

Delårsrapport
Januari – september 2024

Högt affärstempo och god tillväxt

KV3

Kvartalet i korthet

Juli-september 2024

- Intäkter Hyresavtal uppgick till 1 069 (1 040) MSEK. Ökningen för jämförbart bestånd i fast valuta var 2 procent
- Intäkter Egen drift uppgick till 804 (844) MSEK. Ökningen för jämförbart bestånd i fast valuta var 9 procent
- Driftnetto Hyresavtal uppgick till 933 (920) MSEK. Ökningen för jämförbart bestånd i fast valuta var 1 procent
- Driftnetto Egen drift uppgick till 226 (222) MSEK. Ökningen för jämförbart bestånd i fast valuta var 15 procent
- EBITDA uppgick till 1 123 (1 102) MSEK, en ökning med 2 procent
- Cash earnings uppgick till 582 (558) MSEK, motsvarande 3,14 (3,04) SEK per aktie
- Orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter uppgick till 12 (-93) MSEK. Orealiserade värdeförändringar Rörelsefastigheter, vilka endast redovisas i informations syfte, uppgick till 190 MSEK. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -489 (43) MSEK
- Periodens resultat uppgick till -39 (460) MSEK, motsvarande -0,24 (2,48) SEK per aktie
- Den 28 augusti förvärvades och tillträdades tre lägenhetshotell i centrala London för cirka 230 MGBP
- Den 4 september ingicks avtal om förvärv av DoubleTree by Hilton Edinburgh City Centre för 49 MGBP, som tillträdades den 1 oktober
- Den 18 september genomfördes en riktad nyemission om cirka 10,75 miljoner B-aktier som tillförde cirka 2 000 MSEK

Finansiellt sammandrag

MSEK	jul-sep			jan-sep			Okt 2023	Helår
	2024	2023	Δ%	2024	2023	Δ%	sep 2024 R12m	2023
Total nettoomsättning	1 873	1 884	-1	5 240	5 011	5	7 078	6 849
- Varav Hyresavtal	1 069	1 040	3	2 923	2 762	6	3 851	3 690
- Varav Egen drift	804	844	-5	2 317	2 249	3	3 227	3 159
Totalt driftnetto	1 159	1 142	1	3 069	2 881	7	4 058	3 870
- Varav Hyresavtal	933	920	1	2 496	2 388	5	3 265	3 157
- Varav Egen drift	226	222	2	573	493	16	793	713
EBITDA	1 123	1 102	2	2 945	2 754	7	3 887	3 696
Periodens resultat	-39	460	n.a	1 125	545	106	0	-580
Resultat per aktie, SEK	-0,24	2,48	n.a	6,02	2,87	110	-0,03	-3,18
Cash earnings	582	558	4	1 414	1 327	7	1 829	1 742
Cash earnings per aktie, SEK	3,14	3,04	4	7,67	7,22	6	9,93	9,48
Marknadsvärde fastigheter	-	-	-	74 234	71 177	4	74 234	69 039
Investeringar	237	246	-4	752	728	3	946	922
Räntebärande nettoskuld	-	-	-	33 515	33 333	1	33 515	32 190
Belåningsgrad netto, %	-	-	-	45,1	46,8	n.a	45,1	46,6
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	-	-	-	8,6	9,3	n.a	8,6	8,7
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	-	-	-	4,1	4,2	n.a	4,1	4,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,8	n.a	2,6	2,7	n.a	2,6	2,7
EPRA NRV per aktie, SEK	-	-	-	209,36	207,53	1	209,36	201,12

Nyckeltal, kv3 2024

TOTALT DRIFTNETTO

+1% (+3%)*

*För jämförbara enheter i fast valuta

BELÅNINGSGRAD NETTO

45,1%

CASH EARNINGS PER AKTIE

+4%

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, R12M

2,6x

Januari-september 2024

- Intäkter Hyresavtal uppgick till 2 923 (2 762) MSEK
- Intäkter Egen drift uppgick till 2 317 (2 249) MSEK
- Driftnetto Hyresavtal uppgick till 2 496 (2 388) MSEK
- Driftnetto Egen drift uppgick till 573 (493) MSEK
- EBITDA uppgick till 2 945 (2 754) MSEK
- Cash earnings uppgick till 1 414 (1 327) MSEK, motsvarande 7,67 (7,22) SEK per aktie
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 437 (-768) MSEK och orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -199 (31) MSEK
- Periodens resultat uppgick till 1 125 (545) MSEK, motsvarande 6,02 (2,87) SEK per aktie
- Belåningsgraden var 45,1 procent och räntetäckningsgraden, rullande tolv månader, var 2,6 ggr

VD har ordet

Vi levererar på vår strategi

- En positiv hotellmarknad
- Lönsamma förvärv i Storbritannien
- Nyemission ger ytterligare förvärvsutrymme

Fortsatt god hotellmarknad

Hotellmarknaden utvecklades positivt i det tredje kvartalet med stöd av en stark eventkalender och ett aktivt fritidsresande. Större städer i Norden, inklusive Helsingfors, såg en positiv utveckling samtidigt som Tyskland gynnades av efterfrågan relaterat till fotbolls EM. Utvecklingen i Storbritannien var fortsatt positiv.

Båda våra affärsområden visade god tillväxt i kvartalet. Totala intäkter och driftnetto ökade med 5 respektive 3 procent för jämförbart bestånd i fast valuta. Cash earnings per aktie ökade med 4 procent och tillväxten i EPRA NRV, mätt i årstakt samt justerat för lämnad utdelning i april och likvid från nyemission i september, var 4 procent.

Lönsamma förvärv

Kvartalets stora höjdpunkt var förvärvet av tre moderna och mycket lönsamma 'aparthotels' (Residence Inn by Marriott) i centrala London för cirka 230 MGBP, som ger oss ökad exponering mot ett attraktivt hotellsegment. Hotellen förväntas initialt bidra med cirka 34 MGBP i intäkter och 17 MGBP i driftnetto, mätt i årstakt, motsvarande en direktavkastning om drygt 7 procent, och vi ser ytterligare avkastningspotential över tid. Med stöd av fastigheternas attraktiva energiklassificering kunde vi också säkra ett grönt säkerställt banklån till en väsentligt lägre kreditmarginal jämfört med portföljen som helhet.

I början av det fjärde kvartalet slutförde vi också ytterligare ett förvärv av ett lönsamt hotell i den attraktiva hotellmarknaden i Edinburgh (DoubleTree by Hilton) för cirka 49 MGBP till en

initial direktavkastning om drygt 7,5 procent. Båda förvärven gjordes i affärsområdet Egen drift och vi fördjupade samtidigt vårt goda samarbete med hotelloperatören Axiom Hospitality till att omfatta nio hotell i Storbritannien.

Värdeskapande investeringar

Orealiserade värdeförändringar netto för hela fastighetsportföljen uppgick till 202 MSEK i kvartalet och är ett kvitto på vårt värdeskapande genom förvärv och utveckling av hotellfastigheter i båda våra affärsområden, till exempel Citybox Brussels, Scandic Go och Hilton Belfast. Hotellfastighetsportföljens viktade genomsnittliga direktavkastningskrav ökade marginellt till 6,28 procent.

Vår genomsnittliga utgående skuldränta var oförändrad i kvartalet och vår "yieldspread" var därmed fortsatt väsentligt högre än 200 baspunkter. Den största positiva effekten från en förbättrad ränte- och kreditmarknad kommer på kort sikt från lägre kreditmarginaler. Både nyfinansiering och refinansiering har under kvartalet skett till väsentligt lägre kreditmarginaler än tidigare och vi förväntar oss att den trenden består kommande kvartal.

Betydande förvärvsutrymme

Jag vill tacka aktieägarna som deltog i den nyemission som inbringade cirka 2 000 MSEK i kvartalet. Den stärker vår finansiella ställning och gör det möjligt för oss att växla upp vår förvärvstakt samt hålla ett fortsatt högt affärstempo i befintlig portfölj.

Vid utgången av kvartalet uppgick vår belåningsgrad till 45,1 procent. Efter förvärvet av DoubleTree by Hilton Edinburgh, som tillträdde 1 oktober, uppgick belåningsgraden till cirka 46,5 procent.

Goda förutsättningar för tillväxt

I det fjärde kvartalet förväntar vi oss en stabil efterfrågan i hotellmarknaden och ett normalt säsongsmönster, där efterfrågan normalt minskar under andra halvan av december för att åter öka från mitten av januari. Nyöppningarna av Citybox Brussels och Scandic Go Sankt Eriksgatan 20, samt förvärven av Residence Inn by Marriott och DoubleTree by Hilton Edinburgh kommer att ge ett tydligt positivt driftnettobidrag i det fjärde kvartalet.

För 2025 förväntar vi oss RevPAR-tillväxt i hotellmarknaden. Genomförda förvärv och investeringar i befintlig portfölj kommer också att bidra positivt.



”Kvartalets höjdpunkt var förvärvet av tre moderna och mycket lönsamma 'aparthotels' i centrala London”

Liia Nõu
vd

Resultatanalys koncern juli-september 2024

Intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 873 (1 884) MSEK, en minskning med 1 procent framförallt förklarad av tidigare avyttring av DoubleTree by Hilton Montreal i april.

Driftnetto

Totalt driftnetto uppgick till 1 159 (1 142) MSEK, en ökning med 1 procent. Båda affärssegmenten bidrog till ökningen.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -42 (-46) MSEK.

Avskrivningar

Avskrivningar Egen drift uppgick till -70 (-72) MSEK. Därutöver ingår avskrivningar om -6 (-5) MSEK i administrationskostnader.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -424 (-448) MSEK. Minskningen beror på dels på lägre räntekostnader, dels lägre övriga finansiella kostnader.

Skatt

Aktuell skatt uppgick till -115 (-95) MSEK. Uppskjuten skatt uppgick till -49 (26) MSEK, förklarad av värdeförändring Förvaltningsfastigheter. Se vidare Not 6 på sida 23.

Cash earnings

Cash earnings uppgick till 582 (558) MSEK. Cash earnings per aktie uppgick till 3,14 (3,04) SEK, en ökning med 4 procent.

Värdeförändringar

Värdeförändring fastigheter uppgick till -10 (-90) MSEK, varav orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter uppgick till 12 (-93) MSEK. Värdeförändring fastigheter inkluderar därutöver realiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter om 3 MSEK och nedskrivning Rörelsefastigheter om -25 MSEK. Orealiserade värdeförändringar Rörelsefastigheter, vilka endast redovisas i informationssyfte, uppgick till 190 MSEK. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -489 (43) MSEK.

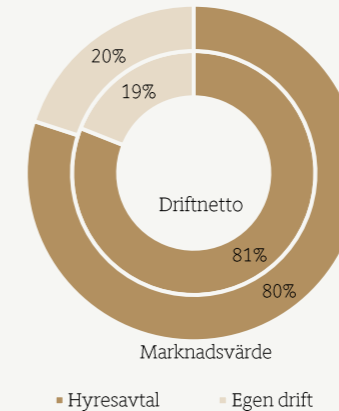
Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -39 (460) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -41 (456) MSEK, motsvarande -0,24 (2,48) SEK per aktie.

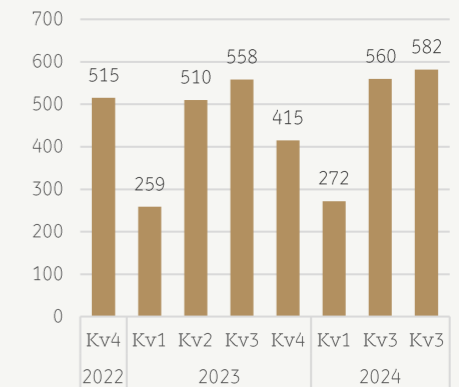
MSEK	jul-sep				jan-sep				Okt 2023	Helår
	2024	2023	Δ%	LFL%*	2024	2023	Δ%	LFL%*	sep 2024	2023
Intäkter Hyresavtal	1 069	1 040	3	2	2 923	2 762	6	2	3 851	3 690
Intäkter Egen drift	804	844	-5	9	2 317	2 249	3	8	3 227	3 159
Totala intäkter	1 873	1 884	-1	5	5 240	5 011	5	5	7 078	6 849
Driftnetto Hyresavtal	933	920	1	1	2 496	2 388	5	2	3 265	3 157
Driftnetto Egen drift	226	222	2	15	573	493	16	18	793	713
Totalt driftnetto	1 159	1 142	1	3	3 069	2 881	7	5	4 058	3 870
Centrala administrationskostnader	-42	-46	-9		-141	-144	-2		-194	-197
Avskrivningar	-70	-72	-3		-207	-213	-3		-280	-286
Finansnetto	-424	-448	-5		-1 252	-1 171	7		-1 656	-1 575
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-12	-93	n.a		453	-971	n.a		117	-1 307
Aktuell skatt	-115	-95	21		-264	-238	11		-401	-375
Cash earnings	582	558	4		1 414	1 327	7		1 829	1 742
Cash earnings per aktie	3,14	3,04	4		7,67	7,22	6		9,93	9,48

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

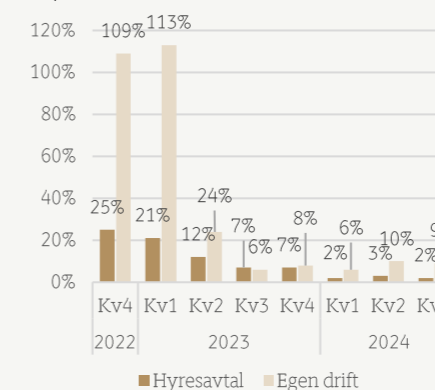
MARKNADSVÄRDE OCH DRIFTNETTO
Per segment, %



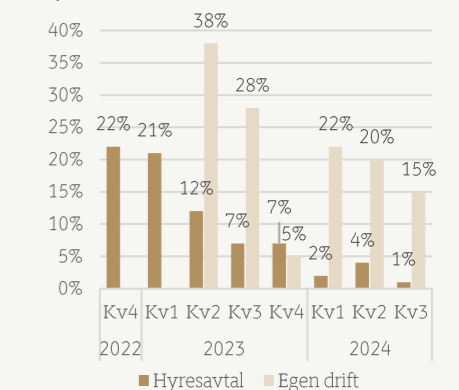
CASH EARNINGS, MSEK



TILLVÄXT I INTÄKTER, %
För jämförbart bestånd i fast valuta



TILLVÄXT I DRIFTNETTO, %
För jämförbart bestånd i fast valuta



Siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2023 för balansposter såvida inget annat anges.

Segment Hyresavtal juli-september 2024

- Valfyllt eventsommar
- Stabil inledning på hösten
- Öppning av nyrenoverade Citybox Brussels och Scandic Go Sankt Eriksgatan 20

Intäkter

Hyresintäkter och Övriga fastighetsintäkter uppgick till 1 069 (1 040) MSEK, en ökning med 3 procent. För jämförbart bestånd i fast valuta ökade intäkterna med 2 procent.

Beläggingsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 74 (73) procent. Norge, Danmark och Tyskland var särskilt starka delmarknader i kvartalet.

Enskilda destinationer med en särskilt god utveckling var Bodø, Köpenhamn och Hamburg.

Göteborg tyngdes fortsatt av ny kapacitet och en svagare eventkalender.

Kostnader

Kostnader, inklusive fastighetsadministration, uppgick till -136 (-120) MSEK.

Driftnetto

Driftnetto uppgick till 933 (920) MSEK, en ökning med 1 procent. För jämförbart bestånd i fast valuta ökade driftnettot med 2 procent.

Driftnettomarginalen uppgick till cirka 87 procent.

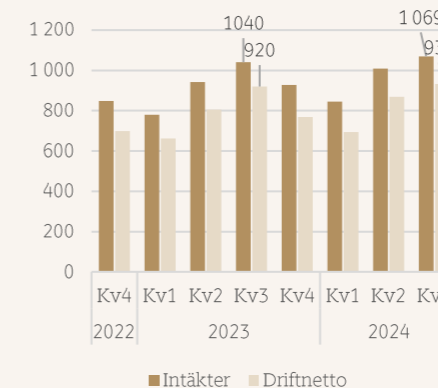
Viktigare händelser

Citybox Brussels öppnade den 14 juli.

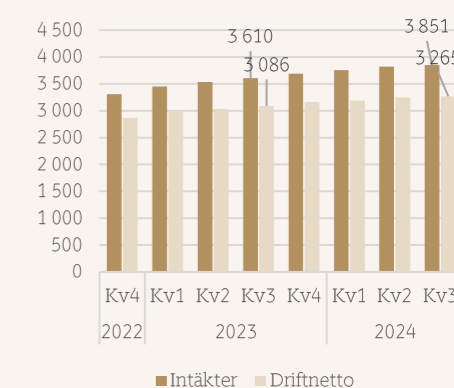
Scandic Go Sankt Eriksgatan 20 öppnade den 8 oktober.

MSEK	jul-sep			jan-sep			Helår
	2024	2023	Δ%	2024	2023	Δ%	2023
Hyresintäkter	1 033	1 002	3	2 825	2 653	6	3 548
Övriga fastighetsintäkter	36	38	-5	98	109	-10	142
Kostnader, exklusive fastighetsadministration	-75	-69	9	-221	-215	3	-290
Driftnetto, före fastighetsadministration	994	971	2	2 702	2 547	6	3 400
Fastighetsadministration	-61	-51	20	-206	-159	30	-243
Bruttoresultat	933	920	1	2 496	2 388	5	3 157
Driftnetto, efter fastighetsadministration	933	920	1	2 496	2 388	5	3 157
Driftnettomarginal, %	87%	88%	-1	85%	86%	-1	86%
Intäkter jämförbart bestånd	1 043	1 022	2	2 809	2 744	2	
Varav valutaeffekt		-17			-3		
Driftnetto jämförbart bestånd, före fastighetsadministration	967	956	1	2 594	2 534	2	
Varav valutaeffekt		-5			-2		

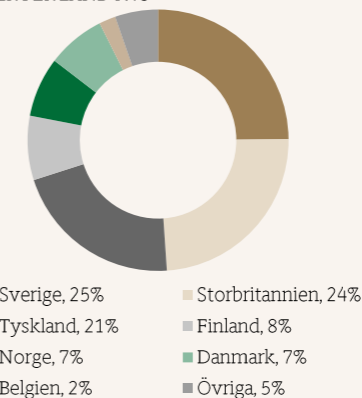
INTÄKTER OCH DRIFTNETTO, MSEK
Per kvartal



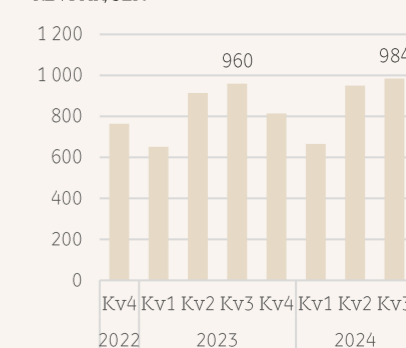
INTÄKTER OCH DRIFTNETTO, MSEK
R12m



INTÄKTER PER LAND KV3



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 2 300 MSEK mätt i årstakt.

Segment Egen drift juli-september 2024

- God underliggande tillväxt och stärkt driftnettomarginal
- Portföljförvärv av tre 'aparthotels' i centrala London
- Avtal om förvärv av ett cityhotell i Edinburgh

Intäkter

Intäkter från Egen drift uppgick till 804 (844) MSEK, en minskning med 5 procent förklarad av avyttringen av DoubleTree by Hilton Montreal. För jämförbart bestånd i fast valuta ökade intäkter och RevPAR med 9 respektive 8 procent.

Hotellefterfrågan var god och snittpriserna ökade. Beläggningsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 74 (69) procent.

Hotell som presterade väl i kvartalet var bland annat Crowne Plaza Antwerpen, Hotel Berlin, Berlin och Radisson Blu Dortmund. Radisson Blu Glasgow utvecklades också väl efter genomförd renovering.

Kostnader

Kostnader uppgick till -647 (-694) MSEK. Minskningen förklaras framförallt av avyttringen av DoubleTree by Hilton Montreal i april.

Driftnetto (EBITDA)

Driftnetto (EBITDA) uppgick till 226 (222) MSEK, motsvarande en marginal om 28 (26) procent. Förklaringen till den ökade marginalen är en högre affärsvolym, positiv mix och förbättrad produktivitet. För jämförbart bestånd i fast valuta ökade driftnettot med goda 15 procent.

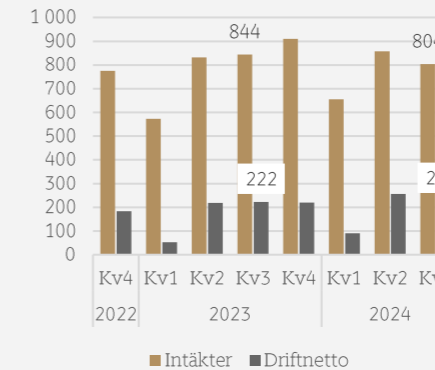
Viktigare händelser

Den 28 augusti förvärvades och tillträdades tre 'aparthotels' (Residence Inn by Marriott) i centrala London för totalt 230 MGBP.

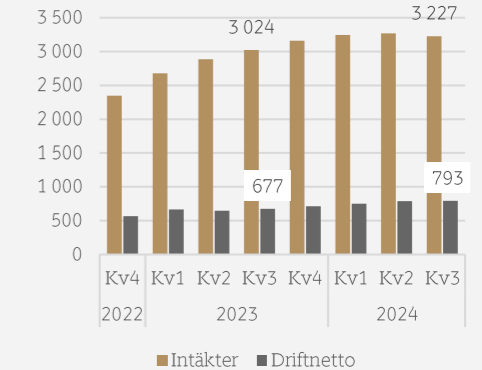
Den 4 september ingicks avtal om förvärv av DoubleTree by Hilton Edinburgh City Centre för 49 MGPB, som tillträdades den 1 oktober.

MSEK	jul-sep			jan-sep			Helår
	2024	2023	Δ%	2024	2023	Δ%	2023
Intäkter	804	844	-5	2 317	2 249	3	3 159
Kostnader	-647	-694	-7	-1 949	-1 967	-1	-2 729
Bruttoresultat	157	150	5	368	282	n.a	430
Återläggning avskrivningar inkluderade i kostnader	69	72	-4	205	211	-3	283
Driftnetto/EBITDA	226	222	2	573	493	16	713
<i>Driftnetto/EBITDA-marginal</i>	<i>28%</i>	<i>26%</i>	<i>7</i>	<i>25%</i>	<i>22%</i>	<i>13</i>	<i>23%</i>
Intäkter jämförbart bestånd <i>Varav valutaeffekt</i>	680	624	9	1 929	1 780	8	
Driftnetto jämförbart bestånd <i>Varav valutaeffekt</i>	186	162	15	475	401	18	

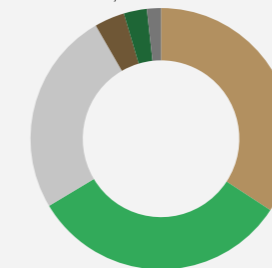
INTÄKTER OCH DRIFTNETTO MSEK, kvartal



INTÄKTER OCH DRIFTNETTO MSEK, R12m

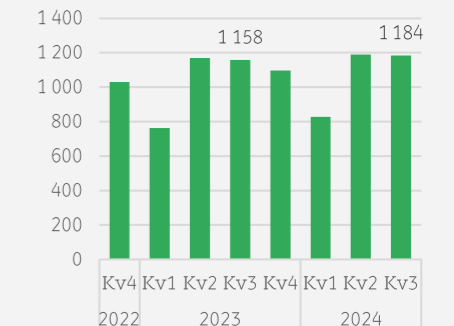


INTÄKTER PER LAND, KV3



- Belgien, 34%
- Storbritannien, 32%
- Tyskland, 25%
- Danmark, 4%
- Nederländerna, 3%
- Finland, 2%

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 juli-september 2024

Fortsatt bra hotell- och reseefterfrågan

Europeisk rese- och hotellindustri utvecklades väl under det tredje kvartalet. Framför allt fritidsresandet var starkt under sommaren med stöd av ett starkt intraeuropiskt resande i kombination med fortsatt ökat internationellt resande från Nordamerika och Asien. Stora events var en viktig drivkraft även detta kvartal med fotbolls-EM i Tyskland, OS i Paris och Taylor Swifts The Eras Tour.

Affärsresandet ökade efter semesterperioden samtidigt som en klar förbättring noterades för gruppresande. Gruppresor är ett segment som normalt tar längre tid att boka in, och bedöms ha goda förutsättningar för tillväxt kommande år. Denna utveckling förväntas därmed bidra till att lägga en stabil grund för tillväxt i både snittprisutveckling och beläggning.

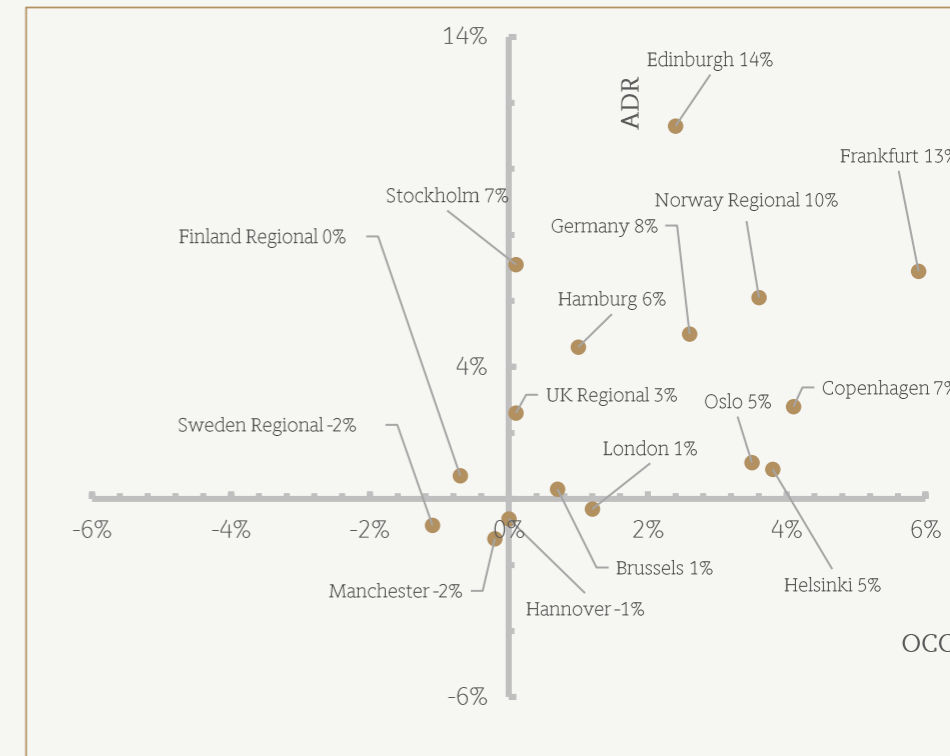
- Beläggningsgraden i Europa för kvartalet ökade cirka 1 procent till 76 procent.
- Snittpriserna ökade med cirka 6 procent och uppgick till 167 EUR.
- Sammantaget uppgick RevPAR i Europa till 128 EUR i kvartalet, en ökning med drygt 7 procent.
- I Tyskland ökade RevPAR med 9 procent, framförallt drivet av ökade snittpriser. Fotbolls-EM stöttade tillväxten i juli och en välfylld mässkalender gav bra stöd i september.
- UK Regional, som kommer från höga nivåer, presterade stabilt med en RevPAR-ökning på cirka 1 procent. Snittpriset drev tillväxten medan beläggningen backade något. London utvecklades väl i kvartalet med en RevPAR-ökning på cirka 2 procent.
- I Irland ökade RevPAR med 2 procent drivet av förbättrade snittpriser i augusti och september.
- I Bryssel minskade RevPAR med 2 procent i kvartalet i huvudsak förklarad av ny kapacitet som kommit in på marknaden.

RevPAR-utveckling på Pandox marknader

- Beläggningsgraden i Norden uppgick till 71 procent, vilket var drygt 2 procent högre än föregående år samtidigt som snittpriserna ökade med 3 procent. Sammantaget ökade RevPAR med drygt 5 procent.
- I Norden var RevPAR fortsatt starkast i Norge (+9 procent) medan Finland utvecklades i en svagare tillväxttakt runt +1 procent i RevPAR, huvudsakligen förklarad av en mer utmanande marknadssituation i regionstäderna. Sverige (+3 procent) tyngdes något av Göteborg där kombinationen av ny kapacitet och en svagare eventkalender lett till en kraftig RevPAR-nedgång.

Länder	Q3 2024		jan-sep 2024	
	RevPAR lokal valuta	RevPAR-tillväxt på årsbasis	RevPAR lokal valuta	RevPAR-tillväxt på årsbasis
Europa (EUR, fast valuta)	128	7%	107	6%
Sverige	929	3%	786	2%
Norge	1 015	9%	862	8%
Danmark	837	6%	678	5%
Finland	71	1%	64	2%
Tyskland	89	9%	80	8%
Storbritannien	109	2%	94	3%
Irland	169	2%	140	0%
Destinationer				
London	177	2%	154	1%
UK Regional	85	1%	73	3%
Frankfurt	74	16%	73	13%
Berlin	110	14%	95	9%
Bryssel	98	-2%	100	1%
Stockholm	1 031	8%	915	7%
Oslo	1 084	4%	954	5%
Köpenhamn	1 048	7%	831	7%
Helsingfors	73	4%	65	5%

REVPARANALYS Y/Y (YTD 2024)



Diagrammet visar RevPAR-utveckling för ett urval av länder, regioner och städer jämfört med motsvarande period föregående år, baserat på marknadsdata från STR och Benchmarking Alliance. 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.

Väsentliga händelser under och efter perioden

12 juli 2024

Delårsrapport januari–juni 2024

15 augusti 2024

Pandox utvärderar möjligheterna till förvärv av en hotellportfölj i London

28 augusti 2024

Pandox har förvärvat tre lägenhetshotell i centrala London för 230 MGBP

4 september 2024

Pandox ingår avtal om förvärv av DoubleTree by Hilton Edinburgh för 49 MGBP

5 september 2024

Valberedning inför årsstämman 2025

17 september 2024

Pandox undersöker förutsättningarna för att genomföra en riktad nyemission

18 september 2024

Pandox genomför en riktad nyemission om cirka 10,75 miljoner B-aktier och tillförs härigenom 2 miljarder kronor

30 september 2024

Ökning av antalet aktier och röster i Pandox

1 oktober 2024

Pandox slutför tidigare kommunicerat förvärv av DoubleTree by Hilton Edinburgh

Resultatanalys koncern januari-september 2024

Intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick till 5 240 (5 011) MSEK, en ökning med 5 procent drivet av en god efterfrågan i hotellmarknaden. För jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 5 procent justerat för valutakurseffekter. Intäkter från Hyresavtal uppgick till 2 923 (2 762) MSEK, en ökning med 6 procent med stöd av ökade omsättningsbaserade hyror. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 2 procent justerat för valutakurseffekter. Intäkter från Egen drift uppgick till 2 317 (2 249) MSEK, en ökning med 3 procent förklarad av god efterfrågan på samtliga marknader. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 8 procent, justerat för valutakurseffekter.

Värdeförändringar

Värdeförändringar netto fastigheter uppgick till 437 (-768) MSEK, varav realiserade värdeförändringar uppgick till 548 MSEK avseende Förvaltningsfastigheter och -25 MSEK avseende nedskrivning Rörelsefastigheter. Därutöver ingår realiserad värdeförändring Förvaltningsfastigheter om 2 MSEK och realiserad värdeförändring Rörelsefastigheter om -17 MSEK, justerat för -71 MSEK avseende tidigare avyttring. Ökade direktavkastningskrav påverkade negativt med -204 MSEK. Ökade kassaflöden bidrog positivt med 829 MSEK. Realiserade värdeförändringar uppgick till -15 MSEK. Realiserade värdeförändringar derivat uppgick till -199 (31) MSEK.

Resultat

Driftnetto Hyresavtal uppgick till 2 496 (2 388) MSEK, en ökning med 5 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 2 procent, justerat för valutakurseffekter. Driftnetto Egen drift uppgick till 573 (493) MSEK, en ökning med 16 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 18 procent, justerat för valutakurseffekter. Totalt driftnetto uppgick till 3 069 (2 881) MSEK, en ökning med 7 procent. För jämförbara enheter ökade totalt driftnetto med 5 procent justerat för valutakurseffekter.

Cash earnings uppgick till 1 414 (1 327) MSEK. Cash earnings per aktie uppgick till 7,67 (7,22) SEK, en ökning med 6 procent.

Periodens resultat uppgick till 1 125 (545) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 110 (527) MSEK, vilket motsvarar 6,02 (2,87) SEK per aktie.

Skatt

Den aktuella skatten uppgick till -264 (-238) MSEK. Uppskjuten skatt uppgick till -320 (165) MSEK, förklarad av värdeförändring i Förvaltningsfastigheter. Se vidare not 6 på sida 23.

Personal

Vid utgången av perioden hade Pandox motsvarande 1 412 (1 383) heltidsanställda, baserat på antal arbetade timmar omvandlat till heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 1 366 (1 333) anställda inom segmentet Egen drift och 47 (50) inom segmentet Hyresavtal samt central administration.

Fastighetsvärdering

Marknadsvärde fastigheter

Vid utgången av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett totalt marknadsvärde om 74 234 (69 039) MSEK, varav 59 281 (57 226) MSEK avsåg Förvaltningsfastigheter och 14 953 (11 813) MSEK avsåg Rörelsefastigheter. Genomförda externa värderingar under de senaste tolv månaderna omfattar cirka 100 procent av hotellfastighetsportföljen, mätt i värde, och ligger totalt sett i linje med de interna värderingarna. I det tredje kvartalet externvärderades cirka 25 procent av portföljen, mätt i värde.

I perioden uppgick orealiserade värdeförändringar netto Förvaltningsfastigheter till 548 MSEK, varav 12 MSEK i det tredje kvartalet. Ökade direktavkastningskrav om 0,04 procentenheter (varav 0,01 i kv3) påverkade negativt med -397 MSEK (varav -59 MSEK i kv3), medan ökade kassaflöden bidrog positivt med 945 MSEK (varav 72 MSEK i kv3) i perioden. De nyöppnade Citybox Brussels och Scandic Go Sankt Eriksgatan 20 bidrog positivt i kvartalet.

I perioden uppgick orealiserade värdeförändringar netto Rörelsefastigheter till 77 MSEK (redovisas endast i informationssyfte), varav 190 MSEK i det tredje kvartalet.

I det tredje kvartalet förvärvades och tillträdades tre hotellfastigheter i London.

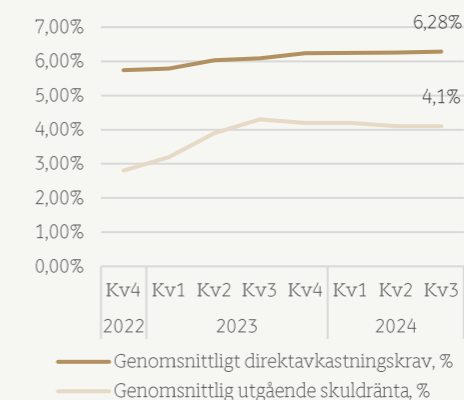
Värdeförändring fastigheter (period)

MSEK	Förvaltningsfastigheter	Rörelsefastigheter ¹	Totalt marknadsvärde
Ingående marknadsvärde 1 januari	57 226	11 813	69 039
Förvärv	0	3 177	3 177
Avyttringar	-69	-635	-704
Investeringar	546	206	752
Orealiserad värdeförändring	548	77	625
Valutakurspåverkan	1 030	315	1 345
Utgående marknadsvärde 30 sep	59 281	14 953	74 234
Påverkansfaktorer			
Direktavkastningskrav	-397	193	-204
Kassaflöde	945	-116	829
Summa orealiserad värdeförändring	548	77	625
Genomsnittligt direktavkastningskrav % Kv3 2024	6,14	6,87	6,28
Genomsnittligt direktavkastningskrav % Kv2 2024	6,13	6,90	6,26
Genomsnittligt direktavkastningskrav % Kv1 2024	6,10	6,98	6,25

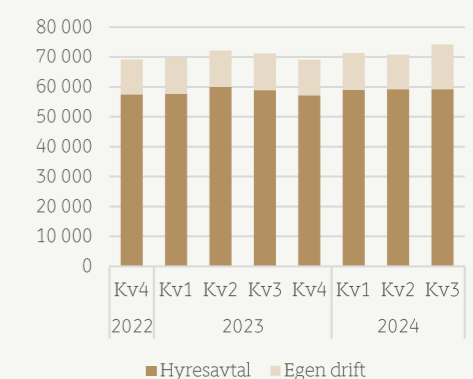
Förvärv, avyttringar och omklassificeringar

Händelse	Hotellfastighet	Datum
Förvärv Egen drift	DoubleTree by Hilton Edinburgh City Centre	Kv 3 2024
Förvärv Egen drift	Tre lägenhetenshotell, Residence Inn by Marriott	Kv 3 2024
Avyttring Egen drift	DoubleTree by Hilton Montreal	Kv 2 2024
Förvärv Egen drift	Hilton Belfast	Kv 3 2023

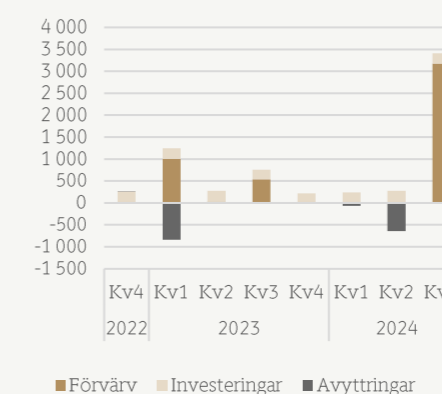
DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH SKULDRÄNTA, %



MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER, MSEK



FÖRVÄRV, INVESTERINGAR OCH AVYTTRINGAR, MSEK



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER KÄNSLIGHETSANALYS, VÄRDEEFFEKT per 30 september, 2024

Påverkan verkl värde	Δ%	ΔMSEK
Direktavkastningskrav	+/- 0,5	-4 466/ +5 258
Valutakursförändring	+/- 1	+/- 434
Driftnetto	+/- 1	+/- 564

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 11 690 (8 842) MSEK vid periodens utgång.

För mer information om fastighetsvärdering, se årsredovisning 2023 Not E.

Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandox fastighetsportfölj av 160 (159) hotellfastigheter med 35 534 (35 851) hotellrum i 11 länder.

DoubleTree by Hilton Edinburgh City Centre med 138 rum, som tillträdde 1 oktober, ingår ej i sammanställningen.

Pandox huvudsakliga geografiska fokus är norra Europa. Storbritannien (23 procent) är Pandox enskilt största geografiska marknad mätt som andel av fastighetsportföljens totala marknadsvärde, följt av Tyskland (22 procent), Sverige (21 procent), Belgien (8 procent) och Finland (6 procent).

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

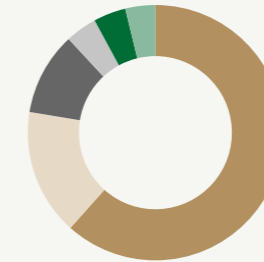
Per 30 september 2024 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 14,4 (15,0) år.

Hyresavtal	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Sverige	42	9 120	15 895	21	1,7
Tyskland	32	6 633	12 908	17	1,9
Storbritannien	20	4 821	11 402	15	2,4
Finland	12	2 742	4 455	6	1,6
Norge	14	2 573	3 391	5	1,3
Danmark	8	1 843	4 230	6	2,3
Österrike	2	639	1 610	2	2,5
Belgien	3	765	1 523	2	2,0
Irland	3	445	1 662	2	3,7
Schweiz	1	206	926	1	4,5
Nederländerna	1	189	1 278	2	6,8
Summa Hyresavtal	138	29 976	59 281	80	2,0
Egen drift					
Belgien	7	1 968	4 456	6	2,3
Tyskland	5	1 490	3 817	5	2,6
Storbritannien	8	1 724	6 238	8	3,6
Nederländerna	1	216	413	1	1,9
Finland	1	160	30	-	0,2
Summa Egen drift	22	5 558	14 953	20	2,7
Summa totalt	160	35 534	74 234	100	2,1

Varumärke	Antal		
	Hotell	Rum	I % av totalt
Scandic	50	11 222	32
Leonardo	38	7 957	22
Hilton	9	2 447	7
Oberoende varumärken	11	2 855	8
Radisson Blu	8	2 033	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	10	2 047	6
Totalt	160	35 534	100,0

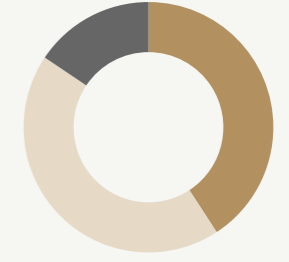
För mer information om Pandox portfölj, se www.pandox.se

ANTAL RUM
Per lägeskategori



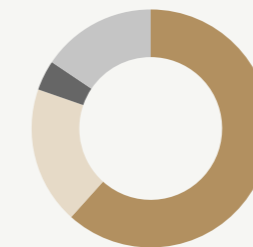
Citycenter, 62%
Ringled, 16%
Flygplats, 11%
Resort, 4%
Företagspark, 4%

ANTAL RUM
Per efterfrågekategori



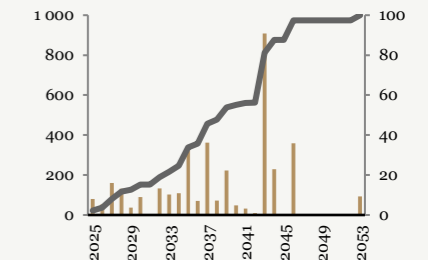
Inhemsk, 41%
Regional, 44%
Internationell, 16%

ANTAL RUM
Per avtalskategori



Omsättningsbaserat med minimihyra, 62%
Omsättningsbaserat utan minimihyra, 19%
Fast hyresavtal, 4%
Egen drift, 16%

HYRESAVTALENS FÖRFALLOPROFIL
Per 30 september 2024



Värde förfall hyresavtal MSEK (vänsterskala)
Ackumulerade förfall % (högerskala)

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–september 2024 uppgick investeringar i fastigheter och anläggnings-tillgångar, exklusive förvärv, till 752 (728) MSEK, varav 546 (377) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 206 (351) MSEK för Rörelsefastigheter.

Vid utgången av det tredje kvartalet 2024 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 1 290 MSEK, varav

cirka 256 MSEK förväntas genomföras under återstoden av 2024.

Kostnader för underhåll uppgick under perioden januari-september 2024 till 51 (47) MSEK.

Större pågående investeringsprojekt

	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	50%	H1 2026
Radisson Blu Glasgow	247	Glasgow, UK	O	P, T, H	Medel	Öppet	70%	Kv3 2025
Hotel Mayfair	203	Copenhagen, Denmark	O (L)	O, E, P, T, H	Medel	Öppet	40%	H2 2025
The Hotel Brussels	421	Brussels, Belgium	O	O, P, T, H	Mindre	Öppet	20%	Kv 1 2025
Leonardo Royal Frankfurt	449	Frankfurt, Germany	L	P, T, H	Mindre	Öppet	95%	Kv3 2024
Leonardo Royal Baden-Baden	121	Baden-Baden, Germany	L	P, T, H	Mindre	Öppet	80%	Kv3 2024
Vildmarkshotellet	213	Norrköping, Sweden	L	P, H	Mindre	Öppet	80%	2 025
Scandic Malmen	332	Stockholm, Sweden	L	O, P, T, H	Mindre	Öppet	55%	H1 2025
Leonardo Christchurch	182	Dublin, Ireland	L	P, T, H	Mindre	Öppet	0%	H1 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



Citybox Brussels

Hyresavtal med Citybox för en hotellfastighet i Bryssel som förvärvades 2022. Hotellet öppnade den 14 juli efter en genomgripande renovering. Citybox economy lifestyle-koncept passar hotellfastigheten väl och attraherar en ny typ av efterfrågan för Pandox i Bryssel.



Scandic Go Sankt Eriksgatan 20

Hyresavtal med Scandic för en hotellfastighet på Kungsholmen i Stockholm, som förvärvades 2023. Hotellet har renoverats och öppnades den 8 oktober. Scandic Go är Scandics nya varumärke i det växande ekonomisegmentet.



Vienna House Easy by Wyndham Frankfurt Airport

Total renovering inklusive varumärkesbyte.

Finansiering

Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden netto till 45,1 (46,6) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 32 473 (29 573) MSEK. EPRA NRV uppgick till 40 742 (36 976) MSEK, motsvarande 209,36 (201,12) SEK per aktie. Likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 3 774 (3 146) MSEK och det finns obelånade fastigheter om totalt cirka 2 118 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 34 991 (32 960) MSEK. Outnyttjade kreditfaciliteter efter avdrag för företagscertifikat uppgick 2 298 (2 378) MSEK och emitterad volym under företagscertifikatprogrammet uppgick till 1 133 (816) MSEK. Företagscertifikat används enbart för att optimera Pandox finansiella kostnader via räntearbitrage.

Nyckeltal finansiering

MSEK	jan-sep		Helår
	2024	2023	2023
Räntebärande nettoskuld	33 515	33 334	32 191
Likvida medel & outnyttjade kreditfaciliteter	3 774	2 988	3 146
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,9	4,1	3,9
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,4	2,4	2,3
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	4,1	4,2	4,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,7	2,7
Belåningsgrad netto, %	45,1	46,8	46,6
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	8,6	9,3	8,7

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, samt AMF Tjänstepension AB.

Per 30 september 2024 var den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,4 (2,3) år, den genomsnittliga räntebindningstiden 2,9 (3,9) år och den genomsnittliga räntenivån, inklusive effekter av räntederivat, men exklusive uppläggningskostnader, var 4,1 (4,2) procent. Denna räntenivå är också en rimlig approximation för den förväntade nivån vid utgången av fjärde kvartalet 2024, givet oförändrade marknadsräntor. Vid utgången av perioden var räntetäckningsgraden (mätt på rullande tolv månader) 2,6 ggr.

Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 6 150 (5 509) MSEK. Kortfristiga kreditfaciliteter inklusive ej nyttjade krediter med en löptid på mindre än tolv månader uppgår till 6 360 MSEK, varav 4 379

MSEK förfaller i det fjärde kvartalet 2024. Skillnaden förklaras av outnyttjade kreditfaciliteter och förväntade amorteringar.

Under de första nio månaderna 2024 har Pandox sammanlagt genomfört refinansieringar motsvarande totalt cirka 14 412 MSEK, varav 8 069 MSEK i det tredje kvartalet.

Hållbarhetslänkad finansiering

Pandox har under det tredje kvartalet tecknat ett nytt grönt lån om 1 555 MSEK i samband med förvärvet av tre 'aparthotels' i centrala London. Därutöver har vi under kvartalet hållbarhetslänkat ytterligare banklån och total hållbarhetslänkad lånevolymer uppgår per 30 september 2024 till 11 381 MSEK. Banklånen kreditmarginal kopplas till det årliga utfallet av tre väldefinierade hållbarhetsmål inom miljö, socialt och styrning (ESG), vilka också kommer att redovisas i den årliga hållbarhetsredovisningen.

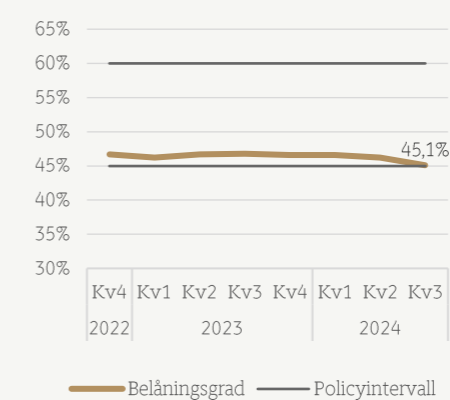
FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITFACILITETER

Förfall (MSEK)	Kreditlimer ¹
<1 år	6 360
1-2 år	5 142
2-3 år	14 467
3-4 år	10 048
4-5 år	866
>5 år	406
Summa	37 289

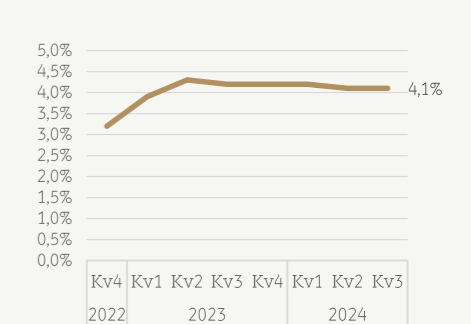
¹ Exklusive kontraktuell amortering.

BELÅNINGSGRAD NETTO, %

Policyintervall 45–60%

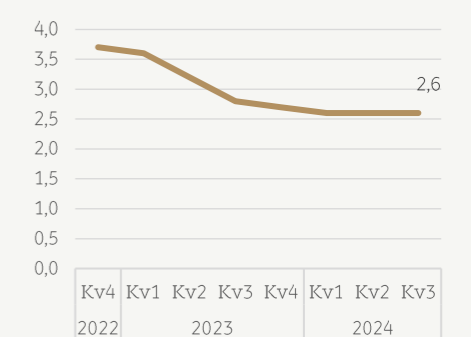


GENOMSNIITTLIG UTGÅENDE SKULDRÄNTA, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD

R12m, ggr



Pandox finansiella kovenanter utgörs på koncernnivå av belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Finansnetto

MSEK	jul-sep		jan-sep		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Ränteintäkter	6	7	18	26	31
Räntekostnader	-372	-384	-1 099	-1 014	-1 366
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	4,1	4,2	4,1	4,2	4,2
Övriga finansiella kostnader	-28	-43	-84	-103	-131
Total skuld kostnad, %	4,4	4,5	4,4	4,5	4,6
Finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar	-30	-28	-87	-80	-108
Summa finansnetto	-424	-448	-1 252	-1 171	-1 574

Kostnadsminskningen jämfört med motsvarande kvartal föregående år förklaras i huvudsak av minskade räntekostnader på banklånen till följd av lägre genomsnittlig ingående ränta och lägre övriga finansiella kostnader.

Lån i respektive valuta 30 september 2024

	SEK	DKK	EUR ³	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa
Summa kreditlimiter, MSEK¹	9 113	2 362	15 468	539	-	1 833	7 974	37 289
Summa räntebärande skulder, MSEK¹	7 523	2 362	15 677	539	-	916	7 974	34 991
Andel skuld i valuta, %	21,5	6,7	44,8	1,5	-	2,6	22,8	100
Genomsnittlig utgående skuldränta, % ²	3,3	3,5	3,5	4,0	-	4,8	6,2	4,1
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,0	0,9	3,1	0,2	-	3,7	3,3	2,9
Marknadsvärde fastigheter, MSEK ¹	15 895	4 230	32 152	926	-	3 391	17 639	74 234

¹⁾ Omräknat till MSEK.

²⁾ Genomsnittlig ränta inklusive marginal och derivat, exklusive uppläggningskostnader för lån.

³⁾ Delar av räntebärande skulden är en del av kreditutrymmet i SEK, vilket kan dras i flera valutor, däribland EUR.

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.

Per 30 september 2024 uppgick räntederivatens nominella bruttovolym till 32 381 MSEK, inklusive framtidsstartande swappar. Vid samma tidpunkt uppgick räntederivatens nominella nettovolym till 25 573 MSEK, vilket utgör den räntesäkrade delen av Pandox låneportfölj.

Cirka 69 procent av Pandox nettoskuld var säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,9 (3,9) år.

Förfallostruktur räntebindning 30 september 2024

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		Genomsnittsränta derivat, %
	Belopp ¹	Andel, %	Volym	Andel, %	
< 1 år	11 936	34	2 518	10	0,5
1–2 år	3 298	9	3 298	13	0,8
2–3 år	2 904	8	2 904	11	0,3
3–4 år	6 635	19	6 635	26	1,5
4–5 år	4 221	12	4 221	17	0,8
> 5 år	5 998	17	5 998	23	2,3
Summa	34 991	100	25 573	100	1,3

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 upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har därmed inte påverkat eget kapital. Vid utgången av perioden uppgick marknadsvärdet netto för Pandox räntederivat till 856 (1 055) MSEK.

Valutakurser

	Genomsnittskurs			Balansdagskurs		
	2024	2023	Förändr %	2024	2023	Förändr %
Euro (EUR)	11,412	11,476	-1	11,300	11,492	-2
Brittiska pund (GBP)	13,405	13,184	2	13,526	13,275	2
Danska kronor (DKK)	1,530	1,541	-1	1,516	1,541	-2
Norska kronor (NOK)	0,985	1,012	-3	0,961	1,020	-6
Kanadensiska dollar (CAD)	7,718	7,872	-2	7,467	8,059	-7
Schweizerfranc (CHF)	11,914	11,748	1	11,972	11,912	1

Finansiell känslighetsanalys 30 september 2024

Påverkan resultat före värdeförändringar	MSEK	Δ
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, med derivat	-/+ 83	+/- 1%
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, utan derivat	-/+ 339	+/- 1%
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 854	+/- 1%

Hållbarhet

Utveckling under tredje kvartalet 2024

Pandox Science Based Targets:

1. Slutfas innan anbudsförfarande inleds för de första fastigheterna i investeringsprogrammet Scope 1 och 2.
2. Fastigheter och projekttyper har identifierats och prioriterats i planeringen för investeringsprogrammen Scope 3 i Storbritannien.
3. Projektplanering har påbörjats för en energikartläggning i Tyskland

Pandox har automatiserat inhämtningen av energidata i fler än hälften av fastigheterna. Syftet är att säkerställa en enklare och korrekt datainhämtning för att kunna möta rapporteringskrav, såsom CSRD, som ställer höga krav på datakvaliteten.

Fokusområden

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

Bolagets övergripande hållbarhetsmål är att erbjuda sina hyresgäster resurseffektiva hotellfastigheter som bidrar till FN:s globala mål för hållbar utveckling, minskar klimatpåverkan och möjliggör en god hantering av klimatrisker.

Pandox har definierat de mest väsentliga hållbarhetsområdena och delat upp dem i fem fokusområden:

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

Science Based Targets initiative (SBTi)

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.

Större investeringar

Pandox har fattat beslut om att investera 29 MEUR i ett klimatomställningsprojekt för åtta hotellfastigheter i Egen drift. När projektet är slutfört 2027 förväntas vi nå de SBTi-validerade utsläppsmålen för Egen drift. Projektet kommer gradvis att generera kostnadsbesparingar, som vid utgången av 2027 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.

Erkännanden



Hållbarhetsöversikt Egen drift	2023	2022	Δ%	2021
<i>Resurseffektivitet</i>				
Total energianvändning, kWh/kvm	204	230	-11	214
Total energianvändning, kWh/gn	36	44	-18	99
Total vattenanvändning, l/gn	174	219	-21	304
Avfall per hotellgäst, kg	1,2	n.a	n.a	n.a
<i>Förnyelsebar energi</i>				
Total andel förnyelsebar energi, %	42	49	n.a	48
<i>Utsläppsreduktion</i>				
Totala utsläpp, CO2/kvm	27	23	17	23
<i>Hållbarhetscertifiering</i>				
BREEAM In Use-certifierade fastigheter på nivå Very Good, antal	13	12	8	5
Green key certifiering av driften, antal	14	16	-13	14
Totalt, Pandoxkoncernen	2023	2022	Δ%	2021
<i>Sociala nyckeltal</i>				
Medarbetarnöjdhet, %	77	77	n.a	78
<i>Leverantörsnyckeltal</i>				
Antal granskade leverantörer	37	48	-23	82
Hållbarhetsöversikt Hyresavtal	2023	2022	Δ%	2021
<i>Resurseffektivitet</i>				
Total energianvändning, kWh/kvm	218	210	4	189
Total energianvändning, kWh/gn	37	42	-12	62
Total vattenanvändning, l/gn	183	184	-1	311
<i>Förnyelsebar energi</i>				
Total andel förnyelsebar energi, %	40	39	n.a	39
<i>Utsläppsreduktion</i>				
Totala utsläpp, CO2/kvm	31	35	-11	35
Större pågående investeringsprojekt	Belopp totalt	Investerat	Slutfört	
Klimatomställningsprojekt	29 MEUR	10%	2027	

Förändring i tabellen ovan har 2021 som basår.

Finansiella rapporter i sammandrag

Koncernens rapport över resultat i sammandrag

MSEK	jul-sep		jan-sep		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Intäkter Hyresavtal					
Hyresintäkter	1 033	1 002	2 825	2 653	3 548
Övriga fastighetsintäkter	36	38	98	109	142
Intäkter Egen drift	804	844	2 317	2 249	3 159
Nettoomsättning	1 873	1 884	5 240	5 011	6 849
Kostnader Hyresavtal					
Kostnader Hyresavtal	-136	-120	-427	-374	-533
Kostnader Egen drift	-647	-694	-1 949	-1 967	-2 729
Bruttoresultat	1 090	1 070	2 864	2 670	3 587
varav bruttoresultat Hyresavtal	933	920	2 496	2 388	3 157
varav bruttoresultat Egen drift	157	150	368	282	430
Central administration	-42	-46	-141	-144	-197
Finansiella intäkter	6	7	18	26	31
Finansiella kostnader	-400	-427	-1 183	-1 117	-1 498
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-30	-28	-87	-80	-108
Resultat före värdeförändringar	624	576	1 471	1 355	1 815
Värdeförändringar					
Värdeförändring fastigheter	-10	-90	437	-768	-1 107
Värdeförändring derivat	-489	43	-199	31	-1 205
Resultat före skatt	125	529	1 709	618	-497
Aktuell skatt	-115	-95	-264	-238	-375
Uppskjuten skatt	-49	26	-320	165	292
Periodens resultat	-39	460	1 125	545	-580

Koncernens rapport över övrigt totalresultat i sammandrag

MSEK	jul-sep		jan-sep		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
<i>Poster som inte kan omföras till resultaträkningen, netto efter skatt</i>					
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar	-	1	-	39	39
Omräkningsdifferenser vid realisation av utländska verksamheter	-28	-	-28	-	-
<i>Poster som kan komma att omföras till resultaträkningen, netto efter skatt</i>					
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter	-28	152	-145	-148	26
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter	-31	-736	728	842	-177
Periodens övrigt totalresultat	-87	-583	555	733	-112
Periodens totalresultat	-126	-123	1 680	1 278	-692
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat	-41	456	1 110	527	-585
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat	2	3	15	18	5
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat	-127	-120	1 662	1 252	-698
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat	1	-3	18	26	6
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK	-0,24	2,48	6,02	2,87	-3,18

I periodens övrigt totalresultat om 555 MSEK ingår skatt om -114 MSEK, varav 55 MSEK är hänförligt till aktuell skatt

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	30 sep		31 dec
	2024	2023	2023
TILLGÅNGAR			
Rörelsefastigheter	11 186	8 654	8 273
Inventarier/Inredning	513	620	580
Förvaltningsfastigheter	59 282	58 936	57 226
Nyttjanderätter	3 062	2 975	2 848
Uppskjuten skattefordran	319	335	340
Derivat ¹	1 145	2 522	1 535
Andra långfristiga fordringar	90	78	77
Summa anläggningstillgångar	75 597	74 120	70 879
Omsättningstillgångar			
Varulager	11	16	16
Aktuell skattefordran	202	182	173
Kundfordringar	418	537	445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	737	565	648
Övriga fordringar	407	154	207
Likvida medel	1 476	749	769
Tillgångar som innehas för försäljning	-	-	71
Summa omsättningstillgångar	3 251	2 203	2 329
Summa tillgångar	78 848	76 323	73 208

MSEK	30 sep		31 dec
	2024	2023	2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	486	460	460
Övrigt tillskjutet kapital	9 471	7 525	7 525
Reserver	1 758	2 043	1 205
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	20 758	21 495	20 383
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	32 473	31 523	29 573
Innehav utan bestämmande inflytande	170	228	152
Summa eget kapital	32 643	31 751	29 725
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ²	28 632	26 084	24 190
Övriga långfristiga skulder	29	2	29
Långfristig leasingskuld	3 041	2 952	2 826
Derivat ¹	289	231	479
Avsättningar	44	41	40
Uppskjuten skatteskuld	5 686	5 470	5 270
Summa långfristiga skulder	37 721	34 780	32 834
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	40	32	35
Kortfristiga räntebärande skulder ²	6 150	7 807	8 580
Kortfristig leasingskuld	30	31	30
Skatteskulder	686	490	551
Leverantörsskulder	432	353	333
Övriga kortfristiga skulder	281	250	170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	865	829	950
Summa kortfristiga skulder	8 484	9 792	10 649
Summa skulder	46 205	44 572	43 483
Summa eget kapital och skulder	78 848	76 323	73 208

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

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

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

MSEK	jul-sep		jan-sep		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	125	529	1 709	618	-497
Återföring av avskrivningar	70	72	207	214	286
Värdförändring fastigheter	10	90	-437	768	1 107
Värdförändring derivat	489	-44	199	-31	1 205
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	12	111	-73	-63	40
Betald skatt	-88	-71	-166	-116	-178
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	618	687	1 439	1 390	1 963
Ökning/minskning rörelsefordringar	-177	-138	-181	223	137
Ökning/minskning rörelseskulder	24	-47	27	119	93
Förändringar av rörelsekapital	-153	-185	-154	342	230
Kassaflöde från den löpande verksamheten	465	502	1 285	1 732	2 193
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-237	-246	-752	-728	-922
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-	-	680	897	894
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-3 059	-510	-3 059	-1 464	-1 465
Förvärv av finansiella tillgångar	0	14	-12	12	12
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 296	-742	-3 143	-1 283	-1 481
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Nyemission	2 000	-	2 000	-	-
Emissionskostnader	-27	-	-27	-	-
Upptagna lån	8 985	1 895	14 642	11 340	12 944
Amortering av skuld	-7 556	-1 849	-13 407	-12 352	-14 168
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-17
Utbetald utdelning	-	-	-735	-460	-460
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 402	46	2 473	-1 472	-1 701
Periodens kassaflöde	571	-194	615	-1 023	-989
Likvida medel vid periodens början	848	1 008	769	1 630	1 630
Kursdifferens i likvida medel	57	-65	92	142	129
Likvida medel vid periodens slut	1 476	749	1 476	749	769
Upplysningar om betalda räntor					
Erhållen ränta uppgick till	6	9	18	26	31
Betald ränta uppgick till	-343	-350	-1 090	-966	-1 243
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-30	-28	-87	-80	-108
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	1 476	749	1 476	749	769
Likvida medel består av bankmedel					

Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

MSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkning s-reserver	Omvärderings-reserv ¹				
Ingående eget kapital 1 jan, 2023	460	7 525	1 131	187	21 428	30 731	202	30 933
Periodens resultat	—	—	—	—	-585	-585	5	-580
Övrigt totalresultat	—	—	-152	39	—	-113	1	-112
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	—	—	-56	-56
Utdelning	—	—	—	—	-460	-460	—	-460
Utgående eget kapital 31 dec, 2023	460	7 525	979	226	20 383	29 573	152	29 725
Ingående eget kapital 1 jan, 2024	460	7 525	979	226	20 383	29 573	152	29 725
Periodens resultat	—	—	—	—	1 110	1 110	15	1 125
Övrigt totalresultat	—	—	552	—	—	552	3	555
Nyemission ²	27	1 946	—	—	—	1 973	—	1 973
Utdelning	—	—	—	—	-735	-735	—	-735
Utgående eget kapital 30 sep, 2024	487	9 471	1 531	226	20 758	32 473	170	32 643

¹⁾ Avser verkligt värde förändring av hotellfastigheter som omklassificerats från Egen drift till Hyresavtal.

²⁾ Nyemissionsbeloppet redovisas netto efter avdrag för transaktionskostnader om 27 MSEK

Jämförelsetal och /-period

Siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2023 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 2023.

Not 2. Pågående tvister och försäkringsärenden

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

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	jul-sep		jan-sep		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Nettoomsättning	19	36	80	88	112
Administrativa kostnader	-56	-57	-180	-178	-245
Rörelseresultat	-37	-21	-100	-90	-133
Resultat från andelar i koncernföretag	2	-	123	122	964
Övriga räntor och liknande resultatposter	168	66	858	1 163	1 235
Derivat, orealiserade	-94	78	73	-27	-231
Resultat efter finansiella poster	39	123	954	1 168	1 835
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	352
Resultat före skatt	39	123	954	1 168	2 187
Skatt på periodens resultat	-73	-123	-141	-216	-217
Uppskjuten skatt	2	-23	-38	-6	46
Periodens resultat	-32	-23	775	946	2 016
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-32	-23	775	946	2 016

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	30 sep		31 dec
	2024	2023	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	9	11	11
Finansiella anläggningstillgångar	23 367	21 692	22 830
Omsättningstillgångar	894	2 203	2 054
Summa tillgångar	24 270	23 906	24 895
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15 328	12 244	13 314
Obeskattade reserver	4	2	4
Avsättningar	81	78	69
Långfristiga skulder	7 849	6 535	7 893
Kortfristiga skulder	1 008	5 047	3 615
Summa eget kapital och skulder	24 270	23 906	24 895

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–september 2024 uppgick intäkterna från Pelican Bay Lucaya till 0,9 (0,0) MSEK.

Segmentsinformation

MSEK	Kv 3 2024 (jul-sep 2024)				Kv 3 2023 (jul-sep 2023)			
	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	1 069	—	—	1 069	1 040	—	—	1 040
Intäkter Egen drift	—	804	—	804	—	844	—	844
Nettoomsättning	1 069	804	—	1 873	1 040	844	—	1 884
Kostnader Hyresavtal	-136	—	—	-136	-120	—	—	-120
Kostnader Egen drift	—	-647	—	-647	—	-694	—	-694
Bruttoresultat	933	157	—	1 090	920	150	—	1 070

Kv3 2024 (jul-sep 2024)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
Hyresavtal	266	77	79	85	226	22	257	57	1 069
Egen drift	—	30	—	14	203	275	259	23	804
Marknadsvärde fastigheter	15 895	4 230	3 391	4 485	16 725	5 979	19 301	4 228	74 234
Investeringar i fastigheter	90	7	21	8	33	47	30	1	237
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	3 177	—	3 177
Värdeförändring fastigheter	-2	—	59	-26	-56	15	1	-1	-10
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	29	2 031	3 131	6 120	379	11 690
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 634	4 244	3 393	5 274	15 625	4 935	19 917	4 256	75 278

Kv3 2023 (jul-sep 2023)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
Hyresavtal	265	72	82	106	194	17	240	64	1 040
Egen drift	—	29	—	11	198	267	191	148	845
Marknadsvärde fastigheter	15 591	4 006	3 376	4 673	17 249	5 808	15 533	4 941	71 177
Investeringar i fastigheter	32	9	11	1	44	49	90	11	246
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	535	—	535
Värdeförändring fastigheter	-82	-16	-19	5	-19	-2	43	—	-90
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	32	2 099	3 148	2 945	1 037	9 261
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	18 690	4 020	3 379	5 454	16 087	4 866	16 362	4 926	73 784

MSEK	Kv 1-3 2024 (jan-sep 2024, ackumulerade värden)				Kv 1-3 2023 (jan-sep 2023, 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	2 923	—	—	2 923	2 762	—	—	2 762
Intäkter Egen drift	—	2 317	—	2 317	—	2 249	—	2 249
Nettoomsättning	2 923	2 317	—	5 240	2 762	2 249	—	5 011
Kostnader Hyresavtal	-427	—	—	-427	-374	—	—	-374
Kostnader Egen drift	—	-1 949	—	-1 949	—	-1 967	—	-1 967
Bruttoresultat	2 496	368	—	2 864	2 388	282	—	2 670

Kv1-Kv3 2024 (jan-sep)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
Hyresavtal	716	187	188	232	700	59	676	165	2 923
Egen drift	—	70	—	31	567	863	640	146	2 317
Marknadsvärde fastigheter	15 895	4 230	3 391	4 485	16 725	5 979	19 301	4 228	74 234
Investeringar i fastigheter	244	27	77	27	95	196	76	10	752
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	3 177	—	3 177
Värdeförändring fastigheter	181	68	100	-82	-5	-10	201	-16	437
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	29	2 031	3 131	6 120	379	11 690
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 634	4 244	3 393	5 274	15 625	4 935	19 917	4 256	75 278

Kv1-Kv3 2023 (jan-sep)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
Hyresavtal	716	174	191	254	592	49	611	172	2 759
Egen drift	—	67	—	31	508	844	429	369	2 249
Marknadsvärde fastigheter	15 591	4 006	3 376	4 673	17 249	5 808	15 533	4 941	71 177
Investeringar i fastigheter	108	39	22	14	142	160	222	22	728
Förvärv fastigheter	326	—	—	—	—	4	1 242	—	1 572
Värdeförändring fastigheter	-280	-145	-96	-24	-62	9	-282	112	-768
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	32	2 099	3 148	2 945	1 037	9 261
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	18 690	4 020	3 379	5 454	16 087	4 866	16 362	4 926	73 784

Not 5. Rörelsesegment

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

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

Fastigheterna	jul-sep		jan-sep		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Antal fastigheter	-	-	160	159	159
- varav Hyresavtal	-	-	138	139	139
- varav Egen drift	-	-	22	20	20
Antal rum	-	-	35 534	35 851	35 851
- varav Hyresavtal	-	-	29 976	30 201	30 201
- varav Egen drift	-	-	5 558	5 650	5 650
Total kvadratmeteryta	-	-	-	-	2 102 973
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	-	-	74 234	71 177	69 039
- varav Förvaltningsfastigheter	-	-	59 281	58 936	57 226
- varav Rörelsefastigheter	-	-	14 953	12 242	11 813
Totalt genomsnittligt direktavkastningskrav, %	-	-	6,28	6,09	6,24
-Förvaltningsfastigheter	-	-	6,14	5,92	6,09
-Rörelsefastigheter	-	-	6,87	6,95	7,02
Orealiserad värdeförändring fastigheter, MSEK	-	-	625	-1 306	-1 685
-Förvaltningsfastigheter	-	-	548	-971	-1 294
-Rörelsefastigheter	-	-	77	-335	-391
WAULT, år	-	-	14,4	14,4	15,0

Finansiellt

Finansiellt	jul-sep		jan-sep		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Belåningsgrad netto, %	-	-	45,1	46,8	46,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,8	2,6	2,7	2,7
Räntetäckningsgrad, R12m, ggr	-	-	2,6	2,8	2,7
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	-	-	8,6	9,3	8,7

Per aktie

Per aktie	jul-sep		jan-sep		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Resultat per aktie	-0,24	2,48	6,02	2,87	-3,18
Eget kapital per aktie	-	-	177,13	172,70	161,68
Cash earnings per aktie	3,14	3,04	7,67	7,22	9,48
Utdelning per aktie	-	-	-	-	4,00
Genomsnittligt antal aktier	185 164 255	183 849 999	184 288 084	183 849 999	183 849 999
Antal utestående aktier vid periodens utgång	194 603 000	183 849 999	194 603 000	183 849 999	183 849 999

EPRA

EPRA	jul-sep		jan-sep		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
EPRA earnings, MSEK	582	558	1 414	1 327	1 742
EPRA NRV, MSEK	-	-	40 742	38 154	36 976
Tillväxt EPRA NRV, %	-	-	3,5	4,9	-0,7
EPRA NTA, MSEK	-	-	40 742	38 154	36 976
EPRA NDV, MSEK	-	-	35 736	34 503	32 544
EPRA NIY, Förvaltningsfastigheter, R12, %	-	-	6,00	5,65	5,94
EPRA LTV, %	-	-	45,7	47,2	47,0
EPRA Capital Expenditure, MSEK	3 348	701	3 929	2 300	2 498
EPRA earnings (EPS) per aktie	3,14	3,04	7,67	7,22	9,48
EPRA NRV per aktie	-	-	209,36	207,53	201,12
EPRA NTA per aktie	-	-	209,36	207,53	201,12
EPRA NDV per aktie	-	-	183,63	187,67	177,01

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% av marknadsvärdet för FTSE EPRA Nareit Europe Index. För mer information, se www.epra.com.

Kvartalsdata

Rapport över totalresultat för koncernen i sammandrag

	jul-sep 2024	apr-jun 2024	jan-mar 2024	okt-dec 2023	jul-sep 2023	apr-jun 2023	jan-mar 2023	okt-dec 2022
MSEK								
Intäkter Hyresavtal								
Hyresintäkter	1 033	980	812	895	1 002	908	743	803
Övriga fastighetsintäkter	36	29	33	33	38	34	37	45
Intäkter Egen drift	804	857	656	910	844	832	573	775
Nettoomsättning	1 873	1 866	1 501	1 838	1 884	1 774	1 353	1 623
Kostnader Hyresavtal	-136	-140	-151	-159	-120	-136	-118	-150
Kostnader Egen drift	-647	-667	-635	-762	-694	-685	-588	-732
Bruttoresultat	1 090	1 059	715	917	1 070	953	647	741
Central administration	-42	-48	-51	-53	-46	-53	-45	-59
Finansnetto	-394	-385	-386	-376	-420	-361	-310	-289
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-30	-29	-28	-28	-28	-26	-26	-26
Resultat före värdeförändringar	624	597	250	460	576	513	266	367
Värdeförändringar								
Värdeförändring fastigheter	-10	413	34	-339	-90	-466	-212	-66
Värdeförändring derivat	-489	-8	298	-1 236	43	332	-344	-59
Resultat före skatt	125	1 002	582	-1 115	529	379	-290	242
Aktuell skatt	-115	-104	-45	-137	-95	-78	-65	-24
Uppskjuten skatt	-49	-188	-83	127	26	-13	152	-117
Periodens resultat	-39	710	454	-1 125	460	288	-203	101
Övrigt totalresultat	-87	-227	869	-845	-583	1 146	170	308
Periodens totalresultat	-126	483	1 323	-1 970	-123	1 434	-33	409
Nyckeldata								
Totalt driftnetto	1 159	1 125	785	989	1 142	1 025	714	882
-varav Hyresavtal	933	869	694	769	920	806	662	698
-varav Egen drift	226	256	91	220	222	219	52	184
EBITDA	1 123	1 082	740	942	1 102	977	675	829
Total cash earnings	582	560	272	415	558	510	259	515
Tillväxt intäkter Hyresavtal (LFL), %	2	3	2	7	7	12	21	25
Tillväxt intäkter Egen drift (LFL), %	9	10	6	8	6	24	113	109
Tillväxt driftnetto Hyresavtal (LFL), %	1	4	2	7	7	12	21	22
Tillväxt driftnetto Egen drift (LFL), %	15	20	22	5	28	38	na	na
RevPAR Hyresavtal, SEK	984	950	666	815	960	915	651	764
RevPAR Egen drift, SEK	1 184	1 190	828	1 097	1 158	1 170	763	1 030
Tillväxt RevPAR Hyresavtal (LFL), %	4	3	2	6	2	14	66	43
Tillväxt RevPAR Egen drift (LFL), %	8	8	6	7	8	26	112	113

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023	30 sep 2023	30 jun 2023	31 mar 2023	31 dec 2022
MSEK								
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	70 981	67 799	67 651	66 079	68 210	68 927	66 550	65 552
Nyttjanderätter	3 062	2 977	2 971	2 848	2 975	3 345	3 250	3 218
Övriga anläggningstillgångar	1 235	1 654	1 723	1 612	2 600	2 708	2 274	2 462
Uppskjuten skattefordran	319	342	394	340	335	269	268	305
Omsättningstillgångar	1 775	1 544	2 350	1 560	1 454	1 333	1 287	2 050
Likvida medel	1 476	848	703	769	749	1 008	2 004	1 630
Summa tillgångar	78 848	75 164	75 792	73 208	76 323	77 590	75 633	75 217
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	32 643	30 796	31 048	29 725	31 751	31 874	30 900	30 933
Uppskjuten skatteskuld	5 686	5 601	5 487	5 270	5 470	5 476	5 359	5 538
Räntebärande skulder	34 782	33 356	33 761	32 770	33 891	34 526	34 054	33 871
Leasingskulder	3 071	2 987	2 980	2 856	2 983	3 352	3 256	3 223
Icke räntebärande skulder	2 666	2 424	2 516	2 587	2 228	2 362	2 064	1 652
Summa eget kapital och skulder	78 848	75 164	75 792	73 208	76 323	77 590	75 633	75 217
Nyckeldata								
Marknadsvärde fastigheter	74 234	70 815	71 317	69 039	71 177	72 164	69 695	69 232
-varav Förvaltningsfastigheter	59 281	59 271	59 044	57 226	58 936	59 992	57 719	57 563
-varav Rörelsefastigheter	14 953	11 544	12 273	11 813	12 242	12 172	11 976	11 669
Genomsnittligt direktavkastningskrav, Hyresavtal %	6,14	6,13	6,10	6,09	5,92	5,88	5,62	5,58
Genomsnittligt direktavkastningskrav, Egen drift %	6,87	6,90	6,98	7,02	6,95	6,80	6,59	6,50
Räntebärande nettoskuld	33 515	32 705	33 256	32 190	33 333	33 718	32 188	32 224
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	4,1	4,1	4,2	4,2	4,2	4,3	3,9	3,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,5	2,0	2,6	2,8	2,9	2,3	3,1
Räntetäckningsgrad, R12m, ggr	2,6	2,6	2,6	2,7	2,8	3,2	3,6	3,7
Belåningsgrad netto, %	45,1	46,2	46,6	46,6	46,8	46,7	46,2	46,7
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	8,6	8,5	8,8	8,7	9,3	9,6	9,2	9,8
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	2,1	1,7
Genomsnittlig räntebindning, år	2,9	3,3	3,3	3,9	4,1	4,3	2,7	2,7

Fastigheterna

	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023	30 sep 2023	30 jun 2023	31 mar 2023	31 dec 2022
Antal fastigheter	160	157	158	159	159	158	158	157
-varav Hyresavtal	138	138	138	139	139	139	138	137
-varav Egen drift	22	19	20	20	20	19	20	20
Antal rum	35 534	35 018	35 613	35 851	35 851	35 648	35 586	35 490
-varav Hyresavtal	29 976	29 963	29 963	30 201	30 201	30 201	29 938	29 717
-varav Egen drift	5 558	5 055	5 650	5 650	5 650	5 447	5 648	5 773
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	74 234	70 815	71 317	69 039	71 177	72 164	69 695	69 232
-varav Förvaltningsfastigheter	59 281	59 271	59 044	57 226	58 936	59 992	57 719	57 563
-varav Rörelsefastigheter	14 953	11 544	12 273	11 813	12 242	12 172	11 976	11 669

Per aktie

SEK	jul-sep 2024	apr-jun 2024	jan-mar 2024	okt-dec 2023	jul-sep 2023	apr-jun 2023	jan-mar 2023	okt-dec 2022
B-aktiens börskurs vid periodens utgång	203,00	189,00	179,70	150,40	116,30	125,60	129,40	116,40
EPRA NRV	209,36	207,70	208,55	201,12	207,53	209,86	204,93	205,03
EPRA NTA	209,36	207,70	208,55	201,12	207,53	209,86	204,93	205,03
EPRA NDV	183,63	183,05	184,55	177,01	187,67	189,78	184,06	184,67
EPRA earnings (EPS)	3,14	3,05	1,48	2,26	3,04	2,77	1,41	2,80
Eget kapital	167,74	167,51	168,88	161,68	172,70	173,37	168,07	168,25
Periodens resultat	-0,24	3,86	2,47	-6,12	2,50	1,57	-1,10	0,55
Driftnetto	6,26	6,12	4,27	5,38	6,21	5,58	3,88	4,80
Cash earnings	3,14	3,05	1,48	2,26	3,04	2,77	1,41	2,80
Genomsnittligt antal aktier, tusental	185 164	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850

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

Not 6. Skatt

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

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 319 (340) MSEK. Dessa utgörs främst av redovisat värde av skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren.

De uppskjutna skatteskulderna uppgick till 5 686 (5 270) 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 7. Risk- och osäkerhetsfaktorer

Pandox allmänna syn på affärsriskerna har inte förändrats jämfört med den detaljerade redogörelse som återfinns i årsredovisningen för 2023. Det finns en risk att marknadsräntor, finansieringskostnader och direktavkastningskrav inte sjunker i den takt som marknaden förväntar sig. Det finns en osäkerhet om vilken påverkan geopolitisk oro kan få på konjunktur och därmed företagets och hushållens hotellefterfrågan.

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 realiserad 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, realiserad 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 leasingkulder enligt IFRS 16 ingår inte.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Tillväxt i EPRA NRV (substansvärdestillväxt), årstakt, %

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

Tillväxt 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.



Finansiell policy

Belåningsgrad

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

Utdelningspolicy

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

Säsongsbundenhet

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

Aktien och ägare

Noterat på Nasdaq Stockholm

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

Per 30 september 2024 var sista betalkurs för B-aktien 203,00 SEK och det synliga börsvärdet var 24 279 MSEK. Inräknat de onoterade A-aktierna till samma kurs som B-aktierna var börsvärdet 39 504 MSEK. Pandox-aktien har som högst under perioden handlats till 212,00 SEK och som lägst till 182,40 SEK. Under perioden juli-september 2024 var värdeutvecklingen för Pandoxaktien +7 procent, jämfört med OMX Stockholm Benchmark PI index +3 procent och OMX Stockholm Real Estate PI index +14 procent.

Per 30 september 2024 hade Pandox 7 119 registrerade aktieägare och antalet aktier i Pandox uppgår till 194 603 000.

Utdelningspolicy

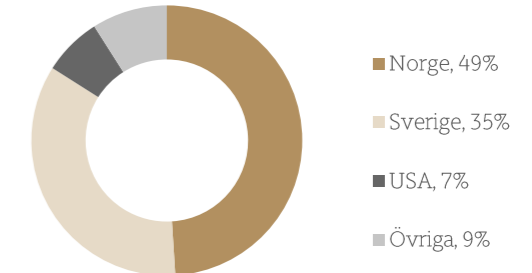
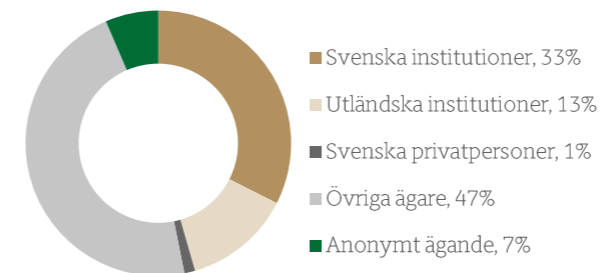
Pandox policy är en utdelningsandel på 30–50 procent av cash earnings per aktie med en genomsnittlig utdelningsandel över tid på cirka 40 procent. För 2023 beslutade årsstämman 2024 en utdelning om 4,00 (2,50) SEK per aktie, totalt cirka 735 (460) MSEK, vilket motsvarade en utdelningsandel om cirka 42 (22) procent.

Antal aktier

Vid utgången av perioden uppgick det totala antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 119 603 000 B-aktier. För det tredje kvartalet 2024 uppgick det viktade antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 110 164 255 B-aktier.

Topp-10 ägare per 30 september 2024

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Andel av aktiekapital (%)	Andel av röster (%)
Eiendomsspar	37 314 375	10 950 826	25,1	35,8
Helene Sundt AB	18 657 188	2 912 187	11,1	17,1
Christian Sundt AB	18 657 187	0	9,6	16,2
AMF Pension & Fonder		29 109 936	15,0	8,5
Alecta Tjänstepension		7 687 577	4,0	2,2
Länsförsäkringar Fonder		5 888 070	3,0	1,7
Carnegie Fonder		5 141 129	2,6	1,5
Vanguard		3 831 849	2,1	1,2
Fjärde AP-fonden		3 727 735	1,9	1,1
BlackRock		3 275 336	1,7	1,0
Summa 10 största ägare	74 628 750	72 524 645	76,1	86,2
Övriga ägare	371 250	47 078 355	23,9	13,9
Totalt	75 000 000	119 603 000	100	100



Revisorns granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Pandox AB (556030–7885) per 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagens valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Stockholm den 24 oktober 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sofia Götmar-Blomstedt

Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor

Linda Andersson

Auktoriserad revisor



Denna information är sådan information som Pandox AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 24 oktober 2024 kl. 07:00 CEST.

En webcast och telefonkonferens kommer att hållas den 24 oktober 2024 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

19 november 2024	Pandox Hotel Market Day
6 februari 2025	Bokslutskommuniké 2024
29 april 2025	Delårsrapport, första kvartalet 2025