

Delårsrapport
Januari–mars 2025

Ökat resultat och tydligt affärsfokus

KV1

Kvartalet i korthet

Januari-mars 2025

- Intäkter Hyresavtal uppgick till 854 (845) MSEK, en ökning med 1 procent. Justerat för engångsintäkt om 40 MSEK i jämförelsekvartalet var ökningen 6 procent
 - Intäkter Egen drift uppgick till 664 (656) MSEK, en ökning med 1 procent
 - Driftnetto Hyresavtal uppgick till 740 (694) MSEK, en ökning med 7 procent
 - Driftnetto Egen drift uppgick 87 (91) MSEK, en minskning med -4 procent
 - EBITDA uppgick till 775 (740) MSEK, en ökning med 5 procent
- Cash earnings uppgick till 299 (272) MSEK, motsvarande 1,54 (1,48) SEK per aktie, en ökning med 4 procent
 - Orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter uppgick till 17 (105) MSEK. Orealiserade värdeförändringar Rörelsefastigheter, vilka endast redovisas i informationssyfte, uppgick till -3 (-105) MSEK. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -72 (298) MSEK
 - Periodens resultat uppgick till 118 (454) MSEK, motsvarande 0,58 (2,43) SEK per aktie
- Den 1 januari slutfördes förvärvet av Radisson Blu Hotel Tromsø för 750 MNOK
 - Den 17 januari tecknades ett nytt hyresavtal med hotelloperatören Numa för Hotel Hubert i Bryssel. Avtalet trädde i kraft den 1 april 2025
 - Den 6 mars ingicks avtal om förvärv av Hotel Pullman Cologne för totalt 66 MEUR. Tillträde skedde den 1 april 2025
 - Den 19 mars ingicks avtal om förvärv av Elite Hotel Frost i Kiruna för totalt 347 MSEK. Tillträde planeras ske i det andra kvartalet 2025

Finansiellt sammandrag

MSEK	jan-mar			apr 2024- mar 2025	Helår
	2025	2024	Δ%	R12m	2024
Total nettoomsättning	1 518	1 501	1	7 153	7 136
- Varav Hyresavtal	854	845	1	3 874	3 865
- Varav Egen drift	664	656	1	3 279	3 271
Totalt driftnetto	827	785	5	4 181	4 139
- Varav Hyresavtal	740	694	7	3 343	3 297
- Varav Egen drift	87	91	-4	838	842
EBITDA	775	740	5	3 996	3 961
Periodens resultat	118	454	-74	1 370	1 706
Resultat per aktie, SEK	0,58	2,43	-76	7,19	9,04
Cash earnings	299	272	10	1 982	1 955
Cash earnings per aktie, SEK	1,54	1,48	4	10,52	10,46
Marknadsvärde fastigheter	73 961	71 317	4	73 961	76 334
Investeringar	279	241	16	1 062	1 024
Räntebärande nettoskuld	33 806	33 256	2	33 806	34 485
Belåningsgrad netto, %	45,7	46,6	n.a	45,7	45,2
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	8,5	8,8	n.a	8,5	8,7
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	3,9	4,2	n.a	3,9	4,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,0	n.a	2,7	2,7
EPRA NRV per aktie, SEK	207,55	208,55	-0	207,55	215,58

Nyckeltal, kv1 2025

DRIFTNETTO

+5%

CASH EARNINGS PER AKTIE

+4%

BELÅNINGSGRAD NETTO

45,7%

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, R12M

2,7x

VD har ordet

Ett stabilt kvartal i en stökig omvärld

- Intäkter, driftnetto och cash earnings ökade
- Hög finansiell handlingsfrihet
- Förutsättningar för stabilt intraregionalt resande i Europa

Ökade intäkter och ökat driftnetto

Hotellmarknaden växte i det första kvartalet, som är det säsongsmissigt lugnaste, där en positiv påskeffekt delvis neutraliserades av en hotelldag mindre på grund av skottåret 2024. Totala intäkter och driftnetto ökade med 1 respektive 5 procent i det första kvartalet, framförallt drivet av affärssegmentet Hyresavtal. Justerat för engångsposter om cirka 40 MSEK (hyra Leonardo Hotel Köln Bonn Airport) och cirka -38 MSEK (affärsutveckling) i jämförbart kvartal var ökningen 4 respektive 5 procent. Cash earnings per aktie ökade med 4 procent.

EPRA NRV per aktie minskade till 207,55 SEK från 215,58 SEK jämfört med det fjärde kvartalet 2024, vilket helt förklaras av apprecieringen av den svenska kronan. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 14 MSEK för hela fastighetsportföljen och det viktade direktavkastningskravet minskade med en baspunkt till 6,28 procent.

Hög affärsaktivitet i Hyresavtal

I affärssegmentet Hyresavtal ökade intäkter, driftnetto och lönsamhet jämfört med föregående år. Vi höll ett högt affärstempo och slutförde förvärvet av Radisson Blu Tromsø, som hade en säsongsmissigt stark utveckling i kvartalet och presterade bättre än våra förväntningar. Vi ingick också avtal om förvärv av Hotel Pullman Cologne – slutfört den 1 april – som kommer att bidra positivt i det andra kvartalet. Därutöver ingick vi också avtal om förvärv av det nybyggda Elite Hotel

Frost i Kiruna med planerat tillträde i slutet av det andra kvartalet.

Samtliga dessa hotellfastigheter har en förväntad stabiliserad direktavkastning på mer än 7 procent, samtidigt som kreditmarginalerna för finansieringen är klart lägre än snittet för kreditportföljen som helhet. Vid utgången av kvartalet uppgick vår "yieldspread" för portföljen som helhet till cirka 240 baspunkter.

Dessutom tecknade vi ett nytt hyresavtal med hotelloperatören Numa för Hotel Hubert i Bryssel, som nu ompositionerats till Numa Brussels Royal Galleries med planerad återöppning i slutet av april. Omklassificering till Hyresavtal skedde den 1 april och det nya avtalet förväntas ge ett betydande värdelyft i fastigheten.

Något svagare i Egen drift

I affärssegmentet Egen drift ökade intäkterna med stöd av förvärv medan resultatet minskade något jämfört med föregående år. Det förklaras framförallt av en något svagare hotellmarknad i Bryssel som påverkade större möteshotell negativt, samt omklassificering av tidigare Hotel Pomander Nürnberg (numera Scandic Nürnberg Central) till Hyresavtal. Därutöver påverkade den pågående renoveringen av Hotel Mayfair Copenhagen och utbyggnaden av DoubleTree by Hilton Brussels både intäkter och resultat negativt. Tidigare Hotel Hubert (numera Numa Brussels Royal Galleries) i Bryssel var dessutom stängt delar av kvartalet.

Sammantaget minskade driftnettomarginalen marginellt till 13 procent jämfört med 14 procent föregående år. Det första kvartalet är säsongsmissigt lugnt och även mindre avvikelser kan få stora effekter på resultat och lönsamhet. Bokningsläget inför kommande kvartal är positivt.

Hög finansiell flexibilitet

Vid slutet av kvartalet uppgick vår belåningsgrad till 45,7 procent. Inräknat förvärvet av Hotel Pullman Cologne (1 april) och betald utdelning (16 april) var belåningsgraden 47,4 procent. Vår finansiella ställning är därmed fortsatt stark, vilket tillsammans med ett stabilt kassaflöde ger betydande utrymme för förvärv av nya hotellfastigheter och investeringar i befintlig portfölj.

Effekterna av det pågående tullkriget är svåra att bedöma, eftersom vi inte vet dess slutgiltiga omfattning och konsekvens. Generellt sett är hotellmarknaden beroende av ekonomisk aktivitet och tullarna skapar osäkerhet framförallt hos företagen. Mot det står ett mer enat och starkt Europa med möjlighet att genom investeringar skapa tillväxt. Därutöver har konsumenter hittills varit mycket motståndskraftiga och konsekvent prioriterat resor och upplevelser högre än annan konsumtion.

Datapunkterna är fortfarande få och rör framförallt det internationella resandet mellan Europa och USA. Indikationen är att resandet från Europa till USA redan har minskat och förväntas minska ytterligare kommande kvartal. Det skapar förutsättningar för ett ökat intraregionalt resande inom Europa när interkontinentala resor bokas om till nya resmål. Resandet från USA till Europa har inte påverkats i samma utsträckning, vilket netto mycket väl kan ge en fortsatt stabil hotellmarknad i Europa, som också är en oöverträffad destination för resor med cirka 55 procent av globala ankomster.



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

Liia Nõu
vd

Resultatanalys koncern januari-mars 2025

Intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 518 (1 501) MSEK, en ökning med 1 procent med stöd av förvärv i båda affärssegmenten.

Driftnetto

Totalt driftnetto uppgick till 827 (785) MSEK, en ökning med 5 procent drivet av förvärv i båda affärssegmenten och en förbättrad lönsamhet i Hyresavtal.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -58 (-51) MSEK.

Avskrivningar

Avskrivningar Egen drift uppgick till -76 (-71) MSEK. Därutöver ingår avskrivningar om -6 (-6) MSEK i administrationskostnader.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -419 (-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 -51 (-45) MSEK. Uppskjuten skatt uppgick till -48 (-83) MSEK, förklarar av värdeförändring Förvaltningsfastigheter. Se vidare Not 6 på sida 22.

Cash earnings

Cash earnings uppgick till 299 (272) MSEK. Cash earnings per aktie uppgick till 1,54 (1,48) SEK, en ökning med 4 procent.

Värdeförändringar

Värdeförändring fastigheter uppgick till 14 (34) MSEK, varav orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter uppgick till 17 (105) MSEK. Värdeförändring fastigheter inkluderar därutöver nedskrivning Rörelsefastigheter om -3 (0) MSEK. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -72 (298) MSEK.

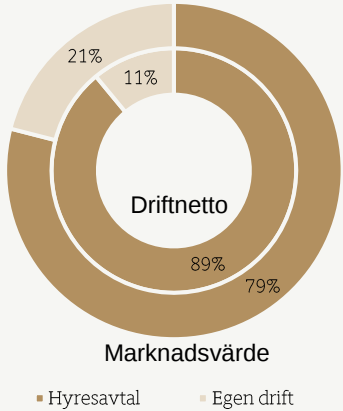
Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 118 (454) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 113 (447) MSEK, motsvarande 0,58 (2,43) SEK per aktie.

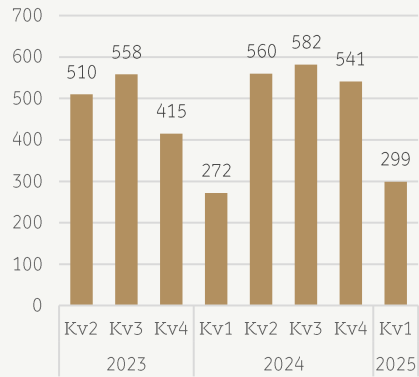
	jan-mar				apr 2024-mar 2025	Helår
MSEK	2025	2024	Δ%	LFL%*	R12m	2024
Intäkter Hyresavtal	854	845	1	1	3 874	3 865
Intäkter Egen drift	664	656	1	-3	3 279	3 271
Totala intäkter	1 518	1 501	1	-1	7 153	7 136
Driftnetto Hyresavtal	740	694	7	1	3 343	3 297
Driftnetto Egen drift	87	91	-4	-25	838	842
Totalt driftnetto	827	785	5	-1	4 181	4 139
Centrala administrationskostnader	-58	-51	14		-207	-200
Avskrivningar	-76	-71	7		-291	-286
Finansnetto	-419	-414	1		-1 676	-1 671
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	17	34	n.a		495	512
Aktuell skatt	-51	-45	13		-324	-318
Cash earnings	299	272	10		1 982	1 955
Cash earnings per aktie	1,54	1,48	4		10,52	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 januari-mars 2025

- Stabil resultatutveckling
- Stärkt driftnettomarginal
- Förvärv i Tyskland och Sverige

Intäkter

Hyresintäkter och Övriga fastighetsintäkter uppgick till 854 (845) MSEK, en ökning om 1 procent. Justerat för engångsintäkt om 40 MSEK relaterat till hyra för tidigare år för Leonardo Köln Bonn Airport i jämförelsekvartalet var ökningen 6 procent. För jämförbart bestånd i fast valuta ökade intäkterna med 1 procent.

Beläggningsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 58 (58) procent. Snittpriserna minskade marginellt.

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

Enskilda destinationer med en särskilt god RevPAR-utveckling var Frankfurt, Helsingfors och Oslo.

Göteborg tyngdes fortsatt av ny kapacitet.

Kostnader

Kostnader, inklusive fastighetsadministration, uppgick till -114 (-151) MSEK. Jämförelsekvartalet föregående år innehöll en engångskostnad om cirka -38 MSEK avseende kommersiell utveckling.

Driftnetto

Driftnetto uppgick till 740 (694) MSEK, en ökning med 7 procent. För jämförbart bestånd i fast valuta ökade driftnettot med 1 procent.

Driftnettomarginalen uppgick till cirka 87 (82) procent.

Viktigare händelser

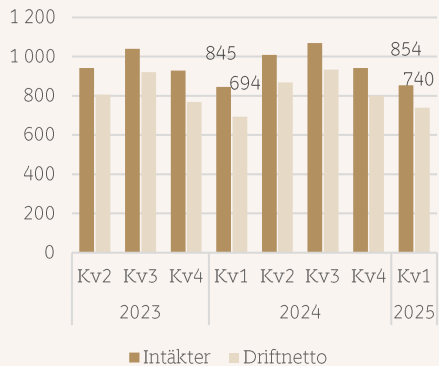
Den 1 januari slutfördes förvärvet av Radisson Blu Hotel Tromsø för 750 MNOK.

Den 6 mars ingicks avtal om förvärv av Hotel Pullman Cologne för totalt 66 MEUR. Tillträde skedde den 1 april 2025.

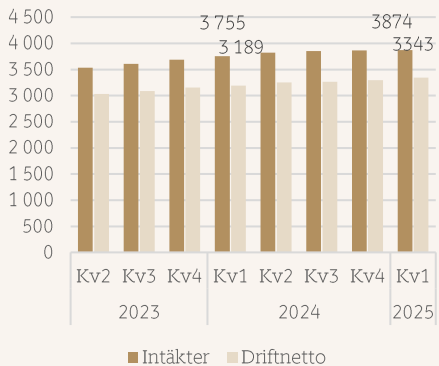
Den 19 mars ingicks avtal om förvärv av Elite Hotel Frost i Kiruna för totalt 347 MSEK. Tillträde planeras ske i det andra kvartalet 2025.

	jan-mar			Helår
MSEK	2025	2024	Δ%	2024
Hyresintäkter	823	812	1	3 728
Övriga fastighetsintäkter	31	33	-6	137
Kostnader, exklusive fastighetsadministration	-71	-68	4	-299
Driftnetto, före fastighetsadministration	783	777	1	3 566
Fastighetsadministration	-43	-83	-48	-269
Bruttoresultat	740	694	7	3 297
Driftnetto, efter fastighetsadministration	740	694	7	3 297
Driftnettomarginal, %	87%	82%	n.a	85%
Intäkter jämförbart bestånd	796	787	1	
Varav valutaeffekt		0		
Driftnetto jämförbart bestånd, före fastighetsadministration	728	720	1	
Varav valutaeffekt		1		

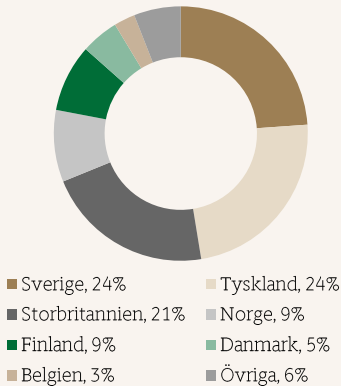
INTÄKTER OCH DRIFTNETTO, MSEK
Per kvartal



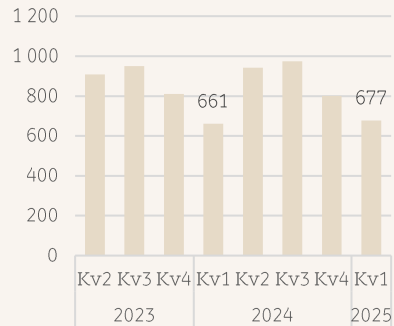
INTÄKTER OCH DRIFTNETTO, MSEK
R12m



INTÄKTER PER LAND, KV1



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 januari-mars 2025

- Positivt bidrag från förvärv
- Svagare utfall i vissa större möteshotell
- Negativ påverkan från renovering och omklassificering

Intäkter

Intäkter från Egen drift uppgick till 664 (656) MSEK, en ökning med 1 procent med stöd av förvärv. För jämförbart bestånd i fast valuta minskade både intäkter och RevPAR med -3 procent.

Beläggningsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 58 (58) procent. Snittpriserna minskade något.

Hotell med den bästa relativa RevPAR-utvecklingen jämfört med motsvarande kvartal föregående år var bland annat Radisson Blu Dortmund, Novotel Hannover, Queens Hotel Leeds och DoubleTree by Hilton Bath.

Kostnader

Kostnader uppgick till -652 (-635) MSEK.

Driftnetto (EBITDA)

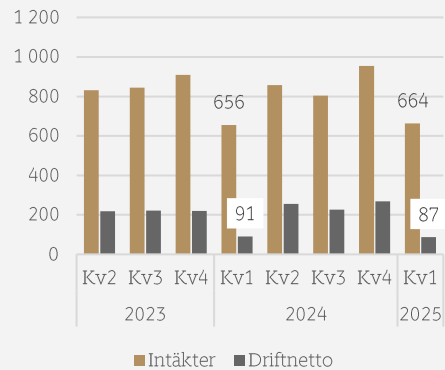
Driftnetto (EBITDA) uppgick till 87 (91) MSEK, motsvarande en marginal om 13 (14) procent. För jämförbart bestånd i fast valuta minskade driftnettot med -25 procent. Det förklaras av en något svagare hotellmarknad i framförallt Bryssel som påverkade större möteshotell negativt, samt renoveringsstörningar. Det första kvartalet är dessutom ett säsongsmässigt litet kvartal där lägre intäkter kan få en oproportionerligt stor effekt på resultatet.

Viktigare händelser

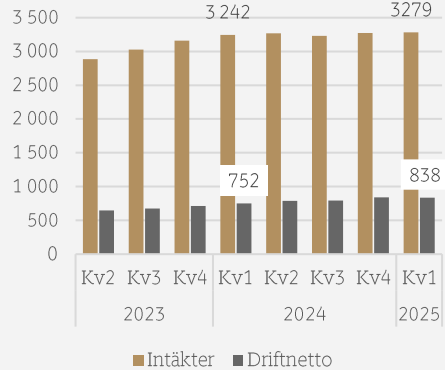
Den 17 januari tecknades ett nytt hyresavtal med Numa för Hotel Hubert i Bryssel. Avtalet trädde i kraft 1 april 2025. Hotellet var stängt delar av det första kvartalet.

	jan-mar			Helår
MSEK	2025	2024	Δ%	2024
Intäkter	664	656	1	3 271
Kostnader	-652	-635	3	-2 713
Bruttoresultat	12	21	-43	558
Återläggning avskrivningar inkluderade i kostnader	75	70	7	284
Driftnetto/EBITDA	87	91	-4	842
Driftnetto/EBITDA-marginal	13%	14%	n.a	26%
Intäkter jämförbart bestånd	511	528	-3	
Varav valutaeffekt		0		
Driftnetto jämförbart bestånd	57	76	-25	
Varav valutaeffekt		1		

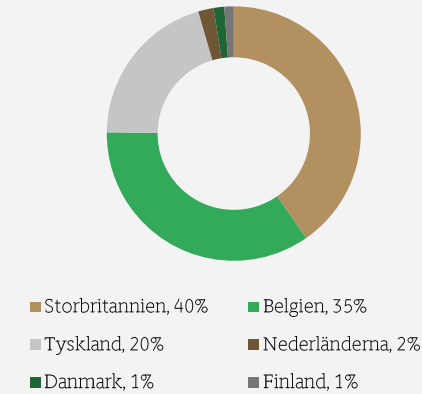
INTÄKTER OCH DRIFTNETTO
MSEK, kvartal



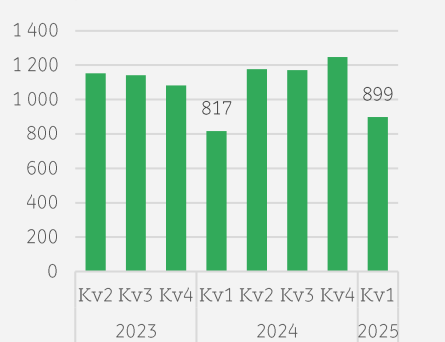
INTÄKTER OCH DRIFTNETTO
MSEK, R12m



INTÄKTER PER LAND, KV1



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 januari-mars 2025

Stabilt kvartal, men ökad osäkerhet
Under 2024 nådde globala internationella ankomster åter upp till 2019 års nivå. Den europeiska rese- och hotellindustrin fortsatte också att växa i det första kvartalet, framför allt drivet av tillväxt i östra Europa, trots ökad geoeconomisk osäkerhet. Flera europeiska flygbolag rapporterade dessutom om god efterfrågan i kvartalet med ökad kapacitet och utökade flyglinjer. Resandet från Nordamerika till Europa var stabilt medan det minskade relativt kraftigt från Europa till Nordamerika. Netto finns en möjlighet att hotellmarknader i Europa kan gynnas när resor som annars skulle ha gått till USA bokas om till europeiska destinationer. Ett ökat asiatiskt inresande kan också påverka positivt. Ett lägre oljepris kan leda till lägre resekostnader, framför allt för flygresor och därmed ett större konsumtionsutrymme för både resor och hotellövernattningar. Utsikterna är dock svårbedömda med betydande osäkerhet för både företag och privatkonsumenter.

- Beläggningsgraden i Europa som helhet ökade 1 procent till 62 procent.
- Snittpriserna ökade 2 procent och uppgick till 127 EUR.
- Sammantaget uppgick RevPAR i Europa till 78 EUR i kvartalet, en ökning med 3 procent.

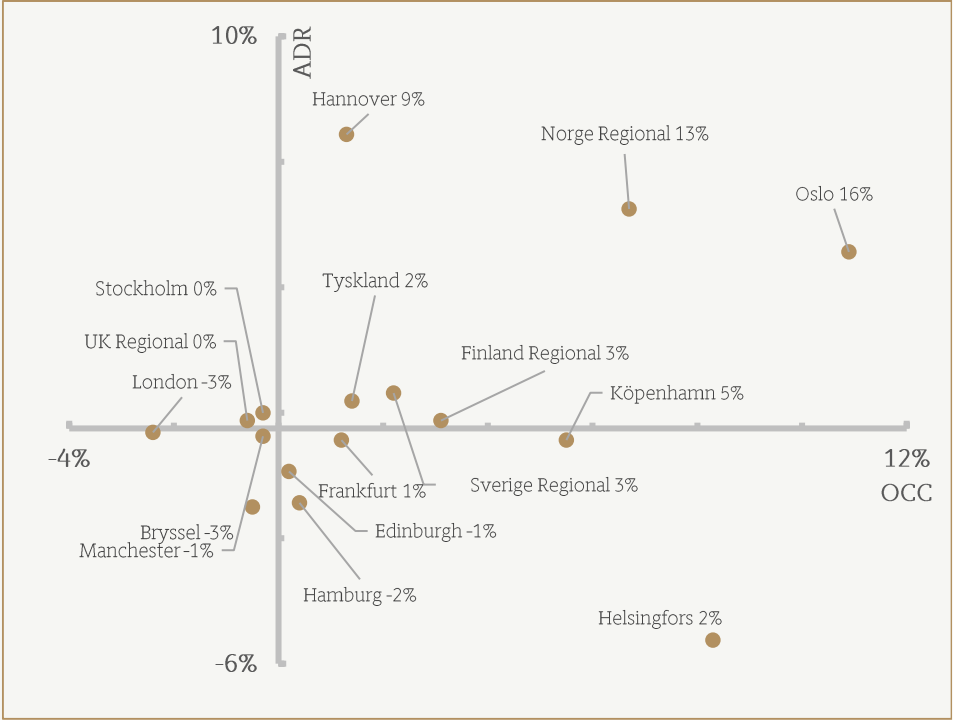
Positiv RevPAR-utveckling på Pandox marknader*

- Beläggningsgraden i Norden uppgick till 54 procent, vilket var 4 procent högre än motsvarande period föregående år. Snittpriserna ökade med 2 procent varav RevPAR ökade med 6 procent.
- I Norden hade Norge den starkaste tillväxten och RevPAR ökade med 14 procent, varav mars månad stod för merparten av ökningen, delvis förklarad av påskens infallande i april jämfört med mars föregående år. I Finland ökade RevPAR med 3 procent, drivet av en förbättrad internationell efterfrågan.

- För Sverige ökade RevPAR med 2 procent, drivet av god utveckling i regionstäderna. Göteborg, som tillförts mycket ny kapacitet, var fortsatt svagt och RevPAR minskade med -3 procent.
- I Tyskland ökade RevPAR med 2 procent med stöd av en högre efterfrågan samt hög aktivitet i de viktiga mäss- och kongressdestinationerna Hannover och München.
 - I UK Regional var RevPAR oförändrad, förklarad av kapacitetsökning i större städer som Manchester och Glasgow i kombination med en något dämpad efterfrågan. I London noterades en minskning av RevPAR med cirka -3 procent förklarad av lägre snittpriser.
 - I Irland ökade RevPAR med 1 procent drivet av förbättrade snittpriser.
 - I Bryssel minskade RevPAR med -3 procent, förklarad av lägre efterfrågan i det viktiga mötessegmentet samt ny kapacitet.

Länder	jan-mar 2025	
	RevPAR lokal valuta	RevPAR-tillväxt på årsbasis
Europa (EUR, fast valuta)	78	3%
Sverige	593	2%
Norge	765	14%
Danmark	450	3%
Finland	60	3%
Tyskland	63	2%
Storbritannien	71	-1%
Irland	94	1%
Destinationer		
London	114	-3%
UK Regional	55	-0%
Frankfurt	69	1%
Berlin	69	1%
Bryssel	85	-3%
Stockholm	645	0%
Oslo	813	16%
Köpenhamn	513	5%
Helsingfors	51	2%

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 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.

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

Väsentliga händelser under och efter perioden

7 januari 2025

Pandox har slutfört tidigare offentliggjort förvärv av Radisson Blu Hotel Tromsø

17 januari 2025

Pandox tecknar nytt hyresavtal för Hotel Hubert i Bryssel

6 februari 2025

Bokslutskommuniké januari–december 2024

6 mars 2025

Pandox ingår avtal om förvärv av hotellfastighet i Köln, Tyskland

13 mars 2025

Pandox publicerar årsredovisning för 2024

19 mars 2025

Pandox ingår avtal om förvärv av hotellfastighet i Kiruna, Sverige

1 april 2025

Pandox har slutfört tidigare offentliggjort förvärv av Hotel Pullman Cologne

9 april 2025

Kommuniké från årsstämman i Pandox Aktiebolag (publ)

Fastighetsvärdering

Marknadsvärde fastigheter

Vid utgången av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett totalt marknadsvärde om 73 961 (76 334) MSEK, varav 58 755 (60 290) MSEK avsåg Förvaltningsfastigheter och 15 205 (16 044) MSEK avsåg Rörelsefastigheter. Påverkan från förändrade valutakurser uppgick till -3 369 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 första kvartalet externvärderades cirka 31 procent av fastighetsvärdet.

I perioden uppgick orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter till 17 (105) MSEK, varav marginellt lägre direktavkastningskrav påverkade positivt med 7 MSEK medan ökade kassaflöden bidrog positivt med 10 MSEK i perioden. I perioden uppgick orealiserade värdeförändringar Rörelsefastigheter till -3 (-105) MSEK (redovisas endast i informationssyfte). I det första kvartalet tillträdde Radisson Blu Hotel Tromsø.

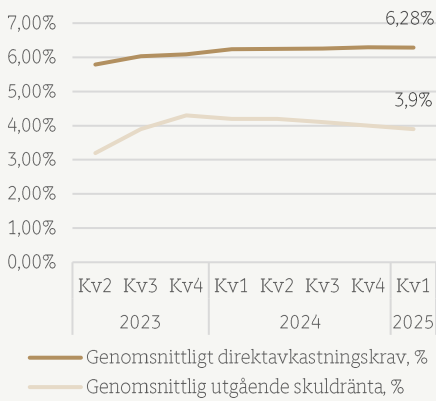
Värdeförändring fastigheter (period)

MSEK	Förvaltningsfastigheter	Rörelsefastigheter ¹	Totalt marknadsvärde
Ingående marknadsvärde 1 januari	60 290	16 044	76 334
Förvärv	723	-	723
Investeringar	175	103	278
Försäljningar/Utrangeringar	-20	-	-20
Orealiserad värdeförändring	17	-3	14
Valutakurspåverkan	-2 430	-939	-3 369
Utgående marknadsvärde 31 mar	58 755	15 205	73 961
Påverkansfaktorer			
Direktavkastningskrav	7	-	7
Kassaflöde	10	-3	7
Summa orealiserad redovisad värdeförändring	17	-3	14
Genomsnittligt direktavkastningskrav % Kv1 2025	6,13	6,89	6,28
Genomsnittligt direktavkastningskrav % Kv4 2024	6,13	6,89	6,29
Genomsnittligt direktavkastningskrav % Kv3 2024	6,14	6,87	6,28

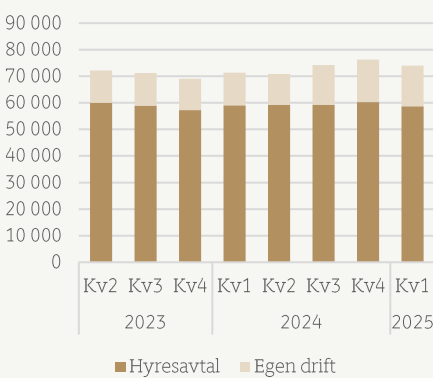
Förvärv, avyttringar och omklassificeringar

Händelse	Hotellfastighet	Tillträdesdatum
Förvärv Hyresavtal	Elite Hotel Frost, Kiruna	Ännu ej tillträtt
Omklassificering till Hyresavtal	Hotel Hubert Brussels	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

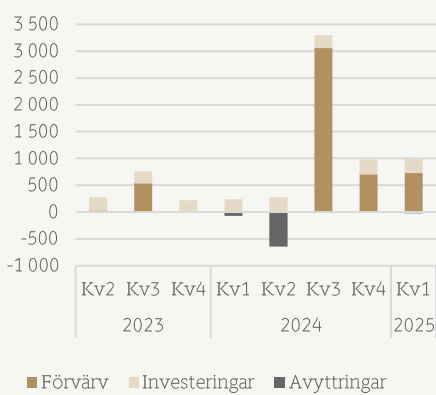
DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH SKULDRÄNTA, %



MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER, MSEK



FÖRVÄRV, INVESTERINGAR OCH AVYTTRINGAR, MSEK



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER KÄNSLIGHETSANALYS, VÄRDEEFFEKT per 31 mars, 2025

Påverkan verkl. värde	Δ%	ΔMSEK
Direktavkastningskrav	+/- 0,5	-4 433/ +5 221
Valutakursförändring	+/- 1	+/- 426
Driftnetto	+/- 1	+/- 570

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 11 920 (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 162 (161) hotellfastigheter med 35 941 (35 672) hotellrum i 11 länder.

Förvärven av Hotel Pullman Cologne med 275 rum, som tillträdades 1 april 2025, samt Elite Hotel Frost som ännu inte tillträtts, ingår ej i sammanställningen.

Pandox huvudsakliga geografiska fokus är norra Europa. Storbritannien (24 procent) är Pandox enskilt största geografiska marknad mätt som andel av fastighetsportföljens totala marknadsvärde, följt av Tyskland (22 procent), Sverige (22 procent), Belgien (8 procent) och Finland (6 procent).

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

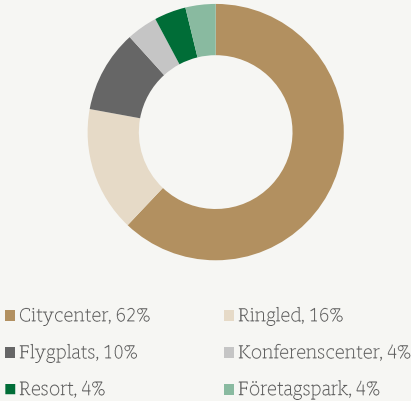
Per 31 mars 2025 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WALT) på 14,2 (14,4) år.

Hyresavtal	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Sverige	42	9 120	16 144	22	1,8
Tyskland	32	6 633	12 344	17	1,9
Storbritannien	20	4 821	11 047	15	2,3
Finland	15	2 842	4 213	6	1,5
Norge	12	2 742	4 106	6	1,5
Danmark	8	1 843	4 221	6	2,3
Österrike	3	765	1 524	2	2,0
Belgien	2	639	1 461	2	2,3
Irland	3	445	1 639	2	3,7
Schweiz	1	206	853	1	4,1
Nederländerna	1	189	1 204	2	6,4
Summa Hyresavtal	139	30 245	58 755	79	1,9
Egen drift					
Belgien	7	1 968	4 401	6	2,2
Tyskland	9	1 862	3 682	5	2,0
Storbritannien	5	1 490	6 695	9	4,5
Nederländerna	1	216	399	1	1,8
Finland	1	160	29	0	0,2
Summa Egen drift	23	5 696	15 205	21	2,7
Summa totalt	162	35 941	73 961	100	2,1

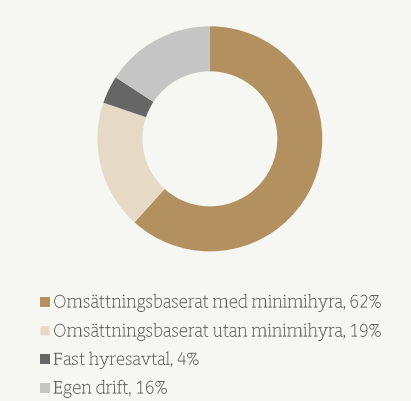
Varumärke	Antal		
	Hotell	Rum	I % av totalt
Scandic	50	11 222	31
Leonardo	38	7 957	22
Oberoende varumärken	11	2 855	8
Hilton	10	2 585	7
Radisson Blu	9	2 302	6
Strawberry	11	1 949	5
NH	7	1 681	5
Dorint	4	847	2
Mercure	3	610	2
Marriott	3	503	1
Elite Hotels	2	493	1
Holiday Inn	2	469	1
Novotel	2	421	1
Övriga	10	2 047	6
Totalt	162	35 941	100

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

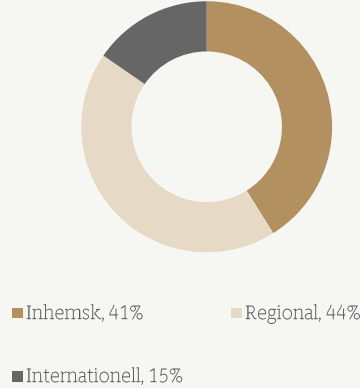
ANTAL RUM
Per lägeskategori



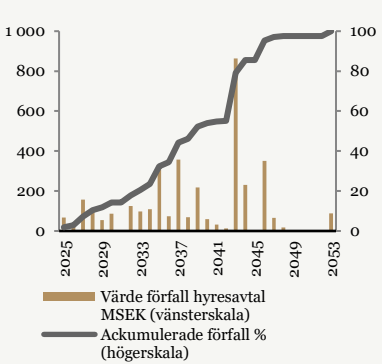
ANTAL RUM
Per avtalskategori



ANTAL RUM
Per efterfrågekategori



HYRESAVTALENS FÖRFALLOPROFIL,
Per 31 mars 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–mars 2025 uppgick investeringar i fastigheter och anläggnings-tillgångar, exklusive förvärv, till 279 (241) MSEK, varav 175 (177) MSEK Förvaltningsfastigheter och 103 (64) MSEK Rörelsefastigheter.

Vid utgången av det första kvartalet 2025 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 1 600 MSEK, varav

cirka 800 MSEK förväntas genomföras under återstoden av 2025.

Kostnader för underhåll uppgick under perioden januari-mars 2025 till 34 (27) MSEK.

Större pågående investeringsprojekt

Fastighet	Antal rum	Stad, land	Segment	Typ av investering	Investeringsstorlek	Status	Investerat	Färdigställt
DoubleTree by Hilton Brussels	354	Bryssel, Belgien	O	O, E, P, T, H	XL	Öppet	60%	H1 2026
Quality Hotel Luleå	220	Luleå, Sverige	L	O, E, P, T, H	Mindre	Öppet	0%	H1 2026
Radisson Blu Glasgow	247	Glasgow, Storbritannien	O	P, T, H	Medel	Öppet	60%	Kv3 2025
Hotel Mayfair	203	Köpenhamn, Danmark	O (L)	O, E, P, T, H	Medel	Öppet	40%	H2 2025
The Hotel Brussels	421	Bryssel, Belgien	O	O, P, T, H	Mindre	Öppet	70%	Kv 2 2025
Scandic Malmen	332	Stockholm, Sverige	L	O, P, T, H	Mindre	Öppet	85%	H1 2025
Home Hotel Bastion	99	Oslo, Norge	L	P, T, H	Mindre	Öppet	0%	Kv3 2025
Leonardo Christchurch	182	Dublin, Irland	L	P, T, H	Mindre	Öppet	40%	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



Vildmarkshotellet, Sverige

Kolmården och intilliggande Vildmarkshotellet är en känd destination för såväl barnfamiljer som konferensgäster, en kort bilväg från Stockholm. Under hösten 2024 har Pandox och hyresgästen Parks & Resorts utvecklat en ny spaprodukt över två våningar, med havsutsikt, infinitypool och bastubad.



The Hotel, Brussels

The Hotel, Brussels är vårt största hotell i Belgien med 421 rum. Beläget i en av Bryssels högsta byggnader erbjuder The Hotel panoramautsikt över staden. I det pågående renoveringsprogrammet sker en uppgradering av befintliga rum samt skapande av fem nya hotellrum och ett mini-spa på 25:e våningen.

Finansiering

Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden netto till 45,7 (45,2) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 32 131 (33 528) MSEK. EPRA NRV uppgick till 40 390 (41 953) MSEK, motsvarande 207,55 (215,58) SEK per aktie. Minskningen förklaras av negativa valutakurseffekter. Likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 3 413 (4 069) MSEK och det finns obelånade fastigheter om totalt cirka 1 438 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 35 283 (35 771) MSEK. Outnyttjade kreditfaciliteter efter avdrag för företagscertifikat uppgick till 1 936 (2 783) MSEK och emitterad volym under företagscertifikatprogrammet uppgick till

1 458 (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 långivarbass bestående av 15 nordiska- och internationella banker, samt AMF Tjänstepension AB.

Per 31 mars 2025 var den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,4 (2,6) år, den genomsnittliga räntebindningstiden 2,5 (2,7) år och den genomsnittliga räntenivån, inklusive effekter av räntederivat, men exklusive uppläggningskostnader, var 3,9 (4,0) procent. Denna räntenivå är också en rimlig approximation för den förväntade nivån vid utgången av andra kvartalet 2025, givet oförändrade marknadsräntor. Vid utgången av perioden var räntetäckningsgraden (mätt på rullande tolv månader) 2,7 ggr.

Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 3 375 (2 359) MSEK. Kortfristiga kreditfaciliteter inklusive ej nyttjade krediter med en löptid på mindre än tolv månader uppgår till 3 385 MSEK, varav 1 949 MSEK förfaller i det andra kvartalet 2025. Skillnaden förklaras av outnyttjade kreditfaciliteter och förväntade amorteringar.

De senaste tolv månaderna har Pandox sammanlagt genomfört nya finansieringar och refinansieringar motsvarande totalt cirka 17 893 MSEK, varav 428 MSEK i det första kvartalet.

Hållbarhetslänkad finansiering

Total hållbarhetslänkad lånevolym uppgår per 31 mars 2025 till 14 970 MSEK. Banklånens kreditmarginal kopplas till det årliga utfallet av tre väldefinierade hållbarhetsmål inom miljö, socialt och styrning (ESG), vilka redovisas i den årliga hållbarhetsredovisningen.

Nyckeltal finansiering

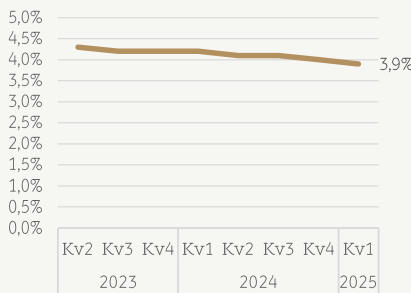
MSEK	jan-mar		Helår
	2025	2024	2024
Räntebärande nettoskuld	33 806	33 256	34 486
Likvida medel & outnyttjade kreditfaciliteter	3 413	2 945	4 069
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,5	3,3	2,7
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,4	2,2	2,6
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	3,9	4,2	4,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,0	2,7
Belåningsgrad netto, %	45,7	46,6	45,2
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	8,5	8,8	8,7

FÖRFALLOSTRUKTURKREDITFACILITETER

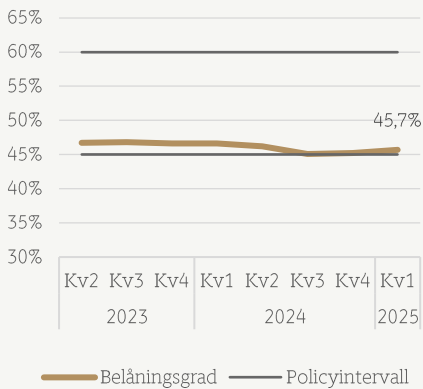
Förfall (MSEK)	Kreditlimiter ¹
<1 år	3 385
1-2 år	6 508
2-3 år	20 221
3-4 år	5 886
4-5 år	1 219
>5 år	-
Summa	37 220

¹ Exklusive kontraktuell amortering.

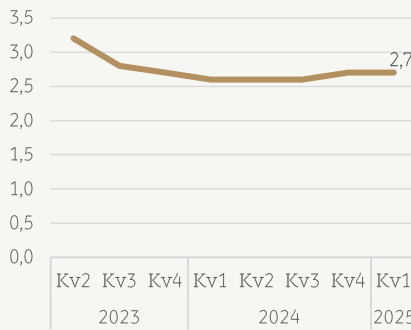
GENOMSnittlig utgående skuldränta, %



BELÅNINGSGRAD NETTO, % Policyintervall 45–60%



RÄNTETÄCKNINGSGRAD R12m, ggr



Pandox finansiella kovenanter utgörs på koncernnivå av belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Finansnetto

MSEK	jan-mar		Helår
	2025	2024	2024
Ränteintäkter	6	5	27
Räntekostnader	-368	-365	-1 469
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	3,9	4,2	4,0
Övriga finansiella kostnader	-26	-26	-108
Total skuldkostnad,%	4,2	4,5	4,3
Finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar	-31	-28	-119
Summa finansnetto	-419	-414	-1 671

Kostnadsökningen jämfört med motsvarande kvartal föregående år förklaras i huvudsak av ökad lånevolym till följd av förvärv, vilket till stor del motverkats av lägre kreditmarginaler och lägre marknadsräntor.

Lån i respektive valuta 31 mars 2025

	SEK	DKK	EUR ³	CHF	NOK	GBP	Summa
Summa kreditlimiter, MSEK ¹	9 092	2 244	15 143	510	2 237	7 994	37 220
Summa räntebärande skulder, MSEK ¹	8 280	2 244	14 925	510	1 330	7 994	35 283
Andel skuld i valuta, %	23,5	6,4	42,3	1,4	3,8	22,7	100
Genomsnittlig utgående skuldränta, % ²	3,3	3,0	3,2	3,1	5,2	6,1	3,9
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,4	0,7	2,7	0,2	2,2	2,8	2,5
Marknadsvärde fastigheter, MSEK ¹	16 144	4 221	30 895	853	4 106	17 742	73 961

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.

Per 31 mars 2025 uppgick räntederivatens nominella bruttovolym till 30 677 MSEK, inklusive framtidsstartande swappar. Vid samma tidpunkt uppgick räntederivatens nominella nettovolym till 24 793 MSEK, vilket utgör den räntesäkrade delen av Pandox låneportfölj.

Cirka 67 procent av Pandox nettoskuld var säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,5 (2,7) år.

Förfallostruktur räntebindning 31 mars 2025

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		
	Belopp ¹	Andel, %	Volym	Andel, %	Genomsnittsränta derivat, %
< 1 år	12 512	35	2 022	8	-0,2
1–2 år	5 160	15	5 160	21	1,0
2–3 år	4 563	13	4 563	18	1,4
3–4 år	5 500	16	5 500	22	0,8
4–5 år	2 276	6	2 276	9	0,9
> 5 år	5 272	15	5 272	21	2,6
Summa	35 283	100	24 793	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 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 883 (955) MSEK.

Valutakurser

	Genomsnittskurs			Balansdagskurs		
	2025	2024	Förändr %	2025	2024	Förändr %
Euro (EUR)	11,232	11,279	0	10,849	11,525	-6
Brittiska pund (GBP)	13,438	13,173	2	12,987	13,478	-4
Danska kronor (DKK)	1,506	1,513	0	1,454	1,545	-6
Norska kronor (NOK)	0,964	0,988	-2	0,951	0,985	-4
Kanadensiska dollar (CAD)	7,440	7,705	-3	6,984	7,855	-11
Schweizerfranc (CHF)	11,876	11,886	0	11,383	11,801	-4

Finansiell känslighetsanalys 31 mars 2025

Påverkan resultat före värdeförändringar	MSEK	Δ
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, med derivat	-/+ 89	+/- 1%
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, utan derivat	-/+ 337	+/- 1%
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 720	+/- 1%

Hållbarhet

Utveckling under första kvartalet 2025

Pandox Science Based Targets:

- Scope 1 & 2 (Egen drift)
 - Per utgången av kvartalet var cirka 570 av 2 600 sensorer installerade i tre hotell för närvarodetektering i hotellrum. Detta beräknas bidra till en minskning av CO₂-utsläpp med 15 procentenheter av de 42 procent som krävs för SBT-målet i Scope 1 och 2. Den fullständiga utrullningen planeras vara färdigställd under kommande kvartal i totalt 9 hotell. Ytterligare studier av värmepumpar har också genomförts.
- Scope 3 (Hyresavtal)
 - För att möta SBT-kraven om 25 procents reduktion av CO₂-utsläpp inom Scope 3 pågår energiutredningar och analyser i Tyskland som kommer slutföras i kv2 2025. Tillsammans med tidigare analyser i Storbritannien kommer en handlingsplan utarbetas under 2025.
 - 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.
- Fokus på automatisering av energidata direkt från hyresgästernas energileverantörer alternativt från undermätare för att minimera felaktigheter som kan uppstå i manuell inrapportering. Idag är cirka 50 procent automatiserad.
- CSRD-rapporteringen färdigställdes och godkändes av företagets revisorer.
- Antalet certifierade fastigheter uppgår till 14 stycken i Egen drift och två i Hyresavtal.

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	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	29 MEUR	10%	2027

Förändring i tabellen ovan har 2021 som basår.

Finansiella rapporter i sammandrag

Koncernens rapport över resultat i sammandrag

MSEK	jan-mar		Helår
	2025	2024	2024
Intäkter Hyresavtal			
Hyresintäkter	823	812	3 728
Övriga fastighetsintäkter	31	33	137
Intäkter Egen drift	664	656	3 271
Nettoomsättning	1 518	1 501	7 136
Kostnader Hyresavtal	-114	-151	-568
Kostnader Egen drift	-652	-635	-2 713
Bruttoresultat	752	715	3 855
varav bruttoresultat Hyresavtal	740	694	3 297
varav bruttoresultat Egen drift	12	21	558
Central administration	-58	-51	-200
Finansiella intäkter	7	7	38
Finansiella kostnader	-395	-393	-1 590
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-31	-28	-119
Resultat före värdeförändringar	275	250	1 984
Värdeförändringar			
Värdeförändring fastigheter	14	34	475
Värdeförändring derivat	-72	298	-100
Resultat före skatt	217	582	2 359
Aktuell skatt	-51	-45	-318
Uppskjuten skatt	-48	-83	-335
Periodens resultat	118	454	1 706

Koncernens rapport över övrigt totalresultat i sammandrag

MSEK	jan-mar		Helår
	2025	2024	2024
Poster som inte kan omföras till resultaträkningen, netto efter skatt			
	-	-	-31
Omräkningsdifferenser vid realisation av utländska verksamheter			
Poster som kan komma att omföras till resultaträkningen, netto efter skatt			
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter	69	-177	-160
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter	-1 591	1 046	1 226
Periodens övrigt totalresultat	-1 522	869	1 035
Periodens totalresultat	-1 404	1 323	2 741
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat	113	447	1 689
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat	5	7	17
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat	-1 397	1 310	2 718
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat	-7	13	23
Resultat per aktie före och efter utspädning SEK	0,58	2,43	9,04

I periodens övrigt totalresultat om -1 522 MSEK ingår skatt om 313 MSEK, varav 25 MSEK är hänförligt till aktuell skatt

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	31 mar		31 dec
	2025	2024	2024
TILLGÅNGAR			
Rörelsefastigheter	11 447	8 018	12 123
Inventarier/Inredning	481	589	522
Förvaltningsfastigheter	58 756	59 044	60 270
Nyttjanderätter	2 935	2 971	3 156
Uppskjuten skattefordran	345	394	347
Derivat ¹	1 026	1 633	1 139
Andra långfristiga fordringar	90	90	93
Summa anläggningstillgångar	75 080	72 739	77 650
Omsättningstillgångar			
Varulager	7	17	8
Aktuell skattefordran	284	198	266
Kundfordringar	331	447	419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	637	627	659
Övriga fordringar	273	432	380
Likvida medel	1 477	703	1 286
Tillgångar som innehas för försäljning	-	629	20
Summa omsättningstillgångar	3 009	3 053	3 038
Summa tillgångar	78 089	75 792	80 688

MSEK	31 mar		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	724	2 068	2 234
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	21 450	20 830	21 337
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	32 131	30 883	33 528
Innehav utan bestämmande inflytande	160	165	167
Summa eget kapital	32 291	31 048	33 695
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ²	31 694	27 247	33 175
Övriga långfristiga skulder	19	30	20
Långfristig leasingskuld	2 912	2 949	3 134
Derivat ¹	143	279	183
Avsättningar	44	41	43
Uppskjuten skatteskuld	5 675	5 487	5 776
Summa långfristiga skulder	40 487	36 033	42 331
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	22	33	12
Kortfristiga räntebärande skulder ²	3 375	6 514	2 359
Kortfristig leasingskuld	33	31	31
Skatteskulder	403	592	691
Leverantörsskulder	382	390	369
Övriga kortfristiga skulder	201	243	241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	895	908	959
Summa kortfristiga skulder	5 311	8 711	4 662
Summa skulder	45 798	44 744	46 993
Summa eget kapital och skulder	78 089	75 792	80 688

¹⁾ Derivatet 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	jan-mar		Helår
	2025	2024	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	217	582	2 359
Återföring av avskrivningar	76	70	287
Värdeförändring fastigheter	-14	-34	-474
Värdeförändring derivat	72	-298	100
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	80	-91	-127
Betald skatt	-138	-32	-280
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	293	197	1 865
Ökning/minskning rörelsefordringar	-65	-164	-43
Ökning/minskning rörelseskulder	-25	63	4
Förändringar av rörelsekapital	-90	-101	-39
Kassaflöde från den löpande verksamheten	203	96	1 826
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-279	-241	-1 024
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	21	67	680
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-734	-	-3 762
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-12	-15
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-992	-186	-4 121
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission	-	-	2 000
Emissionskostnader	-	-	-28
Upptagna lån	2 913	3 160	20 760
Amortering av skuld	-1 802	-3 216	-19 283
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-17
Utbetald utdelning	-	-	-735
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 111	-56	2 697
Periodens kassaflöde	322	-146	402
Likvida medel vid periodens början	1 286	769	769
Kursdifferens i likvida medel	-130	80	115
Likvida medel vid periodens slut	1 477	703	1 286
Upplysningar om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till	6	5	27
Betald ränta uppgick till	-363	-375	-1 492
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-31	-28	-119
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	1 477	703	1 286
Likvida medel består av bankmedel			

Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare							
					Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
MSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserver	Omvärderings- reserv¹				
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
Nyemission²	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	—	—	—	—	113	113	5	118
Övrigt totalresultat	—	—	-1 510	—	—	-1 510	-12	-1 522
Utgående eget kapital 31 mar, 2025	487	9 470	498	226	21 450	32 131	160	32 291

¹⁾ Avser verkligt värde förändring av hotellfastigheter som omklassificerats från Egen drift till Hyresavtal.
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. Derivatet värderas till verkligt värde enligt Nivå 2-värdering enligt IFRS, baserat på indata som är observerbara, antingen direkt eller indirekt. De redovisade värdena för räntebärande skulder och andra finansiella instrument utgör en rimlig approximation för deras verkliga värden. Delårsrapporten omfattar sidorna 1–26 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	jan-mar		Helår
	2025	2024	2024
Nettoomsättning	25	29	105
Administrativa kostnader	-71	-61	-250
Rörelseresultat	-46	-32	-145
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	123
Övriga räntor och liknande resultatposter	18	460	1 064
Derivat, orealiserade	43	144	121
Resultat efter finansiella poster	15	572	1 163
Bokslutsdispositioner	-	-	135
Resultat före skatt	15	572	1 298
Skatt på periodens resultat	0	-66	-137
Uppskjuten skatt	-5	-37	-22
Periodens resultat	10	469	1 139
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	10	469	1 139

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	31 mar		31 dec
	2025	2024	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	8	10	9
Finansiella anläggningstillgångar	25 977	22 225	25 129
Omsättningstillgångar	500	2 441	1 234
Summa tillgångar	26 485	24 676	26 372
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15 701	13 784	15 690
Obeskattade reserver	3	4	3
Avsättningar	64	74	48
Långfristiga skulder	7 359	8 190	7 050
Kortfristiga skulder	3 358	2 624	3 581
Summa eget kapital och skulder	26 485	24 676	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–mars 2025 uppgick intäkterna från Pelican Bay Lucaya till 0,0 (0,3) MSEK.

Not 5. Personal

Vid utgången av perioden hade Pandox motsvarande 1 505 (1 303) heltidsanställda, baserat på antal arbetade timmar omvandlat till heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 1 458 (1 259) anställda inom segmentet Egen drift och 47 (44) inom segmentet Hyresavtal samt central administration.

Segmentsinformation

MSEK	Kv 1 2025 (jan-mar 2025)				Kv 1 2024 (jan-mar 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	854	—	—	854	845	—	—	845
Intäkter Egen drift	—	664	—	664	—	656	—	656
Nettoomsättning	854	664	—	1 518	845	656	—	1 501
Kostnader Hyresavtal	-114	—	—	-114	-151	—	—	-151
Kostnader Egen drift	—	-652	—	-652	—	-635	—	-635
Bruttoresultat	740	12	—	752	694	21	—	715

Kv1 2025 (jan-mar)	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
Hyresavtal	204	41	78	73	201	23	183	51	854
Egen drift	—	9	—	8	135	231	268	13	664
Marknadsvärde fastigheter	16 144	4 221	4 106	4 242	16 025	5 862	19 381	3 980	73 961
Investeringar i fastigheter	85	38	5	11	31	62	44	3	279
Förvärv fastigheter	—	—	723	—	—	—	—	—	723
Värdeförändring fastigheter	40	11	2	-29	-1	-2	-7	—	14
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	26	1 947	3 066	6 518	363	11 920
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 763	4 234	4 108	4 998	15 021	4 796	19 965	3 850	74 735

Kv1 2024 (jan-mar 2024)	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
Hyresavtal	204	44	46	71	230	16	184	50	845
Egen drift	—	12	—	7	157	250	164	65	656
Marknadsvärde fastigheter	15 500	4 228	3 321	4 630	17 066	5 935	15 700	4 937	71 317
Investeringar i fastigheter	70	13	31	7	29	59	25	7	241
Förvärv fastigheter	0	—	—	—	—	—	0	—	0
Värdeförändring fastigheter	-40	-2	-6	-7	99	-45	8	-7	0
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	31	2 090	3 179	2 907	1 019	9 226
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 082	4 241	3 324	5 403	15 930	4 915	16 491	4 961	72 346

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

	jan-mar		Helår
	2025	2024	2024
Antal fastigheter	162	158	161
- varav Hyresavtal	139	138	138
- varav Egen drift	23	20	23
Antal rum	35 941	35 613	35 672
- varav Hyresavtal	30 245	29 963	29 976
- varav Egen drift	5 696	5 650	5 696
Total kvadratmeteryta	-	-	2 119 551
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	73 961	71 317	76 334
- varav Förvaltningsfastigheter	58 755	59 044	60 290
- varav Rörelsefastigheter	15 205	12 273	16 044
Totalt genomsnittligt direktavkastningskrav, %	6,28	6,25	6,29
-Förvaltningsfastigheter	6,13	6,10	6,13
-Rörelsefastigheter	6,89	6,98	6,89
Orealiserad värdeförändring fastigheter, MSEK	-2 374	2 278	675
-Förvaltningsfastigheter	-1 535	1 818	608
-Rörelsefastigheter	-839	460	67
WAULT, år	14,2	14,9	14,4

Finansiellt

	jan-mar		Helår
	2025	2024	2024
Belåningsgrad netto, %	45,7	46,6	45,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,0	2,7
Räntetäckningsgrad, R12m, ggr	2,7	2,6	2,7
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	8,5	8,8	8,7

Per aktie

	jan-mar		Helår
	2025	2024	2024
Resultat per aktie	0,58	2,43	9,04
Eget kapital per aktie	165,93	168,88	180,32
Cash earnings per aktie	1,54	1,48	10,46
Utdelning per aktie	-	-	4,25
Genomsnittligt antal aktier	194 603 000	183 849 999	186 866 813
Antal utestående aktier vid periodens utgång	194 603 000	183 849 999	194 603 000

EPRA

	jan-mar		Helår
	2025	2024	2024
EPRA earnings, MSEK	299	272	1 955
EPRA NRV, MSEK	40 390	38 342	41 953
Tillväxt EPRA NRV, %	2,1	3,0	10,1
EPRA NTA, MSEK	40 390	38 342	41 953
EPRA NDV, MSEK	35 416	33 930	36 936
EPRA NIY, Förvaltningsfastigheter, R12, %	6,08	5,89	5,92
EPRA LTV, %	45,9	46,9	45,5
EPRA Capital Expenditure, MSEK	1 001	241	4 908
EPRA earnings (EPS) per aktie	1,54	1,48	10,46
EPRA NRV per aktie	207,55	208,55	215,58
EPRA NTA per aktie	207,55	208,55	215,58
EPRA NDV per aktie	181,99	184,55	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

	jan-mar 2025	okt-dec 2024	jul-sep 2024	apr-jun 2024	jan-mar 2024	okt-dec 2023	jul-sep 2023	apr-jun 2023
MSEK								
Intäkter Hyresavtal								
Hyresintäkter	823	903	1 033	980	812	895	1 002	908
Övriga fastighetsintäkter	31	39	36	29	33	33	38	34
Intäkter Egen drift	664	954	804	857	656	910	844	832
Nettoomsättning	1 518	1 896	1 873	1 866	1 501	1 838	1 884	1 774
Kostnader Hyresavtal	-114	-141	-136	-140	-151	-159	-120	-136
Kostnader Egen drift	-652	-764	-647	-667	-635	-762	-694	-685
Bruttoresultat	752	991	1 090	1 059	715	917	1 070	953
Central administration	-58	-59	-42	-48	-51	-53	-46	-53
Finansnetto	-388	-387	-394	-385	-386	-376	-420	-361
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-31	-32	-30	-29	-28	-28	-28	-26
Resultat före värdeförändringar	275	513	624	597	250	460	576	513
Värdeförändringar								
Värdeförändring fastigheter	14	38	-10	413	34	-339	-90	-466
Värdeförändring derivat	-72	99	-489	-8	298	-1 236	43	332
Resultat före skatt	217	650	125	1 002	582	-1 115	529	379
Aktuell skatt	-51	-54	-115	-104	-45	-137	-95	-78
Uppskjuten skatt	-48	-15	-49	-188	-83	127	26	-13
Periodens resultat	118	581	-39	710	454	-1 125	460	288
Övrigt totalresultat	-1 522	480	-87	-227	869	-845	-583	1 146
Periodens totalresultat	-1 404	1 061	-126	483	1 323	-1 970	-123	1 434
Nyckeldata								
Totalt driftnetto	827	1 070	1 159	1 125	785	989	1 142	1 025
-varav Hyresavtal	740	801	933	869	694	769	920	806
-varav Egen drift	87	269	226	256	91	220	222	219
EBITDA	775	1 016	1 123	1 082	740	942	1 102	977
Total cash earnings	299	541	582	560	272	415	558	510
Tillväxt intäkter Hyresavtal (LFL), %	1	1	2	3	2	7	7	12
Tillväxt intäkter Egen drift (LFL), %	-3	3	9	10	6	8	6	24
Tillväxt driftnetto Hyresavtal (LFL), %	1	0	1	4	2	7	7	12
Tillväxt driftnetto Egen drift (LFL), %	-25	1	15	20	22	5	28	38
RevPAR Hyresavtal, SEK	677	801	974	942	661	810	950	908
RevPAR Egen drift, SEK	899	1 248	1 171	1 177	817	1 082	1 141	1 152
Tillväxt RevPAR Hyresavtal (LFL), %	-0	-1	3	3	2	6	2	14
Tillväxt RevPAR Egen drift (LFL), %	-3	3	8	8	6	7	8	26

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

	31 mar 2025	31 dec 2024	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023	30 sep 2023	30 jun 2023
MSEK								
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	70 684	72 915	70 981	67 799	67 651	66 079	68 210	68 927
Nyttjanderätter	2 935	3 156	3 062	2 977	2 971	2 848	2 975	3 345
Övriga anläggningstillgångar	1 116	1 232	1 235	1 654	1 723	1 612	2 600	2 708
Uppskjuten skattefordran	345	347	319	342	394	340	335	269
Omsättningstillgångar	1 532	1 752	1 775	1 544	2 350	1 560	1 454	1 333
Likvida medel	1 477	1 286	1 476	848	703	769	749	1 008
Summa tillgångar	78 089	80 688	78 848	75 164	75 792	73 208	76 323	77 590
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	32 291	33 695	32 643	30 796	31 048	29 725	31 751	31 874
Uppskjuten skatteskuld	5 675	5 776	5 686	5 601	5 487	5 270	5 470	5 476
Räntebärande skulder	35 069	35 534	34 782	33 356	33 761	32 770	33 891	34 526
Leasingskulder	2 945	3 165	3 071	2 987	2 980	2 856	2 983	3 352
Icke räntebärande skulder	2 109	2 518	2 666	2 424	2 516	2 587	2 228	2 362
Summa eget kapital och skulder	78 089	80 688	78 848	75 164	75 792	73 208	76 323	77 590
Nyckeldata								
Marknadsvärde fastigheter	73 961	76 334	74 234	70 815	71 317	69 039	71 177	72 164
-varav Förvaltningsfastigheter	58 755	60 290	59 281	59 271	59 044	57 226	58 936	59 992
-varav Rörelsefastigheter	15 205	16 044	14 953	11 544	12 273	11 813	12 242	12 172
Genomsnittligt direktavkastningskrav, Hyresavtal %	6,13	6,13	6,14	6,13	6,10	6,09	5,92	5,88
Genomsnittligt direktavkastningskrav, Egen drift %	6,89	6,89	6,87	6,90	6,98	7,02	6,95	6,80
Räntebärande nettoskuld	33 806	34 485	33 515	32 705	33 256	32 190	33 333	33 718
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	3,9	4,0	4,1	4,1	4,2	4,2	4,2	4,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,7	2,6	2,5	2,0	2,6	2,8	2,9
Räntetäckningsgrad, R12m, ggr	2,7	2,7	2,6	2,6	2,6	2,7	2,8	3,2
Belåningsgrad netto, %	45,7	45,2	45,1	46,2	46,6	46,6	46,8	46,7
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	8,5	8,7	8,6	8,5	8,8	8,7	9,3	9,6
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,4	2,6	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6
Genomsnittlig räntebindning, år	2,5	2,7	2,9	3,3	3,3	3,9	4,1	4,3

Fastigheterna

	31 mar 2025	31 dec 2024	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023	30 sep 2023	30 jun 2023
Antal fastigheter	162	161	160	157	158	159	159	158
-varav Hyresavtal	139	138	138	138	138	139	139	139
-varav Egen drift	23	23	22	19	20	20	20	19
Antal rum	35 941	35 672	35 534	35 018	35 613	35 851	35 851	35 648
-varav Hyresavtal	30 245	29 976	29 976	29 963	29 963	30 201	30 201	30 201
-varav Egen drift	5 696	5 696	5 558	5 055	5 650	5 650	5 650	5 447
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	73 961	76 334	74 234	70 815	71 317	69 039	71 177	72 164
-varav Förvaltningsfastigheter	58 755	60 290	59 281	59 271	59 044	57 226	58 936	59 992
-varav Rörelsefastigheter	15 205	16 044	14 953	11 544	12 273	11 813	12 242	12 172

Per aktie

SEK	jan-mar 2025	okt-dec 2024	jul-sep 2024	apr-jun 2024	jan-mar 2024	okt-dec 2023	jul-sep 2023	apr-jun 2023
B-aktiens börskurs vid periodens utgång	173,20	191,80	203,00	189,00	179,70	150,40	116,30	125,60
EPRA NRV	207,55	215,58	209,36	207,70	208,55	201,12	207,53	209,86
EPRA NTA	207,55	215,58	209,36	207,70	208,55	201,12	207,53	209,86
EPRA NDV	181,99	189,80	183,63	183,05	184,55	177,01	187,67	189,78
EPRA earnings (EPS)	1,54	2,78	3,14	3,05	1,48	2,26	3,04	2,77
Eget kapital	165,93	173,15	167,74	167,51	168,88	161,68	172,70	173,37
Periodens resultat	0,58	2,98	-0,20	3,86	2,47	-6,12	2,50	1,57
Driftnetto	4,25	5,50	5,96	6,12	4,27	5,38	6,21	5,58
Cash earnings	1,54	2,78	2,99	3,05	1,48	2,26	3,04	2,77
Genomsnittligt antal aktier, tusental	194 603	194 603	185 164	183 850	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 345 (347) MSEK. Dessa utgörs främst av redovisat värde av skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren.

De uppskjutna skatteskulderna uppgick 5 675 (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 risk att marknadsräntor, finansieringskostnader och direktavkastningskrav inte sjunker i den takt som marknaden förväntar sig. Det finns en osäkerhet om vilken påverkan geopolitisk och geoekonomisk oro kan få på konjunktur och därmed företagens 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 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 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, %

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

Tillväxt i jämförbart bestånd i fast valuta

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

Per aktie

Cash earnings per aktie, SEK

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

Resultat per aktie, SEK

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

EPRA Earnings (EPS) per aktie

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

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

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

Totalresultat per aktie, SEK

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

Utdelning per aktie, SEK

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

Viktat genomsnittligt antal aktier, före utspädning, tusental

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

Viktat genomsnittligt antal aktier, efter utspädning, tusental

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

Fastighetsinformation

Antal hotell och rum

Antal ägda hotellfastigheter och rum vid periodens utgång.

Marknadsvärde fastigheter, MSEK

Marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter plus marknadsvärdet för Rörelsefastigheter.

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

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

WAULT (Förvaltningsfastigheter)

Viktad genomsnittlig återstående hyrestid till förfall för Förvaltningsfastigheter.

En renodlad hotellfastighetsägare

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



Fastighetsförvaltning

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



Fastighetsutveckling

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



Portföljoptimering

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



Hållbarhet

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



Finansiell policy

Belåningsgrad

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

Utdelningspolicy

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

Säsongsbundenhet

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

Aktien och ägare

Noterat på Nasdaq Stockholm

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

Per 31 mars 2025 var sista betalkurs för B-aktien 173,20 SEK och det synliga börsvärdet var 20 715 MSEK. Inräknat de onoterade A-aktierna till samma kurs som B-aktierna var börsvärdet 33 700 MSEK. Under perioden januari-mars 2025 var värdeutvecklingen för Pandoxaktien -11 procent, jämfört med OMX Stockholm Benchmark PI index -1 procent och OMX Stockholm Real Estate PI index -11 procent.

Per 31 mars 2025 hade Pandox 6 680 registrerade aktieägare och antalet aktier i Pandox uppgår till 194 603 000.

Utdelningspolicy

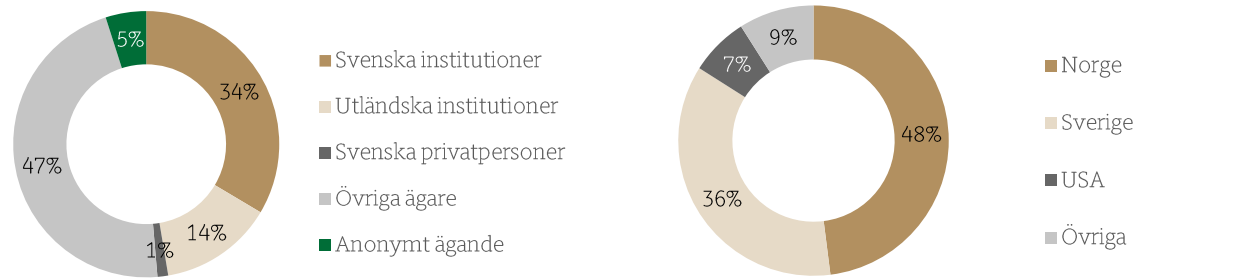
Pandox policy är en utdelningsandel på 30–50 procent av cash earnings per aktie med en genomsnittlig utdelningsandel över tid på cirka 40 procent. För 2024 beslutade årsstämman 2025 en utdelning om 4,25 (4,00) SEK per aktie, totalt cirka 827 (735) MSEK, vilket motsvarade en utdelningsandel om cirka 41 (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 första 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 31 mars 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		28 694 905	14,8	8,3
Alecta Tjänstepension		7 687 577	4,0	2,2
Länsförsäkringar Fonder		6 570 886	3,4	1,9
Carnegie Fonder		5 902 948	3,0	1,7
Vanguard		4 582 430	2,4	1,3
BlackRock		3 997 051	2,1	1,2
Handelsbanken Fonder		3 846 554	2,0	1,1
Summa 10 största ägare	74 628 750	75 145 364	77	87
Övriga ägare	371 250	44 457 636	23	13
Totalt	75 000 000	119 603 000	100	100





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 29 april 2025 kl. 07:00 CEST.

En webcast och telefonkonferens kommer att hållas den 29 april 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

11 juli 2025	Delårsrapport, andra kvartalet 2025
23 oktober 2025	Delårsrapport, tredje kvartalet 2025
5 februari 2026	Bokslutskommuniké 2025

Stockholm den 29 april 2025

Liia Nõu, vd

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.