGANDE MINSKAR RISK

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

FULL RÖRELSEEXPONERING

Inom segmentet Operatörsverksamhet tillfaller hotellens intäkter och driftnetto Pandox i sin helhet. Intäkter inkluderar

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

EXTERNA OCH EGNA VARUMÄRKEN

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

Per 31 december 2020 drivs tio hotellfastigheter inom Operatörsverksamhet genom franchiseavtal, sex genom oberoende varumärken som ägs av Pandox och fyra genom managementavtal.

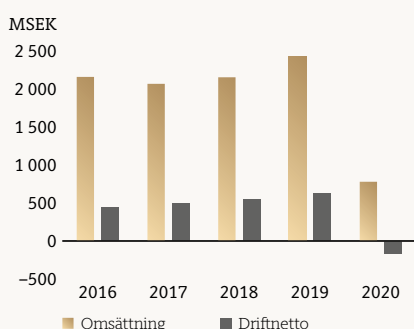
Nettoomsättning

–68%

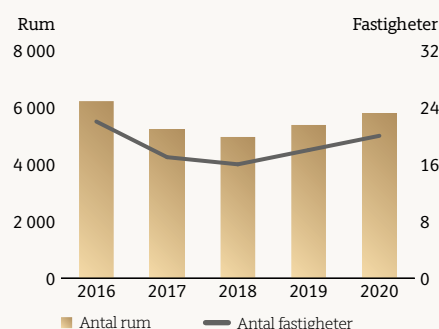
STATLIGA STÖDPROGRAM UNDER 2020

Pandox har tagit del av stödprogram inom Operatörsverksamhet i Belgien, Tyskland, Nederländerna, Kanada och Finland om motsvarande cirka 97 MSEK för helåret 2020, vilket redovisas som en kostnadsreduktion inom Kostnader Operatörsverksamhet. Därutöver har cirka 117 MSEK för helåret överförts direkt från myndigheter till Pandox anställda i form av lönestöd för permitterad personal. Dessa ingår således inte i Pandox redovisade siffror.

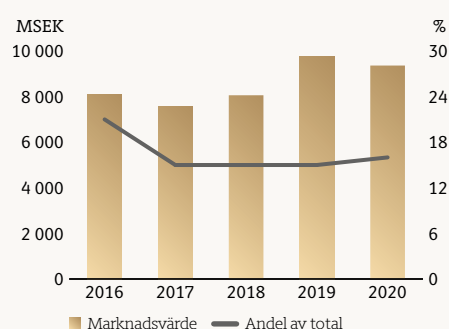
Omsättning och driftnetto



Antal rum och fastigheter



Marknadsvärde och andel av total portfölj





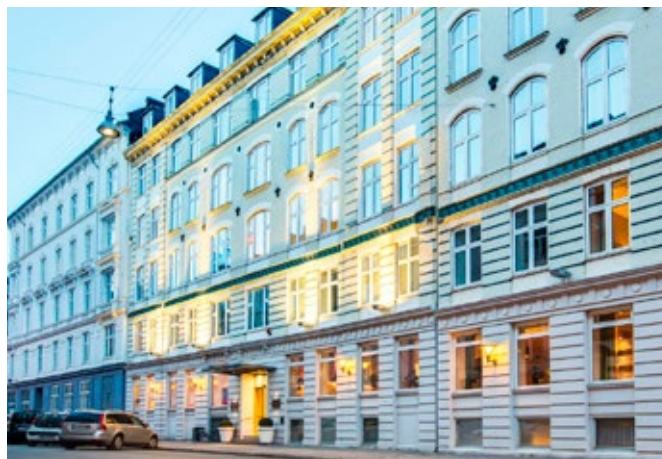
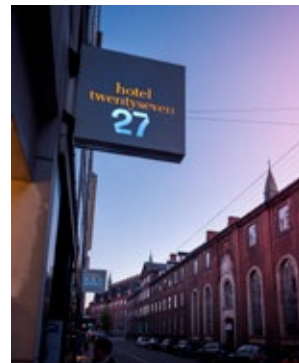
”Simma mot strömmen” Driva hotell i ett stängt land

Hilton Garden Inn London Heathrow Airport, som Pandox äger och driver i egen regi, beslöt i mars att hålla hotellet öppet trots att de brittiska myndigheterna den 23 mars annonserat om nedstängning av barer, restauranger och hotell. För Richard Lee, hotelldirektör på Hilton Garden Inn, innebar det en mycket speciell utmaning: hotellet var fullt av gäster som väntade på att kunna flyga hem. Att be gästerna att lämna – utan att de hade någon annanstans att ta vägen då samtliga närliggande hotell också stängde ner – var inte ett alternativ. Istället började Richard och hans kollegor undersöka möjligheterna kring att hålla hotellet öppet. Det innebar givetvis utmaningar – från legala frågor, till driftsfrågor och personalfrågor; kan hotellet begära att de anställda ska jobba trots att landet är nedstängt? Efter flera kritiska avvägningar beslutades att hålla hotellet öppet.

Trots utmaningarna lyckades Richard och hans kollegor navigera sig igenom våren tack vare nya rutiner kring social distansering, nya arbetsflöden och gäst Anpassning. Hotellet tog emot flera grupper av gäster som blivit nekade övernattnings på andra hotell på Heathrow. Dessutom visade hotellet viss lönsamhet. Ännu viktigare var att hotellet hjälpt hundratals människor genom att förse dem med en säker och välkomnande miljö i en svår tid.

”Leva som man lär” Ta över drift och försvara värde

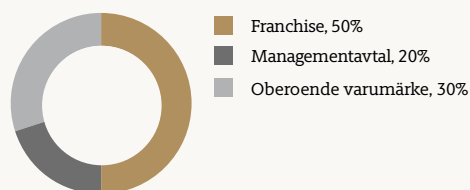
Den 1 april 2020, mitt under brinnande pandemi, tog Pandox över driften av Hotel Mayfair med 203 rum och Hotel Twentyseven med 200 rum i centrala Köpenhamn i hotellfastigheter som Pandox ägde sedan tidigare. Övertagandena skedde i linje med Pandox affärsmodell och strategi att säkerställa hotellfastigheternas långsiktiga värde och utvecklingspotential. Driftsövertagandena var effektiva och Pandox kunde snabbt rekrytera nyckelkompetens, implementera affärssystem och upprätta nya affärsplaner för hotellen.



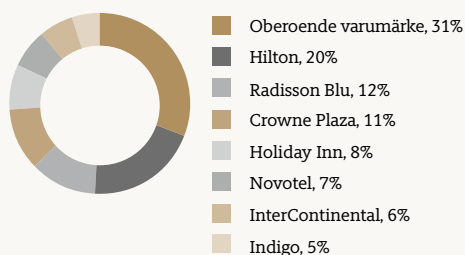
Varumärken i Operatörsverksamhet 31 december 2020



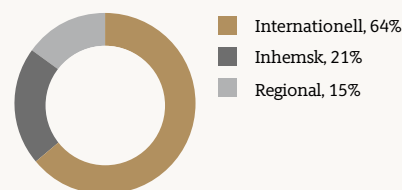
Fördelning avtalstyp, antal rum



Fördelning samarbetspartners, antal rum



Fördelning destination, antal rum





Nycklarna till Pandox värdeskapande

Hotellfastigheter har vissa särdrag som skiljer dem från andra typer av fastigheter. För att skapa värde i hotellfastigheter krävs djup kunskap om hotellmarknaden och dess drivkrafter, produktivitet och hoteldrift, fastighetsutveckling, tillväxtdrivande investeringar, varumärken och koncept, samt erfarenhet från hur hotellfastigheter värderas.



Lönsamma
förvärv

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



Tillväxtdrivande
investeringar

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



Lönsam och
hållbar drift

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

Expertis och intelligence ger kunskapsfördelar

Så följer och utvecklar Pandox marknaden

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

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

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

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

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

Nyckelfrågor för en hotellfastighetsägare

Val av driftsform	Val av affärspartner	Avtalsstruktur	Hotellprodukt	Revenue management	Varumärke & distribution
- Hyresavtal - Egen drift, franchise - Egen drift, oberoende - Managementavtal	Hotelloperatör	- Omsättningsbaserade hyresavtal med garanti - Omsättningsbaserade hyresavtal utan garanti - Fasta hyresavtal - Specialavtal	- Ledning och organisation - Produktivitet och lönsamhet - Investeringar och utveckling	Driva intäkter	- Positionering - Segmentering - Kanaler - Varumärke



Tillväxt drivande investeringar oavsett konjunkturläge

Under 2020 har Pandox investerat motsvarande cirka 900 MSEK i befintlig portfölj trots den osäkerhet och de praktiska begränsningar som pandemin medfört. Investeringarna, som syftar till att driva framtida tillväxt, har omfattat bland annat om- och tillbyggnader, varumärkesbyten och ompositioneringar.

Färdigställda renoveringar under 2020



Nytt
våningsplan
med nya rum

Clarion Collection Hotel Arcticus (Harstad)

Tillskapande av 37 nya rum, med utsikt över berg och hav, vilket ger hotellet totalt 112 rum.



Renovering
av publika ytor
och rum

Midland Manchester

Renovering av samtliga rum och publika utrymmen, inklusive lobby, restauranger och barer.



Totalrenovering

Hilton Garden Inn London Heathrow Airport

Renovering av samtliga rum, reception, restaurang, bar, gym och tre nya möteslokaler.



Renovering
och nytt
varumärke

Pilot Airport Hotel (Vantaa, Finland)

Vitalisering genom nytt varumärke, ombyggnad och renovering av alla rum och publika ytor.



Renovering
och nytt
varumärke

Skyline Airport Hotel (Vantaa, Finland)

Nytt varumärke samt renovering av samtliga rum, publika ytor och interiör.



Nytt
våningsplan
med nya rum

Scandic Copenhagen

Renovering av toppvåning med tillskapande av 14 nya rum och nya konferensrum.

Pågående renoveringar



Total
renovering av
hotellets alla
delar

Crowne Plaza Brussels - Le Palace

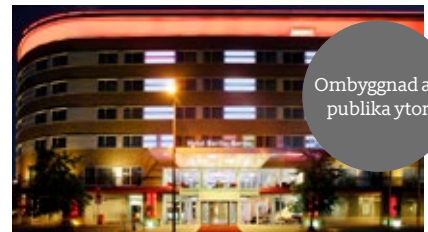
Total renovering av rum, korridorer, publika ytor, restauranger, möteslokaler och tekniska system.



Utbyggnad
med nya rum

Scandic Luleå

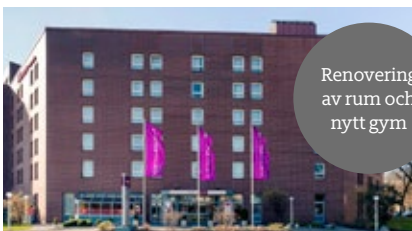
Ny hotellbyggnad med nio våningar och 112 nya rum. Renovering av befintlig hotellbyggnad.



Ombyggnad av
publika ytor

Hotel Berlin, Berlin

Renovering av lobby, fyra större mötesrum samt tillskapande av ny mötesavdelning.



Renovering
av rum och
nytt gym

Mercure Hotel München Neuperlach Süd

Renovering av rum, badrum och korridorer samt nytt gym med relaxavdelning.



Ombyggnad
med 30 nya
rum

Quality Park Södertälje

Ombyggnad omfattande 30 nya hotellrum, utökad restaurang samt ett nytt gym och relaxavdelning.



Utveckling
av rum samt
publika ytor

Hotel NH Brussels Bloom

Utveckling av rum, badrum samt publika ytor för uppgradering till NH:s premiumvarumärke NHOW.



Stark position på inhemska marknader

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



Internationella städer

KÄNNETECKEN

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

EXEMPEL I PANDOX PORTFÖLJ

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



Regionala städer

KÄNNETECKEN

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

EXEMPEL I PANDOX PORTFÖLJ

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



Inhemska städer

KÄNNETECKEN

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

EXEMPEL I PANDOX PORTFÖLJ

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



Total portfölj

DIVERSIFIERING PÅ FLERA OLIKA SÄTT

- Efterfrågan
- Destinationer
- Lägen
- Varumärken
- Hotellprodukter

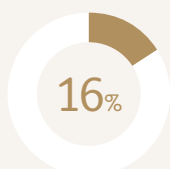
PORTFÖLJTÄNK MINSKAR RISKEN

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

Pandoxfakta

17 hotell
5 737 rum

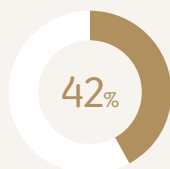
Andel av totalt antal rum



Pandoxfakta

61 hotell
14 861 rum

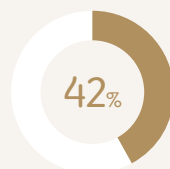
Andel av totalt antal rum



Pandoxfakta

78 hotell
14 462 rum

Andel av totalt antal rum



Pandoxfakta

156 hotell
35 060 rum
15 länder*
90 städer

* Inräknat delmarknaderna England, Wales, Nordirland och Skottland



Starka långsiktiga trender

Pandox är aktivt i en dynamisk bransch med flera starka trender och drivkrafter: ett ökat välstånd, en växande medelklass, ett mer sammanflätat affärs- och rese- och hotellmarknaden efter pandemin. Covid-19 har påverkat efterfrågan på hotellmarknaden negativt genom en stark koppling mellan restriktioner och resande. När restriktionerna minskar kommer resandet att öka igen.

Växande medelklass

Världens befolkning växer och dess medelklass med den – något som normalt medför ett ökat resande. Människor lever också längre vilket innebär att många söker nya reseupplevelser även senare i livet. Inhemskt fritidsresande kommer att vara en stark drivkraft i hotellmarknaden när väl restriktionerna lättar efter covid-19.

Upplevelser viktigare

Den nya generationens konsumenter är ofta mer intresserade av att samla på upplevelser än materiella ting. Kännetecknande för dem kan vara att de letar efter den bästa destinationen, det bästa boendet och den bästa matmenyn. Hotell är inte längre bara en plats för övernattnings utan en del av en livsstil. Covid-19 har utan tvekan skapat ett stort uppdämt upplevelse- och resebehov.

Digitaliseringen förenklar

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

Kortare avstånd

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

Hållbarhet och värderingar

Hållbarhetskraven ökar i takt med att konsumenternas och samhällets kunskapsnivå ökar. För konsumenter blir det allt viktigare att den tjänst man köper motsvarar ens egna värderingar. Covid-19 är en katalysator inte minst när det gäller lokal förankring.



En ledande hotellfastighetsägare på en marknad med god potential

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

Goda förutsättningar för Pandox ...

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

... på en hotellmarknad i ständig rörelse

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

Covid-19 förstärker mer än förändrar

Covid-19 kommer sannolikt att förstärka redan pågående trender, som till exempel ett ökat intresse för omsättningsbaserade hyresavtal som balanserar avkastning och risk mellan fastighetsägare och hyresgäst på ett bättre sätt än fasta hyresavtal. Det ökar i sin tur behovet och värdet av djupare kunskap om hotellverksamhet vilket är positivt för Pandox.



Hyresavtalet centralt för Pandox

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

FASTIGHETSFÖRVALTNING

1 Hyresavtal

Avtal med många fördelar

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

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

Så fungerar det

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

Intresset för hyresavtalet ökar

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

OPERATÖRSVERKSAMHET

2 Egen drift med varumärke under franchiseavtal

När en hotellfastighetsägare äger både hotellfastigheten och hotellrörelsen kan ett

De fyra driftsmodellerna i hotellfastighetsmarknaden

FASTIGHETSFÖRVALTNING



OPERATÖRSVERKSAMHET



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

3 Egen drift med oberoende varumärke

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

4 Managementavtal

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

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



Marknadsöversikt 2020

ETT ÅR PRÄGLAT AV COVID-19

Hotellmarknaden har under 2020 starkt präglats av covid-19 och de restriktioner som införts av myndigheter i alla länder rörande allt från inrikes- och utrikesresande, riktlinjer för affärs- och mötesverksamheter till social distansering.

Året inleddes med stabil efterfrågan och goda utsikter för hotellmarknaden. När en omfattande smittspridning – som inledningsvis förväntades vara begränsad till Kina – noterades i Europa och WHO uppgraderade covid-19 till en pandemi i mars, minskade efterfrågan i hotellmarknaden mycket kraftigt och snabbt. Hotellmarknaden i Europa nådde sin botten i mitten av april och påbörjade därefter en gradvis återhämtning genom återstoden av det andra kvartalet. I samband med att den europeiska semestersäsongen inleddes i juli, vilken sammanföll med vissa lättnader i nationella och internationella reserestriktioner, noterades en väsentlig ökning i efterfrågan framförallt drivet av inhemskt fritidsresande. Den positiva trenden från sommaren fortsatte in i oktober då en ny våg av smittspridning och myndighetsrestriktioner ånyo sänkte efterfrågan, vilket resulterade i en väsentligt minskad beläggning i hotellmarknaden under årets sista månader.

RESTRIKTIONER AVGÖR EFTERFRÅGAN

Insikten från återhämtningen i Europa under sommarmånaderna är att det framförallt är restriktioner som håller tillbaka efterfrågan i hotellmarknaden, inte beteendeförändringar. När restriktionerna minskar så ökar efterfrågan och vice versa, framförallt drivet av ökat inhemskt resande. Stöd för detta finns också i hotellmarknader utanför Europa (Kina, Indien, Australien och Nya Zeeland) som har sett en relativt snabb återhämtning drivet av

en lägre smittspridning, minskade restriktioner och en stark inhemsk efterfrågan där vissa inhemska delmarknader nått beläggingsgrader nästan i paritet med föregående års nivåer. Ett tydligt mönster i exempelvis Kina är att en stor del av tidigare inhemsk internationell efterfrågan (outbound) har konverterats till rent inhemsk efterfrågan (inbound) och att inhemska segment nu är större än tidigare. Återhämtningen för internationella destinationer har dock gått trögt.

Sammantaget stödjer denna utveckling Pandox uppfattning om att de underliggande drivkrafterna för och potentialen i hotellmarknadens återhämtning efter covid-19 är relevanta även i Europa. Efterfrågan är inhemsk och det är ekonomi-, mellanklass-, resort- och lägenhetshotell i regionala centralorter och attraktiva fritidsdestinationer – enkla att nå med bil eller tåg – som är vinnare. Förlorare är framförallt premiumhotell och stora möteshotell med en internationell profil.

Rumspriserna är stabila per segment, men snittpriserna faller på grund av mixeffekter från en lägre andel internationellt resande, färre möten och färre kompressionsnätter ¹⁾.

HOTELLMARKNADEN ÄR KOMPLEX

Hotellmarknaden är komplex och efterfrågan drivs av en kombination av faktorer. Det som vid en första anblick kan se enkelt ut blir vid en djupare analys betydligt mer komplicerat. Skälet är att det finns många delsegment och destinationsspecifika faktorer.

För Pandox del har väghotell och citynära hotell i inhemska städer genomgående utvecklats bäst genom pandemin medan hotell i internationella städer utvecklats sämst, vilket förklaras av att inhemsk efterfrågan dominerar.

Det finns en i grunden god underliggande efterfrågan i hotellmarknaden och dessutom ett stort uppdämt behov av att resa hos både företag och privatpersoner.

Pandox har hög exponering mot inhemsk efterfrågan som förväntas leda hotellmarknadens återhämtning när väl reserestriktionerna avvecklas.

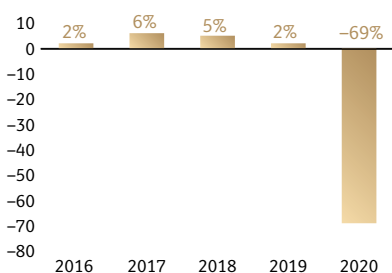
PANDOX TRENDSPANING

- Marknader med dominerande lokal och/eller regional efterfrågan vänder upp snabbast
- Stor potential för ökad inhemsk turism, exempelvis i länder som Storbritannien och Tyskland
- Hotell som enkelt nås med bil och tåg har återhämtat sig snabbare
- Destinationer med ett starkt fritidserbjudande är mest attraktiva i tidig fas, till exempel kustorter i Norden, Tyskland och Nederländerna
- Hotell i ekonomi- och mellanprissegmenten har visat större motståndskraft och är också först ut i återöppningsfasen
- Premiumhotell och hotell med stor mötesverksamhet som är beroende av internationell efterfrågan kommer ha en längre återhämtningsperiod
- Marknader med stora kapacitetstillkott är särskilt sårbara i återhämtningsfasen
- Hushållens sparande har ökat kraftigt under året vilket ytterligare kommer att stärka efterfrågan på hotelltjänster när restriktionerna minskar
- Människor som befunnit sig i olika former av lockdown kommer resa mycket och gärna när tillfälle ges

¹⁾ När beläggingsgraden överstiger 90 procent.

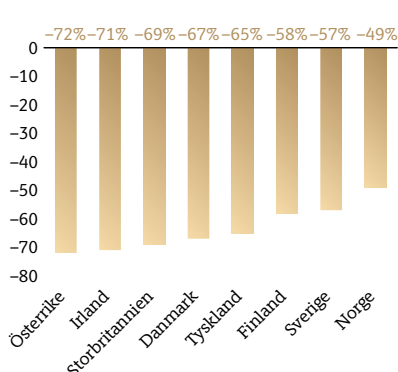
RevPAR-tillväxt på viktigare geografiska marknader

EUROPA (2016–2020)

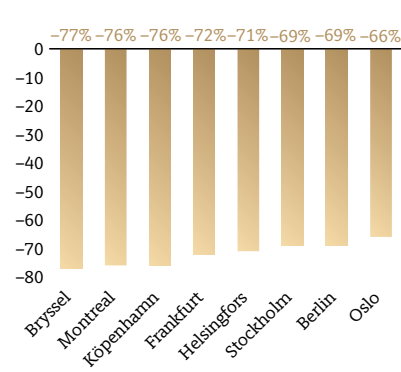


Källa: STR Global, Benchmarking Alliance, Statistics Finland

LÄNDER (2020)



NYCKELMARKNADER (2020)



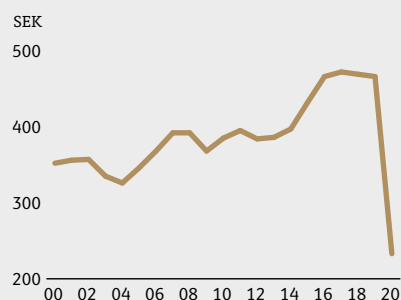
Pandox Årsredovisning 2020



RevPAR – ett centralt nyckeltal

RevPAR (revenue per available room eller intäkt per tillgängligt rum) är ett centralt nyckeltal i hotellindustrin och ett viktigt mått för Pandox. RevPAR är ett mått på ett hotells – eller i aggregerad form en marknads – intjäningsförmåga och beskriver både hur väl det lyckats belägga sina rum (efterfrågan) och till vilket pris (betalningsviljan). RevPAR varierar med ekonomisk aktivitet och efterfrågan från olika delsegment på resemarknaden samt strukturella faktorer som till exempel land, stad, läge, kommunikationer, produkttyp och utbud i hotellmarknaden. Därutöver finns flera starka marknadstrender som stödjer hotellmarknaden som till exempel att människor lägger mer pengar på upplevelser och gärna reser oftare. ► *Se avsnittet om trender på sida 31.*

Sverige RevPAR realt*



Källa: SCB, Pandox
*Inflationsjusterat (KPI)

RevPAR kan användas på flera sätt:

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

DAGLIG BEVAKNING OCH ANALYS

RevPAR är en del av Pandox affärsuppföljning. I affärssegmentet Fastighetsförvaltning sker uppföljning av RevPAR löpande medan den i Operatörsverksamhet sker dagligen inom ramen för det arbete som görs av hotellet 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 sida 30.*

STADSKATEGORIER MED EXEMPEL PÅ STÄDER SORTERADE PÅ REVPAR, SEK

	2020	2019	Förändring,%
Internationella städer			
London	337	1 558	-78
Amsterdam	260	1 284	-79
Dublin	268	1 236	-78
Regionala städer			
Köpenhamn	260	1 074	-76
Hamburg	314	946	-66
Köln	286	938	-68
Stockholm	247	804	-69
Manchester	208	717	-70
Inhemska städer			
Leeds	206	669	-69
Kuopio	313	659	-52
Dortmund	210	652	-67
Sheffield	176	533	-66
Linköping	281	513	-45

Källa: Statistikcentralen Finland, STR Global, Benchmarking Alliance

SÅ FUNGERAR REVPAR

Om det genomsnittliga rumspriset är 1 000 SEK och beläggingsgraden är 70 procent så är RevPAR 700 SEK ($1\,000 \times 0,70 = 700$). Ett hotell med 200 rum har därmed en årlig rumsintäkt på 51 100 000 SEK ($700 \times 200 \times 365$). 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 ($51\,100\,000 \times 0,35$). Därutöver tillkommer normalt sett andra intäkter som i vissa fall kan vara betydande. Det innebär att Pandox faktiska hyrestillväxt kan vara både högre och lägre än marknadens RevPAR-tillväxt.

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



Pandox och kapitalmarknaden

FINANSIELL KALENDER

Årsstämma 2021	12 april 2021
Delårsrapport januari–mars 2021	27 april 2021
Delårsrapport april–juni 2021	16 juli 2021
Delårsrapport juli–september 2021	27 oktober 2021
Bokslutskommuniké 2021	10 februari 2022

Kontaktinformation



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



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

ÅRSSTÄMMA

Pandox AB:s årsstämma äger rum måndagen den 12 april 2021. För information om årsstämman och formerna för dess genomförande, gå till www.pandox.se.

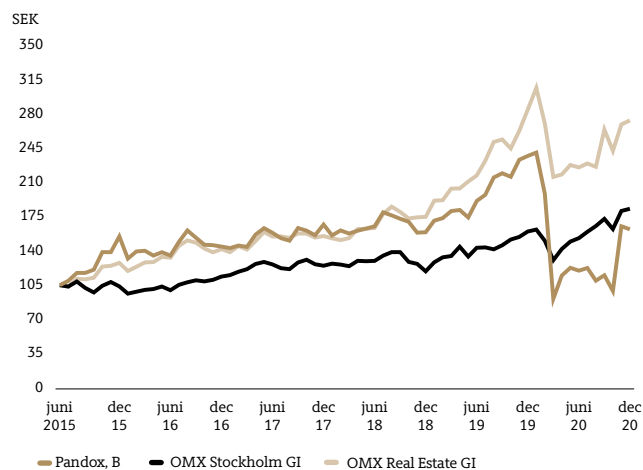
Årsstämmokalender

Avstämningsdag för årsstämma	31 mars 2021
Årsstämma	12 april 2021

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår årsstämman 2021 att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2020.

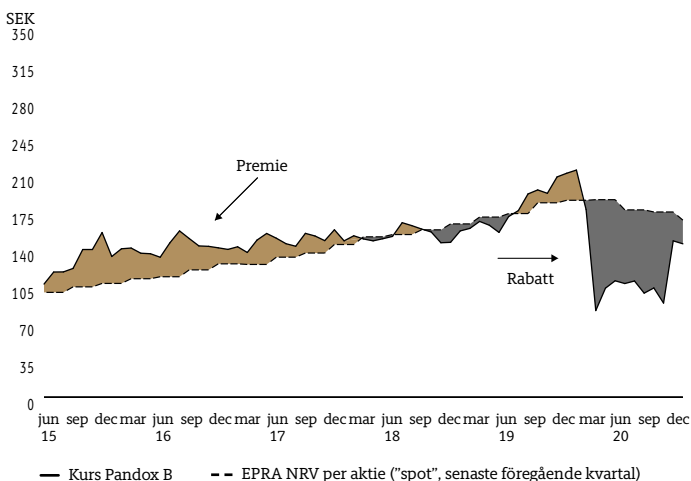
PANDOXAKTIENS TOTALAVKASTNING 18 juni 2015–31 december 2020



God totalavkastning över tid

Pandoxaktiens totalavkastning under 2020 var –34 procent. Räknat från aktiens första handelsdag, den 18 juni 2015, uppgick totalavkastningen vid årets slut till 53 procent.

PANDOXAKTIEN OCH EPRA NRV PER AKTIE 18 juni 2015–31 december 2020



Substansvärdet viktigt vid värdering av fastighetsbolag

Värdering av ett fastighetsbolag grundas normalt på substansvärdet, vilket enkelt uttryckt är skillnaden mellan fastighetsportföljens marknadsvärde och nettoskulden. I de flesta fastighetsbolag finns också derivat, skattefordringar och skatteskulder som påverkar substansvärdet. ► *Se sida 112 för definition av Pandox substansvärde enligt EPRA NRV.* Premie är när börsvärdet är högre än substansvärdet och rabatt är när börsvärdet är lägre än substansvärdet.



Varför investera i Pandox?

Goda tillväxtmöjligheter	Goda förutsättningar för stark återhämtning i turism- och resemarknaden	Stort uppdämt resebehov som kommer frigöras när samhällssituationen normaliseras
	Låg marknadsandel i hotellfastighetsmarknaden	< 1% Mätt i tillgängliga rum på Pandox marknader
Stark marknadsposition	Paneuropeisk position	15 Länder
	Attraktiv partner i hotellmarknaden	> 30 Hotelloperatörer och varumärken
Balanserad risk	Förmåga att agera genom hela värdekedjan	Förmåga att driva hotell i egen regi sänker risk och skapar möjligheter
	Hög exponering mot växande segment	84 procent Av totalt antal rum i portföljen i städer med övervägande inhemsk och regional efterfrågan

HOTELLFASTIGHETER EN LITEN DEL AV FASTIGHETSMARKNADEN

Fastigheter är en stor och växande tillgångsklass med bostäder, handel, kontor och industri som dominerande segment. Vid årsskiftet 2020/2021 utgjorde börsnoterade fastighetsbolag cirka 6 procent av värdet på Nasdaq Stockholm. Inom EU var motsvarande siffra cirka 4 procent. Även om hotellfastigheter växer som tillgångsklass är den fortfarande en liten del av den totala fastighetsmarknaden. Detsamma gäller på börsen. Börsnoterade specialiserade hotellfastighetsbolag utgör mindre än 1 procent av EPRA Developed Europe, som är ett ledande fastighetsindex.

FÅ BÖRSNOTERADE SPECIALISTER

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

HOTELLFASTIGHETER ÄR ETT KRÄVANDE TILLGÅNGSSLAG

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

SVÅRT ATT KOPIERA STÖRRE HOTELLPORTFÖLJER

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

Analytiker som följer Pandox

ABG Sundal Collier

Tobias Kaj
Victor Krüeger

Carnegie

Fredric Cyon
Erik Granström

Nordea

David Eriksson Flemmich
Staffan Bülow

SEB

Stefan E Andersson

Morgan Stanley

Christopher Fremantle

Kepler Chevreux

Albin Sandberg

Handelsbanken

Johan Edberg
Oscar Lindqvist

DNB

Simen Mortensen
Niklas Wetterling



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.

KURSTUTVECKLING OCH BÖRSVÄRDE

Per 31 december 2020 var sista betalkurs för B-aktien 145,20 (212,00) SEK och det synliga börsvärdet var 15 783 (23 076) MSEK. Inräknat de onoterade A-aktierna till samma kurs som B-aktierna var börsvärdet 26 658 (38 976) MSEK.

Under 2020 var värdeutvecklingen på Pandoxaktien –34 (45) procent, jämfört med OMX Stockholm Benchmark PI index som ökade med 11 (26) procent och OMX Stockholm Real Estate PI index som minskade med 6 (59) procent.

Räknat från första handelsdag den 18 juni 2015 hade värdet på Pandoxaktien vid årsskiftet 2020/2021 stigit med 30 procent jämfört med 131 procent för OMX Stockholm Real Estate PI index och 38 procent för OMX Stockholm Benchmark PI index. Pandoxaktiens totalavkastning var under samma period 53 procent.

HANDEL OCH LIKVIDITET

Handeln på Nasdaq Stockholm svarade för 60 (52) procent av all handel i Pandoxaktien under 2020. Löpande handel med direktavslut över börs uppgick till cirka 50 (33) procent och avslut utanför börs med efterregistrering på börs uppgick till cirka 9 (19) procent. Handel på andra marknadsplatser uppgick till cirka 41 (48) procent av handelsvolymen.

Under året omsattes cirka 179 (30) miljoner B-aktier på Nasdaq Stockholm, motsvarande cirka 164 (28) procent av utestående B-aktier vid årets slut, till ett värde om cirka 19 800 (5 500) MSEK. Genomsnittlig dagsomsättning uppgick under året till 708 576 (120 273) aktier, vilket motsvarade cirka 78 (22) MSEK i värde.

ÄGARBILD OCH ANTAL AKTIER

Per 31 december 2020 hade Pandox 12 854 (4 097) aktieägare. Pandox största ägare var Eiendomsspar AS, Helene Sundt AB och Christian Sundt AB. Övriga större ägare var i fallande ordning AMF Försäkring & Fonder, Swedbank Robur Fonder och Alecta Pensionsförsäkring.

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

Aktiefakta

Marknad:

Nasdaq Stockholm

Segment:

Large Cap

Sektor:

Real Estate

Handelssymbol:

PNDX B

Antal B-aktier (noterade):

108 849 999

Antal A-aktier (onoterade):

75 000 000

Börsvärde:

26 658 MSEK (A- och B-aktier)

Aktiens volatilitet:

38% (från 18 juni 2015, årsbasis)

Aktiens betavärde:

1,09 (från 18 juni 2015, OMXSBPI)

Genomsnittlig dagsomsättning:

708 576 aktier (2020)

Källa: Nasdaq, InFront, Euroclear, Pandox.
Per 31 december 2020.

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 2020

De femton största registrerade aktieägarna efter röstetal:

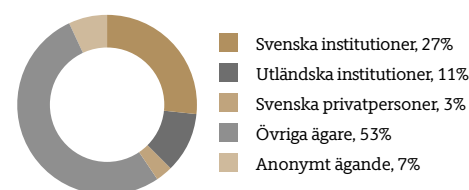
Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Andel av aktiekapital (%)	Andel av röster (%)
Eiendomsspar AS	37 314 375	10 144 375	25,8	36,6
Helene Sundt AB	18 657 188	4 912 187	12,8	18,2
Christian Sundt AB	18 657 187	4 312 187	12,5	18,1
AMF Försäkring & Fonder		18 942 099	10,3	5,7
Swedbank Robur Fonder		6 058 466	3,3	1,8
Alecta Pensionsförsäkring		5 787 577	3,1	1,7
Länsförsäkringar Fonder		4 463 787	2,4	1,3
Lannebo Fonder		3 463 388	1,9	1,0
Fjärde AP-fonden		2 645 251	1,4	0,8
Vanguard		2 422 037	1,3	0,7
BlackRock		1 909 960	1,0	0,6
Tredje AP-fonden		1 702 867	0,9	0,5
Norges Bank		1 700 429	0,9	0,5
Nordea Fonder		1 670 328	0,9	0,5
JP Morgan Asset Management		1 508 178	0,8	0,5
Summa topp 15 ägare	74 628 750	71 643 117	79,6	88,5
Övriga ägare	371 250	37 206 882	20,4	11,5
Summa	75 000 000	108 849 999	100	100

Information sammanställd av Monitor per 31 december 2020.

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

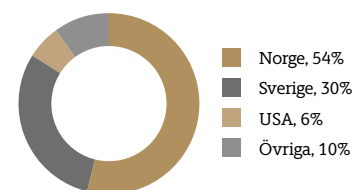
Ägare per kategori

i procent av kapitalet, 31 december 2020



Ägare per land

i procent av kapitalet, 31 december 2020



Information sammanställd av Monitor per 31 december 2020.
Källor: Euroclear Sweden, Morningstar, Finansinspektionen, Nasdaq och Millistream.



Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nyckeltal per aktie, efter utspädnings effekter ^{1) 2)}					
Totalt driftnetto, SEK	10,06	18,43	18,25	15,05	12,87
Årets resultat, SEK	-7,61	15,91	16,83	19,89	14,65
Cash earnings, SEK ⁵⁾	3,64	12,84	11,28	10,46	8,49
Eget kapital, SEK ⁵⁾	129,88	143,32	127,63	119,38	95,75
Substansvärde (EPRA NRV), SEK	167,60	186,40	164,04	144,54	126,24
Utdelning, SEK ⁵⁾	—	—	4,70	4,40	4,10
Börsvärde och avkastning					
Börsvärde, MSEK	26 658	38 976	24 555	26 549	22 240
Avkastning, Pandoxaktien, % ⁴⁾	-33,9	45,2	-7,5	12,1	-9,3
Avkastning OMX Stockholm Benchmark Index, % ⁴⁾	10,9	26,3	-8,3	6,6	5,0
Avkastning OMX Stockholm Real Estate Index, % ⁴⁾	-5,9	59,2	9,7	6,7	8,2
Utdelningsandel av cash earnings, %	—	—	41,6	44,4	50,1
Utdelningsandel av EPRA NRV, %	—	—	2,9	3,0	3,2
Direktavkastning, %	—	—	3,2	2,8	2,9
Aktien					
Stängningskurs B-aktien, SEK	145,20	212,00	146,60	158,50	141,40
Högsta kurs under året, SEK	227,50	219,50	170,00	161,70	158,30
Lägsta kurs under året, SEK	50,20	143,00	135,00	134,30	121,50
Genomsnittskurs under året, SEK	110,76	182,55	151,73	147,87	139,02
Genomsnittlig dagsomsättning, antal B-aktier ⁴⁾	708 576	120 273	120 121	135 226	167 589
Viktat genomsnittligt antal A-aktier, före utspädnings effekter, tusental ¹⁾	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
Viktat genomsnittligt antal A-aktier, efter utspädnings effekter, tusental ¹⁾	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
Antal A-aktier vid periodens slut, tusental ¹⁾	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
Viktat genomsnittligt antal B-aktier, före utspädnings effekter, tusental ¹⁾	108 850	95 053	92 499	82 856	75 266
Viktat genomsnittligt antal B-aktier, efter utspädnings effekter, tusental ¹⁾	108 850	95 053	92 499	82 856	75 266
Antal B-aktier vid periodens slut, tusental ¹⁾	108 850	108 850	92 499	92 499	82 499
Viktat genomsnittligt antal aktier totalt, efter utspädnings effekter, tusental ¹⁾	183 850	170 053	167 499	157 856	150 266
Totalt antal aktier vid periodens slut, tusental ¹⁾	183 850	183 850	167 499	167 499	157 499

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

²⁾ För definitioner av nyckeltal se sidan 176.

³⁾ För 2020 anges styrelsens förslag till utdelning.

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

⁵⁾ Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

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

Källa: Euroclear, Pandox.

AKTIEFÖRDELNING PER 31 DECEMBER 2020

Innehav	Antal aktieägare	Andel av aktiekapital (%)	Andel av röster (%)
1–500	11 046	0,6	0,3
501–1 000	773	0,3	0,2
1 001–5 000	674	0,9	0,5
5 001–10 000	120	0,5	0,3
10 001–15 000	38	0,3	0,1
15 001–20 000	22	0,2	0,1
20 001–	181	97,2	98,5
Summa	12 854	100	100

Källa: Euroclear Sweden per 31 december 2020.



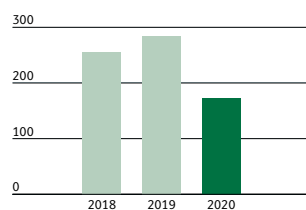
Pandox hållbarhetsagenda

Pandox har certifierat sina tre första hotell enligt plan i enlighet med BREEAM Very Good. Ytterligare nio fastigheter har påbörjat certifiering under året

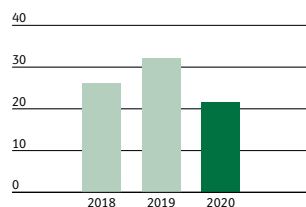
82% nöjda gäster i Pandox hotellverksamhet

81% nöjda medarbetare

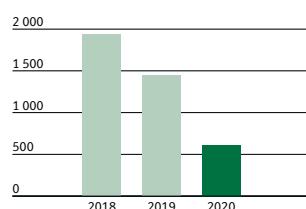
Energianvändningen inom Pandox
Operatörsverksamhet, kWh/kvm



CO₂-utsläpp inom Pandox
Operatörsverksamhet, kg CO₂e/kvm



Vattenanvändning inom Pandox
Operatörsverksamhet, l/kvm





Director of Sustainable Business

Pandox roll i en hållbar värld

Trots en global pandemi, där Pandox befunnit sig mitt i stormens öga, har vi under året visat beslutsamhet i att nå vårt långsiktiga mål; att erbjuda hållbara hotellfastigheter till våra hyresgäster.

I egenskap av en ledande hotellfastighetsägare har Pandox stora möjligheter att påverka hur våra fastigheter renoveras, utvecklas och till viss del driftas på ett klimatsmart och resurseffektivt sätt. På så sätt kan vi bidra till FN:s globala mål. Detta är särskilt viktigt för oss och andra företag i fastighetsbranschen, eftersom sektorn står för 36 procent av energianvändningen och växthusgasutsläppen i Europa. Energibehovet förväntas eskalera om inte omställningen mot ökad resurseffektivitet går fortare¹⁾.

ORGANISERADE FÖR ATT ACCELERERA

För att kunna skapa meningsfulla resultat behövs mer än förståelse för frågorna inom organisationen. Det krävs dessutom ett genuint engagemang och fokus från både styrelse och ledningsgrupp, liksom en snabbriktig organisation som kan hantera och driva frågorna med rätt kompetens, system och processer.

Pandox har sedan 2018 arbetat på ett mer strukturerat sätt med hållbarhet, vilket innebär att vi nu har både rätt förutsättningar och fokus för att ta oss an frågorna i en accelererande takt. Vi kan med tillförlitliga data, rätt prioriteringar, uppföljning och kommunikation hantera klimatutmaningarna på ett helt annat sätt än tidigare.

HÅLLBARHET PÅVERKAR ALLA

Hållbarhetsfrågorna omfattar direkt och indirekt alla Pandox medarbetare. Exempel på detta är affäretik, mångfald och inkludering på arbetsplatsen, mänskliga rättigheter, genomlysning av leverantörskedjan vid kontraktsskrivning, regelefterlevnad samt medvetenhet kring resurseffektivitet och produktivitet vad gäller energi- och vattenrelaterade åtgärder.

¹⁾ https://ec.europa.eu/info/news/new-rules-greener-and-smarter-buildings-will-increase-quality-life-all-europeans-2019-apr-15_en



Det är inte en checkbox i en lista utan ett förhållningssätt som börjar och slutar hos varje individ.

TAXONOMIN

Hållbarhetsfrågorna drivs allt starkare från politiskt håll, vilket kommande Taxonomilagstiftning är ett bra exempel på. Pandox kommer att omfattas av Taxonomin. Vi bjöd under året därför in våra största aktieägare till dialog och påbörjade vårt arbete för att kunna redovisa relevant information till nästa hållbarhetsrapport 2021.

GRÖNA INVESTERINGAR

Under pandemin blev det även påtagligt hur viktigt det är att ha kontroll och driva fastigheter på ett resurseffektivt sätt, när beläggningen på Pandox 156 hotell minskade drastiskt. Därför står vi fast vid vårt gröna investeringsprogram, även om vissa mer kapitalintensiva investeringar fått skjutas fram ett till två kvartal. I de fastigheter vi har påbörjat uttrullningen av vårt gröna

investeringsprogram, kunde vi genom klimatsmarta lösningar i realtid anpassa energiförbrukningen efter faktiskt behov, ett arbete som vi kommer att fortsätta med kommande år.

GRÖNA AVTAL I FOKUS

Framöver kommer ett av våra största fokus vara att teckna gröna avtal med våra hyresgäster i Fastighetsförvaltning – ett arbete som pausats under pandemin när andra frågor stått i fokus. Vi behöver tillsammans hitta nya sätt att arbeta proaktivt för att säkerställa hållbara fastigheter och drift som står väl rustade i klimatomställningen, ökar vår konkurrenskraft och bidrar till kassaflödesdrivande investeringar med god avkastning.

Stockholm i mars 2021

Caroline Tivéus

 Läs mer om Taxonomin på sidan 45

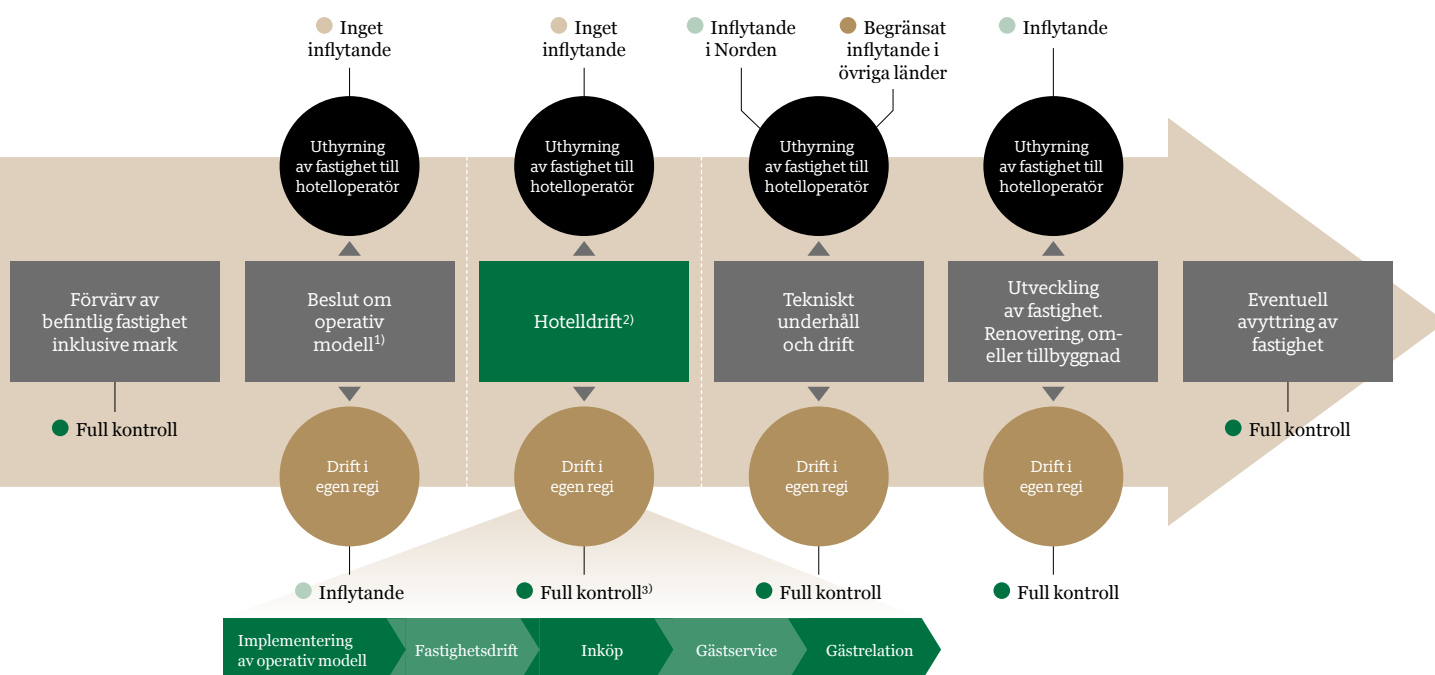


Pandox värdekedja

Pandox äger 156 hotellfastigheter. I 136 av dessa drivs hotellverksamheten av externa hotelloperatörer under hyresavtal i affärssegmentet Fastighetsförvaltning. Det innebär att Pandox inte ansvarar för den löpande hotelldriften och därmed inte har inflytande

över den. Pandox har i dessa fall endast kontroll över tekniskt underhåll och drift, samt utveckling, renovering och om- eller tillbyggnad. Resterande 20 fastigheter drivs i egen regi inom affärssegmentet Operatörsverksamhet, i ett integrerat samarbete med

Fastighetsförvaltning. I Operatörsverksamhet råder full kontroll över hållbarhetsrelaterade frågor, hotelldrift, tekniskt underhåll och drift, samt utveckling av fastigheten.



Pandox inflytande i värdekedjan

Pandox inflytande på genomförande av hållbarhetsarbetet och anlitande av underleverantörer:

● Full kontroll ● Inflytande ● Begränsat inflytande ● Inget inflytande

¹⁾ Pandox arbetar med fyra operativa modeller: (1) Hyresavtal med hotelloperatör (2) Egen drift med managementavtal (3) Egen drift med franchiseavtal (4) Egen drift med oberoende varumärke. Läs mer på sid. 22-27. Om Pandox tar över en fastighet med redan befintligt hyresavtal kan Pandox inte avsluta avtalet med befintlig hyresgäst förrän kontraktet löper ut.

²⁾ I hotelldrift finns många olika delar där hållbarhetsfrågor är aktuella, till exempel fastighetsdrift, inköp, mat och dryck, avfall, städning och marknadsföring.

³⁾ Undantag i form av managementavtal kan i några fall påverka möjlighet till kontroll.

Ansvar och inflytande i värdekedjan

Pandox rör sig genom hotellets hela värdekedja; från förvärv och fastighetsutveckling, via såväl tekniskt underhåll som egen hotelldrift, till ombyggnation, renovering alternativt eventuell försäljning av fastigheterna. Verksamheten är organiserad i två affärssegment; Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet. Förutsättningarna för hållbarhetsarbetet skiljer sig åt mellan affärssegmenten.

I Fastighetsförvaltning, som utgör 84 procent av marknadsvärdet av fastighetsportföljen, är ansvaret

uppdelat mellan hotelloperatören och Pandox. Pandox ansvarar för fastighetsrelaterade frågor är reglerat i hyresavtalet med hotelloperatören. Hotelloperatören har generellt ett ansvar för driften, men ansvaret skiljer sig mellan Norden och övriga länder när det gäller investeringar av tekniska installationer. Övergripande så har Pandox ett större fastighetsansvar i Norden jämfört med övriga länder. Hotelloperatören, och inte fastighetsägaren, ansvarar för inköp av el, värme, vatten och

kyla till hotellet. Detta medför att Pandox rent teoretiskt har begränsade möjligheter att påverka åtgärder för att minska energi- och vattenanvändning i de hotellfastigheter som drivs av Pandox hyresgäster i Fastighetsförvaltning. Detta har Pandox som målsättning att påverka genom att skapa gemensamma incitament i gröna avtal. I Operatörsverksamhet, som utgör 16 procent av marknadsvärdet, har Pandox full kontroll över både fastigheten och driften av hotellet.



Pandox

hållbarhetsmål och -strategi

Pandox mål om att erbjuda sina hyresgäster hållbara fastigheter bidrar till FN:s globala mål för hållbar utveckling, till att minska verksamhetens klimatpåverkan och att hantera riskerna till följd av klimatförändringarna. Målen bidrar också positivt till Pandox resultat genom kassaflödesdrivande investeringar och nya affärsmöjligheter. Målen presenteras i kapitlen för fokusområdena.

Bolagets hållbarhetsstrategi baseras på Pandox vision och affärsmål, dess påverkan på omvärlden gällande hållbarhet och klimatförändringarna, samt vilka frågor som intressenterna anser är viktiga för Pandox

att jobba med. Hänsyn har även tagits till pågående trender och de risker och möjligheter som bolaget ser.

Under 2020 genomfördes en översyn av Pandox väsentliga hållbarhetsfrågor, vilka har delats in i fem fokusområden och mappats mot FN:s globala mål, se nedan.

Pandox vision, affärsidé, mål och strategi
Läs mer på sidan 16.

Värdekedjan
Läs mer på sidan 43.

Hållbarhetsrisker
Läs mer på sidan 84.

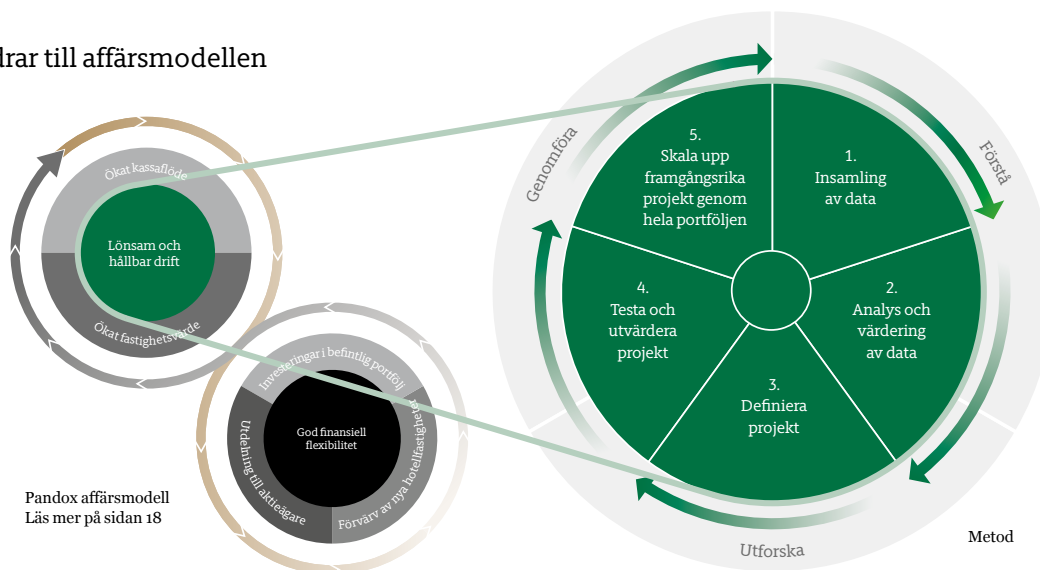
Intressentdialog och väsentlighetsanalys
Läs mer på sidan 147 i not K2.

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





Hållbarhet bidrar till affärsmodellen



Pandex affärsmodell
Läs mer på sidan 18

Integrerat hållbarhetsarbete

Hållbarhet är integrerat i Pandox affärsmodell. Hållbarhetsarbetet drivs inom fem fokusområden med tydliga aktiviteter och mål. Fokusområdena tar hänsyn till att förutsättningarna för hållbarhetsarbetet skiljer sig åt mellan affärssegmenten Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet, såsom graden av inflytande beroende på praxis och avtalsstruktur.

Pandex hållbarhetsarbete ska bidra till en lönsam och hållbar drift genom arbetsmetoder som utgår från insamling av data från verksamheten. Datan analyseras och ligger till grund för vilka projekt bolaget definierar som relevanta. Pandox entreprenöriella kultur tillsammans med dess storlek som ledande hotellfastighetsbolag medför en snabbhet, flexibilitet och möjlighet att testa och utvärdera olika

pilotprojekt. På så sätt minimeras risken för felaktiga beslut. Därefter finns möjligheten att skala upp framgångsrika projekt till att omfatta flera fastigheter inom portföljen. På så sätt säkerställer bolaget att rätt investeringsprioriteringar fattas, oavsett om det rör sig om exempelvis miljömässiga eller sociala frågor.

Pandex strategier och affärsmodell
Läs mer på sidorna 16–18

Klimatförändringarna och den politiska agendan

Klimatförändringarna står idag högt upp på den globala politiska agendan. Politikerna ställer ökade krav och inför nya lagar och subventioner för att snabba på klimatomställningen.

Genom klimataktivisterna som Greta Thunberg och medias ökade bevakning har även slutkonsumenterna och medarbetarna börjat ställa större krav på bolagen. Enligt en undersökning menade en av tre att det är mycket viktigt att arbetsgivaren arbetar med klimatfrågorna. Detta driver på utvecklingen hos företagen¹⁾.

Nettonoll växthusgasutsläpp

För att kunna uppfylla Parisavtalets mål, att hålla den globala medeltemperaturen väl under 2 grader, har EU åtagit sig att minska de samlade utsläppen med 40 procent till år 2030, jämfört med 1990, samt minska utsläppen av växthusgaser med mellan 80–95 procent till år 2050²⁾.

För Sveriges del antogs ett klimatpolitiskt ramverk med det långsiktiga målet om nettonollutsläpp av växthusgaser år 2045 för att kunna leva upp till sin del av Parisavtalet³⁾. Detta innebär att intressenters krav på börsnoterade bolag ökar. Många företag har nu satt upp egna

mål om att nå nettonollutsläpp av växthusgaser. Pandox har som ambition att genomföra en sådan analys inom de kommande två åren.

Taxonomi

Den EU-gemensamma taxonomilagstiftningen för miljömässigt hållbara investeringar är ett annat exempel på hur EU nu agerar för att driva på omställningen. EU vill säkerställa finansieringen av en hållbar tillväxt och driva kapital till bolag som arbetar strukturerat med klimatomställningen.

Taxonomi innebär att hållbarhet blir ett reglerat område för finansbranschen, då en lagstadgad definition av vad som får kallas en hållbar investering införs. De finansiella aktörerna måste redovisa hur stor andel av sina innehav som överensstämmer med Taxonomi. Dessa krav förs vidare till bolagen att kunna redovisa. Resurseffektiva och hållbara fastigheter beräknas få en affärsfördel i och med potentiellt lägre finansieringskostnader. Pandox har inlett en analys tillsammans med PwC för att kunna redovisa den andel av omsättningen som härrör från hållbara aktiviteter. Målsättningen är att ha detta klart till utgången av 2021.

Pandex stöd av externa initiativ och konventioner samt medlemskap

Internationella konventioner och initiativ

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

Medlemskap i föreningar, organisationer och branschinitiativ

- Visitas referensgrupp för hållbarhet
- Sweden Green Building Council
- European Public Real Estate Association (EPRA)
- Fastighetsägarna

¹⁾ Young Professional Attraction Index 2020, Academic Work

²⁾ <https://www.naturvardsverket.se/Miljoarbete-i-samhallet/Miljoarbete-i-Sverige/Uppdelat-efter-omrade/Klimat/Sveriges-klimataganden/>

³⁾ <https://www.naturvardsverket.se/Miljoarbete-i-samhallet/Miljoarbete-i-Sverige/Uppdelat-efter-omrade/Klimat/Sveriges-klimatlag-och-klimatpolitiska-ramverk/>



Fokusområde Miljö och klimat



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

Pandox mål och resultat inom fokusområde miljö och klimat

Mål	Vilka berörs	Utfall 2020	Utfall 2019	Bidrar till FN:s globala mål
BREEAM-certifiera fastigheter på nivån Very Good 12 av totalt 20 fastigheter i Operatörsverksamhet senast år 2023, jmf med 2020		15% av 20 hotell	Påbörjades detta år	Delmål 6.4, 7.2, 7.3, 8.4, 11.6, 12.4, 12.5, 13.1 och 15.5
Hållbarhetscertifiera driften 100% av Pandox egen drift, senast tre år efter förvärv		100% av 20 hotell	83% av 16 hotell	Delmål 6.3, 6.4, 7.2, 7.3, 8.4, 11.6, 12.4, 12.5 och 13.1
80% av externa hotelloperatörers hotellverksamheter senast år 2025, jmf med 2018		80% av 136 hotell	69% av 138 hotell	Delmål 6.3, 6.4, 7.2, 7.3, 8.4, 11.6, 12.4, 12.5 och 13.1
Använda förnybar energi i minst 90% av alla fastigheter i Operatörsverksamhet t.o.m. 2023, jmf med 2019		85% av 20 hotell	80% av 16 hotell	Delmål 7.2
Installera solceller i 30% av alla hotell i Operatörsverksamhet senast 2023, jmf med 2019. Beräknat på nuvarande 20 hotell		15% av 20 hotell	19% av 16 hotell	Delmål 7.2
Minska matavfallet med i snitt 30% per hotell i Operatörsverksamhet t.o.m. 2023, jmf med 2020		Pausats på grund av covid-19	Implementeringen påbörjades	Delmål 8.4, 12.3 och 12.5
Minska resursanvändningen Genomföra Pandox gröna investeringsprogram senast år 2023 för att minska energianvändning, koldioxidutsläpp och vattenanvändning		För utfall, se sidan 50	För utfall, se sidan 50	Delmål 6.4, 7.3, 8.2, 8.4 och 11.6
Teckna gröna hyresavtal 1–5 tecknade avtal senast år 2025, jmf med 2019		Pausats på grund av covid-19	–	Delmål 6.4, 7.2, 7.3 och 8.4



Fastighetsförvaltning



Operatörsverksamhet – egen hoteldrift



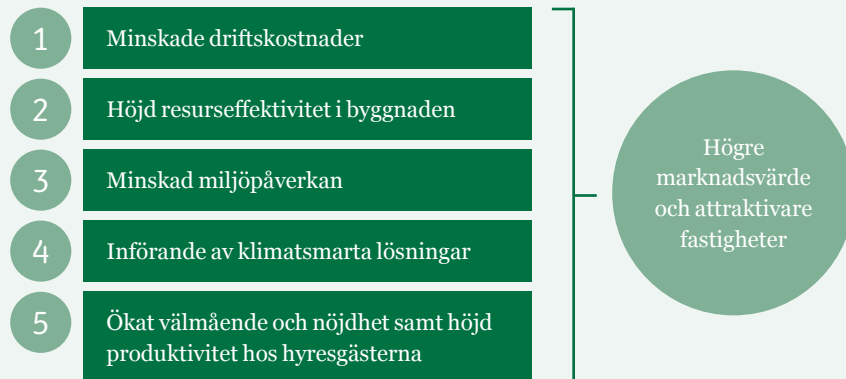
Miljöcertifiering av fastigheter

Pandox största miljöpåverkan kommer från fastigheterna och då främst från uppvärmning och el samt användning av byggmaterial. Därför fokuserar Pandox på olika aktiviteter för att minska energi- och vattenkonsumtionen, samt öka resurseffektiviteten när det gäller drift, produktion och distribution. Företaget ska öka återanvändning och återvinning av energi, vatten och material samt övergå till förnyelsebara energikällor när det är möjligt. En viktig del i arbetet är att certifiera samtliga 20 fastigheter i Operatörsverksamhet i enlighet med BREEAM in Use för att erhålla en oberoende kvalitetsmärkning på det arbete som genomförs i fastigheterna.

BREEAM är den etablerade standarden i Europa för gröna fastigheter. Vid certifieringen bedöms och poängsätts områdena energi, transporter, vatten, avfall, föroreningar, hälsa och inomhusmiljö, mark och ekologi, material, innovation och ledning. Certifieringen är ett verktyg för att förbättra miljöprestandan genom åtgärder i såväl byggnad som förvaltning och drift, samt ett sätt att öka kunskapen och engagemanget internt för miljöarbete. Pandox ambition är att uppnå betyget Very Good.

Målsättningen är att certifiera tolv av fastigheterna senast 2023. Under 2020 certifierades tre av fyra planerade fastigheter på nivån Very Good. Fastigheterna är belägna i Bremen, Dortmund och London. Den fjärde

Fördelarna med BREEAM-certifiering



fastigheten, i Glasgow, påverkades av covid-19-restriktionerna och har fått skjuta på processen till början av 2021. Övriga åtta fastigheter har haft uppstartsmöten.

Alla certifieringarna följer det gröna investeringsprogrammet för att säkerställa att relevanta BREEAM-poäng och affärsnytta inom energi- och vattenområdena kommer Pandox tillgodo. Resterande åtta fastigheter i Operatörsverksamhet som inte omfattas av det gröna investeringsprogrammet kommer det fattas beslut om under 2021.

Certifiering av Pandox fastigheter inom Fastighetsförvaltning är också av betydelse.

Här behöver dock samsyn nås och samarbete inledas med Pandox hyresgäster innan beslut om certifiering kan fattas. Det kräver uppgraderingar av exempelvis system, teknikinstallationer och access till driftsrelaterad information. Dessutom krävs ett stort engagemang från hyresgästens personal att få fram relevant dokumentation, något som idag ligger utanför befintlig avtalsstruktur. Därför är certifieringen av pilotprojektet Scandic Luleås tillbyggnad, som påbörjades under 2019, av stor vikt. Denna förväntas färdigställas under 2021 på nivån Very Good för nybyggnad.



MILJÖCERTIFIERING AV HOTELLVERKSAMHETEN

Pandox ambition är att all hotell drift inom Operatörsverksamhet ska vara miljöcertifierad enligt Green Key, om inte annan miljöcertifiering redan finns, senast tre år efter förvärv eller driftövertagande. Andelen miljöcertifierade hotell vid utgången av 2020 var 100 (83) procent. Green Key-certifieringen är en av de ledande standarderna inom miljöansvar och hållbar drift inom turistnäringen, bland annat hotell.

Inom Fastighetsförvaltning har 80 (69) procent av hyresgästernas hotell någon form av miljöcertifiering. De certifieringar som används är bland annat Green Key, Svanen, ISO 14001 och Green Tourism. Pandox följer årligen upp miljöcertifieringarna och har en diskussion med de hyresgäster som inte har detta på plats ännu.

 Läs mer i hållbarhetsnot K8

Minskning av växthusgasutsläppen*
2020 motsvarande

380
flygresor
t/r Stockholm–Montreal
för en person.**

* Scope 1 och 2

** En flygresa t/r Stockholm–Montreal
för en person i Ekonomiklass = 1 917 kg CO₂e
(Källa: klimatsmartsemester.se)

Minskning av elanvändningen
2020 motsvarande

38 miljoner
timmars tv-tittande
på hotellrummet.*

* En 42" plasma tv drar 0,350 kWh per timme.



Minskad klimatpåverkan

GRÖN EL

Pandox arbetar mot ett långsiktigt mål att öka användningen av förnybara energikällor, vilket är en del i företagets ambition att erbjuda gröna fastigheter. Under 2020 använde 77 (87) procent av de totalt 114 (95) hotell som redovisade sin data till Pandox någon typ av förnyelsebar energi, som till exempel el från vind och vattenkraft. I Fastighetsförvaltning var motsvarande siffra 76 (89) procent. Datainsamlingen för 2020 omfattar fler hotell i fastighetsportföljen som inte har förnyelsebar energi.

I Operatörsverksamhet var andelen förnyelsebar energi 85 (80) procent. Holiday Inn Lübeck gick under året över till grön el. Även Radisson Blu Glasgow tecknade ett grönt elavtal, som träder i kraft första



Solpaneler på Holiday Inn Brussels Airport

kvartalet 2021. Pandox förvärvade dessutom fyra hotell utan gröna elavtal under 2019. Två av hotellen övergick till grön el under 2020 och två hotell har tecknat gröna elavtal som startar 1 januari 2021. Vid publiceringen av årsredovisningen använder därmed 90 procent av fastigheterna i Operatörsverksamhet grön el.

I vissa hotell kan Pandox inte påverka valet av energi. Det gäller för Hilton Garden Inn London Heathrow Airport, där byggnaden inte är ansluten till det nationella elnätet och elektriciteten tillhandahålls via Heathrow Airport.

SOLCELLER

När förutsättningarna är goda installerar Pandox även solpaneler eller solvärme på byggnadernas tak inom företagets Operatörsverksamhet. Detta görs ofta i samband med en planerad renovering av taket och byggnaden. Alla byggnader är dock inte lämpliga för solpaneler på grund av takets lutning och tillgång till solinstrålning med mera. Målsättningen är att 30 procent av hotellen i Pandox Operatörsverksamhet ska ha solpaneler på taket senast 2023. Solpaneler kommer att installeras på Hilton Brussels Grand Place, Holiday Inn Lübeck och Hilton Garden Inn London Heathrow Airport.

MINSKADE VÄXTHUSGASUTSLÄPP

För Pandox är det viktigt att förbättra kunskapen om de växthusgasutsläpp som sker uppströms i värdekedjan och som företaget

är indirekt ansvarigt för. Som ett första steg på vägen genomfördes en så kallad spend-analys av leverantörsreskontra för 2020. Företagets mest väsentliga Scope 3-utsläpp uppströms i värdekedjan kommer från inköpta varor, material och tjänster (framförallt vid ombyggnation av fastigheter). Pandox ambition är att förfinas analysen av utsläppen i Scope 3 under kommande år.

Nedströms i värdekedjan är det utsläpp från hyresgästernas drift av hotellen, som är den största utsläppskategorin. Pandox har under året lyckats samla in utsläppsdata i Scope 3 från fler hyresgäster än tidigare år, men arbetet fortsätter för att kunna inkludera samtliga samt att öka medvetenheten för frågorna hos dem.

Tjänsteresor är affärskritiska för Pandox för att kunna utveckla sina fastigheter, analysera marknadstrender och för konkurrensbevakning. Pandox har en reseinstruktion i personalhandboken för huvudkontoret som uppmuntrar till att välja alternativa transportmedel till flyg, när det är försvarbart. Pandox använder även digitala mötestjänster såsom Zoom och Teams för att möjliggöra fler digitala möten. Under året minskade antal flygkilometer med 65 procent och tågresorna med 25 procent, till största del till följd av reserestriktionerna i kölvattnet av covid-19.

Totalt klimatkompensterade företaget för utsläpp om 35 (97) ton CO₂e genom ett solenergiprojekt i Indien. Projektet är certifierat enligt Golden Standard.

Vattenanvändning

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

Pandox strävar efter att minska sin vattenförbrukning genom att installera vattenbesparande utrustning och förändra medarbetarnas och gästernas beteenden när det gäller vattenkonsumtion. Idag försöker majoriteten av hotellen i Pandox Operatörsverksamhet att involvera gästerna i arbetet genom information om hotellens ambition att minska vattenförbrukningen. Hotellen ber exempelvis gästen att hänga upp handduken om de kan tänka sig att använda den

igen samt uppmanar gästerna att inte låta vattnet rinna för länge i dusch och handfat.

Pandox har under 2020 fortsatt implementeringen av mätsystem för vattenförbrukning på hotell som ingår i Operatörsverksamhet. Läckage eller avvikelser i den normala dagliga vattenanvändningen registreras i realtid, vilket gör det möjligt att

snabbt identifiera och åtgärda problem vid exempelvis läckage via larmhantering. 10 (6) av de 20 (16) hotell som drivs av Pandox har idag relevanta läckagesystem. Dessa finns bland annat i Bryssel och London. När det gröna investeringsprogrammet är helt utrullat år 2023 ska samtliga tolv hotell i Operatörsverksamhet, som omfattas av programmet, ha system på plats för att upptäcka läckor, inklusive mätare för att mer precist kunna hantera vattenkonsumtionen. Dessutom ska dusch- och kranmunstycken med lägre vattenförbrukning installeras som inte ger avkall på gästkomforten.

Minskning av vattenanvändningen
2020 motsvarande

1,7 miljoner
fyllda badkar.*

* Ett fyllt badkar motsvarar cirka 150 liter vatten.

▶ Läs mer om minskad vattenanvändning i Pandox gröna investeringsprogram på sidan 50.

▶ Läs mer om vattenstressade områden i not K6



Avfall

Pandox ambition är att kontinuerligt minska mängden avfall i verksamheten genom tydliga mål. Under 2020 genererades 1,5 (4,0) ton farligt avfall i form av till exempel IT-utrustning och batterier, samt 1 276 (3 528) ton icke-farligt avfall i form av exempelvis hushållsavfall, papper och plast i Operatörsverksamhet. 540 (1 699) ton avfall gick till återvinning.

För att kunna sätta relevanta mål per fastighet i Operatörsverksamhet behöver en granskning genomföras per fastighet med hänsyn tagen till nationella lagar och praxis, samt fastighetens förutsättningar. Pandox påbörjade ett pilotprojekt på Crown Plaza Brussels – Le Palace under 2020, vilket

kommer att resultera i en plan med tydliga mål för att minska avfallet. Planen ska implementeras under 2021. En liknande avfallsanalys ska genomföras i samtliga hotell i egen drift senast år 2022 för att kunna sätta mål per hotell som aggregeras upp till ett koncernövergripande mål.

Den 1 januari 2020 började Pandox fasa ut alla plastflaskor i gästrum och i restauranger på samtliga hotell i Operatörsverksamhet med målsättningen att vara färdig under 2021. Istället ska glasflaskor premieras. På Crown Plaza Brussels återfinns vattenstationer för gästerna i korridorerna. På Hotel Indigo byttes över 15 000 plastflaskor ut till glasflaskor under året.



Minska matavfallet

I genomsnitt utgör matavfall 4–12 procent av matkostnaderna för hotellföretag¹⁾. För att minska matavfallet genomförde Pandox under 2019 ett pilotprojekt med hotellet Radisson Blu Dortmund, Crown Plaza Brussels – Le Palace och The Hotel, Brussels tillsammans med foodtech-bolaget Winnow. Genom att kategorisera och registrera all mat som slängdes ökade kunskapen kring överproduktion och bättre inköpsplanering. I genomsnitt minskade kostnaden, mätt i procent av försäljningsintäkten, med drygt 40 procent till följd av mindre avfall från dyrare råvaror samt lägre produktion av produkter med begränsad efterfrågan på buffén.

Kemikalier

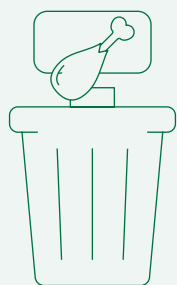
Kemikalier används huvudsakligen vid städning av hotellet i Operatörsverksamhet. Pandox ambition är att minska mängden farliga kemikalier, då de inte bara har en negativ inverkan på miljön utan även på medarbetarnas hälsa och arbetsmiljö.

Under 2020 började Holiday Inn Brussels Airport och The Hotel, Brussels använda en helt vattenbaserad lösning tillsammans med högteknologisk mikrofiber för att städa hotellet med minst samma höga kvalitet som tidigare. Det har resulterat i att kemikalier enbart behövs vid städning av toaletterna och att användningen av kemikalier vid städning minskat betydligt.

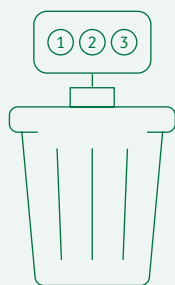
Planen var att rulla ut projektet hos majoriteten av hotellet i Pandox Operatörsverksamhet under 2020 med målet att minska matavfallet med i genomsnitt 30 procent per hotell till och med 2023. På grund av covid-19 har projektet senarelagts till när beläggningen återgår till normala nivåer, eftersom projektet bygger på volym. Vid utrullningen ska Winnows nya lösning med artificiell intelligens användas. Det innebär att en dator och kamera automatiskt skannar och kategoriserar all mat som kastas.

¹⁾ Enligt en analys genomförd av Winnow.

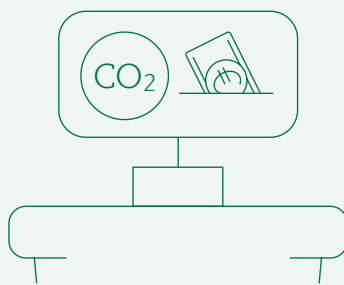
Pandox minskar matavfall i samarbete med foodtech-bolaget Winnow



Kasta matavfallet
i soptunnan



Kategorisera avfallet
i tre olika slag



Få omedelbar
respons



Analysa trender
dagligen och veckovis



Minskade CO₂-
utsläpp och ökade
kostnadsbesparingar

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



Pandox gröna investeringsprogram

Då Pandox enbart förvärvar och äger befintliga fastigheter som ofta är äldre finns en stor potential och ansvar att utveckla och renovera fastigheterna så att de blir mer resurseffektiva. Pandox införde därför under 2019 ett grönt investeringsprogram som löper mellan åren 2020 till 2023. Tidsintervallet har inte påverkats nämnvärt på grund av covid-19. Däremot har de kapitalintensiva investeringarna skjutits fram ett till två kvartal, vilket gör att den stora besparingseffekten syns först under 2021. Programmet inkluderar tolv av Pandox 20 fastigheter i Operatörsverksamhet. Hotellen ligger i Tyskland, Belgien, England och Finland. Programmet fokuserar

på energi- och vattenreducerande åtgärder samt teknikinstallationer, som exempelvis fastighetsövervakningssystem med integrerade undermätare. Vid årsskiftet hade 58 procent av hotellen fastighetsövervakningssystem installerade och samtliga hade undermätare. Ambitionen är att samtliga ska ha fastighetsövervakningssystem på plats under 2021. Därutöver är det viktigt att skapa engagemang och förståelse för frågorna hos hotelldirektörerna så att programmet får det fokus som krävs, särskilt från de tekniska förvaltarna, för att nå framgång. I detta ingår att utbilda dem för att de ska kunna hantera de nya systemen och dagligen övervaka konsumtionen samt anpassa

systemet efter verkligt behov. Investeringen uppgår till cirka 80 MSEK och den genomsnittliga avkastningen beräknas till cirka 20 procent.

Genom det gröna investeringsprogrammet kan Pandox arbeta proaktivt med tekniken i fastigheterna, öka resurseffektiviteten och sänka energi- och vattenanvändningen. Det ger betydande kostnadsbesparingar och gör det möjligt att formulera koncernmål för vatten- och energianvändning. Investeringarna bidrar dessutom till ökad gästkomfort genom bättre styrning av värme, ventilation och kyla. Under 2021 är målsättningen att inkludera resterande åtta hotell i Operatörsverksamhet.

Hotell drivna av Pandox



¹⁾ De kapitalintensiva investeringarna ska genomföras i början av 2021, vilket medför att de stora besparingarna först kommer under 2021.

²⁾ Kraftigt minskad beläggning har påverkat siffrorna för 2020.

³⁾ Den lägre utsläppsminskningen jämfört med den minskade användningen av elektricitet beror på att majoriteten av fastigheterna gick över till grön el under 2017 och 2018.



Besiktning av fastigheterna

Pandox utför årligen interna produkt- och avtalsbesiktningar inom Fastighetsförvaltning. Syftet är att säkerställa fastigheternas skick och att hyresgästerna lever upp till sina åtaganden. Besiktningarna utmynnar både i direkta åtgärder och fungerar som underlag vid kontraktsförhandlingar. Under 2020 genomfördes 69 (80) sådana besiktningar.

Pandox utför även löpande byggtekniska utvärderingar för att säkerställa fastigheternas skick och funktion, vilket är särskilt viktigt vid planerade om-, till- eller utbyggnader. Under 2020 infördes ett nytt digitalt projektsystem, där projektledarna för varje nytt projekt fyller i om projektet innefattar gröna åtgärder som bedöms minska koldioxidutsläppen, som exempelvis val av byggnads-

material, installation av LED-lampor och solceller. Målet är att bättre mäta resultatet av de åtgärder som genomförs.

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

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

Gröna hyresavtal

För att uppnå Pandox mål att erbjuda sina hyresgäster gröna fastigheter är det viktigt att öka kunskapen och engagemanget för miljö- och klimatarbetet, både bland medarbetare och hyresgäster. En viktig ambition i arbetet är att få till stånd gröna hyresavtal med hyresgästerna. Ambitionen är att skapa gemensamma incitament för att minska klimatpåverkan i fastigheten och driften, eftersom en samverkan är kritisk för att få bästa utfall. Det långsiktiga målet är att ingå gröna avtal med samtliga affärspartners.

Påbörjade samtal fick skjutas upp då pandemin slog till med full kraft under 2020. Förhoppningen är att kunna återuppta dessa dialoger under 2021, alternativt vid omförhandling av befintliga avtal.

Energibesparande projekt i Fastighetsförvaltning

Under året fick många planerade projekt med bland annat energibesparande åtgärder inom Fastighetsförvaltning skjutas på framtiden på grund av covid-19. Exempel på projekt som har genomförts är den omfattande uppgraderingen av ventilationen på Scandic Alexandra i Molde. Byggnaden försörjdes av en mängd separata fläktaggregat som saknade värmeåtervinning. Totalt har fem nya ventilationsaggregat med värmeåtervinning installerats. Detta beräknas spara ungefär

150 000 kWh per år. I övriga ventilationsaggregat har man installerat frekvensstyrning för effektivare styrning mot det aktuella behovet. Dessa är nu även utrustade med värmeåtervinning. Vidare har ny styr- och reglerutrustning installerats för att kunna optimera driften.

På Scandic Malmen i Stockholm uppdaterades ljusmiljön när belysningen byttes ut till LED på entréplanet med lobby, restaurang och bar. Pandox har investerat i belysningsarmaturer och Scandic har investerat i styrning av belysningen. Bytet av belysningen beräknas årligen minska elanvändningen med 50 000 kWh, vilket utgör cirka 4 procent av den totala användningen.

På Scandic Segevång i Malmö har 63 badrum renoverats med en beräknad minskad förbrukning om cirka 2 miljoner liter vatten årligen, vilket är cirka 15 procent av hotellets totala vattenanvändning. I tillägg beräknas energianvändningen minska med cirka 4 000 kWh till följd av effektivare belysning i badrummen.

Skyline Airport Hotel vid Helsingfors flygplats har under året genomgått en renovering av alla 214 rum. All belysning i hotellrum, badrum och korridor är utbytt till LED, och beräknas spara omkring 85 000 kWh per år. Dessutom är blandare och wc-stolar utbytta till snålspolande, vilket beräknas spara cirka 7 miljoner liter vatten per år.

Clarion Collection Hotel Arcticus i Harstad har länge varit ett av Pandox mindre hotell men har försetts med en tillbyggnad på 37 rum. Tillbyggnaden försörjs av ett eget ventilationsaggregat med värmeåtervinning,

som minskar behovet av köpt energi då värmen i frånluften tas tillvara istället för att blåsas ut. Detta är kopplat till det befintliga styr- och reglersystemet för att kunna övervaka och styra allt på ett optimalt sätt. All belysning som installeras är LED och korridorerna är utrustade med rörelsesensorer för att ge en effektiv och trevlig belysning för gästerna. För att få en bättre inomhusmiljö har extern solavskärmning monterats på fasaderna.

En omfattande rums- och badrumsrenovering samt teknikrenovering på NH Bloom i Bryssel inleddes under 2020, där cirka 50 procent av renoveringen är slutförd med både vatten- och elbesparingar som följd. De aktiviteter som har väsentlig inverkan på energi- och vattenanvändningen ska genomföras under 2021. Däribland ingår ett nytt kylsystem med effektivare pumpar, ny styr- utrustning av hotellrum samt en ny kraft- värmeanläggning.

Rums- och badrumsrenoveringar på NH München Airport, NH Frankfurt Airport och NH Salzburg stoppades under andra kvartalet, men fortsätter enligt en uppdaterad plan under 2021/22. De rum och badrum som renoverats är utrustade med LED belysning och vattenreducerande åtgärder, såsom snålspolande kranar, duschmunstycken och toaletter.



Scandic Malmen, Stockholm.

■ För data om energianvändning, vattenkonsumtion, genererat avfall och växthusgasutsläpp, se Hållbarhetsnoterna K4, K5, K6 och K7.



Fokusområde

Ansvarsfulla och rättvisa affärer



Pandox vill som ledande hotellfastighetsbolag agera ansvarsfullt och schysst i alla affärsrelationer. Bolaget ska vara en långsiktig och pålitlig partner och arbeta för att motverka de risker för korruption och brott mot mänskliga rättigheter som finns i branschen.

Pandox mål och resultat inom fokusområde ansvarsfulla och rättvisa affärer

Mål	Vilka berörs	Utfall 2020	Utfall 2019	Bidrar till FN:s globala mål
Varje år säkerställa att 100% av koncernens medarbetare har gått Pandox utbildning i Code of Conduct		91%	83%	Delmål 3.4, 4.4, 4.5, 5.1, 5.5, 8.5, 8.7, 8.8, 10.2 och 16.5
Ingen form av prostitution och sexuella övergrepp får förekomma i verksamheten		1 fall	0 fall	Delmål 8.7
Nolltolerans mot korruption såväl i Pandox egen verksamhet som i leverantörskedjan		2 fall	0 fall	Delmål 16.5



Pandox (Fastighetsförvaltning + Operatörsverksamhet + huvudkontoret)

Affärsetik och anti-korruption

Pandox anti-korruptionspolicy och uppförandekod för medarbetare utgör basen för en god affärsetik och för att lagar och praxis efterföljs. Därutöver behövs fortlöpande utbildning för att säkerställa att styrningen följs. Pandox har därför ett mål om att samtliga medarbetare ska gå Pandox digitala Code of Conduct-utbildning. Under 2020 genomförde 91 (83) procent av medarbetarna utbildningen.

Då Pandox bedriver verksamhet på den brittiska marknaden, omfattas Pandox även av världens mest strikta mutlagstiftning, UK Bribery Act, vilket är en extraterritoriell lagstiftning som därmed omfattar alla marknader där Pandox är verksam.

Pandox har nolltolerans mot korruption, vilket framgår tydligt av anti-korruptionspolicy. Under året genomfördes en fördju-

pad digital utbildning inom anti-korruption för samtliga medarbetare som är i riskgruppen för att bli exponerad för korruption på hotellen i Pandox Operatörsverksamhet. Vid minsta frågetecken eller misstanke om korruption ska medarbetare rådfråga sin chef eller chefens chef.

Två fall av korruption rapporterades, dels en anställd som i privat syfte utnyttjat sin ställning i förhållande till en leverantör, och dels en leverantör som erbjöd sina tjänster privat till medarbetare utan moms. Pandox vidtog direkt åtgärder och avslutade arbetsrelationen i båda fallen.

För att främja en öppen kultur där anställda och externa intressenter vågar rapportera om missförhållanden, finns ett externt visselblåsarsystem tillgängligt. Under året inkom två ärenden. Det avsåg

sexuellt ofredande och en intressekonflikt, vilket har utretts och hanterats i enlighet med Pandox interna processer för att det inte ska upprepas vid fler tillfällen.

Läs mer i hållbarhetsnot K10





Mänskliga rättigheter

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

nolltolerans mot kriminalitet, prostitution och sexuellt utnyttjande.

Under 2020 inventerades utbildningsnivån inom mänskliga rättigheter med särskilt fokus på människohandel och



prostitution på respektive hotell i Operatörsverksamhet, vilket visade att majoriteten av hotellen genomför löpande utbildningar. Dessa håller en mycket hög nivå och är oftast framtagna av etablerade organisationer inom området. Utbildningarna ger en djupare förståelse för hur detta kan upptäckas, förebyggas och hanteras. Det är enbart enstaka hotell som inte har en heltäckande utbildning och dessa har fått tillgång till andra hotells utbildningar.

Ett fall av prostitution har rapporterats under året på ett hotell i Nederländerna. Det var hotellets personal som upptäckte fallet som omedelbart rapporterades till lokala polismyndigheter.

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

Kontroll över leverantörskedjan

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

Under 2020 genomförde Pandox flera åtgärder för att stärka sitt arbete med hållbara leverantörskedjor. Pandox uppdaterade sin uppförandekod för affärspartners för att tydliggöra kraven kring mänskliga rättigheter och miljö. Företaget implementerade också ett digitalt granskningssystem av leverantörer. Högriskklassade leverantörer inom fastighetsförvaltning, främst inom byggbranschen, fick fylla i ett själv-

skattningsformulär, där de utvärderade sitt eget hållbarhetsarbete. Totalt mottog 90 befintliga leverantörer formuläret, varav 88 procent besvarade det. Pandox bjöd därefter in 54 leverantörer att delta i en utbildningsworkshop för att hjälpa dem komma igång eller stärka befintliga hållbarhetsrelaterade policyer och processer. Dessa ska följas upp under 2021.

Pandox har dessutom inlett personlig dialog med leverantörer som presterade i de nedre 10 procenten av respondenterna i självskattningsformuläret. Syftet är att påverka och stödja dem till att arbeta mer professionellt och strukturerat med de hållbarhetsfrågor som är kritiska för Pandox.

Vidare innebär granskningsförfarandet att Pandox kommer att premiera och fördjupa relationen med de leverantörer som rankas högt. Från och med 2021 är det ett krav att nya leverantörer inom Fastighetsförvaltning granskas enligt denna process innan kontraktsskrivning. Pandox ska också börja genomföra stickprover med start under 2021.

För att öka kompetensen har berörda medarbetare genomgått en intern utbildning i hållbara leverantörskedjor. Vad gäller leverantörer inom mat och dryck har

Pandox i kraft av sin position möjliggjort att samtliga hotell i Operatörsverksamhet, oavsett varumärke, får använda Hiltons leverantörsplattform. Det är ett digitalt inköpsystem som garanterar att leverantörerna är granskade och att eventuella rabatter kommer användarna tillgodo. Därmed minimeras situationer där mutor kan förekomma.

Under 2020 infördes en inköpspolicy för underhåll och utveckling inom Fastighetsförvaltning för att ställa krav internt på ett medvetet inköpsförfarande. Policyn omfattar bland annat avfallstjänster och inköp av trä, målarfärg och badrumsprodukter vid renoveringar. Träprodukterna ska vara miljöcertifierade, målarfärgen ska vara vattenbaserad och badrumsprodukterna behöver vara snålspolande, utan att kompromissa med gästupplevelsen. En underhållspolicy infördes också med syftet att beskriva den arbetsprocess och rutiner för underhåll som ska användas inom Pandox. Målsättningen är att säkerställa ett strukturerat arbete och god dokumentation av planerade åtgärder i respektive fastighet, vilket även bidrar till budgetplaneringen på medellång sikt.

 För data om anti-korruption och leverantörsgranskning, se noterna K10 och K11

88 %
av leverantörerna
redovisade för sitt
hållbarhetsarbete
2020



Fokusområde

Nöjda och trygga gäster



Nöjda hotellgäster i den egna driften är resultatet av en framgångsrik verksamhet. Pandox fastigheter ska vara säkra och trygga för såväl de som arbetar där dagligen som de som tillfälligt besöker hotellen. Covid-19-pandemin har ställt nya krav på verksamheten.

Pandox mål och resultat inom fokusområde nöjda och trygga gäster

Mål	Vilka berörs	Utfall 2020	Utfall 2019	Bidrar till FN:s globala mål
Gästnöjdhet Minst 80% av hotellgästerna i Pandox egen drift ska rekommendera Pandox hotell till andra		82%	85%	n/a
Gästsäkerhet Gästerna i egen drift ska alltid uppleva Pandox verksamhet och hotell som säkra		Inga incidenter rapporterades	Inga incidenter rapporterades	Delmål 3.4 och 8.8
Gästintegritet och datasäkerhet Nolltolerans mot incidenter i egen drift		Inga incidenter rapporterades	En incident rapporterades	n/a



Operatörsverksamhet – egen hoteldrift

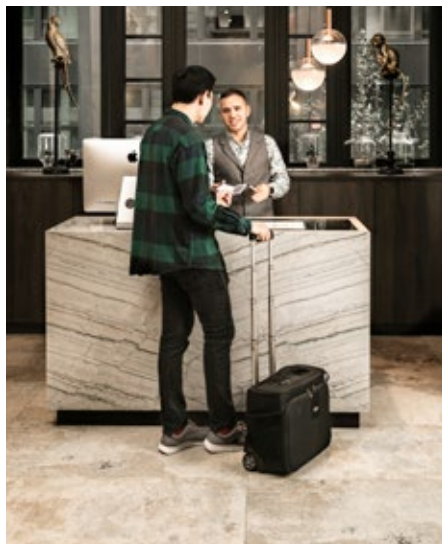


Pandox (Fastighetsförvaltning + Operatörsverksamhet + huvudkontoret)

Nöjda hotellgäster

Gästnöjdhet är det viktigaste måttet i affärssegmentet Operatörsverksamhet, då det visar hur väl hotellet lever upp till gästernas förväntningar och indirekt hur konkurrenskraftig produkt Pandox erbjuder sina hyresgäster i form av attraktiva fastigheter. Det som bland annat driver gästnöjdhet är personligt bemötande, individuell uppmärksamhet, prisvärda produkter, säkerhet, kontinuerlig kvalitet i service och produktleverans, samhällsengagemang och miljöarbete. Särskilt konferensbokare och affärsresenärer ställer krav på att hotellen ska vara miljöcertifierade. Även privatresande har börjat efterfråga detta, då allt fler är medvetna om klimatfrågan idag.

Pandox långsiktiga målsättning är att gästnöjdheten ska överstiga 80 procent för



hotell som ingått i Operatörsverksamhet i ett eller flera år. Gästnöjdheten var 82 (85) procent enligt Pandox årliga gästundersökning, genomförd av en extern part under 2020. Nedgången kan kopplas främst till restriktioner hänförliga till covid-19, såsom begränsningar i utbud med exempelvis stängda restauranger.



82 % (85%)
nöjda hotellgäster
2020



Hotellgästernas hälsa och säkerhet

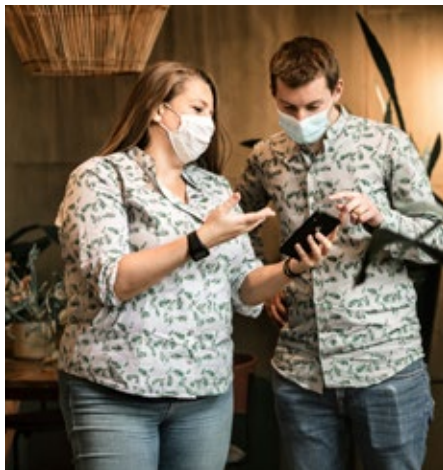
Hotellgästerna förväntar sig att hotellen ska leverera trygga och minnesvärda gästupplevelser. Hotellens lokaler ska vara säkra och medarbetarna ska ha rätt kompetens för att kunna bedriva verksamheten på ett tryggt sätt.

Inom Fastighetsförvaltning är det hyresgästen som är ansvarig för all form av säkerhet, såsom skalskydd, exempelvis larm på fönster och dörrar, väktarbevakning och övervakningskameror. I Operatörsverksamhet ligger ansvaret för säkerheten på Pandox. Hotellsäkerhet regleras i Pandox

uppförandekod för medarbetare. Dessutom har alla hotell inom Pandox Operatörsverksamhet beredskapsplaner och säkerhetspolicyer.

Säkerhetsfrågorna ingår även i den koncernövergripande digitala utbildningen. Medarbetarna får även utbildning i första hjälpen och alla hotell genomför regelbundet brand- och evakueringsövningar. Inga incidenter gällande hotellgästernas hälsa och säkerhet rapporterades 2020.

För mer information om medarbetare och gäster, se not K9 och K12.



Åtgärder på grund av pandemin

Till följd av covid-19 har Pandox infört ytterligare säkerhetsåtgärder för att säkerställa att gästerna ska kunna vistas i lokalerna på ett säkert sätt. Pandox städar publika ytor i hotellen, såsom toaletter, entré och lobby, mer frekvent och rengör de mest vidrörda kontaktytorna i hotellen oftare.

Många hotell i Operatörsverksamhet, som exempelvis Hilton, har använt en säkerhetsförsegling på mötesrum och gästrum. Detta är ytterligare en försäkran om att rummet är städad och kan nyttjas på ett säkert sätt. Hotellen uppdaterar även kontinuerligt

informationen avseende olika restriktioner för att kunna vägleda och lugna gästerna.

Pandox har också utökat ventilationen för att förbättra luftkvaliteten och har installerat CO₂-givare för att mäta koldioxidhalten i inomhusluften och effektivt kunna optimera luftflödena. Företaget har också ökat antal spolningar av vattensystemen för att minimera risken för legionella, då färre gäster vistas i lokalerna.

Proaktivt agerande under pandemin

Hallå Patrick Krueger, Director of Operations Germany, kan du lyfta fram något ni gjorde för att öka säkerheten under pandemin?

– En viktig sak vi gjorde var att proaktivt certifiera samtliga fem hotell i egen drift enligt Bureau Veritas hygiencertifiering Safeguard. Hotellen var de första i Tyskland att bli certifierade. Certifieringen garanterar att lämpliga hälso-, säkerhets- och hygienförhållanden är på plats. Syftet var att kunna ta hand om gäster och medarbetare på ett säkert sätt under pandemin. Det innebar bland annat att personalen utbildades i de utökade hygienkrav som krävs vid en pandemi. Certifieringen kommunicerades sedan till gästerna via hotellets webbplats och synligt i hotellet för att försäkra gästen om att de kan vara trygga i fastigheten. Ett mycket uppskattat initiativ bland medarbetare och gäster.



Patrick Krueger,
Director of Operations Germany

Datasäkerhet och kundintegritet

Datasäkerhet och skydd av gästernas personuppgifter är viktigt för Pandox. Riktlinjer avseende integritet och informations-säkerhet finns i uppförandekoden för medarbetarna. För att minska risken för dataöverträdelser sker utbildningar i datasäkerhet lokalt på varje hotell samt genom den obligatoriska koncernövergripande digitala utbildningen. För att skydda gästernas personuppgifter använder Pandox tekniska och organisatoriska skyddsåtgärder, till exempel brandväggar och lösenords-skyddade system. Vidare ska medarbetarna respektera gästernas integritet och säkerställa sekretessen av deras personuppgifter.

Under 2020 inträffade 0 (1) incidenter som handlade om brott mot GDPR och ingen kunddata gick förlorad.



Varför så få kvinnliga hotelldirektörer i Europa?

Hur är det att vara kvinna och hotelldirektör i en bransch där två av tre hotellchefer är män?
Ellen Deboeck, hotelldirektör på Hilton Grand Place i Bryssel, delar med sig av sina erfarenheter.

VAD ÄR VIKTIGT FÖR ATT LYCKAS I ROLLEN SOM HOTELLDIREKTÖR?

– Det handlar ytterst om att göra skillnad genom rätt ledarskap, beslut och prioriteringar. Att förmedla en tydlig riktning för teamet och hålla sig uppdaterad kring nya trender gällande resande, kommunikation och konferens.

VARFÖR TROR DU ATT DET FINNS SÅ FÅ KVINNLIGA HOTELLDIREKTÖRER I EUROPA?

– Det finns många studier som visar att jämlika arbetsplatser skapar mer värde. Ändå är bara var tredje hotellchef en kvinna, trots att kvinnor utgör halva arbetskraften i Europa. Men jag tror att detta håller på att förändras. Idag är jämlikhet en viktig punkt på agendan både medialt och inom företagen, på ett sätt som inte var fallet för några år sedan. Detta återspeglar den nuvarande situationen. Med ökat fokus på jämlikhet ökar möjligheterna för kvinnor att nå högre positioner.

VAD ÄR DEN STÖRSTA UTMANINGEN MED ATT VARA KVINNA OCH HOTELLDIREKTÖR?

– Den största utmaningen är de stereotypa antaganden och dolda fördomar som blockerar jämlikhet på arbetsmarknaden. Den kvinnliga chefen får frågor om balansen mellan arbete och privatliv, något som männen aldrig tillfrågas om. Sedan antas det att kvinnor är mer känslodrivna och mindre beslutsfärdiga, vilket är helt felaktigt.

VAD SER DU SOM DE STÖRSTA MÖJLIGHETERNA?

– På Pandox kan vi göra skillnad och fortsätta arbeta med att "krossa glastaket". När vi bygger våra karriärer och når framgång hedrar vi alla inspirerande kvinnor före oss, som banade väg för vår generation. På samma sätt är det vår plikt att bana väg för den kommande generationen och försöka göra hotellnäringen till en jämlik arbetsplats. Jag ser det som en del av vårt



– Pandox kultur är mycket tilltalande för kvinnliga ledare. Det finns alla förutsättningar för att även kvinnliga ledare ska få chansen att prestera på hög nivå, samtidigt som vi ger individen frihet, tillit och respekt. Vi behöver bara jobba mer strukturerat med frågan.

Ellen Deboeck, hotelldirektör på Hilton Brussels Grand Place.

ledaransvar. Men framförallt bidrar en högre grad av jämlikhet till ett bättre företag.

VAD KAN PANDOX GÖRA FÖR ATT BÄTTRE STÖTTA KVINNLIGA HOTELLDIREKTÖRER?

– Pandox kultur är mycket tilltalande för kvinnliga ledare. Det finns alla förutsättningar för att även kvinnliga ledare ska få chansen att prestera på hög nivå, samtidigt som vi ger individen frihet, tillit och respekt. Vi behöver bara jobba mer strukturerat med frågan och vara observanta så att vi inte

omedvetet påverkar möjligheter eller motivation för kvinnorna i företaget negativt. Det skapar förutsättningar för tillväxt! Jag har haft förmånen att vara omgiven av inspirerande ledare som gett mig möjligheten att påverka, lärt mig hur branschen fungerar och hur man skapar resultat i en mycket konkurrensutsatt bransch. Några förbättringsområden är nätverkande och mentorship samt att arbeta med att fånga upp och utveckla kvinnliga talanger. Vi borde fråga våra talanger vad de behöver och säkerställa att vi skapar en kultur som stimulerar och underlättar för dem.



– Jag inleder varje arbetsdag med att kontrollera energi- och vattenförbrukningen i vårt energisystem. Då kan jag snabbt upptäcka fel och åtgärda brister.

Abdel Jabbar Rharssi, klusterchefingenjör, Hilton Brussels Grand Place och The Hotel, Brussels.



Gröna hjältar

Du märker dem inte först. Det beror på att sanna hjältar inte är de skrytiga typerna. De arbetar tyst och metodiskt bakom kulisserna för att säkerställa att fastigheterna är resurseffektiva och erbjuder bra inomhusmiljö för medarbetare och gäster. Abdel Jabbar Rharssi är en av dem. Därför fick han Pandox utmärkelse, "Kvartalets gröna hjälte", för sitt arbete med hållbarhet på två av företagets hotell i Bryssel.

Abdel Jabbar Rharssi har arbetat inom Pandox sedan 2018. Han började på The Hotel i Bryssel och är nu även ansvarig för Hilton Brussels Grand Place. Abdel utsågs till en av Pandox Gröna hjältar under 2020. En proaktiv inställning, goda tekniska kunskaper och djupgående affärsfokus ledde fram till utmärkelsen.

HUR JOBBAR DU MED HÅLLBARHET I DITT DAGLIGA ARBETE?

– Jag inleder varje arbetsdag med att kontrollera energi- och vattenkonsumtionen i vårt energisystem. Jag kan då upptäcka om

det är några maskiner eller någon utrustning som inte fungerar optimalt, för att snabbt kunna vidta åtgärder för att spara energi. Jag kan också upptäcka om vi har något vattenläckage och på så sätt minska risken för potentiella skador på byggnaden. Vi tänker först, fattar sedan övervägda beslut och agerar därefter.

Vi har installerat fler undermätare, så att vi kan se vilken energi som konsumeras i olika delar av byggnaden, vilket ger värdefull information. Till exempel visade en undermätare till en av våra hyresgäster i byggnaden, på hög konsumtion nattetid, trots att de

bara har verksamhet på dagen. Tillsammans med deras driftchef kunde vi ändra inställningarna nattetid och på så sätt spara energi och pengar.

VAD ÄR DET BÄSTA MED DITT JOBB?

– Jag uppskattar mina kollegor och att vi tillsammans löser de problem som uppstår. Till största del sker vårt arbete bakom kulisserna, inte alltid synligt, men fortfarande viktigt för att saker och ting ska fungera bra. Det är uppmuntrande att träffa nöjda gäster som gillar vårt hotell och vill komma tillbaka.



Fokusområde

Attraktiv och jämställd arbetsplats



Pandox företagskultur är nyckeln till dess framgång. Den ger förutsättningar till motiverade och självständiga medarbetare med eget tydligt mandat och en jämlik arbetsplats. Pandox har 1 148 medarbetare från 91 olika länder, vilket speglar mångfalden i hotellbranschen.

Pandox mål och resultat inom fokusområde attraktiv och jämställd arbetsplats

Mål	Vilka berörs	Utfall 2020	Utfall 2019	Bidrar till FN:s globala mål
Minst 80% nöjda medarbetare i årlig mätning		81%	80%	Delmål 3.4, 4.4, 4.5, 5.1, 5.5, 8.5, 8.7, 8.8 och 10.2
Öka andelen kvinnliga hotelldirektörer och hotellchefer		30%	13%	Delmål 5.1, 5.5 och 10.2
Påbörja insamling av sjukfrånvaro från och med år 2020		Utfört	n/a	Delmål 3.4 och 8.8



Operatörsverksamhet – egen hotelldrift



Pandox (Fastighetsförvaltning + Operatörsverksamhet + huvudkontoret)

Effekterna av pandemin

När covid-19-pandemin slog till med full kraft under 2020, permitterades 760 medarbetare och 179 medarbetare fick sägas upp, räknat i antal heltidsanställda. Då stöd-paketerna har skiljt sig mellan länderna har permitteringsgraden varit störst i de länder där stöden varit störst. Majoriteten av hotel-len har dock inte varit helt stängda för att vara beredda när restriktionerna släpper och då inte ha en för lång startsträcka. Detta visade sig vara en bra strategi när vissa restriktioner släppte under sommaren.

Attraktiv arbetsgivare

Pandox strävar efter att vara en av de mest attraktiva arbetsgivarna i branschen. För att kunna vara en attraktiv arbetsgivare erbjuder Pandox en utvecklande, fartfylld men samtidigt trygg arbetsmiljö, där diskriminering och trakasserier inte är tillåtna. Anställda erbjuds ett eget tydligt mandat för att lyckas i sin roll. Då bolaget har en slimmad organisation, är en stark moralisk kompass och självständighet en förutsättning.

Under 2020 infördes en enhetlig medarbetarundersökning för hotellanställda inom Operatörsverksamhet. Syftet är att kvartalsvis mäta hur nöjda medarbetarna är och målsättningen på kort sikt är en medarbetarnöjdhet om 80 procent. Medarbetarna kan även komma med förslag på förbättringsåtgärder. Resultatet för 2020 blev

81 (80) procent. Inga fall av diskriminering rapporterades under 2020.

Personalomsättning är ett annat måttetal för hur nöjda medarbetarna är. För Pandox hotellanställda var denna 36 (22) procent under 2020. Personalomsättningen på huvudkontoret var 8 (2) procent. Alla Pandox medarbetare har möjlighet att ansluta sig till en fackförening. Inom Operatörsverksamhet används kollektivavtal och kollektiva förhandlingar sker. 2020 omfattades 72 (70) procent av de anställda i Operatörsverksamhet av kollektivavtal.

Dessutom utförs arbetsplatsutvärderingar av fysisk och psykisk arbetsmiljö vart tredje år eller när det skett stora förändringar i verksamheten, som exempelvis vid renovering och ombyggnation.



För mer information se not K9



Utvecklingsmöjligheter

Personlig utveckling är prioriterat i bolaget. Pandox ambition är att erbjuda alla anställda utbildning, utvecklingsmöjligheter och karriärplanering, samt flexibilitet för att få ihop livspusslet. Under 2020 genomfördes utvecklingssamtal med 43 (66) procent av Pandox medarbetare. Minskningen är hänförlig till Operatörsverksamhet och beror på de färre antal timmar medarbetarna arbetat under 2020.

I och med att majoriteten av medarbetarna i Operatörsverksamhet var permitterade kunde dessutom bara ett fåtal utbildningar genomföras under året.

Hälsa och säkerhet

Alla medarbetare ska ha en hälsosam, trygg och säker arbetsmiljö. Riskbedömningar genomförs regelbundet. Identifierade risker är främst kopplade till byggarbetsplatser och fysiska risker i hotellverksamheten, exempelvis brand och fallolyckor. Alla medarbetare får årligen utbildning, information och instruktioner kring säkerhet. Det finns rutiner för löpande genomgång av utrymningsvägar och kontroll av nödbelysning och hänvisningsskyltar. Under pågående renoveringar säkerställs att nödutrymning är möjlig genom att utrymningsvägar hålls fria, nödbelysning fungerar och att branddetektering är aktiv.

Under året inträffade 0 (0) arbetsrelaterade dödsfall och 1 (5) allvarligare arbets-skada när en servitör halkade på ett blött

PANDOX VÄRDERINGAR

Det är viktigt för företaget att alla medarbetare har en stark moralisk kompass, tar egna initiativ och är självständiga. Detta då Pandox är en slimmad organisation som genomsyras av en entreprenörsanda, där alla hjälps åt och varje medarbetare är av stor vikt. Samtidigt har Pandox en humoristisk företagssymbol i den illustrerade hunden Pepper, som alltid hittar på något bus. Han ska påminna alla medarbetare om att ha kul på vägen och inte ta sig själva på så stort allvar.



golv och bröt knäet. Pandox har även börjat samla in data gällande sjukfrånvaro med syftet att analysera nuläget och se om företaget behöver sätta upp gemensamma mål för detta framöver.

Entreprenörer som anlitas vid renovering, om- eller tillbyggnad instrueras i Pandox rutiner för hälsa och säkerhet och är i egenskap av arbetsgivare formellt ansvarig för att utreda och genomföra åtgärder vid arbetsskador på sina anställda. Pandox har inte något formellt ansvar för de som är anställda av hyresgästerna. Pandox försöker dock påverka deras arbete genom sin Uppförandekod för affärspartners och leverantörer, som beskriver företagets förväntningar på dem.

För mer information om hälsa och säkerhet, se not K9

Friskvård

Pandox eftersträvar balans mellan arbete och fritid och uppmuntrar till fysisk aktivitet för att främja välbefinnande och prestation. Pandox Movement är ett initiativ, som omfattar huvudkontoret och Fastighetsförvaltning, där medarbetare tillsammans utövar sport eller andra fysiska aktiviteter. Medarbetare uppmuntras att utmana sig själva och sätta ambitiösa mål, som att delta i olika motionslopp, exempelvis Spring för Livet. I somras besteg ett trettiotal nyckelmedarbetare tillsammans Sveriges högsta berg Kebnekaise som en gemensam ledarskapsutmaning med syfte att öka teamkänslan. Något som var särskilt viktigt internt i spåren av covid-19.

Hotellen i Operatörsverksamhet är själva ansvariga för de friskvårdssatsningar som

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

På Pandox huvudkontor erbjuds en hälsoundersökning med vissa givna tidsintervall beroende på ålder. De anställda har även möjlighet att få terminalglasögon bekostade av bolaget.

För data om medarbetarna samt hälsa och säkerhet, se hållbarhetsnot K9

Mångfald och jämställdhet

Kommande generationers medarbetare efterfrågar att arbetsgivare tar sitt samhällsansvar och arbetar med hållbarhetsfrågor såsom jämställdhet, mångfald och klimatfrågor¹⁾. Hotellbranschen präglas av mångfald både vad gäller nationalitet och ålder. Pandox medarbetare bör återspegla den mångfald som finns bland gästerna. Överlag finns det dock brister gällande kvinnor på ledande befattningar, främst utanför Norden. Därför ställer Pandox krav på att båda könen ska vara representerade i rekryteringsprocessen till ledande befattningar i Operatörsverksamhet. Av årets tre nyrekryteringar till hotelldirektörer var två kvinnor och en man. Den totala andelen kvinnliga hotelldirektörer i slutet av 2020 var 30 (13) procent.

Vidare skulle en mångfalds- och inkluderingskartläggning bland medarbetarna genomföras under året för att ge företaget en tydligare bild av hur de upplever sin arbetssituation. Då majoriteten av de anställda varit permitterade har denna skjutits fram till 2021. Syftet är att säkerställa att Pandox lever upp till sina ambitioner om att vara ett jämlikt och rättvist bolag. Resultatet från analysen ska presenteras för ledningsgruppen för att ge god kännedom om vilka utmaningar och möjligheter som präglar företaget. I samband med detta tas även konkreta förslag fram på hur ett fortsatt arbete för att främja jämställdhet och mångfald ska bedrivas.

1 148
(1 433) medarbetare
totalt

varav

- 1 100 (1 392) i driften av egna hotell
- 11 (9) i Fastighetsförvaltning
- 37 (32) på huvudkontoret

91
olika länder är
Pandox medarbetare
födda i

¹⁾ Viktigast vid valet av arbetsgivare – Young Professional Attraction Index 2020, Academic Work



Fokusområde Levande lokalsamhällen



Hotellen har en viktig roll i lokalsamhället. De skapar arbetstillfällen, övernattningsmöjligheter och upplevelser, men bidrar också till en positiv samhällsutveckling samt trygga och levande stadskärnor.

Pandox mål och resultat inom fokusområde levande lokalsamhälle

Mål	Vilka berörs	Utfall 2020 av 20 hotell	Utfall 2019 av 16 hotell	Bidrar till FN:s globala mål
Samhällsprojekt Varje hotell samt huvudkontoret ska vara involverad i minst ett projekt för att bidra till lokalsamhället under 2020 (Mål: minst 19 projekt)		18 hotell	15 hotell	Delmål 4.4, 4.5, 8.6 och 10.2
Samtliga hotell ska ha fasad- och/eller entrébelysning för att öka säkerheten i närområdet		14 hotell	11 hotell	Delmål 11.7



Operatörsverksamhet – egen hotelldrift



Pandox (Fastighetsförvaltning + Operatörsverksamhet + huvudkontoret)

För ett levande lokalsamhälle

Hotellen har en betydelsefull roll i lokalsamhället, som leverantör av övernattningsmöjligheter, upplevelser och mötesplatser, som arbetsgivare och som inköpare av lokala tjänster och produkter. Utöver det är hotellen en viktig del i turistindustrin som genererar inkomster till såväl stat, kommun och lokalsamhälle. Genom att arbeta tätt ihop med lokalsamhället och anställa personer som bor i området kan hotellen även bidra till social hållbarhet. Hotellfastigheterna har också en viktig roll i att skapa trygga och levande stadskärnor. Trygghet i närområdet kan skapas genom ljussättning av exempelvis entréer och fasader. 14 av de 20 hotellen i Operatörsverksamhet har belysning vid entrén och 15 hotell har kameraövervakning.



Samhällsengagemang

Som en del av Pandox ledarskap ingår att bidra till lokalsamhället där företaget är verksamt och inom områden där Pandox medarbetare har särskild kunskap, kompetens eller intresse. Pandox strategi inom samhällsengagemang kräver att alla hotell i Operatörsverksamhet samt huvudkontoret ska stödja minst ett lokalt projekt. Val av organisation eller projekt ska beslutas av medarbetarna, då äkta engagemang kommer från gräsrotterna.

Under 2020 hade alla hotell utom 2 (1) i Operatörsverksamhet lokala engagemang, vilket kommer att följas upp under 2021. Exempel på projekt är att hjälpa hemlösa med mat och erbjuda praktikplatser för ungdomar med funktionsnedsättning.



Ett urval av Pandox samarbetsprojekt

ENBACKSSKOLAN I TENSTA

Pandox har ett nära samarbete med Enbacksskolan i Tensta, som ligger i ett socioekonomiskt utsatt område utanför Stockholm. Syftet är att bredda elevernas kontaktnät på arbetsmarknaden och minska inträdesbarriärer i samhället genom att möjliggöra integration genom exempelvis studiebesök och praktikplatser. Tyvärr har dessa fått senareläggas på grund av covid-19-restriktioner. Däremot ska Pandox hjälpa Enbacksskolan att förverkliga Sveriges första utbildningsmässor för skolor i utsatta områden under 2021. Målet är att skapa en arena för utsatta skolor att diskutera aktuella ämnen, dela erfarenheter och driva olika frågor.

Enbacksskolans Podcaststudio, som Pandox skapade tillsammans med skolan för två år sedan, vann under 2020 det internationella priset Quality Innovation Award inom kategorin innovationer i utbildningssektorn. I podcastform intervjuas organisationer i samhället och experter inom olika ämnen, som elever



och föräldrar inte har en naturligt nära kontakt med. Eleverna har då möjlighet att omvandla samhällsorienterad teori på lektionen till praktik. Podcastformatet fungerar som en kanal för att öka interaktionen och elevernas medvetenhet, kunskap och samhällsengagemang. Detta initiativ resulterade även i ett samarbete med Nyhetsbyrån Järva.

Pandox vill även erbjuda eleverna fritidsaktiviteter utanför sitt lokalområde, som många sällan lämnar. På det viset får de på ett tryggt och roligt sätt uppleva andra delar av Stockholm med omnejd. Enbacksskolan kunde på så sätt åka till Romme för att lära högstadiel eleverna att åka skidor under vintersäsongen. Dessutom ordnades det bussresor till olika badplatser och äventyrsparker under sommarlovet, då många elever har föräldrar som inte har råd med semester. Elever i årskurs 8 och 9 åkte på läger till Björnö naturreservat i augusti, där de tältade två nätter. Många av dessa elever hade inte varit i naturen tidigare och upplevelsen var gränsoverskridande för flera ämnen, såsom biologi, idrott och naturvetenskap. Enligt eleverna var denna aktivitet årets höjdpunkt.



QUALITY
INNOVATION
AWARD

MASKROSBARN

Pandox gav under sommaren stöd till organisationen Maskrosbarns sommarkampanj. Sommaren är en särskilt svår period för barn till föräldrar som har ett missbruk, lider av psykisk ohälsa eller som utsätter barnen för våld. Enligt BRIS ökade antalet samtal kring psykisk ohälsa med 30 procent varje vecka mellan mars till maj 2020.

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

MASKROSBARN

GIVING PEOPLE

Sommaren 2020 var extra prövande ekonomiskt för många barnfamiljer där föräldrarna blivit uppsagda eller permitterade. Pandox valde därför att stödja organisationen Giving People som hjälper familjer i utsatta områden med matkassar. Matkassarna gavs till barnfamiljer, som inte hade råd att köpa det allra nödvändigaste för att

klara dagen, speciellt då alla måltider skulle ätas hemma under pandemin. I många familjer får barnen enbart den mat som serveras i skolan.



FRÄLSNINGSARMÉN

Pandox valde att stödja Frälsningsarmén med en julgåva. Frälsningsarmén är en församlingsverksamhet som är verksam i 90 städer i Sverige och arbetar med att stödja bland annat ensamstående mammor och pensionärer som är i behov av mat, kläder, hygienprodukter, blöjor och inte minst råd och stöd i kontakt med olika myndigheter. Många lever på existensminimum, och en del till och med under den

gränsen och har helt enkelt svårt att få mat på bordet till sina barn. Under december delade Frälsningsarmén ut presentkort till dagligvaruföretaget ICA. Beloppen varierade beroende på storleken på hushållet.





Geografisk översikt

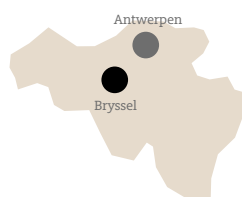
Belgien

Andel av Pandox totalt

6% 9 hotell

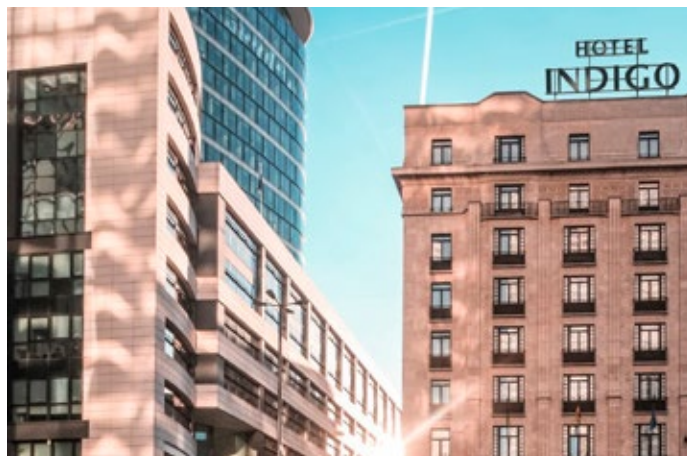
7% 2 474 rum

6% av marknadsvärdet



Efterfrågan

- Internationell
- Regional
- Inhemsk



Hotel Indigo Brussels - City
284 rum

Green Key



Safe
Guard



Crowne Plaza Brussels - Le Palace
354 rum

Green Key



IHG Green
Engage



Safe
Guard



Hilton Grand Place Brussels
224 rum

Green Key



IHG Green
Engage



Safe
Guard



Hotel NH Brussels Bloom
305 rum

Green Key



Crowne Plaza Antwerpen
262 rum

IHG Green
Engage



Safe
Guard





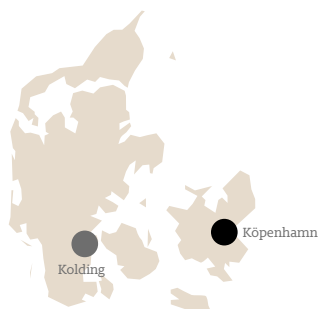
Danmark

Andel av Pandox totalt

5% 8 hotell

5% 1 845 rum

5% av marknadsvärdet



Efterfrågan

- Internationell
- Regional
- Inhemsk

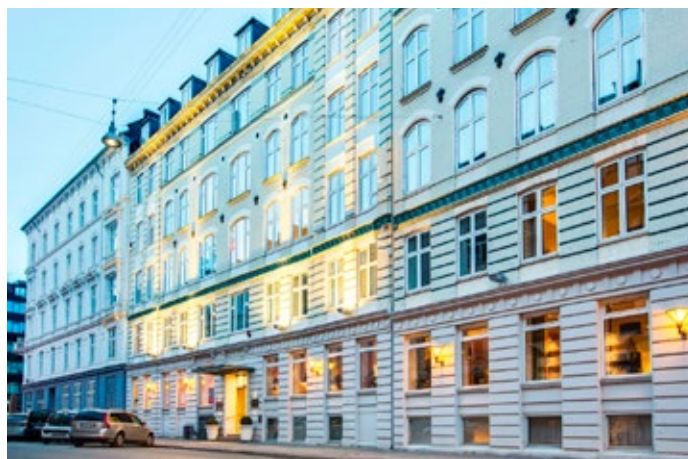


Urban House Copenhagen by MEININGER
228 rum



Scandic Hvidovre
207 rum

Svanen



Hotel Mayfair
203 rum

Green Key



Scandic Copenhagen
486 rum

Svanen



Scandic Glostrup
120 rum

Svanen





Finland

Andel av Pandox totalt
9% 14 hotell
9% 3 081 rum
6% av marknadsvärdet

Efterfrågan
● Internationell
● Regional
● Inhemsk



Scandic Park Helsinki
523 rum

Svanen



Scandic Imatran Valtionhotelli
137 rum



Scandic Kuopio
137 rum

Svanen



Pilot Airport Hotel
109 rum



Hilton Helsinki Strand
190 rum

Svanen





Kanada

Andel av Pandox totalt
1% 2 hotell
3% 952 rum
2% av marknadsvärdet



Efterfrågan

- Internationell
- Regional
- Inhemsk



InterContinental Montreal
357 rum

Green Key



Safe
Guard



InterContinental Montreal

Green Key



Safe
Guard



© Hilton

DoubleTree by Hilton Montreal
595 rum

ISO14001

Safe
Guard



InterContinental Montreal

Green Key



Safe
Guard



© Hilton

DoubleTree by Hilton Montreal

Green Key



Safe
Guard





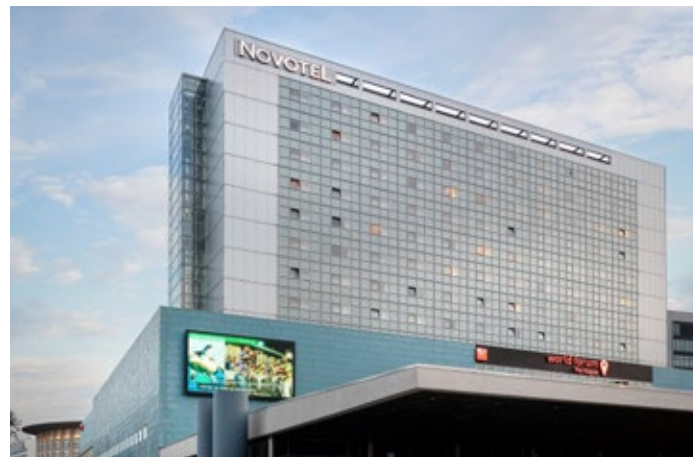
Nederländerna

Andel av Pandox totalt
1% 2 hotell
1% 405 rum
3% av marknadsvärdet



Efterfrågan

- Internationell
- Regional
- Inhemsk



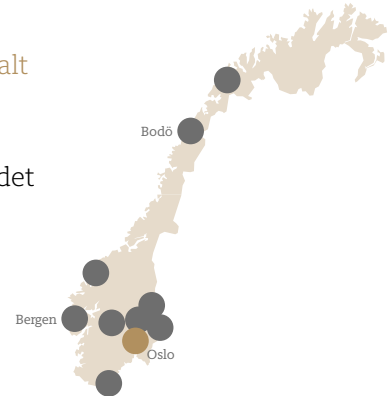
Novotel Den Haag World Forum
216 rum

Planet 21



Norge

Andel av Pandox totalt
9% 14 hotell
7% 2 573 rum
5% av marknadsvärdet



Efterfrågan

- Internationell
- Regional
- Inhemsk



Comfort Hotel Bergen
159 rum

ISO14001



Park Centraal Amsterdam
189 rum

Green Globe



Scandic Solli
226 rum

Svanen





►► Norge, forts.



Radisson Blu Hotel, Bodø
191 rum

Green Key



Clarion Collection Bastion
99 rum

ISO14001



Scandic Hafjell
210 rum



Scandic Sørlandet
210 rum

Svanen



Scandic Lillehammer
303 rum



Scandic Valdres
139 rum



Sverige

Andel av Pandox totalt
 27% 42 hotell
 25% 8 788 rum
 24% av marknadsvärdet

Efterfrågan

- Internationell
- Regional
- Inhemsk



Elite Stora Hotellet Jönköping
167 rum

Green Key



Scandic Grand Örebro
224 rum

Svanen



Vildmarkshotellet Kolmården
213 rum

Svanen



Hilton Stockholm Slussen
289 rum

ISO14001, 9001, 50001

Green Key



Scandic Kramer
113 rum

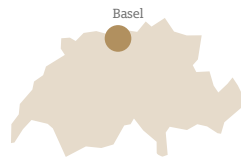
Svanen





Schweiz

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



Efterfrågan

- Internationell
- Regional
- Inhemsk



Radisson Blu Hotel, Basel
 206 rum

Green Key 

Österrike

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



Efterfrågan

- Internationell
- Regional
- Inhemsk



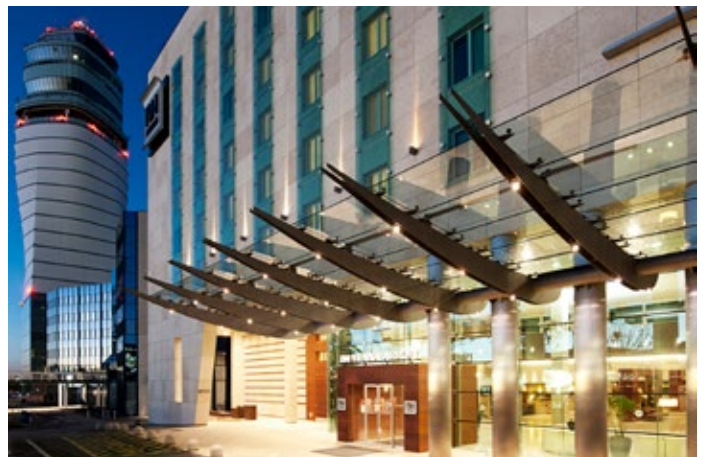
Hotel NH Salzburg City
 140 rum

Eco Friendly



Radisson Blu Hotel, Basel

Green Key 



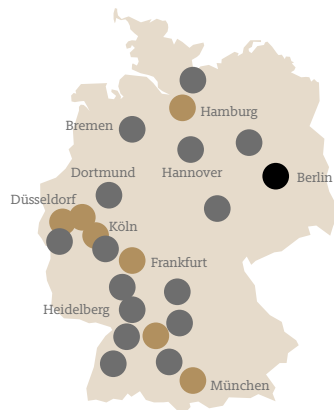
Hotel NH Vienna Airport
 499 rum

ISO14001



Tyskland

Andel av Pandox totalt
 24% 38 hotell
 24% 8 366 rum
 25% av marknadsvärdet



Efterfrågan
 ● Internationell
 ● Regional
 ● Inhemsk



Dorint Parkhotel Bad Neuenahr
 238 rum

Planet 21



Dorint Hotel am Dom Erfurt
 160 rum

Planet 21



Leonardo Royal Köln - Am Stadtwald
 150 rum



Holiday Inn Lübeck
 159 rum

IHG Green
 Engage



Safe
 Guard



Hotel NH München Airport
 236 rum

ISO14001

Eco Friendly



►► Tyskland, forts.



Leonardo Royal Hotel Frankfurt
449 rum



Hotel Berlin, Berlin
701 rum

Green Key

Safe
Guard

ISO14001



Hotel NH Collection Hamburg
129 rum

Eco Friendly



Leonardo Hotel Hannover Airport
214 rum



Radisson Blu Hotel, Bremen
235 rum

Green Key

Safe
Guard

BREEAM



Radisson Blu Hotel, Cologne
393 rum

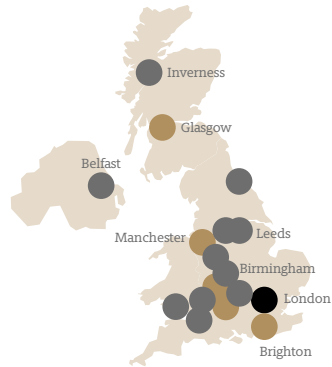
Green Key





Storbritannien

Andel av Pandox totalt
 13% 21 hotell
 15% 5 286 rum
 15% av marknadsvärdet



Efterfrågan

- Internationell
- Regional
- Inhemsk



The Midland Hotel Manchester
 312 rum

Green Tourism
 Gold



Jurys Inn Glasgow
 321 rum

Green Tourism
 Gold



Hilton Garden Inn London Heathrow Airport
 364 rum

Safe
 Guard

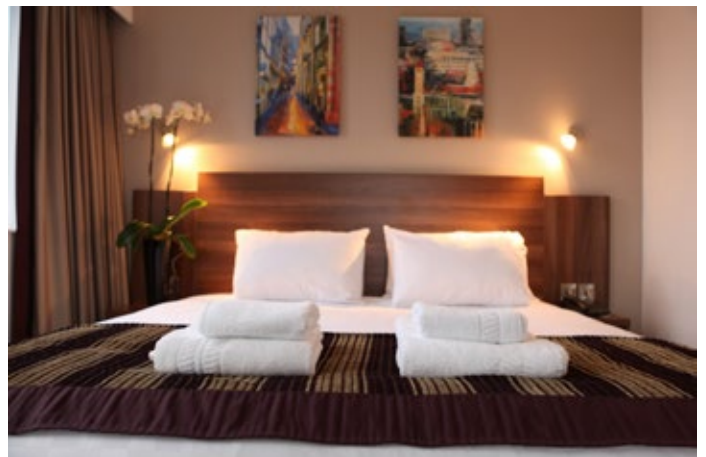


ISO 14001



Jurys Inn Sheffield
 259 rum

Green Tourism
 Gold



Jurys Inn Birmingham
 445 rum

Green Tourism
 Gold





►► Storbritannien, forts.



Jurys Inn Dublin Christchurch
182 rum

Green Tourism
Gold



Jurys Inn Dublin Christchurch

Green Tourism
Gold



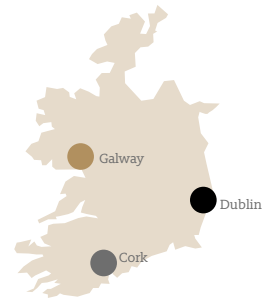
Irland

Andel av Pandox totalt

2% 3 hotell

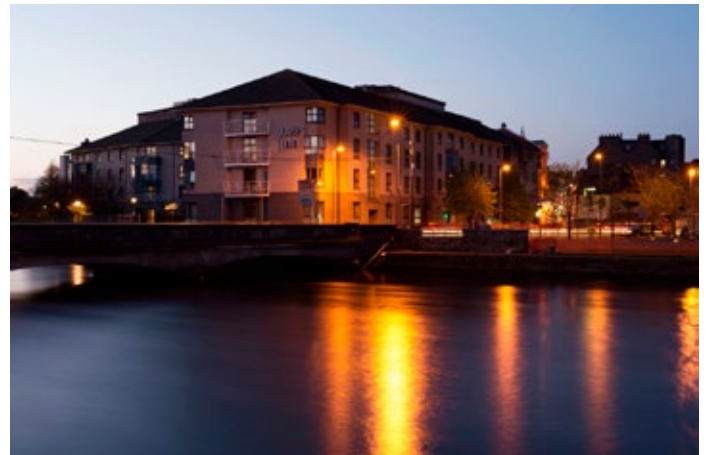
1% 445 rum

2% av marknadsvärdet



Efterfrågan

- Internationell
- Regional
- Inhemsk



Jurys Inn Galway
130 rum

Green Tourism
Gold



Jurys Inn Cork
133 rum

Green Tourism
Gold



Jurys Inn Cork

Green Tourism
Gold





Fastighetsportfölj

Vid utgången av 2020 bestod Pandox fastighetsportfölj av 156 (155) hotellfastigheter med 35 060 (34 685) hotellrum i 15 (15) länder. Norden utgjorde cirka 41 (41) procent av fastighetsportföljen mätt i marknadsvärde. 136 av hotellfastigheterna hyrs ut till externa parter, vilket innebär att cirka 84 procent av fastighetsportföljens

marknadsvärde täcks av externa långsiktiga hyreskontrakt. De återstående 20 hotellfastigheterna ägs och drivs av Pandox.

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

PORTFÖLJÖVERSIKT PER SEGMENT OCH LAND 31 DECEMBER 2020

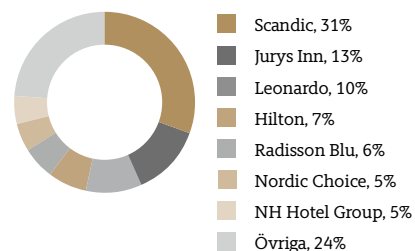
Fastighetsförvaltning	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Sverige (SE)	42	8 788	14 573	24	1,7
Tyskland (GE)	33	6 876	11 962	20	1,7
Storbritannien (GB)	19	4 675	8 512	14	1,8
Finland (FI)	13	2 921	3 851	6	1,3
Norge (NO)	14	2 573	3 036	5	1,2
Danmark (DK)	6	1 442	2 669	4	1,9
Österrike (AT)	2	639	1 441	2	2,3
Belgien (BE)	2	519	870	1	1,7
Irland (IE)	3	445	1 366	2	3,1
Schweiz (CH)	1	206	728	1	3,5
Nederländerna (NL)	1	189	1 173	2	6,2
Summa Fastighetsförvaltning	136	29 273	50 181	84	1,7
Operatörsverksamhet					
Belgien (BE)	7	1 955	3 266	5	1,7
Tyskland (GE)	5	1 490	3 085	5	2,1
Kanada (CA)	2	952	1 146	2	1,2
Storbritannien (GB)	2	611	788	1	1,3
Danmark (DK)	2	403	713	1	1,8
Nederländerna (NL)	1	216	340	1	1,6
Finland (FI)	1	160	23	0	0,1
Summa Operatörsverksamhet	20	5 787	9 361	16	1,6
Summa totalt	156	35 060	59 542	100	1,7

PORTFÖLJÖVERSIKT PER VARUMÄRKE 31 DECEMBER 2020

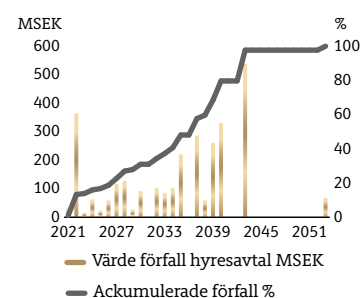
Varumärke	Antal		I % av totalt	Länder
	Hotell	Rum		
Scandic	50	10 908	31	SE, NO, FI, DK
Jurys Inn	20	4 410	13	GB, IE
Leonardo	18	3 547	10	GE
Hilton	7	2 298	7	SE, FI, GB, BE, CA
Radisson Blu	8	2 033	6	CH, GE, GB, NO, SE
Nordic Choice Hotels	11	1 837	5	SE, NO
NH	7	1 681	5	AT, BE, GE
Dorint	5	1 085	3	GE
Crowne Plaza	2	616	2	BE
Mercure	4	760	2	GE
Elite Hotels	2	493	1	SE
Novotel	2	421	1	GE, NL
Holiday Inn	2	469	1	BE, GE
InterContinental	1	357	1	CA
Maritim	1	316	1	GE
Indigo	1	284	1	BE
Pullman	1	252	1	GE
Meininger	1	228	1	DK
Best Western	1	103	0	SE
Oberoende varumärken	12	2 962	7	SE, FI, BE, GE, NL, GB
Totalt	156	35 060	100	15¹⁾

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

Rum per operatör/varumärke, 31 december 2020



Hyresavtalens förfalloprofil, 31 december 2020





Värdeförändring fastigheter

Vid utgången av 2020 hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 59 542 (63 469) MSEK, varav 50 181 (53 697) MSEK för förvaltningsfastigheter och 9 361 (9 772) MSEK för rörelsefastigheter. I januari 2020 slutfördes förvärvet av Maritim Hotel Nürnberg och i april 2020 övertog Pandox driften av två hotell i centrala Köpenhamn. Dessa omklassificerades samtidigt från Fastighetsförvaltning till Operatörsverksamhet. 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 7 363 (6 861) MSEK.

Vid utgången av 2020 uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet för förvaltningsfastigheter till 5,44 (5,41) procent och för rörelsefastigheter till 6,37 (6,41) procent.

Läs mer om Pandox värdering av hotellfastigheter på sidan 97.

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari, 2020)	53 697
+ Förvärv ¹⁾	693
+ Investeringar i befintlig portfölj	492
– Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar ²⁾	-739
+ Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar i totalresultatet	—
+/- Värdeförändring orealiserad	-1 779
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	-2 183
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (31 december, 2020)	50 181

VÄRDEFÖRÄNDRING RÖRELSEFASTIGHETER (REDOVISAS ENDAST I INFORMATIONSSYFTE)

	MSEK
Rörelsefastigheter, ingående balans (1 januari, 2020)	9 772
+ Förvärv ³⁾	-4
+ Investeringar i befintlig portfölj	406
– Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar ²⁾	739
+/- Värdeförändring orealiserad	-1 014
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	-538
Rörelsefastigheter, utgående balans (31 december, 2020)	9 361

¹⁾ Avser förvärv av en hotellfastighet i Tyskland om 639 MSEK, förvärv av kompletterande lokaler till Jurys Inn Cardiff samt justeringar av tidigare genomförda förvärv.

²⁾ Avser omklassificering av två hotellfastigheter i Danmark från Fastighetsförvaltning till Operatörsverksamhet.

³⁾ Avser justering Novotel Hannover (-2 MSEK) samt Novotel Den Haag World Forum (-2 MSEK).

KRAFTIGT FALL PÅ TRANSAKTIONSMARKNADEN 2020

Volymen på den globala hotelltransaktionsmarknaden minskade med cirka 60 procent under 2020, starkt påverkat av covid-19 och den osäkerhet pandemin fört med sig.

Trender på transaktionsmarknaden:

- Riskkapital och förmögna privatpersoner väntas vara aktiva köpare av hotellfastigheter 2021
- Utveckling av traditionella managementavtal
- Ändrade konsumentbeteenden påverkar designen på hotellrum
- ESG blir allt viktigare

STARK ÅTERHÄMTNING FÖRVÄNTAS 2021

Den globala transaktionsmarknaden förväntas öka med cirka 35–40 procent under 2021 jämfört med 2020. Investerare förväntas särskilt favorisera tillgångar i resortdestinationer och mindre befolkningstäta städer.

Källa: JLL Hotel Investment Outlook 2021.

Pandox egna varumärken, 31 december 2020

The Hotel.
BRUSSELS

Hotel Berlin, Berlin

Hotel Hubert
Grand Place

HOTEL
mayfair


HOTELLI
KORPILAMPI

hotel
twentyseven
27



Fastighetsförteckning

Fastighetsförvaltning

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/ Miljöledningssystem	Avtalsform ¹⁾
Sverige				
Best Western Royal Star, Älvsjö	Stockholm	Mässområde	Green Key	OG
Clarion Hotel Grand Helsingborg	Helsingborg	Stadskärna	ISO14001	OG
Clarion Hotel Grand Östersund	Östersund	Stadskärna	ISO14001	OG
Elite Park Avenue, Göteborg	Göteborg	Stadskärna	Green Key	OG
Elite Stora Hotellet, Jönköping	Jönköping	Stadskärna	Green Key	OG
Hilton Stockholm Slussen	Stockholm	Stadskärna	ISO 9001, ISO 14001, ISO 50001, Light Stay, Green Key	O
Mora Hotell & Spa	Mora	Stadskärna		OG
Quality Hotel Ekoxen	Linköping	Stadskärna	ISO14001	OG
Quality Hotel Grand Borås	Borås	Stadskärna	ISO14001	OG
Quality Hotel Luleå	Luleå	Stadskärna	ISO14001	OG
Quality Hotel Park Södertälje	Södertälje	Stadskärna	ISO14001	O
Quality Hotel Winn Göteborg	Göteborg	Ringled	ISO14001	OG
Radisson Blu Hotel, Arlandia	Stockholm	Flygplats	Green Key	OG
Radisson Blu Hotel, Malmö	Malmö	Stadskärna	Green Key	OG
Scandic Alvik, Stockholm	Stockholm	Ringled	Svanen	OG
Scandic Backadal, Göteborg	Göteborg	Ringled	Svanen	OG
Scandic Crown, Göteborg	Göteborg	Stadskärna	Svanen	O
Scandic Elmia, Jönköping	Jönköping	Mässområde	Svanen	OG
Scandic Grand, Örebro	Örebro	Stadskärna	Svanen	O
Scandic Hallandia, Halmstad	Halmstad	Stadskärna	Svanen	O
Scandic Helsingborg Nord	Helsingborg	Ringled	Svanen	OG
Scandic Järva Krog, Stockholm	Stockholm	Ringled	Svanen	O
Scandic Kalmar Väst	Kalmar	Flygplats	Svanen	OG
Scandic Kista	Stockholm	Stadskärna	Svanen	O
Scandic Kramer, Malmö	Malmö	Stadskärna	Svanen	O
Scandic Kungens Kurva, Stockholm	Stockholm	Ringled	Svanen	OG
Scandic Linköping Väst	Linköping	Ringled	Svanen	OG
Scandic Luleå	Luleå	Ringled	Svanen, BREEAM-certifiering pågår	OG
Scandic Malmen, Stockholm	Stockholm	Stadskärna	Svanen	OG
Scandic Mölndal, Göteborg	Göteborg	Stadskärna	Svanen	O
Scandic Norrköping Nord	Norrköping	Ringled	Svanen	OG
Scandic Park, Stockholm	Stockholm	Stadskärna	Svanen	O
Scandic Plaza, Borås	Borås	Stadskärna	Svanen	O
Scandic S:t Jörgen, Malmö	Malmö	Stadskärna	Svanen	OG
Scandic Segevång, Malmö	Malmö	Ringled	Svanen	OG
Scandic Skärholmen	Stockholm	Stadskärna	Svanen	O
Scandic Star Sollentuna	Stockholm	Stadskärna	Svanen	OG
Scandic Sundsvall Nord	Sundsvall	Ringled	Svanen	OG
Scandic Södertälje	Södertälje	Ringled	Svanen	OG
Scandic Winn, Karlstad	Karlstad	Stadskärna	Svanen	O
Scandic Örebro Väst	Örebro	Ringled	Svanen	OG
Vildmarkshotellet, Kolmården	Norrköping	Resort	Svanen	OG
Norge				
Clarion Collection Hotel Arcticus	Harstad	Stadskärna	ISO14001	OG
Clarion Collection Hotel Bastion	Oslo	Stadskärna	ISO14001	O
Comfort Hotel Børsparke	Oslo	Stadskärna	ISO14001	OG
Comfort Hotel Bergen	Bergen	Stadskärna	ISO14001	OG
Scandic Alexandra, Molde	Molde	Stadskärna	Svanen	O
Radisson Blu Hotel, Bodø	Bodø	Stadskärna	Green Key	OG
Scandic Kokstad, Bergen	Bergen	Flygplats	Svanen	O
Scandic Bodø	Bodø	Stadskärna	Svanen	O
Scandic Hafjell	Øyer	Resort	Certifiering pågår	O
Scandic Lillehammer	Lillehammer	Stadskärna	Certifiering pågår	O
Scandic Ringsaker	Hamar	Ringled	Svanen	OG
Scandic Solli, Oslo	Oslo	Stadskärna	Svanen	OG
Scandic Sörlandet, Kristiansand	Kristiansand	Resort	Svanen	O
Scandic Valdres, Fagernes	Fagernes	Resort	Certifiering pågår	O

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



Operatör/Varumärke	Kvm	Antal rum	Varumärke	Efterfrågan ¹⁾
Privat/Best Western	4 900	103	Best Western	R
Nordic Choice Hotels/Clarion Hotel	8 555	158	Nordic Choice Hotels	D
Nordic Choice Hotels/Clarion Hotel	8 766	197	Nordic Choice Hotels	D
Elite/Elite Hotels	21 998	326	Elite Hotels	R
Elite/Elite Hotels	11 378	167	Elite Hotels	D
Hilton/Hilton	18 416	289	Hilton	R
Privat/Oberoende	9 161	140	Oberoende	D
Nordic Choice Hotels/Quality Hotel	14 671	208	Nordic Choice Hotels	D
Nordic Choice Hotels/Quality Hotel	9 593	158	Nordic Choice Hotels	D
Nordic Choice Hotels/Quality Hotel	12 166	220	Nordic Choice Hotels	D
Nordic Choice Hotels/Quality Hotel	10 292	157	Nordic Choice Hotels	D
Nordic Choice Hotels/Quality Hotel	5 800	121	Nordic Choice Hotels	R
Radisson Hospitality/Radisson Blu	15 260	342	Radisson Blu	R
Radisson Hospitality/Radisson Blu	18 969	229	Radisson Blu	D
Scandic/Scandic	12 075	324	Scandic	R
Scandic/Scandic	9 397	236	Scandic	R
Scandic/Scandic	24 380	338	Scandic	R
Scandic/Scandic	11 230	287	Scandic	D
Scandic/Scandic	12 900	224	Scandic	D
Scandic/Scandic	7 617	170	Scandic	D
Scandic/Scandic	9 399	240	Scandic	D
Scandic/Scandic	11 300	215	Scandic	R
Scandic/Scandic	5 485	150	Scandic	D
Scandic/Scandic	5 517	149	Scandic	R
Scandic/Scandic	7 441	113	Scandic	D
Scandic/Scandic	11 581	257	Scandic	R
Scandic/Scandic	6 105	153	Scandic	D
Scandic/Scandic	5 565	160	Scandic	D
Scandic/Scandic	15 130	332	Scandic	R
Scandic/Scandic	11 000	208	Scandic	R
Scandic/Scandic	6 768	151	Scandic	D
Scandic/Scandic	12 290	203	Scandic	R
Scandic/Scandic	10 592	204	Scandic	D
Scandic/Scandic	24 401	288	Scandic	D
Scandic/Scandic	6 284	169	Scandic	D
Scandic/Scandic	7 400	208	Scandic	R
Scandic/Scandic	18 573	270	Scandic	R
Scandic/Scandic	4 948	169	Scandic	D
Scandic/Scandic	5 630	131	Scandic	D
Scandic/Scandic	10 580	199	Scandic	D
Scandic/Scandic	7 621	212	Scandic	D
Privat/Oberoende	10 300	213	Oberoende	D
Nordic Choice Hotels/Clarion Collection Hotel	3 540	112	Nordic Choice Hotels	D
Nordic Choice Hotels/Clarion Collection Hotel	4 688	99	Nordic Choice Hotels	R
Nordic Choice Hotels/Comfort Hotel	9 736	248	Nordic Choice Hotels	R
Nordic Choice Hotels/Comfort Hotel	5 920	159	Nordic Choice Hotels	D
Scandic/Scandic	18 356	165	Scandic	D
Radisson Hospitality/Radisson Blu	15 546	191	Radisson Blu	D
Scandic/Scandic	9 654	199	Scandic	D
Scandic/Scandic	8 750	136	Scandic	D
Scandic/Scandic	9 540	210	Scandic	D
Scandic/Scandic	18 000	303	Scandic	D
Scandic/Scandic	9 250	176	Scandic	D
Scandic/Scandic	12 962	226	Scandic	R
Scandic/Scandic	9 940	210	Scandic	D
Scandic/Scandic	10 310	139	Scandic	D

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



Bureau Veritas

Pandox har under året haft ett nära samarbete med Bureau Veritas, gällande de hotell Pandox driver i egen regi, i syfte att uppnå en hög standard vad gäller hälsa, säkerhet och hygien för både anställda och gäster, relaterat till covid-19.

Bureau Veritas är ett av världens största företag inom inspektion, klassificering, rådgivning och certifiering. Bureau Veritas har utfört distans- och platsrevisioner på Pandox hotell för att säkerställa efterlevnaden kring god hygienpraxis, social distansering och andra rekommendationer från myndigheterna i syfte att kontrollera risken för spridning av covid-19.

Under året har 15 hotell som Pandox driver i egen regi erhållit "The Safeguard Label", som visar att hotellen har adresserat väsentliga risker och uppfyllt strikta hygienstandarder.



The Hotel Brussels



Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/ Miljöledningssystem	Avtalsform ¹⁾
Danmark				
Urban House by Meininger Copenhagen	Köpenhamn	Stadskärna		OG
Scandic Copenhagen	Köpenhamn	Stadskärna	Svanen	O
Scandic Glostrup	Köpenhamn	Ringled	Svanen	O
Scandic Hvidovre	Köpenhamn	Ringled	Svanen	O
Scandic Kolding	Kolding	Ringled	Svanen	OG
Scandic Sluseholmen	Köpenhamn	Ringled	Svanen	O
Finland				
Skyline Airport Hotel	Vantaa	Flygplats	Ekokompassi	OG
Pilot Airport Hotel	Vantaa	Flygplats		O
Hilton Helsinki Kalastajatorppa	Helsingfors	Ringled	ISO14001, Light Stay	OG
Hilton Helsinki Strand	Helsingfors	Stadskärna	Svanen	OG
Scandic Imatran Valtionhotelli	Imatra	Stadskärna	Certifiering pågår	OG
Scandic Esbo	Esbo	Ringled	Svanen	O
Scandic Grand Marina, Helsingfors	Helsingfors	Stadskärna	Svanen	OG
Scandic Jyväskylä	Jyväskylä	Stadskärna	Svanen	OG
Scandic Kajanus	Kajaani	Mässområde	Svanen	O
Scandic Kuopio	Kuopio	Stadskärna	Svanen	OG
Scandic Park, Helsingfors	Helsingfors	Stadskärna	Svanen	OG
Scandic Rosendahl, Tampere	Tammerfors	Resort	Svanen	O
Scandic Tampere City	Tammerfors	Stadskärna	Svanen	OG
Tyskland				
Dorint Hotel am Main Taunus Zentrum Frankfurt	Frankfurt	Ringled	Planet 21	F
Dorint Hotel an der Kongresshalle Augsburg	Augsburg	Stadskärna	Planet21	OG
Dorint Hotel an den Westfalenhalle Dortmund	Dortmund	Mässområde	Planet 21	OG
Dorint Hotel am Dom Erfurt	Erfurt	Stadskärna	Planet 21	OG
Dorint Parkhotel Bad Neuenahr	Bad Neuenahr	Resort	Planet 21	F
Mercure Hotel Frankfurt Airport	Frankfurt	Flygplats	Planet 21	F
Mercure Hotel Frankfurt Eschborn Ost	Frankfurt	Stadskärna	Planet 21	F
Mercure Hotel München Neuperlach	München	Stadskärna	Planet 21	F
Pullman Hotel Stuttgart Fontana	Stuttgart	Stadskärna	Planet 21	F
Mercure Hotel Schweinfurt Maininsel	Schweinfurt	Stadskärna	Planet 21	F
Leonardo Hotel Aachen	Aachen	Stadskärna		OG
Leonardo Hotel Düsseldorf Airport - Ratingen	Düsseldorf	Flygplats		OG
Leonardo Hotel Düsseldorf City Center	Düsseldorf	Stadskärna		OG
Leonardo Hotel Frankfurt City South	Frankfurt	Flygplats		OG
Leonardo Hotel Hamburg City Nord	Hamburg	Stadskärna		OG
Leonardo Hotel Hannover	Hannover	Stadskärna		OG
Leonardo Hotel Hannover Airport	Hannover	Flygplats		OG
Leonardo Hotel Heidelberg	Heidelberg	Stadskärna		OG
Leonardo Hotel Heidelberg-Walldorf	Heidelberg	Stadskärna		OG
Leonardo Hotel Karlsruhe	Karlsruhe	Stadskärna		OG
Leonardo Hotel Köln-Bonn Airport	Köln	Flygplats		OG
Leonardo Hotel Mannheim City Center	Mannheim	Stadskärna		OG
Leonardo Hotel Mönchengladbach	Mönchengladbach	Stadskärna		OG
Leonardo Royal Hotel Baden-Baden	Baden-Baden	Stadskärna		OG
Leonardo Royal Hotel Düsseldorf Königsallee	Düsseldorf	Stadskärna		OG
Leonardo Royal Hotel Frankfurt	Frankfurt	Stadskärna		OG
Leonardo Royal Hotel Köln - Am Stadtwald	Köln	Stadskärna		OG
Leonardo Hotel Wolfsburg City Center	Wolfsburg	Stadskärna		OG
Maritim Hotel Nürnberg	Nürnberg	Stadskärna	Fair Pflichtet, ISO14040	F
Hotel NH Collection Hamburg	Hamburg	Stadskärna	Eco Friendly	F
Hotel NH Frankfurt Airport	Frankfurt	Flygplats	Eco Friendly	OG
Hotel NH München Airport	München	Flygplats	ISO14001, Eco Friendly	OG
Radisson Blu Hotel, Cologne	Köln	Mässområde	Green Key	OG

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

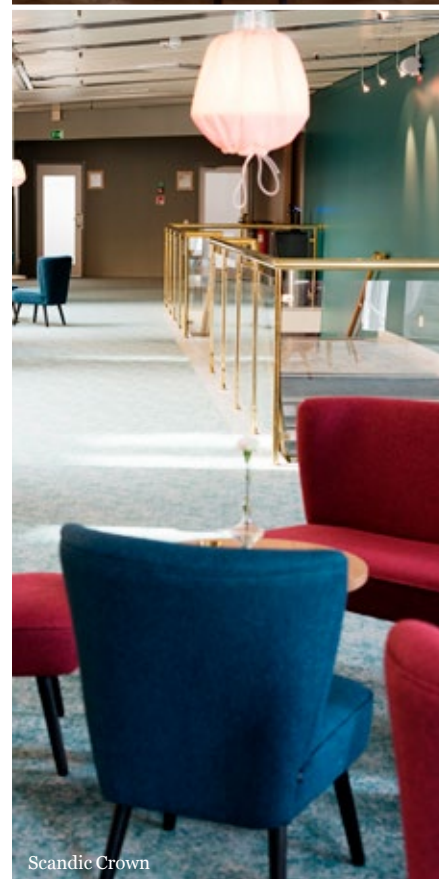


Operatör/Varumärke	Kvm	Antal rum	Varumärke	Efterfrågan ¹⁾
Meininger/Meininger	8 158	228	Meininger	R
Scandic/Scandic	31 500	486	Scandic	R
Scandic/Scandic	5 767	120	Scandic	R
Scandic/Scandic	9 005	207	Scandic	R
Scandic/Scandic	10 472	186	Scandic	D
Scandic/Scandic	14 177	215	Scandic	R
Privat/Oberoende	9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

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



The Midland Manchester



Scandic Crown



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

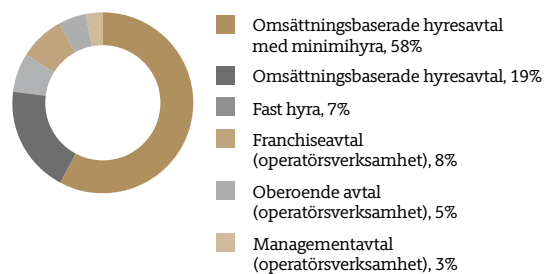
¹⁾ O = Omsättningsbaserad, OG = Omsättningsbaserad med garantihyra, OR = Omsättnings- och resultatbaserad, R = Resultatbaserad, F = Fast, IO = Internationellt resultatbaserad, M = Managementavtal, FR = Franchiseavtal, AM = Asset management-avtal



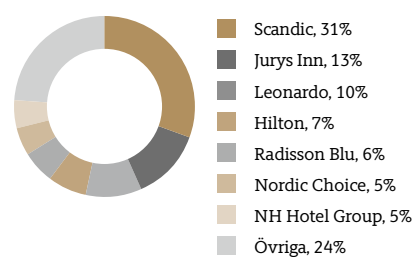
Operatör/Varumärke	Kvm	Antal rum	Varumärke	Efterfrågan ¹⁾
Hilton/Hilton	25 090	398	Hilton	I
Fattal/Jurys Inn	27 455	445	Jurys Inn	R
Fattal/Jurys Inn	6 092	198	Jurys Inn	D
Fattal/Jurys Inn	11 866	210	Jurys Inn	R
Fattal/Jurys Inn	6 416	122	Jurys Inn	D
Fattal/Jurys Inn	7 869	164	Jurys Inn	D
Fattal/Jurys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

FAKTA PANDOX TOTALA PORTFÖLJ

Rum per avtalstyp, 31 december 2020



Rum per varumärke, 31 december 2020



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



Operatörsverksamhet

Hotell	Stad	Läge	Miljöcertifiering/ Miljöledningssystem	Avtalsform ¹⁾
Belgien				
Crowne Plaza Antwerpen	Antwerpen	Ringled	IHG Green Engage, Safe Guard, BREEAM-certifiering pågår	FR
Crowne Plaza Brussels - Le Palace	Bryssel	Stadskärna	Green Key, IHG Green Engage, Safe Guard, BREEAM-certifiering pågår	FR
Hilton Grand Place Brussels	Bryssel	Stadskärna	Green Key, ISO14001, LightStay, Safe Guard, BREEAM-certifiering pågår	FR
Holiday Inn Brussels Airport	Bryssel	Flygplats	Green Key, ISO14001, LightStay, Safe Guard, BREEAM-certifiering pågår	FR
Hotel Hubert Brussels	Bryssel	Stadskärna	Green Key, Safe Guard, BREEAM-certifiering pågår	IO
Hotel Indigo Brussels City	Bryssel	Stadskärna	Green Key, Safe Guard, BREEAM-certifiering pågår	FR
The Hotel Brussels	Bryssel	Stadskärna	Green Key, Safe Guard, BREEAM-certifiering pågår	IO
Finland				
Hotel Korpilampi, Esbo	Esbo	Resort	Green Key, BREEAM-certifiering pågår	IO
Danmark				
Hotel Mayfair	Köpenhamn	Stadskärna	Green Key	IO
Hotel Twentyseven	Köpenhamn	Stadskärna	Green Key	IO
Kanada				
Doubletree by Hilton Montreal	Montreal	Stadskärna	Green Key, Safe Guard	FR
InterContinental Montreal	Montreal	Stadskärna	Green Key, Safe Guard	M
Nederländerna				
Novotel den Haag World Forum	Haag	Mässområde	Planet 21	M
Storbritannien				
<i>England</i>				
Hilton Garden Inn London Heathrow Airport	London	Flygplats	ISO14001, LightStay, Safe Guard, BREEAM-certifiering pågår	FR
<i>Skottland</i>				
Radisson Blu Hotel, Glasgow	Glasgow	City	Green Tourism Silver, BREEAM-certifiering pågår	M
Tyskland				
Holiday Inn Lübeck	Lübeck	Ringled	IHG Green Engage, Safe Guard, BREEAM-certifiering pågår	FR
Hotel Berlin, Berlin	Berlin	Stadskärna	Green Key, ISO 14001, Safe Guard, BREEAM-certifiering pågår	IO
Novotel Hannover	Hannover	Stadskärna	Planet 21, Safe Guard	M
Radisson Blu Hotel, Bremen	Bremen	Stadskärna	Green Key, BREEAM In Use, Safe Guard	FR
Radisson Blu Hotel, Dortmund	Dortmund	Mässområde	Green Key, BREEAM In Use, Safe Guard	FR

Externa förvaltningsavtal

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

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

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

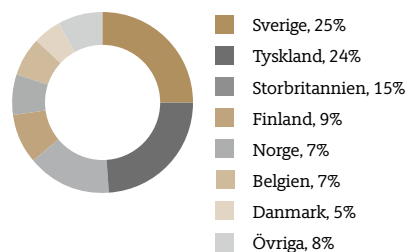


Operatör/Varumärke	Kvm	Antal rum	Varumärke	Efterfrågan ¹⁾
Pandox/Crowne Plaza	18 340	262	Crowne Plaza	D
Pandox/Crowne Plaza	28 095	354	Crowne Plaza	I
Pandox/Hilton	22 186	224	Hilton	I
Pandox/Holiday Inn	21 072	310	Holiday Inn	I
Pandox/Oberoende	4 650	100	Oberoende	I
Pandox/Indigo	13 850	284	Indigo	I
Pandox /Oberoende	35 612	421	Oberoende	I
Pandox/Oberoende	12 918	160	Oberoende	D
Pandox/Oberoende	7 465	203	Oberoende	R
Pandox/Oberoende	7 963	200	Oberoende	R
Pandox/Hilton	44 148	595	Hilton	I
IHG/InterContinental	25 524	357	InterContinental	I
Grape/Novotel	10 500	216	Novotel	R
Pandox/Hilton	14 733	364	Hilton	I
Radisson Hospitality/Radisson Blu	20 261	247	Radisson Blu	
Pandox/Holiday Inn	7 022	159	Holiday Inn	D
Pandox/Oberoende	42 610	701	Oberoende	I
Grape/Novotel	13 048	205	Novotel	D
Pandox/Radisson Blu	26 900	235	Radisson Blu	D
Pandox/Radisson Blu	9 100	190	Radisson Blu	D

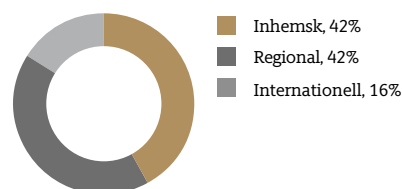
Operatör/Varumärke	Kvm	Antal rum	Varumärke	Efterfrågan ¹⁾
Sundt AS/Oberoende	NM	186	Oberoende	

FAKTA PANDOX TOTALA PORTFÖLJ

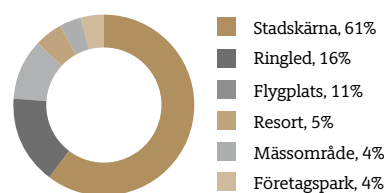
Rum per land, 31 december 2020



Rum per efterfrågetyp, 31 december 2020



Rum per läge, 31 december 2020

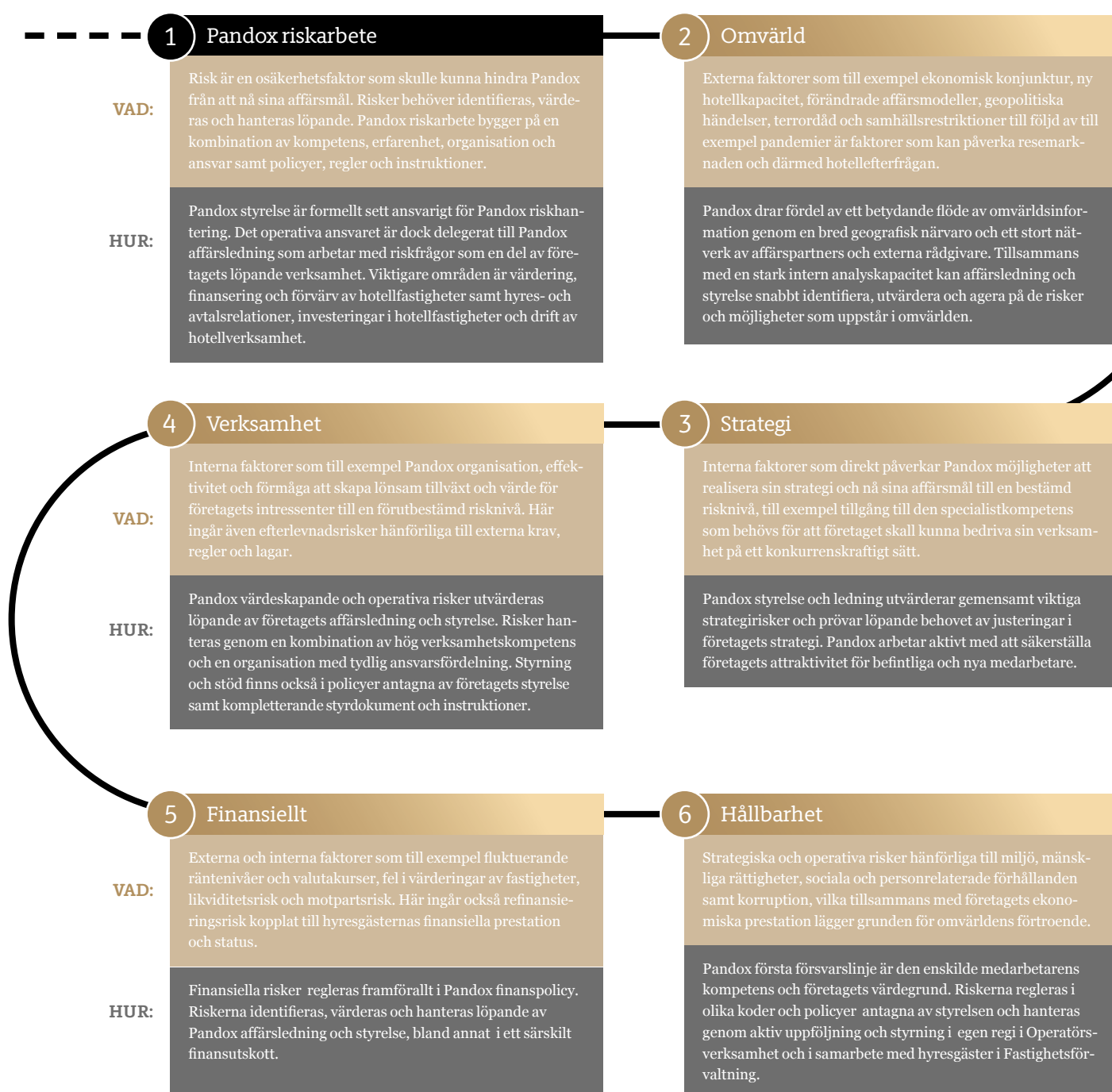


¹⁾ D = Domestic (Inhemsk), R = Regional (Regional), I = International (Internationell)



Ett genomtänkt riskarbete som skapar möjligheter

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





1

PANDOX RISKARBETE

Med Pandex affärsverksamhet följer risker som företaget arbetar strukturerat och proaktivt med att kartlägga, analysera och hantera. Pandox har under året, med hänsyn taget till de extraordinära omständigheter som covid-19 medfört, arbetat aktivt med hantering av risker framförallt hänförliga till hyresgästernas finansiella status, refinansiering av krediter och uppfyllande av villkor i krediter genom ett nyinrättat finansutskott. Riskerna har fortlöpande värderats och hanterats inom ramen för företagets strategiarbete och löpande verksamhet.

Pandex värderar varje risk baserat på dess bedömda påverkan (från obetydlig till mycket stor) om den händelse som utlöser risken

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

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

FINANSIELLA EFFEKTER AV FÖRÄNDRINGAR I VISSA NYCKELPARAMETRAR PER 31 DECEMBER 2020:

Förvaltningsfastigheter, påverkan verkligt värde	Förändring	Värdeeffekt, MSEK
Direktavkastningskrav 2 5	+/-0,5pp	-4 222 /+5 076
Valutakursförändring 2 5	+/-1%	+/-356
Driftnetto* 2 4 5 6	+/- 1%	+/- 391 (538)
Förvaltningsfastigheter, intäktseffekt*	Förändring	Intäktseffekt, MSEK
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris) 2 4 5	+/-1%	+/-3 (25)
Rörelsefastigheter, intäktseffekt*	Förändring	Intäktseffekt, MSEK
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris) 2 4 5	+/-1%	+/- 7 (23)
Finansiell känslighetsanalys, resultateffekt	Förändring	Resultateffekt före värdeförändringar, MSEK
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning förändrat ränteläge 2 5	+/-1%	-/+118
Räntekostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå 2 5	+/-1%	-/+316
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor 2 5	+/-1%	-/+868

* Det lägre värdet avser utfall 2020 och det högre värdet inom parantes avser normalår "pre-corona".

FINANSIELL KÄNSLIGHETSANALYS

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

Reflektioner från ett år med covid-19

2020 har varit ett unikt år ur ett riskperspektiv. Pandox strategi, affärsmodell, organisation, medarbetare samt resultat- och balansräkning har testats i en aldrig tidigare upplevd omfattning på grund av en lång rad samverkande faktorer. Det huvudsakliga skälet är inskränkande samhällsåtgärder på en nivå som saknar modern historisk motsvarighet, i synnerhet i demokratiskt styrda länder, i kombination med otillräckliga statliga stödåtgärder som inte kompenenserat för intäktsbortfallet. Inskränkningarna har dessutom haft hög korrelation mellan länder. Det har minskat efterfrågan dramatiskt på samtliga Pandox nyckelmarknader och i princip gjort företagets geografiska diversifiering verkningslös.

Den svagaste länken i riskkedjan utgörs för närvarande av finansiellt pressade operatörer som kanske inte klarar av att betala sina hyror. Det har i sin tur en koppling till de (diskonterade) kassaflöden som utgör värdet på Pandox

hotellfastigheter och som i sin tur väsentligen påverkar Pandox finansiella nyckeltal som räntetäcknings- och belåningsgrad och i förlängningen också Pandox refinansieringsrisk.

Pandex finansiella skydd utgörs framförallt av kontrakterade minimihyror och fasta hyror som täcker Pandox samtliga kostnader och säkerställer en räntetäckningsgrad med tillfredsställande marginal mot finansiella kovenanter på koncernnivå. Pandox har dessutom en stark finansiell ställning med likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter om 5 221 MSEK per 31 december 2020. Därtill erbjuder Pandox förmåga att kunna ta över driften i hotellfastigheter som företaget äger ett betydande operativt och finansiellt skydd. Driftövertaganden i större skala kan dock belasta resultatet på kort sikt.

Se även sida 92–100 för mer information om Pandox arbete i covid-19-krisen.


PANDOX RISKER OCH FÖRETAGETS HANTERING AV DESSA BESKRIVS NÄRMARE NEDAN.

Risk	Beskrivning	Riskhantering
1. OMVÄRLDSRISKER		
Konjunktunedgång	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 mellan-klasssegmentet som historiskt uppvisat en högre stabilitet i intjäning än till exempel högprissegmentet
Disruptiva affärsmodeller	Pandox affärsmodell kan utmanas genom framväxten av nya affärsmodeller, till exempel genom internetbaserade resebyråer (OTA:er) och så kallade home-sharing-tjänster. Om Pandox inte förmår hävda sig i konkurrensen kan intäkter och vinster påverkas negativt.	- Pandox arbetar med närmare 30 olika hotelloperatörer och hotellvarumärken. Det ger företaget en unik position när det gäller information och kunskap om marknadsförändringar samt bidrar till en affärsmässig riskspridning - Pandox arbetsmetodik bygger på att optimera intäkterna med hänsyn taget till distributionslandskapet och dess påverkan på intäkter och kostnader, bland annat med stöd av ett koncerngemensamt Revenue Management Center - Långa hyresavtal med externa hotelloperatörer som innehåller bestämmelser som föreskriver en garanterad minimihyra och generella avdrag för kommissioner tillåts i regel inte
Geopolitiska händelser	Säkerhetspolitiska och geopolitiska händelser kan få betydande effekter på resmönster och efterfrågan i hotellmarknaden.	En genomarbetad strategi och affärsplan finns för varje enskild hotellfastighet och geografiskt område. Förmågan att löpande följa upp de ekonomiska förutsättningarna för varje enskild hotellfastighet skapar beredskap till snabba affärsbeslut när så krävs
Överetablering av hotellrum	Kapacitetstillskott i form av nya hotell och hotellrum kan ha en betydande negativ påverkan på RevPAR på enskilda marknader.	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 efterfrågan - Betydande andel hyresavtal med garanterad minimihyresintäkt och fasta hyresintäkter
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 - Investeringar överstigande 10 MSEK lämnas till styrelsen för beslut - Månadsgenomgång av samtliga investeringsprojekt - Uppföljning och efterkalkyler av genomförda investeringsprojekt
Påverkan av digitalisering	Pandox förmåga att utveckla sin organisation och sitt arbets sätt med hänsyn till nya digitala möjligheter är avgörande för företagets långsiktiga konkurrenskraft.	- Styrelsen har digital kompetens - Pandox arbetar aktivt på operativ nivå med kunskapsinhämtning i strategiska digitaliseringsfrågor - Arbete med riktade insatser pågår inom olika delar av företaget



Risk	Beskrivning	Riskhantering
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.	- Plan för långsiktig kompetensförsörjning - God kännedom om externa personer i ledande befattningar för rekrytering - Starkt externt nätverk med stödande specialistkompetenser - Ersättningskommitté som säkerställer konkurrenskraftiga ersättningsnivåer - Tydliga personliga incitament och långa avtalstider - Rutin och processbeskrivningar för viktiga funktioner för att minska personberoendet
Tillgång till rätt kompetens	Risken att Pandox inte kan hitta eller tillräckligt snabbt säkerställa rätt kompetens på nya marknader eller ersätta förlorad kompetens på existerande marknader.	- Som en del av det operativa HR-arbetet sker löpande prövning av rekryteringsbehov både centralt och lokalt - Starkt externt nätverk med stödande 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 hotelloperatörsverksamhet, som till exempel ökade driftskostnader som inte fullt ut kan vägas upp av höjda priser på hotellrum eller andra tjänster på hotellen, kostnader för efterlevnad av lagar och förordningar, förmågan att prognostisera belägningsgrad och snittpriser samt planera bemanning, kvaliteten eller renomméet hos använda hotellvarumärken, oförmåga att hålla jämna steg med den tekniska utvecklingen, fel eller skador på IT-system samt kostnader och risker förenade med att skydda gästernas personuppgifters integritet och fysiska säkerhet.	- Strategiskt och operativt arbete med att säkerställa varje hotells optimala position i respektive marknad - Starkt lokalt management och en effektiv organisation - Koncerngemensamt Revenue Management Center för distribution - Moderna system för intäktsprognoser, bemanning och produktivitet - Löpande benchmarking och analys av varje hotells prestation i förhållande till sina närmaste konkurrenthotell
IT-risker	I takt med ökad digitalisering har risken för IT-incidenter som kan leda till förlust, manipulation eller låsning av data och system ökat.	- Väl avgränsad systemmiljö med få användare på koncernnivå - Regelbunden riskanalys och fortlöpande underhåll av IT-säkerhet med stöd av extern expertis
Skatterisker	Pandox kan komma att påverkas av förändringar i skattelagstiftning eller praxis. Pandox skattesituation kan försämrats om företagets tidigare eller nuvarande hantering och bedömning av skattefrågor ifrågasätts med framgång.	- 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



Risk	Beskrivning	Riskhantering
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 tillgång till långsiktig finansiering och har under 2020 ökat både likviditet och kreditutrymme - Pandox har en diversifierad portfölj med långgivare som består av 11 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	Med hänsyn till det extraordinära läge som covid-19 innebär kan det inte uteslutas att en situation kan uppkomma där till exempel åtaganden och kovenanter i företagets kreditavtal inte efterlevs	- Löpande uppföljning och kontroll av kreditportföljen och dess villkor och kovenanter - Proaktiv och nära dialog med långgivare om anpassning av villkor och kovenanter i befintliga kreditavtal - 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 - Under 2020 har långgivare gett waivers i enskilda kreditavtal
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 valutasäkras 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
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 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.	- Värderingsmodellen består av en accepterad och beprövad kassaflödesmodell, där framtida kassaflöden som hotellfastigheterna förväntas generera diskonteras - Värderingen baseras på det berörda hotellets affärsplan, vilken uppdateras minst två gånger per år, och tar bland annat hänsyn till utvecklingen inom de underliggande operatörsaktiviteterna, marknadsutvecklingen, avtalsläget, drifts- och underhållsfrågor och investeringar som syftar till att maximera hotellfastighetens kassaflöde och avkastning på lång sikt - Externa värderingar av alla fastigheter genomförs varje år av oberoende fastighetsvärderare. De externa värderarna genomför en mer djupgående inspektion minst var tredje år eller om fastigheten genomgått stora förändringar. De externa värderingarna är en viktig referenspunkt för Pandox interna värderingar - Pandox använder alltid det direktavkastningskrav som kommer från externa fastighetsvärderare - Genomgång av värderingar kvartalsvis av ledning, revisionsutskott och styrelse innan finansiell rapportering avlämnas



Risk	Beskrivning	Riskhantering
5. HÅLLBARHETSRIKTER		
Miljö	Pandox påverkar miljön genom användning av energi, vatten, kemikalier och material samt ger upphov till utsläpp och avfall. En sämre fysisk miljö kan påverka människor i och runt våra hotell samt fastigheterna negativt, vilket kan leda till ökade kostnader och behov av investeringar.	- Miljöpolicy - Samarbeten med hyresgäster och affärspartners kring miljöförbättrande investeringar - Åtgärder för ökad resurseffektivitet genom vårt gröna investeringsprogram - Miljöcertifiering av hotell drift och fastigheter
Klimatförändringar	Extremväder och översvämningar kan ge skador på fastigheterna. Högre temperaturer och fler värmeböljor kan leda till vattenbrist. Brist på naturresurser kan leda till ökade material- och energikostnader. Samhällsomställningen kan medföra ett minskat internationellt, men ökat regionalt resande, som skapar nya affärsmöjligheter.	- Miljöpolicy - Åtgärder för att minska energi- och vattenanvändningen samt minska utsläppen av växthusgaser och avfall - Miljöcertifiering av hotell drift och fastigheter - Öka användning av förnybar energi och solceller
Mänskliga rättigheter	Bristar i leverantörskedjan och i verksamheten kan leda till kränkningar av mänskliga rättigheter. I fastighetsbranschen finns risk för illegal arbetskraft och lönedumpning, i hotellbranschen handlar det främst om trafficking och prostitution i och runt hotellen.	- Policy för mänskliga rättigheter - Uppförandekod för medarbetare och leverantörer - Risikanalyser och uppföljande process av leverantörer - Utbildningar om mänskliga rättigheter för medarbetarna - Visselblåsarssystem och process för uppföljning av incidenter - Modern Slavery Act-uttalande
Medarbetare	Det finns risker att Pandox kan uppfattas som en oattraktiv arbetsgivare och får svårt att behålla befintliga samt rekrytera nya medarbetare. Missnöjda medarbetare kan påverka både företaget, hotellgäster och affärspartners negativt, vilket är en risk för affärsverksamheten.	- Uppförandekod för medarbetare - Hälsö- och friskvårdsinsatser - Utvecklingssamtal och årlig lönerrevision - Möjligheter till specialisering och vidareutbildning - Varierat arbete och stora möjligheter till egen påverkan
Hälsa och säkerhet	I hotellbranschen finns hälso- och säkerhetsrisker i form av tunga lyft, fallolyckor, bränn- och skärskador samt hot. Bränder är en annan säkerhetsrisk. Bristar i rutiner för arbetet med hälsa och säkerhet kan leda till skador och ohälsa hos medarbetare, gäster och leverantörer.	- Förebyggande hälso- och friskvårdsinsatser - Regelbundna brandskyddskontroller och utrymningsövningar - Beredskapsplaner och säkerhetspolicys - Utbildning i hjärt/lungräddning samt installation av hjärtstartare
Korruption	Pandox har nolltolerans mot korruption. Trots detta finns risk för korruption vid till exempel inköp av varor och tjänster, mutor och jäv i samband med avtalsskrivning samt interna oegentligheter.	- Antikorruptionspolicy - Uppförandekod för medarbetare och leverantörer - Antikorruptionsutbildningar - Extern visselblåstjänst för rapportering av oegentligheter - Rutiner för internkontroll
Datasäkerhet	Risk för brister i datasäkerhet och informationshantering kan leda till bristande kundintegritet. Riskerna för att drabbas av cyberbrott ökar också i samhället.	- Styrelsen antar årligen en IT-policy - Uppförandekod för medarbetare - Tekniska och organisatoriska skyddsåtgärder som brandväggar och lösenordsskyddade system - Utbildningar av medarbetarna - Årlig risk- och sårbarhetsgenomgång



Rapport över totalresultat för koncernen

MSEK	Not	2020	2019
Intäkter Fastighetsförvaltning			
Hyresintäkter	C1, C2, E1	2 228	3 017
Övriga fastighetsintäkter	C1, C2, E1	171	112
Intäkter Operatörsverksamhet	C1	779	2 424
● Nettoomsättning		3 178	5 553
Kostnader Fastighetsförvaltning	C1, C4, C6, C7, G5	-381	-365
Kostnader Operatörsverksamhet	C1, C5, C6, C7, G5	-1 182	-1 993
● Bruttoresultat		1 615	3 195
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	C1	2 018	2 764
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	C1	-403	431
● Central administration	C1, C3, C6, C7	-171	-175
● Finansiella intäkter	C1, G1	2	1
● Finansiella kostnader	C1, G1	-902	-866
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	G1, G5	-86	-81
Resultat före värdeförändringar		458	2 074
● Värdeförändringar			
Fastigheter, orealiserade	C1, E1	-1 779	1 389
Fastigheter, realiserade	C1, E1	0	70
Derivat, orealiserade	C1, G2	-221	-39
Resultat före skatt		-1 542	3 494
● Aktuell skatt	C1, D1	-57	-122
● Uppskjuten skatt	C1, D1	191	-672
● Årets resultat		-1 408	2 700
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som har eller kan komma att omföras till resultaträkningen</i>			
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter		-659	520
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		-351	-474
● Årets övrigt totalresultat		-1 010	46
Årets totalresultat		-2 418	2 746
Moderbolagets aktieägare – andel av årets resultat		-1 399	2 706
Innehav utan bestämmande inflytande – andel av årets resultat		-9	-6
Moderbolagets aktieägare – andel av årets totalresultat		-2 379	2 749
Innehav utan bestämmande inflytande – andel av årets totalresultat		-39	-3
Data per aktie	G4		
Vägt genomsnittligt antal aktier		183 849 999	170 053 287
Årets resultat efter skatt före och efter utspädning, per aktie, SEK		-7,61	15,91

● Se kommentarer nästa sida.



Kommentarer Koncernens totalresultat

Nettoomsättning

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 399 (3 129) MSEK, en minskning med 23 procent. I intäkterna ingår en engångsintäkt motsvarande 28 MSEK avseende en förlikning med Tribe Invest AS samt omställningsstöd motsvarande 35 MSEK.

För jämförbara enheter minskade intäkterna med 32 procent justerat för valutakurseffekter. Minskningen förklaras av låg efterfrågan på grund av omfattande myndighetsrestriktioner till följd av covid-19, som kraftigt begränsade möjligheterna att bedriva hotellverksamhet från och med mars.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 779 (2 424) MSEK, en minskning med 68 procent. För jämförbara enheter minskade intäkter med 72 procent, justerat för valutakurseffekter. Även här förklaras minskningen av covid-19-relaterade effekter. Det relativt stora intäktsbortfallet jämfört Fastighetsförvaltning förklaras dels av att Pandox som operatör av hotellverksamheten har full exponering mot hotellets omsättning, och dels av en hög andel stora möteshotell i internationella marknader, framförallt Bryssel.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 3 178 (5 553) MSEK. För jämförbara enheter minskade nettoomsättningen med 50 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 018 (2 764) MSEK, en minskning med 27 procent. För jämförbara enheter minskade driftnettet med 31 procent justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till -168 (625) MSEK. Minskningen förklaras i sin helhet av låg efterfrågan till följd av covid-19. Pandox har under perioden tagit fördel av statliga bidrag om

motsvarande cirka 97 MSEK inom Operatörsverksamhet som redovisas som en kostnadsreduktion. Därutöver har cirka 117 MSEK överförts direkt från myndighet till Pandox anställda i form av lönestöd för permitterad personal. Dessa ingår således inte i Pandox redovisade siffror.

Totalt driftnetto uppgick till 1 850 (3 389) MSEK, en minskning med 45 procent.

► *Specifikation över operatörsverksamhetens kostnader återfinns i not C5.*

Central administration

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -171 (-175) MSEK. Administrationen består av kostnader för bolagsledningen, administrativ personal, IT och lokalhyror.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -902 (-866) MSEK, varav -72 (-56) MSEK utgörs av avskrivningar av aktiverade uppläggningskostnader för lån.

De finansiella intäkterna uppgick till 2 (1) MSEK. Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar uppgick till -86 (-81) MSEK.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till -1 779 (1 389) MSEK. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -221 (-39) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -57 (-122) MSEK, vilket framförallt förklaras av koncernutjämning. Att aktuell skatt utgår trots ett negativt resultat förklaras av att full koncernutjämning, exempelvis över landsgränserna, inte är möjlig. Uppskjuten skatt uppgick till 191 (-672) MSEK.

Årets resultat

Periodens resultat uppgick till -1 408 (2 700) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -1 399 (2 706) MSEK, vilket motsvarar -7,61 (15,91) SEK per aktie.

Årets Övrigt totalresultat

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



Rapport över finansiell ställning för koncernen

MSEK	Not	31 dec 2020	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
● Rörelsefastigheter	E3	6 872	6 307
Inventarier/Inredning	E2	502	554
● Förvaltningsfastigheter	E1	50 181	53 697
Uppskjutna långfristiga hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor	E4	189	—
Nyttjanderätter	G5	2 926	3 064
● Uppskjuten skattefordran	D1	631	383
Derivat ¹⁾	G2, G3	43	117
Andra långfristiga fordringar	E5, G3	36	34
Summa anläggningstillgångar		61 380	64 156
Omsättningstillgångar			
Varulager		9	14
Aktuell skattefordran	D1	95	106
● Kundfordringar	E4, G3	180	367
Uppskjutna kortfristiga hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor	E4	250	—
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	E6	110	288
Övriga fordringar		169	250
● Likvida medel		2 622	632
Summa omsättningstillgångar		3 435	1 657
Summa tillgångar		64 815	65 813
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	G4		
Aktiekapital		460	460
Övrigt tillskjutet kapital		7 525	7 525
Reserver		-714	258
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		16 609	18 107
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		23 880	26 350
Innehav utan bestämmande inflytande		208	156
Summa eget kapital		24 088	26 506
Skulder			
Långfristiga skulder			
● Långfristiga räntebärande skulder ²⁾³⁾	G2, G3	26 034	23 587
Övriga långfristiga skulder		5	18
Långfristig leasingskuld	G5	2 901	3 034
● Derivat ¹⁾	G2, G3	841	694
● Avsättningar	F2	32	41
● Uppskjuten skatteskuld	D1	4 307	4 552
Summa långfristiga skulder		34 120	31 926
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	F2	139	97
● Kortfristiga räntebärande skulder ²⁾³⁾	G2, G3	5 418	6 034
Kortfristig leasingskuld	G5	27	30
Skatteskulder	D1	118	109
Leverantörsskulder	G3	179	304
● Övriga kortfristiga skulder		265	226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	F1	461	581
Summa kortfristiga skulder		6 607	7 381
Summa skulder		40 727	39 307
Summa eget kapital och skulder		64 815	65 813

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

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

³⁾ Uppläggningskostnader om 177 (202) MSEK har reducerat den räntebärande skulden.

● Se kommentarer nästa sida.



Kommentarer

Koncernens rapport över finansiell ställning

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Rörelsefastigheter

De 20 (18) fastigheter som används i Operatörsverksamheten klassificeras som Rörelsefastigheter och redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för av- och nedskrivningar. Redovisat värde inklusive inventarier/inredning uppgick till 7 374 (6 861) MSEK. Under året har två hotellfastigheter omklassificerats från Fastighetsförvaltning till Operatörsverksamhet.

Förvaltningsfastigheter

Antalet Förvaltningsfastigheter uppgår vid årets slut till 136 (137). Redovisning sker till verkligt värde (marknadsvärde) och uppgick till 50 181 (53 697) MSEK. Under året har en fastighet i Tyskland förvärvats samt två hotellfastigheter i Danmark omklassificerats från Fastighetsförvaltning till Operatörsverksamhet. Årets orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna uppgick till -1 779 (1 389) MSEK. Under året uppgick totala investeringar i befintlig portfölj, exklusive förvärv, till 907 (674) MSEK varav 492 (412) MSEK avsåg Förvaltningsfastigheter och 406 (257) MSEK Rörelsefastigheter samt 9 (5) MSEK avsåg huvudkontoret.

Nyttjanderätter

Pandox tillämpar IFRS 16 från den 1 januari 2019. Nyttjanderättstillgångar uppgick till 2 926 (3 064) MSEK.

Uppskjuten skattefordran

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 631 (383) MSEK. Dessa utgörs främst av redovisat värde av skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren, samt temporära värderingsskillnader för räntederivat.

► *Se not D1.*

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kundfordringar

Pandox kundfordringar utgörs av hyresfordringar och kundfordringar i Operatörsverksamhet. Med anledning av covid-19 har överenskommelser med hyresgäster om temporära förändringar i betalningsvillkor skett under året. Per 31 december 2020 uppgick kundfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor till motsvarande 439 MSEK. Inga rabatter på hotellhyror har givits.

► *Se not E4.*

Likvida medel

Pandox likvida medel om 2 622 (632) MSEK hanteras i huvudsak av moderbolaget genom en centralkontostruktur i bank där likviditeten samlas på ett gemensamt räntebärande konto. Överskott kan över tid placeras som tidsbunden inlåning i bank. Pandox har ej utnyttjade kreditfaciliteter om totalt 2 599 (3 583) MSEK.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden till 48,7 (46,0) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 23 880 (26 350) MSEK, och substansvärdet (NRV) definierat enligt EPRA till 30 813 (34 270) MSEK. EPRA NRV per aktie var 167,60 (186,40) SEK.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen, exklusive uppläggningskostnader för lån, till 31 629 (29 823) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,8 (3,8) år och den genomsnittliga räntan, som motsvarar räntenivån vid periodens slut, var 2,6 (2,6) procent, inklusive effekter av räntederivat, men exklusive uppläggningskostnaderna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,8 (3,3) år. Lånen säkras av en kombination av fastighetspanter och aktiepanter.

Leasingskulder

Totalt uppgick leasingskulder till 2 928 (3 064) MSEK varav 27 (30) MSEK avser kortfristiga.

Derivat

För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framförallt ränteswappar. I slutet av perioden uppgick räntederivaten brutto till 22 395 MSEK och räntederivaten netto till 17 441 MSEK, vilket även utgör den räntesäkrade delen av Pandox låneportfölj. Cirka 51 procent netto av Pandox låneportfölj var därmed säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år. Derivaten marknadsvärderas vid varje kvartalsbokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Den 31 december 2020 uppgick marknadsvärdet för Pandox finansiella derivat till -798 (-577) MSEK.

Avsättningar

Avsättningar 171 (138) MSEK utgörs av incitamentsprogram för ledande befattningshavare samt avsättning till pension.

Uppskjuten skatteskuld

De uppskjutna skatteskulderna uppgick till 4 307 (4 552) MSEK, vilka främst avser temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde avseende Rörelsefastigheter.

► *Se not D1.*

KORTFRISTIGA SKULDER

Räntebärande skulder

Den del av låneskulden som förfaller inom ett år.

Övriga kortfristiga skulder

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



Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

MSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserver	Omvärderings-reserv ³⁾	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat			
Ingående eget kapital 1 januari 2019	419	4 556	46	169	16 188	21 378	160	21 538
Årets resultat	—	—	—	—	2 706	2 706	-6	2 700
Övrigt totalresultat	—	—	43	—	—	43	3	46
Nyemission ¹⁾	41	2 969	—	—	—	3 010	—	3 010
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	—	—	-1	-1
Utdelning	—	—	—	—	-787	-787	—	-787
Utgående eget kapital per 31 december 2019	460	7 525	89	169	18 107	26 350	156	26 506
Ingående eget kapital 1 januari 2020	460	7 525	89	169	18 107	26 350	156	26 506
Årets resultat	—	—	—	—	-1 399	-1 399	-9	-1 408
Övrigt totalresultat	—	—	-980	—	—	-980	-30	-1 010
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande ²⁾	—	—	8	—	-99	-91	91	—
Utgående eget kapital per 31 december 2020	460	7 525	-883	169	16 609	23 880	208	24 088

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

²⁾ Omföring från moderbolagets aktieägare till innehav utan bestämmande inflytande

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

År 2019

Utestående aktier vid årets slut

183 849 999

År 2020

Utestående aktier vid årets slut

183 849 999

Aktiens kvotvärde är 2,5 SEK.

Kommentarer

Rapport över kassaflöden för koncernen

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 613 (2 119) MSEK. Minskning beror främst på lägre omsättning.

Förändring av rörelsekapitalet uppgick till -153 (-185) MSEK.

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 598 (-5 188) MSEK. Under året tillträdde en förvaltningsfastighet i Tyskland. Därutöver aktiverades förvärvskostnader för de under 2019 förvär-

vade bolagen i Tyskland. Detta påverkade kassaflödet med -689 (-4 901) MSEK.

Under året har inga fastigheter avyttrats, jämfört med 390 MSEK 2019. Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar uppgick till -907 (-674) MSEK. Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 3 071 (3 193) MSEK. Förändringen förklaras av upptagna lån 9 755 (12 565) MSEK samt amorteringar av lån -6 664 (-11 584) MSEK. Utbetalad utdelning påverkade

kassaflödet med -20 (-798) MSEK. Årets kassaflöde uppgick till 1 933 (-61) MSEK. Likvida medel vid årets slut var 2 622 (632) MSEK.



Rapport över kassaflöden för koncernen

MSEK	Not	2020	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		-1 542	3 494
Återföring av avskrivningar		238	195
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		—	-96
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		1 779	-1 389
Orealiserade värdeförändringar derivat		221	39
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	I1	-38	84
Betald skatt		-45	-208
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		613	2 119
Ökning/minskning rörelsefordringar		-36	-23
Ökning/minskning rörelseskulder		-117	-162
Förändringar av rörelsekapital		-153	-185
Kassaflöde från den löpande verksamheten		460	1 934
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-492	-412
Investeringar i rörelsefastigheter		-348	-152
Investeringar i inventarier/inredning		-67	-110
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	I1	—	390
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	I1	-689	-4 901
Förvärv av finansiella tillgångar		-2	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 598	-5 188
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission		—	3 049
Emissionskostnader		—	-39
Upptagna lån		9 755	12 565
Amortering av skuld		-6 664	-11 584
Garantiutdelning minoritet		-20	-11
Utbetald utdelning		—	-787
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 071	3 193
Årets kassaflöde		1 933	-61
Likvida medel vid årets början		632	674
Kursdifferens i likvida medel		57	19
Likvida medel vid årets slut		2 622	632
Upplysningar om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		2	1
Betald ränta uppgick till		-819	-782
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar		-86	-81
Upplysningar om likvida medel vid årets slut		2 622	632
Likvida medel består av bankmedel			

Se sidan 106 för kommentarer.





Resultaträkning för moderbolaget

MSEK	Not	2020	2019
Nettoomsättning	B3	150	122
Administrativa kostnader	C3, C7	-219	-226
Rörelseresultat		-69	-104
Resultat från andelar i koncernföretag	G1, B3	—	2 337
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter ¹⁾	G1, B3	-383	376
Derivat, orealiserade		-188	-58
Resultat efter finansiella poster		-640	2 551
Bokslutsdispositioner		1	-252
Resultat före skatt		-639	2 299
Skatt på årets resultat	D1	0	0
Uppskjuten skatt	D1	153	14
Årets resultat		-486	2 313

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

Kommentarer Moderbolagets räkningar

Aktiviteterna inom Pandox fastighets- ägande företag administreras av personal som är anställda i moderbolaget, Pandox AB (publ). Kostnaderna för dessa tjänster faktureras Pandox dotterföretag. Faktureringen uppgick under perioden januari–december 2020 till 150 (122) MSEK. Resultat från andelar i koncernföretag om — (2 337) MSEK och avser erhållna utdelningar från koncernföretag samt realisationsresultat vid avyttrande av dotterföretag. Bokslutsdispositioner är netto-redovisade lämnade respektive erhållna koncernbidrag. Årets resultat uppgick till -486 (2 313) MSEK. Det lägre resultatet

jämfört med 2019 förklaras främst av valuta-kurseffekter avseende interna lån samt inga utdelningar från dotterföretag.

Skatt på årets resultat är 0 (0) MSEK. Bolaget har under året bokfört skattefordran på sina skattemässiga underskottsavdrag samt temporära värderingsskillnader på räntederivat uppgående till 289 (136) MSEK. Se not D1.

Moderbolagets tillgångar består i huvudsak av aktier och andelar i koncernföretag samt fordringar på koncernföretag. Aktier och andelar i koncernföretag uppgår till 7 482 (7 393) MSEK och ökningen förklaras av lämnade aktieägartillskott. En riktad

nyemission har tillfört det egna kapitalet — (3 010) MSEK.

I slutet av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 8 603 (9 089) MSEK. Externa räntebärande skulder uppgick till 4 804 (6 305) MSEK, varav 3 294 (3 427) MSEK i form av långfristig räntebärande skuld. Ingen utdelning föreslås för 2020.



Balansräkning för moderbolaget

MSEK	Not	31 dec 2020	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	E2	11	4
Summa materiella anläggningstillgångar		11	4
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	H1	7 482	7 393
Fordringar koncernföretag	B3	11 637	14 148
Övriga långfristiga fordringar	E5	24	21
Uppskjuten skattefordran	D1	289	136
Summa finansiella anläggningstillgångar		19 432	21 698
Summa anläggningstillgångar		19 443	21 702
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		10	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	E6	7	21
Fordringar koncernföretag		848	1 160
Kassa och bank		1 756	84
Summa omsättningstillgångar		2 621	1 279
Summa tillgångar		22 064	22 981
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	G4		
Aktiekapital		460	460
Reservfond		10	10
Överkursfond		2 969	2 969
Balanserade vinstmedel		5 650	3 337
Årets resultat		-486	2 313
Summa eget kapital		8 603	9 089
Avsättningar	F2	168	137
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ¹⁾	J2	3 294	3 427
Skulder koncernföretag		1 895	2 399
Derivat		677	518
Summa långfristiga skulder		5 866	6 344
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder ¹⁾	J2	1 510	2 878
Leverantörsskulder		6	7
Skulder koncernföretag	B3	5 837	4 455
Övriga kortfristiga skulder		11	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	F1	63	60
Summa kortfristiga skulder		7 427	7 411
Summa skulder		13 461	13 892
Summa eget kapital och skulder		22 064	22 981

¹⁾ Upplägningskostnader om 18 (20) MSEK har reducerat den räntebärande skulden.



Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

MSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	
Ingående eget kapital 1 januari 2019	419	10	0	3 390	734	4 553
Vinstdisposition	—	—	—	734	-734	—
Årets resultat ¹⁾	—	—	—	—	2 313	2 313
Utdelning	—	—	—	-787	—	-787
Nyemission ²⁾	41	—	2 969	—	—	3 010
Utgående eget kapital per 31 december 2019	460	10	2 969	3 337	2 313	9 089
Ingående eget kapital 1 januari 2020	460	10	2 969	3 337	2 313	9 089
Vinstdisposition	—	—	—	2 313	-2 313	—
Årets resultat ¹⁾	—	—	—	—	-486	-486
Utgående eget kapital per 31 december 2020	460	10	2 969	5 650	-486	8 603

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

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

År 2019

Utestående aktier vid årets slut 183 849 999

År 2020

Utestående aktier vid årets slut 183 849 999

Aktiens kvotvärde är 2,5 SEK.



Rapport över kassaflöden för moderbolaget

MSEK	2020	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	-640	2 551
Återföring av avskrivningar	2	1
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	189	95
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-449	2 647
Ökning/minskning rörelsefordringar	20	9
Ökning/minskning rörelseskulder	1 692	86
Förändringar av rörelsekapital	1 712	95
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 263	2 742
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förändringar i aktier och andelar	-90	—
Investeringar i inventarier	-9	-5
Förvärv av finansiella tillgångar	-4 192	-5 090
Avyttring av finansiella tillgångar	6 700	674
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 409	-4 421
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Nyemission	—	3 049
Emissionskostnader	—	-39
Erhållna koncernbidrag	214	692
Lämnade koncernbidrag	-213	-943
Upptagna lån	3 945	6 931
Amortering av skuld	-5 946	-7 224
Utbetald utdelning	—	-787
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000	1 679
Årets kassaflöde	1 672	0
Likvida medel vid periodens början	84	84
Likvida medel vid årets slut	1 756	84
Upplysningar om betalda räntor		
Erhållen ränta uppgick till	389	370
Betald ränta uppgick till	-312	-321
Upplysningar om likvida medel vid årets slut	1 756	84
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. ► Vidare återfinns även definitionerna på sidan 176.

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL (MSEK)

2020 2019

Räntebärande nettoskuld		
Skuld långfristiga räntebärande	26 034	23 587
Skuld kortfristiga räntebärande	5 418	6 034
Upplägningskostnader lån	177	202
Likvida medel	-2 622	-632
Räntebärande nettoskuld	29 007	29 191
Belåningsgrad, netto%		
Räntebärande nettoskuld	29 007	29 191
Marknadsvärde fastigheter	59 542	63 469
Belåningsgrad, %	48,7	46,0
Räntetäckningsgrad¹⁾, ggr		
EBITDA	1 699	3 231
Minus: Finansiella kostnader nyttjanderätts-tillgångar	-86	-81
Netto räntekostnader	793	764
Räntetäckningsgrad¹⁾, ggr	2,03	4,12
1) Anpassning till hur Pandox rapporterar räntetäckningsgrad avseende finansiella kovenanter. Se vidare under definition finansiella nyckeltal sidan 176.		
Hittills presenterad Räntetäckningsgrad, ggr		
Resultat före värdeförändringar	458	2 074
Räntekostnader	795	765
Avskrivningar	235	194
Hittills presenterad Räntetäckningsgrad, ggr	1,87	3,96
Genomsnittlig skuldränta, %		
Genomsnittlig räntekostnad	811	782
Långfristiga räntebärande skulder	26 034	23 587
Upplägningskostnader lån	177	202
Kortfristiga räntebärande skulder	5 418	6 034
Genomsnittlig skuldränta, %	2,6	2,6
Se not G2 för fullständig avstämning		
Investeringar, inkl. moderbolag exkl. förvärv	907	674

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL (MSEK)

2020 2019

Driftnetto Fastighetsförvaltning		
Hysesintäkter	2 228	3 017
Övriga fastighetsintäkter	171	112
Kostnader, exkl fastighetsadministration	-215	-247
Driftnetto Fastighetsförvaltning före fastighetsadministration	2 184	2 882
Fastighetsadministration	-166	-118
Driftnetto Fastighetsförvaltning	2 018	2 764
Driftnetto Operatörsverksamhet		
Intäkter Operatörsverksamhet	779	2 424
Kostnader Operatörsverksamhet	-1 182	-1 993
Bruttoresultat	-403	431
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	235	194
Driftnetto Operatörsverksamhet	-168	625
EBITDA		
Totalt bruttoresultat, från respektive segment	1 615	3 195
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet	235	194
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-151	-158
EBITDA	1 699	3 231
Cash earnings		
EBITDA	1 699	3 231
Plus: Finansiella intäkter	2	1
Minus: Finansiella kostnader	-902	-866
Minus: Finansiella kostnader nyttjanderätts-tillgångar	-86	-81
Minus: Orealiserad omräkningsintäkt bank-tillgodohavanden	4	14
Minus: Aktuell skatt	-57	-122
Cash earnings	660	2 177
EPRA NRV		
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	23 880	26 350
Plus: Omvärdering av rörelsefastigheter	1 998	2 915
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	798	577
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	-171	-123
Plus: Uppskjuten skatteskuld, fastigheter	4 307	4 552
EPRA NRV	30 813	34 270
Tillväxt EPRA NRV, i årstakt, %		
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	34 270	27 476
EPRA NRV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	30 813	34 270
Återlagd utdelning innevarande år	—	787
Exklusive likvid nyemission	—	-3 010
Tillväxt i EPRA NRV, i årstakt, %	-10,1	16,6


**FORTS. AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL
PER AKTIE ¹⁾**

	2020	2019
Totalresultat per aktie, SEK		
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	-2 379	2 749
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	170 053 287
Totalresultat per aktie, SEK	-12,94	16,17
Cash earnings per aktie, SEK		
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	669	2 183
Viktat genomsnitt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	170 053 287
Cash earnings per aktie, SEK	3,64	12,84
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK		
EPRA NRV, MSEK	30 813	34 270
Antal aktier vid årets slut	183 849 999	183 849 999
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK	167,60	186,40
Utdelning per aktie, SEK		
Utdelning, MSEK	—	—
Antal aktier vid tillfället för utdelning	183 849 999	183 849 999
Utdelning per aktie, SEK	—	—
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	183 849 999	170 053 287
Antal aktier vid årets slut	183 849 999	183 849 999

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Antal hotell, periodens slut ²⁾	156	155
Antal rum, periodens slut ²⁾	35 060	34 685
WAULT, år	14,6	15,6
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	59 542	63 469
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, MSEK	50 181	53 697
Marknadsvärde rörelsefastigheter, MSEK	9 361	9 772
RevPAR (rörelsefastigheter) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	222	904

¹⁾ Totalt antal utestående aktier efter full utspädning uppgår till 183 849 999, varav 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier. Beräknat på totalt antal aktier för balansposter och viktat antal aktier för resultatposter.

²⁾ Pandox-ägda hotellfastigheter.

1

FÖRKLARINGAR
Finansiell risk

Pandox äger, förvaltar och utvecklar hotellfastigheter samt driver hotell. Risktagandet uttrycks i en målsättning om en belåningsgrad på 45–60 procent, beroende på marknadsutvecklingen och rådande möjligheter. Utöver belåningsgrad så är räntetäckningsgrad, genomsnittlig skuldränta och räntebärande nettoskuld relevanta kompletterande mått på Pandox finansiella risk.

2

Tillväxt och lönsamhet

Pandox övergripande mål är att öka kassaflödet och fastighetsvärdet och därigenom skapa utrymme för investeringar som stödjer företagets fortsatta expansion. Eftersom Pandox både äger och driver hotellfastigheter behövs flera mått för att mäta företagets målpuppfyllelse i detta avseende. Tillväxt i cash earnings är Pandox primära fokus och det är också basen för vad som årligen ska delas ut till aktieägarna, det vill säga 30–50 procent av cash earnings med en genomsnittlig utdelningsandel om 40 procent över tid. Driftnetto skapar transparens och jämförbarhet mellan bolagets två rörelsesegment samt med andra fastighetsbolag. EBITDA mäter Pandox samlade operativa lönsamhet på ett enhetligt sätt.

3

Substansvärde (EPRA NRV) och eget kapital

Substansvärdet (EPRA NRV) som motsvarar hitills rapporterat EPRA NAV, är det samlade kapital Pandox förvaltar för sina aktieägares räkning. Pandox mäter långsiktigt substansvärde med utgångspunkt från balansräkningen justerat för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, som derivat och skatteskuld. Marknadsvärdet för rörelsefastigheter ingår också i beräkningen.



►► 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 2020 redovisas nyckeltalen EPRA NRV (Net reinstatement value), som för Pandox mot-

svarar hittills rapporterat EPRA NAV, EPRA NTA (Net tangible assets) samt EPRA NDV (Net disposal value). Se sidan 176 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 DECEMBER 2020

Belopp i MSEK	EPRA NRV	SEK/aktie ²⁾	Aktuella nyckeltal enligt EPRA				Hittills rapporterade nyckeltal	
			EPRA NTA	SEK/aktie ²⁾	EPRA NDV ¹⁾	SEK/aktie ²⁾	EPRA NAV	SEK/aktie ²⁾
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	23 880	129,89	23 880	129,89	23 880	129,89	23 880	129,89
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	1 998	10,87	1 998	10,87	1 998	10,87	1 998	10,87
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	798	4,34	798	4,34	N/A	N/A	798	4,34
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	-171	-0,93	-171	-0,93	N/A	N/A	-171	-0,93
Plus: Uppskjuten skatteskuld	4 307	23,43	4 307	23,43	N/A	N/A	4 307	23,43
Summa	30 813	167,60	30 813	167,60	25 878	140,76	30 813	167,60

¹⁾ I nyckeltalet EPRA NDV återläggs ej finansiella derivat och uppskjuten skatteskuld. Se vidare sidan 176 för nyckeltalsdefinitioner.

²⁾ Antal aktier vid årets slut.

31 DECEMBER 2019

Belopp i MSEK	EPRA NRV	SEK/aktie ²⁾	Aktuella nyckeltal enligt EPRA				Hittills rapporterade nyckeltal	
			EPRA NTA	SEK/aktie ²⁾	EPRA NDV ¹⁾	SEK/aktie ²⁾	EPRA NAV	SEK/aktie ²⁾
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	26 350	143,32	26 350	143,32	26 350	143,32	26 350	143,32
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	2 915	15,85	2 915	15,85	2 915	15,85	2 915	15,85
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	577	3,14	577	3,14	N/A	N/A	577	3,14
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	-123	-0,67	-123	-0,67	N/A	N/A	-123	-0,67
Plus: Uppskjuten skatteskuld	4 552	24,76	4 552	24,76	N/A	N/A	4 552	24,76
Summa	34 270	186,40	34 270	186,40	29 265	159,18	34 270	186,40

¹⁾ I nyckeltalet EPRA NDV återläggs ej finansiella derivat och uppskjuten skatteskuld. Se vidare sidan 176 för nyckeltalsdefinitioner.

²⁾ Antal aktier vid årets slut.



B

Allmän information och övergripande redovisningsprinciper

B1 ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSPRINCIPER

Inledning

Koncernredovisningen omfattar Pandox AB (moderbolaget) och dess dotterbolag (koncernen). Moderbolaget Pandox AB (Publ) är ett svenskt bolag (org. nr 556030-7885) som har sitt säte i Sverige på Vasagatan 11, 111 20 Stockholm. Pandox bildades 1995 och företags B-aktier är sedan den 18 juni 2015 noterade på Nasdaq Stockholm. För information om ägandestruktur, se avsnitt "Aktien och ägarbilden" sidan 38. De finansiella rapporterna per den 31 december 2020 är godkända av styrelse och VD den 7 mars och för fastställande vid årsstämman den 12 april 2021.

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. Avgörande för om ett förvärv ska klassificeras som ett tillgångsförvärv är om Pandox förvärvar fastigheten men

avstår från att förvärva ledning och drift av verksamheten. Vid rörelseförvärv använder Pandox egen personal för ledning och drift av den förvärvade fastigheten. Bolagsförvärv vars huvudsakliga syfte är att förvärva det köpta bolagets fastigheter och där ingen förvaltningsorganisation finns redovisas som ett tillgångsförvärv.

Vidare, i samband med förvärvet ska värderingen av identifierbara tillgångar och skulder ske av såväl poster i det förvärvade bolagets balansräkning som ska redovisas enligt Pandox redovisningsprinciper samt poster som inte varit föremål för redovisning i det förvärvade bolagets balansräkning såsom verkligt värde på förvärvad fastighet. I normala fall föreligger inte några noterade priser för de tillgångar och skulder vilka ska värderas, varvid olika värderingstekniker måste tillämpas. Dessa värderingstekniker bygger på ett flertal olika antaganden. Vidare kan det ta tid, utifrån den avstämning som ska göras med motparter och eventuella legala omstruktureringar som görs för att skilja övertagen verksamhet, för att fastställa övertagna tillgångar och skulder. Innan slutavräkning är upprättad eller legal omstrukturering genomförd så upprättas varje bokslut för att konsolidera förvärvade fastigheter, tillgångar och skulder utifrån tillgänglig information, genomgång och bedömning för att säkerställa tillämpning av Pandox redovisningsprinciper. Vid slutavräkning kan en skillnad uppstå som kräver justering av förvärvat fastighetsvärde. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för eventuell rabatt för skattemässigt ej avdragsgillt anskaffningsvärde. Transaktionsutgifter aktiveras och läggs till anskaffningsvärdet.

2. Nya redovisningsstandarder

Ändringar som trätt i kraft 2020 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Den 1 januari 2021 träder fas 2 av ändringarna i IFRS 9 Finansiella instrument avseende säkringsredovisning i kraft. Fas 2 förtydligar hur effekterna på de finansiella rapporterna till följd av IBOR-reformen ska redovisas, inklusive av ändringar i kontraktuella kassaflöden eller säkringsrelationer som kan uppkomma som en konsekvens av referensräntereformen. Ändringarna bedöms inte ha någon påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Ingen av de övriga publicerade standarder och tolkningar som är obligatoriska för koncernen räkenskapsåret 2021 bedöms ha någon påverkan på koncernens finansiella rapporter.

3. Utländsk valuta

3.1 Transaktioner i utländsk valuta

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

3.2 Utländska verksamheters finansiella rapporter

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter och koncernmässiga över- och undervärden, omräknas från utlandsverksamhetens funktionella valuta till koncernens rapporteringsvaluta, svenska kronor, till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av de valutakurser som förelegat vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter och nettoinvesteringar eller andra



►► Not B1, forts.

finansiella instrument som klassificerats som säkringsinstrument för sådana investeringar, redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, benämnd omräkningsreserv. När bestämmande inflytande upphör för en utlandsverksamhet realiserar de till verksamheten hänförliga ackumulerade omräkningsdifferenserna, varvid de omklassificeras från omräkningsreserven i eget kapital till årets resultat. I de fall avyttring sker men bestämmande inflytande kvarstår överförs proportionell andel av ackumulerade omräkningsdifferenser från omräkningsreserven till innehav utan bestämmande inflytande.

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

VALUTAKURSER

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

Valutakod	Ultimo 2019-12-31	Medel Jan-dec 2020	Ultimo 2020-12-31
CAD	7,128300	6,860300	6,399600
CHF	9,572917	9,797863	9,254141
DKK	1,396783	1,406762	1,349232
EUR	10,433600	10,486700	10,037500
GBP	12,214500	11,798100	11,087300
NOK	1,057883	0,978569	0,954564
SEK	1,000000	1,000000	1,000000

4. Konsolideringsprinciper

4.1 Bestämmande inflytande och förvärvsmetoden

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

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat.

4.2 Ändringar i ägande

Ägande i företag som ökas genom förvärv vid flera tillfällen redovisas som stegvisa förvärv. Sedan bestämmande inflytande uppnåtts, redovisas förändringar av ägande som omförföring inom eget kapital mellan moderbolagets ägare och innehavare utan bestämmande inflytande. Vid minskning av ägande i sådan omfattning att bestämmande inflytande går förlorat bortboka dotterföretagets tillgångar och skulder samt, i förekommande fall, innehav utan bestämmande inflytande, varvid realisationsresultat redovisas i resultatet tillsammans med vinst eller förlust på eventuellt kvarvarande innehav som värderas till verkligt värde med värdeförändringen redovisad i resultatet.

4.3 Tillgångsförvärv

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

5. Varulager

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

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

6. Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka redovisas enligt IFRS 9. Varulager, uppskjutna skattefordringar, tillgångar som uppkommer i samband med ersättnings till anställda (IAS 19) samt förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde (IAS 40). För undantagna tillgångar enligt ovan bedöms det redovisade värdet enligt respektive standard.

6.1 Nedskrivning av materiella tillgångar

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

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

6.2 Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet.

Företaget går igenom vilka hyror som är obetalda innan den 10:e nästkommande månad.

Företaget klassificerar hyresfordringar och andra fordringar som osäkra utifrån individuella bedömningar i samband med den månatliga genomgången. För fordringarnas nedskrivningsbehov tillämpas den förenklade modellen och förlustrservingar motsvarar de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid. Fordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflöden. Fordringar med kort löptid diskonteras dock inte.

6.3 Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde 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 värdet som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

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



►► Not B1, forts.

7. Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Innebörden av att en anläggningstillgång, eller en avyttringsgrupp, klassificerats som innehav för försäljning är att dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning och inte genom användning. En tillgång eller avyttringsgrupp klassificeras som att den innehas för försäljning om den är tillgänglig för omedelbar försäljning i befintligt skick, och det är mycket sannolikt att försäljning kommer att ske. Dessa tillgångar eller avyttringsgrupper redovisas på egen rad som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld i rapporten över finansiell ställning. För avskrivningsbara tillgångar upphör avskrivningar efter omklassning till tillgång som innehas för försäljning.

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

8. Potentiell effekt Brexit

Pandox verksamhet i Storbritannien omfattar främst lokala kunder och lokal valuta. Den preliminära bedömningen är att effekterna av Storbritanniens lämnar EU kommer att ha begränsad effekt på Pandox lokala verksamhet i Storbritannien. Påverkan på finansiering i brittiska pund och påverkan på värdering av förvaltningsfastigheter på sikt går inte att bedöma förutom vad som beskrivs i respektive not. Vid omräkning av de brittiska finansiella rapporterna till svenska kronor kommer eventuella förändringar av växelkursen mellan svenska kronor och brittiska pund att påverka koncernens finansiella rapporter.

B2

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Det har inte skett några händelser eller transaktioner av betydelse efter den 31 december 2020 som påverkar de lämnade finansiella rapporterna för Pandox-koncernens verksamhetsår 2020.

B3

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Närstående bolag definieras som de i Pandoxkoncernens ingående dotterföretag samt bolag där närstående fysiska personer har ett bestämmande, gemensamt bestämmande eller betydande inflytande. Som närstående personer räknas styrelsemedlemmar, personer i ledande befattningar samt nära familjemedlemmar till sådana. Det är tre huvudägare av Pandox AB, Eiendomsspar AS, Christian Sundt AB och Helen Sundt AB. Moderbolaget har närstående relation med sina dotterföretag. I ett mindre antal av dotterföretagens kreditavtal förekommer vissa restriktioner avseende utdelningar. Information om ersättningar till nyckelpersoner i ledande positioner återfinns i not C7. Information om dotterföretag återfinns i not H1.

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

De förvaltningsavtal som Pandox har haft med Eiendomsspar AS avseende nio hotell i Oslo, vilka ägs av Eiendomsspar AS eller dotterbolag till Eiendomsspar AS, har avvecklats per 31 december 2019. Under 2020 uppgick därför intäkterna för förvaltningsavtalen till 0 (4) MSEK. Förvaltningsavtalet för Pelican Bay Lucaya Resort på Bahamas som ägs av närstående till Helene Sundt AS respektive CGS Holding AS kvarstår och intäkten uppgick till 0 (1) MSEK för 2020.

Eiendomsspar AS äger 5,1 procent av 22 fastigheter i Tyskland och 9,9 procent av ytterligare en hotellfastighet i Tyskland, vilka förvärvades av Pandox under 2015, 2016 och 2019.

Moderbolaget

Moderbolagets arvode för centrala administrativa tjänster från koncernföretag uppgick under året till 150 (122) MSEK. Inga övriga inköp har skett mellan moderföretaget och dess koncernföretag.

TRANSAKTIONER MELLAN MODERBOLAGET OCH NÄRSTÅENDE

Moderbolaget MSEK	31 dec 2020	31 dec 2019
Centrala administrationskostnader	150	122
Ränteeinkäster från dotterföretag	388	369
Utdelning från dotterföretag	—	2 337
Räntekostnader till dotterföretag	-46	-47
Fordringar på närstående	12 485	15 308
Skulder till närstående	7 732	6 854
Erhållna koncernbidrag	214	692
Lämnade koncernbidrag	-213	-943



C

Intäkter och kostnader

C1 RÖRELSESEGMENT

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare (VD) för att utvärdera

resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Pandox har segmenten Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet. Segmentsrapporteringen är uppställd utifrån de redovisningsprinciper som årsredovisningen i övrigt och summan av segmenten är lika med beloppen i koncernen.

Pandox rörelsesegment utgörs av verksamhetsgrenarna Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet. Segment Fastighetsförvaltning förädlar och förvaltar fastigheter och tillhandahåller hotelllokaler, men även andra typer av lokaler, till externa kunder i anslutning till hotellfastigheten. För 2020 inkluderar segmentet Fastighetsförvaltning också nio förvaltningsavtal för externt ägda hotellfastigheter. Dessa förvaltningsavtal avslutades 2019-12-31. Operatörsverksamheten äger hotellfastigheter samt bedriver egen hotellverksamhet. Segmentet Operatörsverksamhet

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

KONCERNEN 2020

Rörelsesegment, MSEK	Fastighetsförvaltning ³⁾	Operatörsverksamhet ³⁾	Koncerngemensamt samt ej fördelade poster	Summa
Intäkter Fastighetsförvaltningsverksamhet				
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter ¹⁾	2 399	—	—	2 399
Intäkter Operatörsverksamhet	—	779	—	779
Nettoomsättning	2 399	779	—	3 178
Kostnader Fastighetsförvaltning	-381	—	—	-381
Kostnader Operatörsverksamhet²⁾	—	-1 182	—	-1 182
Bruttoresultat	2 018	-403	—	1 615
Central administration	—	—	-171	-171
Finansiella intäkter	—	—	2	2
Finansiella kostnader	—	—	-902	-902
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	—	—	-86	-86
Resultat före värdeförändringar	2 018	-403	-1 157	458
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	-1 779	—	—	-1 779
Fastigheter, realiserade	0	—	—	0
Derivat, orealiserade	—	—	-221	-221
Resultat före skatt	239	-403	-1 378	-1 542
Aktuell skatt	—	—	-57	-57
Uppskjuten skatt	—	—	191	191
Årets resultat	239	-403	-1 244	-1 408

¹⁾ Övriga intäkter avseende statliga stöd uppgår till 35 MSEK. För helåret 2020 uppgick de omsättningsbaserade intäkterna i Fastighetsförvaltning till 249 MSEK.

²⁾ Inklusivt avskrivningar på Rörelsefastigheter om 235 MSEK samt kostnadsreduktion avseende statliga stöd om 97 MSEK.

³⁾ Redovisning av förvaltningsintäkter redovisas över tid och fast ersättning erhålls i förskott. Rörig ersättning i Fastighetsförvaltning sker i samband med avräkning som görs halvårsvis eller årsvis enligt avtal. Redovisning och betalning av intäkter i Operatörsverksamhet sker i samband med leverans av tjänst och/eller produkt.

2020

Geografisk marknad, MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien Irland	Övriga	Summa
Nettoomsättning									
Fastighetsförvaltning	559	123	145	204	664	46	480	178	2 399
Operatörsverksamhet	—	9	—	17	214	278	131	130	779
Fastigheter, marknadsvärde ¹⁾	14 573	3 383	3 036	3 873	15 047	4 136	10 666	4 828	59 542
Investeringar i fastigheter ²⁾	192	43	36	117	92	240	108	70	898
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	643	—	48	-2	689
Redovisat värde rörelsefastigheter	—	724	—	26	1 914	2 535	878	1 286	7 363
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	15 182	3 406	3 038	4 552	14 455	3 579	11 514	4 834	60 560

¹⁾ Inklusivt även rörelsefastigheters verkliga värde om 9 361 MSEK

²⁾ Inklusivt investeringar i inventarier/inredning i rörelsefastigheter 59 MSEK



►► Not C1, forts.

KONCERNEN 2019

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

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

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

2019

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

¹⁾ Inkluderar även rörelsefastigheters verkliga värde 9 772 MSEK.

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



C2 INTÄKTER

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Hyresintäkter

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

Övriga fastighetsintäkter och statliga bidrag

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

Statliga bidrag inom fastighetsförvaltning rör omställningsstöd och redovisas som en övrigt intäkt och presenteras i koncernens resultaträkning inom övriga fastighetsintäkter. Statliga stöd redovisas i samma period som de kostnader det avser att täcka och redovisas inte i resultaträkningen förrän det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas.

Intäkter från Operatörsverksamheten

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

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

Pandox intäkter hänför sig till segmenten Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet.

Intäkter från Fastighetsförvaltningen består av hyresintäkter och en mindre del övriga fastighetsintäkter. Hyresintäkterna hänför sig till långa hyreskontrakt med välrenommerade hotelloperatörer. Hyreskontrakten är huvudsakligen kopplade till hotellets omsättning för logi, mat och dryck samt konferenser och innehåller vanligen en garanterad minimihyra, vilket ger möjlighet till såväl ökade intäkter som skydd vid nedgång. Hyresintäkter enligt avtal har omräknats till balansdagens kurs. De sammanlagda variabla hyresintäkter ingår med 249 (1 199) MSEK av de av totala hyresintäkterna om 2 228 (3 017) MSEK under 2020.

De förvaltningsavtal som Pandox haft med Eiendomsspar AS avseende nio hotell i Oslo, har avvecklats per 31 december 2019. Ett förvaltningsavtal kvarstår.

Segmentet Operatörsverksamhet genererar intäkter från hotell som bedrivs i Pandox egen regi. Inom segmentet tillfaller hotellens intäkter såsom logiintäkter, intäkter för mat och dryck samt konferensintäkter Pandox i sin helhet. De sammanlagda intäkterna inom Operatörsverksamheten uppgår till 779 (2 424) MSEK.

Återstående genomsnittlig hyreskontrakts längd vid räkenskapsårets slut uppgick till 14,6 (15,6) år för aktuell portfölj. Vid bokslutstillfället ser förfallostrukturen för de framtida hyresintäkterna ut som nedanstående tabell visar. Intäkterna som förfaller mer än ett år från balansdagen är framräknade utifrån utfall rörliga ersättningar 2020 och utgör således en uppskattning.

KONCERNEN

HYRESINTÄKTER, FÖRFALLOSTRUKTUR KONTRAKTERAD HYRA

MSEK	2020	2019
Hyresintäkter		
Förfaller till betalning inom ett år	2 975	3 124
Förfaller till betalning mellan 1–5 år	13 015	14 760
Förfaller till betalning senare än 5 år	27 312	31 136
Summa	43 302	49 020

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

Statliga bidrag**Fastighetsförvaltning**

Pandox har tagit del av statligt omställningsstöd i Norge och Sverige om totalt motsvarande 35 MSEK under 2020, vilket intäktsförts under Övriga fastighetsintäkter.

Pandox har för avsikt att under 2021 ansöka om ytterligare statliga bidrag avseende kostnader under 2020, vilka kommer att redovisas när belopp är fastställda. I Sverige får beviljat stöd behållas under förutsättning att bolaget och alla dess moderbolag inte beslutar om utdelning till aktieägare före den 1 juli 2021. Det finns inga statliga bidrag skuldförda utan samtliga har uppfyllt villkoren för resultatföring, se även redovisningsprinciper.

För samlad information kring statliga bidrag se förvaltningsberättelsen samt not C7 rörande statliga bidrag inom Operatörsverksamhet.



C3 CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

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

ERSÄTTNING TILL REVISORER

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
PwC				
Revisionsuppdrag	-12,5	-11,0	-3,6	-2,9
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget ¹⁾	-1,4	-0,6	-1,1	-0,1
(varav till moderbolagets revisor PricewaterhouseCoopers AB)	-1,1	-0,1	—	—
Skatterådgivning ¹⁾	-0,2	-0,2	—	—
(varav till moderbolagets revisor PricewaterhouseCoopers AB)	—	—	—	—
Övriga tjänster ¹⁾	-0,2	—	-0,2	—
(varav till moderbolagets revisor PricewaterhouseCoopers AB)	-0,2	—	—	—
Övriga revisorer				
Revisionsuppdrag	-1,4	-0,2	—	—
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	—	—	—	—
Skatterådgivning	-0,2	—	—	—
Övriga tjänster	—	—	—	—
Summa	-15,9	-12,0	-4,9	-3,0

¹⁾ Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser bland annat granskning statliga bidrag samt taxonomianalys.

C4 KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING

KONCERNEN

MSEK	2020	2019
Driftskostnader	-52	-41
Underhållskostnader	-44	-71
Fastighetsskatt	-119	-122
Fastighetsadministration	-166	-118
Övriga förvaltningskostnader	0	-13
Summa	-381	-365

I driftskostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten och fastighets-skötsel. Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Till följd av IFRS 16 redovisas från 2019 den erlagda tomträttsavgälden som en finansiell kostnad, se vidare not G5.

En del av driftskostnaderna och fastighetsskatten vidaredebiteras till hyresgästerna. Dessa intäkter redovisas under rubriken "Övriga fastighetsintäkter" i resultaträkningen, 92 (112) MSEK. Fastighetsadministrationen om -166 (-118) MSEK utgör bland annat kostnader för bokföring, revision, legal rådgivning och övriga administrationsrelaterade kostnader.

C5 KOSTNADER OPERATÖRSVERKSAMHET

KONCERNEN

MSEK	2020	2019
Personalkostnader ¹⁾	-397	-798
Marknadsföring och försäljning	-55	-148
Reparation och underhåll	-41	-42
Fastighetsskatt	-68	-95
Övriga driftskostnader	-386	-716
Avskrivningar	-235	-194
Summa	-1 182	-1 993

¹⁾ Statliga bidrag har reducerat posten med 97 (-) MSEK.

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

C6 RÖRELSENS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG

KONCERNEN

MSEK	2020	2019
Personalkostnader ¹⁾	-550	-939
Kostnad såld vara	-55	-148
Underhåll	-85	-113
Drift och administration	-603	-906
Fastighetsskatt	-187	-217
Avskrivningar	-254	-210
Summa	-1 734	-2 533

¹⁾ Statliga bidrag har reducerat posten med 97 (-) MSEK.

I personalkostnader ingår lönekostnader med 547 (936) MSEK. Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Utöver det ingår även avskrivningar på rörelsefastigheterna som redovisas till bokfört värde och belastas med årliga avskrivningar samt avskrivning på kontorsinventarier.



C7 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls. En skuld redovisas för den förväntade kostnaden för bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Avgiftsbestämda planer är planer för ersättningar efter avslutad anställning enligt vilka ett företag betalar fastställda avgifter till ett annat företag (normalt sett ett försäkringsbolag) och inte har någon legal förpliktelse eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken att ersättningen blir lägre än förväntat och investeringsrisken, det vill säga att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna. Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultatet i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

Kapitalförsäkringar för anställda

Företaget har avgiftsbestämda kapitalförsäkringar för anställda som har en pensionspremie som överstiger 10 prisbasbelopp, den delen som enligt företagets pensionspolicy överstiger 10 prisbasbelopp är placerad i en kapitalförsäkring, premien definieras i procent av lön med hänsyn tagen till lön och ålder, kapitalförsäkringarna är pantsatta till de anställda. Kapitalförsäkring skuldförs till beräknad skuld och motsvaras av en av moderbolaget ägd tillgång.

Incitamentsprogram för anställda

Pandox incitamentsprogram redovisas i enlighet med IFRS 2. Programmet ger upphov till ett åtagande gentemot programdeltagarna vilket värderas till verkligt värde och redovisas som en kostnad med en motsvarande ökning av avsättningar. Det verkliga värdet beräknas per utgången av varje rapportperiod. Kostnader inklusive sociala avgifter fördelas och avsättningen ackumuleras över programmets intjänandeperiod

Se vidare förvaltningsberättelsen för villkor kring styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, ersättning till ledande befattningshavare samt anställningsvillkor.

Statliga bidrag

Inom Operatörsverksamhet har Pandox valt att utifrån verksamhetens artnettoeredovisa samtliga statliga bidrag som en kostnadsreduktion och presenteras inom kostnader operatörsverksamhet i koncernens resultaträkning. Statliga stöd redovisas i samma period som kostnader som avses att täckas och redovisas inte i resultaträkningen innan det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas.

Koncernens och moderbolagets lönekostnader och styrelsearvoden uppgår till -553,6 (-939,3) MSEK och presenteras i nedanstående tabell.

LÖNER, ARVODEN OCH FÖRMÅNER

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Styrelsens ordförande				
Christian Ringnes	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8
Övriga styrelseledamöter				
Leiv Askvig ¹⁾	-0,2	-0,5	-0,2	-0,5
Ann-Sofi Danielsson	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
Jeanette Dyhre Kvisvik	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4
Helene Sundt ²⁾	-	-0,1	-	-0,1
Bengt Kjell	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7
Jon Rasmus Aurdal	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
Jakob Iqbal ³⁾	-0,3	—	-0,3	—
Verkställande direktören				
Grundlön	-8,4	-8,0	-8,4	-8,0
Rörlig ersättning	-4,3	-4,0	-4,3	-4,0
Incitamentsprogram	-7,2	-7,2	-7,2	-7,2
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	-17,7	-15,7	-17,7	-15,7
Rörlig ersättning	-5,8	-5,0	-5,8	-5,0
Andra ersättningar ⁴⁾	-7,0	-6,9	-1,0	-1,0
Incitamentsprogram	-14,0	-14,0	-13,0	-13,0
Övriga anställda				
Incitamentsprogram	-373,9	-701,1	-28,5	-27,8
Summa	-445,1	-768,9	-91,9	-87,8
Avtalsenliga pensionskostnader				
Verkställande direktör	-2,9	-2,8	-2,9	-2,8
Övriga ledande befattningshavare	-6,4	-7,2	-6,4	-7,2
Övriga anställda	-22,5	-20,2	-6,0	-3,6
Summa	-31,8	-30,2	-15,3	-13,6
Sociala kostnader inkl. löneskatt				
Styrelsens ordförande	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Övriga styrelseledamöter	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6
Verkställande direktör	-6,9	-6,7	-6,9	-6,7
Övriga ledande befattningshavare, åtta personer	-13,4	-12,8	-13,4	-12,6
Övriga anställda	-55,7	-120,0	-10,5	-11,0
Summa	-76,7	-140,2	-31,5	-31,0
Summa	-553,6	-939,3	-138,7	-132,4

¹⁾ Avgick vid årsstämman i april 2020.

²⁾ Avgick vid årsstämman i april 2019.

³⁾ Tillträdde vid årsstämman i april 2020.

⁴⁾ En ledande befattningshavare fakturerar sin ersättning.



►► Not C7, forts.

Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och styrelseledamöter

Omfattning

Dessa riktlinjer omfattar bolagets styrelseledamöter och koncernledning, vilken inkluderar verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. Riktlinjerna gäller för 2020 och skall tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antogs av årsstämman 2020. Riktlinjerna omfattar inte sådana ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Pandox vision är att vara ett av de ledande hotellfastighetsbolagen i världen. Pandox strategi är att äga stora hotellfastigheter i övre mellan- till högprissegmentet med strategiska lägen och hyra ut dem till starka hotelloperatörer under långa omsättningsbaserade hyresavtal. I situationer då förutsättningar för en lönsam hyresrelation saknas kan Pandox välja att driva hotellverksamheten i egen regi. Pandox är en aktiv ägare som rör sig fritt över hotellvärdekedjan, vilket både minskar risken och skapar nya affärsmöjligheter. Genom specialisering, affärsmässig flexibilitet och genomtänkt diversifiering i flera dimensioner lägger Pandox grunden för företagets värdeskapande.

Ett långsiktigt framgångsrikt och hållbart genomförande av bolagets affärsstrategi förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

Rörliga kontanterersättningar 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 kontanterersättning, kontantbaserade incitamentsprogram, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie-, aktiekursrelaterade eller prestationsbaserade ersättningar.

Den rörliga ersättningen får uppgå till högst sex månadslöner för den verkställande direktören, och fyra månadslöner för övriga ledande befattningshavare. Därutöver ska verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare, för att kunna erbjudas möjlighet att delta i långsiktiga kontantbaserade incitamentsprogram, vilka, om sådana införs av styrelsen och ersättningsutskottet, ska utformas likt Pandox befintliga kontantbaserade incitamentsprogram. För det fall ett sådant program implementeras ska det inom ramen för detta även fortsättningsvis vara möjlighet att erhålla flera årslöner om utväxlingen för bolagets aktieägare under samma period varit mycket god.

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

Andra förmåner får innefatta bl.a. livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner ska inte utgöra en väsentlig del av den totala ersättningen.

Ytterligare kontant ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang är tidsbegränsade och endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan ersättning ska vara affärsmässigt motiverad, stå i proportion till individens fasta lön och inte utges mer än en gång per år och per individ. Beslut om sådan ersättning ska fattas av styrelsen på förslag av ersättningsutskottet.

Beräffande anställningsförhållanden som lyder under andra regler än svenska får vederbörliga anpassningar ske för att följa tvingande sådana regler eller fast lokal praxis, varvid dessa riktlinjers övergripande ändamål så långt möjligt ska tillgodoseas.

Kriterier för utdelning av rörlig kontanterersättning m.m.

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

När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontanterersättning 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 beslutas 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, ersättningskomponenter samt ersättningsökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Upphörande av anställning

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

Beslutsprocess, förändringar och avvikelser, etc.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

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

Frågående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frånga riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.



►► Not C7, forts.

Incitamentsprogram för anställda

Pandox har två Incitamentsprogram för ledande befattningshavare och nyckelpersoner:

- Incitamentsprogram 1 var ett bonusprogram som implementerades i 2015 och som, enligt avtal, skulle förfalla den 31 december 2020. Programmet byggde bland annat på en genomsnittlig ("Förfallokurs") med en justerad antagen initial aktiekurs ("Initial Aktiekurs") som justeras för en årlig avkastning samt gjorda utdelningar. Mellanskillnaden mellan Förfallokurs och Justerad Initial Aktiekurs multiplicerat med en fiktiv tilldelning av aktier per deltagare gav den ersättning som skulle betalas ut kontant till deltagarna. I samband med förfall utgick enligt programmet ersättning om totalt 60 MSEK exklusive sociala avgifter till ledande befattningshavare varav 22 MSEK till VD. Ersättningen utbetalas under 2021 eller senare.
- Incitamentsprogram 2 är ett kontinuerligt, fortlöpande, prestations- och kontantbaserat incitamentsprogram baserat på förutbestämda och mätbara finansiella och icke-finansiella kriterier.

Statliga bidrag

Operatörsverksamhet

Pandox har under 2020 dragit fördel av statliga bidrag om motsvarande cirka 214 MSEK varav 97 MSEK har redovisats i resultaträkningen som en kostnadsreduktion inom Kostnader Operatörsverksamhet.

Se nedan tabell rörande resultatförda statliga bidrag. Pandox har för avsikt att under 2021 ansöka om ytterligare statliga bidrag avseende kostnader för 2020, vilka kommer att redovisas när belopp är kända. Det finns inga statliga bidrag skuldförda utan samtliga har uppfyllt villkoren för resultatföring, se även redovisningsprinciper. För samlad information kring statliga bidrag se förvaltningsberättelsen.

STATLIGA BIDRAG REDOVISADE I RESULTATRÄKNINGEN

MSEK	Koncernen	
	2020	2019
Operatörsverksamhet		
Redovisad kostnadsreduktion inom kostnader operatörsverksamhet	97	—
Varav lönestöd inklusive sociala avgifter	78	—
Varav statliga bidrag rörande lokala skatter och avgifter	11	—
Varav lokala kommunala bidrag	6	—
Varav övriga statliga bidrag	2	—

Styrelse moderbolag 2020:

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

Ledande befattningshavare 2020:

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

Styrelse och ledande befattningshavare 2020:

Antal Moderbolaget: 14, varav 4 kvinnor

Antal Koncernen: 15, varav 4 kvinnor

Medelantalet anställda under 2020 uppgick till 841 (1 381) personer, fördelningen på länder och kön framgår nedan.

Medelantal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Kvinnor	412	663	20	18
Män	429	718	21	16
Summa	841	1 381	41	34
Styrelse				
Kvinnor	2	2	2	2
Män	4	4	4	4
Summa	6	6	6	6
Ledande befattningshavare				
Kvinnor	2	2	2	2
Män	7	7	6	6
Summa	9	9	8	8
Medelantal anställda per land				
Sverige	41	34	41	34
Belgien	245	509	—	—
Tyskland	211	306	—	—
Kanada	156	278	—	—
Danmark	15	1	—	—
Finland	20	26	—	—
Norge	2	2	—	—
Nederländerna	22	1	—	—
Storbritannien	129	224	—	—
Summa	841	1 381	41	34



D Skatt

D1 SKATT

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

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

! VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

SKATT I RESULTATRÄKNINGEN

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt	-57	-122	0	0
Uppskjuten skatt	191	-672	153	14
Summa	134	-794	153	14

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Skatt				
Redovisat resultat före skatt	-1 542	3 494	-639	2 299
Inkomstskatt beräkning enligt gällande skattesats	330	-748	138	-492
Skatt hänförlig till tidigare år	18	20	—	—
Ej skattepliktiga intäkter	307	563	13	501
Fördelning av räntenetto	—	—	—	9
Ej avdragsgilla kostnader	-403	-341	-1	-3
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	18	61	—	—
Underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-124	-53	—	—
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	56	13	—	—
Justering av temporära skillnader	-94	-333	9	—
Förändrad skattesats ¹⁾	-8	109	-6	-1
Effekt skatt utländska bolag	34	-85	—	—
Årets skatt enligt resultaträkningen	134	-794	153	14

¹⁾ Fr o m 1 januari 2019 är skattesatsen i Sverige 21,4 procent för företag med räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 eller senare. Skattesatsen sänks till 20,6 procent för räkenskapsår som börjar 1 januari 2021 eller senare.

KONCERNEN UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019
Ingående balans underskottsavdrag	179	320	26	25
Justerad ingående balans	56	51	—	—
Tillkommande underskottsavdrag	145	11	117	1
Utnyttjade underskottsavdrag	-1	-208	—	—
Förändrad skattesats	—	2	—	—
Omräkningsdifferens på utländska underskott	-7	3	—	—
Utgående balans	372	179	143	26
Ingående balans räntederivat	124	118	105	92
Justerad ingående balans	2	—	—	—
Årets förändring	39	7	39	13
Förändrad skattesats	—	-1	—	—
Omräkningsdifferens	—	0	—	—
Utgående balans	165	124	144	105
Ingående balans övriga temporära skillnader	80	27	5	4
Justerad ingående balans	19	2	—	—
Årets förändring	1	50	-3	1
Omräkningsdifferens	-6	1	—	—
Utgående balans	94	80	2	5
Utgående balans skattefordringar	631	383	289	136

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott beräknas uppgå till 2 663 (2 053) MSEK den 31 december 2020. Uppskjuten skattefordran har beräknats på 1 288 (769) MSEK av underskotten. Uppskjuten skattefordran har inte redovisats på skattemässiga underskott av 1 375 (1 284) MSEK där avräkning mot framtida beskattningsbara vinster är att anses vara osäker.

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



►► Not D1, forts.

KONCERNEN UPPSKJUTEN SKATTESKULD

MSEK	Förvaltnings- fastigheter	Rörelse- fastigheter	Obeskattade reserver	Övriga temporära skillnader	Summa
Ingående balans 1 jan 2019	3 163	229	38	—	3 430
Justerad ingående balans	162	177	—	48	387
Förändring redovisad i resultaträkningen	703	16	6	13	738
Försäljning	-5	—	—	—	-5
Förvärv	—	-2	—	—	-2
Valutaomräkning	9	-5	0	0	4
Utgående balans 31 dec 2019	4 032	415	44	61	4 552
Ingående balans 1 jan 2020	4 032	415	44	61	4 552
Justerad ingående balans	—	—	—	-23	-23
Förändring redovisad i resultaträkningen	-172	56	6	-1	-111
Valutaomräkning	-86	-19	-2	-4	-111
Utgående balans 31 dec 2020	3 774	452	48	33	4 307

Uppskjuten skatteskuld avseende Förvaltningsfastigheter avser temporära skillnader mellan verkligt värde och justerat skattemässigt värde. Justeringsbeloppet utgörs av skillnaden mellan fastighetens redovisade anskaffningsvärde vid förvärvstidpunkten, efter avdrag för skatterabatt, och fastighetens skattemässiga värde

vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatteskuld avseende Rörelsefastigheter avser temporära skillnader mellan anskaffningsvärde och skattemässigt värde på fastigheterna.



E Tillgångar

E1 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda, klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter.

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

Tillämpad värderingsmetod utgör en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Värderingsmodellen utgörs av en kassaflödesmodell med diskontering av de framtida kassaflöden som förvaltningsfastigheterna förväntas generera. Utöver de interna värderingarna externvärderas samtliga förvaltningsfastigheter årligen. En fördjupad besiktning ska utföras minst vart tredje år eller om fastigheten genomgått stora förändringar.

Beskrivning av tillämpade värderingsmetoder, betydande indata i värdebedömningarna samt vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell för fastighetsbeståndet framgår av efterföljande sidor.

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

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

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt orealiserade värdeförändringar på derivat

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

! VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Pandox redovisar sina förvaltningsfastigheter enligt verkligt värdemetoden. Vid sjunkande marknadsvärde kommer bolagets balans- och resultaträkning att påverkas negativt. Detta kan inträffa till följd av bland annat en försvagad konjunktur, stigande räntor, ökade driftskostnader samt andra fastighets-specifika händelser. Pandox internvärderar samtliga förvaltningsfastigheter och redovisar fastighetsbeståndet till verkligt värde. För att säkerställa de interna värderingarna så värderas normalt årligen samtliga förvaltningsfastigheter av de externa värderarna, men på grund av covid-19 har endast ett 60-tal externa värderingar, som referenspunkt för Pandox interna värderingar, genomförts under året. Läs mer på sida 128 avsnitt värderingsmetod samt i förvaltningsberättelsen avsnitt risker och osäkerhetsfaktorer sidorna 97–98. De externa värderarna gör också en fördjupad besiktning minst vart tredje år eller i samband med att större förändringar skett i förvaltningsfastigheten.

För rörelsefastigheter, det vill säga fastigheter där Pandox även verkar som hotelloperatör, se not E3. Av nedanstående tabell framgår förändringen av förvaltningsfastigheternas verkliga värde:

KONCERNEN

	31 dec 2020	31 dec 2019
MSEK		
Ingående balans	53 697	47 139
Förvärv (anskaffningsvärde) ¹⁾	693	4 020
Investeringar i befintlig portfölj	492	412
Avyttringar	—	–480
Omklassificeringar till/från rörelsefastigheter ²⁾	–739	—
Värdeförändring orealiserad	–1 779	1 389
Värdeförändring realiserad	—	96
Valutakursförändring	–2 183	1 121
Utgående balans	50 181	53 697

¹⁾ Avser förvärv av en hotellfastighet i Tyskland samt justering av tidigare förvärv under 2019.

²⁾ Avser omklassificering av två hotellfastigheter från Fastighetsförvaltning till Operatörsverksamhet.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på respektive rad.



►► Not E1, forts.

Förändring per geografisk marknad framgår av nedanstående tabeller:

PER GEOGRAFISK MARKNAD 31 DECEMBER 2020

MSEK	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	Storbritannien	Irland	Övriga	Summa
Ingående balans	14 940	3 591	3 455	4 034	12 104	920	11 127	3 524	53 697	
Förvärv	—	—	—	—	645	—	48	—	693	
Investeringar i befintlig portfölj	192	19	35	113	23	33	54	23	492	
Omklassificeringar till/från rörelsefastigheter	—	-739	—	—	—	—	—	—	-739	
Värdeförändring orealiserad	-559	-105	-118	-143	-327	-48	-404	-75	-1 779	
Värdeförändring realiserad	—	—	—	—	—	0	—	—	0	
Valutakursförändring	—	-97	-337	-153	-483	-35	-947	-131	-2 183	
Utgående balans	14 573	2 669	3 035	3 851	11 962	870	9 878	3 341	50 181	

PER GEOGRAFISK MARKNAD 31 DECEMBER 2019

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

Värderingsmetod

Pandox marknadsvärderar samtliga förvaltningsfastigheter kvartalsvis och redovisar fastighetsbeståndet till verkligt värde. I syfte att säkerställa de interna värderingarna genomförs årliga externa värderingar normalt av samtliga förvaltningsfastigheter av oberoende fastighetsvärderare vars antaganden och värden utgör en viktig referens för Pandox i bedömningen av förvaltningsfastigheternas verkliga värden. De externa värderarna gör en fördjupad besiktning av varje objekt minst vart tredje år eller i samband med att större förändringar skett i en enskild förvaltningsfastighet.

Värderingsmodellen utgörs av en vedertagen och beprövad kassaflödesmodell med diskontering av de framtida kassaflöden som hotellfastigheten förväntas generera. Utgångspunkten i värderingen ligger i respektive hotellfastighets affärsplan vilken uppdateras minst två gånger årligen och där hänsyn bland annat tas till utveckling i underliggande operatörsverksamhet, marknadsutveckling, avtalsituation, drifts- och underhållsfrågor och investeringar i syfte att långsiktigt maximera hotellfastighetens kassaflöde och avkastning. Vid värderingen av hotellfastigheterna ingår i förekommande fall en förväntad tomträttsavgäld i beräkningen. Värderingsmodellen beräknar nuvärdet av förvaltningsfastigheternas driftsnetton, hyresinbetalningar minus utbetalningar avseende drift, underhåll, fastighetsskatt, försäkring och i förekommande fall tomträttsavgäld under 10 år minskat med beslutade och återstående investeringar under samma period. Restvärdet i slutet av år 10 utgörs av driftnettot dividerat med en direktavkastning som nuvärdesberäknas. Vid beräkning av restvärdet har ett marknadsmässigt direktavkastningskrav tillämpats.

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

hyresgäster betalar tillägg för exempelvis fastighetsskatt och energi vilka beräknas i enlighet med rådande hyresavtal. Med fastighetsutbetalningar avses drift, underhåll, fastighetsskatt, försäkring och i förekommande fall tomträttsavgäld.

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

På grund av covid-19 har endast ett 60-tal externa värderingar, som referenspunkt för Pandox interna värderingar, genomförts under året.

De externa värderingarna uppvisar stor spridning både inom och mellan marknader, vilket speglar en fortsatt stor osäkerhet. Genomförda externa värderingar ligger sammantaget cirka 6 procent under Pandox interna värderingar – inom ett intervall om cirka 0 till cirka -10 procent per land. Hotellfastigheter i Norden uppvisar genomgående en lägre differens och spridning mellan Pandox och de externa värderarnas värderingar, medan hotellfastigheter utanför Norden uppvisar en större differens.

Värderingsskillnaden för hotellfastigheter utanför Norden förklaras i huvudsak av att externa värderarna har höjt avkastningskravet på hotellfastigheter baserat på antagandet om bestående negativa effekter från covid-19.



►► Not E1, forts.

KALKYLANTAGANDEN PER GEOGRAFISKT OMRÅDE 2020

	Verkligt värde, MSEK	Direktavkastningskrav		Diskonteringsränta	
		Intervall, %	Snitt, %	Intervall, %	Snitt, %
Sverige	14 573	4,2–6,6	5,2	6,2–8,6	7,2
–varav Stockholm	5 564	4,2–5,8	4,9	6,2–7,8	6,9
–varav Göteborg	2 874	4,3–6,1	4,7	6,3–8,1	6,7
–varav Malmö	1 315	4,9–6,0	5,2	6,9–8,0	7,2
–varav Övriga Sverige	4 820	5,4–6,6	5,8	7,4–8,6	7,8
Danmark	2 669	4,8–6,2	5,2	6,8–8,2	7,2
Norge	3 035	4,2–8,3	5,7	6,2–10,3	7,7
Finland	3 851	4,4–8,0	5,6	6,2–9,8	7,4
Tyskland	11 962	4,8–6,6	5,6	6,8–8,6	7,6
Belgien	870	6,0–6,1	6,0	8,0–8,1	8,0
Storbritannien, Irland	9 878	4,9–6,7	5,6	6,9–8,7	7,6
Övriga	3 343	5,2–6,1	5,5	6,7–7,6	7,0
Summa	50 181	4,2–8,3	5,4	6,2–10,3	7,4

KALKYLANTAGANDEN PER GEOGRAFISKT OMRÅDE 2019

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

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

KÄNSLIGHETSANALYS VERKLIGT VÄRDE

	Förändring	Värdeeffekt 2020, MSEK	Värdeeffekt 2019, MSEK
Direktavkastningskrav	+/-0,5pp	-4 222/+5 076	-4 544/+5 470
Valutakursförändring	+/-1%	+/-356	+/-388
Hyresintäkter ¹⁾	+/-1%	+/-409 (582)	+/-602
Diskonteringsränta	+/-0,5pp	-3 178/+ 3 640	-3 408/+ 3 903
Driftnetto ¹⁾	+/-1%	+/-391 (538)	+/-535

¹⁾ Det lägre värdet avser utfall 2020 och det högre värdet inom parentes avser normalår "pre-corona"

Väsentliga åtaganden

Vid utgången av 2020 uppgick beslutade investeringar för framtida projekt till motsvarande cirka 1 125 MSEK, varav cirka 790 MSEK förväntas genomföras under 2021. Större projekt utgörs bland annat av Crown Plaza Brussels Le Palace, NH Brussels Bloom, Hilton Brussels Grand Place, Doubletree by Hilton Montral, Holiday Inn Brussels Airport, Hotel Berlin Berlin, Hotel Pullman Stuttgart samt investeringsprogrammet för gröna investeringar.

Specifikation av fastighetsintäkter och relaterade kostnader

MSEK	2020	2019
Hyresintäkter/övriga fastighetsintäkter	2 399	3 129
– varav garantihyror	1 939	1 760
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld) ¹⁾	-215	-238

¹⁾ Exklusive fastighetsadministration och försäkringskostnader.



E2 INVENTARIER/INREDNING

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod:

– Maskiner och inventarier 3–15 år

Tillkommande utgifter

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

Moderbolaget

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

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019
Ingående anskaffningsvärden	1 168	1 090	8	4
Förvärv	–2	75	—	—
Investeringar	68	109	9	4
Omföring från pågående arbete	7	12	—	—
Försäljningar/utrangeringar	—	–154	—	—
Omklassificeringar	122	—	—	—
Omräkningsdifferenser	–68	36	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 295	1 168	17	8
Ingående avskrivningar	–615	–606	–4	–3
Årets avskrivningar	–97	–88	–2	–1
Försäljningar/utrangeringar	—	97	—	—
Omklassificeringar	–122	—	—	—
Omräkningsdifferenser	41	–17	—	—
Utgående ackumulerade avskrivningar	–794	–615	–6	–4
Planenligt restvärde	502	554	11	4

E3 RÖRELSEFASTIGHETER

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

En tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, 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.

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

Förvaltningsfastigheter som omklassificeras till rörelsefastigheter redovisas till verkligt värde vid omklassificeringstidpunkten.



►► Not E3, forts.

KONCERNEN

MSEK	31 dec 2020	31 dec 2019
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	6 287	5 369
Omklassificering	825	-97
Förvärv	-2	780
Investeringar	64	70
Försäljningar/Utrangeringar	—	-33
Omföring från pågående ny-/ombyggnation	50	17
Omräkningsdifferens	-388	181
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 836	6 287
Ingående avskrivningar	-914	-844
Omklassificering	-162	37
Försäljningar/Utrangeringar	—	16
Årets avskrivningar	-125	-101
Omräkningsdifferens	59	-22
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 142	-914
Planenligt restvärde byggnader	5 694	5 373
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	863	783
Omklassificering	76	—
Förvärv	—	62
Omräkningsdifferens	-43	18
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	896	863
Totalt utgående planenligt restvärde	6 590	6 236
Pågående arbete rörelsefastighet		
Ingående anskaffningsvärden	71	18
Investeringar	284	82
Omföring från pågående ny-/ombyggnation	-57	-29
Omräkningsdifferens	-16	0
Utgående anskaffningsvärden pågående arbete	282	71
Summa rörelsefastigheter	6 872	6 307

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

MSEK	31 dec 2020	31 dec 2019
Marknadsvärde rörelsefastigheter (inkl. inventarier/inredning)	9 361	9 772

E4

KUNDFORDRINGAR SAMT UPPSKJUTNA HYROR
HÄNFÖRLIGA TILL NYA TEMPORÄRA BETALNINGSVILLKOR

Kundfordringar består till uteslutande del av hyresfordringar avseende hotell-verksamheten.

Med anledning av covid-19 har överenskommelser med hyresgäster om temporära förändringar i betalningsvillkor skett under året. Per 31 december 2020 uppgick kundfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor till motsvarande 439 MSEK. Inga rabatter på hotellhyror har givits.

KONCERNEN

MSEK	31 dec 2020	31 dec 2019
Långfristiga hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor	189	—
Kortfristiga hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor	250	—
Hyres- och kundfordringar	180	367
Utgående balans	619	367

E5

ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019
Kapitalförsäkring	24	21	24	21
Förskottsbelagd ersättning för markutnyttjande	5	5	—	—
Övriga långfristiga fordringar	7	8	—	—
Summa	36	34	24	21

E6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019
Förutbetalda kostnader	74	91	7	21
Upplupna hyresintäkter	36	197	—	—
Summa	110	288	7	21



”Bakvagn” 2020

Finansiellt, hållbarhetsnoter och bolagsstyrning



Clarion Collection Hotel Arcticus



Innehåll

CFO-ORD	92
FINANSIELL LÄSANVISNING	93

Koncernens rapporter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	94
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN	102
KOMMENTARER KONCERNENS TOTALRESULTAT	103
RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN	104
KOMMENTARER KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING	105
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN	106
RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN	107
KOMMENTARER RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN	106

Moderbolagets rapporter

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET	108
KOMMENTARER MODERBOLAGETS RÄKNINGAR	108
BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET	109
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET	110
RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR MODERBOLAGET	111

Noter

Belopp i MSEK om inget annat anges

A. ALTERNATIVA NYCKELTAL	
A1. EBITDA	112
CASH EARNINGS	112
EPRA NRV	112
BELÄNINGSGRAD	112
ÖVRIGA ALTERNATIVA NYCKELTAL	112

B. ALLMÄN INFORMATION OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSPRINCIPER	
B1. ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSPRINCIPER	115
B2. HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN	117
B3. NÄRSTÅENDE TRANSAKTIONER	117

C. INTÄKTER OCH KOSTNADER	
C1. RÖRELSESEGMENT	118
C2. INTÄKTER	120
C3. CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER	121
C4. KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING	121
C5. KOSTNADER OPERATÖRSVERKSAMHET	121
C6. RÖRELSENS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG	121
C7. LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER	122

D. SKATT	
D1. SKATT	125

E. TILLGÅNGAR	
E1. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	127
E2. INVENTARIER /INREDNING	130
E3. RÖRELSEFASTIGHETER	130
E4. KUNDFORDRINGAR SAMT UPPSKJUTNA HYROR HÄNFÖRLIGA TILL TEMPORÄRA BETALNINGSVILLKOR	131
E5. ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	131
E6. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	131

F. OPERATIVA SKULDER	
F1. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	132
F2. AVSÄTTNINGAR	132
F3. STÄLLDA SÄKERHETER, ANSVARSFÖRBINDELSER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	132

G. FINANSIERING, KAPITALSTRUKTUR OCH EGET KAPITAL	
G1. FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	133
G2. FINANSIELLA RISKE OCH RISKHANTERING	133
G3. FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER, KATEGORIINDELNING, VERKLIGT VÄRDE OCH KVITTNING	137
G4. EGET KAPITAL	139
G5. NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNG OCH LEASINGSKULD	140

H. KONCERNSTRUKTUR	
H1. ANDELAR I DOTTERFÖRETAG	141

I. KASSAFLÖDESANALYS	
I1. SPECIFIKATION ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN	144

J. MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR	
J1. MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER	145
J2. KORT- OCH LÅNGFRISTIGA SKULDER MODERBOLAGET	145
J3. VINSTDISPOSITION	145

K. HÅLLBARHET	
K1. OM HÅLLBARHETS RAPPORTEN	146
K2. VÄSENTLIGHETSANALYS OCH INTRESSENTDIALOG	147
K3. HÅLLBARHETSSTYRNING	150
K4. ENERGI	151
K5. KOLDIOXIDUTSLÄPP	151
K6. VATTEN	152
K7. AVFALL	152
K8. HÅLLBARHETSCERTIFIERINGAR	152
K9. MEDARBETARE	153
K10. ANTIKORRUPTION	156
K11. LEVERANTÖRER	156
K12. GÄSTER	156

ORDFÖRANDEORD	157
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	158

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE	164
REVISIONSBERÄTTELSE	165

Den formella årsredovisningen som granskats av bolagets revisorer återfinns på sidorna 94–145 och 164.

CFO-ord

Från anfall till aktivt försvarsspel

2020 var på nytt ett mycket aktivt år för Pandox – men av andra anledningar jämfört med tidigare år till följd av covid-19. Över en långhelg i mitten av mars ändrade vi helt taktik, från fokus på förvärv och tillväxt mot frågor kring likviditet, finansiell ställning, minimihyror och statliga stödprogram. Tack vare Pandox väl ihopspelade team kunde vi snabbt organisera oss och landa i de viktigaste frågorna för att stärka vår finansiella ställning och säkra likviditeten.



TYDLIGA PRIORITERINGAR I ETT SVÅRT LÄGE

När WHO den 11 mars 2020 fastslog att covid-19 var en pandemi ändrade vi affärsfokus över en långhelg. Från anfall, frågor om förvärv och tillväxt, till aktivt försvarsspel och frågor kring likviditet, finansiell ställning, fastighetsvärderingar, minimihyror och statliga stödprogram.

För mig och mina kollegor inom ekonomi och finans innebar det nya prioriteringar i vårt dagliga arbete. Den första prioriteringen var att säkerställa att vi arbetade i samma riktning och med de viktigaste frågorna. Vi ökade antalet dagliga avstämningar för att mer än någonsin ha ordning och reda med god kontroll över vår likviditet och in- och utbetalningar. Den andra prioriteringen var att anpassa befintliga rutiner med mer noggrannhet, exempelvis hur vi

säkerställde att våra hyror kom in på utsatt tid. Det tredje fokusområdet var att ha täta, konstruktiva och proaktiva dialoger med våra långivare för att de skulle känna trygghet i de beslut vi fattade. Den fjärde prioriteringen var kanske den viktigaste: att behålla lugnet, lita på vår arbetsmetodik, det ”maskineri” som vi byggt upp under många år. Många av oss har arbetat tillsammans länge och vi är vana vid att samarbeta i såväl solsken som i ösregn.

MOTSTÅNDSKRAFTIG AFFÄRSMODELL

Pandox affärsmodell, med i huvudsak omsättningsbaserade hyror, har en offensiv utväxlingskraft när tiderna är goda i hotellmarknaden. De defensiva egenskaperna i affärsmodellen, minimi- och garantihyror, brukar hamna i skymundan under normala år men har varit särskilt viktiga under 2020.

Trots att bidragen från omsättningsbaserade hyror varit låga har kontrakterade minimihyror och fasta hyror om cirka 500 MSEK per kvartal varit tillräckliga för att täcka samtliga våra kostnader. Med detta som grund redovisar Pandox för året 2020 ett positivt resultat före värdeförändringar, vilket är det yttersta beviset på de defensiva kvaliteterna i vår affärsmodell.

De proaktiva och konstruktiva dialogerna med våra elva nordiska och internationella relationsbanker har mynnat ut i att vi, förutom att ha refinansierat lån om cirka 5 000 MSEK, dessutom säkrat nyfinansiering av tidigare slutförda förvärv till ett belopp om cirka 1 665 MSEK. Det är jag extra nöjd över detta turbulenta år.

REDO FÖR ALLA SCENARIER

När samhället får kontroll över viruset och världen återgår till det normala vet vi inte och ligger bortom Pandox kontroll. Vad vi däremot kan påverka är vårt eget agerande.

Vi går in i 2021 med en stabil plattform, goda arbetsrutiner, en stark likviditet, en bevisad affärsmodell, goda relationer med långivare, långsiktiga aktieägare och en tydlig plan framåt. Inget av detta skulle dock vara möjligt utan ett starkt team av Pandox-are som visar lösningsfokus, mod och framåtanda. Vi är redo!

Stockholm i mars 2021

Liia Nõu

Finansiell läsanvisning

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

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

segment inte heller är fullt jämförbara med varandra.

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

RESULTATRÄKNING

● **Nettoomsättning:** Består av både hyresintäkter från Fastighetsförvaltning respektive omsättning från Operatörsverksamhet och är därför som aggregerat mått mindre användbart. Intäkter från respektive affärssegment bör bedömas var för sig.

- **Driftnetto:** För att skapa jämförbarhet mellan affärssegmenten återläggs avskrivningar till bruttoreultatet för Operatörsverksamhet.

● **Värdeförändringar:** Under denna rubrik redovisas tre olika typer av värdeförändringar:

1. Orealiserade värdeförändringar fastigheter avser förändringen (ökning/minskning) av marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter, kom ihåg att Rörelsefastigheter inte marknadsvärderas enligt IFRS. De är istället upptagna till anskaffningsvärde. Pandox marknadsvärderar dock Rörelsefastigheterna löpande och redovisar värdet i informationssyfte och det ingår också i EPRA NRV.

2. Realiserade värdeförändringar fastigheter är skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och det värde som realiserats vid en avyttring.

3. Orealiserade värdeförändringar derivat avser förändringen (ökning/minskning) av marknadsvärdet på räntederivat som används för att uppnå en önskad räntefallostruktur.

- **Skatt:** Består av aktuell skatt som är den skatt Pandox betalar i den löpande verksamheten och uppskjuten skatt som, förenklat uttryckt, motsvarar förändringen i skillnaden mellan verkligt värde och justerat skattemässigt värde för fastigheterna.

- **Cash earnings:** Ett centralt mått på det finansiella värdeskapandet i Pandox verksamhet och basen för värderingen av hotellfastigheterna. Cash earnings utgörs av EBITDA minus finansiella kostnader (normalt betydande) plus finansiella intäkter (normalt marginella) och aktuell skatt. Cash earnings är mer volatilt än driftnetto eftersom det omfattar fler kostnadsposter, vilka dessutom kan variera mellan kvartalen.

Rapport över totalresultat för koncernen

MISE	Net	2020	2019
Initiële Plichtgetuigenverklaring			
Hyperiostatiet	CI, C2, E1	2 228	3 015
Ontslaggetuigenverklaring	C1, C2, E1	275	115
Initiële Operatieovernamecontract	C1	779	2 429
Nettoresultaat		3 178	5 555
Koninklijke Plichtgetuigenverklaring			
Koninklijke Operatieovernamecontract	C1, C4, C5, C7, C8	-381	-367
	C1, C5, C7, C8	-1 182	5 193
Brutoresultaat		1 615	3 191
van de Brutoresultaat Plichtgetuigenverklaring	C7	2 018	2 766
van de Brutoresultaat Operatieovernamecontract	C1	-402	433
Central Administration			
	C1, C3, C6, C7	-171	-178
Financiële initiële	C1, G1	2	1
Financiële kosten	C1, G1	-602	-866
Financiële kosten van anderszins opgenomen instellingen	C1, G1	-46	-46
Resultat fine veldtoelagen		408	2 074
Veldtoelagen			
Paragrafen veldtoelagen	C1, E1	-1779	1 388
Paragrafen veldtoelagen	C1, E1	9	79
Derivat veldtoelagen	C1, G2	-221	-30
Resultat fine skatt		-1 542	3 499
Aktueel staat	C1, D1	-57	-152
Operatief skatt	C1, D1	-673	-198
Jeens resultaat		-1 408	2 700
Ovrigt toelaten			
Posten waarvoor er kan komen uit omfrent tot veldtoelagen			
Nettoresultaatgetuigenverklaring of veldtoelagen verkopen		-659	520
Omzettingen-differenten veldtoelagen verkopen		-351	-479
Jeens ovrigt toelaten		-1 010	46
Jeens toelaten		-1 418	2 746
Modelgetuigenverklaring - andel av Jeens resultat		-1 399	2 700
Resultat utan bestemmelse i offentlig - andel av Jeens resultat		-	-
Modelgetuigenverklaring - andel av Jeens toelaten		-	-
Resultat utan bestemmelse i offentlig - andel av Jeens toelaten		-	-
Data per gemeente	GA		
Deen getuigenverklaring aktie			
Deen getuigenverklaring aktie i efter skattende betaler net til de SKK			

Se komentareer nista siha

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 skattekulder. Tillväxt i EPRA NRV är också Pandox mått på avkastningen på aktieägarnas totala kapital i företaget.

► Se sidan 103 för fler kommentarer till Pandox resultat.

Rapport över finansiell ställning för koncernen

		Not	31 dec 2020	31 dec 2019
TILLÄNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar	E1	6 872	6 307	
Immateriella förvärdingar	E2	502	504	
Förvärdingar tillgångar	E3	10 181	10 697	
Uppskattade kostnader för hyresförändringar hänförliga till nya temporära betingelser och villkor	E4	588	588	
Nyttjansföretag	GE	2 926	3 064	
Uppskattade skattefordringar	E5	611	583	
Direkter	GS	117	117	
Andra tillgångslinjer	ELG	36	36	
Summa anläggningstillgångar		61 380	64 136	
Omsättningstillgångar				
Vardagare		9	14	
Arkiv och arkivföretag	D1	95	106	
Förskottbetald	E6	380	367	
Uppskattade kostnader för hyresförändringar hänförliga till nya temporära betingelser och villkor	E4	250	—	
Uppskattade kostnader och uppskjutna skatter	E5	288	110	
Övriga fördringar		169	210	
Likviditet		2 622	632	
Summa omsättningstillgångar		3 425	1 467	
Summa tillgångar		64 805	65 613	
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	GA			
Grundkapital		460	460	
Övrigt tillåtet eget kapital		214	214	
Reserver		16 609	18 107	
Balanserade intresseandel inklusive eget resultat		23 880	26 827	
Summa eget kapital		24 563	25 505	
Intresseandel i dotterföretag till moderföretagets aktiemajoritet		258	158	
Summa eget kapital		24 088	26 506	
Skulder				
Långfristiga skulder				
Långfristiga skulder utanför skulder m	GS	26 034	51 587	
Övriga långfristiga skulder		5	18	
Långfristiga skulder	GS	2 961	1 016	
Direkter	GS	861	694	
Andrivningar	F2	12	41	
Uppskattade skulder	F3	9 562	9 562	
Summa långfristiga skulder		34 120	31 926	
Kortfristiga skulder				
Andrivningar	F2	138	97	
Kortfristiga skulder utanför skulder m	GS	5 428	6 034	
Kortfristiga långfristiga	GS	27	30	
Skatteskulder	GS	118	109	
Leverantörsskulder	GS	179	304	
Övriga kortfristiga skulder	GS	205	226	
Uppskattade kostnader och förutbetalda intäkter	F1	661	581	
Summa kortfristiga skulder		4 607	7 381	
Summa skulder		40 727	39 307	
Summa eget kapital och skulder		64 815	65 613	

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

Bandwidth Allocation 2020

1

► Se sidan 105 för fler kommentarer till Pandoxs finansiella ställning.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2020 för Pandox AB (publ.), org. nr 556030-7885, Box 15, 101 20 Stockholm, besöksadress Vasagatan 11.

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år. De finansiella rapporterna är presenterade i hela miljoner kronor, vilket gör att avrundningsdifferenser kan förekomma i vissa tabeller. Årsredovisningens resultat- och balansräkningar föreslås att fastställas på årsstämman den 12 april 2021.

Hållbarhetsrapport på sidorna 146–156 (och 41–61), ordförandeord på sidan 157 samt bolagsstyrningsrapport på sidorna 158–163 (och 170–173) utgör information som ej har varit föremål för revision av bolagets revisorer och utgör ej en del av den lagstadgade årsredovisningen.

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

VERKSAMHETEN

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

i egen regi, vilket skapar affärsmöjligheter över hela hotellvärdekedjan.

Vid utgången av 2020 bestod Pandox hotellfastighetsportfölj av 156 (155) hotell med sammanlagt 35 060 (34 685) hotellrum i 15 länder med ett marknadsvärde om 59 542 (63 469) MSEK. Av de 156 hotellen var 136 (137) uthyrda genom långtidskontrakt till välkända hyresgäster med etablerade varumärken som ger stabila intäkter, lägre investeringskostnader och minskade risker för bolaget. Totalt 20 (18) hotellfastigheter ägs och drivs av Pandox under olika varumärken.

I affärssegmentet Fastighetsförvaltning har förvärvet av Maritim Hotel Nürnberg slutförts under 2020. Två fastigheter i Danmark har omklassificerats till Operatörsverksamhet. Därutöver har en kontorsfastighet förvärvat tillhörande Jurys Inn Cardiff.

Förvaltningsfastigheter hade en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 14,6 (15,6) år. Pandox har ett förvaltningsavtalet för Pelican Bay Lucaya Resort på Bahamas, som ägs av närstående till Helene Sundt AS respektive CGS Holding AS.

2020 saknar motstycke i hotellindustrins historia. Året dominerades av covid-19 och de restriktioner som infördes för att stoppa virusets spridning, vilka hade en tydligt negativ påverkan på efterfrågan i hotellmarknaden.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Koncernen

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -1 399 (2 706) MSEK. Minskningen förklaras huvudsakligen av nedgången i marknaden på grund av covid-19 samt orealiserade värdeförändringar på fastigheter som uppgår till -1 779 (1 389) MSEK. Koncernens nettoomsättning uppgick till totalt 3 178 (5 553) MSEK. För jämförbara enheter minskade nettoomsättningen med 50 procent justerat för valutakurseffekter.

Fastighetsförvaltning

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 399 (3 129) MSEK, en minskning med 23 procent. I intäkterna ingår en engångsintäkt motsvarande 28 MSEK rörande förlikning med Tribe Invest, samt omställningsstöd motsvarande 35 MSEK.

För jämförbara enheter minskade intäkterna med 32 procent justerat för valutakurseffekter. Minskningen förklaras av låg efterfrågan på grund av omfattande myndighetsrestriktioner till följd av covid-19, som kraftigt begränsade möjligheterna att bedriva hotellverksamhet från och med mars. De negativa covid-19-effekterna mildrades till viss del av intäkter från kontrakterade minimihyror och fasta hyror, samt en tydlig förbättring i efterfrågeläget under semesterperioden i det tredje kvartalet och i början av hösten. Året avslutades dock med återinförda restriktioner vilket hade en kraftigt negativ effekt på efterfrågan på i princip samtliga Pandox delmarknader.

Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 2 018 (2 764) MSEK, en minskning med 27 procent. För jämförbara enheter minskade driftnettet med 31 procent, justerat för valutakurseffekter.

Operatörsverksamhet

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 779 (2 424) MSEK, en minskning med 68 procent, även här förklaras minskningen av covid-19-relaterade effekter. Det relativt stora intäktsbortfallet jämfört Fastighets-

Affärssegmentens bidrag till resultatet

MSEK	2020	2019	2018	2017	2016
Fastighetsförvaltning					
Bruttoresultat	2 018	2 764	2 517	1 882	1 495
Värdeförändringar orealiserade	-1 779	1 389	1 428	1 625	1 301
Värdeförändringar realiserade	0	70	67	6	159
Bidrag Fastighetsförvaltning	239	4 223	4 012	3 513	2 955
Operatörsverksamhet					
Resultat före värdeförändringar	-403	431	377	324	292
Värdeförändringar orealiserade	—	—	—	—	—
Värdeförändringar realiserade	—	—	—	283	—
Bidrag Operatörsverksamhet	-403	431	377	607	292



förvaltning förklaras dels av att Pandox som operatör av hotellverksamheten har full exponering mot hotellets omsättning, och dels av en hög andel stora möteshotell i internationella marknader, framförallt Bryssel. För jämförbara enheter minskade intäkter och RevPAR med 72 respektive 75 procent, justerat för valutakurseffekter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till –168 (625) MSEK. Minskningen förklaras i sin helhet av låg efterfrågan till följd av covid-19. Pandox har under perioden dragit fördel av statliga bidrag om motsvarande cirka 214 MSEK inom Operatörsverksamhet. Läs mer i avsnittet rörande covid-19-effekter.

Koncernens EBITDA, finansiella kostnader och värdeförändringar

EBITDA uppgick till 1 699 (3 231) MSEK, en minskning med 47 procent, vilket förklaras av minskade underliggande driftnetton i både Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet.

De finansiella kostnaderna uppgick till –902 (–866) MSEK och ökningen förklaras främst av ökad bruttoskuld.

Resultat före värdeförändringar uppgick till 458 (2 074) MSEK, en minskning med 78 procent som huvudsakligen förklaras av nedgången i marknaden på grund av covid-19. Orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till –1 779 (1 389) MSEK, se vidare under avsnittet rörande covid-19 effekter. Realiserade värdeförändringar uppgick totalt till 0 (70) MSEK. I slutet av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 59 542 (63 469) MSEK, varav 50 181 (53 697) MSEK för förvaltningsfastigheter och 9 361 (9 772) MSEK för rörelsefastigheter. Marknadsvärdet för rörelsefastigheter redovisas endast i informationssyfte och ingår i EPRA NRV.

► *En fullständig sammanställning över värdeförändring fastigheter återfinns på sidan 75.*

Per 31 december 2020 uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet för Pandox förvaltningsfastigheter till 5,44 (5,41) procent och för rörelsefastigheter till 6,37 (6,41) procent.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till –221 (–39) MSEK.

AKTUELL OCH UPSKJUTEN SKATT

Den aktuella skatten uppgick till –57 (–122) MSEK, vilket framförallt förklaras av koncernutjämning. Att aktuell skatt utgår trots ett negativt resultat förklaras av att full koncernutjämning, exempelvis över landsgränserna, inte är möjlig. Uppskjuten skatt uppgick till 191 (–672) MSEK.

► *Se vidare not D1.*

KASSAFLÖDE OCH CASH EARNINGS

Cash earnings uppgick till 660 (2 177) MSEK. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 613 (2 119) MSEK. Betald skatt uppgick till –45 (–208) MSEK. Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med –153 (–185) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –1 598 (–5 188) MSEK och förklaras främst av färre förvärv. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 3 071 (3 193) MSEK. Större poster utgörs av upptagna lån samt amortering av lån. Likvida medel uppgick vid periodens slut till 2 622 (632) MSEK.

FINANSIERING

Per 31 december 2020 uppgick belåningsgraden till 48,7 (46,0) procent. Likvida medel, inklusive kreditfaciliteter, uppgick till 5 221 (4 215) MSEK, varav outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 2 599 (3 583) MSEK.

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen, exklusive uppläggningskostnader för lån, till 31 629 (29 823) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,8 (3,8) år och den genomsnittliga räntan, som motsvarar räntenivån vid periodens slut, var 2,6 (2,6) procent, inklusive effekter av räntederivat, men exklusive uppläggningskostnaderna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,8 (3,3) år. Lånen säkras av en kombination av fastighetspanter och aktiepanter.

För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framförallt ränteswappar. I slutet av perioden uppgick räntederivaten brutto till 22 395 MSEK och räntederivaten netto till 17 441 MSEK, vilket även utgör den räntesäkrade delen av Pandox låneportfölj. Cirka 51 procent netto av Pandox låneportfölj var därmed säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år.

Vid utgången av perioden uppgick marknadsvärdet netto för Pandox finansiella derivat till –798 (–577) MSEK.

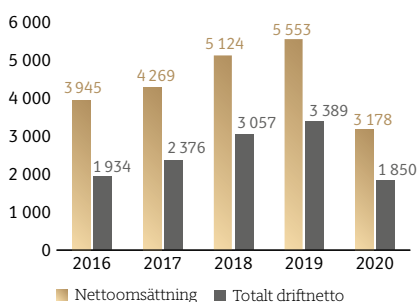
EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 23 880 (26 350) MSEK, och EPRA NRV (substansvärde) till 30 813 (34 270) MSEK. EPRA NRV per aktie var 167,60 (186,40) SEK.

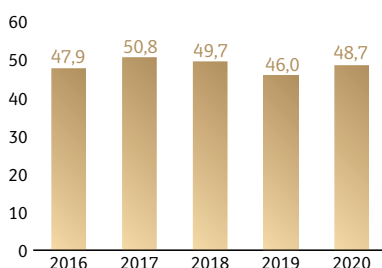
FÖRVÄRV, FÖRSÄLJNINGAR OCH OMKLASSIFICERINGAR

I affärssegmentet Fastighetsförvaltning har förvärvet av Maritim Hotel Nürnberg slutförts under 2020 och två fastigheter i Danmark omklassificerats till Operatörsverksamhet. Därutöver har en kontorsfastighet förvärvats tillhörande Jurys Inn Cardiff.

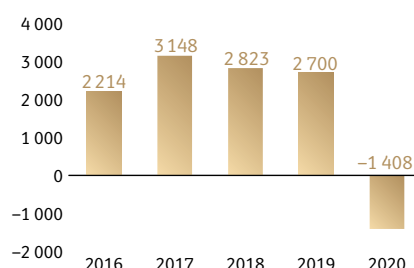
Nettoomsättning och totalt driftnetto, MSEK



Belåningsgrad, %



Årets resultat, MSEK





►► Förvaltningsberättelse, forts.

INVESTERINGAR I BEFINTLIGA HOTELLFASTIGHETER

Under perioden januari–december 2020 uppgick investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar, exklusive förvärv, till 907 (674) MSEK, varav 492 (412) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 406 (257) MSEK för Rörelsefastigheter samt 9 (5) MSEK för huvudkontoret. Vid utgången av 2020 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 1 125 MSEK, varav cirka 790 MSEK förväntas genomföras under 2021.

Större projekt utgörs av Crowne Plaza Brussels Le Palace, NH Brussels Bloom, Hilton Brussels Grand Place, Doubletree by Hilton Montreal, Holiday Inn Brussels Airport, Hotel Berlin Berlin, Hotel Pullman Stuttgart Fontana, Dorint Parkhotel Bad Neuenahr, Holiday Inn Lübeck, NH Frankfurt Airport, NH München Airport, The Midland Manchester, Scandic Luleå, Quality Park Södertälje, Hotel Twentyseven samt investeringsprogrammet för gröna investeringar.

MODERBOLAGET

Aktiviteterna inom Pandox fastighetsägande företag administreras av personal som är anställda i moderbolaget, Pandox AB (publ). Kostnaderna för dessa tjänster faktureras Pandox dotterbolag. Faktureringen uppgick under perioden januari–december 2020 till 150 (122) MSEK och periodens resultat uppgick till –486 (2 313) MSEK. Vid utgången av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 8 603 (9 089) MSEK och den externa räntebärande skulden till 4 804 (6 305) MSEK, varav 3 294 (3 427) MSEK i form av långfristig skuld.

AKTIER OCH ÄGANDE

Pandox AB (publ) B-aktier noterades den 18 juni 2015 på Nasdaq Stockholm. Pandox aktiekapital uppgick vid årets slut till 460 (460) MSEK fördelat på totalt 183 849 999 aktier, varav 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier. Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 2,50 SEK. Ägare till aktie av serie A har enligt bolagsordningen rätt att omvandla hela eller delar av innehavet av aktier i serie A till aktier i serie B. Begränsningar finns i bolagsordningen rörande möjligheten att överlåta aktier eller rösträtt för aktier i serie A. Samtliga B-aktier är fritt överlåtbara. Varje A-aktie i Pandox berättigar innehavaren till tre röster på bolagsstämman, medan varje B-aktie berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämman. Det förekommer inte några utfästelser till personalen avseende aktieinnehav.

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

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

Innehav 2020-12-31	Andel av röstetalet, %
Eiendomsspar Sverige AB	36,6
Helene Sundt AB	18,2
Christian Sundt AB	18,1

KAPITALFÖRVALTNING

Kapitalstruktur

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

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

► Se vidare nyckeltal på sidan 112.

Utdelning

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2020. Pandox målsättning är en utdelningsandel på 30–50 procent av cash earnings, med en genomsnittlig utdelningsandel över tid på cirka 40 procent. Cash earnings definieras som EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader och aktuell skatt. Framtida utdelningar, och storleken på sådana utdelningar, beror framförallt på Pandox framtida utveckling, finansiella ställning, kassaflöden och rörelsekapitalbehov.

Skuldförvaltning

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

Pandox finanspolicy beskriver mer utförligt hur de finansiella riskerna ska hanteras.

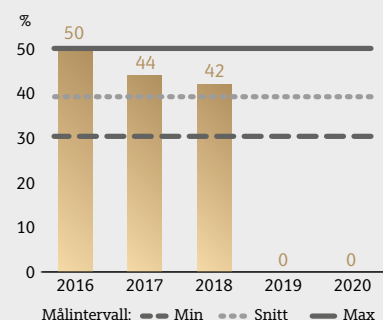
► För mer information se not G2 på sidan 133.

Finansiella mål

Pandox har ett utdelningsmål och ett kapitalstrukturmål.

Utdelning: Pandox målsättning är en utdelningsandel på 30–50 procent av cash earnings ¹⁾, med en genomsnittlig utdelningsandel över tid på cirka 40 procent.

UTDELNINGSANDEL av cash earnings, %

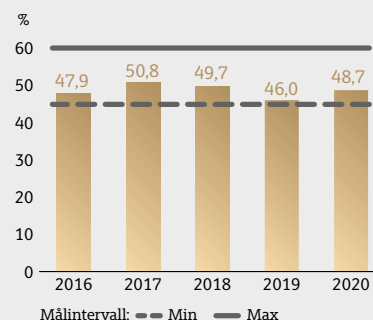


Utfall: För 2020 föreslås ingen utdelning. Framtida utdelningar, och storleken på sådana utdelningar, beror på Pandox framtida utveckling, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov, investeringsplaner och andra faktorer.

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

Kapitalstruktur: En redovisad belåningsgrad ²⁾ på 45–60 procent, beroende på marknadsutvecklingen och rådande möjligheter.

BELÅNINGSGRAD netto, %



Utfall: Den redovisade belåningsgraden uppgick vid utgången av 2020 till 48,7 (46,0) procent.

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



RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Sammanfattning av covid-19-effekter för Pandox

Affärssegment Fastighetsförvaltning

Pandox följer och utvärderar affärsläget löpande och har en nära dialog med hyresgäster i affärssegmentet Fastighetsförvaltning avseende respektive parts affärssituation.

Kontrakterade minimihyror med garanti plus fasta hyror uppgår enligt avtal till motsvarande knappt 2 000 MSEK mätt i årstakt.

Överenskommer med hyresgäster om temporära förändringar i betalningsvillkor sker när så är möjligt och lämpligt. Inga rabatter på hotellhyror har givits. Per 31 december 2020 uppgick kundfordringar hänförliga till uppskjutna hyror under nya temporära betalningsvillkor till motsvarande 439 MSEK.

Pandox har tagit del av statligt omställningsstöd i Norge och Sverige om totalt motsvarande 35 MSEK för helåret 2020, vilket intäktsförts under Övriga fastighetsintäkter.

► För mer information, se sidan 24.

Affärssegment Operatörsverksamhet

Pandox har tagit del av stödprogram inom Operatörsverksamhet i Belgien, Tyskland, Nederländerna, Kanada och Finland om motsvarande 97 MSEK för helåret 2020, vilket redovisas som en kostnadsreduktion inom Kostnader Operatörsverksamhet.

Därutöver har cirka 117 MSEK för helåret överförts direkt från myndigheter till Pandox anställda i form av lönestöd för permitterad personal. Dessa ingår således inte i Pandox redovisade siffror.

Totalt uppgår samtliga statliga bidrag inom Operatörsverksamhet till 214 MSEK för helåret 2020.

► För mer information, se sidan 26.

Löpande resultatnivå

Vid utgången av året var Pandox totala kostnader i paritet med intäkterna från kontrakterade minimihyror och fasta hyror.

Investeringar

Planerade investeringar under 2021 uppgår till motsvarande cirka 790 MSEK, till vilket kommer underhåll om cirka 45 MSEK. Möjliga praktiska begränsningar på grund av covid-19 innebär en risk för att den planerade investeringsvolymen inte kan realiseras fullt ut 2021.

Värdering av hotellfastigheter

Pandox genomför interna värderingar av sin hotellfastighetsportfölj och Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandard IAS 40. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar. För Rörelsefastigheter redovisas interna värderingar endast i informationssyfte vilka ingår i EPRA NRV.

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 tar bland annat hänsyn till utvecklingen inom de underliggande operatörsaktiviteterna, marknadsutvecklingen, avtalsläget, drifts- och underhållsfrågor och investeringar som syftar till att maximera hotellfastighetens kassaflöde och avkastning på lång sikt. Externa värderingar av alla fastigheter genomförs normalt sett varje år av oberoende fastighetsvärderare. De externa värderarna genomför en mer djupgående inspektion minst var tredje år eller om fastigheten genomgått stora förändringar. De externa värderingarna är en viktig referenspunkt för Pandox interna värderingar.

Pandox har vid utgången av 2020 värderat hotellfastigheterna enligt samma metod och modell som använts sedan börsnoteringen 2015.

Osäkerheten om pandemins påverkan på framtida kassaflöden är fortsatt hög. Dels på grund av osäkerhet kring vaccinationsprogram, smittspridning och därtill relaterade myndighetsrestriktioner. Dels på grund av osäkerhet om eventuella bestående effekter av covid-19 på samhällsekonomin och på hotellmarknaden på längre sikt. Pandemins effekter på direktavkastningskrav kan ännu inte med rimlig säkerhet fastslås på grund av att vägledande evidens i transaktionsmarknaden och för värdering av hotellfastigheter är otillräckliga.

Parametrar som påverkar värderingarna följs noga och i takt med att effekterna av covid-19 klarnar kommer Pandox kunna uppskatta direktavkastningskrav och framtida kassaflöden med större precision.

På grund av covid-19 har endast ett 60-tal externa värderingar, som referenspunkt för Pandox interna värderingar, genomförts under året.

De externa värderingarna uppvisar stor spridning både inom och mellan marknader, vilket speglar en fortsatt stor osäkerhet.

Genomförda externa värderingar ligger sammantaget cirka 6 procent under Pandox interna värderingar – inom ett intervall om cirka 0 till cirka –10 procent per land.

Hotellfastigheter i Norden uppvisar genomgående en lägre differens och spridning mellan Pandox och de externa värderarnas värderingar, medan hotellfastigheter utanför Norden uppvisar en större differens.

Värderingsskillnaden för hotellfastigheter utanför Norden förklaras i huvudsak av att de externa värderarna har höjt avkastningskravet på hotellfastigheter baserat på antagandet om fortsatta negativa effekter från covid-19.

För 2020 uppgick de orealiserade värdeförändringarna till –1 779 MSEK för Förvaltningsfastigheter, huvudsakligen som en effekt av lägre förväntade kassaflöden grund av covid-19.

► För mer information, se sidan 75 samt not E1.

Finansiering

Pandox har en stark finansiell ställning. Per 31 december 2020 uppgick belåningsgraden netto till 48,7 procent och likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 5 221 MSEK.

Pandox skuldfinansiering består uteslutande av kreditfaciliteter från elva nordiska och internationella banker i huvudsak mot säkerhet i fastighet. Kreditfaciliteter med en löptid mindre än ett år uppgår till 5 544 MSEK, varav 3 802 MSEK med förfall i december 2021. Konstruktiva diskussioner om refinansiering pågår.

Pandox finansiella kovenanter utgörs på koncernnivå av:

1. Belåningsgrad, på en nivå där Pandox finansiella mål för belåningsgrad ger betryggande utrymme
2. Räntetäckningsgrad, på en nivå där även enbart intäkter från kontrakterade minimihyror och fasta hyror ger tillfredsställande utrymme

Pandox har en positiv och nära dialog med sina långivare om nyfinansiering, refinansiering samt anpassning av villkor och kovenanter i befintliga kreditavtal med hänsyn till covid-19. Under 2020 har långivare gett waivers i enskilda kreditavtal.

► För mer information, se sidan 95 och not G2.

Statliga stödprogram för hyresgäster och anställda

I vissa länder finns program som täcker en direkt andel av företagets fasta kostnader.



Något generellt hyresstöd för fastighetsägare finns inte. Hyresgäster i Tyskland och Storbritannien har under delar av året kunnat skjuta på hyresbetalningar samt kapitalisera och betala dessa i efterskott över en längre period. Denna möjlighet har förlängts till 31 mars 2021 i Storbritannien men har utgått i Tyskland, som istället har infört intäktsstöd för bolag som blivit drabbade av restriktioner avseende november och december 2020.

Efter periodens utgång var det, förutom nämnda intäktsstöd i Tyskland, främst permitteringsstöd i Pandox olika marknader som fortfarande var tillgängliga och kunde utnyttjas.

Pandox har för avsikt att under 2021 ansöka om ytterligare statliga bidrag avseende kostnader under 2020, vilka kommer att redovisas när belopp är kända.

Skattemässiga åtgärder

För att hantera den finansiella effekten för Pandox med anledning av covid-19 har vissa skatteåtgärder vidtagits, till exempel korrigeringar av preliminära skattebetalningar, fastighetsskatt och uppskjutande av momsbetalningar. Exempelvis har skattebetalningar för 2020 uppgående till motsvarande cirka 93 MSEK, huvudsakligen rörande moms, skjutits upp till 2021.

Pandox har intagit en försiktig position avseende vissa stöd som medför en extra kostnad – till exempel kostnadsränta och uppskjutna skattebetalningar – för att på så vis minska engångseffekten när covid-19-krisen är över och åtgärdspaketen slutar gälla. Pandox följer kontinuerligt alla nya skatteincitament som presenteras i de juridiktioner där företaget är verksamt och kommer att agera när så bedöms lämpligt.

Potentiell effekt Brexit

Pandox verksamhet i Storbritannien omfattar främst lokala kunder och lokal valuta. Den preliminära bedömningen är att effekterna av Storbritannien lämnar EU kommer att ha begränsad effekt på Pandox lokala verksamhet i landet. Påverkan på finansiering i brittiska pund och påverkan på värdering av förvaltningsfastigheter på sikt går inte att bedöma förutom vad som beskrivs i respektive not. Vid omräkning av de brittiska finansiella rapporterna till svenska kronor kommer eventuella förändringar av växelkursen mellan svenska kronor och brittiska pund att påverka koncernens finansiella rapporter.

Generella risker och osäkerhetsfaktorer

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

De primära rörelserisikerna utgörs av en försvagning av hotellmarknaden och/eller ökad konkurrens, en sämre beläggning och därmed lägre intäkter, samt en ofördelaktig kostnadsutveckling och lägre produktivitet.

► *Pandox risker och riskhantering beskrivs vidare på sidorna 84–89.*

Hyresintäkterna inom Fastighetsförvaltning är huvudsakligen kopplade till hotellets omsättning och innehåller normalt en garanterad minimihyra, vilket ger möjlighet till såväl ökade intäkter i en bättre marknad som skydd vid nedgång i en sämre marknad. I vissa fall kan dock minimihyran ligga på en väsentligt lägre nivå än den aktuella omsättningsbaserade hyran. Dessutom är det hotelloperatören som har driftsansvaret och därmed den yttersta möjligheten att påverka hotellets resultat. Fördelningen av underhållskostnader och investeringar mellan hyresgästen och hotellfastighetsägaren särskiljer hotellfastigheter från andra fastigheter genom att ett större ansvar läggs på hyresgästen. ► *Detta beskrivs vidare på sidorna 24 och 33.*

Inom Operatörsverksamheten har Pandox eget drift- och investeringsansvar och därmed full exponering mot rörelsens verksamhet och resultat. ► *Detta beskrivs vidare på sidorna 26 och 33.*

Pandox har en betydande låneportfölj och ränteutgifter är företagets största utgiftspost. Pandox är exponerat mot förändringar i räntenivåer som en effekt av förändrade marknadsräntor och/eller räntemarginaler från Pandox långivare. Refinansieringsrisk är risken att inte kunna erhålla eller förnya finansiering när ett lån förfallit, eller tvingas låna till en betydligt högre kostnad. Likviditetsrisk är risken att Pandox saknar tillräckliga medel för att uppfylla sina betalningsförpliktelser vid en given tidpunkt. ► *Finansiella risker beskrivs utförligt på sidan 84 samt i not G2.*

SKATTESITUATION

Vid utgången av året uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 631 (383) MSEK. Dessa utgörs främst av redovisat värde av skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren och temporära värderingsskillnader för räntederivat.

De uppskjutna skattekulderna uppgick till 4 307 (4 552) MSEK, vilka främst avser temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde avseende Förvaltningsfastigheter, samt temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde avseende Rörelsefastigheter.

PÅGÅENDE TVISTER

Hyresgästen för Park Centraal Amsterdam har lämnat in en stämningsansökan mot dotterbolag till Pandox med krav på vissa temporära justeringar i existerande hyresavtal, framförallt avseende minimihyrans nivå. Domstolsförhandling förväntas inledas under det andra kvartalet 2021.

Dotterbolag till Pandox har lämnat in en stämningsansökan mot Köln Bonn Airport, som inte beviljat förlängning av en så kallad Heritage building right ("tomträtt") för hotellfastigheten Leonardo Hotel Köln Bonn Airport med 177 rum. En första muntlig förhandling i domstol hölls i slutet av januari 2021. Pandox bedömer möjligheterna till beslut, alternativt kompensation, till bolagets fördel som goda.

Som Pandox tidigare kommunicerat har företaget mottagit ett beslut från Skatteverket avseende koncernens internprissättning. Pandox har nu överklagat till Förvaltningsrätten och avvaktar ett avgörande som förväntas komma under 2021. Pandox vidhåller sin uppfattning att bolaget har följt gällande rätt. Pandox internprissättning skiljer sig inte från branschen i övrigt. Skatteverket är dock av uppfattningen att vinstallokeringen inte ska ske till det land där fastigheterna ligger och verksamheten bedrivs, utan i moderbolagets land, det vill säga Sverige. Pandox står fast vid att koncernens bolag följer och har följt gällande rätt för internprissättning och beskattning i de länder där koncernens bolag är verksamma. Pandox har beviljats anstånd från Skatteverket med anledning av osäkerheten kring utgången av ärendet. Pandox bedömer möjligheterna till beslut till bolagets fördel i högre instans som goda.

**STYRELSENS ARBETE**

Ordförandeord återfinns på sidan 157. En bolagsstyrningsrapport har upprättats och återfinns på sidorna 158–163 samt 170–173. Styrelsens arbete beskrivs i bolagsstyrningsrapporten. ► *Se sidan 158.*

PERSONAL

Den 31 december 2020 hade Pandox 634 (1 460) heltidsanställda, baserat på antal arbetade timmar omvandlat till heltidsanställda. Inom affärssegmentet Operatörsverksamhet uppgår antal anställda till 587 (1 419) och 47 (41) inom affärssegmentet Fastighetsförvaltning samt central administration. Medelantalet anställda uppgick till 841 (1 381) varav 412 (718) män och 429 (663) kvinnor.

MEDARBETARE OCH HÅLLBARHET

Pandox viktigaste bidrag till en mer hållbar utveckling ligger i utvecklingen av lönsamma gröna fastigheter och gröna avtal med hotelloperatörer. Under 2020 gjordes en översyn av Pandox väsentliga hållbarhetsfrågor, vilka har delas in i fem fokusområden och mappats mot FN:s globala mål. Dessa är; 1) Miljö och klimat 2) Ansvarsfulla och rättvisa affärer 3) Nöjda och trygga gäster 4) Attraktiv och jämställd arbetsplats 5) Levande lokalsamhällen. Trots rådande pandemi ligger det gröna investeringsprogrammet fast som innebär att 80 MSEK investeras i tolv av Pandox hotellfastigheter i Operatörsverksamhet mellan 2020–2023. Dessa beräknas generera en genomsnittlig avkastning om cirka 20 procent. De kapitalintensiva investeringarna har behövs skjutas upp ett till två kvartal varför den stora besparingseffekten kommer synas först under slutet av 2021/22. Som en del av programmet ingår certifiering av hotellfastigheterna i enlighet med BRE-EAM In Use på nivån Very Good. Pandox certifierade sina första tre hotellfastigheter enligt plan och ytterligare nio fastigheter har påbörjat certifieringen under året.

Under året permitterades 760 medarbetare och 179 medarbetare fick sägas upp, räknat i antal heltidsanställda. Då stöd-paketen har skilt sig mellan länderna har permitteringsgraden varit störst i de länder där stöden varit störst.

Jämställdhet är ett prioriterat område för Pandox. Under året kunde Pandox öka andelen kvinnliga hotelldirektörer till 30 (13) procent genom det implementerade kravet på att båda könen ska vara representerade i rekryteringsprocessen till ledande befattningar.

En hållbarhetsrapport har upprättats och återfinns på sidorna 146–156 samt sidorna 41–61.

► *Pandox hållbarhetsarbete beskrivs utförligt på sidorna 41–61.*

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING OCH ANDRA ANSTÄLLNINGSVILLKOR FÖR BOLAGSLEDNINGEN

Dessa riktlinjer omfattar bolagets styrelseledamöter och koncernledning, vilken inkluderar verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. Riktlinjerna är framtidsbaserade och ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2021. Riktlinjerna omfattar inte sådana ersättningar som beslutas av bolagsstämman. Förslaget på riktlinjer är oförändrade jämfört med gällande riktlinjer.

Främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Pandox vision är att vara ett av de ledande hotellfastighetsbolagen i världen. Pandox strategi är att äga stora hotellfastigheter i övre mellan- till högrprissegmentet 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 kontanterersättningar 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 kontanterersättning, kontantbaserade incitamentsprogram, pensionsförmåner och andra förmåner.

Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie-, aktiekursrelaterade eller prestationsbaserade ersättningar.

Den rörliga ersättningen får uppgå till högst sex månadslöner för den verkställande direktören, och fyra månadslöner för övriga ledande befattningshavare. Därutöver ska verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare, för att kunna erbjudas möjlighet att delta i långsiktiga kontantbaserade incitamentsprogram, vilka, om sådana införs av styrelsen och ersättningsutskottet, ska utformas likt Pandox befintliga kontantbaserade incitamentsprogram. För det fall ett sådant program implementeras ska det inom ramen för detta även fortsättningsvis vara möjlighet att erhålla flera årslöner om utväxlingen för bolagets aktieägare under samma period varit mycket god.

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

Andra förmåner får innefatta bland annat livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilmörmån. 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 kontanterersättning m.m.

Den rörliga kontanterersättningen och ersättning som utgår under eventuella kontantbaserade incitamentsprogram ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller ickefinansiella. Uppfyllelse av kriterier för



utbetalning av kortsiktig rörlig kontant-ersättning ska dock kunna mätas under en period om ett år. De kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna för såväl kortsiktig som långsiktig rörlig kontantersättning ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling.

När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontant-ersättning 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, ersättningskomponenter samt ersättningsökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Upphörande av anställning

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

Beslutsprocess, förändringar och avvikelser, etc.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

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

Frågående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frånga riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Pandox viktigaste drivkrafter för cash earnings är hotellmarknadens tillväxt, förvärv och den organiska tillväxt som bolaget själv skapar genom kassaflödesdrivande investeringar i befintlig portfölj.

VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel	8 619 319 250
Årets resultat	-486 372 393
SEK	8 132 946 857

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Överföres i ny räkning	8 132 946 857
SEK	8 132 946 857

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGENS SLUT

Det har inte skett några händelser eller transaktioner av betydelse efter den 31 december 2020 som påverkar de lämnade finansiella rapporterna för Pandoxkoncernens verksamhetsår 2020.





F

Operativa skulder

F1 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

FÖRUTBETALDA INTÄKTER OCH UPPLUPNA KOSTNADER

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019
Förskottsbetalda hyror	171	191	—	—
Upplupna räntekostnader	65	93	21	19
Upplupen fastighetsskatt	10	5	—	—
Upplupna personalkostnader	33	54	10	9
Övrigt	182	238	32	32
Summa	461	581	63	60

F2 AVSÄTTNINGAR

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

Moderbolaget

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

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019
Redovisat värde vid periodens ingång	138	101	137	100
Avsättningar som gjorts under perioden	33	38	31	37
Belopp som tagits i anspråk under perioden	—	–1	—	—
Redovisat värde vid periodens utgång	171	138	168	137
– varav långfristig del av avsättningarna	32	41	29	40
– varav kortfristig del av avsättningarna	139	97	139	97

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

Ingående avsättning uppgick för pensioner till 26 (21) MSEK, för incitamentsprogram till 111 (79) MSEK och för hyresgarantier för sålda hotell 2014 till 1 (1) MSEK.

Årets förändring utgörs av 28 MSEK för incitamentsprogram, 3 MSEK till pension och 2 MSEK för byggnadsinventarier.

Utgående avsättning 29 (26) MSEK pensionsavsättningar, 139 (111) MSEK incitamentprogram samt 3 (1) MSEK avseende byggnadsinventarier.

F3 STÄLLDA SÄKERHETER, ANSVARSFÖRBINDELSER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

En eventalförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ställda säkerheter till kreditinstitut				
För egna skulder ställda säkerheter, fastigheter	31 576	30 099	—	—
Deposition bank	8	7	—	—
Summa ställda säkerheter	31 584	30 106	—	—
Eventualförpliktelser				
Borgensförpliktelser för dotterföretag	—	—	26 938	26 766
Garantier för anställda	24	21	24	21
Summa eventalförpliktelser	24	21	26 962	26 787

Fastighetsinteckningarna är ställda som säkerhet för banklån. Garantier för anställda avser garantier för tecknade kapitalförsäkringar för fem personer.

Eventualförpliktelser utgörs i huvudsak av bankgarantier utställda för dotterbolagens räkning.



G

Finansiering, kapitalstruktur och eget kapital

G1 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på likvida medel. Ränteintäkter redovisas med effektivräntemetoden i takt med att de intjänas.

Finansiella kostnader avser ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer när Pandox upptar räntebärande skulder. Dessa kostnader ingår i den ränkekostnad som redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Derivat används i syfte att ekonomiskt säkra risker för räntexponering som koncernen utsätts för. Räntebetalningar avseende räntederivat (ränteswappar) redovisas som ränkekostnad 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 fastställs på respektive dotterföretags årsstämma.

Moderbolaget

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

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter	2	1	1	0
Ränteintäkter dotterföretag	—	—	388	369
Utdelning	—	—	—	2 337
Valutakurseffekter avseende interna lån	—	—	—	267
Övriga finansiella intäkter	—	—	43	71
Summa finansiella intäkter	2	1	432	3 044
Finansiella kostnader				
Ränkekostnader, lån värderade till upplupet anskaffningsvärde	-564	-527	-88	-89
Ränkekostnader, räntederivat värderade till verkligt värde	-231	-238	-179	-176
Ränkekostnader dotterföretag	—	—	-46	-47
Valutakurseffekter avseende interna lån	—	—	-461	—
Övriga finansiella kostnader	-107	-101	-41	-19
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-86	-81	—	—
Summa finansiella kostnader	-988	-947	-815	-331

G2 FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

Pandox är genom sin verksamhet exponerad mot olika typer av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat- och balansräkning samt kassaflöde. Pandox är främst exponerad mot finansiella risker såsom ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, valutarisk och kreditrisk. Pandox finanspolicy fungerar som ett övergripande ramverk för hantering av finansiella risker i koncernen med syfte att ange riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Pandox koncernen skall bedrivas, definiera finansiella risker och hur dessa skall begränsas, fastställa ansvarsfördelning och administrativa regler samt fungera som vägledning i det dagliga arbetet för CFO och Treasury. Finanspolicyn utvärderas och fastställs av styrelse på årsbasis samt revideras vid behov.

Låneavtalen med kreditinstituten är ofta villkorade av att koncernen och dotterbolagen uppfyller vissa på förhand fastställda nyckeltal och villkor. Utöver detta finns det vissa särskilda förbehåll och begränsningar i låneavtalen avseende ytterligare skuldsättning, garantiåtaganden och pantsättning, väsentlig ändring av verksamheten samt förvärv och avyttringar, med mera.

Pandox skuldfinansiering består uteslutande av kreditfaciliteter från elva nordiska och internationella banker i huvudsak mot säkerhet i fastighet. Kreditfaciliteter med en löptid mindre än ett år uppgår till 5 544 MSEK, varav 3 802 MSEK med förfall i december 2021. Konstruktiva diskussioner om refinansiering pågår. Pandox finansiella kovenanter utgörs på koncernnivå av:

- Belåningsgrad, på en nivå där Pandox finansiella mål för belåningsgrad ger betryggande utrymme.
- Räntetäckningsgrad, på en nivå där även enbart intäkter från kontrakterade minimihyror och fasta hyror ger tillfredsställande utrymme.

Pandox har en positiv och nära dialog med sina långivare om nyfinansiering, refinansiering samt anpassning av villkor och kovenanter i befintliga kreditavtal med hänsyn till covid-19. Under 2020 har långivare gett waivers i enskilda kreditavtal. Läs mer i förvaltningsberättelsen, avsnitt covid-19-effekter. Med hänsyn till det extraordinära läge som covid-19 innebär kan det inte uteslutas att en situation kan uppkomma där till exempel åtaganden och kovenanter i företagets kreditavtal inte efterlevs. I sådana fall finns flera åtgärder som kan göras för att, vid behov, läka eventuella avsteg, som till exempel inbetalning av ränkekostnad på spärrat bankkonto, ändrade kovenanter, kovenantfri period eller vissa återbetalningar.

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Säkring av nettoinvestering

Säkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet under IFRS 9. Säkringsrelationen löper under ett kvartal där den säkrade posten och säkringsinstrumentet identifieras och kopplas vid starten av kvartalet. Säkrad risk rör att valutakursförändringar i utlandsverksamhetens lokala valuta gentemot SEK orsakar förändringar i värdet av koncernens nettoinvestering när investeringen omräknas till SEK i koncernredovisningen. Enbart koncernexterna lån används som säkringsinstrument. Den effektiva delen av valutaomvärderingen på säkringsinstrumentet redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital. Den ineffektiva delen redovisas i finansnettot i resultaträkningen.

Det belopp som redovisats i övrigt totalresultat och ackumulerats i omräkningsreserven hänförligt till säkringsrelationen ska omklassificeras via övrigt totalresultat till resultaträkningen när Pandox helt eller delvis avyttrar dotterbolag.

Nettoinvesteringssäkring i utländsk verksamhet

Pandox bedriver verksamhet utomlands och blir i koncernredovisningen exponerad mot omräkningsrisk av nettotillgångar i utländsk valuta när den utländska rapporterade enheten inte har samma funktionella valuta, SEK, som Pandoxkoncernen. Pandox:s finanspolicy anger att beslut om säkring av valutarisk från omräkning tas inför förvärv och avyttringar. Pandox ska företrädesvis uppta externa lån i samma lokala valuta. Därmed minskar omräkningsexponeringen då nettotillgången i utländsk valuta minskar. Pandox har som mål att minska valutaexponeringen. Säkrings effektivitet kommer att bedömas löpande och som minimum vid varje rapporttillfälle eller vid en väsentlig förändring i omständigheterna som påverkar säkrings effektivitet. Mätning av effektivitet sker utifrån en kvalitativ bedömning av olika kritiska villkor.

Den effektiva delen av valutaomvärderingen på säkringsinstrumentet redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital. Den ineffektiva delen redovisas i finansnettot i resultaträkningen.

Derivat och ränterisk

Redovisning av ränterisk sker med uppdelning av ränkekostnader 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 ränkekostnaden. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswappar redovisas i resultatet efter de finansiella posterna på raden för värdeförändringar derivat.



►► Not G2, forts.

Räntebärande skulder och krediter

Per den 31 december 2020 uppgick krediter till 34 228 MSEK.

Outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter uppgick till 2 599 MSEK.

Pandox har ett svenskt företagscertifikatprogram med ett rambelopp om totalt 3 000 MSEK. Programmets syfte är att sänka finansieringskostnaderna samt därutöver diversifiera finansieringsstrukturen. Emitterade företagscertifikat backas till fullo upp av existerande långfristiga ej utnyttjade kreditfaciliteter.

SKULDÖVERSIKT OCH OUTNYTTJADE KREDITER 31 DECEMBER 2020

MSEK	Förfalldag	Räntebas	Total kredit	Utnyttjat belopp	Outnyttjat belopp
Banklån	0–6 år	Rörlig	27 656	27 656	0
Revolverande kreditfaciliteter	0–4 år	Rörlig	6 572	3 973	2 599
Företagscertifikat	0–1 år	Fast	—	—	—
Summa kreditfaciliteter			34 228	31 629	2 599

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

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Genomsnittlig räntebindningstid, år	Genomsnittlig ränta, %	Kapitalbindning, år
2020	2,8	2,6	2,8
2019	3,8	2,6	3,3

Ränterisk

Ränterisk är risken för att det verkliga värdet och framtida kassaflöden påverkas till följd av förändringar i marknadsräntor. Ränterisk påverkar dels genom löpande räntekostnader för lån och derivatinstrument, dels genom marknadsvärdesförändringar i derivatinstrument. Ränteriskstrategin utgörs av en kombination av kort och lång räntebindningstid där primärt ränteswappar används för att åstadkomma önskad räntebindningstid. Ränteriskstrategin tar hänsyn till bolagets aggregerade tillgångar och skulder inklusive derivat. Ränteriskstrategin uttrycks som en normportfölj som definierar risklimiten och maximalt avvikelsemandat för respektive löptidsgruppering.

FÖRFALLOSTRUKTUR AVSEENDE RÄNTEBINDNING 31 DECEMBER 2020

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		
	Belopp ¹⁾	Andel, %	Volym	Andel, %	Genomsnittsränta derivat %
0–2 år	19 359	61%	5 171	30%	1,2
2–4 år	1 533	5%	1 533	9%	2,8
4–6 år	1 905	6%	1 905	11%	0,4
6–8 år	6 723	21%	6 723	39%	0,9
8–10 år	2 108	7%	2 108	12%	–0,1
>10 år	—	—	—	—	—
Summa	31 629	100%	17 441	100%	1,0

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

FÖRFALLOSTRUKTUR AVSEENDE RÄNTEBINDNING 31 DECEMBER 2019

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		
	Belopp ¹⁾	Andel, %	Volym	Andel, %	Genomsnittsränta derivat %
0–2 år	14 361	48	5 627	26,7	1,7
2–4 år	4 137	14	4 137	19,6	1,2
4–6 år	430	1	430	2,0	0,0
6–8 år	4 642	16	4 329	20,5	0,5
8–10 år	5 732	19	6 305	29,9	0,8
>10 år	522	2	261	1,2	0,0
Summa	29 824	100%	21 091	100	1,0

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

KÄNSLIGHETSANALYS AVSEENDE RÄNTEFÖRÄNDRINGAR FÖR 2020 RESPEKTIVE 2019

Nedanstående tabell visar förändringen i olika scenarier.

	2020		2019	
	Förändring	Resultateffekt, MSEK	Förändring	Resultateffekt, MSEK
Räntekostnader vid förändrat ränteläge med nuvarande räntebindning	+/-1%	-/+118	+/-1%	-/+83
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå	+/-1%	-/+316	+/-1%	-/+298
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1%	-/+868	+/-1%	-/+1 092

Resultateffekten i tabellen till vänster rör specifika ränteförändringar som leder till motsvarande effekt, justerat för skatt (cirka 21 procent), på eget kapital.

Effekten på eget kapital är densamma som på resultatet. Om den rörliga marknadsräntan avviker från den i derivatet gällande fasta räntan uppstår ett över- eller undervärde av det finansiella instrumentet. Derivatet redovisas löpande till verkligt värde i Rapport över finansiell ställning och värdet förändringen, som inte är kassaflödespåverkande, redovisas i årets resultat.



►► Not G2, forts.

Valutarisk

Valutarisk är risken att det verkliga värdet eller framtida kassaflöden påverkas till följd av förändringar i valutakurser. Pandox minskar företrädesvis valutaexponeringen i utländska investeringar genom att uppta lån i lokal valuta. Eget kapital valutasäkras vid behov inför förvärv, investeringar och avyttringar för att undvika

värdeförändringar i det egna kapitalet. De utländska verksamheterna har i huvudsak både intäkter och kostnader i den lokala valutan vilket gör att valutaexponering till följd av löpande flöden är begränsad. Till följd av den begränsade risken valutasäkras Pandox inte dessa flöden så tillvida inga särskilda motiv föreligger.

Lån och fastighetsinvesteringar till marknadsvärdering fördelar sig på olika valutor enligt nedan. Snittränta inklusive marginal lån.

BELÄNINGSGRAD OCH LÅN I RESPEKTIVE VALUTA 31 DECEMBER 2020

MSEK ¹⁾	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa	Andel, %	Ränta, % ²⁾
Summa räntebärande skulder	7 330	1 908	15 259	450	476	1 154	5 052	31 629	100%	2,6%
Andel förfall i valuta, %	23,2	6,0	48,2	1,4	1,5	3,6	16,0	100,0	—	—
Genomsnittlig ränta %	3,1	1,9	2,3	0,8	2,7	2,6	3,0	2,6	—	—
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,9	0,5	3,1	0,2	0,1	2,3	3,3	2,8	—	—
Verkligt värde fastigheter	14 573	3 383	27 377	728	1 146	3 036	9 300	59 542	—	—

BELÄNINGSGRAD OCH LÅN I RESPEKTIVE VALUTA 31 DECEMBER 2019

MSEK ¹⁾	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa	Andel, %	Ränta, % ²⁾
Summa räntebärande skulder	4 788	1 983	15 091	475	527	1 308	5 651	29 824	100	2,6
Andel förfall i valuta, %	16,1	6,6	50,6	1,6	1,8	4,4	18,9	100,0	—	—
Genomsnittlig ränta %	3,7	2,1	2,1	0,8	4,2	3,5	3,2	2,6	—	—
Genomsnittlig räntebindningstid, år	5,3	1,0	3,9	0,2	0,1	2,2	3,9	3,8	—	—
Verkligt värde fastigheter	14 940	3 591	28 687	799	1 404	3 455	10 593	63 469	—	—

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 2020, MILJONER I LOKAL VALUTA

	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Totalt SEK
Tillgångar	16 923	3 099	2 675	80	156	3 254	1 083	64 815
Varav Finansiella tillgångar	1 480	586	66	1	2	2	33	3 320
Skulder	15 573	891	1 463	55	90	2 557	627	40 727
Varav Finansiella skulder	12 587	584	1 127	49	75	1 122	523	32 472
Effekt på resultat +/-10% växelkurs	—	+/-6	+/-46	+/-2	+/-11	+/-10	+/-67	+/-142
Effekt på eget kapital +/-10% växelkurs	—	+/-29	+/-1040	+/-43	+/-46	+/-107	+/-530	+/-1795

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PER VALUTA 31 DECEMBER 2019, MILJONER I LOKAL VALUTA

	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Totalt SEK
Tillgångar	15 942	2 958	2 582	85	152	3 333	1 081	65 643
Varav Finansiella tillgångar	143	373	26	1	3	1	15	1 150
Skulder	14 535	521	1 191	56	90	2 537	621	39 137
Varav Finansiella skulder	11 700	580	902	50	79	1 139	528	30 619
Effekt på resultat +/-10% växelkurs	—	+/-4	+/-86	+/-4	+/-2	+/-114	+/-67	+/-278
Effekt på eget kapital +/-10% växelkurs	—	+/-28	+/-884	+/-47	+/-52	+/-120	+/-606	+/-1 737



►► Not G2, forts.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk är risken för att inte ha tillräcklig betalningsberedskap för att möta betalningsförpliktelser när dessa förfaller till betalning. Upprättandet av den konso- liderade likviditetsprognosen utgör basen för bolagets upplånings eller placerings- behov samt kontroll av den totala likviditetsreserven. Ett långsiktigt mål för likvidi- tetens storlek i form av likviditetsreserver (kassa, likvida räntebärande placeringar och prognostiserade nettokassaflöden under 12 månader) och kreditlöften är ett belopp som motsvarar minst 12 månaders kända utbetalningar inklusive räntebetal- ningar och löpande eller beslutade amorteringar. Pandox likviditetsreserv uppgick under årets slut till 5 221 (4 215) MSEK, och är fördelad enligt nedanstående tabell.

Refinansieringsrisk är risken att ett företag inte kan erhålla finansiering eller att finansiering endast kan erhållas till avsevärt ökade kostnader. Lånens förfallotider ska, i syfte att minska refinansieringsrisken, fördelas jämnt över tiden för att minska risken att en stor andel lån omsätts vid en och samma tidpunkt. Pandox arbetar aktivt med att minska refinansieringsrisken genom en välbalanserad förfalloprofil på skulderna, samt att nyttja flertalet finansieringskällor.

MSEK	31 dec 2020	31 dec 2019
Likvida medel	2 622	632
Outnyttjade kreditlöften	2 599	3 583
Total likviditetsreserv	5 221	4 215

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

FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELLA SKULDER 31 DECEMBER 2020, MSEK

Förfall	Övriga skulder ³⁾	Krediter ²⁾	Ränta, lån ¹⁾
2021	—	5 544	85
Förfall 0–1 mån	179	—	—
Förfall 1–3 mån	—	—	—
Förfall 3–12 mån	—	5 544	—
2022	—	3 750	39
2023	—	11 277	199
2024	—	11 585	244
2025	—	568	8
2026	—	1 504	17
Summa	179	34 228	591

FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELLA SKULDER 31 DECEMBER 2019, MSEK

Förfall	Övriga skulder ³⁾	Krediter ²⁾	Ränta, lån ¹⁾
2020	—	5 679	75
Förfall 0–1 mån	304	—	—
Förfall 1–3 mån	—	—	—
Förfall 3–12 mån	—	5 679	—
2021	—	1 048	16
2022	—	2 843	33
2023	—	19 748	339
2024	—	1 888	41
2025	—	2 201	28
Summa	304	33 407	532

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

²⁾ Exklusive kontraktuell amortering. Inklusive outnyttjat belopp. Kontraktuell amortering uppgår till 402 MSEK för 2020.

³⁾ Leverantörsskulder och övriga finansiella skulder förfaller normalt till betalning inom 30 dagar och har därmed klassificerats enligt detta i ovan tabeller.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken för att en motpart inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Pandox. Kreditrisk inom Pandox finansiella verksamhet uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av derivatkontrakt samt vid utställda kreditavtal. Risken ska spridas genom användning av flera parter och endast godkända motparter får användas. Tillåtna motparter vid tecknande av kreditlöften, revolverande faciliteter och derivatinstrument är nordisk motpart med rating om antingen minst A– (S&P) eller minst A3 (Moody's) eller annan motpart med rating om antingen minst A (S&P) eller minst A2 (Moody's).

Pandox har en väldiversifierad fastighetsportfölj vars hyresgäster känneteck- nas 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. Uthyrnings- graden i Pandox helägda fastighetsportfölj uppgick till närmare 100 procent och de vakanta ytorna utgjordes av butiks- och kontorslokaler. Reserveringar för osäkra kundfordringar sker individuellt, dvs varje enskilt kundsaldo analyseras i reskontran.

Kapitalhantering

Pandox finansiella ställning följs i första hand upp baserat på belåningsgrad – mål 45–60 procent. Den interna uppföljningen av finansiell ställning fokuserar inte på eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid utgången av 2020 till 48,7 (46,0) procent.



G3

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER – KATEGORIINDELNING, VERKLIGT VÄRDE OCH KVITTNING

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i rapporten över finansiell ställning inkluderar bland tillgångarna finansiella placeringar, likvida medel, lånefordringar, hyres- och kundfordringar samt derivat. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat.

Redovisning i och borttagande från rapporten över finansiell ställning

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapporten över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i rapporten över finansiell ställning när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom avseende de som tillhör kategorierna finansiell tillgång eller skuld som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodo-havanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Relevanta kategorier är följande:

- Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
- Finansiella tillgångar /skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen
- Finansiella tillgångar /skulder värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat

Finansiella tillgångar (och skulder) värderade till upplupet anskaffningsvärde

Kategorin avser finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Exempel på tillgångar i denna kategori är kundfordringar, likvida medel, leverantörsskulder och räntebärande skulder. Dessa tillgångar (och skulder) värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Hyresfordringar och andra fordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, dvs efter avdrag för osäkra fordringar.

Finansiella tillgångar (och skulder) värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet. Till denna kategori hör derivatinstrument. Pandox utnyttjar inte möjligheten att värdera andra finansiella instrument till verkligt värde.

Finansiella tillgångar (och skulder) värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat

Säkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet under IFRS 9.

Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i övrigt totalresultat. Se vidare not 18, redovisningsprinciper rörande säkringsredovisning.

Övriga finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Moderbolaget

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument och säkringsredovisning i IFRS 9, i moderbolaget som juridisk person.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på 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.



►► Not G3, forts.

VERKLIGA VÄRDEN PÅ FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

31 DECEMBER 2020, 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		36	—	—
Hyses- och kundfordringar		180	—	—
Uppskjutna hyresfordringar hänförliga till nya temporära betalningsvillkor		439	—	—
Derivat	Nivå 2		43	
Likvida medel		2 622	—	—
Summa finansiella tillgångar		3 277	43	—
Långfristiga räntebärande skulder		26 034 ¹⁾	—	—
Derivat	Nivå 2	—	841	—
Kortfristiga räntebärande skulder		5 418 ¹⁾	—	—
Leverantörsskulder		179	—	—
Summa finansiella skulder		31 631	841	—

31 DECEMBER 2019, MSEK	Kategori	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat
Övriga långfristiga fordringar		34	—	—
Hyses- och kundfordringar		367	—	—
Derivat	Nivå 2	—	117	—
Likvida medel		632	—	—
Summa finansiella tillgångar		1 033	117	—
Långfristiga räntebärande skulder		23 587 ¹⁾	—	—
Derivat	Nivå 2	—	694	—
Kortfristiga räntebärande skulder		6 034 ¹⁾	—	—
Leverantörsskulder		304	—	—
Summa finansiella skulder		29 925	694	—

¹⁾ Uppläggingskostnader om cirka 177 (202) MSEK har reducerat den räntebärande skulden i balansräkningen.

Verkliga värden på finansiella tillgångar och skulder

De finansiella instrument för vilka verkligt värde är väsentligt att bedöma närmare utgörs av de räntebärande skulderna och derivat; övriga finansiella instrument har antingen en kort löptid eller uppgår till oväsentliga belopp. Lånen löper med korta räntor som motsvarar marknadsräntorna per balansdagen och företagets marginal på lånen bedöms motsvara den marginal som skulle erhållas per balansdagen. Bedömningen är sammantaget att det redovisade värdet på upplåningen utgör en rimlig approximation av det verkliga värdet. Derivaten, som utgörs av ränteswappar, värderas i nivå 2 i verkligt värdehierarkin – det vill säga baserat på indata som är direkt eller indirekt observerbara för tillgången eller skulden, utan inslag av betydande indata som inte är observerbara marknadsdata. Det verkliga värdet baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfallodagar med utgångspunkt i aktuella marknadsräntor. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen.

Kvittning

Koncernens räntederivatavtal ingår under International Swaps and Derivatives Association (ISDA) master netting-avtal. Avtalen innebär att när en motpart inte kan reglera sina åtaganden enligt samtliga transaktioner avbryts avtalet och alla utestående mellanhavanden regleras med ett nettobelopp. ISDA-avtalen uppfyller inte kriterierna för kvittning i rapport över finansiell ställning. I övrigt förekommer inga master netting-avtal för Pandox finansiella instrument.

**G4** EGET KAPITAL**§** REDOVISNINGSPRINCIPER**Innehav utan bestämmande inflytande**

Innehav utan bestämmande inflytande, vilka utgörs av den vinst- eller förlustandel och de nettotillgångar i koncernföretag som inte tillkommer moderbolagets aktieägare, redovisas som en särskild post i koncernens eget kapital. I rapport över totalresultat för koncernen ingår den andel som tillfaller innehav utan bestämmande inflytande i årets totalresultat.

Utbetalning av kapital till ägarna*Utdelning*

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året. Inga potentiella stamaktier som skulle kunna ge utspädning förekommer för närvarande.

Poster i eget kapital*Aktiekapital*

Aktiekapitalet består av 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-Aktier, sammanlagt 183 849 999 (167 499 999) aktier med ett kvotvärde om 2,50 SEK per aktie, till ett sammanlagt värde av 460 MSEK. Se vidare information på sidorna 36–39 under avsnitt "Pandox och kapitalmarknaden".

Övrigt tillskjutet kapital

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

Omräkningsreserv

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

Omvärderingsreserv

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

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

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

Innehav utan bestämmande inflytande

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

Utdelning

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2020.

Data per aktie

Genomsnittligt antal aktier för beräkning av resultat per aktie uppgår till 183 849 999. Årets resultat efter skatt per aktie uppgår till –7,61 SEK, (–1 398 856 000/183 849 999).



G5 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNG OCH LEASINGSKULD

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Pandox valde vid standardens ikraftträdande att tillämpa den förenklade övergångsmetoden vilket innebär att jämförande information i tidigare perioder inte omräknats. Pandox tillämpar lätttnadsreglerna avseende leasingavtal där den underliggande tillgången har ett lågt värde samt leasing på maximalt 12 månader ej medtas. Leasingavgiften fördelas mellan amortering och betalning av ränta samtidigt som de leasingavgifterna som tidigare redovisats som externa kostnader ersätts av avskrivningskostnader på nyttjanderätterna. För beräkning av nyttjanderättstillgången och leasingskulden tillämpar Pandox en bedömd finansieringskostnad i lokal valuta utifrån de olika leasingavtalens löptider. Redovisning baseras på synsättet att leasetagaren har en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet.

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

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

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

Pandox har hyresåtaganden för tomträtter eller annan hyrd mark, lokaler och fordon. Totalt uppgår dessa åtaganden till 2 928 MSEK utifrån nu gällande avtal. Av dessa åtaganden avser cirka 2 810 MSEK hyra av mark (tomträtter eller annan hyrd mark).

Lokaler (främst Pandox AB:s lokaler och några våningsplan som hyrs i The Hotel Brussels) och fordon (tjänstebilar) redovisas till diskonterade värden i balansräkningen som en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld. I resultaträkningen skrivs nyttjanderättstillgången av över avtalstiden och betalning som sker till hyresvärd/leasinggivare redovisas dels som amortering på leasingskulden, dels som räntekostnad i resultaträkningen. För lokaler är förlängningsoption tillämplig, men då dessa inte bedömts väsentliga har de inte medräknats i leasingperioden. 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. Nyttjanderätter och långfristig leasingskuld har justerat jämförelsesiffrorna retroaktivt avseende två tomträtter, se första tabellen i noten.

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

MSEK	Tomträtter	Lokaler	Fordon	Övrigt	Summa
Ingående balans 1 januari 2019	2 352	127	5	6	2 490
Nya avtal/investeringar	397	26	3	1	427
Avyttringar och uttrangeringar	-62	0	0	-1	-63
Avskrivningar	—	-17	-3	-2	-22
Valutakursdifferenser	60	2	0	0	62
Utgående bokfört värde 2019-12-31	2 747	138	5	4	2 894

Ingående balans 1 jan 2020	2 747	138	5	4	2 894
Effekt retroaktiv justering	170	—	—	—	—
Ny ingående balans 1 jan 2020	2 917	138	5	4	3 064
Nya avtal/investeringar	—	—	3	—	3
Ändrad leasingavgift eller period	56	—	—	1	57
Avyttringar och uttrangeringar	-25	—	0	—	-25
Avskrivningar	—	-26	-3	-2	-31
Valutakursdifferenser	-138	-4	0	0	-142
Utgående bokfört värde 2020-12-31	2 810	108	5	3	2 926

LEASINGSKULDER

MSEK	31 Dec 2020	31 Dec 2019
Kortfristiga	27	30
Långfristiga	2 901	3 034
Summa leasingskulder	2 928	3 064

REDOVISADE BELOPP I RESULTATRÄKNINGEN

MSEK	2020	2019
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar ¹⁾	-86	-81
Avskrivningar avseende nyttjanderättstillgångar – inom kostnader operatörsverksamhet samt central administration	-31	-22

¹⁾ Varav erlagd tomträttsavgäld uppgår till 83 (78) MSEK.

LÖPTIDSANALYS LEASINGSKULDER 2020

	Förväntas att regleras inom					Summa avtalsenliga kassaflöden leasingskuld	Redovisat värde
	Mindre än 6 månader	Mellan 6 och 12 månader	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år		
Leasingskulder	12	15	13	29	2 859	2 928	2 928

LÖPTIDSANALYS LEASINGSKULDER 2019

	Förväntas att regleras inom					Summa avtalsenliga kassaflöden leasingskuld	Redovisat värde
	Mindre än 6 månader	Mellan 6 och 12 månader	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år		
Leasingskulder	13	17	27	32	2 976	3 064	3 064



H

Koncernstruktur

H1

ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

MODERBOLAGET

MSEK	31 dec 2020	31 dec 2019
Ingående anskaffningsvärden	8 880	8 880
Lämnade aktieägartillskott	89	—
Likviderade dotterföretag	—	0
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	8 969	8 880
Ingående nedskrivningar	-1 487	-1 487
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 487	-1 487
Utgående balans	7 842	7 393

Direktägda dotterföretag	Org. nr.	Säte	Antal aktier	Andel kapital/ röster
HOTAB Förvaltning AB	556475-5592	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox Förvaltning AB	556097-0815	Stockholm, Sverige	5 500	100
Hotab 6 AB	556473-6352	Stockholm, Sverige	1 000	100
Fastighets AB Grand Hotell i Helsingborg	556473-6329	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox Fastighets AB	556473-6261	Stockholm, Sverige	1 000	100
Fastighets AB Stora Hotellet i Jönköping	556469-4064	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox Belgien AB	556495-0078	Stockholm, Sverige	1 000	100
Hotellus Holding AB	556475-9446	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox Luxemburg AB	556515-9216	Stockholm, Sverige	10 000	100
Pandox i Halmstad AB	556549-8978	Stockholm, Sverige	1 000	100
Pandox i Borås AB	556528-0160	Stockholm, Sverige	1 000	100
Hotellus Mellansverige AB	556745-4656	Stockholm, Sverige	100 000	100
Grand i Borås Fastighets AB	556030-7083	Stockholm, Sverige	6 506	100
Hotellus International AB	556030-2506	Stockholm, 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
Pandox i Malmö AB	556704-3723	Malmö, Sverige	1 000	100
Hotellus Denmark A/S	28970927	Danmark	5 000	100
Le Nouveau Palace SA	0423.048.375	Belgien	3 000	99,97 ¹⁾
Pandox Royale SA	0476.704.322	Belgien	68 808	99,99 ²⁾
Pandox Belgium NV	0890.427.732	Belgien	100 000	99,99 ³⁾
Pandox RMC BVBA	0552.929.692	Belgien	1 000	99,00 ⁴⁾
Tenzing Holding BV	70144427	Nederländerna	1	100
Convention Hotel International AG	CHE-101.458.856	Schweiz	14 000	100

¹⁾ Le Nouveau Palace SA ägs till 0,03 procent av Hotellus International AB, vilket är helägt av Pandox AB (publ).

²⁾ Pandox Royale SA ägs till 0,01 procent av Hotellus International AB, vilket är helägt av Pandox AB (publ).

³⁾ Pandox Belgium NV ägs till 0,01 procent av Hotellus International AB, vilket är helägt av Pandox AB (publ).

⁴⁾ Pandox RMC BVBA ägs till 1 procent av Hotellus International AB, vilket är helägt av Pandox AB (publ).



►► Not H1, forts.

Indirektägda dotterföretag	Org. nr	Säte
Arlanda Flyghotell KB	916500-8021	Stockholm, Sverige
Fastighetsbolaget Utkiken KB	916611-7755	Stockholm, Sverige
Fastighets AB Hotell Kramer	556473-6402	Stockholm, Sverige
Hotellus Nordic AB	556554-6594	Stockholm, Sverige
Hotellus Järva Krog AB	556351-7365	Stockholm, Sverige
Hotellus Mölndal AB	556554-6636	Stockholm, Sverige
Vestervold KB	916631-9534	Stockholm, Sverige
Skogshöjd Handels & Fastighets AB	556066-0432	Stockholm, Sverige
Norgani Sweden Holding AB	556660-3238	Stockholm, Sverige
Norgani Alvik Hasselbacken AB	556735-4872	Stockholm, Sverige
Fastighets AB Prince Philip	556488-0028	Stockholm, Sverige
Norgani Mora Stranden 37:3 AB	556660-3493	Stockholm, Sverige
Norgani Luleå Tjädern 19 AB	556660-4426	Stockholm, Sverige
Norgani Kalmar Hammaren 4 AB	556660-6538	Stockholm, Sverige
Norgani Linköping Ekoxen 9 och 11 AB	556658-7407	Stockholm, Sverige
Norgani Göteborg Backa 149:1 och 866:397 AB	556658-7480	Stockholm, Sverige
Norgani Stockholm Gråberget 29 AB	556688-7450	Stockholm, Sverige
Norgani Hotelleiendom i Göteborg AB	556674-0709	Stockholm, Sverige
Norgani Hotelleiendom i Helsingborg AB	556674-0063	Stockholm, Sverige
Norgani Hotelleiendom i Jönköping AB	556674-0212	Stockholm, Sverige
Norgani Hotelleiendom i Luleå AB	556674-0485	Stockholm, Sverige
Norgani Hotelleiendom i Malmö AB	556674-0436	Stockholm, Sverige
Norgani Hotelleiendom i Sundsvall AB	556674-0071	Stockholm, Sverige
Norgani Hotelleiendom i Södertälje AB	556673-9768	Stockholm, Sverige
Norgani Hotellfastighetsaktiebolaget Blyet	556673-9685	Stockholm, Sverige
Norgani Hotellfastighetsaktiebolaget Osten	556674-0469	Stockholm, Sverige
Norgani Hotellfastighetsaktiebolaget Radien	556674-0196	Stockholm, Sverige
Norgani Hotellfastighetsaktiebolaget Vindmotorn	556673-9818	Stockholm, Sverige
Norgani Suomi Holding AB	556705-2781	Stockholm, Sverige
Norgani Suomi 2 AB	556705-0694	Stockholm, Sverige
Norgani Suomi 3 AB	556704-9688	Stockholm, Sverige
Norgani Suomi 4 AB	556705-0983	Stockholm, Sverige
Norgani Suomi 5 AB	556704-8151	Stockholm, Sverige
Norgani Suomi 6 AB	556704-8144	Stockholm, Sverige
Norgani Suomi 9 AB	556705-0520	Stockholm, Sverige
Norgani Suomi 10 AB	556704-4218	Stockholm, Sverige
Norgani Suomi 11 AB	556704-8227	Stockholm, Sverige
Norgani Suomi 12 AB	556704-8219	Stockholm, Sverige
Norgani Suomi 13 AB	556704-8201	Stockholm, Sverige
Norgani Suomi 14 AB	556704-8193	Stockholm, Sverige
Norgani Suomi 15 AB	556704-8185	Stockholm, Sverige
Norgani Suomi 17 AB	556704-8169	Stockholm, Sverige
Norgani Stockholm Herrgården 2 AB	556660-4285	Göteborg, Sverige
Norgani Hotelleiendom i Sverige AB	556674-0170	Stockholm, Sverige
Hotellinvest Holding DK 1 ApS	29828644	Danmark
Hotellinvest Holding DK 2 ApS	29830053	Danmark
Hotellinvest DK 1 ApS	10998476	Danmark
Hotellinvest DK 2 ApS	28886217	Danmark
Hotellinvest DK 3 ApS	25241266	Danmark
Norgani Hotel Cosmopole ApS	25060407	Danmark
K/S Norgani Hotel	24250830	Danmark
Komplementarselskabet Norgani Hotel ApS	14446478	Danmark
Norgani Hotel København A/S	20029633	Danmark
Urban House Hotel ApS	35632654	Danmark
Hotel 27 ApS	41256923	Danmark
Hotel Mayfair ApS	41256931	Danmark
Oy Norgani 1 Ab	2050600-9	Finland

Indirektägda dotterföretag	Org. nr	Säte
Oy Norgani 2 Ab	2050598-9	Finland
Oy Norgani 3 Ab	2050596-2	Finland
Oy Norgani 4 Ab	2050594-6	Finland
Oy Norgani 5 Ab	2050593-8	Finland
Oy Norgani 8 Ab	2050586-6	Finland
Oy Norgani 9 Ab	2050625-2	Finland
Oy Norgani 10 Ab	2050619-9	Finland
Oy Norgani 11 Ab	2050616-4	Finland
Oy Norgani 12 Ab	2050612-1	Finland
Oy Norgani 13 Ab	2050610-5	Finland
Oy Norgani 14 Ab	2050609-2	Finland
Oy Norgani 16 Ab	2050603-3	Finland
Norgani Finland Holding Oy	1530970-5	Finland
Kiinteistö Oy Hotelli Pilotti	0426438-8	Finland
Kiinteistö Oy Pakkalan Kartanonkoski 5	0747929-6	Finland
Oy Korpilampi Ab	1495021-8	Finland
Hotellus Suomi Oy	1495017-0	Finland
Norgani Hotels AS	988 016 683	Norge
Norgani Hotelleiendom AS	988 201 227	Norge
Hotellinvest Holding AS	990 122 806	Norge
Norgani Eiendom Bodø AS	991 393 48	Norge
Norgani Hotell Bastionen AS	940 157 633	Norge
Norgani Norge Holding AS	989 197 355	Norge
Alexandra Hotell AS	910 114 174	Norge
Norgani Hotell Kristiansand AS	938 214 964	Norge
Norgani Hotell Oslo AS	951 361 542	Norge
Norgani Hotell Bergen AS	967 989 371	Norge
Norgani Hotell Hafjell AS	938 214 875	Norge
Norgani Hotell KNA AS	890 618 812	Norge
Norgani Hotell Bergen Airport AS	919 626 852	Norge
Norgani Fagermaes Turisthotell AS	919 844 604	Norge
Norgani Olrud Hotell AS	919 286 865	Norge
Norgani Hamnneset Hotell AS	919 286 881	Norge
Norgani Hotell Lillehammer AS	952 479 806	Norge
Lillehammer Turisthotell AS	913 915 739	Norge
Norgani Hotell Bodø AS	987 141 433	Norge
W.E. I Holidaystraat NV	0806.015.461	Belgien
Grand Hotel of Brussels NV	0443.822.213	Belgien
Town Hotel NV	0437.378.839	Belgien
Elba Belgium Holding BVBA	0889.537.114	Belgien
Elba Leasehold BVBA	0889.633.520	Belgien
Elba Freehold BVBA	0889.630.649	Belgien
Holcro NV	0421.732.937	Belgien
HDI Brussels Management SA	0550.918.428	Belgien
Swiss Hotels Leasing Company SA	0443.435.597	Belgien
Hotel Charlemagne EU SPRL	0674.930.156	Belgien
Pandox Leeds Propco Ltd	71857419	Storbritannien
Flight Holdco SPV Ltd	115845	Storbritannien
Pandox Wonderwall Ltd	11555879 ⁸⁾	Storbritannien
Pandox Wonderwall PropCo Ltd	10920854 ⁸⁾	Storbritannien
Pandox Highlander Holdco Ltd	11471474 ⁸⁾	Storbritannien
Pandox Highlander Opco Ltd	11471650	Storbritannien
Pandox Highlander Propco Ltd	1675224 ⁸⁾	Storbritannien
Pandox Birmingham Propco Ltd	11153346 ⁸⁾	Storbritannien
Pandox Glasgow Propco Ltd	11153391 ⁸⁾	Storbritannien
Pandox Manchester Propco Ltd	11153367 ⁸⁾	Storbritannien
Pandox Heathrow Propco Ltd	11153339 ⁸⁾	Storbritannien



►► Not H1, forts.

Indirektägda dotterföretag	Org. nr	Säte
Pandox UK Opco Ltd	11153341	Storbritannien
Pandox Investment Management DAC	615809	Irland
Vesway DAC	440248	Irland
Pandox Group DAC	418679	Irland
Lhotse Holding DAC	575727 ⁷⁾	Irland
Jurys Cork Holdings DAC	575997 ⁷⁾	Irland
Jurys Cork CP DAC	575998 ⁷⁾	Irland
Jesaway DAC	459311 ⁷⁾	Irland
Jurys Inns (Europe) DAC	439060 ⁷⁾	Irland
Jurys Inns Investments DAC	591063 ⁷⁾	Irland
Dormben Hotel The Hague OpCo B.V.	65626141	Nederländerna
Pandox Intermediate Holdco B.V.	70153590	Nederländerna
Pandox Midco B.V.	70156824	Nederländerna
Pandox Oxford B.V.	70159203	Nederländerna
Pandox Bradford Propco B.V.	70691681	Nederländerna
Pandox Brighton Propco B.V.	70691584	Nederländerna
Pandox Cardiff Propco B.V.	70691290	Nederländerna
Pandox Cheltenham Propco B.V.	70691363	Nederländerna
Pandox East Midlands Propco B.V.	70691150	Nederländerna
Pandox Hinckley Propco B.V.	70690227	Nederländerna
Pandox Inverness Propco B.V.	70690316	Nederländerna
Pandox Leeds Propco B.V.	71857419	Nederländerna
Pandox Croydon Propco B.V.	70691800	Nederländerna
Pandox Middlesbrough Propco B.V.	70690464	Nederländerna
Pandox Oxford Propco B.V.	70690545	Nederländerna
Pandox Sheffield Propco B.V.	70691029	Nederländerna
Pandox Swindon Propco B.V.	70691088	Nederländerna
Jinns B.V.	34265843 ⁷⁾	Nederländerna
Euro Lifim Holding B.V.	33227692	Nederländerna
Pandox Holland B.V.	34277494	Nederländerna
Pandox Holland 2 B.V.	34304039	Nederländerna
Charlius Dutch Investment B.V.	58524134	Nederländerna
Charlius Amsterdam Hotel Property B.V.	34234529	Nederländerna
Hotellus Luxembourg SARL	B131027	Luxemburg
Dormben Hotel Hanover PropCo S.à.r.l.	B157335	Luxemburg
Dormben Hotel The Hague PropCo S.à.r.l.	B143783	Luxemburg
Hotellus Canada Holdings Inc.	BC0793511	Kanada
Hotellus Montreal Holdings Inc.	BC0823951	Kanada
Hotellus Montreal Inc.	BC0827355	Kanada
Hotellus Montreal Services Inc.	BC1177715	Kanada
11028677 Canada Inc.	1102867-7	Kanada
Pandox Berlin GmbH	HRB 96069 B ¹⁾	Tyskland
Hotellus Deutschland GmbH	HRB 41151 ²⁾	Tyskland
Charlius European Hotel properties GmbH	HRB 79031 ²⁾	Tyskland
Hypnos Hotel Properties GmbH	HRB 76338 ²⁾	Tyskland
Charlius Germany Hotels Holding GmbH	B158137	Tyskland
Charlius Germany Hotel Properties GmbH	B158154	Tyskland
Charlius Cologne Hotel Property GmbH	B131225	Tyskland
Charlius Dutch Hotels Holding GmbH	B179720	Tyskland
Hypnos Hotel Properties Holding GmbH	HRB 157303 B ³⁾	Tyskland
Hypnos Hotel Properties West GmbH	HRB 157278 B ³⁾	Tyskland
Hypnos Hotel Properties Ratingen GmbH	HRB 157320 B ³⁾	Tyskland
Hypnos Hotel Properties Mannheim GmbH	HRB 157271 B ³⁾	Tyskland
Hypnos Hotel Properties South GmbH	HRB 157308 B ³⁾	Tyskland
Hypnos Hotel Properties North GmbH	HRB 157291 B ³⁾	Tyskland
Grundstücksgesellschaft ATLANTIS GmbH	HRB 41381 ²⁾	Tyskland
Pandox Germany GmbH	HRB 68809 ²⁾	Tyskland

Indirektägda dotterföretag	Org. nr	Säte
Pandox Lübeck GmbH	HRB 68868 ²⁾	Tyskland
Pandox Dortmund GmbH	HRB 68856 ²⁾	Tyskland
Pandox Bremen GmbH	HRB 68847 ²⁾	Tyskland
Lauralex Germany Hotel Properties III GmbH	HRB 87178 B	Tyskland
Lauralex Hotel Property Stuttgart GmbH	HRB 151637	Tyskland
Lauralex Hotel Property Sulzbach GmbH	HRB 190617	Tyskland
Lauralex Hotel Property Kelsterbach GmbH	HRB 151406	Tyskland
Lauralex Hotel Property Eschborn Land GmbH	HRB 157419	Tyskland
Lauralex Germany Hotel Properties IV GmbH	HRB 87194 B	Tyskland
Lauralex Hotel Property Neuperlach GmbH	HRB 151411	Tyskland
Lauralex Hotel Property Schweinfurt GmbH	HRB 177435	Tyskland
HR Hotel Estate Bad Neuenahr GmbH	HRB 190577	Tyskland
Lauralex Hotel Property Eschborn GmbH	HRB 151668	Tyskland
Philotes Germany Hotel Properties GmbH	HRB 86838	Tyskland
Philotes Hotel Property Dortmund GmbH	HRB176724 B	Tyskland
Philotes Hotel Property Augsburg GmbH	HRB 177448 B	Tyskland
Philotes Hotel Property Erfurt GmbH	HRB 176730 B	Tyskland
Finolette Hotel Property Nürnberg	HRB 88039	Tyskland
Dormben Hannover Hotel Property GmbH	HRB 87426	Tyskland
Dormben Hann-Haag Hotels GmbH	HRB 87427	Tyskland
Dormben Hotel Hanover OpCo GmbH	HRB 227807	Tyskland
Pandox Deutschland GmbH & Co. KG ⁴⁾	HRA 21826 ²⁾	Tyskland
Charlius Austria Hotel Holding GmbH	FN 355800	Österrike
Charlius Vienna Hotel Property GmbH	FN 39164	Österrike
Charlius Salzburg Hotel Property GmbH	FN 72575	Österrike

Intressebolag	Org. nr	Säte
Pandox Verwaltungs GmbH ⁵⁾	HRB 66726 ²⁾	Tyskland

¹⁾ Kommersiellt register som hålls av den lokala domstolen i Charlottenburg, Tyskland.

²⁾ Kommersiellt register som hålls av den lokala domstolen i Düsseldorf, Tyskland.

³⁾ Kommersiellt register som hålls av den lokala domstolen i Berlin-Charlottenburg, Tyskland.

⁴⁾ Pandox AB (publ) äger 94 procent av aktierna och en tredje part äger de återstående 6 procenten av aktierna.

⁵⁾ Pandox AB (publ) äger 49 procent av aktierna och en tredje part äger de återstående 51 procenten av aktierna.

⁶⁾ Kommersiellt register som hålls av den lokala domstolen i Frankfurt am Main, Tyskland.

⁷⁾ Under likvidation

⁸⁾ Bolaget är undantaget lagstadgad lokal revision då en moderbolagsgaranti har utfärdats i enlighet med brittiska redovisningsregler. Bolaget innefattas i revisionen av räkenskaperna för Pandoxkoncernen.



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	2020	2019
Förvärv av hotellfastigheter och andra affärsenheter		
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	—	3 984
Rörelsefastigheter	—	917
Uppskjutna skattefordringar	—	2
Kortfristiga fordringar	—	18
Likvida medel	—	177
Summa tillgångar	—	5 098
Innehav utan bestämmande inflytande	—	—
Kortfristiga skulder	—	181
Summa skulder	—	181
Köpeskilling:		
Utbetald köpeskilling	689	5 078
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	0	-177
Påverkan på likvida medel	689	4 901
Avyttring av hotellfastigheter och andra affärsenheter		
Avyttrade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	—	480
Kortfristiga fordringar	—	2
Summa tillgångar	—	482
Uppskjutna skatt	—	5
Kortfristiga skulder	—	2
Summa skulder	—	7
Försäljningspris:		
Erhållen köpeskilling	—	390
Påverkan på likvida medel	—	390

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten:

LÅN TILL KREDITINSTITUT

MSEK	31 dec 2020	31 dec 2019
Ingående balans	29 621	27 917
Kassaflöden	3 091	981
Valutakursdifferenser	-1 260	723
Utgående balans skulder till kreditinstitut	31 452	29 621

Övriga poster som inte ingår i kassaflödet

MSEK	2020	2019
Periodisering av uppläggningskostnader för lån	72	56
Avsättningar	34	37
Förvärvsrelaterade poster	-23	-53
Kapitaliserad ränta	-24	-18
Nedskrivningar	0	41
Omräkningsdifferenser	-84	48
Resultat vid försäljning av dotterbolag	—	-15
Övrigt	-13	-5
Summa övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-38	84



J

Moderbolagets redovisningsprinciper och tillkommande upplysningar

J1 MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Klassificering och uppställningsformer

För moderbolaget redovisas i årsredovisningen en resultaträkning och balansräkning i enlighet med 9 kap. ÅRL. Dessa är uppställda enligt uppställningsscheman i ÅRL. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik i balansräkningen.

Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter särredovisas inte i moderbolagets resultat- och balansräkning då moderbolaget följer ÅRLs uppställningsform för resultat- och balansräkning. Information om anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter lämnas i stället som notupplysning. Vidare sker avskrivning i enlighet med årsredovisningslagen.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. Villkorade köpeskillningar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillningen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran läggs på/reducerar anskaffningsvärdet. Värdet på aktier i dotterföretag provas om en indikation om ett nedskrivningsbehov föreligger.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i Resultaträkning för moderbolag.

Redovisning av leasingavtal

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

J2 KORT- OCH LÅNGFRISTIGA SKULDER MODERBOLAGET

MODERBOLAGET

MSEK	2020	2019
Skulder till kreditinstitut som förfaller inom ett år	1 510	2 878
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett–fyra år	3 312	2 850
Skulder till kreditinstitut som förfaller från fem år och senare	—	597
Summa kort och långfristiga skulder¹⁾	4 822	6 325

¹⁾ Uppläggningskostnader om 18 (20) MSEK har reducerat den räntebärande skulden i balansräkningen.

J3 VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står:

Balanserade vinstmedel	8 619 319 250
Årets resultat	–486 372 393
SEK	8 132 946 857
Överföres i ny räkning	8 132 946 857
SEK	8 132 946 857



K Hållbarhet

Denna sida och de följande sidorna 147–156 utgör del av bolagets hållbarhetsrapport och har ej varit föremål för revision av bolagets revisor.

K1 OM HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Pandox årliga hållbarhetsredovisning har upprättats utifrån kraven i GRI Standarder och uppfyller nivå Core. Redovisningen utgör också Pandox legala hållbarhetsrapport och möter informationskraven i Årsredovisningslagens krav om hållbarhetsrapportering. Hållbarhetsredovisningen utgör också Pandox Communication on Progress Report mot de tio principerna i FN:s Global Compact. Pandox har i år även tagit ett första steg mot att rapportera enligt TCFD, men arbetet ska utvecklas de kommande åren.

Hållbarhetsredovisningen avser helåret 2020. Inga väsentliga förändringar har skett i organisationen och leverantörskedjan sedan föregående år. Under 2020 skedde inte heller förändringar i fastighetsbeståndet på grund av försäljning eller förvärv. Däremot ingår de två fastigheter som Pandox förvärvade i slutet av 2019 i årets i hållbarhetsrapportering samt två hotell som omklassificerades från Fastighetsförvaltning till Operatörsverksamhet under 2020. Datum för senast publicerad redovisning var 15 mars 2019.

Hållbarhetsredovisningen bygger på företagets väsentliga hållbarhetsfrågor och sammanfattas i fem fokusområden som ingår i Pandox hållbarhetsstrategi Fair Play 2.0. Hållbarhetsstrategin är framtagen med hjälp av intressentdialoger och en väsentlighetsanalys för att få en komplett bild av vilka hållbarhetsfrågor som är viktiga för verksamheten och dess intressenter. En översyn av de väsentliga frågorna, med utgångspunkt i SASB:s standard, har gjorts under året, för att säkerställa att Pandox redovisar de frågor som finansiella aktörer anser är viktiga.

Redovisningens fokus och inriktning är samma som tidigare år och omfattar de delar av verksamheten som Pandox har operationell kontroll över. Pandox affärsverksamhet är uppdelad i två affärssegment; Operatörsverksamhet (20 hotellfastigheter) och Fastighetsförvaltning (136 hotellfastigheter). Hållbarhetsdata inkluderar Pandox huvudkontor, Operatörsverksamhet och Fastighetsförvaltning. För hotellfastigheter i Fastighetsförvaltning exkluderas dock social och ekonomisk hållbarhetsdata för driften av hotellfastigheterna, eftersom hyresgästerna ansvarar för detta. När det gäller miljödata försöker Pandox så långt det är möjligt samla in och redovisa data gällande energi- och vattenanvändning samt avfall och utsläppsdata för hotellen inom Fastighetsförvaltning där hotellverksamheten drivs av

hyresgästerna. Utsläppsdata redovisas i Scope 3. Samtliga Pandox 20 hotell inom Operatörsverksamhet ingår. I segmentet Fastighetsförvaltning ingår i år 94 hotell, vilket motsvarar 69 procent av 136 hotell, bland annat samtliga hotell inom Scandic och Nordic Choice. För att Pandox ska kunna samla in miljö- och energidata från hyresgästerna krävs att dessa företag ger sitt godkännande. Hos 30 procent av hyresgästerna finns konkurrensmässiga och/eller organisatoriska överväganden som gör att de ännu inte tillåter detta.

Hotell som omklassificerats från Operatörsverksamhet till Fastighetsförvaltning har inkluderats i miljödata fram tills dess att omklassificering skett. Basår för miljödata är 2019.

Personaldata redovisas i Full Time Equivalents (FTE) per 31 december 2020 baserad på normal årlig arbetstid för en heltidstjänst i respektive land.

Informationen i Pandox hållbarhetsrapport är inte externt granskad.

Förändringar i årets redovisning

Pandox har tidigare år redovisat sektorspecifika upplysningar gällande energintensitet och utsläppintensitet (CRE-1 och CRE-3), som var en del av GRI G4:s sektortillägg för bygg- och fastighetsbranschen. GRI har nu pensionerat dessa och hänvisar till GRI 302-3 och 305-4, vilket Pandox redovisar. Pandox har också infört fem företagsspecifika upplysningar i år, för att täcka in de viktigaste delarna i hållbarhetsstrategin.

Kontaktinformation



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



K2 VÄSENTLIGHETSANALYS OCH INTRESSENTDIALOG

Synpunkter från Padox intressenter på vårt hållbarhetsarbete har stor påverkan på företagets prioriteringar internt samt för förbättringsarbetet. De viktigaste intressentgrupperna är Padox ägare, hyresgäster, investerare, intresseorganisationer, leverantörer och medarbetare. Dessa huvudintressenter kan i sin tur ha olika förväntningar och krav på Padox hållbarhetsarbete.

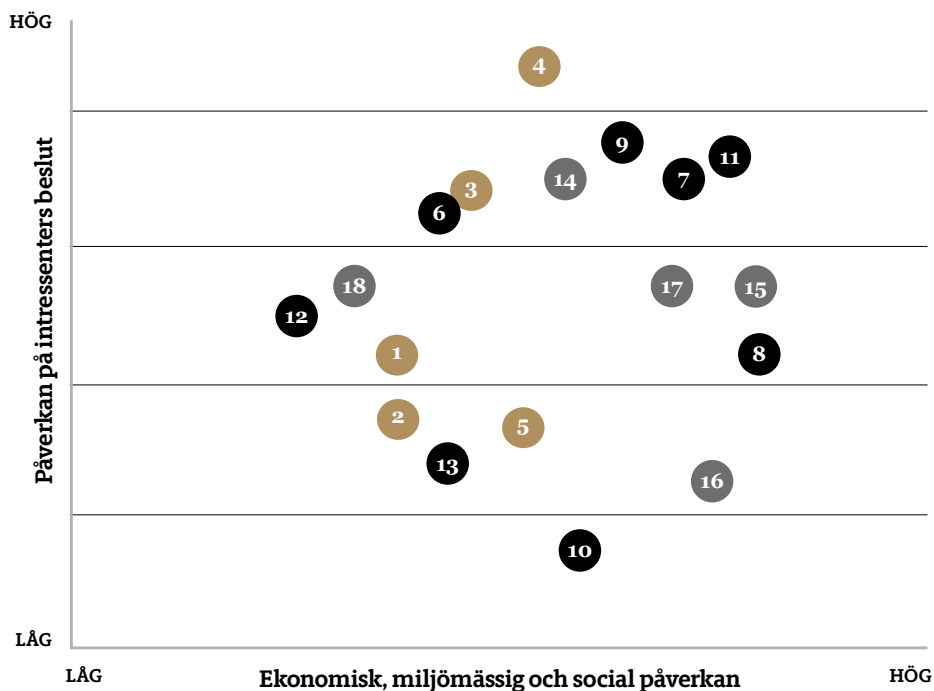
Väsentlighetsanalys

2018 genomförde Padox en väsentlighetsanalys för att säkerställa att de hållbarhetsfrågor, där företaget har störst påverkan på omvärlden och som är viktigast för intressenterna, prioriteras i det fortsatta hållbarhetsarbetet. De viktigaste intressentgrupperna identifierades genom en kartläggning av intressenternas inflytande på och intresse för Padox verksamhet. För att kunna definiera och prioritera de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna genomförde Padox intervjuer och webb-enkäter med de viktigaste intressentgrupperna. Genom extern benchmark, nulägesanalys och intervjuer med medarbetare identifierades Padox viktigaste

hållbarhetsfrågor längs med värdekedjan. Hållbarhetsfrågorna prioriterades utifrån positiv och negativ påverkan på omvärlden ur miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Resultaten validerades i en workshop med ledande befattningshavare.

Under 2020 har en översyn av de väsentliga frågorna genomförts, med utgångspunkt i SASB:s standard, för att säkerställa att Padox redovisar de frågor som finansiella aktörer anser är viktigast. Under året har även klimatförändringarna och pandemin hamnat i fokus i samhället och bland våra intressenter. Översynen visade att tidigare gjord väsentlighetsanalys ännu är aktuell. Det är fortfarande samma hållbarhetsfrågor som är väsentliga för Padox, men för att förtydliga företagets arbete har företaget i år sammanfattat dem i fem fokusområden; Miljö och klimat, Ansvarsfulla och rättvisa affärer, Nöjda och trygga gäster, Attraktiv och jämställd arbetsplats, samt Levande lokalsamhällen.

Materialitetsanalys



HÅLLBARHETSFRÅGOR

Miljö

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

Socialt

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

Styrning

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



►► Not K2 Väsentlighetsanalys och intressentdialog, forts.

RESULTAT FRÅN INTRESSENTDIALOGER 2018

Intressentgrupp	Dialogformat	Tre viktigaste hållbarhetsfrågorna
Gäster	Enkät	- Rättvisa arbetsvillkor för medarbetare - Återanvändning och återvinning av material och minimera avfall - Minskad energikonsumtion och CO₂e-utsläpp
Affärspartners	Enkät/intervju	- Minskad vattenkonsumtion - Proaktivt motverka trafficking och prostitution på hotellet - Rättvisa arbetsvillkor för medarbetare
Samhället	Enkät	- Miljöcertifierade fastigheter - Mångfald, jämställdhet och icke-diskriminering - Styrelse och ledning är engagerade i hållbarhetsfrågor
Leverantörer	Enkät	- Minskad energikonsumtion och CO₂e-utsläpp - Mångfald, jämställdhet och icke-diskriminering - Hotellsäkerhet
Analytiker	Intervju	- Utbildning och kompetensutveckling för medarbetare - Rättvisa arbetsvillkor för medarbetare - Hållbar leverantörskedja
Investerare	Enkät	- Minskad energikonsumtion och CO₂e-utsläpp - Säkerställa kundintegritet och skydda kunddata - Transparent hållbarhetsrapportering
Ägare	Enkät	- Återanvändning och återvinning av material och minimera avfall - Hotellsäkerhet - Rättvisa arbetsvillkor för medarbetare
Styrelsen	Enkät	- Minskad energikonsumtion och CO₂e-utsläpp - Mångfald, jämställdhet och icke-diskriminering - Hotellsäkerhet
Medarbetare på hotell	Enkät	- Återanvändning och återvinning av material och minimera avfall - Rättvisa arbetsvillkor för medarbetare - Utbildning och kompetensutveckling för medarbetare
Hotelldirektörer	Enkät	- Utbildning och kompetensutveckling för medarbetare - Återanvändning och återvinning av material och minimera avfall - Lokalt samhällsengagemang
Medarbetare på kontor	Enkät	- Återanvändning och återvinning av material och minimera avfall - Hotellsäkerhet - Hållbar leverantörskedja
Koncernledning	Enkät	- Minskad energikonsumtion och CO₂e-utsläpp - Styrelse och ledning är engagerade i hållbarhetsfrågor - Hotellsäkerhet

Löpande dialog med intressenterna

Utöver den specifika intressentdialog om hållbarhet som genomfördes 2018, har Pandox löpande dialoger med sina intressenter under ett verksamhetsår.

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

Vad gäller medarbetarna genomförs kvartalsvisa medarbetarundersökningar. Dialog med ägarna och investerare sker kvartalsvis i samband med delårsrapporten, genom road shows, informella möten och genom enkätundersökningar om vad de efterfrågar i årsredovisningen. Under året har Pandox även bjudit in sina tio största ägare till dialog kring kommande Taxonomilagstiftning och de förväntningar de kommer att ställa på Pandox, vilket kommer att påverka det strategiska interna arbetet. För mer information kring Taxonomi, se sidan 45.

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

Dialogen med leverantörer har Pandox strukturerat genom sin process för leverantörsgranskning. Genom denna kan Pandox stödja och utveckla samarbetet samt påverka dem till att arbeta mer professionellt och strukturerat med hållbarhetsfrågorna. För att läsa mer om leverantörsgranskningen, se sidan 53.

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



►► Not K2 Väsentlighetsanalys och intressentdialog, forts.

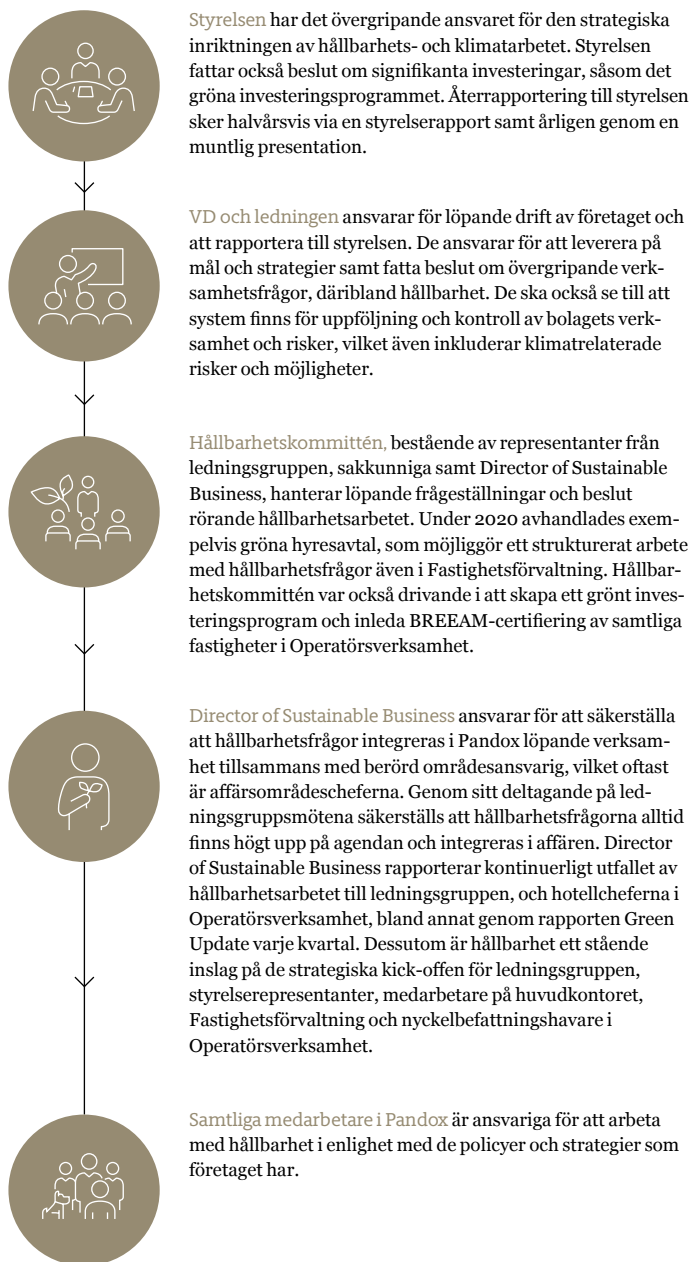
PANDOX VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR OCH KOPPLING TILL GRI-RAPPORTERING

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



K3 HÅLLBARHETSSTYRNING

Beslutande organ gällande hållbarhet



VIKTIGA STYRDOKUMENT

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

Styrdokument

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

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

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

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

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

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

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

Under 2020 upprättades en formell inköpspolicy och underhållspolicy för att kunna drifva Pandox fastigheter på ett enhetligt sätt och göra proaktiva planer för respektive fastighet på kort och medellång sikt. Syftet är att underlätta budgetplaneringen, men de kommer även att vara till hjälp i BREEAM-certifieringen av fastigheterna.

Uppföljning och kontroll

För att göra en korrekt nulägesanalys och prioritera rätt när det gäller aktiviteter och investeringar fortsatte Pandox under 2020 att samla in hållbarhetsdata såsom vatten- och energiförbrukning samt avfall månadsvis. Denna data valideras kvartalsvis. I slutet av året var samtliga av företagets hotell i Operatörsverksamhet samt 70 procent av hotellen i Förvaltningsverksamhet inkluderade i systemet. För 2021 är målet att samtliga hotell ska rapportera i systemet. 2020 gjordes ytterligare framsteg i arbetet med att integrera hållbarhet i hela värdekedjan. Systemet för datainsamling har möjliggjort analys för att värdera och prioritera mellan olika miljöinvesteringar. Analyserna av data resulterade bland annat i det gröna investeringsprogram som rullas ut i Operatörsverksamhet under 2020–2023. Systemet har också underlättat kunskapsspridning och identifiering av goda exempel.

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

Visselblåarsystem

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



K4 ENERGI

Totalt redovisas energianvändning för 114 av totalt 156 fastigheter, för vilka Pandox erhållit data. 20 hotell inom Pandox operatörsverksamhet och 94 i Fastighetsförvaltning. Energiintensiteten per kvadratmeter minskade under året på grund av lägre beläggning till följd av covid-19. Detsamma gäller för våra hyresgäster. 38 (29) procent av total energianvändning 2020 kommer från förnyelsebara energikällor som vindkraft, vattenkraft och sol. I bränsle inkluderas gas, pellets och bränsleolja. Fyra hotell producerar egen elektricitet eller värme, vilket uppgick till

310 MWh under 2020. Denna produktion är inkluderad i energianvändning av icke-förnyelsebar elektricitet respektive värme, då information om källa saknas. I tabellen Energianvändning inom organisationen nedan redovisas data för Pandox 20 fastigheter i Operatörsverksamheten samt Pandox huvudkontor. I tabellen Energianvändning utanför den egna organisationen redovisas energianvändning nedströms i värdekedjan, hos Fastighetsförvaltningens hyresgäster. Data från 94 av 136 fastigheter ingår. Läs mer på sidan 48.

PANDOX ENERGIANVÄNDNING INOM DEN EGNA ORGANISATIONEN¹⁾

(MWh)	Förnyelsebar energi			Icke-förnyelsebar energi			Totalt		
	2020	2019	2018	2020	2019	2018	2020	2019	2018
Bränsle	2 020	2 359	2 260	22 810	29 296	29 451	24 830	31 655	31 711
Elektricitet	22 130	22 776	23 079	6 507	15 484	17 999	28 637	38 260	41 078
Värme	0	0	0	6 119	9 010	8 434	6 119	9 010	8 434
Kyla	0	0	0	4 579	8 089	6 671	4 579	8 089	6 671
Total energianvändning	24 150	25 135	25 339	40 015	61 879	62 555	64 183	87 014	87 894
Total vädernormaliserad energi							62 980	87 839	88 360
Energiintensitet, kWh/kvm							169	265	284

¹⁾ Datan omfattar Pandox egen verksamhet, det vill säga 20 hotell i Operatörsverksamhet samt Pandox huvudkontor. Den vädernormaliserade energiförbrukningen beräknas med hjälp av Heat Degree Days (HDD). HDD definieras som antalet grader beräknat utifrån skillnaden mellan medeltemperaturen utomhus och en bastemperatur; den senare är 18 grader Celsius för alla platser som studeras. Energiförbrukningen normaliseras sedan enligt den genomsnittliga HDD under de senaste tio åren. Energiintensitet per kvadratmeter är baserad på vädernormaliserad energi. Ingen egenproducerad energi säljs.

ENERGIANVÄNDNING UTANFÖR DEN EGNA ORGANISATIONEN¹⁾

(MWh)	Förnyelsebar energi		Icke-förnyelsebar energi		Totalt	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Bränsle	100	232	18 139	2 589	18 239	2 821
Elektricitet	83 847	80 758	22 205	475	106 052	81 233
Värme			94 595	79 591	94 595	79 591
Kyla			3 629	3 088	3 629	3 088
Total energianvändning	83 947	80 990	138 568	85 743	222 515	166 733
Vädersnormaliserad					200 317	165 865
Energiintensitet kWh/m ²					174	228

¹⁾ Här redovisas energianvändning nedströms i värdekedjan, det vill säga bland de hyresgäster som ansvarar för driften av hotellfastigheterna inom Fastighetsförvaltning. 94 av totalt 136 fastigheter ingår i redovisade data för 2020, bland annat samtliga hotell inom Scandic och Nordic Choice. Data för 2019 inkluderar 62 hotell, vilket förklarar ökningen mellan åren. För att Pandox ska kunna samla in miljö- och energidata från hyresgästerna krävs att dessa företag ger sitt godkännande. Hos 25 procent av hyresgästerna finns konkurrensmässiga och/eller organisatoriska överväganden som gör att de ännu inte tillåter detta. Den totala andelen förnybar elektricitet uppgick till 68 (96) procent tack vare att operatörerna tecknat avtal på förnyelsebar energi.

K5 KOLDIOXIDUTSLÄPP

Totalt redovisas koldioxidutsläpp för 114 av totalt 156 fastigheter, för vilka Pandox erhållit data. Detta är en ökning från 2019 då data från enbart 77 av totalt 155 fastigheter var tillgänglig.

De totala växthusgasutsläppen inom den egna verksamheten (Scope 1 och 2) har minskat under 2020. Här ingår 20 (15) hotell inom Pandox Operatörsverksamhet och huvudkontoret. Utsläppsintensiteten uppgick till 21,5 (28) kg CO₂e/kvm. Pandox förbränning av bränslen i den egna verksamheten och utsläpp av kylmedium ger upphov till Scope 1-utsläpp. Företaget köper in el, fjärrvärme och kyla som ger upphov till Scope 2-utsläpp. Pandox totala växthusgasutsläpp i Scope 1 och 2 uppgick till 7 979 ton CO₂e, vilket motsvarar 4 162 flygresor tur och retur Sverige–Montreal för en person i Ekonomiklass enligt klimatsmartsemester.se.

Pandox har i år gjort en analys av Scope 3-utsläpp med hjälp av en så kallad spend-analysis av leverantörsreskontra för 2020.⁴⁾ Analysen visar livscykelutsläppen för respektive leverantör. Då 2020 års totalutsläpp inkluderar fler scope 3-kategorier, går det inte att jämföra 2020 med tidigare år.

Företagets mest väsentliga Scope 3-utsläpp uppströms i värdekedjan kommer från inköpta varor, material och tjänster (framförallt vid ombyggnation av fastigheter). På andra plats kommer kapitalvaror, som är varor med förlängd livslängd som i de finansiella räkenskaper räknas som anläggningstillgångar.

Nedströms i värdekedjan är det utsläpp från hyresgästernas drift av hotellen, som är den största utsläppskategorin. Pandox ambition är att förfina analysen av utsläppen i Scope 3 under kommande år.

PANDOX-KONCERNENS VÄXTHUSGASUTSLÄPP

(ton CO ₂ e)	2020	2019	2018
Scope 1 ¹⁾	4 276	5 761	5 628
Scope 2 (market-based) ^{1,2)}	3 703	2 946	3 115
Totala utsläpp Scope 1 och 2	7 979	8 707	8 743
Förändring, %	-8,4	-0,4	-
Förändring, ton CO ₂ e	-728	-36	-
Scope 3-utsläpp³⁾	137 795	19 613	20 913
1. Inköpta varor, material, tjänster ⁴⁾	93 000	-	-
2. Kapitalvaror ⁴⁾	6 000	-	-
3. Produktion av bränsle och energi ¹⁾	1 209	1 741	1 832
4. Uppströms transporter ⁴⁾	1 000	-	-
5. Avfall genererat i organisationen ⁴⁾	4 000	-	-
6. Affärsresor ⁴⁾	2 000	206	470
13. Nedströms leasead tillgångar ¹⁾	30 586	17 666	18 611
Totala utsläpp Scope 1, 2 och 3	145 774	28 320	29 656

¹⁾ Emissionsfaktorer hämtas från Defra, IEA, GaBi och RE-DISS. I vissa fall tillhandahålls emissionsfaktor direkt från leverantörer. Pandox verksamheter i olika länder rapporterar in i systemet Sphere som sammanställer data och tillhandahåller bakomliggande beräkningsfaktorer. De växthusgaser som ingår i beräkningarna är koldioxid, metan, dikväveoxid och ozon.

²⁾ Scope-2 utsläpp beräknat enligt location-based metoden uppgick till 7 571 (9 229) ton CO₂e.

³⁾ Pandox redovisar Scope 3 för de kategorier av utsläpp som anses som väsentliga enligt GHG Protocol.

⁴⁾ Dessa utsläppsberäkningar är baserade på inköpsdata där varje leverantör klassificerats till deras respektive sektor. Därefter appliceras en emissionsfaktor för koldioxidutsläpp per spenderad krona för respektive sektor. Emissionsfaktorerna är baserade på en "environmentally extended input output analysis", vilket inkluderar hela värdekedjan för respektive inköp.

**K6 VATTEN**

Totalt redovisas vattenkonsumtion för 113 av totalt 156 fastigheter för vilka Pandox erhållit data. Ett hotell inom Fastighetsförvaltning har fått exkluderas då data för vattenförbrukning saknas. Den totala vattenkonsumtionen minskade under 2020 på grund av att restriktioner under pandemin minskade antalet gäster på hotellen. Även projekten för att minska vattenanvändningen genom gröna investeringsprogrammet började ge resultat. Läs mer detta på sidan 50. Att vattenkonsumtionen per gästnatt ökade under 2020 berodde på att det krävs viss underhållsspolning i rör och sanitetsutrustning, även utan gäster, för att inte leda till problem som kan uppstå om det blir för torrt. Ökningen berodde även på att det är färre antal gästnätter som förbrukningen fördelas på.

Pandox gjorde under 2020 en djupare analys av vilka av företagets hotell i egen drift som ligger i områden med extremt hög nivå av vattenstress. Analysen visar att det framförallt är de tätbefolkade områdena i nordvästra Europa, speciellt runt London och Bryssel, som har problem med vattenstress, det vill säga att efterfrågan på vatten är mycket större än tillgången²⁾.

PANDOX VATTENKONSUMTION INOM DEN EGNA ORGANISATIONEN¹⁾

(m ³)	2020	2019	2018
Total vattenkonsumtion	227 226	446 908	480 796
– varav vattenkonsumtion i vattenstressade områden ²⁾	74 667	–	–
Vattenintensitet (liter/kvm)	611	1 438	1 550
Vattenintensitet (liter/gästnatt)	389	264	288

¹⁾ Datan för vattenkonsumtion omfattar Pandox 20 hotell i Operatörsverksamhet. Pandox huvudkontor är inhyrt i en kontorsbyggnad som ägs av annat fastighetsbolag där ingen separat mätning av vatten sker.

²⁾ WRI:s nyckeltal för vattenstress anges i procent och beräknas genom att dela totalt vattenuttag med tillgängligt yt- och grundvatten. Ju högre tal desto större konkurrens om vattnet. I tabellen redovisas extremt hög vattenstress = > 80%. Pandox har använt *WRI Aqueduct 2019 – Water risk atlas* som källa vid värderingen av vilka hotell som ligger i vattenstressade områden.

VATTENKONSUMTION UTANFÖR DEN EGNA ORGANISATIONEN¹⁾

(m ³)	2020	2019
Total vattenkonsumtion	803 799	983 296
– varav vattenkonsumtion i vattenstressade områden ²⁾	11 426	–
Vattenintensitet (liter/m ²)	705	1 195
Vattenintensitet (liter/gästnatt)	246	173

¹⁾ Datan för vattenkonsumtion omfattar 93 av totalt 136 fastigheter inom Fastighetsförvaltning. Ett hotell har fått exkluderas då förbrukningsdata saknas.

²⁾ WRI:s nyckeltal för vattenstress anges i procent och beräknas genom att dela totalt vattenuttag med tillgängligt yt- och grundvatten. Ju högre tal desto större konkurrens om vattnet. I tabellen redovisas extremt hög vattenstress = > 80%. Pandox har använt *WRI Aqueduct 2019 – Water risk atlas* som källa vid värderingen av vilka hotell som ligger i vattenstressade områden.

K8 HÅLLBARHETSCERTIFIERINGAR

Målet är att samtliga fastigheter i Pandox Operatörsverksamhet ska certifieras enligt BREEAM In-use på nivå Very Good. Under 2020 certifierades Pandox första tre fastigheter enligt plan på nivån Very Good. Certifieringsprocessen i en fjärde fastighet påverkades kraftigt av restriktionerna under covid-19 och förväntas att bli klar nästa år. Senast år 2023 ska ytterligare nio fastigheter certifieras och senast år 2025 de sista åtta fastigheterna.

Samtliga hotell i Pandox Operatörsverksamhet har hållbarhetscertifierat hotelldriften, och bland hyresgästerna har 82 procent certifierat hotelldriften.

Läs mer på sidan 47.

HÅLLBARHETSCERTIFIERAD HOTELLDRIFT¹⁾

Pandox fastigheter	Totalt		Fördelning 2020				
	Antal certifierade hotell		Typ av certifiering				
	2020	2019	Svanen	Green Key	ISO 14001	Green Tourism	Övriga
Antalet certifierade hotell	129	115	47	22	17	23	38
Certifierad area, kvm	1 700 82	1 519 197	549 091	377 108	254 633	292 343	321 481
Certifierad andel av hotellen i operatörsverksamhet, %	100	89	0	55	10	10	65
Certifierad andel av hotellen i totala fastighetsbeståndet, %	83	74	30	14	12	15	24

¹⁾ Ett hotell kan ha flera typer av certifieringar. Totalen anger därför antal hotell med en eller flera typer av certifieringar respektive arean på dessa hotell. Fördelningen kan därför inte summeras och jämföras med totalen. Den vanligaste märkningen är Svanen, där Scandic står för största andelen, följt av Green Key som är vanligast inom Pandox operatörsverksamhet. För en översikt av hotellens hållbarhetscertifieringar, se sidan 76.

K7 AVFALL

Avfallsmängden minskade betydligt under 2020 jämfört med 2019 till följd av den minskade beläggningen på hotellen på grund av restriktioner kring covid-19. Datan för genererat avfall under 2020 gäller för 18 av 20 hotell i Operatörsverksamhet samt Pandox huvudkontor. Novotel den Haag World Forum och Novotel Hannover kan ej få fram data då de delar utrymme för avfallshantering med två kongresshallar. Under 2020 fokuserade Pandox på att förbättra datans tillförlitlighet för att kunna inkludera den i års- och hållbarhetsredovisningen. Datan för 2019 inkluderar 15 hotell. Pandox använder sig inte av metoderna återanvändning, injicering i djup brunn eller lagring på plats.

GENERERAT AVFALL OCH BORTSKAFFNINGSMETOD I EGEN VERKSAMHET¹⁾

(ton)	2020		2019	
Bortskaffningsmetod	Ofarligt avfall	Farligt avfall	Ofarligt avfall	Farligt avfall
Återvinning	540	1,4	1 699	4
Kompostering	31		44	0
Energiåtervinning	372		895	0
Förbränning	0	0,016	0	1
Deponi	333		890	0
Total mängd avfall	1 276	1,5	3 528	5

¹⁾ Datan för genererat avfall under 2020 gäller för 18 av 20 hotell i Operatörsverksamhet samt Pandox huvudkontor. Novotel den Haag World Forum och Novotel Hannover kan ej få fram data då de delar utrymme för avfallshantering med två kongresshallar. Under 2020 fokuserade Pandox på att förbättra datans tillförlitlighet för att kunna inkludera den i års- och hållbarhetsredovisningen. Datan för 2019 inkluderar 15 hotell. Pandox använder sig inte av metoderna återanvändning, injicering i djup brunn eller lagring på plats.

HÅLLBARHETSCERTIFIERADE FASTIGHETER¹⁾

Pandox fastigheter	Totalt antal BREEAM-certifierade objekt	
	2020	2019
Antalet certifierade fastigheter	3	0
Certifierad area, kvm	44 833	0
Certifierad andel av fastigheterna i operatörsverksamhet, %	15	0
Certifierad andel av hela fastighetsbeståndet, %	2	0

¹⁾ Data visar antal certifierade hotell enligt BREEAM In-Use inom Pandox Operatörsverksamhet.

**K9 MEDARBETARE**

All personaldata redovisas i FTE (heltidsekvivalenter). Beräkning av heltidsekvivalenter (FTE) görs genom att en anställds schemalagda timmar divideras med varje lands lagstadgade arbetstimmar för en heltidstjänst. Notera att resultaten skiljer sig åt från den personaldata som redovisas i not C7 som utgår enbart från lagstadgade arbetstimmar i Sverige.

Antal anställda anges per den 31 december 2020.

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

Antal medarbetare

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

Under 2020 permitterades 760 medarbetare och 179 medarbetare fick sägas upp, räknat i antal heltidsanställda på grund av covid-19. Majoriteten av hotellet har dock inte varit helt stängda, för att vara beredda när restriktionerna släpper, vilket bland annat skedde under sommaren.

Norden är den enda region där antalet medarbetare har ökat under året jämfört med föregående år.

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

	2020			2019		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Tillsvidareanställning	507	552	1 059	600	671	1 271
Visstidsanställning	46	43	89	91	71	162
Totalt	553	595	1 148	691	742	1 433
Heltid	449	533	982	517	625	1142
Deltid	59	18	77	83	46	129

¹⁾ Redovisning med denna indelning påbörjades 2019, därför redovisas ingen data för 2018.

ANTAL MEDARBETARE (FTE) UPPDELAT PÅ REGION OCH ANSTÄLLNINGSKONTRAKT (TILLSVIDARE- ELLER VISSTIDANSTÄLLNING)¹⁾

	2020			2019		
	Tillsvidare-anställning	Visstids-anställning	Totalt	Tillsvidare-anställning	Visstids-anställning	Totalt
Norden	88	1	89	66	1	67
Europa	856	87	943	881	159	1 040
Kanada	116	0	116	324	2	326
Totalt	1 060	88	1 148	1 271	162	1 433

¹⁾ Redovisning med denna indelning påbörjades 2019, därför redovisas ingen data för 2018.

Mångfald och jämställdhet

Pandox har en stor mångfald bland sin personal när det gäller exempelvis etnicitet, kön, religion och ålder. Jämställdheten är inte lika representerad på högre chefsbefattningar, där en övervägande andel av hotelldirektörerna är män. Under 2020

förbättrades denna siffra, mycket på grund av Pandox krav på att båda könen ska vara representerade i rekryteringsprocessen till ledande befattningar i Operatörverksamhet. Detta är ett prioriterat område för företaget. En mångfalds- och inkluderingskartläggning planeras att genomföras under 2021. Läs mer på sidan 59.

KÖNSFÖRDELNING PER ANSTÄLLNINGSKATEGORI¹⁾

	2020			2019		
	Fördelning kön, %			Fördelning kön, %		
	Totalt antal	Kvinnor	Män	Totalt antal	Kvinnor	Män
Styrelse	6	33%	67%	6	33%	67%
Koncernledning	9	22%	78%	9	22%	78%
Operatörverksamhet						
Hotelldirektörer (senior management)	63	41%	59%	14	14%	86%
Övriga hotellchefer (middle management)	138	46%	54%	175	46%	54%
Hotellmedarbetare	899	50%	50%	1 203	49%	51%
Fastighetsförvaltning						
Direktörer/Chefer (senior management)	0	0	0	0	0	0
Övriga chefer (middle management)	2	0	100%	1	0	100%
Medarbetare Förvaltning	9	11%	89%	8	13%	86%
Huvudkontor						
Direktörer/Chefer (senior management)	5	40%	60%	4	50%	50%
Övriga chefer (middle management)	1	100%	0	1	100%	0
Medarbetare huvudkontoret	22	64%	36%	18	72%	28%

¹⁾ För 2019 anges antalet hotelldirektörer inom Pandox operatörverksamhet. För 2020 anges fördelningen för hela hotellets ledningsgrupp. Könsfördelningen blir då något jämnare, dock är majoriteten på den ledningsnivån män.



►► Not K9 Medarbetare, forts.

ÅLDERSFÖRDELNING PER ANSTÄLLNINGSKATEGORI

	2020				2019			
	Totalt antal	Fördelning per åldersgrupp, %			Totalt antal	Fördelning per åldersgrupp, %		
		<30 år	30–50 år	>50 år		<30 år	30–50 år	>50 år
Styrelse	6	0	50%	50%	6	0	33%	67%
Koncernledning	9	0	22%	78%	9	0	33%	67%
Operatörsverksamhet								
Hotelldirektörer (senior management)	63	1%	64%	35%	14	7%	64%	29%
Övriga hotellchefer (middle management)	138	18%	66%	16%	175	13%	73%	14%
Hotellmedarbetare	899	21%	50%	29%	1 203	26%	42%	33%
Fastighetsförvaltning								
Direktörer/Chefer (senior management)	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga chefer (middle management)	2	0	100%	0	1	0	100%	0
Medarbetare Förvaltning	9	0	56%	44%	8	0	63%	37%
Huvudkontor								
Direktörer/Chefer (senior management)	5	0	80%	20%	4	0	75%	25%
Övriga chefer (middle management)	1	0	100%	0	1	0	100%	0
Medarbetare huvudkontoret	22	23%	68%	9%	18	17%	72%	11%

Nyanställda och personalomsättning

Andelen nyanställda och personalomsättningen är hög i ålderskategorin under 30 år. Arbeten inom hotellbranschen är vanligt bland unga människor, samt att medarbetare inom denna ålderskategori är mer rörliga inom arbetsmarknaden. Denna ålderskategori var överrepresenterad när hotellens behov av personal under året minskade, då de med kortast anställningstid fick lämna först. Den höga personalomsättningen förklaras även av att den räknas mot antalet anställda per sista december 2020 och påverkas därmed av händelserna under året beträffande det minskade behovet av personal till följd av pandemin och den lägre efterfrågan inom hotell och restaurang. Andelen nyanställda samt personalomsättningen i den ålderskategorin var högre än för övriga ålderskategorier även 2019, vilket visar på rörligheten inom gruppen.

NYANSTÄLLDA OCH PERSONALOMSÄTTNING UPPDELAT PÅ KÖN, ÅLDER OCH REGION¹⁾

	2020		2019	
	Nyanställda, %	Personalomsättning, %	Nyanställda, %	Personalomsättning, %
Totalt antal (andel)	102 (9%)	416 (36%)	299 (21%)	313 (22%)
Kvinnor	9%	38%	21%	21%
Män	8%	34%	19%	23%
Ålder <30	58%	100%	55%	40%
Ålder 30–50	36%	22%	16%	24%
Ålder >50	6%	13%	3%	5%
Norden	13%	12%	8%	5%
Europa	9%	35%	25%	24%
Kanada	9%	62%	12%	17%

¹⁾ Personalomsättning räknas som antal anställda som lämnat organisationen frivilligt eller på grund av uppsägning, pension eller död i tjänst (inkluderar både fasta och tillfälligt anställda).

Kompetensutveckling

Under året genomfördes färre utvecklingssamtal till följd av den lägre fysiska närvaron på hotellen som arbetsplats inom Operatörsverksamhet. Nivån för Fastighetsförvaltning och Huvudkontor låg kvar på samma nivå som året innan. Läs mer om Pandox som attraktiv arbetsgivare på sidan 59.

ANDEL MEDARBETARE SOM GENOMGÅTT UTVECKLINGSSAMTAL, %

Anställningskategori	2020			2019		
	Andel i %			Andel i %		
	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Koncernledning	9	100%	100%	9	100%	100%
Operatörsverksamhet						
Hotelldirektörer (senior management)	27	40%	60%	12	50%	92%
Övriga hotellchefer (middle management)	80	51%	49%	159	93%	89%
Medarbetare hotell	366	53%	47%	739	64%	59%
Fastighetsförvaltning						
Direktörer/Chefer (senior management)	0	0	0	0	0	0
Övriga chefer (middle management)	2	100%	100%	1	0	100%
Medarbetare Förvaltning	9	100%	100%	8	100%	100%
Huvudkontor						
Direktörer/Chefer (senior management)	5	100%	100%	4	100%	100%
Övriga chefer (middle management)	1	100%	100%	1	100%	0
Medarbetare huvudkontoret	22	100%	100%	18	100%	100%

Denna sida har ej varit föremål för revision.



►► Not K9 Medarbetare, forts.

Hälsa och säkerhet

Specifik styrning av hälsa och säkerhet på arbetsplatsen

Att alla medarbetare ska ha en säker, hälsosam och trygg arbetsmiljö är prioriterat för Pandox då medarbetarna är en viktig resurs för verksamheten. Därför genomförs återkommande riskbedömningar, utbildningar och medarbetarundersökningar.

Den större andelen medarbetare finns inom Pandox Operatörsverksamhet. Varje hotell har ansvar för sina medarbetares fysiska och psykiska hälsa och säkerhet på arbetsplatsen och utformar egna processer och rutiner samt genomför riskbedömning, riskhantering och rapportering av incidenter och olyckor. Pandox har inget koncerngemensamt ledningssystem för hälsa och säkerhet, men Uppförandekoden för medarbetare omfattar bland annat hälsa och säkerhet, och ställer krav på Pandox som arbetsgivare.

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

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

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

Hotellen ansvarar även för utbildning för att minimera risker vid potentiellt riskfyllda arbetsmoment, exempelvis vid användning av köksutrustning. Medarbetarna utbildas regelbundet i hur potentiellt hotfulla situationer på hotellet ska hanteras, både via hotellspecifika program och Pandox Uppförandekod för medarbetare. På huvudkontoret och många av hotellet har de anställda en sjukvårdsförsäkring som ger möjlighet till samtalsstöd om en medarbetare upplever svårigheter som påverkar vardag och arbetsliv, eller om de upplevt en obehaglig eller hotfull situation på eller i nära anslutning till arbetsplatsen. Läs mer om Pandox förebyggande arbete med hälsa och säkerhet på sidan 59.

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

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

Rapportering av arbetsrelaterade olyckor

Under 2020 inträffade färre arbetsrelaterade olyckor till följd av det minskade antalet arbetade timmar inom Operatörsverksamhet. De skador som skedde var enstaka fallolyckor samt skärsår och brännskador. En allvarigare olycka inträffade som gällde en fallolycka som ledde till ett skadat knä.

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

ARBETSRELATERADE SKADOR¹⁾

	2020		2019	
	Antal	Dödsfalls-/olycksfalls-frekvens	Antal	Dödsfalls-/olycksfalls-frekvens
Medarbetare				
Dödsfall till följd av arbetsrelaterade skador	0	0	0	0
Allvarliga arbetsrelaterade skador (exkl. dödsfall)	1	0,18	5	0,13
Rapporterade arbetsrelaterade skador	12	2,19	131	3,48
Underleverantörer				
Dödsfall till följd av arbetsrelaterade skador	0	0	0	0
Allvarliga arbetsrelaterade skador (exkl. dödsfall)	0	0	0	0
Rapporterade arbetsrelaterade skador	0	0	2	0,05

¹⁾ En arbetsrelaterad skada är en skada som uppstår på grund av eller under arbetets gång. Som allvarlig skada räknas skador som arbetstagaren inte återhämtat sig helt från inom sex månader. Olycksfalls- respektive dödsfallsfrekvensen definieras som antal arbetsolyckor respektive dödsfall delat på totalt antal arbetade timmar, multiplicerat med 200 000 arbetade timmar. Antalet arbetade timmar för egna medarbetare uppgick till 1 095 650 för 20 hotell under 2020 och under 2019 till 7 533 554 för 14 hotell.

Rapportering av arbetsrelaterad ohälsa

Inga fall av ohälsa rapporterades under året. Detta förklaras av det minskade antalet arbetade timmar i kombination med hotellens aktiva arbete i frågan. Läs mer om arbetet på sidan 59 samt i det inledande stycket i motstående kolumn.

ARBETSRELATERAD OHÄLSA¹⁾

	2020	2019
	Antal	Antal
Medarbetare		
Dödsfall till följd av arbetsrelaterad ohälsa	0	0
Rapporterade arbetsrelaterad ohälsa	0	166
Underleverantörer		
Dödsfall till följd av arbetsrelaterad ohälsa	0	0
Rapporterade arbetsrelaterad ohälsa	0	0

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

Pandox har även börjat samla in data gällande sjukfrånvaro under 2020 med syftet att analysera nuläget och se om företaget behöver sätta upp gemensamma mål för detta framöver.

SJUKFRÅNVARO PER SEGMENT¹⁾

	Sjukfrånvaro, %
Alla typer av sjukdom, ohälsa eller skador	2020
Operatörsverksamhet	4,7
Fastighetsförvaltning	0,1
Huvudkontor	0,7
Totalt	4,5

¹⁾ Sjukfrånvaron anges i procent av totalt arbetad schemalagd arbetstid. 2020 är första året Pandox rapporterar sjukfrånvaro. Den lägre sjukfrånvaron för Fastighetsförvaltning och Huvudkontor kan förklaras av möjlighet till distansarbete under en period med pandemi.

**K10 ANTIKORRUPTION**

Under året inträffade två fall av korruption och dessa hanterades enligt Pandox riktlinjer. Läs mer i kapitlet Ansvarsfulla och rättvisa affärer på sidan 52.

ANTAL FALL AV KORRUPTION

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

K11 LEVERANTÖRER

Pandox implementerade ett digitalt granskningssystem av leverantörer under 2020. Under året utvärderades 90 befintliga leverantörer utifrån miljökriterier och sociala kriterier gällande mänskliga rättigheter. Från och med 2021 är det ett krav att nya och återkommande leverantörer inom Fastighetsförvaltning ska granskas enligt denna process innan kontraktsskrivning. Pandox ska även börja genomföra stickprover med start under 2021. I nästa årsredovisning kommer företaget att kunna redovisa andel leverantörer som screenats med utgångspunkt i miljökriterier respektive sociala kriterier. Läs mer om årets arbete på sidan 53.

ANDEL NYA LEVERANTÖRER SOM SCREENATS¹⁾

	2020	
	Antal	Andel av totalt antal nya leverantörer
Nya leverantörer som screenats utifrån miljökriterier	0	–
Nya leverantörer som screenats utifrån sociala kriterier	0	–
Totalt antal nya leverantörer under året	–	–

¹⁾ Uppgifter gällande totalt antal nya leverantörer är inte tillgängliga för 2020. Kraven på att screena nya leverantörer införs från och med 2021 och då ska även uppgift om antal nya leverantörer inhämtas.

K12 GÄSTER

Under året inträffade inga incidenter inom verksamheten där gästernas hälsa eller säkerhet påverkades negativt. Inga dataöverträdelser, såsom stöld av kunddata, eller incidenter som kränkte kundernas integritet inträffade heller. Läs mer om vårt arbete inom området på sidan 55.

PRODUKTERNAS OCH TJÄNSTERNAS PÅVERKAN PÅ PANDOX HOTELLGÄSTERS HÄLSA OCH SÄKERHET¹⁾

	2020	2019
Totalt antal incidenter där gästernas eller besökarnas hälsa eller säkerhet har påverkats negativt vid ett besök på Pandox hotell	0	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

DATASÄKERHET OCH KUNDINTEGRITET¹⁾

	2020	2019
Totalt antal datasäkerhetsöverträdelser, som stöld av kunddata	0	1
Totalt antal inkomna klagomål gällande kränkning av kunders integritet	0	0
– andel av de totalt inkomna klagomålen som mottagits från externa parter	0	0
– andel av de totalt inkomna klagomålen som mottagits från myndigheter	0	0

¹⁾ Inga fall rapporterade under 2020 som handlade om brott mot GDPR och ingen kunddata gick förlorad.



Ordförandeord

Alla krisers moder

Att kalla 2020 exceptionellt är ingen överdrift. För Pandox och hela hotellindustrin fick året ett helt annat förlopp än vad vi förväntade oss vid årets början. De sorger och bekymmer vi hade då känns idag helt obetydliga mot bakgrund av den historiska samhällskris vi nu genomlever och som har drabbat så många människor så hårt.

OMFATTANDE ERFARENHET FRÅN TIDIGARE KRISER ...

När jag ska beskriva Pandox svar på hotellindustrins utmaningar vill jag påminna om företagets historia. Pandox bildades 1995 med en mindre portfölj hotellfastigheter från Securum som var ett av den svenska statens skuldåtervinningsbolag i den svenska bankkrisen i början av 1990-talet. Pandox affärsledning, inklusive Anders Nissen som fortfarande är företagets vd, hade dessförinnan arbetat i flera år på Securum med omstrukturering och skuldåtervinning av en stor portfölj med krisdrabbade tillgångar inom rese- och hotellindustrin.

Det var ett hårt och i många stycken otacksamt arbete, men som också gav unika insikter i och erfarenheter om svåra krisförlopp. Pandox erfarenheter från de tidiga åren har därefter fortlöpande vässats genom flera stora externa kriser där företaget framgångsrikt flyttat fram sin position i hotellfastighetsmarknaden. Den kontinuitet som Pandox haft i både affärsledning och styrelse har gjort det möjligt för företaget att hela tiden bygga vidare på tidigare erfarenheter och snabbt kunna mobilisera organisationen i rätt riktning oavsett affärsfråga. Kontinuiteten är också en förklaring till Pandox tydliga identitet och starka företagskultur.

... SKAPADE FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR SNABB OMSTÄLLNING

Som jag tidigare beskrivit vilar Pandox hantering av covid-19-krisen på betydande erfarenheter från tidigare kriser, vilket visade sig redan i början av mars då företaget snabbt ställde om från anfall till försvar. Viktiga frågor var och är hyresgästernas betalningsförmåga, vår egen kostnadsnivå, värdering av hotellfastigheter, relationer med långivare samt inte minst intern och extern kommunikation.

Ett område där styrelsen under året aktivt stöttat företagsledningen är bank- och finansieringsfrågor genom ett särskilt finansutskott bestående av mig själv, Jon Rasmus Aurdal, Bengt Kjell och företags-



ledningen genom vd Anders Nissen och CFO Liia Nõu samt Pandox finansavdelning.

MÅNGA INTRESSEN ATT TA HÄNSYN TILL I NUVARANDE KRIS

Pandox är ett paneuropeiskt hotellfastighetsbolag med kontaktytor mot många olika intressenter i många länder. I en kris av den magnituden vi nu ser är det många svåra avvägningar som måste göras, inte minst balansera tuffa diskussioner om hyror på kort sikt och samtidigt föra en konstruktiv dialog om ett fortsatt lönsamt samarbete på längre sikt. Vi har stor respekt och förståelse för det svåra läge Pandox affärspartners befinner sig i eftersom vi delar samma marknad. Pandox har genom sin affärsmodell, med övervägande omsättningsbaserade hyror och egen hotelldrift, en direkt exponering till hotellmarknaden. Pandox tillhandahåller genom sina hotellfastigheter en viktig del av infrastrukturen i turism- och reseindustrin där våra fasta hyror och minimihyror täcker kapitalkostnaden för hotellfastigheterna, som i sin tur är en förutsättning för att kunna bedriva hotellverksamhet.

REALISM OCH FRAMTIDSOPTIMISM

Vi har arbetat med ett stort mått av realism och beslutsamhet i krisen. Samtidigt har vi försökt att skapa hopp och framtidstro, vilket är särskilt viktigt när det ser som mörkast ut. Ett glädjeämne är alla de nya aktieägare som Pandox fått under 2020 och som ytterligare förstärkt en redan stark ägarbild. Pandox har en stark position i hotellfastighetsmarknaden och därmed också goda förutsättningar att ta del av den framtida tillväxt i hotellmarknaden som vi vet kommer. Jag både hoppas och tror att Pandox, när hotellmarknaden återhämtar sig, ska kunna skapa substantiellt värde för både aktieägare och andra intressenter.

Jag vill rikta ett särskilt tack till Pandox medarbetare, aktieägare, valberedning, styrelse och affärspartners för de gemensamma insatser som gjorts under 2020. Jag ser fram emot ett ljusare 2021.

Oslo i mars 2021
Christian Ringnes



Bolagsstyrningsrapport

Denna sida och de följande sidorna 159–163 samt 170–173 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 säte i Stockholm. Bolagsstyrningen i Pandox utgår från svensk lag, bolagsordningen, Nasdaq's regelverk för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Koden återfinns på www.bolagsstyrning.se och utgör god sed på aktiemarknaden. Pandox följer Koden utan avvikelser.

En reviderad kod för bolagsstyrning trädde i kraft den 1 januari 2020 med bland annat nya regler för ersättningsrapportering och transaktioner med närstående. Med anledning härmed antog Pandox ledningsgrupp under 2020, på uppdrag av styrelsen, en Policy för närståendetransaktioner. Vidare antogs nya riktlinjer för ersättningar till styrelseledamöter och vd vid årsstämman 2020. Därutöver kommer en ersättningsrapport tillställas årsstämman 2021 för godkännande.

ÄGARE OCH AKTIEN

Pandox B-aktie är sedan den 18 juni 2015 noterad på Nasdaq Stockholm på listan för stora bolag (Large Cap). Bolagets aktie-

kapital uppgick per den 31 december 2020 till 459 624 998 kronor, fördelat på 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier. Varje A-aktie berättigar innehavaren till tre röster på bolagsstämman, medan varje B-aktie berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämman.

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

Följande aktieägare hade vid utgången av 2020 ett direkt eller indirekt ägande som representerade 10 procent eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav 2020-12-31	Andel av röstetalet, %
Eiendomsspar AS	36,6
Helene Sundt AB	18,2
Christian Sundt AB	18,1

Bolagets börsvärde beräknat på både A- och B-aktier uppgick vid årets slut till 26 658 (38 976) MSEK.

► Mer information om Pandoxaktien och ägarbildens finns på sidorna 30–33 samt på Pandox webbplats www.pandox.se.

► För beskrivning av så kallade "Change of Control"-klausuler, se sidan 96 i förvaltningsberättelsen.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är Pandox högsta beslutande organ. På Pandox årsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till

exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna. Genom aktieägarnas aktiva deltagande vid Pandox stämma läggs grunden för en god maktbalans mellan ägare, styrelse och bolagsledning.

Pandox styrelse ska kalla till extra bolagsstämma om en aktieminoritet med sammanlagt minst en tiondel av samtliga aktier i bolaget, eller bolagets revisor, begär det. Styrelsen kan också på eget initiativ kalla till extra bolagsstämma. Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Pandox webbplats pandox.se. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet.

När datum och ort för bolagsstämma har fastställts ska uppgift om detta utan dröjsmål, inför årsstämma senast i samband med tredje kvartalsrapporten, lämnas på Pandox webbplats. Årsstämman 2021 hålls den 12 april 2021 i Stockholm.

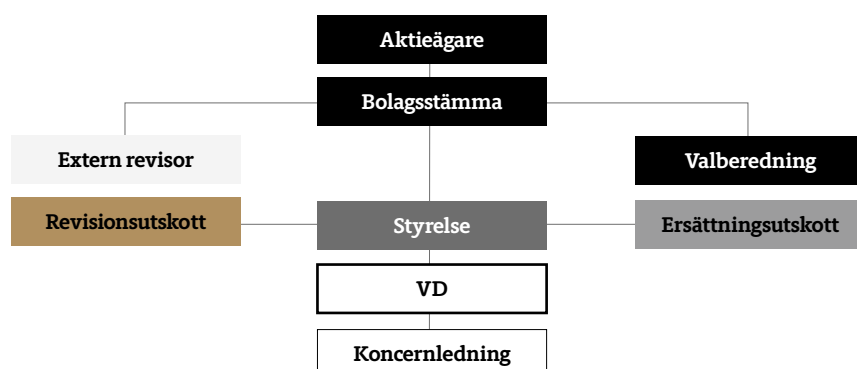
Aktieägare som vill delta i Pandox bolagsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden förda aktieboken fem vardagar före stämman, dels anmäla sig hos Pandox för deltagande i bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare kan närvara personligen eller genom ombud och kan även biträdas av högst två personer (antalet biträden ska anges i anmälan). Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till stämman. Aktieägare är berättigade att rösta för samtliga aktier som aktieägaren äger.

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran om det till Pandox styrelse. Denna begäran ska vara styrelsen till handa senast sju veckor före bolagsstämman. Inför årsstämman 2021 gäller att begäran ska vara styrelsen tillhandat senast den 22 februari 2021.

Årsstämma 2020

Pandox senaste årsstämma ägde rum den 3 april 2020 i Stockholm. Mot bakgrund av

Övergripande bolagsstyrningsstruktur





osäkerheten hänförlig till covid-19-pandemin drog styrelsen tillbaka sitt tidigare lagda utdelningsförslag om 4,70 SEK per aktie och föreslog istället att ingen utdelning skulle lämnas för 2019. Valberedningen drog också tillbaka sitt tidigare lagda förslag om ökat styrelsearvode, vilket därmed lämnades oförändrat.

Årstämma 2020 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.
- Ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktören.
- Arvoden till styrelsen och bolagets revisorer; 800 000 kronor till styrelsens ordförande, 600 000 kronor till styrelsens vice ordförande för det fall sådan utses, samt 400 000 kronor till envar av övriga av stämman valda ledamöter
- Arvoden till revisionsutskottet; 130 000 kronor till revisionsutskottets ordförande och 70 000 kronor till envar av övriga ledamöter.
- Arvoden till ersättningsutskottet; 50 000 kronor till envar av de två ledamöterna i ersättningsutskottet.
- Arvode till revisorer ska utgå enligt godkänd räkning.
- Omval av revisorer i form av revisionsbolaget PwC med Patrik Adolfson som huvudansvarig revisor.
- Omval av Christian Ringnes, Jon Rasmus Aurdal, Ann-Sofi Danielsson, Bengt Kjell och Jeanette Dyhre Kvisvik.
- Nyval av Jakob Iqbal.
- Omval av Christian Ringnes som styrelsens ordförande.
- Bemyndigande för styrelsen att emittera nya aktier uppgående till maximalt 10 procent av totalt antal utestående aktier.
- Fastställande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Antagande av principer för utseende av valberedning inför årsstämma 2021.

Fullständigt bolagsstämmoprotokoll finns tillgängligt på Pandox webbplats.

STYRELSE

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

- Fastställa Pandox mål och strategier.

- Tillsätta, utvärdera och vid behov entlediga VD.
- Säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål.
- Fortlöpande utvärdera resultat och finansiell ställning.
- Säkerställa att årsredovisning och delårsrapporter är korrekta, tillförlitliga och relevanta.

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

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

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet. Arbetsordningen reglerar bland annat mötesformer, funktioner samt fördelningen av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande

direktören. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för verkställande direktören avseende finansiell rapportering.

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

Utöver styrelsemötena träffas styrelseordföranden och verkställande direktören kontinuerligt för att diskutera styrningen och ledningen av Pandox. Styrelsen utvärderar fortlopande den verkställande direktörens arbete.

Pandox styrelse har till stöd för sitt arbete också ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott.

► *Pandox styrelseledamöters och VDs andra uppdrag beskrivs på sidorna 170–173.*

VIKTIGARE POLICYER OCH KODER ANTAGNA AV PANDOX STYRELSE

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

PANDOX STYRELSE OCH UTSKOTT 2020

Namn	Arvode, tkr ³⁾	Deltagande i antal möten				
		Styrelsen	Revisionsutskott	Ersättningsutskott	Oberoende bolaget ¹⁾	Oberoende ägare ²⁾
Christian Ringnes, ordf.	850	12 av 12		2 av 2	Ja	Nej
Leiv Askvig ³⁾	150	4 av 12		1 av 2	Ja	Nej
Jon Rasmus Aurdal	470	12 av 12	4 av 4		Ja	Nej
Ann-Sofi Danielsson	530	11 av 12	4 av 4		Ja	Ja
Bengt Kjell, vice ordf.	670	12 av 12	4 av 4		Ja	Ja
Jeanette Dyhre Kvisvik	400	12 av 12			Ja	Ja
Jakob Iqbal ⁴⁾	300	8 av 12		1 av 2	Ja	Nej

¹⁾ Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

²⁾ Oberoende i förhållande till bolagets större ägare.

³⁾ Utträdde ur styrelsen vid årsstämman 2020.

⁴⁾ Tillträdde styrelsen vid årsstämman 2020.



Styrelsens arbete

2020 var ett utmanande år för Pandox på grund av effekterna från covid-19, vilket krävt ett omfattande och löpande engagemang från styrelsen särskilt gällande lönsamhets, finans- och riskfrågor. Därutöver har styrelsen under året arbetat med Pandox strategi och affärsplan, budget, utvecklingen på hotellmarknaden och övergripande riskanalys.

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

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

Under 2020 genomförde Pandox valberedning intervjuer med samtliga styrelse-

ledamöter samt VD. Slutsatsen var att styrelsen fungerar väl och att ledamöterna kompletterar varandra på ett bra sätt. Med Bengt Kjell som vice ordförande i styrelsen är bedömningen att den interna kommunikationen och kvaliteten i tidskritiska beslutsprocesser, till exempel i samband med finansiella riskfrågor, har förstärkts.

Valberedningen har tillämpat regel 4.1 i Kodens som mångfaldspolicy vid framtagnandet 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

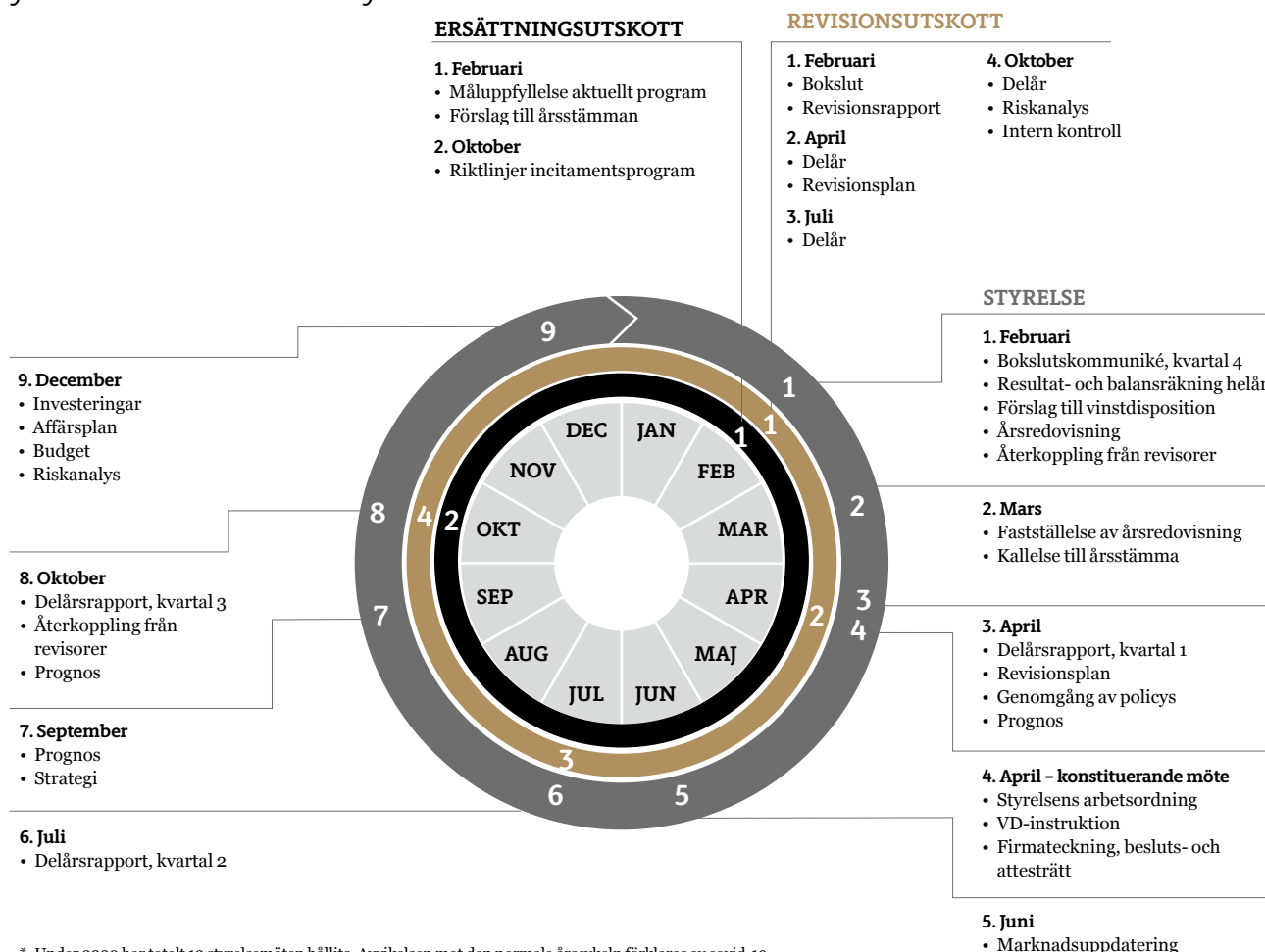
Pandox styrelse utsåg den 3 april 2020 ett revisionsutskott bestående av Ann-Sofi Danielsson (ordförande), Bengt Kjell och Jon Rasmus Aurdal. Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka

Pandox finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i Pandox interna kontroll och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Pandox andra tjänster än revisionstjänster, samt biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans val av revisor. Revisionsutskottet granskar också årsredovisningen och delårsrapporterna samt övervakar revisionen. Revisionsutskottet utför inte något revisionsarbete.

Revisionsutskottet har under året, utöver granskning av Pandox externa finansiella rapportering, löpande analyserat och bedömt Pandox ekonomiska, finansiella och rapporteringsmässiga risker med särskilt fokus på intäkter, resultat, fastighetsvärdering och finansiell ställning med hänsyn taget till covid-19.

Vidare har revisionsutskottet fortsatt behandlat frågor gällande intern kontroll, med avseende på uppbyggnad, verktyg, organisation och self-assessment. Bedömningen är att Pandox arbete med risk och

Styrelsearbetets normala årscykel*



* Under 2020 har totalt 12 styrelsemöten hållits. Avvikelsen mot den normala årscykeln förklaras av covid-19.



kontroll har stärkts ytterligare genom förbättrade rutiner, kontroller och system samt stödjande insatser från finansutskottet (se nedan).

Under 2020 har revisionsutskottet haft fyra protokollförda möten, vilka avrapporterats till styrelsen.

Ersättningsutskott

Pandox har ett ersättningsutskott bestående av två ledamöter: Christian Ringnes 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 enligt lag ska fatta beslut om samt gällande ersättningsstruktur och ersättningsnivåer i bolaget.
- Granska och förbereda förslag om samtliga aktie och aktierelaterade incitamentsprogram till bolagsledningen.

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

Under 2020 har ersättningsutskottet haft två protokollförda möten, vilka avrapporterats till styrelsen.

Nyinträttat finansutskott

På grund av covid-19 har styrelsen under 2020 inrättat ett finansutskott bestående av styrelseledamöterna Christian Ringnes, Bengt Kjell och Jon Rasmus Aurdal. Pandox ledning i form av Anders Nissen (vd) och Liia Nõu (CFO) närvarar vid utskottets möten med rätt att delta i diskussioner men inte i beslut. Utskottet behandlar frågor av särskild betydelse för Pandox finansiella ställning, som till exempel hyresbetalningar och uppfyllande av villkor i kreditavtal. Erfarenheterna är goda och styrelsen har därför föreslagit valberedningen att en årlig prövning om behovet av ett finansutskott skall göras, och i de fall det inrättas, att arvudet för ledamöter från styrelsen skall vara på samma nivå som för revisionsutskottet.

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Den verkställande direktören är underställd styrelsen och ansvarar för Pandox löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i Pandox arbetsordning för styrelsen och i instruktionen för verkställande direktören. Åtgärder som är utöver de vanliga eller av särskilt stor betydelse faller inte under den löpande förvaltningen och verkställande direktören är skyldig att bereda och inför styrelsen föredra sådana frågor. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information inför styrelsemöten och denne är också föredragande av materialet på styrelsemöten.

Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är den verkställande direktören ansvarig för Pandox finansiella rapportering och denne ska säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att hela tiden kunna utvärdera bolagets finansiella ställning.

Verkställande direktören ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Pandox verksamhet när det gäller intäkter och resultat, ekonomisk ställning, likviditets- och kreditläge, viktiga 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 2020 omvaldes PwC med note-

ring om auktoriserade revisorn Patrik Adolfson som huvudansvarig revisor.

► *Pandox revisor presenteras närmare på sidan 171.*

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 utvärderar årligen behovet av en sådan funktion.

Valberedning

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

I enlighet med beslut på Pandox årsstämma 2020 ska Pandox valberedning inför årsstämman 2021 bestå av ledamöter som utsetts av de, per 31 juli 2020, 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 8 september 2020 meddelade Pandox att valberedningen har konstituerats i enlighet med av årsstämman fastställda principer med följande sammansättning:

- Anders Ryssdal, Eiendomsspar Sverige AB (Valberedningens ordförande)
- Christian Ringnes, Styrelsens ordförande Pandox AB
- Jakob Iqbal, Helene Sundt AB och Christian Sundt AB gemensamt



- Dick Bergqvist, AMF
- Marianne Flink, Swedbank Robur Fonder

Vid framtagande av förslag till val av styrelse tillämpar valberedningen som mångfalds-policy, 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 senast den 12 januari 2021.

Valberedningens förslag inför årsstämman 2021 omfattar:

- Förslag till val av styrelseledamöter
- Förslag till val av revisor
- Principer för utseende av valberedning inför årsstämman 2022

Valberedningens förslag har publicerats i kallelsen till årsstämman 2021 och på Pandox webbplats. Årsstämman kommer att hållas den 12 april 2021 i Stockholm.

INTERNKONTROLL OCH FINANSIELL RAPPORTERING

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

Det ramverk som ligger till grund för Pandox arbete med och beskrivning av intern styrning och kontroll är "COSO", the Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission. Internkontrollramverket COSO strukturerar intern kontroll

utifrån fem komponenter; kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, uppföljning samt information och kommunikation.

Kontrollmiljö

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

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

Riskbedömning

► Se Riskavsnittet sidorna 84–88 samt Hållbarhetsrapporten sidan 55.

Riskbedömningen avseende den finansiella rapporteringen innebär att Pandox har identifierat de arbetsprocesser och resultat- och balansposter där risk finns att felaktigheter, ofullständigheter eller oegentligheter skulle kunna uppstå om 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:

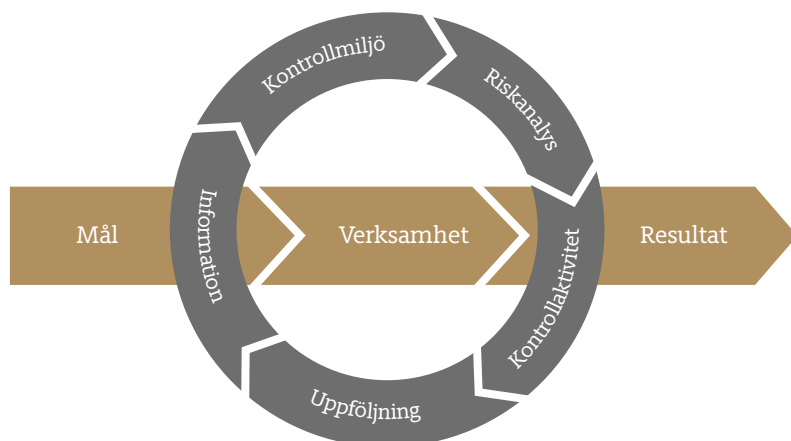
- Marknadsanalys
- Marknadsstrategi
- Lönsamhetsoptimering
- Avtalsoptimering

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, hotellkonjunkturscykeln, geografisk exponering och operatörs-/varumärkesexponering, hotellefterfrågan, utbud av ny kapacitet, konkurrenter med mera.

Pandox genomför interna värderingar av sin fastighetsportfölj varje kvartal. Externa värderingar av alla fastigheter genomförs normalt sett varje år av oberoende fastighetsvärderare. De externa värderingarna är en viktig referenspunkt för Pandox interna värderingar.

Värderingsmodellen består av en accepterad och beprövad kassaflödesmodell, där de framtida kassaflöden som hotellfastigheterna förväntas generera, diskonteras med marknadens avkastningskrav. Värderingen baseras på det berörda hotellets affärsplan som uppdateras minst två gånger per år. Den tar bland annat hänsyn till utvecklingen inom de underliggande

Pandox modell för internkontroll





operatörsaktiviteterna, marknadsutvecklingen, avtalsläget, drifts- och underhållsfrågor och investeringar som syftar till att maximera hotellfastighetens kassaflöde och avkastning på lång sikt.

► *Mer information om fastighetsvärdering finns på sidorna 97, 127–131 samt på Pandox webbplats www.pandox.se.*

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

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 långgivare och extern expertis för att ha god framförhållning avseende sitt finansieringsbehov.

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

Kontrollaktiviteter

För att undvika felaktigheter är kontrollaktiviteter implementerade med syfte att säkerställa att kontrollmålen uppfylls.

Pandox väsentligaste finansiella processer, såsom bokslut, konsolidering, uppföljning och rapportering finns dokumenterade i en Ekonomihandbok. Kontrollerna avser att säkerställa kvalitativ finansiell rapportering.

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

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

Uppföljning

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

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

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

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

Information och kommunikation

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

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

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

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

Stockholm den 7 mars 2021

Styrelsen för Pandox AB



Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvalt-

ningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Undertecknande avger härmed även Pandox hållbarhetsredovisning för 2020.

Stockholm den 7 mars 2021

Christian Ringnes
Ordförande

Jon Rasmus Aurdal
Styrelseledamot

Jeanette Dyhre Kvisvik
Styrelseledamot

Ann-Sofi Danielsson
Styrelseledamot

Jakob Iqbal
Styrelseledamot

Bengt Kjell
Styrelseledamot

Anders Nissen
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 7 mars 2021.

PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERN-REDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Pandox AB (publ) för år 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 158–163 och 170–173 respektive 146–156 och 41–61 samt ordförandeord på sidan 157. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 94–164 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 2020 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 158–163 och 170–173 respektive 146–156 och 41–61 samt ordförandeord på sidan 157. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där den verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det

finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi har anpassat inriktningen och omfattningen av vår revision, under det att vi beaktat Pandox koncernstruktur och interna kontrollmiljö, för att kunna avge en revisionsberättelse på årsredovisningen och koncernredovisningen som en helhet.

Pandox är ett fastighetsbolag specialiserat på hotell med verksamhet i hela världen med ett bestånd till ett marknadsvärde om MSEK 59 542. Koncernens verksamhet är att äga och hyra ut hotellfastigheter till välkända hotelloperatörer under långa omsättningsbaserade hyresavtal med delade investeringar. När förutsättningar för en lönsam hyresrelation saknas kan Pandox välja att driva hotell i egen regi. Som en konsekvens av COVID 19-pandemin har efterfrågan på hotellmarknaden starkt påverkats och den har skiljts sig mellan marknader. Huvuddelen av Pandox intäkter under året utgjordes därmed av kontrakterade minimihyror och fasta hyror, och intäkter från rent omsättningsbaserade hyresavtal och Operatörsverksamhet var en mindre del än föregående år (omkring 32% jämfört med 65%). Koncernens verksamhet och resultat 2020 är därmed starkt påverkad av den rådande pandemin. Vår revision har därmed haft ett särskilt fokus av den finansiella påverkan av COVID 19-pandemin bl a avseende likviditet, finansieringsbehov och finansiella kovenanter, antaganden för värdering av hotellfastigheter som redovisas till verkligt värde, redovisning av statliga stödprogram och värdering av kundfordringar.

Vår revision omfattar granskning av samtliga väsentliga bolag inom koncernen. Revisionen täcker in verksamheten i 15 länder och vi har bl a genomfört följande aktiviteter:

- Gemensam granskning av värdering av hotellfastigheterna med tillhörande process för att fastställa redovisat värde;
- Granskning av intern kontroll över finansiell rapportering, rutiner och processer utifrån bedömda risker;
- Bedömt och diskuterat bokslutet 30 juni 2020 med företagsledning och revisionsutskott;
- Översiktligt granskat bokslutet 30 september 2020 i syfte att avge översiktlig granskningsrapport; och
- Granskning av årsbokslut och slutliga revisionsinsatser för att avge denna revisionsberättelse avseende årsredovisningen i moderbolaget och koncernen samt i förekommande fall andra legala enheter. I anslutning till detta utförs också granskningsinsatser för att avge vårt yttrande avseende efterlevnad av riktlinjer för ledande befattningshavare.

Granskningen utförs antingen av koncernrevisionsteamet eller av lokala revisionsteam som vanligtvis tillhör PwC-nätverket. När ett annat revisionsteam deltar i granskningen utfärdas specifika instruktioner hänförligt till koncernrevisionen och utfört arbete sker även i enlighet med lokala revisionskrav i respektive land avseende den lagstadgade revisionen. Utöver detta har huvudansvarig revisor och medrevisor under året genomfört digitala besök och möten med verksamheter i Kanada, Nederländerna och Tyskland. Detta har skett i syfte att skapa en förståelse för verksamheten i besökta enheter och förstå rutiner och kontroller för att utvärdera efterlevnaden av Pandox ramverk för intern kontroll samt göra en översiktlig genomgång av den finansiella rapporteringen utifrån koncernens redovisningsprinciper.



►► Revisionsberättelse, forts.

Väsentlighet

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

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär,

tidpunkt och omfattning. 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 2020. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, och när vi bildade oss en uppfattning om dem, men vi gör inte ett separat uttalande om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av hotellfastigheter

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och beskrivningen över Pandox-koncernens Övergripande redovisningsprinciper not B1 samt Not E1 Förvaltningsfastigheter.

Värdet på hotellfastigheterna uppgår per 31 december 2020 till MSEK 59 542 (varav förvaltningsfastigheter MSEK 50 181). Hotellfastigheterna utgör en väsentlig del av balansräkningen och värderingen av hotellfastigheterna är till sin natur subjektiv och föremål för ledningens bedömningar av t ex den specifika fastighetens läge, skick, framtida hyresintäkter och direktavkastningskrav.

Pandox har per 31 december 2020 värderat hotellfastigheterna enligt samma metod och modell som använts sedan börsnoteringen 2015. Värderingsmodellen är en kassaflödesmodell, där de framtida kassaflöden som hotellfastigheterna förväntas generera, diskonteras med direktavkastningskrav som erhålls från externa fastighetsvärderare. På grund av materiell osäkerhet om de bestående effekterna av COVID 19 på samhällsekonomin i stort, försvaras bedömningarna av framtida kassaflöden och direktavkastningskrav för Pandox hotellfastigheter. Pandox bedömning är att effekter på direktavkastningskrav ännu inte kan fastslås på grund av att evidens i transaktionsmarknaden för hotellfastigheter under rådande omständigheter fortfarande är otillräcklig. Kassaflödesprognoser har på grund av osäkerheterna utarbetats på ett avvikande sätt mot tidigare, innefattande att med 2019 års nivå som bas estimeras en gradvis återgång med beaktan även av de trender som hittills har noterats på olika marknader.

Med anledning av COVID 19-pandemin har under räkenskapsåret enbart vissa fastigheter värderats av extern värderare till skillnad mot tidigare år då samtliga även externvärderades. Externa värderingar används som en viktig referenspunkt och Pandox har en intern process för att kvalitetssäkra de externa värderingarna när de utförs. Denna interna kvalitetssäkringsprocess innefattar bl a analys och kontroll av indata till värderingsmodellerna från bolaget, exempelvis avseende hyresnivåer, ytor samt övergripande analys av värdeutvecklingen per fastighet. Värderingarna granskas såväl centralt som genom medverkan av affärsområdeschefer och sker för att beakta i fall någon parameter i Pandox egen värdering, som är grund för den finansiella rapporteringen, behöver uppdateras.

Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att endast en liten procentuell skillnad i de enskilda fastigheters parametrar tillsammans kan leda till väsentliga felaktigheter, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vår revision har bland annat fokuserat på bolagets interna kontroll och kvalitets-säkring som finns både avseende de interna och externt utförda värderingarna per årsbokslutet 2020 och vi har bl a utfört följande granskningsinsatser:

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

Värderingarna baseras på bedömningar och är till sin natur behäftade med en inneboende osäkerhet. Utifrån den pågående COVID 19-pandemin bedöms den inneboende osäkerheten vara större än föregående år. Baserat på vår granskning är vår bedömning att de av Pandox använda antagandena ligger inom ett skäligt intervall. Vi har som ett resultat av vår granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

**Särskilt betydelsefullt område****Finansiering och finansiella kovenanter**

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och beskrivningen i Not G2 Finansiella risker och riskhantering

Koncernen har en extern upplåning om MSEK 31 629 per 31 december 2020 vilket motsvarar en belåningsgrad om 49% och likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till MSEK 5 221 per detta datum.

Koncernens verksamhet förutsätter framtida likviditet och finansiering samt efterlevnad av koncernens låneavtal och relaterade finansiella kovenanter dessa avtal innehåller. De finansiella kovenanterna skiljer sig från avtal till avtal och avser bl a krav på i) belåningsgrad; och ii) räntetäckningsgrad. Pandox dialog och samarbete med sina långivare beskrivs på sid 133 och på sidan 9. Per avgivandet av denna årsredovisning har långivare gett waivers i enskilda låneavtal där det annars skulle finnas risk i att efterlevnad av avtal inte skett per bokslut eller där det bedöms finnas risk att så skulle ske under det kommande året. Genom detta har företagsledningen bedömt att framtida likviditets- och finansieringsbehov finns för innevarande och nästkommande år.

Utifrån den påverkan som COVID 19-pandemin har på bolagets och koncernens resultat, och därmed möjligheten att efterleva finansiella kovenanter, utgör finansiering och efterlevnad av finansiella kovenanter ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

För att bedöma bolagets och koncernens fortlevnad och att lämnade upplysningar i årsredovisningen ger en rättvisande bild av det framtida finansiering- och likviditetsbehovet har vi bl a utfört följande granskningsåtgärder:

- Vi har tagit del av företagsledningens rapportering till styrelsen av förväntad affärspåverkan av COVID 19-pandemin och uppdaterade affärsplaner och prognoser för likviditet och finansieringsbehov. Vi har utmanat och bedömt rimligheten i väsentliga antaganden som ledningen gjort samt stickprovsmässigt prövat information och beräkningar. Vi har även utfört en känslighetsanalys för att utvärdera de underliggande antagandena i kassaflödesprognosen.
- Vi har på sticksprovsbasis stämt av efterlevnad av finansiella kovenanter mot låneavtal och aktuell situation samt inhämtat waivers från kreditgivare i de fall finansiell kovenant inte uppnåts för att bekräfta efterlevnad av låneavtal.
- Stämt av lämnade upplysningar avseende finansiering och finansiella kovenanter i bl a Not G2 i årsredovisningen mot underlag.

COVID 19 pandemin har en stor påverkan på samhällen, organisationer samt den verksamhet som Pandox bedriver. Som inkluderats i Not G2 har bolaget olika kovenanter där waiver erhållits men nya waivers kan krävas framöver. I dessa fall gör Pandox bedömningen att waivers kommer erhållas i fall den situationen uppstår. Denna bedömning är behäftad med osäkerhet och slutligt utfall kan avvika. Vi har belyst detta område i vår rapportering till revisionsutskottet.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Hållbarhetsrapporten på sidan 146–156 i årsredovisningen och sidan 41–61 i detta dokument utgör annan information utöver den innehåller detta dokument även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–40, 62–93, 157 samt 174–182. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information. Informationen i ”Pandox ersättningsrapport 2020”, vilken publiceras på bolagets hemsida samtidigt med denna rapport utgör också annan information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredo-

visning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

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

Revisorns ansvar

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

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



RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Pandox AB (publ) för år 2020 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 verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med

rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten (sidorna 158–163 samt 170–173)

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 158–163 samt 170–173 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande 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.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten (sidorna 146–156 samt 41–61)

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 146–156 samt 41–61 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

PricewaterhouseCoopers AB, med Patrik Adolfson som huvudansvarig revisor, utsågs till revisorer av Pandox AB (publ) vid årsstämman som hölls den 3 april 2020 och har varit Pandox AB revisor sedan den 29 mars 2017.

Stockholm den 7 mars 2021
PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor



Hilton Garden Inn London Heathrow Airport



Pandox styrelse



Christian Ringnes

Född 1954.
Styrelseordförande sedan 2004 samt ordförande i ersättningsutskottet.
Master of Business Administration från Harvard Business School, kandidatexamen i företagsekonomi från École des Hautes Études Commerciales, examen Philosophicum från Universitetet i Oslo. VD Eiendomsspar AS och Victoria Eiendom AS (samt styrelseuppdrag i bolag i koncernen). Styrelseordförande Sundt AS (samt styrelseuppdrag i flera bolag i koncernen) och Dermanor AS. Styrelseledamot Schibsted ASA och medlem Fastighetsstyrelsen Norges Bank.
Christian Ringnes äger 42,1 procent av aktierna i Victoria Eiendom AS, som äger 54,1 procent av aktierna i Eiendomsspar AS, som i sin tur äger 37 314 375 A-aktier och 10 144 375 B-aktier i Pandox.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende gentemot större aktieägare: Nej



Jon Rasmus Aurdal

Född 1982.
Styrelseledamot sedan 2018 samt ledamot av revisionsutskottet.
Master of Science, Professional Accountancy från Norwegian Business School (BI) och Master of Business and Administration från Norwegian School of Economics (NHH).
Chief Financial Officer Eiendomsspar AS och Victoria Eiendom AS. Styrelse- och ledningsuppdrag i flera dotterbolag till Eiendomsspar AS och Victoria Eiendom AS.
Styrelseledamot Lillunn AS.
Aktieinnehav: 2 000 B-aktier.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende gentemot större aktieägare: Nej



Jeanette Dyhre Kvisvik

Född 1972.
Styrelseledamot sedan 2017.
Juridisk embetsexamen Laudabilis från Bergen Universitet (Norge).
VD VILLOID AS.
Styrelseledamot VILLOID AS.
Aktieinnehav: 470 B-aktier.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende gentemot större aktieägare: Ja



Ann-Sofi Danielsson

Född 1959.
Styrelseledamot sedan 2015 samt ordförande i revisionsutskottet.
Civilekonom från Uppsala universitet.
Styrelseledamot Nordomatic AB och Vasakronan AB.
Aktieinnehav: 1 000 B-aktier.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende gentemot större aktieägare: Ja



Jakob Iqbal

Född 1972.
Styrelseledamot sedan 2020 samt ledamot av ersättningsutskottet.
Master of Business Economics från BI Norwegian Business School. Certified European Financial Analyst (AFA) vid NHH Norwegian School of Economics. Slutfört Advanced Management Program vid Harvard Business School.
VD Sundt AS (samt styrelse- och ledningsuppdrag i flera bolag i koncernen).
Styrelseordförande Helene Sundt AB och Christian Sundt AB.
Styrelseledamot Equitile Investments Ltd.
Ledamot i valberedningen för Otello ASA, Panoro ASA och Ultimovacs ASA.
Aktieinnehav: 7 000 B-aktier.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende gentemot större aktieägare: Nej



Bengt Kjell

Född 1954.
Styrelseledamot sedan 1996. Vice ordförande samt ledamot av revisionsutskottet.
Diplomerad från Handelshögskolan i Stockholm, DHS.
Styrelseordförande Amasten Fastigheter AB, SSAB m.fl.
Vice ordförande Indutrade AB.
Styrelseledamot AB Industrivärden m.fl.
Aktieinnehav: 2 000 B-aktier.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Revisor

Patrik Adolfson

Född 1973.
Huvudansvarig auktoriserad revisor, PricewaterhouseCoopers AB.
Patrik Adolfson har varit huvudansvarig revisor i Pandox sedan 2017.
Andra revisionsuppdrag: AcadeMedia AB (publ), Attendo AB (publ), Bonava AB (publ), Securitas AB (publ) och SHH Bostad (publ).
Medlem av FAR.



Pandox ledning



Anders Nissen 1. Född 1957. Vd sedan 1995. Förvaltningslinjen, Lunds universitet. Styrelseledamot Svenska Handbollslandslaget AB. Aktieinnehav: 100 procent av aktierna i Blåklockevägen AS som äger 371 250 A-aktier och 371 250 B-aktier i Pandox. Optionsinnehav: 1 190 877 syntetiska optioner förvärvade av Eiendomsspar AS, CGS Holding AS och Helene Sundt AS. Om lösenpriset uppnåtts kan utställarna besluta att optionerna ska kontantavräknas eller ge rätt till B-aktier i Pandox. Optionerna medför ingen utspädning.	Liia Nõu 2. Född 1965. Senior Executive Vice President and CFO sedan 2007. Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Aktieinnehav: 13 700 B-aktier.	Anders Berg 3. Född 1967. Senior Vice President, Head of Communications and IR sedan 2016. Civilekonom från Linköpings Universitet, Certified European Financial Analyst (CEFA), Certified Investor Relations Officer (CIRO) Aktieinnehav: 0.
Karmen Bergholcs 4. Född 1970. Senior Vice President, General Counsel sedan 2016. Juristexamen från Stockholms Universitet. Aktieinnehav: 0.	Martin Creydt 5. Född: 1965. Senior Vice President, Director of Property Management International sedan 2017. Advanced Management Program, Cornell University, Executive Program, INSEAD Business Degree Service Management, Göteborgs Universitet. Aktieinnehav: 1 000 B-aktier.	Erik Hvesser 6. Född 1969. Senior Vice President, Director of Property Management Nordics sedan 2006. Kandidatexamen i Business Administration från Norwegian School of Economics. Aktieinnehav: 0.



Lars Häggström 7. Född 1954. Senior Executive Vice President, Asset and Technical Development sedan 2000. Sjöingenjör med examen från Sjöbefälsskolan i Stockholm samt ett års studier på Kungliga Tekniska Högskolan. Aktieinnehav: 10 000 B-aktier.	Aldert Schaaphok 8. Född 1959. Senior Vice President, Director International Operations sedan 2004. Kandidatexamen i företagsekonomi (hotelldirektion) från Hotelschool the Hague. Aktieinnehav: 0.
Caroline Tivéus 9. Född 1979. Senior Vice President, Director of Sustainable Business sedan 2018. Magister i redovisning från Lunds Universitet. Aktieinnehav: 0.	Jonas Törner 10. Född 1971. Senior Vice President, Business Intelligence 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: 0.



Flerårsöversikt

Pandox tillämpar IFRS 16 Leases från 2019. Jämförelsesiffrorna har inte räknats om.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp MSEK	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter	2 228	3 017	2 809	2 121	1 717	1 431	1 418	1 523
Övriga fastighetsintäkter	171	112	162	81	70	112	60	67
Intäkter Operatörsverksamhet	779	2 424	2 153	2 067	2 158	2 046	1 598	1 308
Nettoomsättning	3 178	5 553	5 124	4 269	3 945	3 589	3 076	2 898
Kostnader Fastighetsförvaltning	-381	-365	-454	-321	-292	-263	-292	-313
Kostnader Operatörsverksamhet	-1 182	-1 993	-1 776	-1 743	-1 866	-1 767	-1 387	-1 200
Bruttoresultat	1 615	3 195	2 894	2 206	1 787	1 559	1 397	1 385
Central administration	-171	-175	-148	-124	-117	-94	-82	-64
Finansnetto	-900	-865	-803	-519	-456	-438	-536	-608
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-86	-81	—	—	—	—	—	—
Resultat före värdeförändringar	458	2 074	1 943	1 563	1 214	1 027	779	713
Värdeförändringar								
Fastigheter	-1 779	1 459	1 495	1 914	1 460	1 399	1 197	375
Derivat, orealiserade	-221	-39	25	173	-39	203	-622	321
Resultat före skatt	-1 542	3 494	3 463	3 650	2 635	2 629	1 354	1 409
Aktuell skatt	-57	-122	-216	-73	-72	-35	-16	-197
Uppskjuten skatt	191	-672	-424	-429	-349	-463	-85	-264
Årets resultat	-1 408	2 700	2 823	3 148	2 214	2 131	1 253	948
Årets övrigt totalresultat	-1 010	46	465	-185	359	-291	-3	-32
Årets totalresultat	-2 418	2 746	3 288	2 963	2 573	1 840	1 250	916

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Tillgångar								
Fastigheter inklusive inventarier	57 555	60 558	52 949	48 217	36 578	29 463	25 701	26 161
Nyttjanderätter	2 926	3 064	—	—	—	—	—	—
Övriga anläggningstillgångar	518	151	43	37	23	25	26	45
Uppskjuten skattefordran	631	383	465	613	748	800	924	733
Omsättningstillgångar	563	1 025	885	1 871	563	1 162	315	303
Likvida medel	2 622	632	674	999	517	170	321	589
Summa tillgångar	64 815	65 813	55 016	51 737	38 429	31 620	27 287	27 871
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	24 088	26 506	21 538	19 027	15 258	12 215	10 402	10 429
Uppskjuten skatteskuld	4 307	4 552	3 430	3 026	2 582	2 281	1 993	1 708
Räntebärande skulder	31 452	29 621	27 917	26 298	18 841	15 546	12 907	14 575
Leasingskulder	2 928	3 064	—	—	—	—	—	—
Icke räntebärande skulder	2 040	2 070	2 131	3 386	1 748	1 578	1 985	1 159
Summa eget kapital och skulder	64 815	65 813	55 016	51 737	38 429	31 620	27 287	27 871

NYCKELTAL

Belopp i MSEK	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Driftnetto Fastighetsförvaltning	2 018	2 764	2 517	1 882	1 495	1 280	1 186	1 277
Driftnetto Operatörsverksamhet	-168	625	540	494	439	416	320	210
EBITDA	1 699	3 215	2 909	2 252	1 817	1 603	1 425	1 424
Resultat per aktie, SEK	-7,61	15,91	16,83	19,89	14,65	14,21	8,35	6,31
Cash earnings	660	2 161	1 893	1 660	1 289	1 130	873	620
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	3,64	12,74	11,28	10,46	8,49	7,53	5,82	4,10
RevPAR (rörelsefastigheter) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs	222	904	873	806	657	684	644	—
	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2015	31 dec 2014	31 dec 2013
Räntebärande nettoskuld, MSEK	29 007	29 191	27 421	25 474	18 324	15 376	12 587	13 986
Belåningsgrad fastigheter, %	48,7	46,0	49,7	50,8	47,9	49,5	48,7	55,5
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	2,0	4,1	3,8	4,4	4,0	3,6	2,6	2,3
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	59 542	63 469	55 197	50 121	38 233	31 437	26 504	26 282
EPRA NRV per aktie, SEK	167,60	186,40	164,04	144,54	126,24	107,71	92,11	82,60
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	14,6	15,6	15,7	15,6	13,9	11,2	9,0	—

¹⁾ Anpassning till hur Pandox rapporterar räntetäckningsgrad avseende finansiella kovenanter. Se vidare under definition finansiella nyckeltal sidan 176.



Kvartalsdata

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	Kv 4 2020	Kv 3 2020	Kv 2 2020	Kv 1 2020	Kv 4 2019	Kv 3 2019	Kv 2 2019	Kv 1 2019
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter	523	563	502	640	784	820	772	641
Övriga fastighetsintäkter	47	67	25	32	26	31	11	44
Intäkter Operatörsverksamhet	117	169	74	419	645	600	673	506
Nettoomsättning	687	799	601	1 091	1 455	1 451	1 456	1 191
Kostnader Fastighetsförvaltning	-92	-99	-79	-111	-94	-90	-79	-102
Kostnader Operatörsverksamhet	-244	-266	-216	-456	-536	-491	-508	-458
Bruttoresultat	351	434	306	524	825	870	869	631
Central administration	-41	-41	-42	-47	-44	-40	-48	-43
Finansnetto	-227	-227	-220	-226	-234	-224	-202	-205
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-21	-21	-22	-22	-21	-20	-21	-19
Resultat före värdeförändringar	62	145	22	229	526	586	598	364
<i>Värdeförändringar</i>								
Fastigheter, orealiserade	-533	-315	-320	-611	396	353	509	131
Fastigheter, realiserade	0	0	—	—	-41	110	1	—
Derivat, orealiserade	109	51	-22	-359	444	-211	-133	-139
Resultat före skatt	-362	-119	-320	-741	1 325	838	975	356
Aktuell skatt	-2	-17	-11	-27	59	-60	-75	-46
Uppskjuten skatt	59	33	-1	100	-93	-536	-140	97
Periodens resultat	-305	-103	-332	-668	1 291	242	760	407
Övrigt totalresultat	-796	46	-920	660	-199	-250	135	360
Periodens totalresultat	-1 101	-57	-1 252	-8	1 092	-8	895	767

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020	31 mar 2020	31 dec 2019	30 sep 2019	30 jun 2019	31 mar 2019
Tillgångar								
Fastigheter inklusive inventarier	57 555	59 859	59 877	62 570	60 558	56 759	54 543	54 371
Nyttjanderätter	2 926	3 071	3 051	3 176	3 064	2 940	2 957	2 908
Övriga anläggningstillgångar	268	84	85	108	151	78	75	50
Uppskjuten skattefordran	631	559	570	546	383	765	540	539
Omsättningstillgångar	813	1 261	1 008	893	1 025	832	1 192	657
Likvida medel	2 622	2 309	2 298	1 220	632	530	450	923
Summa tillgångar	64 815	67 143	66 889	68 513	65 813	61 904	59 757	59 448
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	24 088	25 189	25 246	26 498	26 506	22 405	22 413	22 305
Uppskjuten skatteskuld	4 307	4 407	4 458	4 623	4 552	4 879	3 633	3 544
Räntebärande skulder	31 452	32 173	31 981	31 882	29 621	29 158	28 541	28 266
Leasingskulder	2 928	3 073	3 052	3 177	3 064	2 941	2 957	2 908
Icke räntebärande skulder	2 040	2 301	2 152	2 333	2 070	2 521	2 213	2 425
Summa eget kapital och skulder	64 815	67 143	66 889	68 513	65 813	61 904	59 757	59 448

NYCKELTAL

Belopp i MSEK	Kv 4 2020	Kv 3 2020	Kv 2 2020	Kv 1 2020	Kv 4 2019	Kv 3 2019	Kv 2 2019	Kv 1 2019
Driftnetto Fastighetsförvaltning	478	531	448	561	716	761	704	583
Driftnetto Operatörsverksamhet	-64	-39	-85	20	159	160	212	95
EBITDA	378	456	327	538	834	886	872	639
Resultat per aktie, SEK	-1,63	-0,56	-1,79	-3,63	7,30	1,45	4,53	2,43
Cash earnings	129	194	75	262	654	586	570	367
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	0,73	1,06	0,42	1,43	3,72	3,51	3,39	2,18
RevPAR-tillväxt (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, %	-89	-81	-92	-30	-4	4	12	9
	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020	31 mar 2020	31 dec 2019	30 sep 2019	30 jun 2019	31 mar 2019
Räntebärande nettoskuld, MSEK	29 007	30 056	29 878	30 862	29 191	28 806	28 248	27 513
Belåningsgrad fastigheter, %	48,7	48,5	48,0	47,2	46,0	48,3	49,0	48,5
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	2,0	2,3	2,0	2,6	4,1	4,1	4,0	3,5
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	59 542	62 022	62 259	65 345	63 469	59 661	57 618	56 713
EPRA NRV per aktie, SEK	167,60	175,33	177,32	186,97	186,40	184,03	173,83	170,52
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	14,6	14,9	15,2	15,3	15,6	15,5	15,5	15,8

¹⁾ Anpassning till hur Pandox rapporterar räntetäckningsgrad avseende finansiella kovenanter. Se vidare under definition finansiella nyckeltal sidan 176.



Finansiella definitioner

FINANSIELL INFORMATION

Avrundningar

Då belopp har avrundats till MSEK summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad netto, %

Räntebärande skulder, inklusive uppläggningskostnader för lån, minus likvida medel i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Bruttoresultat, Fastighetsförvaltning, MSEK

Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Fastighetsförvaltning.

Bruttoresultat, Operatörsverksamhet, MSEK

Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Operatörsverksamhet inklusive avskrivningar i Operatörsverksamhet.

Cash earnings, MSEK

EBITDA plus finansiella intäkter, minus finansiella kostnader, minus finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, minus aktuell skatt, justerat för eventuell orealiserad omräkningseffekt banktillgodohavanden.

Driftnetto, Fastighetsförvaltning, MSEK

Driftnetto motsvaras av bruttoresultat Fastighetsförvaltning.

Driftnetto, Operatörsverksamhet, MSEK

Bruttoresultat Operatörsverksamhet plus avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet.

Driftnettomarginal, Operatörsverksamhet, %

Driftnetto Operatörsverksamhet i förhållande till totala intäkter Operatörsverksamhet.

EBITDA, MSEK

Totalt bruttoresultat minus central administration (exklusive avskrivningar).

EPRA NAV, MSEK

Redovisat eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, inklusive återföring av derivat, uppskjuten skattefordran derivat, uppskjuten skatteskuld fastigheter samt omvärdering Rörelsefastigheter.

EPRA NRV, MSEK

Redovisat eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, inklusive återföring av derivat, uppskjuten skattefordran derivat, uppskjuten skatteskuld fastigheter samt omvärdering Rörelsefastigheter.

EPRA NTA, MSEK

Redovisat eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, inklusive återföring av derivat, uppskjuten skattefordran derivat, uppskjuten skatteskuld fastigheter samt omvärdering Rörelsefastigheter.

EPRA NDV, MSEK

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

Genomsnittlig skuldränta, %

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

Investeringar, exkl förvärv, MSEK

Investeringar i anläggningstillgångar exklusive förvärv.

Räntebärande nettoskuld, MSEK

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

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Hittills presenterad Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före värdeförändringar plus räntekostnader och avskrivningar delat med räntekostnader. Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16 ingår inte.

Tillväxt i EPRA NRV (substansvärdestillväxt), årstakt, %

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

Tillväxt för jämförbara enheter justerat för valutakurseffekter, %

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

PER AKTIE

Cash earnings per aktie, SEK

EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader minus aktuell skatt, efter minoritetsandel, minus finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, justerat för eventuell orealiserad omräkningseffekt banktillgodohavanden, delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier.

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

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

Resultat per aktie, SEK

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

Totalresultat per aktie, SEK

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

Utdelning per aktie, SEK

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

Viktat genomsnittligt antal aktier, före utspädning, tusental

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

Viktat genomsnittligt antal aktier, efter utspädning, tusental

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



Övriga definitioner och begrepp

FASTIGHETSINFORMATION

Antal hotell

Antal ägda hotellfastigheter vid periodens utgång.

Antal rum

Antal rum i ägda hotellfastigheter vid periodens utgång.

Marknadsvärde fastigheter, MSEK

Marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter plus marknadsvärdet för Rörelsefastigheter.

RevPAR för Rörelsefastigheter (jämförbara enheter till en konstant valutakurs), SEK

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

WAULT (Förvaltningsfastigheter)

Genomsnittlig återstående hyrestid till förfall, för hela fastighetsportföljen, viktat efter avtalade hyresintäkter.

ÖVRIGA BEGREPP

Compression night

En benämning på särskilt lönsamma gästnätter i hotellmarknaden, som infaller när belägningsgraden på en viss hotellmarknad är högre än 90 procent.

IATA (International Air Transport Association)

IATA hanterar internationella regler för kommersiellt passagerarflyg, framförallt genom standardisering av till exempel biljetter, flygplatskoder och flygbolagskoder.

OTA – Online Travel Agency

Onlineföretag vars webbplatser tillåter konsumenter att boka olika reserelaterade tjänster.

UNWTO – United Nations World Tourism Organization

Mellanstatligt organ för främjande av turism med högkvarter i Madrid. Organisationen bildades på initiativ av Förenta Nationerna.

WTTC – World Travel & Tourism Council

En global sammanslutning av större aktörer inom rese- och turismindustrin. WTTC arbetar för att öka medvetenheten om resor, turism och hospitality som tillsammans svarar för mer än 10 procent av världens BNP och sysselsätter närmare 300 miljoner människor.

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.

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.

Full Time Equivalents (FTE)

Antal anställda omräknat till heltidsekvivalenter.

GRI Standarder

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

ILO

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

International Bill of Human Rights

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

Olycksfallsfrekvens

Ett jämförelsemått som avser förhållandet mellan antalet olycksfall och antalet arbetade timmar i företaget multiplicerat med 200 000 arbetstimmar. Det används vid jämförelser mellan olika företag. Även dödsfallsfrekvens och olycksfallsfrekvens av allvarliga olyckor redovisas.

TCFD

Taskforce on Climate-related Financial Disclosures.

UK Modern Slavery Act

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

UN Global Compact

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

Väsentlighetsanalys

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

GRI-index

GRI Standard	Upplysning	Sida	FN Global Compact Principer
GRI 102: Generella upplysningar			
ORGANISATIONSPROFIL			
	102-1 Organisationens namn	94	
	102-2 Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster	2–3, 16, 20–21	
	102-3 Lokalisering av huvudkontor	94	
	102-4 Länder där organisationen är verksam	2	
	102-5 Ägarstruktur och juridisk form	92	
	102-6 Marknadsnärvaro	2–3, 16	
	102-7 Organisationens storlek	2–3, 58–59, 153, 102, 104	
	102-8 Information om anställda	153	1, 3
	102-9 Leverantörskedjan	53, 156	
	102-10 Väsentliga förändringar i organisationen och dess leverantörskedja	146	
	102-11 Försiktighetsprincipen	150	7
	102-12 Externa initiativ	45	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
	102-13 Medlemskap i organisationer	45	
STRATEGI			
	102-14 Kommentar från senior beslutsfattare (vd)	6–11	
ETIK OCH INTEGRITET			
	102-16 Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	59, 150	10
BOLAGSSTYRNING			
	102-18 Struktur för bolagsstyrning	150, 158–161	
INTRESSENTDIALOG			
	102-40 Lista på intressentgrupper	148	
	102-41 Överenskommelse om kollektivavtal	58	
	102-42 Identifiering och urval av intressenter	147	
	102-43 Metod för samarbeten med intressenter	147–148	
	102-44 Viktiga frågor som lyfts fram av intressenterna	147–148	
REDOVISNINGSMETOD			
	102-45 Affärsenheter inkluderade i redovisningen	146	
	102-46 Fastställa redovisningens innehåll och frågornas omfattning	43, 146	
	102-47 Lista på väsentliga hållbarhetsfrågor	147, 149	
	102-48 Förändringar i tidigare rapporterad information	146	
	102-49 Redovisningsförändringar	146	
	102-50 Redovisningsperiod	146	
	102-51 Datum för senaste redovisning	146	
	102-52 Redovisningscykel	146	
	102-53 Kontaktperson för frågor om redovisningen	146	
	102-54 Uttalande om att redovisningen följer GRI Standarder	146	
	102-55 GRI-index	178–179	
	102-56 Externt bestyrkande	146, 168	
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR - GRI 200: Ekonomi			
GRI 205: Anti-korruption, 2016			10
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	43–45, 52–53, 146–150	
	205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	52	
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR - GRI 300: Miljö			
GRI 302: Energi, 2016			7, 8, 9
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	43–45, 46–51, 146–150	
	302-1 Energianvändning inom den egna organisationen	151	
	302-2 Energianvändning utom organisationen	151	
	302-3 Energiintensitet	151	
GRI 303: Vatten, 2018			7, 8, 9
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	43–45, 46–51, 146–150	
	303-5 Vattenkonsumtion ¹⁾	48, 152	
GRI 305: Utsläpp, 2016			7, 8, 9
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	43–45, 46–51, 146–150	
	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	151	
	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	151	



GRI Standard	Upplysning	Sida	FN Global Compact Principer
	305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	151	
	305-4 Utsläppsintensitet av växthusgaser	151	
GRI 306: Avfall, 2016			7, 8, 9
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	43–45, 46–51, 146–150	
	306-2 Typ av avfall och hanteringsmetod	152	
GRI 308: Miljöbedömning av leverantörer, 2016			8
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	43–45, 46–51, 146–150	
	308-1 Nya leverantörer som granskats avseende miljökriterier ¹⁾	53, 156	
Företagsspecifik upplysning: Hållbarhetscertifieringar			7, 8, 9
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	43–45, 46–51, 146–150	
	P-1 Andel hållbarhetscertifierade fastigheter	152	
	P-2 Andel av Pandox operatörsverksamhet som är hållbarhetscertifierad	152	
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR - GRI 400: Social			
GRI 401: Anställning, 2016			4, 5, 6
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	43–45, 58–59, 146–150	
	401-1 Nyanställningar och personalomsättning	154	
GRI 403: Hälsa och säkerhet, 2018			3
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	43–45, 58–59, 146–150, 155	
Ämnesspecifik styrning:	403-1 Häls- och säkerhetshanteringssystem	155	
	403-2 Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	59, 155	
	403-3 Hälsovårdstjänster	59, 155	
	403-4 Samråd och kommunikation om arbetshälsa och säkerhet	59, 155	
	403-5 Arbetstagarutbildning om arbetshälsa och säkerhet	59, 155	
	403-6 Främjande av arbetstagarnas hälsa	59, 155	
	403-7 Förebyggande och lindring av arbetsmiljöers hälsa och säkerhet	53	
Resultatupplysningar:	403-9 Arbetsrelaterade skador	155	
	403-10 Arbetsrelaterad ohälsa	155	
GRI 404: Träning och utbildning, 2016			6
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	43–45, 58–59, 146–150	
	404-3 Andel anställda som får utvärdering av sin prestation och karriärsutveckling	154	
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter, 2016			1, 2, 6
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	43–45, 58–59, 146–150	
	405-1 Mångfald i ledningar och bland medarbetare	153–154	
GRI 406: Icke-diskriminering, 2016			1, 2, 6
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	43–45, 58–59, 146–150	
	406-1 Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder	58	
GRI 414: Bedömning av leverantörer utifrån sociala kriterier, 2016			1, 2, 6
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	43–45, 52–53, 146–150	
	414-1 Nya leverantörer som granskats avseende sociala kriterier ²⁾	53, 156	
GRI 416: Kunders hälsa och säkerhet, 2016			
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	43–45, 54–55, 146–150	
	416-2 Avvikelser gällande produkters och tjänsters hälso- och säkerhetspåverkan	156	
GRI 418: Kundens integritet, 2016			
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	43–45, 54–55, 146–150	
	418-1 Klagomål gällande brott mot kunders integritet och förlust av kunddata	55, 156	
Företagsspecifik upplysning: Gästnöjdhet			
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	43–45, 54–55, 146–150	
	P-3 Gästnöjdhet i hotelloperatörsverksamheten	54	
Företagsspecifik upplysning: Prostitution och trafficking			4
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	43–45, 52–53, 146–150	
	P-4 Antal fall av prostitution eller trafficking	53	
Företagsspecifik upplysning: Levande lokalsamhällen			
GRI 103: Styrning	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning	43–45, 52–53, 146–150	
	P-5 Andel hotell i operatörsverksamhet inkl. huvudkontoret med samhällsprojekt	60–61	

Avsteg från GRI Standarder:

¹⁾ GRI 303: Pandox har påbörjat rapportering enligt 2018 års standard, men data gällande den ämnesspecifika styrningen finns ej tillgänglig till fullo. Läs mer i not K.11.

²⁾ GRI 308 + GRI 414: Data gällande nya leverantörer saknas i år, men förväntas vara tillgänglig i nästa årsredovisning. Läs mer om orsak i not K.11.



TCFD-index

Pandox har i år tagit ett första steg mot att rapportera enligt TCFD (Taskforce on Climate-related Financial Disclosures), men arbetet ska utvecklas under de kommande åren. Syftet med detta index är att underlätta för läsarna att hitta den information som ingår i TCFD-rapporteringen. Pandox kommer under de kommande åren att arbeta vidare med scenarioanalyser kopplade till klimatförändringarna.

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 sidan 150	A. Beskrivning av klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat. Se sidan 89	A. Beskrivning av organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker. Se sidan 84–85	A. Beskrivning av organisationens indikatorer för att värdera klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sidan 89, 151
B. Beskrivning av ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sidan 150	B. Beskrivning av påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering. Se sidan 89	B. Beskrivning av organisationens processer för hantering av klimatrelaterade risker. Se sidan 44–51, 89	B. Redovisning av utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol. Se sidan 151
	C. Beskrivning av organisationens beredskap att ställa om strategin med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier. Se sidan 180	C. Beskrivning av integrationen av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering. Se sidan 84–85	C. Beskrivning av organisationens mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på målen. Se sidan 46



Bilden på omslagets framsida: Radisson Blu Hotel, Basel.
Produktion: Pandox i samarbete med Hallvarsson & Hallvarsson.
Foto: Sandra Birgersdotter, Stefan Zander, Espen Indbjør, Ulf Blomberg,
Peter Hoelstad, Mats Lundqvist, Olivier Pirard, Håkan Cedlöf, Daniel Gual
med flera.
Tryck: Göteborgstryckeriet, 2021.

Novotel Den Haag World Forum



Pandex AB (publ) | Org. nr. 556030-7885
Postadress | Pandex AB | Box 15 | 101 20 Stockholm
Besöksadress | Vasagatan 11 | 9 trappor | Stockholm
Tel 08-506 205 50 | www.pandex.se