

Delårsrapport
Januari-juni 2025

Stabil resultatutveckling

IKV2



Kvartalet i korthet

April-juni 2025

- Intäkter Hyresavtal uppgick till 1 007 (1 009) MSEK, vilket var i stort sett oförändrat
 - Intäkter Egen drift uppgick till 896 (857) MSEK, en ökning med 5 procent
 - Driftnetto Hyresavtal uppgick till 876 (869) MSEK, en ökning med 1 procent
 - Driftnetto Egen drift uppgick 286 (256) MSEK, en ökning med 12 procent
 - EBITDA uppgick till 1 110 (1 082) MSEK, en ökning med 3 procent
- Cash earnings uppgick till 587 (560) MSEK, motsvarande 3,02 (3,05) SEK per aktie, en minskning med -1 procent
 - Orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter uppgick till 506 (431) MSEK. Orealiserade värdeförändringar Rörelsefastigheter, vilka endast redovisas i informationssyfte, uppgick till -326 (-7) MSEK. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -285 (-8) MSEK
 - Periodens resultat uppgick till 713 (710) MSEK, motsvarande 3,61 (3,83) SEK per aktie
- Den 1 april tillträdde Hotel Pullman Cologne
 - Den 1 april omklassificerades Numa Brussels Royal Galleries till Hyresavtal
 - Den 3 juni offentliggjorde Pandox AB (publ) och Eiendomsspar AS ett potentiellt bud på Dalata Hotel Group plc
 - Den 20 juni meddelade Pandox AB (publ) förvärv av aktier i Dalata Hotel Group plc
 - Efter periodens utgång, den 4 juli, avyttrades Quality Winn Göteborg för 57 MSEK

Finansiellt sammandrag

MSEK	apr-jun			jan-jun			jul 2024-jun 2025	Helår
	2025	2024	Δ%	2025	2024	Δ%	R12m	2024
Total nettoomsättning	1 903	1 866	2	3 421	3 367	2	7 190	7 136
- Varav Hyresavtal	1 007	1 009	-0	1 861	1 854	0	3 872	3 865
- Varav Egen drift	896	857	5	1 560	1 513	3	3 318	3 271
Totalt driftnetto	1 162	1 125	3	1 989	1 910	4	4 218	4 139
- Varav Hyresavtal	876	869	1	1 616	1 563	3	3 350	3 297
- Varav Egen drift	286	256	12	373	347	7	868	842
EBITDA	1 110	1 082	3	1 885	1 822	3	4 024	3 961
Periodens resultat	713	710	0	831	1 164	-29	1 373	1 706
Resultat per aktie, SEK	3,61	3,83	-6	4,19	6,26	-33	6,97	9,04
Cash earnings	587	560	5	886	832	6	2 009	1 955
Cash earnings per aktie, SEK	3,02	3,05	-1	4,55	4,53	1	10,49	10,46
Marknadsvärde fastigheter	-	-	-	76 229	70 815	8	76 229	76 334
Investeringar	278	274	1	557	515	8	1 066	1 024
Räntebärande nettoskuld	-	-	-	35 579	32 705	9	35 579	34 485
Belåningsgrad netto, %	-	-	-	46,7	46,2	n.a	46,7	45,2
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	-	-	-	8,8	8,5	n.a	8,8	8,7
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	-	-	-	3,9	4,1	n.a	3,9	4,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,9	n.a	2,6	2,5	n.a	2,7	2,7
EPRA NRV per aktie, SEK	-	-	-	209,82	207,70	1	209,82	215,58

Nyckeltal, kv2 2025

DRIFTNETTO	CASH EARNINGS PER AKTIE
+3%	-1%
BELÅNINGSGRAD NETTO	RÄNTETÄCKNINGSGRAD, R12M
46,7%	2,7x

Januari-juni 2025

- Intäkter Hyresavtal uppgick till 1 861 (1 854) MSEK
- Intäkter Egen drift uppgick till 1 560 (1 513) MSEK
- Driftnetto Hyresavtal uppgick till 1 616 (1 563) MSEK
- Driftnetto Egen drift uppgick till 373 (347) MSEK
- EBITDA uppgick till 1 885 (1 822) MSEK
- Cash earnings uppgick till 886 (832) MSEK, motsvarande 4,55 (4,53) SEK per aktie
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 526 (447) MSEK och orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -357 (290) MSEK
- Periodens resultat uppgick till 831 (1 164) MSEK, motsvarande 4,19 (6,26) SEK per aktie
- Belåningsgraden var 46,7 procent och räntetäckningsgraden, rullande tolv månader, var 2,7 ggr

VD har ordet

Lönsamma förvärv ger tillväxt

- Tillväxt i driftnetto med stöd av förvärv
- Ett utmanande jämförelsekvartal
- Hög finansiell flexibilitet

I det andra kvartalet ökade Pandox totala intäkter och driftnetto med 2 respektive 3 procent, med stöd av förvärv i båda affärssegmenten. Efterfrågan var stabil medan snittpriserna minskade något, främst förklarad av flera stora events i jämförbart kvartal, däribland fotbolls-EM i Tyskland och Taylor Swifts Eras Tour. Cash earnings ökade med 5 procent medan cash earnings per aktie minskade med -1 procent.

I affärssegmentet Hyresavtal var intäkter, driftnetto och lönsamhet i linje med föregående år, trots många stora events och vissa engångsintäkter i jämförelsekvartalet. Förvärv bidrog positivt, däribland Hotel Pullman Köln som tillträdde 1 april, samt det nya hyresavtalet för Numa Brussels Royal Galleries. Tillträdet av Elite Hotel Frost i Kiruna förväntas ske i det tredje kvartalet.

I affärssegmentet Egen drift ökade både intäkter och resultat med stöd av de förvärv vi gjorde i Storbritannien det andra halvåret 2024. Efterfrågan i Bryssel förbättrades också vilket till viss del kompenserade för minskad efterfrågan i Dortmund och Berlin jämfört med föregående år då gruppspelen i fotbolls-EM i Tyskland pågick. Driftnettomarginalen ökade till 32 procent, vilket speglar dels ett andra kvartal som alltid är säsongsmässigt starkare, dels de lönsamma förvärv vi gjorde under 2024. Bokningsläget i Egen drift är stabilt.

EPRA NRV per aktie ökade till 209,82 SEK från 207,55 SEK i det första kvartalet 2025, vilket förklaras av positiva värdeförändringar samt en viss försvagning av den svenska kronan. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 180

MSEK för hela fastighetsportföljen framför allt drivet av lägre direktavkastningskrav i Hyresavtal. Det viktade direktavkastningskravet minskade med tre baspunkter till 6,25 procent.

Fokus och långsiktighet skapar värde

Viktiga delar av Pandox affärsmodell är värdeskapande förvärv och investeringar. Förvärv skapar tillväxt i intäkter och resultat på kort sikt samtidigt som det lägger grunden för lönsamma investeringar över tid. Under perioden 2015–2025 investerade vi totalt cirka 36 miljarder SEK i förvärv av hotellfastigheter samt investeringar i vår befintliga hotellfastighetsportfölj. Dessa bidrog sammantaget till en driftnettoökning om cirka 2,7 miljarder SEK under samma period, vilket motsvarar en genomsnittlig årlig avkastning om 7,4 procent. Justerat för negativa resultateffekter under år 2020, under pandemin, ökar den genomsnittliga årliga avkastningen till 11,7 procent under perioden. Avkastningen är ett resultat av en fokuserad affärsmodell, en kompetent organisation och ett långsiktigt perspektiv där risken ofta delas med våra hyresgäster. Det är en modell som vi har all anledning att bygga vidare på och som även skapar värde på kort sikt. Ett bevis på det är vår "yieldspread", det vill säga skillnaden mellan fastighetsportföljens genomsnittliga direktavkastning och vår genomsnittliga skuldränta, som var cirka 240 baspunkter vid utgången av kvartalet.

Potentiellt bud på Dalata Hotel Group plc

Den 3 juni lämnade Pandox tillsammans med Eiendomsspar ("Konsortiet") ett potentiellt bud på Dalata Hotel Group plc. De Irländska Takeover-reglerna begränsar vad vi kan kommunicera i detta skede. I korthet omfattar förslaget, som avvisats av Dalatas styrelse, ett kontanterbjudande om 6,05 EUR per stamaktie i Dalata som värderar bolaget till cirka 1,3 miljarder EUR. Den 20 juni

förvärvade Pandox cirka 2,2 miljoner aktier i Dalata, vilket motsvarar cirka 0,8 procent av det emitterade aktiekapitalet till en kurs om 6,30 EUR per aktie. Konsortiet måste senast den 15 juli kl 17:00 irländsk tid antingen: (i) offentliggöra en bindande avsikt att lämna ett bud på Dalata i enlighet med regel 2.7 i de Irländska Takeover-reglerna; eller (ii) meddela att det inte avser att lämna ett bud på Dalata, varvid meddelandet kommer att betraktas som ett uttalande enligt artikel 2.8 i de Irländska Takeover-reglerna.

Stort finansiellt utrymme att agera

Vid slutet av kvartalet uppgick vår belåningsgrad till 46,7 procent, vilket är i den lägre delen av vårt policyintervall. Vår finansiella ställning är stark, vilket tillsammans med ett stabilt kassaflöde ger betydande utrymme för förvärv av nya hotellfastigheter och investeringar i befintlig portfölj.

Stabil utblick

Vi befinner oss nu i en säsongsmässigt stark period för hotellmarknaden. Den värsta tulloron verkar ha bedarrat och konsumenten fortsätter att prioritera upplevelser och resande. Vi förväntar oss en fortsatt stabil efterfrågan och successivt mindre utmanande jämförelsetal. Bokningsläget i Egen drift är stabilt och eventkalendern är relativt stark med bland annat Oasis återföreningsturné i Storbritannien i juli-augusti samt en aktiv mässkalender i Tyskland under hösten.



”Betydande utrymme för förvärv av nya hotellfastigheter och investeringar i befintlig portfölj”

Liia Nõu
vd

Resultatanalys koncern april-juni 2025

Intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 903 (1 866) MSEK, en ökning med 2 procent med stöd av förvärv i båda affärssegmenten.

Driftnetto

Totalt driftnetto uppgick till 1 162 (1 125) MSEK, en ökning med 3 procent drivet av förvärv i båda affärssegmenten.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -52 (-48) MSEK. Ökningen förklaras av pågående IT-projekt.

Avskrivningar

Avskrivningar Egen drift uppgick till -85 (-66) MSEK. Den högre nivån förklaras i huvudsak av tidigare genomförda förvärv i Storbritannien. Därutöver ingår avskrivningar om -1 (-6) MSEK i administrationskostnader.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -405 (-414) MSEK, där ökade kostnader från en högre lånevolym, till följd av förvärv, till stor del motverkades av lägre kreditmarginaler och lägre marknadsräntor.

Skatt

Aktuell skatt uppgick till -107 (-104) MSEK. Uppskjuten skatt uppgick till -27 (-188) MSEK, förklarat av värdeförändring Förvaltnings-fastigheter. Se vidare Not 7 på sida 23.

Cash earnings

Cash earnings uppgick till 587 (560) MSEK. Cash earnings per aktie uppgick till 3,02 (3,05) SEK, en minskning med -1 procent.

Värdeförändringar

Värdeförändring fastigheter uppgick till 512 (413) MSEK, varav realiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter uppgick till 506 (431) MSEK. Värdeförändring fastigheter inkluderar därutöver realiserade värdeförändringar om 7 (-18) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -285 (-8) MSEK.

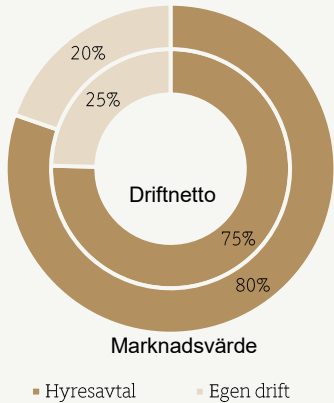
Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 713 (710) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 703 (704) MSEK, motsvarande 3,61 (3,83) SEK per aktie.

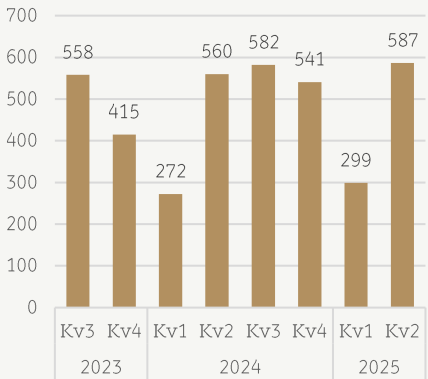
	apr-jun				jan-jun				jul 2024- jun 2025	Helår
MSEK	2025	2024	Δ%	LFL%*	2025	2024	Δ%	LFL%*	R12m	2024
Intäkter Hyresavtal	1 007	1 009	0	0	1 861	1 854	0	1	3 872	3 865
Intäkter Egen drift	896	857	5	-3	1 560	1 513	3	-3	3 318	3 271
Totala intäkter	1 903	1 866	2	-1	3 421	3 367	2	-1	7 190	7 136
Driftnetto Hyresavtal	876	869	1	0	1 616	1 563	3	0	3 350	3 297
Driftnetto Egen drift	286	256	12	-4	373	347	7	-10	868	842
Totalt driftnetto	1 162	1 125	3	-1	1 989	1 910	4	-1	4 218	4 139
Centrala administrationskostnader	-52	-48	8		-110	-99	11		-211	-200
Avskrivningar	-85	-66	29		-161	-137	18		-310	-286
Finansnetto	-405	-414	-2		-824	-828	0		-1 667	-1 671
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	506	431	n.a		523	465	n.a		570	512
Aktuell skatt	-107	-104	3		-158	-149	6		-327	-318
Cash earnings	587	560	5		886	832	6		2 009	1 955
Cash earnings per aktie	3,02	3,05	-1		4,55	4,53	1		10,49	10,46

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

MARKNADSVÄRDE OCH DRIFTNETTO
Per segment, %



CASH EARNINGS, MSEK



Siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2024 för balansposter såvida inget annat anges.

Segment Hyresavtal april-juni 2025

- Stabil resultatutveckling
- God driftnettomarginal
- Positivt bidrag från förvärv

Intäkter

Hyresintäkter och Övriga fastighetsintäkter uppgick till 1 007 (1 009) MSEK, vilket var i stort sett oförändrat. RevPAR minskade med -2 procent och valutaeffekten var negativ, medan förvärv bidrog positivt. Jämförelsekvartalet var utmanande på grund av stora events på många marknader. I Övriga fastighetsintäkter ingår försäkringsersättning om 9 MSEK. För jämförbart bestånd i fast valuta var intäkterna oförändrade.

Beläggningsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 69 (69) procent. Snittpriserna minskade med cirka -2 procent.

Danmark, Norge och Finland var särskilt starka delmarknader i kvartalet.

Enskilda destinationer med en god RevPAR-utveckling var Göteborg och Helsingfors, medan Düsseldorf och Malmö utvecklades sämre.

Kostnader

Kostnader, inklusive fastighetsadministration, uppgick till -131 (-140) MSEK.

Driftnetto

Driftnetto uppgick till 876 (869) MSEK, en ökning med 1 procent. För jämförbart bestånd i fast valuta var driftnettot oförändrat.

Driftnettomarginalen uppgick till cirka 87 (86) procent.

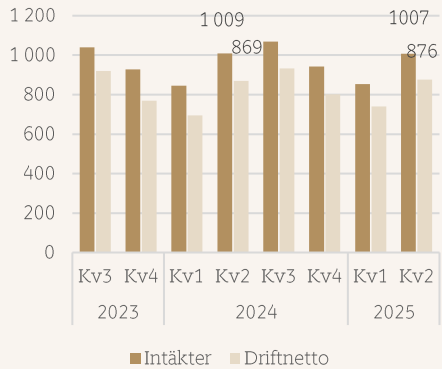
Viktigare händelser

Den 1 april tillträdde Hotel Pullman Cologne.

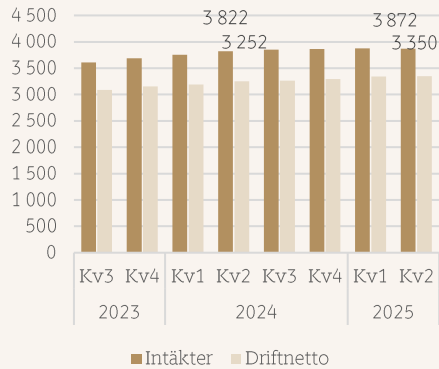
Den 1 april omklassificerades Numa Brussels Royal Galleries (tidigare Hotel Hubert) i Bryssel till Hyresavtal.

	apr-jun			jan-jun			Helår
MSEK	2025	2024	Δ%	2025	2024	Δ%	2024
Hyresintäkter	955	980	-3	1 778	1 792	-1	3 728
Övriga fastighetsintäkter	52	29	79	83	62	34	137
Kostnader, exklusive fastighetsadministration	-79	-78	1	-150	-146	3	-299
Driftnetto, före fastighetsadministration	928	931	0	1 711	1 708	0	3 566
Fastighetsadministration	-52	-62	-16	-95	-145	-34	-269
Bruttoresultat	876	869	1	1 616	1 563	3	3 297
Driftnetto, efter fastighetsadministration	876	869	1	1 616	1 563	3	3 297
Driftnettomarginal, %	87%	86%	n.a	87%	84%	n.a	85%
Intäkter jämförbart bestånd	861	861	0	1 657	1 647	1	
Varav valutaeffekt		-31			-31		
Driftnetto jämförbart bestånd, före fastighetsadministration	792	794	0	1 520	1 515	0	
Varav valutaeffekt		-30			-29		

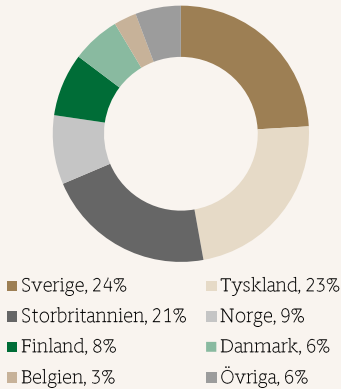
INTÄKTER OCH DRIFTNETTO, MSEK
Per kvartal



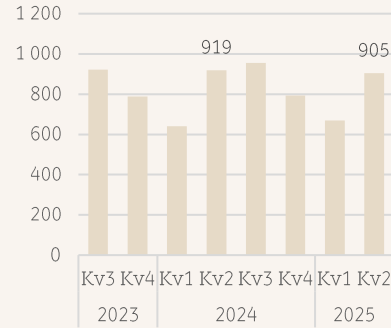
INTÄKTER OCH DRIFTNETTO, MSEK
R12m



INTÄKTER PER LAND, KV2



REVPAR, SEK



Hyresavtal är kärnan i vår verksamhet. Avtalen är omsättningsbaserade med lång löptid, god garanterad miniminivå, delad risk och stabil intjäning. Garanterade hyror, det vill säga kontrakterade minimihyror plus fasta hyror, uppgår till motsvarande cirka 2 400 MSEK mätt i årstakt.

Segment Egen drift april-juni 2025

- Positivt bidrag från förvärv
- Stabil efterfrågan men lägre snittpriser
- Utmanande jämförelsekvartal i Tyskland

Intäkter

Intäkter från Egen drift uppgick till 896 (857) MSEK, en ökning med 5 procent med stöd av förvärv. För jämförbart bestånd i fast valuta minskade intäkterna och RevPAR med cirka -3 procent vardera.

Beläggningsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 75 (75) procent. Snittpriserna minskade med cirka -3 procent.

För Pandox hotell i Bryssel ökade RevPAR med 1 procent, förklarat av ökad beläggning. För Pandox hotell i Tyskland minskade RevPAR med -10 procent, främst till följd av lägre snittpriser, vilket förklaras av ett starkt jämförelsekvartal 2024 då fotbolls-EM hölls i Tyskland. Exempel var Radisson Blu Dortmund och Hotel Berlin, Berlin.

I Storbritannien minskade RevPAR med -4 procent för jämförbara enheter, helt drivet av lägre snittpriser.

Kostnader

Kostnader uppgick till -695 (-667) MSEK.

Driftnetto (EBITDA)

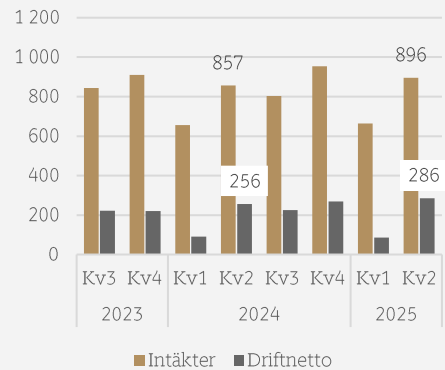
Driftnetto (EBITDA) uppgick till 286 (256) MSEK, motsvarande en marginal om cirka 32 (30) procent. För jämförbart bestånd i fast valuta minskade driftnettet med -4 procent, vilket framför allt förklaras av ett starkt jämförelsekvartal, samt vissa renoveringsstörningar.

Viktigare händelser

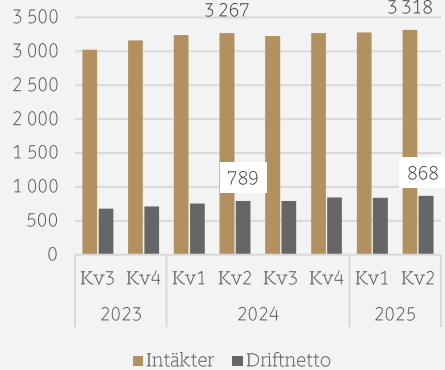
Den 1 april omklassificerades Numa Brussels Royal Galleries (tidigare Hotel Hubert Brussels) till Hyresavtal.

	apr-jun			jan-jun			Helår
MSEK	2025	2024	Δ%	2025	2024	Δ%	2024
Intäkter	896	857	5	1 560	1 513	3	3 271
Kostnader	-695	-667	4	-1 347	-1 302	3	-2 713
Bruttoresultat	201	190	6	213	211	1	558
Återläggning avskrivningar inkluderade i kostnader	85	66	29	160	136	18	284
Driftnetto/EBITDA	286	256	12	373	347	7	842
Driftnetto/EBITDA-marginal	32%	30%	n.a	24%	23%	n.a	26%
Intäkter jämförbart bestånd Varav valutaeffekt	679	699	-3	1 190	1 226	-3	
Driftnetto jämförbart bestånd Varav valutaeffekt	199	207	-4	256	283	-10	

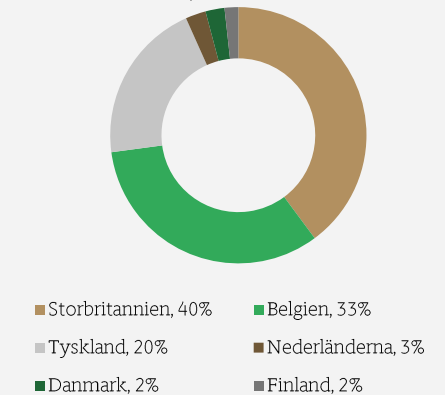
INTÄKTER OCH DRIFTNETTO
MSEK, kvartal



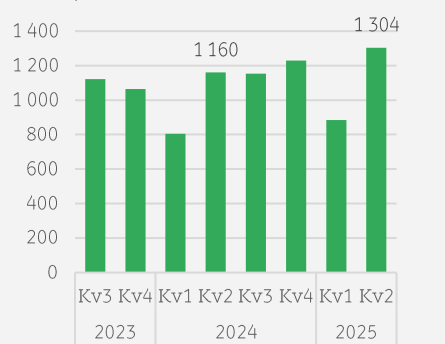
INTÄKTER OCH DRIFTNETTO
MSEK, R12m



INTÄKTER PER LAND, KV2



REVPAR, SEK



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

Hotellmarknadens utveckling april-juni 2025

Stabilt resande inom Europa

Internationell efterfrågan var fortsatt stark i Europa under perioden. Antalet amerikanska besökare ökade, samtidigt som fler européer valde att semestra inom Europa. Detta förklaras av osäkerhet om en ökad protektionism i USA med striktare inresekrav samt ett instabilt läge i Mellanöstern, vilket påverkade resandet till regionen och transittresandet till andra länder. Generellt sett fortsätter lyxsegmentet att attrahera ett växande antal resenärer med hög betalningsvilja, medan ekonomisegmentet påverkades negativt av mer återhållsam konsumtion.

Passagerartrafiken på stora europeiska flygplatser, fortsatte att växa under perioden, om än i en långsammare takt jämfört 2024 som var ett exceptionellt år. Under perioden utvecklades södra Europa starkt medan utvecklingen i Västeuropa var mer dämpad. Tillväxten i amerikanska passagerarvolym har planat ut. Utsikterna för sommaren är dock positiva för europeisk turism.

- I Europa ökade snittpriserna med 3 procent i april respektive maj. Beläggningen steg med

1 respektive 2 procent. RevPAR uppgick till 101 EUR i april (+4 procent) och 120 EUR i maj (+5 procent).

- Utvecklingen drevs främst av stark efterfrågan i lyxsegmentet i södra Europa, samt östra Europa generellt.

RevPAR-utveckling på Pandox marknader*

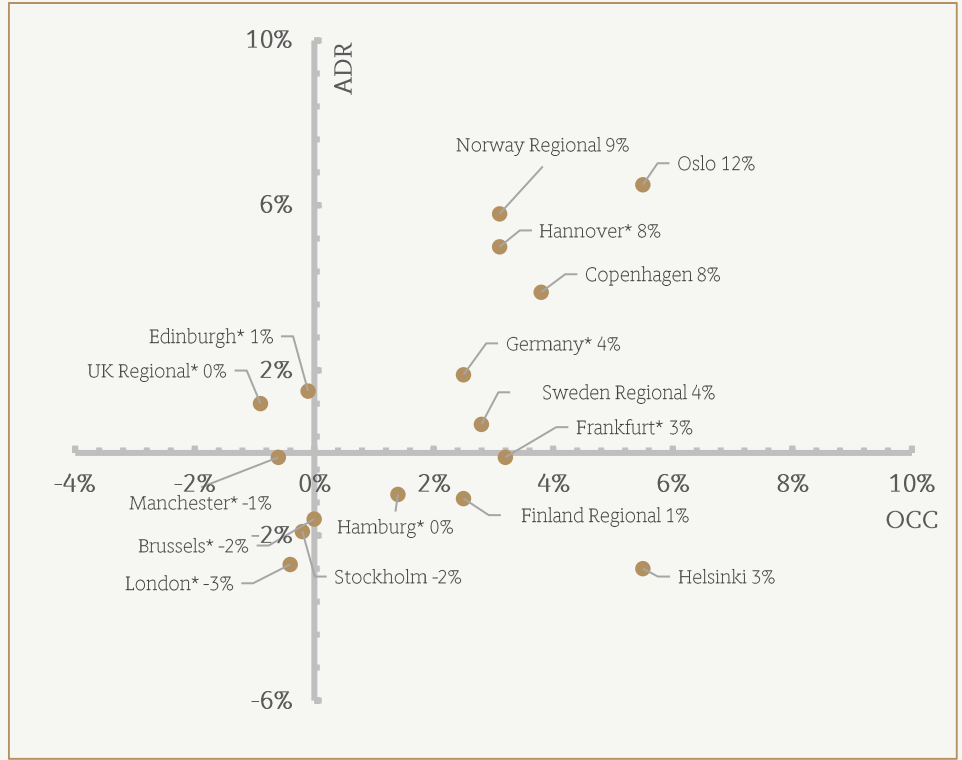
- Beläggningsgraden i Norden uppgick till 65 procent i kvartalet, vilket var 2 procentenheter högre än föregående år. Samtidigt ökade snittpriserna med 2 procent.
- Norge och Danmark presterade starkast med en RevPAR-tillväxt på 7 procent i båda länderna, huvudsakligen förklarat av god snittprisutveckling i huvudstäderna. I Helsingfors ökade RevPAR med 3 procent, drivet av högre internationell efterfrågan. Regionala Finland minskade med -1 procent på grund av lägre snittpriser.
- I Sverige ökade RevPAR med 1 procent, med stöd av en god utveckling i regionstäder, särskilt Göteborg. Stockholm minskade med -4 procent, förklarat av en svagare utveckling i april (påskens infallande) samt

jämförelseeffekter från Taylor Swifts konserter i maj föregående år.

- Tyskland utvecklades väl med en RevPAR-ökning på 2 procent i april och 12 procent i maj med stöd av en stark mässkalender och ökat affärsresande. Tillväxten i juni förväntas vara svag på grund av en stark jämförelsemånad med fotbolls-EM 2024. Storbritannien såg en blandad utveckling under april och maj. Beläggningen i UK regional var i stort sett oförändrad jämfört med föregående år. Snittpriserna sjönk i samtliga segment, särskilt i London där RevPAR minskade med cirka -5 procent i maj.
- Irland utvecklades starkt i april, med en RevPAR-tillväxt på 4 procent med stöd av både ökade snittpriser och högre beläggning. Maj utvecklades i linje med föregående år.
- I Bryssel, som inledde året med en negativ trend, vände RevPAR uppåt i maj med en ökning på 10 procent, drivet av en förbättrad efterfrågan i kombination med positiva kalendereffekter.

Länder	Q2 2025		jan-jun 2025	
	RevPAR lokal valuta	RevPAR-tillväxt på årsbasis	RevPAR lokal valuta	RevPAR-tillväxt på årsbasis
Europa (EUR, fast valuta)	110	5%	92	4%
Sverige	850	1%	722	1%
Norge	964	7%	865	10%
Danmark	843	7%	655	6%
Finland	64	1%	62	2%
Tyskland	84	7%	71	4%
Storbritannien	93	-0%	80	-1%
Irland	143	2%	114	1%
Destinationer				
London	114	-3%	127	-3%
UK Regional	55	1%	62	0%
Frankfurt	69	8%	69	3%
Berlin	69	-2%	80	-0%
Bryssel	85	-1%	95	-2%
Stockholm	645	-4%	836	-2%
Oslo	813	10%	1 001	12%
Köpenhamn	513	9%	778	8%
Helsingfors	51	3%	62	3%

REVPARANALYS Y/Y (YTD 2025)



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

Notera: Marknadsdata saknas för juni månad för länder och destinationer utanför Norden. Kv2 avser ett genomsnitt av perioden april-maj och januari-juni (YTD) avser perioden januari-maj.

*Marknadsdata för nordiska marknader från Benchmarking Alliance, och STR för övriga marknader.

Väsentliga händelser under och efter perioden

1 april 2025

Pandox har slutfört tidigare offentliggjort förvärv av Hotel Pullman Cologne

9 april 2025

Kommuniké från årsstämman i Pandox Aktiebolag (publ)

29 april 2025

Delårsrapport januari-mars 2025

3 juni 2025

Pandox AB (publ) och Eiendomsspar AS offentliggör ett potentiellt bud på Dalata Hotel Group plc

20 juni 2025

Pandox AB (publ) meddelar förvärv av aktier i Dalata Hotel Group plc

4 juli 2025

Avyttring av Quality Winn Göteborg slutfördes

Resultatanalys koncern januari-juni 2025

Intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick till 3 421 (3 367) MSEK, en ökning med 2 procent med stöd av förvärv i båda affärssegmenten. För jämförbara enheter minskade nettoomsättningen med -1 procent justerat för valutakurseffekter. Intäkter från Hyresavtal uppgick till 1 861 (1 854) MSEK, en marginell ökning. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 1 procent justerat för valutakurseffekter. Intäkter från Egen drift uppgick till 1 560 (1 513) MSEK, en ökning med 3 procent. För jämförbara enheter minskade intäkterna med -3 procent justerat för valutakurseffekter.

Värdeförändringar

Värdeförändringar netto fastigheter uppgick till 526 (447) MSEK, varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 523 MSEK. Lägre direktavkastningskrav påverkade positivt med 506 MSEK. Ökade kassaflöden bidrog positivt med 17 MSEK. Realiserade värdeförändringar uppgick till 3 MSEK och avser Förvaltningsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -357 (290).

Resultat

Driftnetto Hyresavtal uppgick till 1 616 (1 563) MSEK, en ökning med 3 procent. För jämförbara enheter var driftnettet oförändrat, justerat för valutakurseffekter. Driftnetto Egen drift uppgick till 373 (347) MSEK, en ökning med 7 procent. För jämförbara enheter minskade driftnettet med -10 procent, justerat för valutakurseffekter. Totalt driftnetto uppgick till 1 989 (1 910) MSEK, en ökning med 4 procent. För jämförbara enheter minskade totalt driftnetto med -1 procent justerat för valutakurseffekter.

Cash earnings uppgick till 886 (832) MSEK. Cash earnings per aktie uppgick till 4,55 (4,53) SEK, en ökning med 1 procent.

Periodens resultat uppgick till 831 (1 164) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 816 (1 151) MSEK, vilket motsvarar 4,19 (6,26) SEK per aktie.

Skatt

Aktuell skatt uppgick till -158 (-149) MSEK. Uppskjuten skatt uppgick till -75 (-271) MSEK, förklarar av värdeförändring i Förvaltningsfastigheter. Se vidare not 7 på sida 23.

Fastighetsvärdering

Marknadsvärde fastigheter

Vid utg ången av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett totalt marknadsvärde om 76 229 (76 334) MSEK, varav 61 188 (60 290) MSEK avsåg Förvaltningsfastigheter och 15 041 (16 044) MSEK avsåg Rörelsefastigheter. Påverkan från förändrade valutakurser uppgick till -2 334 MSEK.

Genomförda externa värderingar under de senaste tolv månaderna omfattar 100 procent av fastighetsvärdet och ligger totalt sett i linje med de interna värderingarna. I det andra kvartalet externvärderades cirka 16 procent av fastighetsvärdet. I perioden uppgick orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter till 523 (536) MSEK, varav lägre direktavkastningskrav påverkade positivt med 506 MSEK och ökade kassaflöden bidrog positivt med 17 MSEK i perioden.

I perioden uppgick orealiserade värdeförändringar Rörelsefastigheter till -329 (-113) MSEK (redovisas endast i informationssyfte). I det andra kvartalet tillträdess Hotel Pullman Cologne i Förvaltningsfastigheter och Numa Brussels Royal Galleries omklassificerades till Förvaltningsfastigheter.

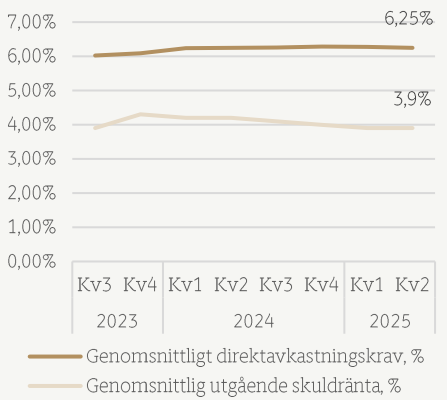
Värdeförändring fastigheter (period)

MSEK	Förvaltningsfastigheter	Rörelsefastigheter ¹	Totalt marknadsvärde
Ingående marknadsvärde 1 januari	60 290	16 044	76 334
Förvärv	1 496	3	1 499
Investeringar	336	220	556
Avyttringar/utrangeringar	-20	-	-20
Omklassificeringar	213	-213	-
Orealiserad värdeförändring	523	-329	194
Valutakurspåverkan	-1 650	-684	-2 334
Utgående marknadsvärde 30 jun	61 188	15 041	76 229
Påverkansfaktorer			
Direktavkastningskrav	506	-12	494
Kassaflöde	17	-317	-300
Summa orealiserad redovisad värdeförändring	523	0	523
Genomsnittligt direktavkastningskrav % Kv2 2025	6,09	6,88	6,25
Genomsnittligt direktavkastningskrav % Kv1 2025	6,13	6,89	6,28
Genomsnittligt direktavkastningskrav % Kv4 2024	6,13	6,89	6,29

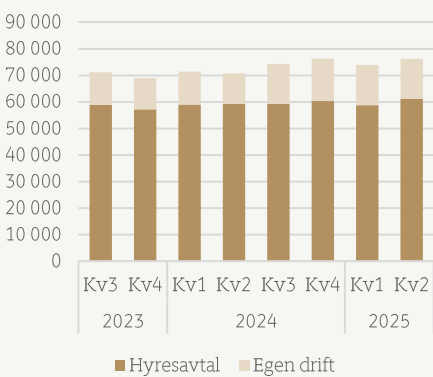
Förvärv, avyttringar och omklassificeringar

Händelse	Hotellfastighet	Tillträdesdatum
Förvärv Hyresavtal	Elite Hotel Frost, Kiruna	Ännu ej tillträtt
Omklassificering till Hyresavtal	Numa Brussels Royal Galleries	1 april 2025
Förvärv Hyresavtal	Hotel Pullman Cologne	1 april 2025
Förvärv Hyresavtal	Radisson Blu Hotel Tromsø	1 januari 2025
Förvärv Egen drift	DoubleTree by Hilton Edinburgh City Centre	1 oktober 2024
Förvärv Egen drift	Tre 'aparthotels', Residence Inn by Marriott	28 augusti 2024
Avyttring Egen drift	DoubleTree by Hilton Montreal	15 april 2024

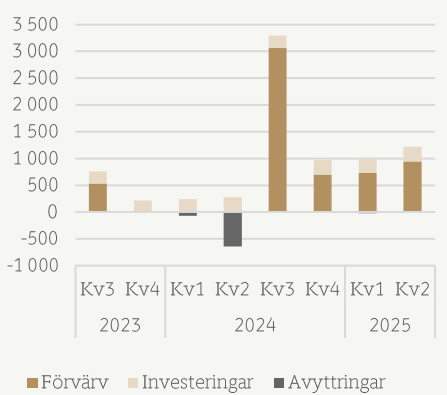
DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH SKULDRÄNTA, %



MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER, MSEK



FÖRVÄRV,INVESTERINGAR OCH AVYTTRINGAR, MSEK



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER KÄNSLIGHETSANALYS, VÄRDEEFFEKT per 30 JUNI, 2025			
Påverkan verkl värde	Δ%	ΔMSEK	
Direktavkastningskrav	+/- 0,5	-4 640/ +5 470	
Valutakursförändring	+/- 1	+/- 450	
Driftnetto	+/- 1	+/- 571	

¹⁾ Värderingarna av Rörelsefastigheterna redovisas i informationssyfte och ingår i EPRA NRV, EPRA NDV och EPRA NTA. Rörelsefastigheternas redovisade värde i "Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag" motsvarar anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar och uppgick till 12 046 (12 637) MSEK vid periodens utgång.

För mer information om fastighetsvärdering, se årsredovisning 2024 Not E.

Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandox fastighetsportfölj av 163 (161) hotellfastigheter med 36 339 (35 672) hotellrum i 11 länder.

Elite Hotel Frost som ännu inte tillträtts, ingår ej i sammanställningen. Quality Winn Göteborg som avyttrades 4 juli ingår i sammanställningen.

Pandox huvudsakliga geografiska fokus är norra Europa. Storbritannien (24 procent) är Pandox enskilt största geografiska marknad mått som andel av fastighetsportföljens totala marknadsvärde, följt av Tyskland (23 procent), Sverige (21 procent), Belgien (8 procent) och Danmark (6 procent).

Cirka 80 procent av portföljens totala marknadsvärde täcks av externa hyreskontrakt. Pandox hyresgäster är skickliga hotelloperatörer med starka hotellvarumärken.

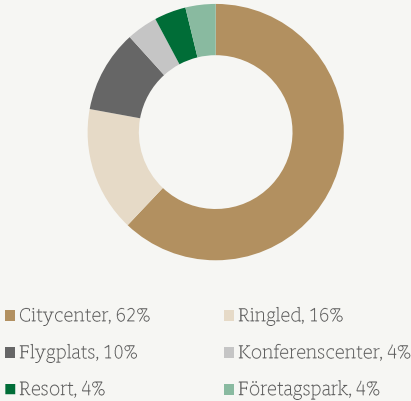
Vid utgången av perioden hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 13,8 (14,4) år.

Hyresavtal	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Sverige	42	9 143	16 218	21	1,8
Tyskland	33	6 908	13 569	18	2,0
Storbritannien	20	4 821	11 125	15	2,3
Finland	12	2 742	4 369	6	1,6
Norge	15	2 842	4 155	5	1,5
Danmark	8	1 843	4 448	6	2,4
Österrike	2	639	1 596	2	2,5
Belgien	4	865	1 875	2	2,2
Irland	3	445	1 678	2	3,8
Schweiz	1	206	889	1	4,3
Nederländerna	1	189	1 268	2	6,7
Summa Hyresavtal	141	30 643	61 188	80	2,0
Egen drift					
Belgien	6	1 968	4 207	6	2,3
Tyskland	5	1 490	3 765	5	2,5
Storbritannien	9	1 862	6 632	9	3,6
Nederländerna	1	216	408	1	1,9
Finland	1	160	29	0	0,2
Summa Egen drift	22	5 696	15 041	20	2,7
Summa totalt	163	36 339	76 229	100	2,1

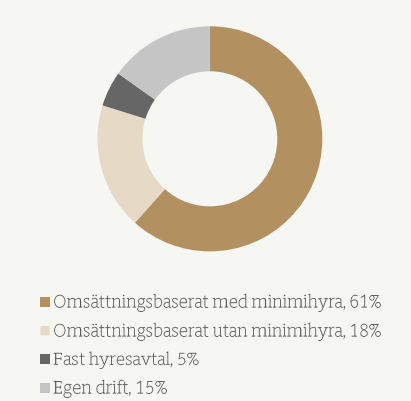
Varumärke	Antal		I % av totalt
	Hotell	Rum	
Scandic	50	11 245	31
Leonardo	38	7 957	22
Oberoende varumärken	10	2 755	8
Hilton	10	2 585	7
Radisson Blu	9	2 302	6
Strawberry	11	1 949	5
NH	7	1 681	5
Dorint	4	847	2
Mercure	3	610	2
Marriott	3	503	1
Elite Hotels	2	493	1
Holiday Inn	2	469	1
Novotel	2	421	1
Övriga	12	2 422	7
Totalt	163	36 239	100

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

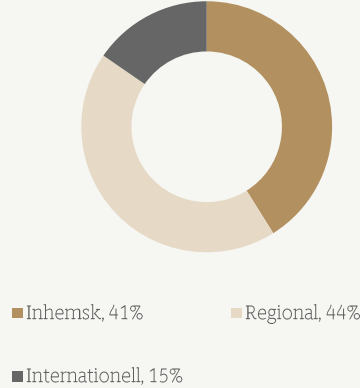
ANTAL RUM
Per lägeskategori



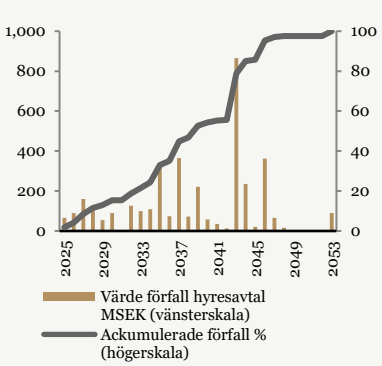
ANTAL RUM
Per avtalskategori



ANTAL RUM
Per efterfrågekategori



HYRESAVTALENS FÖRFALLOPROFIL,
Per 30 juni 2025



Fastighetsinvesteringar

En central del av värdeskapandet

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.

Investeringar under perioden

Under perioden januari–juni 2025 uppgick investeringar i fastigheter och anläggnings-tillgångar, exklusive förvärv, till 556 (515) MSEK, varav 336 (373) MSEK Förvaltningsfastigheter och 220 (142) MSEK Rörelsefastigheter.

Vid utgången av perioden uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 1 300 MSEK, varav cirka 550

MSEK förväntas genomföras under återstoden av 2025.

Kostnader för underhåll Hyresavtal uppgick under perioden januari-juni 2025 till 40 (32) MSEK.

Större pågående investeringsprojekt

Fastighet	Antal rum	Stad, land	Segment	Typ av investering	Investeringsstorlek	Status	Investerat	Färdigställt
DoubleTree by Hilton Brussels	354	Brussels, Belgium	O	O, E, P, T, H	XL	Öppet	63%	Kv4 2026
Quality Hotel Luleå	220	Luleå, Sweden	L	O, E, P, T, H	Mindre	Öppet	9%	Kv4 2026
Radisson Blu Glasgow	247	Glasgow, UK	O	P, T, H	Medel	Öppet	60%	Kv2 2026
Hotel Mayfair	203	Copenhagen, Denmark	O (L)	O, E, P, T, H	Medel	Öppet	55%	Kv4 2026
The Hotel Brussels	421	Brussels, Belgium	O	O, P, T, H	Mindre	Öppet	90%	Kv3 2025
Home Hotel Bastion	99	Oslo, Norway	L	P, T, H	Mindre	Öppet	7%	Kv4 2025
Leonardo Christchurch	182	Dublin, Ireland	L	P, T, H	Mindre	Öppet	69%	Kv4 2025

Affärssegment	Kategorier		Storleksintervall (MSEK):		
Hyresavtal	L	Ompositionering	O	Löpande	0-30
Egen drift	O	Expansion	E	Mindre	30-90
		Produkt	P	Medel	90-150
		Teknik	T	Stor	150-250
		Hållbarhet	H	XL	250-

Nyligen färdigställda projekt



Scandic Alvik, Sverige

Pandox har tillsammans med hyresgästen Scandic genomfört en omfattande renovering av Scandic Alvik, ett hotell med 330 rum precis invid Mälarens strand, bara några kilometer från Stockholm city. Samtliga rum och badrum har fått en ny, fräsch känsla, och entréplanet har byggts om helt med ny restaurang och bar.



Scandic Malmen, Brussels

Scandic Malmen, mitt i hjärtat av Södermalm, har under 1,5 år genomgått en omfattande förvandling. Samtliga rum har renoverats, entréplanet har uppgraderats med nya restauranger och barer, och hotellet har utökats med 23 rum till totalt 355. Resultatet är ett levande stadshotell där 50-talsvibbar möter modern design.

Finansiering

Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden netto till 46,7 (45,2) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 32 542 (33 528) MSEK. EPRA NRV uppgick till 40 832 (41 953) MSEK, motsvarande 209,82 (215,58) SEK per aktie. Minskningen förklaras i huvudsak av negativa valutakurseffekter. Likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 2 706 (4 069) MSEK och det finns obelånade fastigheter om totalt cirka 2 335 MSEK. Därutöver finns ytterligare outnyttjade kreditfaciliteter som, vid varje givet tillfälle, täcker emitterad volym under Pandox företagscertifikatprogram.

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen, exklusive uppläggningskostnader för lån, till 38 285 (35 771) MSEK. Outnyttjade kreditfaciliteter efter avdrag för företagscertifikat uppgick till 486 (2 783) MSEK och emitterad volym under företagscertifikatprogrammet uppgick till

1 912 (1 232) MSEK. Företagscertifikat används enbart för att optimera Pandox finansiella kostnader via räntearbitrage.

Förutom företagscertifikat består Pandox skuldfinansiering enbart av bankfinansiering med säkerhet i en kombination av fastighetspanter och aktiepanter. Pandox har en geografiskt diversifierad långgivarbas bestående av 15 nordiska- och internationella banker.

Vid utgången av perioden var den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,4 (2,6) år, den genomsnittliga räntebindningstiden 2,3 (2,7) år och den genomsnittliga räntenivån, inklusive effekter av räntederivat, men exklusive uppläggningskostnader, 3,9 (4,0) procent. Denna räntenivå är också en rimlig approximation för den förväntade nivån vid utgången av tredje kvartalet 2025, givet oförändrade marknadsräntor. Vid utgången av perioden var räntetäckningsgraden (mätt på rullande tolv månader) 2,7 ggr (2,6).

Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 2 177 (2 359) MSEK. Kortfristiga kreditfaciliteter inklusive ej nyttjade krediter med en löptid på mindre än tolv månader uppgår till 2 311 MSEK. Skillnaden förklaras av outnyttjade kreditfaciliteter och förväntade amorteringar.

De senaste tolv månaderna har Pandox sammanlagt genomfört nyfinansiering och refinansiering motsvarande totalt cirka 19 688 MSEK, varav 3 893 MSEK i det andra kvartalet.

Hållbarhetslänkad finansiering

Total hållbarhetslänkad lånevolym uppgår per 30 juni 2025 till 17 368 MSEK, varav 2 668 MSEK tillkom i det andra kvartalet. Banklånens kreditmarginal kopplas till det årliga utfallet av tre väldefinierade hållbarhetsmål inom miljö, socialt och styrning (ESG), vilka redovisas i den årliga hållbarhetsredovisningen. Inklusive grönt banklån uppgår total hållbarhetsrelaterad finansiering till 19 133 MSEK.

Nyckeltal finansiering

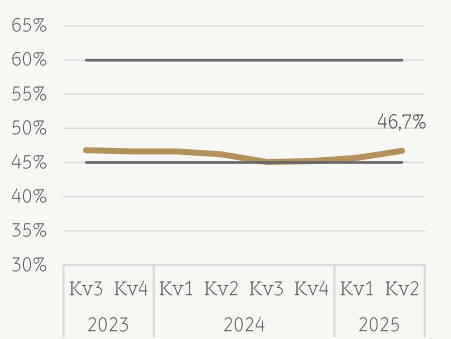
MSEK	apr-jun		jan-jun		Helår
	2025	2024	2025	2024	2024
Räntebärande nettoskuld	-	-	35 579	32 705	34 486
Likvida medel & outnyttjade kreditfaciliteter	-	-	2 706	4 137	4 069
Genomsnittlig räntebindningstid, år	-	-	2,3	3,3	2,7
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	-	-	2,4	2,2	2,6
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	-	-	3,9	4,1	4,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,9	2,6	2,5	2,7
Belåningsgrad netto, %	-	-	46,7	46,2	45,2
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	-	-	8,8	8,5	8,7

FÖRFALLOSTRUKTURKREDITFACILITETER

Förfall (MSEK)	Kreditlimiter ¹
<1 år	2 311
1-2 år	4 888
2-3 år	28 369
3-4 år	2 328
4-5 år	388
>5 år	-
Summa	38 285

¹ Exklusive kontraktuell amortering.

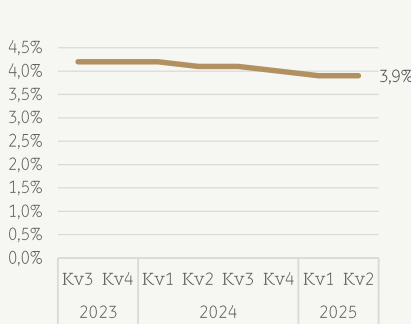
BELÅNINGSGRAD NETTO, % Policyintervall 45–60%



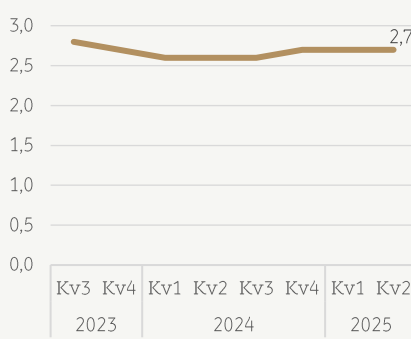
Belåningsgrad Policyintervall

Pandox finansiella kovenanter utgörs på koncernnivå av belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

GENOMSNITTLIG UTGÅENDE SKULDRÄNTA, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD R12m, ggr



Finansnetto

MSEK	apr-jun		jan-jun		Helår
	2025	2024	2025	2024	2024
Ränteintäkter	7	7	13	12	27
Räntekostnader	-348	-362	-716	-727	-1 469
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	3,9	4,1	3,9	4,1	4,0
Övriga finansiella kostnader	-29	-30	-55	-56	-108
Total skuldkostnad,%	4,2	4,5	4,2	4,5	4,3
Finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar	-35	-29	-66	-57	-119
Summa finansnetto	-405	-414	-824	-828	-1 671

Kostnadsminskningen jämfört med motsvarande kvartal föregående år förklaras i huvudsak av lägre kreditmarginaler och lägre marknadsräntor.

Lån i respektive valuta 30 juni 2025

	SEK	DKK	EUR ³	CHF	NOK	GBP	Summa
Summa kreditlimiter, MSEK ¹	9 649	2 373	15 514	531	2 203	8 014	38 285
Summa räntebärande skulder, MSEK ¹	10 189	2 373	15 378	531	1 314	8 014	37 799
Andel skuld i valuta, %	27,0	6,3	40,7	1,4	3,5	21,2	100
Genomsnittlig utgående skuldränta, % ²	3,3	2,7	3,5	3,0	5,3	5,9	3,9
Genomsnittlig räntebindningstid, år	1,9	0,6	2,5	0,2	2,1	3,0	2,3
Marknadsvärde fastigheter, MSEK ¹	16 218	4 448	32 763	889	4 155	17 757	76 229

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

Valuta- och ränterisk

För att minska valutaexponeringen i utländska investeringar strävar Pandox efter att finansiera investeringen i lokal valuta. Eget kapital säkras normalt inte eftersom Pandox strategi är att ha ett långsiktigt perspektiv på sina investeringar. Valutaexponeringen är i huvudsak av karaktären valutaomräkningseffekter.
Pandox bankfinansiering löper med rörlig ränta. För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat.
Vid utgången av perioden uppgick räntederivatens nominella bruttovolym till 30 572 MSEK. Vid samma tidpunkt uppgick räntederivatens nominella nettovolym till 24 650 MSEK, vilket utgör den räntesäkrade delen av Pandox låneportfölj.
Cirka 58 procent av Pandox nettoskuld var säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,3 (2,7) år.

Förfallostruktur räntebindning 30 juni 2025

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		Genomsnittsränta derivat, %
	Belopp ¹	Andel, %	Volym	Andel, %	
< 1 år	17 207	46	4 058	16	1,2
1–2 år	2 910	8	2 910	12	1,0
2–3 år	4 794	13	4 794	19	1,7
3–4 år	6 099	16	6 099	25	1,1
4–5 år	1 449	4	1 449	6	-0,1
> 5 år	5 341	14	5 341	22	2,5
Summa	37 799	100	24 650	100	1,5

¹⁾ Andel av kredit som har en räntebindning som förfaller under perioden.

Räntederivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid slutförfall har ett räntederivats marknadsvärde upplösts i sin helhet och värdeförändringen över tid har därmed inte påverkat eget kapital. Vid utgången av perioden uppgick marknadsvärdet netto för Pandox räntederivat till 599 (955) MSEK.

Valutakurser

	Genomsnittskurs			Balansdagskurs		
	2025	2024	Förändr %	2025	2024	Förändr %
Euro (EUR)	11,096	11,393	-3	11,147	11,360	-2
Brittiska pund (GBP)	13,175	13,331	-1	13,029	13,421	-3
Danska kronor (DKK)	1,487	1,528	-3	1,494	1,523	-2
Norska kronor (NOK)	0,951	0,991	-4	0,942	0,997	-6
Kanadensiska dollar (CAD)	7,213	7,759	-7	6,955	7,743	-10
Schweizerfranc (CHF)	11,786	11,849	-1	11,925	11,791	1

Finansiell känslighetsanalys 30 juni 2025

Påverkan resultat före värdeförändringar	MSEK	Δ
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, med derivat	-/+ 112	+/- 1%
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, utan derivat	-/+ 359	+/- 1%
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 712	+/- 1%

Hållbarhet

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

Utveckling under andra kvartalet 2025

Egen drift (Scope 1 & 2)

- Pandox har ett klimatomställningsprogram om 29 MEUR vilket avser nio fastigheter i Egen drift som löper mellan 2023-2030. När projektet är slutfört förväntas Pandox nå de SBT-validerade utsläppsmålen för Egen drift om att reducera Scope 1 & 2 med 42 procent. Projektet kommer gradvis att generera kostnadsbesparingar som senast vid utgången av 2030 beräknas uppgå till 3 MEUR årligen. Klimatomställningsprojektet består av utfasning av olja och gas, uppgradering eller byte av uttjänta tekniska system för energioptimering, samt förnyelsebar energi och beteendeförändring. Se nedan projekttabell för status i delprojekten per utgången av kvartalet.
- Per utgången av kvartalet var 890 av 2 600 sensorer installerade för närvarodetektering i hotellrum. De beräknas bidra till en minskning av CO₂-utsläpp med 10-15 procentenheter av de 42 procent som krävs för SBT-målet i Scope 1 och 2. Den fullständiga utrullningen planeras vara färdigställd under 2025 i samtliga nio hotell.

Projekt	Status kv2 2025*
Termisk optimering	60%
Duschmunstycken	80%
BMS (Building Management System)	80%
Udermätning	40%
Smartroom (presence detection)	30%
Solenergi	5%
Värmepumpar	15%

* Estimerat färdigställande per delprojekt i procent

Hyresavtal (Scope 3)

- För att möta SBT-kraven om 25 procents reduktion av CO2-utsläpp inom Scope 3 har energiutredningar och analyser i Tyskland slutförts under kvartalet vilket innebär att samtliga fastigheter i hyresavtal i Europa är analyserade. En handlingsplan för utsläppsminskningar håller på att utarbetas med ambition att vara klar under nästkommande kvartal.
- Provbaddrum har utvecklats med avsikt att minska klimatutsläpp och utan att kompromissa med gästkomfort och drift för hyresgäster. Målet är att påbörja installation av dessa under 2025.

Övrigt hållbarhetsarbete

- Fokus på automatisering av energidata direkt från hyresgästernas energileverantörer alternativt från undermätare för att minimera felaktigheter som kan uppstå i manuell inrapportering. Under kvartalet ökade andelen automatiserade fastigheter från 50 till 67 procent. Vad gäller vattenkonsumtion är 50 procent av datan automatiserad.
- Antalet certifierade fastigheter uppgår till 13 stycken i Egen drift och tre i Hyresavtal. Förändringen beror på att Numa Brussels Royal Galleries (Hotel Hubert) har gått över till affärssegmentet Hyresavtal under kvartalet.
- Den totala andelen av hållbarhetslänkad finansiering av den totala lånestocken uppgick vid kvartalets utgång till 46 procent.

Erkännanden



Hållbarhetsöversikt Egen drift	2024	2023	2022	2021
Resurseffektivitet				
Total energianvändning kWh/kvm	196	204	230	214
Total energianvändning kWh/gn	33	36	44	99
Total vattenanvändning l/gn	168	174	219	304
Avfall per hotellgäst, kg	1,0	1,2	n.a	n.a
Förnyelsebar energi				
Total andel förnyelsebar energi, %	42	42	49	48
Utsläppsreduktion				
Totala utsläpp, CO2/kvm	27	27	23	23
Hållbarhetscertifiering				
BREEAM In Use-certifierade fastigheter på nivå Very Good, antal	13	13	12	5
Green key certifiering av driften, antal	20	16	16	14

Totalt, Pandoxkoncernen	2024	2023	2022	2021
Sociala nyckeltal				
Medarbetamöjdhet, %	74	77	77	78
Leverantörsnyckeltal				
Antal granskade leverantörer	77	37	48	82

Hållbarhetsöversikt Hyresavtal	2024	2023	2022	2021
Resurseffektivitet				
Total energianvändning kWh/kvm	213	221	210	189
Total energianvändning kWh/gn	33	37	42	62
Total vattenanvändning l/gn	160	183	184	311
Förnyelsebar energi				
Total andel förnyelsebar energi, %	33	34	39	39
Utsläppsreduktion				
Totala utsläpp, CO2/kvm	28	30	35	35

Större pågående investeringsprojekt	Belopp totalt	Investerat	Slutfört
Klimatomställningsprojekt	MEUR 29	10%	2027

Finansiella rapporter i sammandrag

Koncernens rapport över resultat i sammandrag

MSEK	apr-jun		jan-jun		Helår
	2025	2024	2025	2024	2024
Intäkter Hyresavtal					
Hyresintäkter	955	980	1 778	1 792	3 728
Övriga fastighetsintäkter	52	29	83	62	137
Intäkter Egen drift	896	857	1 560	1 513	3 271
Nettoomsättning	1 903	1 866	3 421	3 367	7 136
Kostnader Hyresavtal	-131	-140	-245	-291	-568
Kostnader Egen drift	-695	-667	-1 347	-1 302	-2 713
Bruttoresultat	1 077	1 059	1 829	1 774	3 855
varav bruttoresultat Hyresavtal	876	869	1 616	1 563	3 297
varav bruttoresultat Egen drift	201	190	213	211	558
Central administration	-52	-48	-110	-99	-200
Finansiella intäkter	8	5	15	12	38
Finansiella kostnader	-378	-390	-773	-783	-1 590
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-35	-29	-66	-57	-119
Resultat före värdeförändringar	620	597	895	847	1 984
Värdeförändringar					
Värdeförändring fastigheter	512	413	526	447	475
Värdeförändring derivat	-285	-8	-357	290	-100
Resultat före skatt	847	1 002	1 064	1 584	2 359
Aktuell skatt	-107	-104	-158	-149	-318
Uppskjuten skatt	-27	-188	-75	-271	-335
Periodens resultat	713	710	831	1 164	1 706

Koncernens rapport över övrigt totalresultat i sammandrag

MSEK	apr-jun		jan-jun		Helår
	2025	2024	2025	2024	2024
<i>Poster som inte kan omföras till resultaträkningen, netto efter skatt</i>					
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar	95	-	95	-	-
Omräkningsdifferenser vid realisation av utländska verksamheter	-	-	-	-	-31
<i>Poster som kan komma att omföras till resultaträkningen, netto efter skatt</i>					
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter	-39	60	30	-117	-160
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter	486	-287	-1 105	759	1 226
Periodens övrigt totalresultat	542	-227	-980	642	1 035
Periodens totalresultat	1 255	483	-149	1 806	2 741
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat	703	704	816	1 151	1 689
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat	10	6	15	13	17
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat	1 238	479	-159	1 789	2 718
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat	17	4	10	17	23
Resultat per aktie före och efter utspädning SEK	3,61	3,83	4,19	6,26	9,04

I periodens övrigt totalresultat om -980 MSEK ingår skatt om 202 MSEK, varav -12 MSEK är hänförligt till aktuell skatt

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	30 jun		31 dec
	2025	2024	2024
TILLGÅNGAR			
Rörelsefastigheter	11 423	8 030	12 123
Inventarier/Inredning	632	498	522
Förvaltningsfastigheter	61 132	59 271	60 270
Nyttjanderätter	3 282	2 977	3 156
Uppskjuten skattefordran	331	342	347
Derivat ¹	850	1 564	1 139
Övriga långfristiga aktieinnehav	157	-	-
Andra långfristiga fordringar	117	90	93
Summa anläggningstillgångar	77 924	72 772	77 650
Omsättningstillgångar			
Varulager	8	8	8
Aktuell skattefordran	187	186	266
Kundfordringar	449	477	419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	500	475	659
Övriga fordringar	253	398	380
Likvida medel	2 220	848	1 286
Tillgångar som innehas för försäljning	57	-	20
Summa omsättningstillgångar	3 674	2 392	3 038
Summa tillgångar	81 598	75 164	80 688

MSEK	30 jun		31 dec
	2025	2024	2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	487	460	487
Övrigt tillskjutet kapital	9 470	7 525	9 470
Reserver	1 259	1 843	2 234
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	21 326	20 799	21 337
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	32 542	30 627	33 528
Innehav utan bestämmande inflytande	177	169	167
Summa eget kapital	32 719	30 796	33 695
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ²	35 412	26 210	33 175
Övriga långfristiga skulder	20	29	20
Långfristig leasingskuld	3 265	2 957	3 134
Derivat ¹	251	219	183
Avsättningar	42	42	43
Uppskjuten skatteskuld	5 770	5 601	5 776
Summa långfristiga skulder	44 760	35 058	42 331
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	33	36	12
Kortfristiga räntebärande skulder ²	2 178	7 146	2 359
Kortfristig leasingskuld	22	30	31
Skatteskulder	259	636	691
Leverantörsskulder	350	321	369
Övriga kortfristiga skulder	383	276	241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	894	865	959
Summa kortfristiga skulder	4 119	9 310	4 662
Summa skulder	48 879	44 368	46 993
Summa eget kapital och skulder	81 598	75 164	80 688

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

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

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

MSEK	apr-jun		jan-jun		Helår
	2025	2024	2025	2024	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	847	1 002	1 064	1 584	2 359
Återföring av avskrivningar	85	67	161	137	287
Värdeförändring fastigheter	-512	-413	-526	-447	-474
Värdeförändring derivat	285	8	357	-290	100
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	33	6	113	-85	-127
Betald skatt	-152	-46	-290	-78	-280
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	586	624	879	821	1 865
Ökning/minskning rörelsefordringar	57	160	-8	-4	-43
Ökning/minskning rörelseskulder	71	-60	46	3	4
Förändringar av rörelsekapital	128	100	38	-1	-39
Kassaflöde från den löpande verksamheten	714	724	917	820	1 826
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-278	-274	-557	-515	-1 024
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-	613	21	680	680
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-762	-	-1 496	-	-3 762
Förvärv av finansiella tillgångar	-182	-	-182	-12	-15
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 222	339	-2 214	153	-4 121
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Nyemission	-	-	-	-	2 000
Emissionskostnader	-	-	-	-	-28
Upptagna lån	6 458	2 497	9 371	5 657	20 760
Amortering av skuld	-4 468	-2 635	-6 270	-5 851	-19 283
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-17
Utbetald utdelning	-827	-735	-827	-735	-735
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 163	-873	2 274	-929	2 697
Periodens kassaflöde	655	190	977	44	402
Likvida medel vid periodens början	1 477	703	1 286	769	769
Kursdifferens i likvida medel	88	-45	-43	35	115
Likvida medel vid periodens slut	2 220	848	2 220	848	1 286
Upplysningar om betalda räntor					
Erhållen ränta uppgick till	7	7	13	12	27
Betald ränta uppgick till	-289	-372	-652	-747	-1 492
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-35	-29	-66	-57	-119
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	2 220	848	2 220	848	1 286
Likvida medel består av bankmedel.					

Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

MSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserver	Omvärderings-reserv ¹	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat			
Ingående eget kapital 1 jan, 2024	460	7 525	979	226	20 383	29 573	152	29 725
Periodens resultat	—	—	—	—	1 689	1 689	17	1 706
Övrigt totalresultat	—	—	1 029	—	—	1 029	6	1 035
Nyemission ²	27	1 945	—	—	—	1 972	—	1 972
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	—	—	-8	-8
Utdelning	—	—	—	—	-735	-735	—	-735
Utgående eget kapital 31 dec, 2024	487	9 470	2 008	226	21 337	33 528	167	33 695
Ingående eget kapital 1 jan, 2025	487	9 470	2 008	226	21 337	33 528	167	33 695
Periodens resultat	—	—	—	—	816	816	15	831
Övrigt totalresultat	—	—	-1 070	95	—	-975	-5	-980
Utdelning	—	—	—	—	-827	-827	—	-827
Utgående eget kapital 30 jun, 2025	487	9 470	938	321	21 326	32 542	177	32 719

¹⁾ Avser verkligt värde förändring av hotellfastigheter som omklassificerats från Egen drift till Hyresavtal. För 2025 avses fastigheten Numa Brussels Royal Galleries (fd Hotel Hubert).
²⁾ Nyemissionsbeloppet redovisas netto efter avdrag för transaktionskostnader om 28 MSEK.

Jämförelsetal och -period

Siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2024 för balansposter såvida inget annat anges.

Not 1. Redovisningsprinciper

Pandox AB följer International Financial Reporting Standards (IFRS) - och tolkningarna (IFRIC) - så som de antagits av EU. Den här delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 "Delårsrapportering" samt "Årsredovisningslagen". Moderbolagets delårsrapport har upprättats i enlighet med kapitel 9 Delårsrapport i Årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR2 "Redovisning för juridiska personer". Enligt RFR2 ska en juridisk enhets moderbolag tillämpa alla IFRS-principer och tolkningar som EU antagit, inom den ram som definieras av Årsredovisningslagen, och ta hänsyn till kopplingen mellan redovisning och beskattning. Derivat värderas till verkligt värde enligt Nivå 2-värdering enligt IFRS, baserat på indata som är observerbara, antingen direkt eller indirekt. De redovisade värdena för räntebärande skulder och andra finansiella instrument utgör en rimlig approximation för deras verkliga värden. Delårsrapporten omfattar sidorna 1–28 och sidan 1–14 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Pandox årsredovisning för 2024.

Not 2. Pågående tvister och försäkringsärenden

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

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	apr-jun		jan-jun		Helår
	2025	2024	2025	2024	2024
Nettoomsättning	42	32	67	61	105
Administrativa kostnader	-62	-63	-133	-124	-250
Rörelseresultat	-20	-31	-66	-63	-145
Resultat från andelar i koncernföretag	2	121	2	121	123
Övriga räntor och liknande resultatposter	10	230	28	690	1 064
Derivat, orealiserade	-63	23	-20	167	121
Resultat efter finansiella poster	-71	343	-56	915	1 163
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	135
Resultat före skatt	-71	343	-56	915	1 298
Skatt på periodens resultat	-8	-2	-8	-68	-137
Uppskjuten skatt	-9	-3	-14	-40	-22
Periodens resultat	-88	338	-78	807	1 139
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-88	338	-78	807	1 139

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	30 jun	30 jun	31 dec
	2025	2024	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	9	10	9
Finansiella anläggningstillgångar	26 120	21 931	25 129
Omsättningstillgångar	2 055	1 916	1 234
Summa tillgångar	28 184	23 857	26 372
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14 786	13 386	15 690
Obeskattade reserver	3	4	3
Avsättningar	88	83	48
Långfristiga skulder	10 072	8 084	7 050
Kortfristiga skulder	3 235	2 300	3 581
Summa eget kapital och skulder	28 184	23 857	26 372

Not 3. Moderbolag

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

Not 4. Transaktioner med närstående

Moderbolaget genomför transaktioner med dotterbolag i koncernen. Sådana transaktioner omfattar i huvudsak allokering av centrala administrationskostnader samt räntor hänförliga till fordringar och skulder. Alla transaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor. Eiendomsspar AS äger 5,1 procent av 22 hotellfastigheter i Tyskland och 9,9 procent av ytterligare en hotellfastighet i Tyskland, vilka förvärvades av Pandox under 2015, 2016 och 2019. Pandox har ett förvaltningsavtal avseende Pelican Bay Lucaya Resort på Bahamas, som ägs av närstående till Helene Sundt AS respektive CGS Holding AS. Under perioden januari–juni 2025 uppgick intäkterna från Pelican Bay Lucaya till 0,8 (0,6) MSEK.

Not 5. Personal

Vid utgången av perioden hade Pandox motsvarande 1 559 (1 479) heltidsanställda, baserat på antal arbetade timmar omvandlat till heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 1 511 (1 436) anställda inom segmentet Egen drift och 48 (43) inom segmentet Hyresavtal samt central administration.

Segmentsinformation

MSEK	Kv 2 2025 (apr-jun 2025)				Kv 2 2024 (apr-jun 2024)			
	Hyresavtal	Egen drift	Koncern-gemensamt samt ej fördelade poster		Hyresavtal	Egen drift	Koncern-gemensamt samt ej fördelade poster	
				Totalt				Totalt
Intäkter								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter Hyresavtal	1 007	—	—	1 007	1 009	—	—	1 009
Intäkter Egen drift	—	896	—	896	—	857	—	857
Nettoomsättning	1 007	896	—	1 903	1 009	857	—	1 866
Kostnader Hyresavtal	-131	—	—	-131	-140	—	—	-140
Kostnader Egen drift	—	-695	—	-695	—	-667	—	-667
Bruttoresultat	876	201	—	1 077	869	190	—	1 059

Kv2 2025 (apr-jun 2025)	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
Hyresavtal	244	73	84	75	229	30	216	56	1 007
Egen drift	—	22	—	16	183	296	357	23	896
Marknadsvärde fastigheter	16 218	4 448	4 155	4 398	17 334	6 082	19 434	4 160	76 229
Investeringar i fastigheter	72	22	16	18	45	63	39	2	278
Förvärv fastigheter	—	—	-9	—	782	—	3	—	775
Värdeförändring fastigheter	5	90	63	21	88	161	29	54	512
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	26	2 018	3 099	6 532	371	12 046
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 603	4 461	4 157	5 174	16 632	5 248	20 289	4 028	77 592
Kv2 2024 (apr-jun 2024)	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
Hyresavtal	257	66	62	75	240	21	232	56	1 009
Egen drift	—	28	—	10	208	338	217	56	857
Marknadsvärde fastigheter	15 809	4 245	3 443	4 526	16 870	5 912	15 780	4 230	70 815
Investeringar i fastigheter	85	7	25	12	0	90	21	1	241
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—	-
Värdeförändring fastigheter	223	70	47	-49	15	-28	146	-1	423
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	30	2 049	3 168	2 889	382	8 518
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 968	4 258	3 446	5 308	15 738	4 896	16 555	4 261	72 430

MSEK	Kv 1-2 2025 (jan-jun 2025, ackumulerade värden)				Kv 1-2 2024 (jan-jun 2024, ackumulerade värden)			
	Hyresavtal	Egen drift	Koncern-gemensamt samt ej fördelade poster	Totalt	Hyresavtal	Egen drift	Koncern-gemensamt samt ej fördelade poster	Totalt
Intäkter								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter Hyresavtal	1 861	—	—	1 861	1 854	—	—	1 854
Intäkter Egen drift	—	1 560	—	1 560	—	1 513	—	1 513
Nettoomsättning	1 861	1 560	—	3 421	1 854	1 513	—	3 367
Kostnader Hyresavtal	-245	—	—	-245	-291	—	—	-291
Kostnader Egen drift	—	-1 347	—	-1 347	—	-1 302	—	-1 302
Bruttoresultat	1 616	213	—	1 829	1 563	211	—	1 774

Kv1-Kv2 2025 (jan-jun)	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
Hyresavtal	448	114	162	148	430	53	399	107	1 861
Egen drift	—	30	—	24	318	527	625	36	1 560
Marknadsvärde fastigheter	16 218	4 448	4 155	4 398	17 334	6 082	19 434	4 160	76 229
Investeringar i fastigheter	157	60	21	29	76	125	83	6	556
Förvärv fastigheter	—	—	714	—	782	—	3	—	1 498
Värdeförändring fastigheter	45	101	65	-8	87	159	22	54	526
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	26	2 018	3 099	6 532	371	12 046
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 603	4 461	4 157	5 174	16 632	5 248	20 289	4 028	77 592

Kv1-Kv2 2024 (jan-jun)	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
Hyresavtal	451	111	109	147	474	37	419	106	1 854
Egen drift	—	40	—	17	364	588	381	123	1 513
Marknadsvärde fastigheter	15 809	4 245	3 443	4 526	16 870	5 912	15 780	4 230	70 815
Investeringar i fastigheter	155	20	56	19	62	149	46	8	515
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—	-
Värdeförändring fastigheter	183	68	41	-56	114	-73	154	-8	423
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	30	2 049	3 168	2 889	382	8 518
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 968	4 258	3 446	5 308	15 738	4 896	16 555	4 261	72 430

Not 6. Rörelsesegment

Pandox rörelsesegment utgörs av verksamhetsgrenarna Hyresavtal och Egen drift. Segment Hyresavtal förädlar och förvaltar fastigheter och tillhandahåller hotelllokaler men även andra typer av lokaler till externa kunder i anslutning till hotellfastigheten. I segment Egen drift äger Pandox hotellfastigheter samt bedriver egen hotellverksamhet. Segmentet Egen drift innefattar också ett förvaltningsavtal för en externt ägd hotellfastighet. Ej fördelade poster är poster som inte är hänförliga till ett specifikt segment eller är gemensamt för de två segmenten samt finansiella kostnader hänförliga till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16. Segmenten är framtagna utifrån den rapportering som sker internt till företagsledning avseende utfall och ställning. Segmentsrapporteringen är uppställd utifrån de redovisningsprinciper som årsredovisningen i övrigt och summan av segmenten är lika med beloppen i koncernen. Scandic Hotels Group och Fattal Hotels Group är hyresgäster som, var för sig, står för mer än 10 procent av intäkterna.

Alternativa nyckeltal

Alternativa nyckeltal

Pandox tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och Årsredovisningslagen. Alternativa finansiella nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Avstämning av alternativa nyckeltal finns tillgängliga på Pandox hemsida.

Fastigheterna

	apr-jun		jan-jun		Helår
	2025	2024	2025	2024	2024
Antal fastigheter	-	-	163	157	161
- varav Hyresavtal	-	-	141	139	138
- varav Egen drift	-	-	22	19	23
Antal rum	-	-	36 339	35 018	35 672
- varav Hyresavtal	-	-	30 643	29 963	29 976
- varav Egen drift	-	-	5 696	5 055	5 696
Total kvadratmeteryta	-	-	-	-	2 119 551
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	-	-	76 229	70 815	76 334
- varav Förvaltningsfastigheter	-	-	61 188	59 271	60 290
- varav Rörelsefastigheter	-	-	15 041	11 544	16 044
Totalt genomsnittligt direktavkastningskrav, %	-	-	6,25	6,26	6,29
-Förvaltningsfastigheter	-	-	6,09	6,13	6,13
-Rörelsefastigheter	-	-	6,88	6,90	6,89
Orealiserad värdeförändring fastigheter, MSEK	-	-	194	423	675
-Förvaltningsfastigheter	-	-	523	536	608
-Rörelsefastigheter	-	-	-329	-113	67
WAULT, år	-	-	13,8	14,6	14,4

Finansiellt

	apr-jun		jan-jun		Helår
	2025	2024	2025	2024	2024
Belåningsgrad netto, %	-	-	46,7	46,2	45,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,9	2,6	2,5	2,7
Räntetäckningsgrad, R12m, ggr	-	-	2,7	2,6	2,7
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	-	-	8,8	8,5	8,7

Per aktie

	apr-jun		jan-jun		Helår
	2025	2024	2025	2024	2024
Resultat per aktie	3,61	3,83	4,19	6,26	9,04
Eget kapital per aktie	-	-	168,13	167,51	180,32
Cash earnings per aktie	3,02	3,05	4,55	4,53	10,46
Utdelning per aktie	-	-	-	-	4,25
Genomsnittligt antal aktier	194 603 000	183 849 999	194 603 000	183 849 999	186 866 813
Antal utestående aktier vid periodens utgång	194 603 000	183 849 999	194 603 000	183 849 999	194 603 000

EPRA

	apr-jun		jan-jun		Helår
	2025	2024	2025	2024	2024
EPRA earnings, MSEK	587	560	886	832	1 955
EPRA NRV, MSEK	-	-	40 832	38 187	41 953
Tillväxt EPRA NRV, %	-	-	3,9	0,9	10,1
EPRA NTA, MSEK	-	-	40 832	38 187	41 953
EPRA NDV, MSEK	-	-	35 537	33 653	36 936
EPRA NIY, Förvaltningsfastigheter, R12, %	-	-	5,84	5,96	5,92
EPRA LTV, %	-	-	46,9	46,5	45,5
EPRA Capital Expenditure, MSEK	1 054	274	2 055	515	4 908
EPRA earnings (EPS) per aktie	3,02	3,05	4,55	4,53	10,46
EPRA NRV per aktie	-	-	209,82	207,70	215,58
EPRA NTA per aktie	-	-	209,82	207,70	215,58
EPRA NDV per aktie	-	-	182,61	183,05	189,80

Om EPRA

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

Kvartalsdata

Rapport över totalresultat för koncernen i sammandrag

	apr-jun 2025	jan-mar 2025	okt-dec 2024	jul-sep 2024	apr-jun 2024	jan-mar 2024	okt-dec 2023	jul-sep 2023
MSEK								
Intäkter Hyresavtal								
Hyresintäkter	955	823	903	1 033	980	812	895	1 002
Övriga fastighetsintäkter	52	31	39	36	29	33	33	38
Intäkter Egen drift	896	664	954	804	857	656	910	844
Nettoomsättning	1 903	1 518	1 896	1 873	1 866	1 501	1 838	1 884
Kostnader Hyresavtal	-131	-114	-141	-136	-140	-151	-159	-120
Kostnader Egen drift	-695	-652	-764	-647	-667	-635	-762	-694
Bruttoresultat	1 077	752	991	1 090	1 059	715	917	1 070
Central administration	-52	-58	-59	-42	-48	-51	-53	-46
Finansnetto	-370	-388	-387	-394	-385	-386	-376	-420
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-35	-31	-32	-30	-29	-28	-28	-28
Resultat före värdeförändringar	620	275	513	624	597	250	460	576
Värdeförändringar								
Värdeförändring fastigheter	512	14	38	-10	413	34	-339	-90
Värdeförändring derivat	-285	-72	99	-489	-8	298	-1 236	43
Resultat före skatt	847	217	650	125	1 002	582	-1 115	529
Aktuell skatt	-107	-51	-54	-115	-104	-45	-137	-95
Uppskjuten skatt	-27	-48	-15	-49	-188	-83	127	26
Periodens resultat	713	118	581	-39	710	454	-1 125	460
Övrigt totalresultat	542	-1 522	480	-87	-227	869	-845	-583
Periodens totalresultat	1 255	-1 404	1 061	-126	483	1 323	-1 970	-123
Nyckeldata								
Totalt driftnetto	1 162	827	1 070	1 159	1 125	785	989	1 142
-varav Hyresavtal	876	740	801	933	869	694	769	920
-varav Egen drift	286	87	269	226	256	91	220	222
EBITDA	1 110	775	1 016	1 123	1 082	740	942	1 102
Total cash earnings	587	299	541	582	560	272	415	558
Tillväxt intäkter Hyresavtal (LFL), %	0	1	1	2	3	2	7	7
Tillväxt intäkter Egen drift (LFL), %	-3	-3	3	9	10	6	8	6
Tillväxt driftnetto Hyresavtal (LFL), %	-0	1	0	1	4	2	7	7
Tillväxt driftnetto Egen drift (LFL), %	-4	-25	1	15	20	22	5	28
RevPAR Hyresavtal, SEK	905	670	793	956	919	640	789	922
RevPAR Egen drift, SEK	1 304	885	1 229	1 154	1 160	805	1 065	1 122
Tillväxt RevPAR Hyresavtal (LFL), %	-2	-0	-1	3	3	2	6	2
Tillväxt RevPAR Egen drift (LFL), %	-3	-3	3	8	8	6	7	8

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

	30 jun 2025	31 mar 2025	31 dec 2024	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023	30 sep 2023
MSEK								
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	73 187	70 684	72 915	70 981	67 799	67 651	66 079	68 210
Nyttjanderätter	3 282	2 935	3 156	3 062	2 977	2 971	2 848	2 975
Övriga anläggningstillgångar	1 124	1 116	1 232	1 235	1 654	1 723	1 612	2 600
Uppskjuten skattefordran	331	345	347	319	342	394	340	335
Omsättningstillgångar	1 454	1 532	1 752	1 775	1 544	2 350	1 560	1 454
Likvida medel	2 220	1 477	1 286	1 476	848	703	769	749
Summa tillgångar	81 598	78 089	80 688	78 848	75 164	75 792	73 208	76 323
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	32 719	32 291	33 695	32 643	30 796	31 048	29 725	31 751
Uppskjuten skatteskuld	5 770	5 675	5 776	5 686	5 601	5 487	5 270	5 470
Räntebärande skulder	37 590	35 069	35 534	34 782	33 356	33 761	32 770	33 891
Leasingskulder	3 287	2 945	3 165	3 071	2 987	2 980	2 856	2 983
Icke räntebärande skulder	2 232	2 109	2 518	2 666	2 424	2 516	2 587	2 228
Summa eget kapital och skulder	81 598	78 089	80 688	78 848	75 164	75 792	73 208	76 323
Nyckeldata								
Marknadsvärde fastigheter	76 229	73 961	76 334	74 234	70 815	71 317	69 039	71 177
-varav Förvaltningsfastigheter	61 188	58 756	60 290	59 281	59 271	59 044	57 226	58 936
-varav Rörelsefastigheter	15 041	15 205	16 044	14 953	11 544	12 273	11 813	12 242
Genomsnittligt direktavkastningskrav, Hyresavtal %	6,09	6,13	6,13	6,14	6,13	6,10	6,09	5,92
Genomsnittligt direktavkastningskrav, Egen drift %	6,88	6,89	6,89	6,87	6,90	6,98	7,02	6,95
Räntebärande nettoskuld	35 579	33 806	34 485	33 515	32 705	33 256	32 190	33 333
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	3,9	3,9	4,0	4,1	4,1	4,2	4,2	4,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,1	2,7	2,6	2,5	2,0	2,6	2,8
Räntetäckningsgrad, R12m, ggr	2,7	2,7	2,7	2,6	2,6	2,6	2,7	2,8
Belåningsgrad netto, %	46,7	45,7	45,2	45,1	46,2	46,6	46,6	46,8
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	8,8	8,5	8,7	8,6	8,5	8,8	8,7	9,3
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,4	2,4	2,6	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4
Genomsnittlig räntebindning, år	2,5	2,5	2,7	2,9	3,3	3,3	3,9	4,1

Fastigheterna

	30 jun 2025	31 mar 2025	31 dec 2024	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023	30 sep 2023
Antal fastigheter	163	162	161	160	157	158	159	159
-varav Hyresavtal	141	139	138	138	138	138	139	139
-varav Egen drift	22	23	23	22	19	20	20	20
Antal rum	36 339	35 941	35 672	35 534	35 018	35 613	35 851	35 851
-varav Hyresavtal	30 643	30 245	29 976	29 976	29 963	29 963	30 201	30 201
-varav Egen drift	5 696	5 696	5 696	5 558	5 055	5 650	5 650	5 650
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	76 229	73 961	76 334	74 234	70 815	71 317	69 039	71 177
-varav Förvaltningsfastigheter	61 188	58 756	60 290	59 281	59 271	59 044	57 226	58 936
-varav Rörelsefastigheter	15 041	15 205	16 044	14 953	11 544	12 273	11 813	12 242

Per aktie

SEK	apr-jun 2025	jan-mar 2025	okt-dec 2024	jul-sep 2024	apr-jun 2024	jan-mar 2024	okt-dec 2023	jul-sep 2023
B-aktiens börskurs vid periodens utgång	166,40	173,20	191,80	203,00	189,00	179,70	150,40	116,30
EPRA NRV	209,82	207,55	215,58	209,36	207,70	208,55	201,12	207,53
EPRA NTA	209,82	207,55	215,58	209,36	207,70	208,55	201,12	207,53
EPRA NDV	182,61	181,99	189,80	183,63	183,05	184,55	177,01	187,67
EPRA earnings (EPS)	3,02	1,54	2,78	3,14	3,05	1,48	2,26	3,04
Eget kapital	168,13	165,93	173,15	167,74	167,51	168,88	161,68	172,70
Periodens resultat	3,61	0,58	2,98	-0,20	3,86	2,47	-6,12	2,50
Driftnetto	5,97	4,25	5,50	6,26	6,12	4,27	5,38	6,21
Cash earnings	3,02	1,54	2,78	3,14	3,05	1,48	2,26	3,04
Genomsnittligt antal aktier, tusental	194 603	194 603	194 603	185 164	183 850	183 850	183 850	183 850

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

Not 7. Skatt

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

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 331 (347) MSEK. Dessa utgörs främst av redovisat värde av skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren.

De uppskjutna skatteskulderna uppgick 5 770 (5 776) MSEK, vilka främst avser temporära skillnader hänförligt till verkligt värde värdering avseende Förvaltningsfastigheter, och temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde avseende Rörelsefastigheter, samt temporära värderingsskillnader för räntederivat.

Not 8. Risk- och osäkerhetsfaktorer

Pandox allmänna syn på affärsriskerna har inte förändrats jämfört med den detaljerade redogörelse som återfinns i årsredovisningen för 2024. Det finns en osäkerhet om vilken påverkan geopolitisk och geoeconomisk oro kan få på konjunktur och därmed företagens och hushållens hotellefterfrågan.

Not 9. Innehav i Dalata Hotel Group plc

Pandox AB (publ) innehar 2 211 150 emitterade stamaktier i Dalata Hotel Group plc, motsvarande cirka 0,8 procent av det emitterade aktiekapitalet i Dalata. Per den 30 juni redovisas posten i balansräkningen som övriga långfristiga aktieinnehav till ett värde om motsvarande cirka 157 MSEK.

Not 10. Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Koncernen	30 juni 2025	30 juni 2024	31 dec 2024
Belopp i MSEK			
Tillgångar			
Mark avseende fastigheten Bad Neuhahr	-	-	20
Bolaget Norgani Göteborg Backa inklusive fastigheten Quality Winn, Göteborg	57	-	-
Tillgångar klassificerade som innehav för försäljning	57	-	20

Definitioner

Finansiell information

Avrundningar

Då belopp har avrundats till MSEK summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad netto, %

Räntebärande skulder, inklusive uppläggningskostnader för lån, minus likvida medel i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Bruttoresultat, Hyresavtal, MSEK

Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Hyresavtal.

Bruttoresultat, Egen drift, MSEK

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

Cash earnings, MSEK

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

Driftnetto, Hyresavtal, MSEK

Driftnetto motsvaras av bruttoresultat Hyresavtal.

Driftnetto, Egen drift, MSEK

Bruttoresultat Egen drift plus avskrivningar inkluderade i kostnader Egen drift.

Driftnettomarginal, Hyresavtal, %

Driftnetto Hyresavtal i förhållande till totala intäkter Hyresavtal.

Driftnettomarginal, Egen drift, %

Driftnetto Egen drift i förhållande till totala intäkter Egen drift.

EBITDA, MSEK

Totalt bruttoresultat minus central administration (exklusive avskrivningar).

EBITDA-marginal, %

EBITDA i förhållande till totala intäkter.

EPRA Earnings, MSEK

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

EPRA NRV, MSEK

Redovisat eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, inklusive återföring av derivat, uppskjuten skattefordran derivat, uppskjuten skatteskuld fastigheter samt omvärdering Rörelsefastigheter.

EPRA NTA, MSEK

Redovisat eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, inklusive återföring av derivat och avdrag för immateriella tillgångar, uppskjuten skattefordran derivat, uppskjuten skatteskuld fastigheter, samt omvärdering Rörelsefastigheter.

EPRA NDV, MSEK

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

EPRA LTV, %

Belåningsgrad netto justerat för netto rörelsefordringar/rörelseskulder.

EPRA NYI, %

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

Genomsnittlig skuldränta, %

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

Investeringar, MSEK

Investeringar i anläggningstillgångar exklusive förvärv.

Räntebärande nettoskuld/EBITDA

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

Resultat före värdeförändringar, MSEK

Resultat före skatt plus värdeförändringar fastigheter plus värdeförändring derivat.

Räntebärande nettoskuld, MSEK

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

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Tillväxt i EPRA NRV (substansvärdestillväxt), årstakt, %

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

Tillväxt i jämförbart bestånd i fast valuta

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

Per aktie

Cash earnings per aktie, SEK

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

Resultat per aktie, SEK

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

EPRA Earnings (EPS) per aktie

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

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

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

Totalresultat per aktie, SEK

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

Utdelning per aktie, SEK

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

Viktat genomsnittligt antal aktier, före utspädning, tusental

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

Viktat genomsnittligt antal aktier, efter utspädning, tusental

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

Fastighetsinformation

Antal hotell och rum

Antal ägda hotellfastigheter och rum vid periodens utgång.

Marknadsvärde fastigheter, MSEK

Marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter plus marknadsvärdet för Rörelsefastigheter.

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

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

WAULT (Förvaltningsfastigheter)

Viktad genomsnittlig återstående hyrestid till förfall för Förvaltningsfastigheter.

En renodlad hotellfastighetsägare

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



Fastighetsförvaltning

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



Fastighetsutveckling

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



Portföljoptimering

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



Hållbarhet

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



Finansiell policy

Belåningsgrad

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

Utdelningspolicy

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

Säsongsbundenhet

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

Aktien och ägare

Noterat på Nasdaq Stockholm

Pandox B-aktier är sedan 2015 noterade på Nasdaq Stockholms lista för stora bolag. B-aktierna omsätts också på flera alternativa marknadsplatser.

Per 30 juni 2025 var sista betalkurs för B-aktien 166,40 SEK och det synliga börsvärdet var 19 902 MSEK. Inräknat de onoterade A-aktierna till samma kurs som B-aktierna var börsvärdet 33 282 MSEK. Under perioden januari-juni 2025 var värdeutvecklingen för Pandoxaktien -13 procent, jämfört med OMX Stockholm Benchmark PI index -1 procent och OMX Stockholm Real Estate PI index -3 procent.

Per 30 juni 2025 hade Pandox 6 831 registrerade aktieägare och antalet aktier i Pandox uppgick till 194 603 000.

Utdelningspolicy

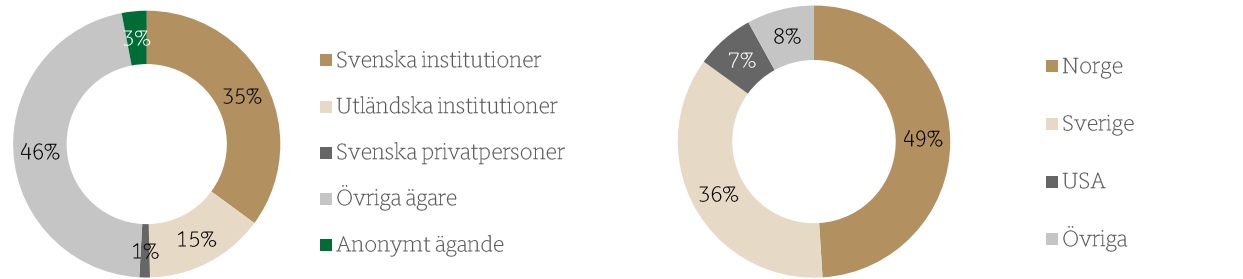
Pandox policy är en utdelningsandel på 30–50 procent av cash earnings per aktie med en genomsnittlig utdelningsandel över tid på cirka 40 procent. För 2024 beslutade årsstämman 2025 en utdelning om 4,25 (4,00) SEK per aktie, totalt cirka 827 (735) MSEK, vilket motsvarade en utdelningsandel om cirka 41 (42) procent av cash earnings per aktie.

Antal aktier

Vid utgången av perioden uppgick det totala antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 119 603 000 B-aktier. För det andra kvartalet 2025 uppgick det viktade antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 119 603 000 B-aktier.

Topp-10 ägare per 30 juni 2025

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Andel av aktiekapital (%)	Andel av röster (%)
Eiendomsspar	37 314 375	10 950 826	24,8	35,7
Helene Sundt AB	18 657 188	2 912 187	11,1	17,1
Christian Sundt AB	18 657 187	0	9,6	16,2
AMF Pension & Fonder		29 044 905	14,9	8,4
Alecta Tjänstepension		7 687 577	4,0	2,2
Länsförsäkringar Fonder		7 068 781	3,6	2,1
Carnegie Fonder		6 274 387	3,2	1,8
Vanguard		4 646 472	2,4	1,4
Handelsbanken Fonder		4 522 195	2,3	1,3
Fjärde AP-fonden		4 019 275	2,1	1,2
Summa 10 största ägare	74 628 750	77 126 605	78	87
Övriga ägare	371 250	42 476 395	22	13
Totalt	75 000 000	119 603 000	100	100



Styrelsens försäkran

Styrelsen och vd bekräftar att den här rapporten ger en rättvis bild av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat och att den beskriver de väsentliga risker och osäkerheter som bolaget och dess dotterbolag omfattas av.

Stockholm den 11 juli 2025

Christian Ringnes Styrelseordförande		
Bengt Kjell Styrelseledamot	Jakob Iqbal Styrelseledamot	Jon Rasmus Aurdal Styrelseledamot
Ulrika Danielsson Styrelseledamot	Jeanette Dyhre Kvisvik Styrelseledamot	
Liia Nõu VD		

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.



Denna information är sådan information som Pandox AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 11 juli 2025 kl. 07:00 CEST.

En webcast och telefonkonferens kommer att hållas den 11 juli 2025 kl. 08:30 CEST. Information finns tillgänglig på pandox.se

Kontaktpersoner

Liia Nõu, vd
+46 (8) 506 205 50

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

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

Finansiell kalender

23 oktober 2025
18 november 2025
5 februari 2026

Delårsrapport, tredje kvartalet 2025
Hotellmarknadsdagen 2025
Bokslutskommuniké 2025