

2011



# Innehåll

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| VD HAR ORDET                   | 4  |
| AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGIER  | 5  |
| FINANSIERING                   | 6  |
| DEN NORDISKA HOTELLMARKNADEN   | 7  |
| Aktörer på hotellmarknaden     | 8  |
| Kundsegment                    | 9  |
| HOTELLMARKNADSSTATISTIK NORDEN | 10 |
| HISTORIK                       | 12 |

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| VERKSAMHETEN                                    | 13 |
| Positionering                                   | 14 |
| Fastighetsbeståndet                             | 15 |
| Fastighetsvärdering                             | 16 |
| Koncern, organisation och medarbetare           | 17 |
| Projekt                                         | 18 |
| HOME PROPERTIES HOTELLFASTIGHETER               | 19 |
| Fastighetsförteckning                           | 20 |
| Hotellförteckning                               | 21 |
| ÅRSRAPPORT 2011                                 | 25 |
| Styrelse, ledande befattningshavare och revisor | 30 |
| Definitioner                                    | 31 |

## Nyckeltal

| FEMÅRSÖVERSIKT                          | IFRS  |       |       |       |        |
|-----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|--------|
| Resultaträkningar, MSEK                 | 2011  | 2010  | 2009  | 2008  | 2007   |
| Hysesintäkter/Nettoomsättning           | 305,4 | 299,9 | 275,4 | 235,1 | 222,9  |
| Rörelsens kostnader                     | -50,7 | -51,4 | -40,9 | -32,3 | -33,3  |
| Driftsöverskott/Bruttoresultat          | 254,8 | 248,5 | 234,5 | 202,8 | 189,6  |
| Avskrivningar                           | -73,6 | -71,0 | -56,9 | -46,2 | -      |
| Administrationskostnader                | -22,5 | -17,0 | -18,5 | -22,1 | -23,7  |
| Andra intäkter/värdeförändringar        | 60,6  | 0,6   | 0,5   | 102,8 | 603,5  |
| Rörelseresultat                         | 219,4 | 161,2 | 159,5 | 237,4 | 769,3  |
| Finansnetto                             | -77,0 | -65,2 | -51,4 | -60,2 | -28,3  |
| Resultat från andelar i intresseföretag | 2,9   | -7,4  | 4,6   | -1,1  | 0,5    |
| Resultat före skatt                     | 145,3 | 88,6  | 112,8 | 176,1 | 741,5  |
| Skatt                                   | 42,5  | -20,0 | -74,2 | -2,8  | -106,1 |
| Resultat efter skatt                    | 187,8 | 68,6  | 38,5  | 173,3 | 635,4  |

| Balansräkningar, MSEK             |         |         |         |         |         |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Tillgångar                        |         |         |         |         |         |
| Fastigheter                       | 4 907,9 | 4 891,1 | 4 629,2 | 3 084,3 | 3 357,8 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 286,1   | 297,7   | 451,1   | 736,5   | 458,1   |
| Summa anläggningstillgångar       | 5 194,1 | 5 188,8 | 5 080,3 | 3 820,8 | 3 815,9 |
| Övriga fordringar                 | 164,2   | 295,4   | 125,6   | 28,0    | 367,7   |
| Likvida medel                     | 62,0    | 58,0    | 229,9   | 593,5   | 308,6   |
| Summa omsättningstillgångar       | 226,2   | 153,5   | 355,5   | 621,5   | 676,3   |
| Summa tillgångar                  | 5 420,3 | 5 542,3 | 5 435,8 | 4 442,3 | 4 492,2 |

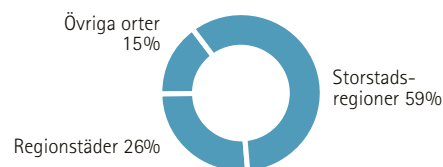
| Eget kapital                   |         |         |         |         |         |
|--------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Aktiekapital                   | 116,9   | 116,9   | 116,5   | 116,5   | 116,5   |
| Övrigt eget kapital            | 1 624,0 | 1 892,7 | 1 871,9 | 1 766,8 | 1 792,4 |
| Summa eget kapital             | 1 740,9 | 2 009,6 | 1 988,4 | 1 883,3 | 1 908,9 |
| Långfristiga skulder           | 402,8   | 415,5   | 415,4   | 369,3   | 424,2   |
| Räntebärande skulder           | 3 148,9 | 2 959,0 | 2 761,6 | 2 124,8 | 1 810,0 |
| Övriga skulder                 | 127,7   | 158,1   | 270,5   | 64,9    | 349,1   |
| Summa eget kapital och skulder | 5 420,3 | 5 542,3 | 5 435,8 | 4 442,3 | 4 492,2 |

| Nyckeltal                       |       |       |       |       |       |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Fastighetsrelaterade            |       |       |       |       |       |
| Direktavkastning fastigheter, % | 6,3   | 6,1   | 6,0   | 6,6   | 6,4   |
| Överskottsgrad, %               | 83,4  | 82,9  | 85,1  | 86,3  | 86,0  |
| Belåningsgrad, %                | 64,2  | 60,5  | 59,7  | 62,1  | 53,9  |
| Yta, kvm                        | 258,4 | 252,5 | 244,4 | 203,0 | 193,7 |
| Antal hotellfastigheter         | 23    | 25    | 24    | 23    | 23    |
| Antal hotellrum                 | 3 164 | 3 302 | 3 170 | 2 798 | 2 798 |

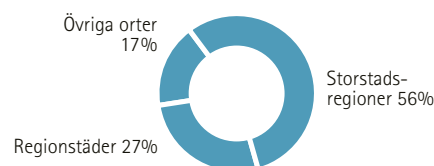
| Finansiella                         |      |      |      |      |      |
|-------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Räntetäckningsgrad, ggr             | 1,8  | 2,1  | 2,6  | 1,8  | 12,7 |
| Nettoskultsättningsgrad, ggr        | 1,8  | 1,3  | 1,2  | 0,6  | 0,5  |
| Genomsnittlig räntesats, %          | 4,1  | 3,3  | 2,8  | 2,9  | 4,8  |
| Genomsnittlig räntebindningstid, år | 6,8  | 0,9  | 1,2  | 2,0  | 0,0  |
| Soliditet, %                        | 32,1 | 36,3 | 36,6 | 42,4 | 42,5 |

Information om redovisnings- och värderingsprinciper framgår av not 2 sidan 18 och framåt.

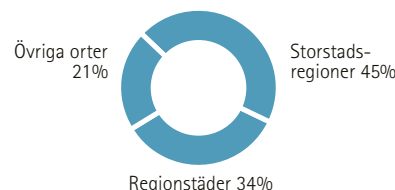
HOTELLHYRESINTÄKTER PER REGION<sup>1)</sup>



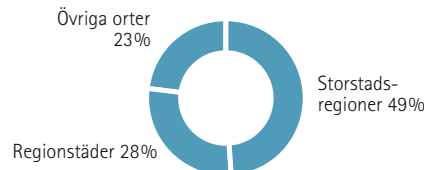
BOKFÖRT VÄRDE PER REGION<sup>1)</sup>



ANTAL HOTELLRUM PER REGION<sup>1)</sup>



UTHYRINGSBAR YTA PER REGION<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Exklusive projekt- och kontorsfastigheter.



## 2011 i sammandrag

- Resultat före skatt uppgick till 145,3 (88,6) MSEK.
- Hyresintäkterna uppgick till 305,4 (299,9) MSEK.
- Positivt kassaflöde om cirka 458 MSEK före investeringar.
- Soliditeten uppgick till 32 procent och räntetäckningsgraden till 1,8 gånger.

2011 har för Home Properties främst inneburit att vi fortsatt med våra stora investeringar. Samtidigt som vi sålde fastigheterna innehållande Strand Hotel i Stockholm och IBIS i Nyköping.

- Konverteringen av Centralposthuset i Göteborg är i stort sett klar. Totalt har 26 000 kvm konverterats och 9 000 kvm nyproducerats till att skapa 500 hotellrum, kongresshall, konferensytor, vinterträdgård, restauranger och barer, pool på taket med mera. Under året har vi investerat cirka 415 MSEK och totalt har vi investerat cirka 1,4 miljarder SEK. Invigningen skedde den 26 januari 2012.
- I oktober 2011 återinvigdes Clarion Hotel Ernst i Kristiansand. Ett projekt som pågått under tre år och där vi uppgraderat den befintliga hotellkroppen samtidigt som vi byggde en ny med 64 rum och konferensytor. Under året har vi investerat 76 MSEK och totalt under tre år 166 MSEK.
- Genom vårt hälftenägda dotterbolag PASAB Fastighetsutveckling AB har vi startat bygget av hotellet vid den nya Nationalarenan i Solna. Totalt kommer hotellet att få 400 rum, kongressmöjligheter för 2 000 personer, restauranger, barer och träningsmöjligheter. Hotellet beräknas stå klart i slutet av 2013.
- I juli sålde vi fastigheten med Strand Hotel i Stockholm. Affären inbringade 600 MSEK vilket motsvarar 95 TSEK/kvm, det högsta pris som någonsin betalats för en fastighet i Stockholm. Totalt gav affären en likvideffekt om cirka 265 MSEK.



Centralposthuset



Clarion Hotel Ernst



Copperhill Mountain Lodge Åre

” 2011 har präglats av den stora investeringsvolymen i beståndet om cirka 570 MSEK.



# Vi har byggt ett kassaskåpssäkert bolag

*Det råder ingen som helst tvekan om att vi kommer att fortsätta att utveckla Home Properties på samma sätt som tidigare.*

## Home Properties omvärld och marknader

Det var väl ingen som trodde att 2011 skulle komma att präglas av både euro- och förtroendekris. När vi lämnade 2010 var det med stor tillförsikt inför 2011. Under våren kom sedan de första tecknen på att det inte stod rätt till i Europa. Men vi var egentligen inte oroliga, Home Properties är nämligen helt enkelt byggt som ett kassaskåp, solitt och säkert. Home Properties har både starka kassaflöden och starka hyresgäster, välplanerat underhåll, liten administration och lång kapital- och räntebindning. Tack vare våra goda bankförbindelser och stora kassa kunde vi därför fortsätta att genomföra de stora projekt som vi drivit under ett antal år. En del skulle dessutom komma att färdigställas under året vilket skulle komma att stärka oss ytterligare.

Under året visade det sig att våra marknader skulle fortsätta utvecklas positivt och beläggningen uppgår nu till drygt 61 procent och RevPAR till 626 SEK. Att båda dessa ökar är ytterligare tecken på att vi positionerat oss rätt i marknaden.

## Projekt

Centralt för oss är att utveckla vårt fastighetsbestånd och det gör vi genom att hela tiden vara effektiva och aktiva. I Göteborg kommer vi under januari 2012 att färdigställa konvertering av det gamla Centralposthuset till ett högkvalitativt hotell med 500 rum, restauranger, barer, konferensytor och en kongresshall för 1 000 personer. Utöver konverteringen har vi också tillfört en ny huskropp på 13 våningar. Totalt har vi under sex år investerat cirka 1 400 MSEK i projektet.

Genom vårt hälftenägda projektutvecklingsbolag PASAB har vi fortsatt uppförandet av hotellet vid den nya Nationalarenan i Solna. Hotellet kommer att stå klart under 2013 med cirka 400 rum, restauranger, barer, konferensytor och möjlighet till banketter på upp till 1 800 personer.

Vid Stockholmsarenan, som håller på att uppföras vid vårt hotell vid Globen, kommer vi under 2012 att påbörja byggandet av en ny hotellkropp och en total ombyggnad av befintliga konferens- och kongressytor. Totalt kommer vi att tillföra cirka 200 rum och en konferenssal som kan ta upp till 500 personer.

Under året har vi även avslutat en del större projekt där det klart största har varit Clarion Hotel Ernst i Kristiansand. Här har vi under tre år investerat 166 MSEK. Vi har uppgraderat och renoverat hela hotellet, tillfört nya konferensytor och en wellnessavdelning samt uppfört en ny hotellkropp vilket innebär att hotellet nu har 200 rum.

På Copperhill i Åre tillförde vi en helt ny pool, nya bastur samt en varm källa utomhus. Spaavdelningen har nu blivit nästan dubbelt så stor som tidigare.

Clarion Collection Kompaniet i Nyköping utökades med 35 nya rum under året. Parallellt med detta utökade vi matsalen och byggde om lobbyområdet. Projektet var klart under våren och totalt investerade vi cirka 25 MSEK.

Utöver dessa projekt genomför vi löpande mindre investeringar i beståndet om cirka 40 MSEK årligen. Det är dessa löpande insatser som

gör att vårt bestånd håller en så hög standard att underhållsinsatser kan planeras under ordnade former och att vi kan använda våra resurser där de bäst behövs.

Alla projekt har vi påbörjat och genomfört oavsett om tiderna varit bra eller dåliga. Vi är nämligen helt övertygade om att samtliga projekt sett över tiden kommer att generera säkra och stabila kassaflöden vilket innebär finansiell stabilitet, god soliditet och stor kassa.

## Försäljningar

I början av året sålde vi en fastighet i Nyköping med IBIS hotell som hyresgäst. Fastigheten med Strand Hotel i Stockholm såldes sedan under sommaren med ett underliggande fastighetsvärde på 600 MSEK. Det motsvarar ett pris på 95 TSEK per kvadratmeter vilket är det högsta pris som erhållits för en fastighet i Stockholm. Försäljningarna är ett tydligt tecken på hur vi prioriterar finansiell stabilitet och att vi fortsätter renodlingen av beståndet till att enbart bestå av fastigheter med Nordic Choice Hotels som hyresgäst. Renodlingen gör att både Home Properties och Nordic Choice Hotels kan optimera sina driftsresultat genom koncentration av resurser till de gemensamma anläggningarna. Kassaflödet från försäljningarna uppgick till cirka 285 MSEK.

## Finansiell styrka

Under 2011 uppgick hyresintäkterna till 305,4 (299,9) MSEK och driftsöverskottet till 254,8 (248,5) MSEK. Resultat före skatt uppgick till 145,3 (88,6) MSEK. Vår soliditet uppgick till 32 procent och räntetäckningsgraden till 1,8 gånger. Våra mål är 30 procent respektive 1,5 gånger. Fastighetsvärdet uppgick till 4 907,9 MSEK med en direktavkastning om 6,3 procent.

Kassaflödet före investeringar uppgick till 458 varav 285 kommer från de under året genomförda försäljningarna.

## Framtiden

Det råder ingen som helst tvekan om att vi kommer att fortsätta att utveckla Home Properties på samma sätt som tidigare. Vi kommer aldrig att göra något som äventyrar vår finansiella stabilitet eller våra säkra kassaflöden. Det här innebär att vi kommer att fortsätta att jobba med projekt, förvärv, försäljningar och vår löpande förvaltning. Vi kommer självklart också att fortsätta att utveckla och stärka samarbetet med våra olika samarbetspartners. Det är vår övertygelse att grunden till bra affärer ligger i bra och starka kontakter med olika aktörer på marknaden.

Det finns inga genvägar till bra resultat utan det är bara en funktion av hårt och målmedvetet arbete, ett arbete som för Home Properties del inneburit att vi har byggt ett kassaskåpssäkert bolag.

Stockholm i februari 2012

  
Clas Hjorth  
Verkställande direktör



# Affärsidé, mål och strategier

Home Properties äger och förvaltar aktivt fastigheter på den nordiska hotellmarknaden. För att nå våra mål arbetar vi efter strategier som är indelade i två grupper, strategier för fastighetsbeståndet och för aktiv förvaltning.

Home Properties äger och förvaltar 26 fastigheter, varav 23 hotellfastigheter med tillsammans cirka 3 200 hotellrum, två projektfastigheter och en kontorsfastighet. Det bokförda fastighetsvärdet uppgick till cirka 4,9 miljarder kronor. Fastigheterna är belägna i Sverige och Norge.

## Affärsidé

### *Att äga och aktivt förvalta fastigheter i Norden.*

En av grundpelarna i Home Properties affärsidé är att äga hotellfastigheter som är belägna på långsiktigt uthålliga marknader i Norden. Hotellmarknaderna i Sverige, Norge, Danmark och Finland liknar varandra och kännetecknas av stabilitet och säkerhet. Hotellgästerna är till cirka 80 procent inomnordiska, vilket gör att variationer i det internationella resandet får begränsad effekt på den nordiska hotellnäringen.

En annan grundpelare är den aktiva förvaltningen. Att förvalta aktivt tar sig olika uttryck i verksamheten. Bland annat ser vi till att våra hyresgäster är professionella hotelloperatörer som

marknadsför hotellen under starka och välkända varumärken. Vi är noga med att rätt varumärke kopplas till rätt hotellfastighet.

En förutsättning för en aktiv förvaltning är ett nära och långsiktigt samarbete med hotelloperatörerna. Vi tecknar därför långa och omsättningsbaserade hyresavtal, där båda parter vinner på att hotellen får en ökad omsättning. Vi arbetar endast med hotelloperatörer som är så finansiellt starka att de kan driva framgångsrik hotellverksamhet även i konjunkturnedgångar.

Den positiva utvecklingen av våra hyresintäkter och rörelseresultat ser vi som ett bevis på att vi har en framgångsrik affärsidé och väl fungerande strategier.

## Mål

Vårt övergripande verksamhetsmål är att vara det ledande hotellfastighetsbolaget i Norden. Utöver detta ska soliditeten långsiktigt uppgå till cirka 30 procent och räntetäckningsgraden ska lägst vara 1,5 gånger.



## Strategier för fastighetsbeståndet

- Fastighetsportföljen ska koncentreras till storstadsregioner och regionstäder i Norden.
- Hotellfastighetsbeståndet ska bestå av större hotell med minst 100 hotellrum och ligga i segmentet mellan- till högklass.
- Home Properties ska delta aktivt i omstruktureringen av hotellfastighetsmarknaden och utnyttja möjligheter till lönsamma strukturaffärer.
- Home Properties ska kontinuerligt förbättra fastigheternas miljöanpassning.

## Strategier för aktiv förvaltning

- Hotellen ska drivas av professionella hotelloperatörer och marknadsföras via hotelldistributörer med starka och välkända varumärken.
- Omsättningsbaserade hyresavtal ska utgöra basen i de ekonomiska mellanhandena med hotelloperatörerna.
- Nära och långsiktiga samarbeten ska upprätthållas med hyresgästerna.

# Finansiering



## Finanspolicy

Målet med Home Properties finanspolicy, som är underställd styrelsens arbetsordning, är:

- att löpande säkerställa Home Properties långsiktiga finansieringsbehov,
- att uppnå lägsta möjliga finansieringskostnad samtidigt som koncernens finansiella risker kontrolleras och hanteras i enlighet med finanspolicyen,
- att minimera valutariskerna.

Inom ramen för denna policy strävar bolaget efter en låg riskprofil när det gäller kapital- och räntebindningstider för finansieringen.

## Ränta och likviditet

De räntebärande skulderna per den 31 december 2011 uppgick till 3 148,9 (2 959,0) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 6,8 (0,9) år, den genomsnittliga räntesatsen till cirka 4,1 (3,3) procent och kapitalbindningstiden till 2,8 (3,9) år. Home Properties har inga utestående konvertibla lån eller teckningsoptioner.

Home Properties säkerställer den kortsiktiga betalningsberedskapen genom att hålla en likviditetsreserv i form av kassamedel och kortfristiga likvida placeringar. Home Properties likvida medel uppgick den 31 december 2011 till 62,0 (58,0) MSEK. Utöver detta fanns 26,4 (11,4) MSEK i spärrade medel

samt 91,1 MSEK på koncernkonto inom Home Invest-koncernen.

Fastigheterna är finansierade med traditionella banklån. Tre norska fastigheter är finansierade med interna lån i lokal valuta. Valutaexponeringen begränsas därmed till de koncerninterna lånen, det egna kapitalet samt det löpande resultatet i respektive dotterbolag i Norge. Det egna kapitalet i de norska dotterbolagen uppgick till 268 MNOK.

## Känslighetsanalys

Home Properties resultat påverkas av ett antal externa faktorer. Effekten av förändringar i några viktiga sådana visas nedan. Redovisade effekter ska enbart ses som en indikation och inkluderar inte någon effekt av de kompenserande åtgärder som vidtas om vissa händelser skulle inträffa. Inte heller tas någon hänsyn till att förändringar av en enskild faktor ofta medför att andra parametrar också ändras.

### KÄNSLIGHETSANALYS 31 DECEMBER 2011

| Faktorer                  | Förändring | Förändring av resultat efter finansnetto, MSEK |
|---------------------------|------------|------------------------------------------------|
| Beläggningsgrad (%-enhet) | +/- 1%     | + / 3,6                                        |
| Genomsnittshyra, hotell   | +/- 1%     | + / 2,4                                        |
| Marknadsränta (%-enhet)   | +/- 1%     | - / + 24,2                                     |





# Den nordiska hotellmarknaden

Hotellmarknaden befinner sig i en stark utvecklingsfas, vilket resulterar i många nya hotell och en ökad rumskapacitet. För att hotellen ska särskiljas i den allt tuffare konkurrensen är det allt fler hotell som satsar på konceptutveckling med olika tematiseringar som till exempel nischade spahotell.

”Ett starkt varumärke och en bred  
marknadstäckning är viktiga medel i  
den marknadsföring som hotellkedjorna  
riktar till köpare av hotellnätter.

# Den nordiska hotellmarknaden

## Aktörer på hotellmarknaden

Hotellmarknaden består av tre typer av aktörer: hotellfastighetsägare, hotelloperatörer och hotelldistributörer. Hotellfastighetsägare äger och förvaltar hotellfastigheter, hotelloperatörer sköter den dagliga driften av hotellet och hotelldistributörer marknadsför och hanterar bokningar för de hotell som ingår i organisationen. Samverkan mellan dessa kan variera från att tre olika företag intar respektive roll i ett och samma hotell, till att ett och samma företag intar alla rollerna.

### Hotellfastighetsägare

Hotellfastighetsägare äger och förvaltar hotellfastigheter, vilket bland annat innebär att de säkerställer fastigheternas långsiktiga värde. Hyresavtal upprättas med respektive hotelloperatör som är hyresgäst och som driver hotellverksamheten i fastigheten.

I Norden har det skett en renodling mellan hotellfastighetsägare och hotelloperatörer. Branschen är dock fortfarande fragmenterad och det finns många mindre hotellföretag som både äger hotellfastigheter och driver hotelloperatörsverksamhet. Endast ett fåtal fastighetsägare, till exempel Pandox, Olav Thon Gruppen och Norlandia Hotels & Resorts, har större innehav av hotellfastigheter.

### Hotelloperatörer

Den dagliga driften av hotellet sköts av hotelloperatören. De större hotelloperatörerna, till exempel Nordic Choice Hotels och Scandic Hotels, verkar som kedjor med hotell på en mängd orter.

Hotelloperatörer med kedjekoncept är idag de mest framgångsrika då de har stordriftsfördelar i till exempel inköp, distribution och försäljning samt utgör en attraktiv samarbetspartner för hotelldistributörerna. Home Properties hyresgäster är ledande hotelloperatörer på marknaden, där Nordic Choice Hotels är vår absolut största hyresgäst både vad gäller antal hotell och hyresintäkter.

### Hotelldistributörer

Hotelldistributörer kallas de organisationer som under egna varumärken marknadsför och hanterar bokningar för de i organisationen ingående hotellen. En del hotelloperatörer är också hotelldistributörer, till exempel Nordic Choice Hotels med sina varumärken Nordic Hotels & Resorts, Comfort Hotel, Quality Hotel, Quality Resort, Clarion Collection och Clarion Hotel samt Rezidor Hotel Group med varumärket Radisson Blu Hotels & Resorts och Accor Hotels med varumärket Ibis Hotel. Det är vanligt att samarbete förekommer på en global nivå och att hotelldistributörer ingår i internationella distributions- och reseorganisationer.







## Kundsegment

Hotellnäringen kan grovt delas in i två kundsegment: affärs- och konferensgäster som huvudsakligen utnyttjar hotellen under måndag till torsdag samt gruppresenärer och fritidsgäster som bor på hotellen över veckoslut, sommarmånader och större helger. Gruppresenärer och fritidsgäster erbjuds ofta ett lägre pris och bor inte på hotell i samma utsträckning som affärsresenärer. Detta leder till en högre beläggning och ett högre genomsnittligt rumspris under vardagar jämfört med under helger och somrar. Hotellgästernas sammansättning skiljer sig till viss del åt mellan de nordiska länderna. I Sverige svarar affärs- och konferensgäster

för den största andelen, medan grupp- och fritidsgäster dominerar i Danmark och Finland.

Gemensamt för samtliga nordiska länder är att andelen inom-nordiska gäster på hotellen är hög, cirka 80 procent. Andelen gäster från övriga Europa utgör omkring 16 procent och gäster från övriga världen cirka 4 procent. Traditionellt tar den nordiska hotellmarknaden emot relativt få hotellgäster från USA, vilket gör att en eventuell avmattning i amerikanernas resande inte påverkar marknaden i Norden i någon större utsträckning. Endast cirka 2 procent av hotellgästerna i Norden kommer från USA.

Statistiken omfattar alla marknader där Home Properties ägt hotellfastigheter under året samt Danmark och Finland med respektive huvudsadsområden. Statistikuppgifterna kommer från Statistiska centralbyrån och Tillväxtverket i Sverige, Statistisk sentralbyrå i Norge, Danmarks Statistik i Danmark samt Statistikcentralen i Finland. Statistiken för 2011 avser perioden november 2010 – oktober 2011. Alla logiuppgifter är angivna i SEK. Siffrorna har i vissa fall avrundats, vilket innebär att tabellerna inte alltid summerar.

# Hotellmarknadsstatistik Norden

## Hotellens intjäningsförmåga

Ett hotells intjäningsförmåga bestäms av belägningsgraden och den genomsnittliga intäkten per sålt rum, även kallat Average Room Rate (ARR).

Belägningsgraden motsvarar antalet sålda rum i förhållande till rumskapaciteten, det vill säga antalet hotellrum gånger årets öppethållandedagar.

ARR beräknas som total logiintäkt, exklusive konferens, restaurang, frukost och moms, i förhållande till antal sålda rum.

Den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum, även kallat Revenue Per Available Room (RevPAR), beräknas som total logiintäkt i förhållande till rumskapaciteten. RevPAR är det mått i vilket ett hotells intjäningsförmåga brukar anges.

|                 |   |                  |   |                  |
|-----------------|---|------------------|---|------------------|
| BELÄGGNINGSGRAD | X | ARR              | = | RevPAR           |
| Antal sålda rum |   | Total logiintäkt |   | Total logiintäkt |
| Rumskapaciteten |   | Antal sålda rum  |   | Rumskapaciteten  |

Belägningsgraden varierar mellan olika orter och är generellt sett högre i storstäder och på orter med speciell attraktionskraft, till exempel orter med ett omfattande näringsliv eller kända turistmål.

Samtidigt har utbudet av hotellrum ökat. Under året öppnade flera nya hotell och andra hotell byggdes ut. Rumskapaciteten ökade med 2,6 procent jämfört med året innan.

Hotellrumspriserna har ökat i Sverige under året. Det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) och den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) ökade 1,7 (0,7) procent respektive 3,9 (3,1) procent.

### NORDISK HOTELLSTATISTIK 2011

|                                     | Sverige | Norge | Danmark | Finland | Norden |
|-------------------------------------|---------|-------|---------|---------|--------|
| Sålda rum, milj                     | 19,0    | 13,1  | 8,8     | 9,3     | 50,2   |
| förändring, %                       | 3,6     | 5,1   | 8,0     | 4,0     | 4,8    |
| Rumskapacitet, milj                 | 37,3    | 25,0  | 17,7    | 17,7    | 97,7   |
| förändring, %                       | 1,8     | 2,4   | 6,3     | 1,2     | 2,6    |
| Belägningsgrad, %                   | 50,9    | 52,2  | 49,9    | 52,7    | 51,4   |
| förändring, %                       | 1,8     | 2,7   | 1,6     | 2,7     | 2,1    |
| ARR, SEK                            | 940     | 991   | 836     | 788     | 907    |
| förändring, %                       | 3,2     | 0,3   | 0,0     | 2,2     | 1,7    |
| RevPAR, SEK                         | 478     | 518   | 417     | 415     | 466    |
| förändring, %                       | 5,1     | 3,0   | 1,6     | 5,1     | 3,9    |
| Antal hotell                        | 1 837   | 991   | 570     | 615     | 4 013  |
| Antal hotellrum, '000 <sup>1)</sup> | 102     | 69    | 48      | 48      | 268    |

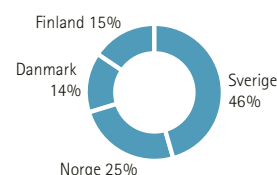
<sup>1)</sup> jämfört med helår 2010. Statistiken avser nov-10-okt-11.

## Utvecklingen på hotellmarknaden 2011

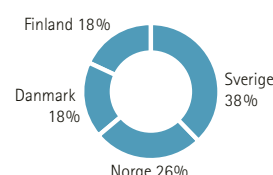
Under 2011 har Norden upplevt en positiv utveckling av konjunkturen, vilket lett till en uppgång i hotellkonjunkturen. Hotellbeläggningen i Norden ökade med 2,1 procent till 51,4 procent under året.

Under året har efterfrågan på hotellrum ökat i samtliga nordiska länder. Jämfört med 2010 har antalet sålda rum ökat med 4,8 procent.

### FÖRDELNING AV ANTAL HOTELL



### FÖRDELNING AV ANTAL HOTELLRUM

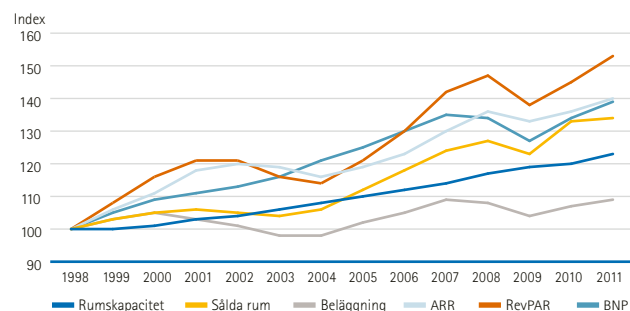


På Home Properties hotellmarknader, det vill säga storstadsregioner och regionstäder i Sverige och Norge, uppgick beläggningsgraden till 61,3 procent under 2011. Det är en ökning med 1,1 procent jämfört med 2010. Det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) och den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) ökade med 2,0 (2,0) procent respektive 3,1 (4,0) procent.

## Hotellstatistik Sverige

I Sverige finns omkring 1 840 hotell. Under året uppgick beläggningsgraden i Sverige till 50,9 procent, vilket är en ökning med 1,8 procent jämfört med föregående år. Antalet sålda rumsnätter ökade med 3,6 procent samtidigt som rumskapaciteten ökade med drygt 1,8 procent. ARR ökade under året med 3,2 (2,3) procent till 909 kronor. Sammantaget gjorde detta att RevPAR ökade med 5,1 (6,0) procent till 478 kronor.

### UTVECKLING HOTELLMARKNAD OCH BNP I SVERIGE



### BNP-UTVECKLING OCH INFLATION I SVERIGE

|                   | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|-------------------|------|------|------|------|------|
| BNP-utveckling, % | 3,4  | -0,8 | -5,1 | 5,3  | 4,4  |
| Inflation, %      | 3,5  | 0,9  | 0,9  | 2,3  | 2,0  |

Källa: SCB och Konjunkturinstitutet december

### Home Properties marknader i Sverige

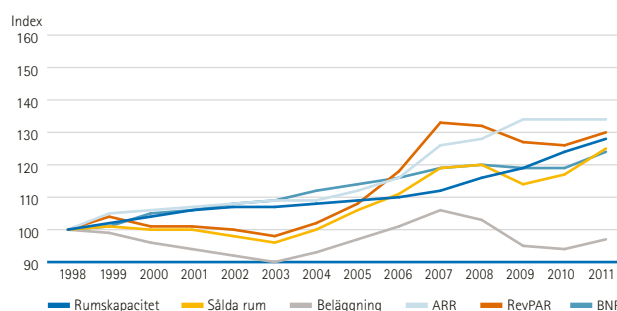
På Home Properties marknader i Sverige ökade beläggningsgraden till 60,4 procent. ARR ökade med 2,8 (3,7) procent till 1 025 kronor. Sammantaget gjorde detta att RevPAR ökade med 4,1 (7,1) procent till 619 kronor. Vid utgången av 2011 ägde Home Properties 19 hotellfastigheter med totalt 2 614 hotellrum i Sverige.

## Hotellstatistik Norge

I Norge finns omkring 1 000 hotell. Under 2011 ökade beläggningsgraden till 52,2 procent. Detta innebar en ökning med 2,7 procent.

ARR ökade under året med 0,3 (-0,5) procent till 991 kronor. Sammantaget gjorde detta att RevPAR ökade med 3,0 (0,0) procent till 644 kronor.

### UTVECKLING HOTELLMARKNAD OCH BNP I NORGE



### BNP-UTVECKLING OCH INFLATION I NORGE

|                   | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|-------------------|------|------|------|------|------|
| BNP-utveckling, % | 2,7  | 0,0  | -1,6 | 0,7  | 1,6  |
| Inflation, %      | 2,8  | 2,1  | 2,0  | 2,8  | 0,2  |

Källa: SSB, Norge och Konjunkturinstitutet december

### Home Properties marknader i Norge

På Home Properties marknader i Norge ökade beläggningsgraden till 63,6 procent. ARR minskade under året med -0,2 (-2,3) procent till 1 013 kronor. Sammantaget gjorde detta att RevPAR ökade med 0,2 (-3,8) procent till 644 kronor. Home Properties äger fyra hotellfastigheter med tillsammans 548 hotellrum i Norge.



# Historik

|      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1997 | ..... | Home Properties (dåvarande Capona AB) bildades ur Diligentias och PriFasts fastighetsportföljer med totalt 37 hotellfastigheter i Sverige, Norge och Danmark, med cirka 5 700 hotellrum.                                                                       | 2005 | ..... | I april avyttrades Quality Hotel Sönderborg. I juni tecknades avtal om försäljning av 14 respektive 16 hotellfastigheter. Home Properties förvärvade Centralposthuset i Göteborg och ytterligare sex hotellfastigheter avyttrades i december.                                                                                                                                |
| 1998 | ..... | I slutet av året förvärvade PriFast Diligentias andel i Home Properties samt beslutade på en extra bolagsstämma i PriFast att aktierna i Home Properties skulle överföras till aktieägarna i PriFast. Aktierna noterades sedan på Stockholmsbörsen i december. | 2006 | ..... | Bolagets firma ändrades från Capona AB till Home Properties AB. I januari förvärvades Yasuragi Hasseludden i Nacka. I juni avyttrades Hotel Opera i Göteborg och 39,3 procent av aktierna i Rica Hotels ASA förvärvades. I november fattades beslut att dela upp bolaget i ett fastighetsbolag och ett kapitalförvaltningsbolag. Dessutom såldes aktierna i Rica Hotels ASA. |
| 1999 | ..... | I maj förvärvades två hotellfastigheter i Sverige, Ibis Stockholm Hägersten och Scandic Bollnäs. I oktober förvärvades Home Properties första hotellfastighet i Finland, Comfort Hotel Pilotti i Helsingfors/Vanda.                                            | 2007 | ..... | I juni förvärvade Home Properties fastigheten Comfort Hotel Jönköping. I december förvärvade Home Properties fastigheten Quality Hotel Mastemyr i Oslo.                                                                                                                                                                                                                      |
| 2000 | ..... | I januari sålde Home Properties Hotel Anglais i Helsingborg. I april förvärvades Comfort Hotel Nouveau i Helsingborg och i oktober förvärvades Airport Hotel Bonus Inn i Helsingfors/Vanda.                                                                    | 2008 | ..... | PASAB Fastighetsutveckling bildades där Home Properties äger 50 procent. Quality Hotel 11 i Göteborg förvärvades med tillträde i januari 2009. Samtidigt förvärvades två fastigheter i Visby.                                                                                                                                                                                |
| 2001 | ..... | I augusti förvärvade Home Properties Scandic Malmen i Stockholm.                                                                                                                                                                                               | 2009 | ..... | Fastigheterna Centralposthuset och Quality Hotel 11 i Göteborg, Copperhill Mountain Lodge i Åre samt Choice Hotels huvudkontor i Oslo förvärvades. Home Properties avnoterades från Stockholmsbörsen.                                                                                                                                                                        |
| 2002 | ..... | En genomgripande renovering av Radisson BLU Strand Hotel påbörjades. Airport Hotel Bonus Inn i Vanda uppgraderades.                                                                                                                                            | 2010 | ..... | En fastighet i Nyköping och en i Eskilstuna förvärvades. Samtidigt investerades cirka 325 MSEK i bland annat Centralposthuset i Göteborg, Copperhill Åre och Clarion Hotel Ernst i Kristianstad.                                                                                                                                                                             |
| 2003 | ..... | Home Properties avyttrade Scandic Trondheim i oktober. I december avyttrades Scandic Stavanger och kontorsdelen av Scandic Uplandia i Uppsala. Förhandlingar inleddes med Home Invest AB.                                                                      | 2011 | ..... | Fastigheterna innehållande Strand Hotel i Stockholm och IBIS i Nyköping såldes. Strand Hotel inbringade det högsta priset någonsin som en fastighet sålts för i Stockholm, 95 TSEK/kvm.                                                                                                                                                                                      |
| 2004 | ..... | I slutet på januari förvärvade Home Properties 19 hotellfastigheter från Home Invest AB. I december avyttrades Täby Park Hotel, inklusive hotelloperatörsrörelsen, samt Aronsborgs Konferenshotell.                                                            |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |





# Verksamheten

Home Properties intar en särposition på fastighetsmarknaden med sin inriktning på främst hotellfastigheter. Specialiseringen ger en unik kompetens och kunskap som kommer hyresgästerna till del.

» *Vår affärsidé är att äga och aktivt förvalta hotellfastigheter på den nordiska hotellmarknaden.*

# Verksamheten

Home Properties äger 26 fastigheter varav 19 hotellfastigheter och två projektfastigheter i Sverige samt fyra hotellfastigheter och en kontorsfastighet i Norge. Vårt hotellfastighetsbestånd är koncentrerat till storstadsregioner och regionstäder. Under 2011 har Home Properties investerat cirka 570 MSEK på att bygga om, utöka och uppgradera fastigheterna. Samtliga investeringar syftar till att öka hotellens omsättning samtidigt som hotellgästernas trevnad och komfort ökar och hotellen upplevs som modernare.

Våra hyresgäster utgörs av professionella hotelloperatörer som marknadsför hotellen under starka och välkända varumärken. Hyresavtalen är, alla utom ett, omsättningsbaserade, vilket leder till att vi arbetar långsiktigt med hotelloperatörerna och att vi tillsammans med dem strävar efter att öka hotellens omsättning.

## Positionering

### Home Properties jämfört med traditionella fastighetsbolag

Hotellfastighetsbolaget Home Properties skiljer sig i flera avseenden från ett traditionellt fastighetsbolag genom att Home Properties bara har en fastighetstyp, en hyresgäst i varje fastighet, långa och omsättningsbaserade hyresavtal samt inga vakanser eller omfattande hyresgäst Anpassningar.

#### EN FASTIGHETSTYP

Home Properties är främst inriktat på en fastighetstyp, hotellfastigheter. Denna specialisering ger oss en unik kompetens i förvaltningen av våra hotellfastigheter.

#### EN HYRESGÄST

I Home Properties fastigheter finns i princip endast en hyresgäst, hotelloperatören. Hotelloperatören som driver hotellet ska vara professionell och ha ekonomiska förutsättningar att utveckla hotellet



tillsammans med oss. I detta samarbete skapas en nära och långsiktig relation där vi lär känna hyresgästen väl. De flesta traditionella fastighetsbolag har oftast flera hyresgäster i varje fastighet.

#### LÅNGA OCH OMSÄTTNINGSBASERADE HYRESAVTAL

Home Properties hyresavtalstid är vid tecknandet mellan 15 och 20 år, vilket är betydligt längre än hos traditionella fastighetsbolag där avtalstiden brukar vara omkring tre år. Dessutom eftersträvar vi omsättningsbaserade hyresavtal, till skillnad från de flesta traditionella fastighetsbolag som har fasta hyresavtal.

Långa och omsättningsbaserade hyresavtal är möjliga då våra hyresgäster är framgångsrika hotelloperatörer kopplade till hotellmarknadens mest kända varumärken, vilket garanterar en långsiktig intjänings- och hyresbetalningsförmåga.

#### INGA VAKANSER

Genom att våra hyresgäster utgörs av professionella hotelloperatörer med starka varumärken är det mycket liten risk för vakanser. Operatörerna är väl rustade att stå starka i en eventuell lågkonjunktur. Om en vakans ändå skulle uppstå kan vi erbjuda Nordic Choice Hotels verksamheten.

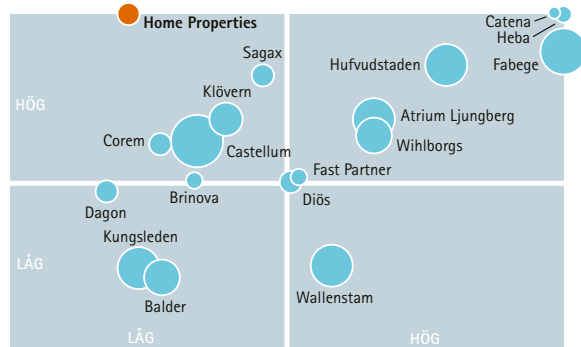
I de övriga kommersiella lokalerna, som svarar för cirka 6 procent av den totala uthyrningsbara ytan, har vi samma riskexponering som traditionella fastighetsbolag.

#### INGA OMFATTANDE HYRESGÄSTANPASSNINGAR

Home Properties hotellfastigheter kräver normalt inga omfattande hyresgäst Anpassningar vid byte av hyresgäst. Traditionella fastighetsbolag med kommersiella lokaler tvingas däremot ofta att göra kostnadskrävande Anpassningar av lokalerna till nya hyresgäster.

#### KONCENTRATION OCH RENODLING

GRAD AV RENODLING  
TILL TYP AV FASTIGHET



Källa: Leimdörfer, december 2011

GRAD AV GEOGRAFISK  
KONCENTRATION





## Fastighetsbeståndet

|                            | Antal hotell | Antal hotellrum | Bokfört värde |          | Investeringar, MSEK |
|----------------------------|--------------|-----------------|---------------|----------|---------------------|
|                            |              |                 | Totalt, MSEK  | Andel, % |                     |
| Storstockholm              | 2            | 493             | 789,9         | 21,3     | 16,8                |
| Göteborg                   | 2            | 475             | 803,0         | 21,7     | 3,1                 |
| Öresundsregionen           | 1            | 95              | 79,1          | 2,1      | 6,0                 |
| Oslo                       | 3            | 349             | 386,8         | 10,4     | 2,0                 |
| Summa storstadsregioner    | 8            | 1 412           | 2 058,7       | 55,5     | 28,0                |
| Regionstäder               | 10           | 1 076           | 999,8         | 27,0     | 83,9                |
| Övriga orter               | 5            | 676             | 648,5         | 17,5     | 40,5                |
| Totalt hotellfastigheter   | 23           | 3 164           | 3 707,0       | 100,0    | 152,4               |
| Projekt/kontorsfastigheter | 3            |                 | 1 200,9       |          | 418,2               |
| Totalt fastigheter         | 26           | 3 164           | 4 907,9       |          | 570,6               |

## Fastighetsvärdering

Home Properties har som princip att internvärdera samtliga fastigheter och värdebedömningen av hotellfastigheterna utgör en bedömning av fastigheternas värde per december 2011. Värderingarna har genomförts med erkända och accepterade värderingsmetoder. Värderingsmetodiken följer de anvisningar och riktlinjer som anges av Svenskt Fastighetsindex.

### Värderingsunderlag och metodik

Underlaget för värderingen är information om lokalhyresavtal, vakanta lokaler, löpande drifts- och underhållskostnader samt utförda och planerade större underhållsåtgärder och investeringar. Därutöver har det för respektive delmarknad inhämtats uppgifter rörande fastighetsdata, hotellbeläggning, genomsnittliga rumspriser, konkurrentanalys med mera från offentliga källor, exempelvis Statistiska centralbyrån (SCB), Fastighetsdatasystemet/Lantmäteriet och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare (SHR) med flera.

Värdebedömningarna grundas på kassaflödesanalyser baserade på prognoser över framtida betalningsströmmar samt på jämförelser och analys av genomförda köp av hotellfastigheter inom respektive delmarknad, så kallad marknadsanalys.

Kassaflödesanalysen innebär en analys och värdering av de betalningsströmmar och driftsöverskott som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till under kalkylperioden som är tio år. Fastighetens värde beräknas som summan av nuvärdet av driftsöverskotten samt nuvärdet av fastighetens bedömda restvärde vid kalkylperiodens slut.

Värderingen grundar sig bland annat på följande antaganden och förutsättningar:

- En årlig inflation på 2,0 procent. Framtida hyresutveckling under de närmaste åren har bedömts efter analys av respektive hotellanläggnings omsättningsutveckling och villkor enligt hyresavtal. Hyrorna därefter har normalt bedömts utvecklas i en takt som motsvarar inflationen.
- Drifts- och underhållskostnader har grundats på analys av såväl historiska som aktuella kostnader med hänsyn tagen till hyresgästs respektive hyresvärdets åtagande enligt hyresavtalen.



### KALKYLRÄNTA

Värdet baseras på en tioårig kassaflödeskalkyl. För att kunna utföra en nuvärdesberäkning av driftnettot för den aktuella kalkylperioden samt nuvärdet av restvärdet är det nödvändigt att utgå från en kalkylränta. Värderingsobjekten antas obelånade. Kalkylräntekravet i avkastningskalkylen motsvarar således räntekrav på totalt kapital.

Enligt praxis på fastighetsmarknaden baseras kalkylräntan på totalt kapital för ett enskilt objekt på aktuell långsiktig obligationsränta med tillägg för generell risk för värderingsobjektet och objektspecifik risk.

Följande räntor gällde per den 31 december 2011 för tioåriga statsobligationer:

- Sverige 1,62 procent
- Norge 2,38 procent

För de aktuella objekten som har värderats varierar kalkylräntorna med mellan 7,5 – 9,5 procent, vilket ger en direktavkastning på 5,5 – 7,5, det vill säga kalkylräntan minus inflationen. Kalkylräntekravet i kassaflödesanalysen motsvarar räntekravet på totalt kapital.

Vid restvärdesbedömningen har dagens marknadsmässiga direktavkastningskrav använts på det bedömda driftsöverskottet vid kalkylperiodens slut.

### Marknadsvärdet

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset som kan erhållas vid en försäljning på en öppen och välinformerad marknad.

Värdet av Home Properties samtliga fastigheter bedömdes per 2011 uppgå till cirka 5 240 MSEK.

## MILJÖPOLICY

Det övergripande målet för Home Properties miljöarbete är att spara på naturresurser och ersätta miljöskadliga produkter med sådana som har mindre negativ miljöpåverkan. Home Properties ökar medarbetarnas miljömedvetenhet så att de har lättare att göra mer miljövänliga val. Miljötänkandet ska enligt Home Properties policy integreras i den löpande verksamheten. Det tar sig exempelvis uttryck i fastighetsförvaltningens val av produkter, både i den dagliga driften och vid ombyggnader och renoveringar. Som exempel kan nämnas byte till trä och andra naturmaterial i hotellinredningen.

Home Properties tar ett socialt ansvar i samhällsfrågor. Det har, under de senaste åren, bland annat resulterat i donationer till BRIS, Friends, Norsk Folkehjelp och Stordalens stiftelse.

# Koncern, organisation och medarbetare

## Home Properties-koncernen

Home Properties konsolideras av Home Invest AS, som i sin tur konsolideras av Anker Holding AS med säte i Oslo. Home Properties-koncernens verksamhet styrs från moderbolaget Home Properties AB genom koncernens helägda dotterbolag i Sverige och Norge. Home Properties-koncernens huvudkontor är beläget i Stockholm. Samtliga dotterbolag inom koncernen ägs direkt eller indirekt till 100 procent av Home Properties AB. Härutöver äger Home Properties intresseföretaget PASAB Fastighetsutveckling AB till 50 procent.

Moderbolaget samordnar och tillhandahåller alla koncerngemensamma funktioner inom finansiering, redovisning, skatter, information, fastighetsförvaltning samt kompetens kring hotell-drifts- och hotellutvecklingsfrågor. Därutöver planerar och samordnar moderbolaget hotellutvecklingsfrågor med respektive hotell-

operatör i syfte att skapa förutsättningar för att optimera hotel-lens omsättning.

## Home Properties organisation

Moderbolaget hade vid årets utgång åtta medarbetare. Bolagets ledning utgörs av tre personer. För information om Home Properties ledande befattningshavare se sidan 30.

Den verkställande direktören ansvarar för övergripande ledningsfrågor i Home Properties-koncernen. Verkställande direktören ansvarar dessutom för finansiering, extern information och investerarrelationer. Vidare ansvarar verkställande direktören för att bolagets förvaltning sker enligt styrelsens riktlinjer.



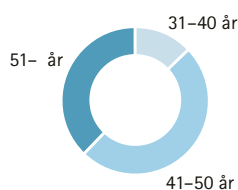
## Medarbetare

Home Properties verkar för en trygg och trevlig arbetsmiljö där medarbetarna ska må bra och känna samhörighet. Medarbetarna ska kunna påverka sitt arbete och känna sig delaktiga i verksamheten och i bolagets utveckling. Företaget har upprättat en jämställdhetsplan, där företagets målsättning är att kvinnor och män ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Företaget arbetar för att arbetsförhållandena och utbildnings- och beföringsmöjligheterna ska vara oberoende av kön. Home Properties strävar också efter en jämställd lönesättning i företaget.

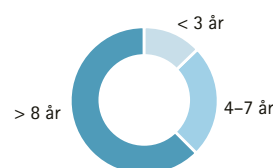
Home Properties uppmanar till en kontinuerlig kompetensutveckling bland annat inom områdena fastigheter, skatter, redovisning och miljö. Kompetensutvecklingens inriktning fastställs i individuella planeringssamtal utifrån företagets långsiktiga behov. Under 2011 ägnade moderbolagets medarbetare cirka två dagar åt kompetensutveckling. Dessutom erbjuds möjligheter till friskvård, till exempel genom bidrag till träningskort. Home Properties är övertygat om att detta leder till en bra hälsa hos medarbetarna, att de blir motiverade och engagerade samt att deras kompetens, vilja och initiativkraft bidrar till våra framgångar.

Moderbolaget hade vid årets utgång åtta (åtta) medarbetare, varav sju (sju) har akademisk utbildning. Av moderbolagets anställda är fem (fem) kvinnor och tre (tre) män. Medarbetarnas ålder ligger i intervallet 32–64 år och genomsnittsåldern är 51 (50) år. Det har inte skett några tillbud eller olyckor på arbetsplatsen. Inga anställda finns i de utländska dotterbolagen.

ÅLDERSFÖRDELNING  
MODERBOLAG



ANSTÄLLNINGSTID  
MODERBOLAG





# Projekt

Home Properties utvecklas genom projekt och förvärv. Under 2011 har vi investerat cirka 570 MSEK i olika projekt. Utöver detta har vi investerat cirka 80 MSEK i hotellprojektet vid nya Nationalarenan, ett projekt vi samäger via vårt hälftenägda bolag, PASAB Fastighetsutveckling AB.

## CENTRALPOSTHUSET, GÖTEBORG

Hotelloperatör: Nordic Choice Hotels  
Hotellistributör: Nordic Choice Hotels

Fastigheten är belägen vid Drottningtorget i Göteborg, bredvid Centralstationen, med närhet till Göteborgs affärs- och shoppingdistrikt.

Centralposthuset ritades av Ernst Torulf och uppfördes i neoklassicismisk stil åren 1918-1924. Fastigheten har under ett antal år konverterats från att vara en kontorsfastighet till att bli ett högklasshotell med 500 rum, kongress- och konferensytor, restauranger, barer, pool på taket med mera. Utöver konverteringen om 26 000 kvm har en ny huskropp om 9 000 kvm uppförts. Under året har vi investerat cirka 414 MSEK och totalt har vi investerat cirka 1 400 MSEK. Hotellet har invigts i januari 2012 och drivs under varumärket Clarion.

## CLARION HOTEL ERNST, KRISTIANSAND

Hotelloperatör: Nordic Choice Hotels  
Hotellistributör: Nordic Choice Hotels

Fastigheten ligger på bästa läge i Kristiansand och uppfördes ursprungligen 1893. Hotellet återinvigdes i oktober efter tre års renovering och uppgradering av befintlig hotellbyggnad samt rivning och uppförande av en ny i direkt anslutning till hotellet. I den nya hotellkroppen har vi tillfört 64 rum, en wellnessavdelning samt konferensytor. Hotellet har efter projektet 200 rum. Totalt har vi investerat cirka 165 MSEK i projektet.

## SELMA SPA+, SUNNE

Hotelloperatör: Nordic Choice Hotels  
Hotellistributör: Nordic Choice Hotels

Under året har ett projekt startats som syftar till att uppgradera hela anläggningen. I första etappen kommer vi att renovera och uppgradera både rum och badrum. Samtidigt kommer hela badavdelningen att uppgraderas vad gäller pooler, poolområde, bastur med mera. Projektets första etapp beräknas vara klar under 2013 och den totala investeringen bedöms till cirka 30 MSEK.

## YASURAGI HASSELUDDEN, STOCKHOLM

Hotelloperatör: Nordic Choice Hotels  
Hotellistributör: Nordic Choice Hotels

Under 2012 kommer vi dels bygga ut badavdelningen, dels tillföra 27 nya rum till anläggningen genom att bygga på en helt ny våning på en del av den befintliga huskroppen. För badavdelningen kommer vi att bygga två nya varma källor, en bastu med kall källa, utöka loungeytan samt relaxytan utomhus. Samtidigt med detta kommer vi att konvertera ett antal vanliga hotellrum till handikappanpassade hotellrum. Total investering för projektet bedöms till cirka 70 MSEK.

## CLARION HOTEL WISBY, VISBY

Hotelloperatör: Nordic Choice Hotels  
Hotellistributör: Nordic Choice Hotels

2008 förvärvade vi två grannfastigheter till vårt befintliga hotell. Under 2011 har vi påbörjat ett projekt som innebär att fastigheterna konverteras till hotell med 75 rum samt att vi kommer att förbinda fastigheterna med vårt befintliga hotell med en glasgång. I första etappen kommer vi att tillföra 46 rum, vilket beräknas vara klart till sommaren 2012. I en andra och tredje etapp kommer vi att tillföra ytterligare 29 rum samt glasgången. Detta beräknas vara klart till sommaren 2013. Totalt bedömer vi investeringen till cirka 95 MSEK.

## NATIONALARENAN, SOLNA

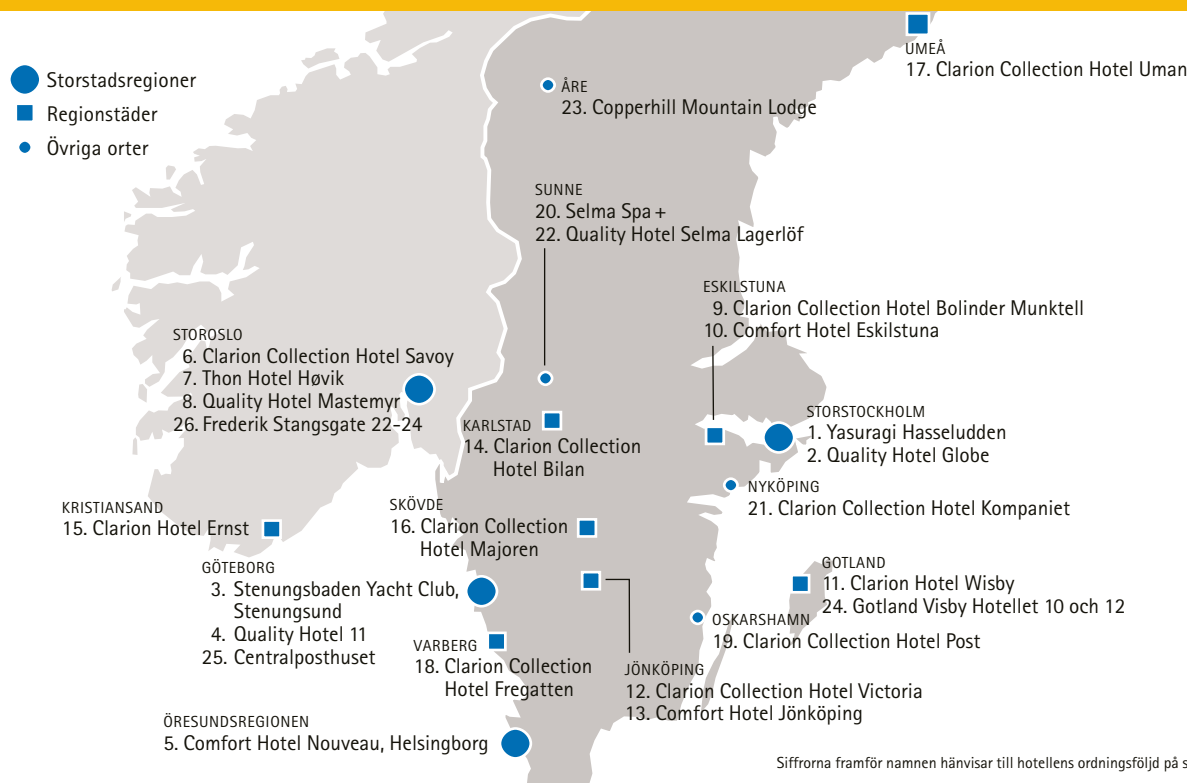
Hotelloperatör: Nordic Choice Hotels  
Hotellistributör: Nordic Choice Hotels

I direkt anslutning till den nya Nationalarenan i Solna kommer vi att uppföra ett hotell med 400 rum, bankettmöjligheter för upp till 2 000 personer, kongress- och konferensytor, barer, restauranger med mera. Hotellet kommer att drivas under varumärket Quality Hotels och beräknas öppna under hösten 2013. Totalt kommer vi att investera cirka 650 MSEK i projektet genom vårt hälftenägda bolag PASAB Fastighetsutveckling AB.





# Home Properties hotellfastigheter 31 december 2011



Siffrorna framför namnen hänvisar till hotellens ordningsföljd på sidorna 22-25.



# Fastighetsförteckning

| Hotell                                    | Kommun       | Fastighetsbeteckning         | Land | Byggår/ombygg.år   | Tomtareal | T <sup>1)</sup> | Yta     |        |              | Totalt   |
|-------------------------------------------|--------------|------------------------------|------|--------------------|-----------|-----------------|---------|--------|--------------|----------|
|                                           |              |                              |      |                    |           |                 | Hotell  | Kontor | Butik& rest. |          |
| STORSTADSREGIONER                         |              |                              |      |                    |           |                 |         |        |              |          |
| Stockholm                                 |              |                              |      |                    |           |                 |         |        |              |          |
| Yasuragi Hasseludden                      | Nacka        | Nacka Hasseludden 1:78       | S    | 1972/97/2009       | 122 133   |                 | 19 734  |        |              | 19 734   |
| Quality Hotel Globe                       | Stockholm    | Arenan 1                     | S    | 1989/98/2003/06    | 3 653     |                 | 18 174  | 838    |              | 19 012   |
| Summa Storstockholm, 2                    |              |                              |      |                    | 125 786   |                 | 37 908  | 838    |              | 38 746   |
| Göteborg                                  |              |                              |      |                    |           |                 |         |        |              |          |
| Quality Hotel 11                          | Göteborg     | Göteborg Sannegården 28:23   | S    | 1993               | 30 900    |                 | 21 100  | 9 800  |              | 30 900   |
| Stenungsbaden Yacht Club                  | Stenungsund  | Stenungsön 1:259, 1:36       | S    | 1904/74/2000/02/09 | 43 519    |                 | 14 773  |        |              | 14 773   |
| Summa Göteborg, 2                         |              |                              |      |                    | 74 419    |                 | 35 873  | 9 800  |              | 45 673   |
| Öresundsregionen                          |              |                              |      |                    |           |                 |         |        |              |          |
| Comfort Hotel Nouveau                     | Helsingborg  | Kvarnen 14                   | S    | 1988               | 915       |                 | 4 693   |        |              | 4 693    |
| Summa Öresundsregionen, 1                 |              |                              |      |                    | 915       |                 | 4 693   |        |              | 4 693    |
| Oslo                                      |              |                              |      |                    |           |                 |         |        |              |          |
| Clarion Collection Hotel Savoy            | Oslo         | Gnr 209/bnr 392              | N    | 1916/2000/02-04    | 1 050     |                 | 5 222   |        |              | 5 222    |
| Thon Hotel Hövik                          | Oslo         | Gnr 10/bnr 670               | N    | 1970/95/2003       | 6 812     | T               | 5 342   |        |              | 5 342    |
| Quality Hotel Mastemyr                    | Kolbotn      | Gnr 39/bnr 144               | N    | 1983/92/2002/03    | 37 000    |                 | 7 000   |        |              | 7 000    |
| Summa Storo, 3                            |              |                              |      |                    | 44 862    |                 | 17 564  |        |              | 17 564   |
| SUMMA STORSTADSREGIONER, 8                |              |                              |      |                    | 245 982   |                 | 96 038  | 10 638 |              | 106 676  |
| REGIONSTÄDER                              |              |                              |      |                    |           |                 |         |        |              |          |
| Clarion Collection Hotel Bolinder Munktel | Eskilstuna   | Nithammaren 6                | S    | 1887/1991/2006-07  | 5 203     |                 | 7 385   |        |              | 7 385    |
| Comfort Hotel Eskilstuna                  | Eskilstuna   | Hamngatan 9                  | S    | 1982/2010          | 1 638     |                 | 7 000   |        |              | 7 000    |
| Clarion Hotel Wisby                       | Gotland      | Visby Hotellet 13            | S    | 1855/1988-90/2006  | 3 834     |                 | 6 917   |        |              | 6 917    |
| Clarion Collection Hotel Victoria         | Jönköping    | Harpan 5                     | S    | 1883/1991          | 2 006     |                 | 4 690   |        |              | 4 690    |
| Comfort Hotel Jönköping                   | Jönköping    | Julen 6                      | S    | 1956/84-86/2002/04 | 1 007     |                 | 3 758   |        | 102          | 3 860    |
| Clarion Collection Hotel Bilan            | Karlstad     | Bilan 1                      | S    | 1847/1988          | 3 361     | T               | 1 786   |        |              | 1 786    |
| Clarion Hotel Ernst                       | Kristiansand | Gnr 150, bnr 1018 m fl       | N    | 1893/2010-11       | 3 354     |                 | 14 217  |        |              | 14 217   |
| Clarion Collection Hotel Majoren          | Skövde       | Balder 2, Tor 1              | S    | 1870/1983/87/98    | 1 300     |                 | 2 711   | 381    |              | 3 092    |
| Clarion Collection Hotel Uman             | Umeå         | Ran 7                        | S    | 1927/91            | 2 346     | T               | 5 793   |        |              | 5 793    |
| Clarion Collection Hotel Fregatten        | Varberg      | Fregatten 3, 6               | S    | 1952/90            | 3 685     |                 | 4 625   | 2 340  |              | 6 965    |
| SUMMA REGIONSTÄDER, 10                    |              |                              |      |                    | 27 734    |                 | 58 882  | 2 721  | 102          | 61 705   |
| ÖVRIGA ORTER                              |              |                              |      |                    |           |                 |         |        |              |          |
| Clarion Collection Hotel Kompaniet        | Nyköping     | Kompaniet 26, 29             | S    | 1986/99/2011       | 2 792     |                 | 3 548   | 305    |              | 3 853    |
| Clarion Collection Hotel Post             | Oskarshamn   | Venus 1                      | S    | 1905/85/95         | 1 591     |                 | 3 439   |        |              | 3 439    |
| Quality Hotel Selma Lagerlöf              | Sunne        | Sundsberg 2:13               | S    | 1982/86/89/98/2001 | 53 366    |                 | 8 723   |        |              | 8 723    |
| Selma Spa +                               | Sunne        | Sundsberg 2:14               | S    | 1991/2001/05       | 84 000    |                 | 16 301  |        |              | 16 301   |
| Copperhill Mountain Lodge                 | Åre          | Åre Härborsta 2:10,95,96,117 | S    | 2008-11            | 700 000   |                 | 17 365  |        | 150          | 17 365   |
| SUMMA ÖVRIGA ORTER, 5                     |              |                              |      |                    | 841 749   |                 | 49 376  |        | 150          | 49 831   |
| TOTALT HOTELLFASTIGHETER, 23              |              |                              |      |                    | 1 115 465 |                 | 204 296 | 13 359 | 252          | 218 212  |
| PROJEKT/KONTORSFASTIGHETER                |              |                              |      |                    |           |                 |         |        |              |          |
| Gotland Visby Hotellet 10 och 12          | Visby        | Visby 10 och 12              | S    | 1897               | 1 517     |                 |         |        |              | ca 3 300 |
| Centralposthuset                          | Göteborg     | Göteborg Stampen 1:1         | S    | 1918-24/2010-12    | 5 583     |                 |         |        |              | 34 686   |
| Frederik Stangsgate 22/24                 | Oslo         | Oslo Gnr 212, Bnr 303,304    | N    | 1920               |           |                 |         | 2 195  |              | 2 195    |
| TOTALT FASTIGHETER, 26                    |              |                              |      |                    | 1 122 565 |                 | 204 296 | 15 554 | 252          | 258 393  |

1) Tomträtt.



# Hotellförteckning

| Hotell                                    | Kommun       | Hotelladress           | Land | Geografisk placering <sup>1)</sup> | Hotelloperatör       | Hotellistributör/<br>varumärke | Antal<br>rum | Varav<br>inhyrda |
|-------------------------------------------|--------------|------------------------|------|------------------------------------|----------------------|--------------------------------|--------------|------------------|
| <b>STORSTADSREGIONER</b>                  |              |                        |      |                                    |                      |                                |              |                  |
| <b>Stockholm</b>                          |              |                        |      |                                    |                      |                                |              |                  |
| Yasuragi Hasseludden                      | Nacka        | Hamndalsvägen 6        | S    | I                                  | Nordic Choice Hotels | Nordic Choice Hotels           | 163          |                  |
| Quality Hotel Globe                       | Stockholm    | Arenaslingan 7         | S    | C                                  | Nordic Choice Hotels | Nordic Choice Hotels           | 330          |                  |
| <b>Summa Storstockholm, 2</b>             |              |                        |      |                                    |                      |                                | <b>493</b>   |                  |
| <b>Göteborg</b>                           |              |                        |      |                                    |                      |                                |              |                  |
| Quality Hotel 11                          | Göteborg     | Maskingatan 11         | S    | I                                  | Nordic Choice Hotels | Nordic Choice Hotels           | 260          |                  |
| Stenungsbaden Yacht Club                  | Stenungsund  | Södra Stenungsön       | S    | I                                  | Nordic Choice Hotels | Nordic Choice Hotels           | 215          |                  |
| <b>Summa Göteborg, 2</b>                  |              |                        |      |                                    |                      |                                | <b>475</b>   |                  |
| <b>Öresundsregionen</b>                   |              |                        |      |                                    |                      |                                |              |                  |
| Comfort Hotel Nouveau                     | Helsingborg  | Gasverksgatan 11       | S    | C                                  | Nordic Choice Hotels | Nordic Choice Hotels           | 95           |                  |
| <b>Summa Öresundsregionen, 1</b>          |              |                        |      |                                    |                      |                                | <b>95</b>    |                  |
| <b>Oslo</b>                               |              |                        |      |                                    |                      |                                |              |                  |
| Clarion Collection Hotel Savoy            | Oslo         | Universitetsgaten 11   | N    | C                                  | Nordic Choice Hotels | Nordic Choice Hotels           | 93           |                  |
| Thon Hotel Hövik                          | Oslo         | Drammensveien 507      | N    | I                                  | Norrandia            | Thon Hotels                    | 104          |                  |
| Quality Hotel Mastemyr                    | Kolbotn      | Lienga 11              | N    | I                                  | Nordic Choice Hotels | Nordic Choice Hotels           | 152          |                  |
| <b>Summa Storslo, 3</b>                   |              |                        |      |                                    |                      |                                | <b>349</b>   |                  |
| <b>SUMMA STORSTADSREGIONER, 8</b>         |              |                        |      |                                    |                      |                                | <b>1 412</b> |                  |
| <b>REGIONSTÄDER</b>                       |              |                        |      |                                    |                      |                                |              |                  |
| Clarion Collection Hotel Bolinder Munktel | Eskilstuna   | Munktelstorget         | S    | C                                  | Nordic Choice Hotels | Nordic Choice Hotels           | 108          |                  |
| Comfort Hotel Eskilstuna                  | Eskilstuna   | Hamngatan 9            | S    | C                                  | Nordic Choice Hotels | Nordic Choice Hotels           | 120          |                  |
| Clarion Hotel Wisby                       | Gotland      | Strandgatan 6          | S    | C                                  | Nordic Choice Hotels | Nordic Choice Hotels           | 136          |                  |
| Clarion Collection Hotel Victoria         | Jönköping    | F. E. Elmgrens gata 5  | S    | C                                  | Nordic Choice Hotels | Nordic Choice Hotels           | 90           |                  |
| Comfort Hotel Jönköping                   | Jönköping    | Klostergatan 28        | S    | C                                  | Nordic Choice Hotels | Nordic Choice Hotels           | 103          |                  |
| Clarion Collection Hotel Bilan            | Karlstad     | Karlbergsgatan 3       | S    | C                                  | Nordic Choice Hotels | Nordic Choice Hotels           | 68           |                  |
| Clarion Hotel Ernst                       | Kristiansand | Rådhusgatan 2          | N    | C                                  | Nordic Choice Hotels | Nordic Choice Hotels           | 199          |                  |
| Clarion Collection Hotel Majoren          | Skövde       | Trädgårdsgatan 5       | S    | C                                  | Nordic Choice Hotels | Nordic Choice Hotels           | 70           |                  |
| Clarion Collection Hotel Uman             | Umeå         | Storgatan 52           | S    | C                                  | Nordic Choice Hotels | Nordic Choice Hotels           | 89           |                  |
| Clarion Collection Hotel Fregatten        | Varberg      | Hamnplan               | S    | C                                  | Nordic Choice Hotels | Nordic Choice Hotels           | 93           |                  |
| <b>SUMMA REGIONSTÄDER, 10</b>             |              |                        |      |                                    |                      |                                | <b>1 076</b> |                  |
| <b>ÖVRIGA ORTER</b>                       |              |                        |      |                                    |                      |                                |              |                  |
| Clarion Collection Hotel Kompaniet        | Nyköping     | Folkungavägen 1        | S    | C                                  | Nordic Choice Hotels | Nordic Choice Hotels           | 123          |                  |
| Clarion Collection Hotel Post             | Oskarshamn   | Stora Torget           | S    | C                                  | Nordic Choice Hotels | Nordic Choice Hotels           | 101          | 33               |
| Quality Hotel Selma Lagerlöf              | Sunne        | Ekebyvägen 1           | S    | I                                  | Nordic Choice Hotels | Nordic Choice Hotels           | 156          |                  |
| Selma Spa +                               | Sunne        | Sundsberget            | S    | I                                  | Nordic Choice Hotels | Nordic Choice Hotels           | 184          |                  |
| Copperhill Mountain Lodge                 | Åre          | Åre Björnen            | S    | I                                  | Nordic Choice Hotels | Nordic Choice Hotels           | 112          |                  |
| <b>SUMMA ÖVRIGA ORTER, 5</b>              |              |                        |      |                                    |                      |                                | <b>676</b>   | <b>33</b>        |
| <b>TOTALT HOTELLFASTIGHETER, 23</b>       |              |                        |      |                                    |                      |                                | <b>3 164</b> | <b>33</b>        |
| <b>PROJEKT/KONTORSFASTIGHETER</b>         |              |                        |      |                                    |                      |                                |              |                  |
| Centralposthuset                          | Göteborg     | Drottningtorget 10     | S    | C                                  |                      |                                |              |                  |
| Gotland Visby Hotellet 10 och 12          | Visby        | Strandgatan 2+4        | S    | C                                  |                      |                                |              |                  |
| Frederik Stangsgate 22/24                 | Oslo         | Frederik Stangsgate 22 | N    | C                                  |                      |                                |              |                  |
| <b>TOTALT FASTIGHETER, 26</b>             |              |                        |      |                                    |                      |                                |              |                  |

1) C = Centralt läge. I = Infartsläge.



## Storstadsregioner ►►



### 1. YASURAGI HASSELUDDEN



Fastigheten är naturskönt belägen i Nacka, strax söder om Stockholm och är en spa- och konferensanläggning med 163 rum. Hotellet erbjuder bland annat japanska bad, heta källor och energigivande aktiviteter. Det finns två restauranger samt 30 möteslokaler, varav den största rymmer 450 deltagare.

Anläggningen ritades av en japansk arkitekt i början på 1970-talet och är en spektakulär byggnad som följer terrängen och färg och material harmoniserar med omgivningen. Fram till 1992 bedrev LO kursverksamhet här innan det blev en allmän konferensanläggning.



### 2. QUALITY HOTEL GLOBE



Fastigheten är belägen vid evenemangsarenan Globen, i södra Stockholm. Globenområdet är en växande stadsdel och består bland annat av fyra arenor, kontorslokaler, restauranger och ett stort köpcentrum. I fastigheten finns en hotellbyggnad i tio plan som är sammanbyggt med Globenarenan via plan sju. Det finns 330 rum, två restauranger, festvåning, konferensavdelning med 17 mötesrum, varav en hörsal för 220 deltagare, bastu- och relaxavdelning som kompletterats med en fitnessdel samt en ny våning med tre nya sviter och en multilokal med fri utsikt över Stockholm.



### 3. STENUNGSBADEN YACHT CLUB



Fastigheten är belägen på Stenungsön, några mil norr om Göteborg. Hotellet omfattar 215 rum, restauranger och relaxavdelning och har en stor konferensavdelning som rymmer 23 konferenslokaler, varav den största har plats för 520 deltagare.

Byggnaden uppfördes 1904. Senare årens renoveringar har bland annat inneburit att hotellet utvidgat sitt utbud med en exklusiv, prisbelönt konferensvilla, att samtliga rum har renoverats, en spa/wellnessavdelning uppförts och bergvärme har installerats.



### 4. QUALITY HOTEL 11



Fastigheten är belägen vid Norra Älvstranden cirka fem kilometer väster om Göteborg. I den närliggande miljön finns bryggor och kajpromenader. Hotellet omfattar 260 rum, restaurang, bar, spa-avdelning och Eriksbergshallens kongresscenter med plats för upp till 2 000 personer.

Byggnaden som tidigare var gamla Eriksbergsskolan omvandlades 1993 till ett modernt hotell samt Eriksbergshallens kongresscenter.



### 5. COMFORT HOTEL NOUVEAU



Fastigheten är belägen i centrala Helsingborg. Hotellet omfattar 95 rum och har en restaurang samt en relaxavdelning med bastu och pool. Konferensavdelningen, som består av fyra konferenslokaler och ett grupprum, finns i vinds- och källarplanen samt i den så kallade Vinterträdgården. Den största lokalen har plats för upp till 110 deltagare.



### 6. CLARION COLLECTION HOTEL SAVOY



Fastigheten är belägen i centrala Oslo. Hotellet omfattar 93 rum och har även restaurang, bar, café och ett konferensrum med plats för 80 deltagare.

Byggnaden uppfördes 1916 och totalrenoverades under 2002–2004. 2007 tillfördes ny restaurangyta i hotellet.



### 7. THON HOTEL HØVIK

Fastigheten ligger intill E18 mellan Oslo och Sandvika, med 10 km till centrala Oslo. Hotellet har 104 rum, en restaurang och separat bistro. Konferensavdelningen har sex konferenslokaler och flera grupprum. Den största konferenslokalen har plats för 120 deltagare.



### 8. QUALITY HOTEL MASTEMYR



Fastigheten är belägen i Mastemyr, cirka 10 kilometer söder om Oslo. I den närliggande miljön finns tillgång till olika aktiviteter såsom skidåkning, nöjespark och badstrand. Hotellet omfattar 152 rum, restaurang och bar samt 19 konferenslokaler/rum, där den största har plats för 450 deltagare.

År 2002 utökades byggnaden med ett konferensrum i två våningar samt en utbyggnad av receptionsområdet. Idag består hotellet av fem våningar.

## Regionstäder ►►



### 9. CLARION COLLECTION HOTEL BOLINDER MUNKTEALL



Fastigheten är belägen i centrala Eskilstuna på Munkteallstorget. Hotellet omfattar 108 rum, restaurang och relaxavdelning. Hotellet har fem konferensrum och en hörsal med plats för 280 deltagare. I hotellet finns även tillgång till intilliggande Munkteallmuseet.

Byggnaden är inhyrt i maskintillverkaren Bolinder Munktealls vackra huvudkontor och tillverkningslokaler från 1800-talet och är ritad av Ferdinand Boberg, en av Sveriges största samtida arkitekter. Byggnaden renoverades samt byggdes till och stod färdig som hotell under 1991.

2007 tillfördes en ny byggnad med 19 rum och konferenslokaler och matsalen renoverades.



### 10. COMFORT HOTEL, ESKILSTUNA



Fastigheten ligger mitt i centrala Eskilstuna utmed Eskilstunaån. Anläggningen består av 120 rum, gym, restaurang, bar och konferens. I samband med övertagandet 2010 har uppgradering av lobby, restaurang och rum genomförts.



### 11. CLARION HOTEL WISBY



Fastigheten är belägen mitt i Visbys gamla stadskärna vid vattnet. Clarion Hotel Wisby är ett förstklassigt affärshotell i medeltidsmiljö och omfattar ett helt kvarter där det från och till har bedrivits hotellverksamhet sedan mitten av 1800-talet.

Hotellet är marknadsledande på Gotland och omfattar 136 rum, en restaurangmatsal, en pub i två plan samt en vinterträdgård med bar. Hotellets relaxavdelning är belägen i en medeltida källare. Konferensavdelningen består av sju konferenslokaler och sju grupprum.

Fastigheten, som har delar från 1200-talet, består idag av fem olika byggnader.



### 12. CLARION COLLECTION HOTEL VICTORIA



Fastigheten är belägen i västra delen av Jönköpings centrum. Hotellet omfattar 90 rum, restaurang och relaxavdelning med bastu. Hotellet har tre konferensrum. Det största har plats för 90 deltagare.

På fastigheten uppfördes 1883 en byggnad i två plan jämte källare och vind. 1991 byggdes hotellet ut med en ny del i fyra plan samtidigt som den ursprungliga delen byggdes om helt.

Utställningar runtom i hotellet ger en bild av Victoriahusets tidigare liv som bland annat missionshus och radiostudio.



### 13. COMFORT HOTEL JÖNKÖPING



Fastigheten är belägen i västra delen av Jönköpings centrum. Hotellet omfattar 103 rum, restaurang, parkering, relaxavdelning med jacuzzi och konferensrum, varav den största lokalen har plats för 150 personer.

Byggnaden uppfördes år 1948 och under de senaste åren har samtliga rum och badrum renoverats samt reception och restaurang uppgraderats.



### 14. CLARION COLLECTION HOTEL BILAN



Fastigheten är centralt belägen på gångavstånd till Stora torget i Karlstad. Hotellet omfattar 68 rum, restaurang och relaxavdelning. Hotellet har två konferensrum. Det största rymmer 70 deltagare.

På fastigheten finns en byggnad som uppfördes 1847 som Värmlands länsfängelse. Under 1988 renoverades byggnaden och byggdes om till hotell. Hotellet hyser även ett museum med en utställning om fängelsehistoria.



### 15. CLARION HOTEL ERNST



Fastigheten ligger i bästa läge i Kristiansand och uppfördes ursprungligen 1893. Projektet omfattar en genomgripande renovering och uppgradering av befintlig hotellbyggnad samt rivning och uppförande av en ny i direkt anslutning till hotellet. Projektet genomförs under tre år med start 2009 och investeringen uppgick till cirka 166 MSEK. Hotellet har tillförts 64 nya rum och har totalt 199 rum, en wellnessdel samt nya konferensytor.



### 16. CLARION COLLECTION HOTEL MAJOREN



Fastigheten är belägen i centrala Skövde. Hotellet omfattar 70 rum och har restaurang, en konferenslokal för 40 deltagare samt en relaxavdelning.

Hotellet består av två byggnader. Den ena är en äldre byggnad uppförd kring sekelskiftet, vilken byggdes om till hotell under 1983. Den andra byggnaden uppfördes under 1987 och innehåller restaurang, konferensutrymmen och relaxavdelning.



### 17. CLARION COLLECTION HOTEL UMAN



Fastigheten är belägen i centrala Umeå. Hotellet omfattar 89 rum, restaurang och relaxavdelning. Hotellet har tre konferensrum. Det största har plats för 54 deltagare.

Fastigheten består av en ursprunglig stadsläkarevillan uppförd omkring 1927. Byggnaden utökades 1991 med tre plan längs Vasagatan.



## Övriga orter ►►

18. CLARION COLLECTION  
HOTEL FREGATTEN

Fastigheten är belägen vid hamnen i centrala Varberg. Hotellet omfattar 93 rum, frukostmatsal samt en spa- och relaxavdelning. Hotellet har en konferensavdelning med tre konferenslokaler och fyra grupprum. Den största lokalen rymmer 100 deltagare.

Byggnaden uppfördes 1952. Under 1990 omvandlades byggnaden från att ha varit ett fryshus till att bli en hotell- och kontorsfastighet i tre plan jämte källare och vind.

19. CLARION COLLECTION  
HOTEL POST

Fastigheten är belägen vid Stora Torget i Oskarshamn. Av hotellets 101 rum ligger 68 i Home Properties fastighet. Hotellet har en restaurang, bar samt relaxavdelning. Konferensavdelningen består av fem konferenslokaler. Den största rymmer 60 deltagare.

1905 uppfördes byggnaden för post- och telebruk, men konverterades till hotell 1985. I fastigheten finns en utställning om Postens historia.



## 20. SELMA SPA +

Fastigheten vid sjön Fryken i Sunne, Värmland och är en väl inarbetad spa- och konferensanläggning som omfattar 184 rum. Hotellet har en restaurang, pool, motionsanläggning och bastuavdelning samt utomhuspool. Totalt finns 30 behandlingsrum för exempelvis massage, musikrum och kurbad. Konferensavdelningen består av nio konferensrum. Det största rymmer 250 deltagare.

21. CLARION COLLECTION  
HOTEL KOMPANIET

Fastigheten är belägen vid Nyköpingsåns mynning nära hamnen. Hotellet har under 2011 tillförts 35 rum och har totalt 123 rum. Hotellet har en restaurang, lobbybar samt relaxavdelning. Konferensavdelningen består av fyra konferenslokaler. Den största har plats för 60 deltagare. Fastigheten inhyste tidigare Nordiska Kompaniets möbelfabrik.

22. QUALITY HOTEL  
SELMA LAGERLÖF

Fastigheten är belägen vid sjön Fryken i Sunne, Värmland. Hotellet är ett konferenshotell med 156 rum, restaurang, nattklubb samt en relaxavdelning med pool. Konferensavdelningen består av elva konferensrum. Det största rymmer 400 deltagare.



## 23. COPPERHILL MOUNTAIN LODGE



Fastigheten ligger högt upp i Åre Björnen med vunderlig utsikt över fjällvärlden och Åresjön. Hotellet har 112 rum och sviter samt en separat "Villa". Anläggningen erbjuder förutom ett unikt boende även moderna konferenslokaler samt ett fjällspa. Arkitektur i modern skilodgestil, ritad av den mångfaldigt prisbelönta arkitekten och svensktilltänkte Peter Bohlin.

## Projekt- och kontorsfastigheter ►►

24. GOTLAND VISBY  
HOTELLET 10 OCH 12

Fastigheterna är belägna på Strandgatan i centrala Visby. De ligger i anslutning till Clarion Hotel Visby. Ombyggnad har påbörjats 2011 och fastigheten kommer att utgöra en del av Clarion Hotel Visby som därmed utökas med cirka 70 hotellrum och ytterligare konferensytor.

25. CENTRALPOSTHuset,  
GÖTEBORG

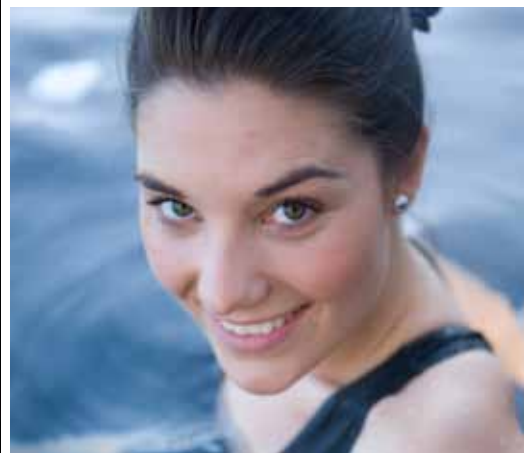
Fastigheten som är ett helt kvarter på 35 000 kvm vid Drottningtorget har konverterats till ett högklasshotell i Göteborgs absoluta bästa läge. Hotellet består av 500 rum, kongress- och konferensytor, barer, restauranger, pool på taket med mera. Hotellet invigdes i januari 2012 och drivs under varumärket Clarion.



## 26. FREDERIK STANGSGATE 22-24

Fastigheten är centralt belägen i ett av Oslos bästa områden och är Nordic Choice Hotels huvudkontor. Byggnaden uppfördes på 1920-talet och är på 2 600 kvm med en parkliknande tomt.





# Årsrapport 2011

”

*Home Properties agerande präglas  
av noggrannhet och långsiktighet.*

# Årsrapport januari-december 2011

- Kassaflöde före investeringar och inkl försäljningar 458 MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 187,8 (68,6) MSEK.
- Hyresintäkterna uppgick till 305,4 (299,9) MSEK.
- Investeringarna uppgick till 570,6 MSEK.
- Strand Hotel, Stockholm har sålts för 600 MSEK.

## VDs kommentar

Konjunkturen fortsätter att utvecklas positivt och vi ser att samtliga våra marknader följer den utvecklingen.

*"Hotellkonjunkturen har fortsatt att utvecklas positivt under året. Inte minst märker vi det på att våra hyror för jämförbara fastigheter stigit med 4,2 procent. Genom de investeringar vi gjort i våra fastigheter, våra urstarka hyresgäster i Nordic Choice samt det nyöppnade Clarion Hotel Post i Göteborg ser jag med tillförsikt på framtiden", säger Clas Hjorth, VD på Home Properties.*

## Perioden i sammandrag

### Hotellmarknaden

Den nordiska hotellmarknaden följer med viss eftersläpning BNP-utvecklingen. Under perioden november 2010 till och med oktober 2011 ökade antalet sålda rum på den nordiska hotellmarknaden med 4,8 procent medan rumskapaciteten ökade med 2,6 procent jämfört med helåret 2010, vilket medförde en ökning i hotellbeläggningen med 2,1 procent. Under perioden ökade det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) med 1,7 procent medan den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) ökade med 3,9 procent allt jämfört med 2010.

#### HOTELLMARKNADSSTATISTIK NORDEN, NOVEMBER 2010–OKTOBER 2011

|                      | Sverige | Norge | Danmark | Finland | Norden | Förändr. <sup>1)</sup> , % |
|----------------------|---------|-------|---------|---------|--------|----------------------------|
| Sålda rum, milj.     | 19,0    | 13,1  | 8,8     | 9,3     | 50,2   | 4,8                        |
| Rumskapacitet, milj. | 37,3    | 25,0  | 17,7    | 17,7    | 97,7   | 2,6                        |
| Beläggningsgrad, %   | 50,9    | 52,2  | 49,9    | 52,7    | 51,4   | 2,1                        |
| ARR, SEK             | 940     | 991   | 836     | 788     | 907    | 1,7                        |
| RevPAR, SEK          | 478     | 518   | 417     | 415     | 466    | 3,9                        |

<sup>1)</sup> Jämfört med helåret 2010.

Källa: SCB och Tillväxtverket i Sverige, SSB i Norge, Danmarks Statistik i Danmark samt Statistikcentralen i Finland.

På Home Properties hotellmarknader, det vill säga storstadsregioner och regionstäder i Sverige och Norge, ökade antalet sålda hotellrum under perioden november 2010 till och med oktober 2011 med 5,0 procent jämfört med 2010. Samtidigt ökade rumskapaciteten med 3,8 procent, vilket medförde en ökning i hotellbeläggningen med 1,1 procent. Det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) ökade med 2,0 procent. Sammantaget innebär detta att den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) ökade med 3,1 procent.

#### HOTELLMARKNADSSTATISTIK HOME PROPERTIES HOTELLMARKNADER, NOVEMBER 2010–OKTOBER 2011

|                      | Sverige | Norge | Sverige och Norge | Förändr. <sup>1)</sup> , % |
|----------------------|---------|-------|-------------------|----------------------------|
| Sålda rum, milj.     | 9,9     | 3,7   | 13,6              | 5,0                        |
| Rumskapacitet, milj. | 16,3    | 5,8   | 22,1              | 3,8                        |
| Beläggningsgrad, %   | 60,4    | 63,6  | 61,3              | 1,1                        |
| ARR, SEK             | 1 025   | 1 013 | 1 022             | 2,0                        |
| RevPAR, SEK          | 619     | 644   | 626               | 3,1                        |

<sup>1)</sup> Jämfört med helåret 2010.

Källa: SCB och Tillväxtverket i Sverige samt SSB i Norge.

### Kassaflöde

Kassaflöde före investeringar och inkl försäljningar, det vill säga resultat före skatt med återläggning av andelar i intresseföretag, reareultat samt avskrivningar plus likvideffekt från gjorda försäljningar, uppgick till 458,0 (167,0) MSEK. Det fortsatt starka kassaflödet är en direkt följd av den starka hotellkonjunkturen samt genomförda försäljningar och investeringar.

### Resultaträkningen

Hyresintäkterna uppgick till 305,4 (299,9) MSEK. För jämförbara fastigheter, beståndet exklusive den under 2010 förvärvade fastigheten Comfort Hotel Eskilstuna och de sålda fastigheterna Ibis, Nyköping i maj och Radisson Blu Strand Hotel i september, uppgick hyresintäkterna till 270,4 MSEK en ökning med 4,2 procent. Av Home Properties hyresintäkter svarade Sverige för 82,6 procent och Norge för 17,4 procent.

Hyresavtalen med hotelloperatörerna är omsättningsbaserade, vilket innebär att hyran beräknas som en procentuell andel av hotelloperatörernas omsättning. Det innebär att en förändring av hotellens omsättning även förändrar Home Properties hyresintäkter. Home Properties och hotelloperatörerna har därmed samma ekonomiska incitament att öka hotellens omsättning. Av Home Properties 23 hotellfastigheter har endast en ett fast hyresavtal, Quality Hotel Mastemyr, Oslo.

Intäkterna utvecklas olika under året där kvartal 3 och 4 är de starkaste. Påskan, som infaller i kvartal 1 eller 2, har en påverkan på intjäningen och medför lägre intäkter vilket måste beaktas när jämförelse görs.

Fastighetskostnaderna uppgick till -50,7 (-51,4) MSEK och driftsöverskottet till 254,8 (248,5) MSEK. Ökningen i driftsöverskottet förklaras främst av högre hyresintäkter som en följd av den förbättrade hotellkonjunkturen men också de investeringar som gjorts i fastigheterna de senaste åren.

Avskrivningarna uppgick till -73,6 (-71,0) MSEK och administrationskostnaderna till -22,5 (-17,0) MSEK. I administrationskostnaderna ingår en donation om 5,9 MSEK till Stordalens stiftelse.

Övriga intäkter uppgick till 60,6 (0,6) MSEK och avser främst rearesultat från avyttring av fastigheter, dels Ibis i Nyköping, -8,5 MSEK, dels Radisson Blu Strand Hotel, 93,3 MSEK men även nedskrivning av fastigheten i Hövik, -20,3 MSEK.

Rörelseresultatet uppgick till 219,4 (161,2) MSEK och finansnettot till -77,0 (-65,2) MSEK. Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 2,9 (-7,4) MSEK.

Resultatet före skatt uppgick till 145,3 (88,6) MSEK och efter skatt till 187,8 (68,6) MSEK. Den positiva skatten beror på upplösning av uppskjuten skatt i samband med försäljning av fastigheter.

Koncernens skattesats under perioden var 26,5 (24,3) procent.

## Investeringar och förvärv

Investeringarna uppgick till 570,6 (325,5) MSEK. Investeringarna avsåg främst projektet vid f d Centralposthuset i Göteborg, uppgraderingen av Clarion Hotel Ernst, Kristiansand samt Copperhill Mountain Lodge, Åre.

Det totala fastighetsvärdet per 31 december 2011 uppgick till 4 907,9 (4 891,1) MSEK och direktavkastningen, exklusive projekt- och kontorsfastigheterna till 6,3 (6,1) procent.

Om- och utbyggnaden av f d Centralposthuset i Göteborg avslutades i januari 2012. Utöver konverteringen av befintlig byggnad har en ny byggnad om cirka 13 000 kvm uppförts. Totalt är fastigheten på cirka 34 700 kvm som fördelas på 500 rum, restauranger, barer, kongress- och konferensytor och spa. Hotellet drivs under varumärket Clarion.

Vi har samtidigt investerat 75,8 MSEK i Clarion Hotel Ernst i Kristiansand. Projektet har pågått under tre år och stod klart i oktober 2011. Totalt har vi, sedan 2009, investerat 166,0 MSEK. Investeringen avser total uppgradering samt uppförande av en ny huskropp med 64 rum och konferensytor.

Innehavet i Solist-gruppen har avyttrats per maj 2011 för totalt 73,4 MSEK med en reavinst om 3,5 MSEK.

Per den 6 maj avyttrades fastigheten Gumsbacken 6 i Nyköping med en reaförlust om 8,6 MSEK.

Per den 1 september 2011 har fastigheten Måns Bock 6 mer känd som Strand Hotel på Nybrokajen i Stockholm avyttrats, via bolag, till Stiftelsen Frimurare Barnhuset i Stockholm. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till cirka 600 MSEK.

## FASTIGHETSBESTÅNDET PER DELMARKNAD 31 DECEMBER 2011

|                            | Antal hotell | Antal hotellrum | Bokfört värde |          | Investeringar, MSEK |
|----------------------------|--------------|-----------------|---------------|----------|---------------------|
|                            |              |                 | Totalt, MSEK  | Andel, % |                     |
| Storstockholm              | 2            | 493             | 789,9         | 21,3     | 16,8                |
| Göteborg                   | 2            | 475             | 803,0         | 21,7     | 3,1                 |
| Öresundsregionen           | 1            | 95              | 79,1          | 2,1      | 6,0                 |
| Oslo                       | 3            | 349             | 386,8         | 10,4     | 2,0                 |
| Summa storstadsregioner    | 8            | 1 412           | 2 058,7       | 55,5     | 28,0                |
| Regionstäder               | 10           | 1 076           | 999,8         | 27,0     | 83,9                |
| Övriga orter               | 5            | 676             | 648,5         | 17,5     | 40,5                |
| Totalt hotellfastigheter   | 23           | 3 164           | 3 707,0       | 100,0    | 152,4               |
| Projekt/kontorsfastigheter | 3            |                 | 1 200,9       |          | 418,2               |
| Totalt fastigheter         | 26           | 3 164           | 4 907,9       |          | 570,6               |

## Finansiering och likviditet

De räntebärande skulderna till kreditinstitut per den 31 december 2011 uppgick till 3 148,9 (2 959,0) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 6,8 (0,9) år och den genomsnittliga räntesatsen till 4,1 (3,3) procent. Kapitalbindningstiden var 2,8 (3,9) år och belåningsgraden 64,2 (60,5) procent. Soliditeten uppgick till 32,1 (36,3) procent.

I de finansiella posterna ingår resultat från avyttring av innehavet i Solist-gruppen om 3,5 MSEK, resultat från stängda ränteswapavtal om 6,3 MSEK samt valutavinster om 1,1 MSEK.

Home Properties likvida medel vid periodens utgång var 62,0 (58,0) MSEK. Utöver detta fanns 24,6 (11,4) MSEK i spärrade bankmedel samt 91,1 (7,5) MSEK på koncernkonto inom Home Invest-koncernen.

## Moderbolaget

Verksamheten utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och förvaltning av en (två) svensk hotellfastighet. Hyresintäkterna under perioden uppgick till 27,1 (39,0) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -25,3 (52,9) MSEK och resultat efter skatt till -13,0 (52,0) MSEK. Totalt bokfört fastighetsvärde uppgick till 84,8 (316,5) MSEK. En fastighet har avyttrats under året nämligen, Radisson Blu Strand Hotel i Stockholm. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 18,2 (30,6) MSEK. Utöver detta fanns - (11,4) i spärrade bankmedel samt 90,7 (7,5) MSEK på koncernkonto inom Home Invest-koncernen. Investeringarna uppgick till 8,8 (3,2) MSEK.

## Övriga händelser

### Skatt

Förvaltningsrätten beslutade i juni 2010, i enlighet med skatteverkets tidigare beslut, att upptaxera bolaget för försäljningen av handelsbolagsandelar som genomfördes 2004 och 2005. Beslutet har överklagats till kammarrätten och uppskov har erhållits för betalning av tillkommande skatt. Total skatteeffekt uppgår till cirka 505 MSEK inkl ränta. Beloppet redovisas som eventalförpliktelse.

Bolagets uppfattning är att samtliga transaktioner och yrkanden genomförts i enlighet med gällande lagstiftning.



# Redovisningsprinciper, uppskattningar och bedömningar

Home Properties redovisar enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFN) och följer reglerna för större företag. Detta innebär att fastigheterna redovisas som anläggningstillgångar med årliga avskrivningar. I enlighet med Home Properties principer skrivs byggnaderna av planenligt med 1,2 procent per år och maskiner och inventarier mellan 10-20 procent per år.

## Fastighetsvärdering

Bolaget redovisar inga förändringar av fastigheternas marknadsvärden i bokföringen. För kontinuitetens skull värderas ändå samtliga hotellfastigheter löpande internt av Home Properties. Värderingen grundar sig på kassaflödesanalyser baserade på prognoser om framtida betalningsströmmar samt på jämförelse och analys av genomförda köp av hotellfastigheter inom respektive delmarknad, så kallad marknadsanalys. Närmare beskrivning av metodiken för fastighetsvärderingen framgår på sidan 16.

## Finansiell riskhantering

Genom sin verksamhet utsätts Home Properties för olika finansiella risker. För att begränsa dessa risker har styrelsen fastställt en finanspolicy som syftar till att:

- löpande säkerställa Home Properties långsiktiga finansieringsbehov,
- uppnå lägsta möjliga finansieringskostnad samtidigt som koncernens finansiella risker kontrolleras och hanteras i enlighet med finanspolicyn,
- minimera valutariskerna.

Home Properties bedömer att de finansiella risker som kan få en påverkan på Home Properties resultat och ställning är ränterisken samt valutarisken.

## Ränterisk

Home Properties strävar efter att säkra sina räntebärande tillgångar med fast ränta. Avsteg från detta görs dock från tid till annan om omständigheterna för detta bedöms som gynnsamma. Räntan på likvida medel är rörlig och risken för väsentlig påverkan på bolagets resultat bedöms som låg.

Ränterisk avseende kort- och långfristig upplåning fastställs för låneportföljen som ett intervall inom vilket den genomsnittliga räntebindningstiden tillåts variera. Detta intervall ska vara mellan ett till tre år. Avvikelser från detta intervall får göras efter beslut i styrelsen. För närvarande är den genomsnittliga räntebindningstiden cirka 6,8 år. Home Properties ledning och styrelse bevakar aktuellt ränteläge för att omedelbart kunna vidta åtgärder om ränteläget väsentligen skulle förändras. En ändring av räntenivån med 1 procentenhet med oförändrad upplåning innebär en påverkan på resultatet med cirka +/- 24 MSEK på årsbasis.

För ytterligare information om finansiell riskhantering, se vår hemsida, [www.homeproperties.se](http://www.homeproperties.se)

## Valutarisk

Home Properties har inga externa placeringar i utländsk valuta. Moderbolaget och två norska dotterföretag har externa lån i norska kronor. Tre av de norska dotterföretagen är finansierade av moderbolaget, vilket innebär att det finns en valutarisk avseende dessa interna lån. Därutöver är det egna kapitalet i de utländska dotter-

företagen valutaexponerat. Ingen valutasäkring sker avseende dessa mellanhavanden, vilket innebär att en ändring i den utländska valutanten gentemot den svenska kronan direkt påverkar koncernens egna kapital. Koncernmellanhavandena med de norska dotterföretagen uppgick till 205,2 MNOK och det egna kapitalet till 267,8 MNOK. En ändring av valutakursen med +/-1 procent påverkar koncernens egna kapital med cirka +/-3,3 MSEK.

## Räkenskaper

Siffror i denna bokslutsrapport har avrundats, medan beräkningar utförts utan avrundning. Detta medför att vissa tabeller och nyckeltal till synes inte summerar korrekt. Tabellerna avser räkenskaper för koncernen om ej annat anges.

Där inget annat anges avser nothänvisningarna samma period föregående år.

| RESULTATRÄKNINGAR                                     | 3 månader       |                 | 12 månader      |                 |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                       | 2011<br>okt-dec | 2010<br>okt-dec | 2011<br>jan-dec | 2010<br>jan-dec |
| MSEK                                                  |                 |                 |                 |                 |
| Hyresintäkter <sup>1)</sup>                           | 74,4            | 75,6            | 305,4           | 299,9           |
| Rörelsens kostnader                                   | -15,3           | -15,3           | -50,7           | -51,4           |
| Driftsöverskott                                       | 59,0            | 60,3            | 254,8           | 248,5           |
| Avskrivningar                                         | -17,6           | -17,5           | -73,6           | -71,0           |
| Administrationskostnader                              | -4,0            | -4,4            | -22,5           | -17,0           |
| Andra intäkter och kostnader                          | -24,2           | -0,6            | 60,6            | 0,6             |
| Rörelseresultat                                       | 13,1            | 38,9            | 219,4           | 161,2           |
| Finansnetto                                           | -23,1           | -16,2           | -77,0           | -65,2           |
| Resultat från andelar i intresseföretag <sup>2)</sup> | -1,4            | -2,9            | 2,9             | -7,4            |
| Resultat före skatt                                   | -11,4           | 19,7            | 145,3           | 88,6            |
| Skatt                                                 | 10,7            | -0,8            | 42,5            | -20,0           |
| Periodens resultat                                    | -0,7            | 18,9            | 187,8           | 68,6            |

<sup>1)</sup> Närtäändetransaktioner ingår med 267,1 (258,7) MSEK.

<sup>2)</sup> PASAB Fastighetsutveckling AB.

| BALANSRÄKNINGAR                                 | 2011    | 2010    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
|                                                 | 31 dec  | 31 dec  |
| MSEK                                            |         |         |
| Tillgångar                                      |         |         |
| Fastigheter <sup>1)</sup>                       | 4 907,9 | 4 891,1 |
| Finansiella anläggningstillgångar <sup>2)</sup> | 286,1   | 297,7   |
| Summa anläggningstillgångar                     | 5 194,1 | 5 188,8 |
| Kortfristiga fordringar <sup>3)</sup>           | 164,2   | 295,4   |
| Likvida medel                                   | 62,0    | 58,0    |
| Summa omsättningstillgångar                     | 226,2   | 353,5   |
| Summa tillgångar                                | 5 420,3 | 5 542,3 |
| Eget kapital                                    |         |         |
| Aktiekapital                                    | 116,9   | 116,9   |
| Övrigt bundet eget kapital                      | 1 039,0 | 1 268,4 |
| Fritt eget kapital                              | 581,7   | 624,3   |
| Summa eget kapital                              | 1 737,6 | 2 009,6 |
| Avsättningar <sup>4)</sup>                      | 374,4   | 383,9   |
| Långfristiga skulder <sup>5)</sup>              | 3 180,5 | 2 620,7 |
| Kortfristiga skulder <sup>6)</sup>              | 127,7   | 528,1   |
| Summa eget kapital och skulder                  | 5 420,3 | 5 542,3 |

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser har ökat med 373,3 MSEK under perioden och uppgår till 4 088,2 MSEK.

<sup>1)</sup> Förvaltnings- och projektfastigheter.

<sup>2)</sup> Närtäändetransaktioner ingår med 131,8 (128,9) MSEK.

<sup>3)</sup> Närtäändetransaktioner ingår med 124,3 (242,4) MSEK.

<sup>4)</sup> Avsättningar avseende genomförda fastighetsförsäljningar uppgår till 89,4 (41,7) MSEK varav 8,8 (0,5) MSEK är kortfristiga.

<sup>5)</sup> Räntebärande skulder till kreditinstitut ingår med 3 148,9 (2 959,0) och närtäändetransaktioner ingår med 31,6 (31,6) MSEK.

<sup>6)</sup> Närtäändetransaktioner ingår med 12,8 (44,9) MSEK.

| KASSAFLÖDESANALYSER<br>MSEK                                                  | 2011<br>jan-dec | 2010<br>jan-dec |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Rörelseresultat                                                              | 219,4           | 161,2           |
| Avskrivningar                                                                | 73,9            | 71,4            |
| Övriga ej likviditetspåverkande poster                                       | -65,2           | 5,4             |
| Netto erhållen och erlagd ränta                                              | -67,8           | -66,5           |
| Betald inkomstskatt                                                          | -15,3           | -8,8            |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet | 144,9           | 162,6           |
| Förändring av rörelsekapitalet <sup>1)</sup>                                 | -113,7          | -92,1           |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 31,2            | 70,5            |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     | 240,6           | -448,4          |
| Förändring av lån                                                            | 190,0           | 206,1           |
| Erhållet koncernbidrag                                                       | -457,9          | 1,6             |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    | -267,9          | 207,7           |
| Kassaflöde                                                                   | 3,9             | -170,2          |
| Likvida medel vid periodens början                                           | 58,0            | 229,9           |
| Omräkningsdifferens                                                          | 0,1             | -1,8            |
| Likvida medel vid periodens slut                                             | 62,0            | 58,0            |

<sup>1)</sup> Varav 83,6 MSEK avser förändring koncernkonto.

#### KVARTALSFÖRDELADE RESULTATRÄKNINGAR

| MSEK                                                | kv4-11 | kv3-11 | kv2-11 | kv1-11 | kv4-10 | kv3-10 |
|-----------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Hysesintäkter                                       | 74,4   | 82,9   | 76,8   | 71,4   | 75,6   | 81,5   |
| Fastighetskostnader                                 | -15,3  | -9,0   | -12,0  | -14,4  | -15,3  | -11,4  |
| Driftsöverskott                                     | 59,0   | 73,9   | 64,8   | 57,0   | 60,3   | 70,1   |
| Avskrivningar                                       | -17,6  | -19,5  | -18,3  | -18,2  | -17,5  | -18,7  |
| Administrationskostnader                            | -4,0   | -10,1  | -4,1   | -4,3   | -4,4   | -3,7   |
| Andra intäkter och kostnader                        | -24,2  | 93,3   | -8,4   | -      | 0,6    | -      |
| Rörelseresultat                                     | 13,1   | 137,7  | 34,0   | 34,5   | 38,9   | 47,7   |
| Finansnetto                                         | -23,1  | -23,0  | -18,5  | -12,3  | -16,2  | -14,7  |
| Resultat av andelar i intresseföretag <sup>1)</sup> | -1,4   | -3,2   | -3,5   | 11,0   | -2,9   | -2,2   |
| Resultat före skatt                                 | -11,4  | 111,4  | 12,0   | 33,3   | 19,7   | 30,8   |
| Skatt                                               | 10,7   | 43,0   | -5,3   | -5,9   | -0,8   | -8,4   |
| Resultat efter skatt                                | -0,7   | 154,4  | 6,7    | 27,4   | 18,9   | 22,4   |

<sup>1)</sup> PASAB Fastighetsutveckling AB.

#### HYRESINTÄKTER PER DELMARKNAD<sup>1)</sup>

| MSEK                    | 3 månader       |                 | 12 månader      |                 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                         | 2011<br>okt-dec | 2010<br>okt-dec | 2011<br>jan-dec | 2010<br>jan-dec |
| Storstockholm           | 16,7            | 21,8            | 73,4            | 80,6            |
| Göteborg                | 16,7            | 16,4            | 66,4            | 64,9            |
| Öresundsregionen        | 1,2             | 1,0             | 5,0             | 4,1             |
| Oslo                    | 7,2             | 7,0             | 28,3            | 28,9            |
| Summa storstadsregioner | 41,8            | 46,1            | 173,0           | 178,5           |
| Regionstäder            | 18,8            | 16,0            | 75,8            | 66,0            |
| Övriga orter            | 10,7            | 10,6            | 44,9            | 43,5            |
| Totalt                  | 71,4            | 72,7            | 293,7           | 288,0           |

<sup>1)</sup> Exklusive projekt- och kontorsfastigheter.

#### DRIFTSÖVERSKOTT PER DELMARKNAD<sup>1)</sup>

| MSEK                    | 3 månader       |                 | 12 månader      |                 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                         | 2011<br>okt-dec | 2010<br>okt-dec | 2011<br>jan-dec | 2010<br>jan-dec |
| Storstockholm           | 14,9            | 19,1            | 64,7            | 70,5            |
| Göteborg                | 12,4            | 12,3            | 51,7            | 52,3            |
| Öresundsregionen        | 1,1             | 0,7             | 4,2             | 3,2             |
| Oslo                    | 5,1             | 5,9             | 23,6            | 25,0            |
| Summa storstadsregioner | 33,5            | 38,0            | 144,1           | 151,1           |
| Regionstäder            | 15,5            | 11,7            | 65,3            | 54,3            |
| Övriga orter            | 8,9             | 7,8             | 37,3            | 35,1            |
| Totalt                  | 58,0            | 57,5            | 246,8           | 240,5           |

<sup>1)</sup> Exklusive projekt- och kontorsfastigheter.

| NYCKELTAL                             | 2011<br>jan-dec | 2010<br>jan-dec |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <i>Fastighetsrelaterade</i>           |                 |                 |
| Direktavkastning fastigheter, %       | 6,3             | 6,1             |
| Överskottsgrad, %                     | 83,4            | 82,9            |
| Belåningsgrad, %                      | 64,2            | 60,5            |
| <i>Finansiella</i>                    |                 |                 |
| Räntetäckningsgrad, ggr <sup>1)</sup> | 1,8             | 2,1             |
| Avkastning på eget kapital, %         | 10,0            | 3,4             |
| Avkastning på sysselsatt kapital, %   | 5,1             | 3,4             |
| Genomsnittlig räntesats, %            | 4,1             | 3,3             |
| Genomsnittlig räntebindningstid, år   | 6,8             | 0,9             |
| Soliditet, %                          | 32,1            | 36,3            |

<sup>1)</sup> Exklusive engångseffekter.

Stockholm den 16 februari 2012.  
Home Properties AB

  
Clas Hjorth  
Verkställande direktör

# Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Vid Home Properties årsstämma tisdagen den 26 maj 2011 omvaldes Petter A. Stordalen, Henrik A. Christensen, Clas Hjorth och Kjell Nilsson som ordinarie styrelseledamöter. Petter A. Stordalen valdes till styrelsens ordförande. Styrelsen består av fyra ledamöter, inklusive företagets verkställande direktör.



**Petter A. Stordalen,**  
född 1962  
*Styrelseordförande, invald 2003*

Petter är köpmansson från Porsgrunn, utbildad vid Norges Markedshøyskole och Norsk Kjøpmannsinstitutt. Han var tidigare verkställande direktör och delägare i Skandinavien största köpcenterkedja Steen & Strøm ASA. Petter äger 100 procent av Home Invest, som består av hotellbolaget Nordic Choice Hospitality Group AS, där han är styrelseordförande, kapitalförvaltningsbolaget Home Capital AS och Home Properties AB.



**Clas Hjorth,** född 1963  
*Verkställande direktör, anställd 2002*

*Styrelseledamot, invald 2004*

Clas är Home Properties verkställande direktör sedan den 8 juni 2004. Dessförinnan var han vice verkställande direktör. Clas är civilekonom och har tidigare varit anställd i fastighetsbolaget Hufvudstaden mellan 1999 och 2002, där han var ansvarig för koncernens ekonomi- och finansavdelning. Dessförinnan var han koncerncontroller i Diligentia mellan 1994 och 1999. Clas har inga betydande uppdrag i andra företag eller organisationer.



**Henrik A. Christensen,**  
född 1962  
*Styrelseledamot, invald 2003*

Henrik är advokat och delägare i advokatbyrå Ro Sommeres advokatfirma DA i Oslo. Han är styrelseordförande i Home Invest AS, Home Capital AS och Seabird Exploration. Han är dessutom styrelsemedlem i Nordic Choice Hospitality Group AS och Storebrand Optimiser AS.



**Per-Olov Karlsson,** född 1947  
*Fastighetschef, anställd 1998*

Per-Olov är ekonom och har tidigare bland annat varit hotellkonsult mellan 1982 och 1997. Han har dessutom varit anställd i Sara Hotels mellan 1976 och 1982, där han bland annat arbetade med den administrativa utvecklingen. Dessförinnan var Per-Olov verkställande direktör i Hotel Alcudia i Spanien mellan 1973 och 1976 och hotellchef i Sunwing mellan 1970 och 1973.



**Kjell Nilsson,** född 1948  
*Styrelseledamot, invald 2004*

Kjell har en ekonomutbildning från Handelshögskolan i Göteborg och har tidigare bland annat varit verksam som verkställande direktör i Boliden AB (publ) och Trelleborg AB (publ). Kjell är vd för Semcon AB (publ). Han är styrelseordförande i ESS – Engine Solution Systems AB och Symbrio AB samt styrelseledamot i Home Invest AS och i Nordic Choice Hospitality Group AS.



**Solveig Wadman,** född 1948  
*Ekonomidirektör, anställd 1998*

Solveig är ekonom och var anställd som ekonomichef i Diligentia Hotell under 1997. Hon har tidigare varit anställd inom SAS Service Partner mellan 1979 och 1997 som ekonomichef. Dessförinnan var Solveig ekonom i Högskolerestauranger i Stockholm mellan 1973 och 1979.

## Revisor

Vid årsstämman 2008 omvaldes det registrerade revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB, med Ulf Westerberg som huvudansvarig revisor. Ulf Westerberg, född 1959, är auktoriserad revisor och partner hos PricewaterhouseCoopers AB. Bland Ulf:s övriga uppdrag kan nämnas NCC, Stronghold, Proventus och Landshypotek.



# Definitioner

## ARR (AVERAGE ROOM RATE)

Genomsnittlig intäkt per sålt rum, vilket motsvarar totala logiintäkten delat med antalet sålda rum.

## AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt eget kapital.

## BELÅNINGSGRAD

Räntebärande skulder dividerat med bokfört värde fastigheter.

## BELÄGGNINGSGRAD

Antal sålda rum delat med rumskapaciteten.

## DRIFTSÖVERSKOTT

Hysesintäkter minus rörelsens kostnader exklusive avskrivningar i fastighetsverksamheten.

## DIREKTAVKASTNING

Driftsöverskott justerat för köpta och sålda fastigheter, dividerat med bokfört värde fastigheter, omräknat med genomsnittlig valutakurs.

## GENOMSNIITTLIG RÄNTESATS

Räntebärande skulders genomsnittliga räntesats.

## HOTELLDISTRIBUTÖR

De som under ett varumärke marknadsför och hanterar bokningar för de hotell som arbetar under det gemensamma varumärket.

## HOTELLFASTIGHETSÄGARE

De som äger och förvaltar hotellfastigheter.

## HOTELLOPERATÖR

De som sköter den dagliga hotelldriften.

## REVPAR (REVENUE PER AVAILABLE ROOM)

Genomsnittlig intäkt per tillgängligt rum, vilket motsvarar totala logiintäkten delat med rumskapaciteten.

## RUMSKAPACITET

Antalet hotellrum gånger årets öppethållandedagar.

## RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Resultat före skatt plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

## SOLIDITET

Eget kapital dividerat med balansomslutning.

## TOMTRÄTT

En form av nyttjanderätt. För rätten att använda marken betalar hyrestagaren en årlig avgift till ägaren.

## VAKANSGRAD

**Ekonomisk vakansgrad:**

Bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler dividerat med summan av detta belopp och redovisade hyresintäkter. Avser förhållandet per en viss period.

**Ytmässig vakansgrad:**

Total yta för outhyrda lokaler dividerat med total uthyrningsbar yta. Avser förhållandet per ett visst datum.

## ÖVERSKOTTSGRAD

Driftsöverskottet dividerat med hyresintäkter.





## Kort om Home Properties

Home Properties, som äger och aktivt förvaltar hotellfastigheter, är ett av de ledande hotellfastighetsbolagen i Norden. Fastighetsbeståndet per den 31 december 2011 bestod av totalt 26 fastigheter, varav 19 hotellfastigheter och två projektfastigheter i Sverige samt fyra hotellfastigheter och en kontorsfastighet i Norge. Det totala antalet hotellrum uppgår till cirka 3 200.

### För ytterligare information kontakta

Clas Hjorth, Verkställande direktör  
telefon +46 8 446 59 71, e-post [clas.hjorth@homeproperties.se](mailto:clas.hjorth@homeproperties.se)

HOME PROPERTIES AB (publ)  
Org nr 556547-6073  
Box 7374, SE-103 91 STOCKHOLM  
Besöksadress Mäster Samuelsgatan 42, 8 tr  
Telefon +46 8 446 59 70  
Fax +46 8 753 13 80  
E-post [info@homeproperties.se](mailto:info@homeproperties.se)  
[www.homeproperties.se](http://www.homeproperties.se)

