

2009



Innehåll

VD HAR ORDET	4
LEDANDE POSITION I NORDEN	5
STRATEGIER	6
FINANSIERING	7
DEN NORDISKA HOTELLMARKNADEN	8
Aktörer på hotellmarknaden	9
Kundsegment	10
HOTELLMARKNADSSTATISTIK NORDEN	11
VERKSAMHETEN	13
Positionering	14
Fastighetsbeståndet per delmarknad	15
Fastighetsvärdering	16
Projekt	17
HOME PROPERTIES HOTELLFASTIGHETER	18
Fastighetsförteckning	19
Hotellförteckning	20
ÅRSRAPPORT	24
Styrelse och ledande befattningshavare	29
Koncernen, organisationen och medarbetare	30
Definitioner	31

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 2001 I augusti förvärvade Home Properties Scandic Malmen i Stockholm.
- 2002 En genomgripande renovering av Radisson SAS Strand Hotel påbörjades. Airport Hotel Bonus Inn i Vanda uppgaderades.
- 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.
- 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.
- 2005 I april avyttrades Quality Hotel Sønderborg. I juni tecknades avtal om försäljning av 14 respektive 16 hotellfastigheter. Home Properties förvärvade Centralposthuset i Göteborg och ytterligare sex hotellfastigheter avyttrades 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.
- 2007 I maj ingicks ett markanvisningsavtal med Malmö stad som innebär en möjlighet att förvärva Öresundspaviljongen med tillkommande byggrätt, vilket medför en ny- och ombyggnadsrätt om cirka 20 000 kvm. I juni förvärvade Home Properties fastigheten Comfort Hotel Jönköping. I december förvärvade Home Properties fastigheten Quality Hotel Mastemyr i Oslo.
- 2008 PASAB Fastighetsutveckling bildades där Home Properties äger 50 procent. Quality Hotel 11 i Göteborg förvärvades med tillträde i januari 2009. Samtidigt förvärvas två fastigheter i Visby



Nyckeltal

FEMÅRSÖVERSIKT	IFRS ¹⁾				
	2009	2008	2007	2006	2005
Resultaträkningar, MSEK					
Hysesintäkter/Nettomättning	275,4	235,1	222,9	209,2	320,2
Rörelsens kostnader	-40,9	-32,3	-33,3	-33,9	-57,1
Driftsöverskott/Bruttoresultat	234,5	202,8	189,6	175,3	263,0
Avskrivningar	-56,9	-46,2	-	-	-
Administrationskostnader	-18,5	-22,1	-23,7	-23,8	-23,3
Övriga intäkter/värdoförändringar	0,5	102,8	603,5	227,1	781,1
Rörelseresultat	159,5	237,4	769,3	378,5	1 020,8
Finansnetto	-51,4	-60,2	-28,3	20,7	-112,2
Resultat från andel i intresseföretag	4,6	-1,1	0,5	0,1	0,0
Resultat före skatt	112,8	176,1	741,5	399,4	908,6
Skatt	-74,2	-2,8	-106,1	-87,2	247,1
Resultat efter skatt	38,5	173,3	635,4	312,2	1 155,7

Balansräkningar, MSEK

Tillgångar					
Fastigheter ¹⁾	4 629,2	3 084,3	3 357,8	2 557,4	2 243,1
Finansiella anläggningstillgångar	451,1	736,5	458,1	295,6	300,9
Summa anläggningstillgångar	5 080,3	3 820,8	3 815,9	2 853,0	2 544,0
Övriga fordringar	125,6	28,0	367,7	135,8	71,1
Likvida medel	229,9	593,5	308,6	1 916,5	956,2
Summa omsättningstillgångar	355,5	621,5	676,3	2 052,3	1 027,3
Summa tillgångar	5 435,8	4 442,3	4 492,2	4 905,3	3 571,3

Eget kapital

Aktiekapital	116,5	116,5	116,5	115,1	113,9
Övrigt eget kapital	1 871,9	1 766,8	1 792,4	2 618,8	2 657,7
Summa eget kapital	1 988,4	1 883,3	1 908,9	2 733,9	2 771,6
Långfristiga skulder	415,7	369,0	424,2	644,8	685,2
Räntebärande skulder	2 761,6	2 124,8	1 810,0	1 350,0	-
Övriga skulder	270,2	65,2	349,1	176,5	114,5
Summa eget kapital och skulder	5 435,8	4 442,3	4 492,2	4 905,3	3 571,3

Nyckeltal

Fastighetsrelaterade

Direktavkastning fastigheter, %	6,0	6,6	6,4	7,1	7,2
Överskottsgrad, %	85,1	86,3	86,0	86,7	82,9
Belåningsgrad, % ¹⁾	59,7	62,1	53,9	52,8	-
Yta, kvm	244,4	203,0	193,7	175,1	159,1
Antal hotellfastigheter	24	23	23	21	21
Antal hotellrum	3 170	2 798	2 798	2 515	2 387

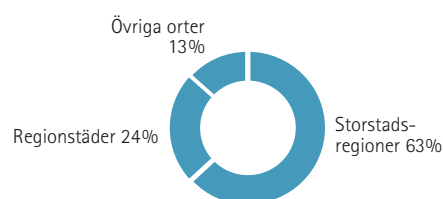
Finansiella

Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	1,8	12,7	35,2	-
Nettoskuldssättningsgrad, ggr	1,2	0,6	0,5	11,3	-
Genomsnittlig räntesats, %	2,8	2,9	4,8	3,4	-
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	14,4	23,9	0,0	0,0	-
Soliditet, %	36,6	42,4	42,5	55,7	77,6

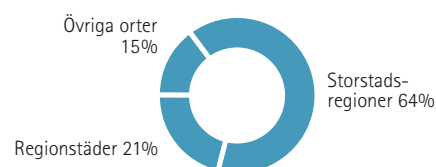
Information om redovisnings- och värderingsprinciper framgår på sidan 26 och framåt. För definitioner se sidan 31.

¹⁾ International Financial Reporting Standards.

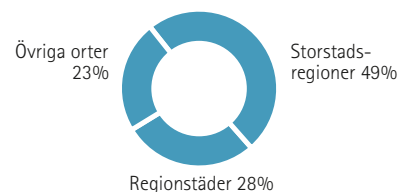
HOTELL HYRESINTÄKTER PER REGION¹⁾



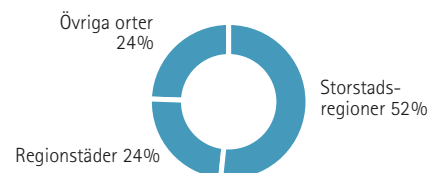
BOKFÖRT VÄRDE PER REGION¹⁾



ANTAL HOTELLRUM PER REGION¹⁾



UTHYRNINGSBAR YTA PER REGION¹⁾



¹⁾ Exklusive projekt- och kontorsfastigheter.



2009 i sammandrag

- Resultat före skatt uppgick till 112,8 (176,1) MSEK.
- Hyresintäkterna uppgick till 275,4 (235,1) MSEK.
- Positivt kassaflöde om cirka 165 MSEK före investeringar.
- Soliditeten uppgick till 37 procent och räntetäckningsgraden till 2,6 gånger.

2009 har återigen varit ett aktivt år för Home Properties, med avnoteringen från börsen samt förvärvet av Copperhill som de enskilt viktigaste händelserna.

- Quality Hotel 11 på Norra Älvstranden tillträdde. Fastigheten, tidigare gamla Eriksbergssvarvet, omvandlades 1993 till hotell samt Eriksbergshallens kongresscenter och består av 15 800 kvm hotell, 9 800 kvm kontor samt Eriksbergshallen om 5 300 kvm.
- Home Properties aktie avnoterades den 8 maj från Stockholmsbörsen.
- Copperhill Mountain Lodge i Åre förvärvades. Anläggningen är på 18 000 m² fördelat på 112 sviter som alla har en vidunderlig utsikt över fjällvärlden.
- Centralposthuset i Göteborg förvärvades i november. Konvertering till hotell beräknas vara klart 2011/12.
- En kontorsfastighet i Oslo med Home Invests och Choice Hotels huvudkontor förvärvades.
- Fastigheten bredvid Clarion Collection Hotel Kompaniet i Nyköping förvärvades. Fastigheten skall konverteras till 35 nya hotellrum. Hotellet får därefter totalt 122 rum. Fastigheten tillträdde i januari 2010.



2009 har återigen varit ett aktivt år för Home Properties, med avnoteringen från börsen samt förvärvet av Copperhill som de enskilt viktigaste händelserna.

2009 – ett år fyllt av utmaningar

2009 blev precis så tufft som vi förberedde oss på under 2008. Tack vare vår finansiella styrka och höga beredskap klarade vi av att göra ett antal förvärv och projekt under året.

Home Properties omvärld och marknader

2009 träffades av den finansiella krisen med full kraft och ingen vågade sia om hur året skulle utveckla sig. I efterhand kan vi konstatera att trots krisens styrka och storlek så klarade sig Home Properties förhållandevis bra.

Både beläggning och ARR sjönk vilket gör att vi idag har ett RevPAR, genomsnittliga intäkter per tillgängliga rum, i nivå med 2006 års RevPAR. Då ansåg vi att det var nästan magiskt bra siffror medan vi idag tycker att vi fallit 3 år tillbaka i tiden. Home Properties har tappat 4,5 procent av sina hyresintäkter, vilket måste anses bra med tanke på den kris vi drabbats av och troligen kommer ut ur under 2010. Vår strategi att vara i storstäder och regionstäder samt i bra lägen på respektive ort har visat sig vara helt rätt. Detta i kombination med att våra hyresgäster är bland de starkaste i branschen gör att vi tappat mindre än marknaden. Under 2009 har hotellbranschen visat att den mognat och klarar av att hantera en kris utan att, som tidigare, ge sig in i priskrig. Det innebär att när marknaden vänder uppåt så sker det, den här gången, från en prisnivå som inte trycks ner av något destruktivt priskrig.

Projekt och transaktioner

Året inleddes med att vi fullföljde förvärvet av Quality Hotell 11 i Göteborg. Hotellet har 260 hotellrum och en kongresshall för 2000 personer. I augusti förvärvade vi Copperhill Mountain Lodge i Åre för 200 MSEK. Anläggningen ligger högst upp i Åre Björnen med egen lift och vidunderlig utsikt över fjällvärlden och Åresjön. Totalt har hotellet 112 sviter och konferensanläggning för 600 personer. Under hösten förvärvade vi en fastighet i Nyköping som skall konverteras till 35 nya rum och kopplas samman med Clarion Collection Hotel Kompaniet som då kommer att få 112 rum.

I november förvärvades Centralposthuset från PASAB. Projektet som omfattar om- och tillbyggnad beräknas vara klart 2011/2012.

Genom vårt hälftenägda projektutvecklingsbolag PASAB har vi fortsatt att arbeta med Comfort Hotel RunWay på Gardermoen och hotellet vid Nationalarenan i Solna. RunWay är klart och i full drift och består av 300 rum. Hotellet vid Nationalarenan beräknas vara klart under 2011/2012. Nationalarenan får 400 rum med konferensmöjligheter för 3000 personer.

Under året har vi i egen regi påbörjat ett projekt som kommer att löpa under 3 år i Kristiansand. Vi totalrenoverar Clarion Hotel



Ernst och uppför en helt ny byggnad med 64 rum som kommer att kopplas samman med befintligt hotell som då får totalt 200 rum.

Alla dessa förvärv och projekt har vi kunnat genomföra som en direkt följd av vår finansiella styrka och tack vare att vi under de goda tiderna förberett oss för de sämre genom att skapa en stark soliditet och stor kassa.

Finansiell styrka

Under 2009 uppgick hyresintäkterna till 275,4 (235,1) MSEK och driftöverskottet till 234,5 (202,8) MSEK. Resultatet före skatt uppgick till 112,8 (176,1) MSEK. Vår soliditet uppgår till 37 procent och räntetäckningsgrad till 2,6 gånger. Våra mål är 30 procent respektive 1,5 gånger. Fastighetsvärdet uppgick till 4 629,2 MSEK med en direktavkastning på cirka 6,0 procent.

Framtiden

Vi ska fortsätta att utveckla Home Properties på samma sätt som tidigare så att vi fortsättningsvis kan göra bra affärer i både bra som dåliga tider. Med bra affärer menar jag både projekt, förvärv och förvaltning. Vi kommer att fortsätta fokuseringen på våra marknader och bra lägen och med vår starka finansiella ställning kan vi hela tiden vara väldigt snabba till beslut. Vi kommer även att vidareutveckla vårt samarbete med alla våra olika partners eftersom vi menar att bra och stabila relationer med vår omgivning är en grundförutsättning för bra affärer.

2010 kommer att bli ett spännande år med många utmaningar, både stora som små. Precis som vi var redo för 2009 är vi lika redo för 2010

Stockholm den 1 februari 2010

Clas Hjorth, Verkställande direktör

Ledande position i Norden

Home Properties äger och förvaltar 27 fastigheter, varav 24 hotellfastigheter med tillsammans 3 200 hotellrum, två projektfastigheter och en kontorsfastighet. Det bokförda fastighetsvärdet uppgår till cirka 4,6 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 hotellnäringsen.

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 nogga 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. Denna form av hyresavtal

leder till gemensamma ansträngningar att på bästa sätt förvalta och anpassa hotellfastigheterna. Vi arbetar endast med hotelloperatörer som är så finansiellt starka att de kan driva framgångsrik hotellverksamhet även i konjunkturedgångar.

Home Properties företagsledning och styrelse har även bred kunskap och stor erfarenhet av andra slags fastigheter än hotellfastigheter. Det gör att Home Properties kan förvärva och förvalta andra typer av fastigheter som bedöms som intressanta och utvecklingsbara. Bedömningen ska bland annat baseras på att fastigheterna ligger strategiskt i anslutning till befintliga hotellfastigheter, att de kan konverteras till hotellfastigheter eller att de på annat sätt bedöms som intressanta att utveckla och förädla med inriktning på att skapa långsiktig värdetillväxt. På samma sätt som för hotellfastigheter ska andra typer av fastigheter vara belägna på långsiktigt uthålliga marknader i Norden samtidigt som förvaltningen av dessa ska vara aktiv.

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

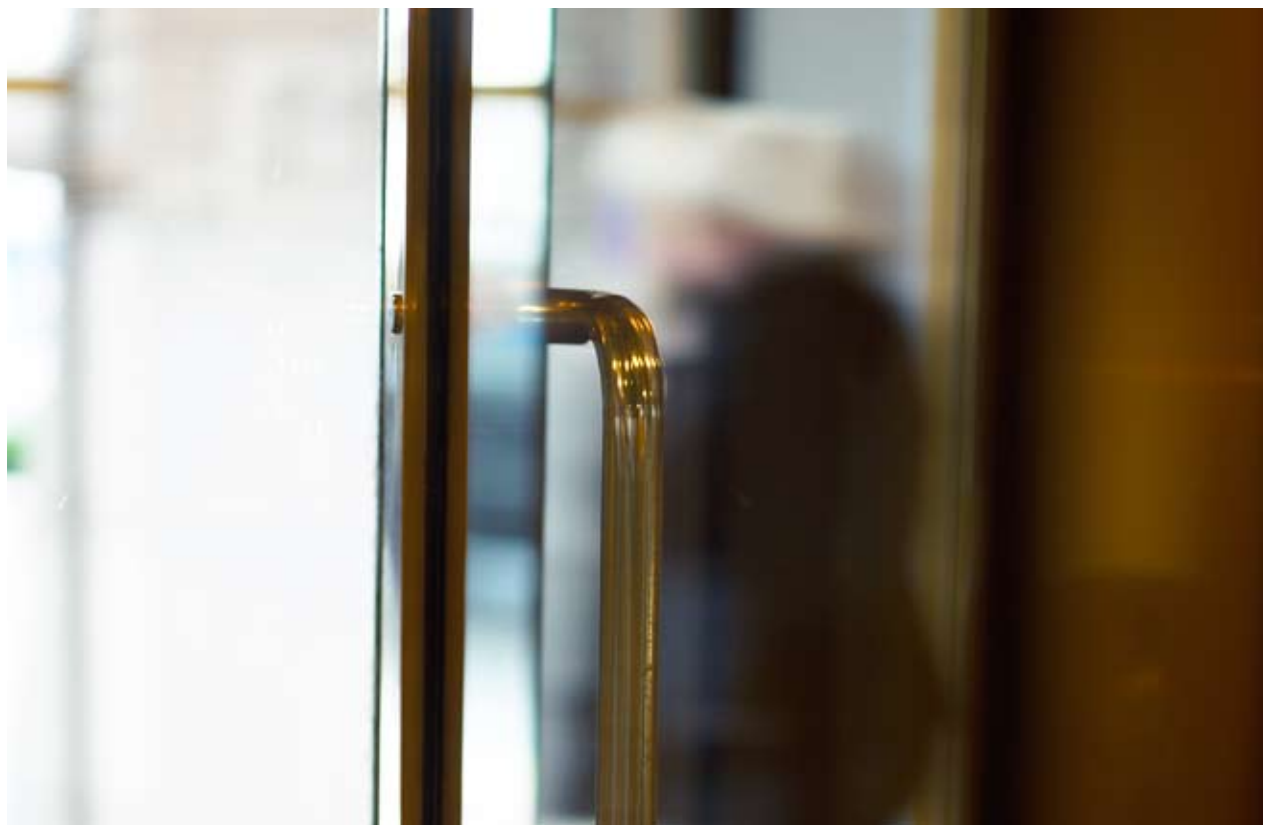
Home Properties äger och förvaltar aktivt fastigheter på den nordiska hotellmarknaden. För att nå våra mål arbetar vi efter strategier som är indelade i två grupper, strategier för fastighetsbeståndet och för aktiv förvaltning.

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 hotellistributörer med starka och välkända varumärken.
- Omsättningsbaserade hyresavtal ska utgöra basen i de ekonomiska mellanhavandena 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 finanspolicyn
- 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 2009 uppgår till 2 761,6 (2 124,8) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 14,4 (23,9) månader, den genomsnittliga räntesatsen till cirka 2,8 (2,9) procent och kapitalbindningstiden till 4,2 (4,0) 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 2009 till 229,9 (593,5) MSEK. Utöver 11,2 (18,1) MSEK i spärrade medel.

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 250,7 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 2009

Faktorer	Förändring	EK	Förändring av resultat efter finansnetto, MSEK
Beläggningsgrad (%-enhet)	+/- 1%		+/- 3,2
Genomsnittshyra, hotell	+/- 1%		+/- 2,3
Marknadsränta	+/- 1%-enhet		-/+ 20,1



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.

Hotellmarknaden i Norden

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 Norgani Hotels, Olav Thon Gruppen och Norlandia Hotels & Resorts, har stora innehav av hotellfastigheter.

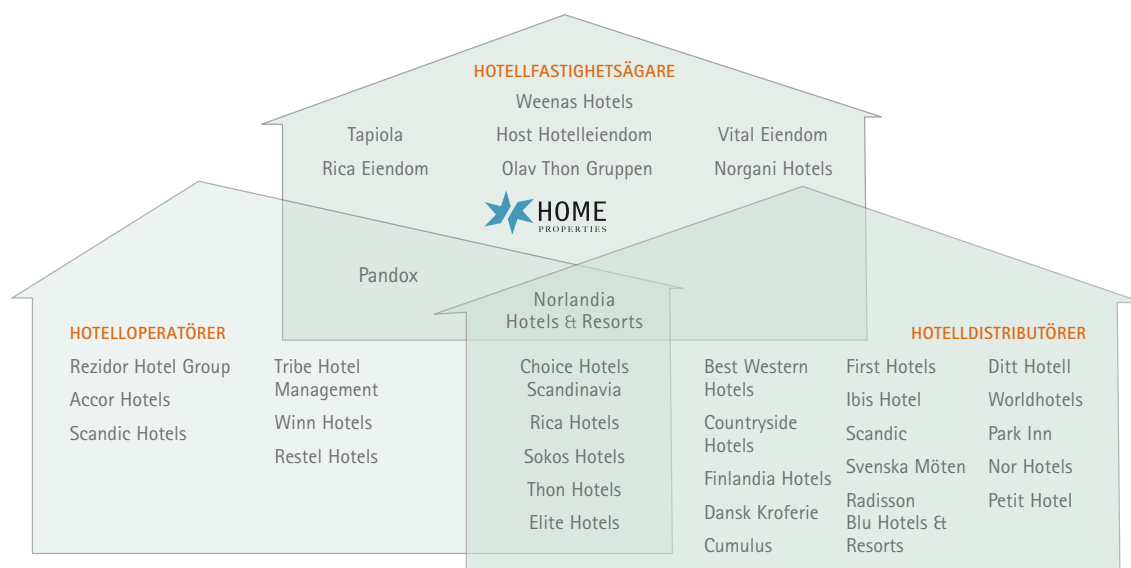
Hotelloperatörer

Den dagliga driften av hotellet sköts av hotelloperatören. De större hotelloperatörerna, till exempel Choice Hotels Scandinavia 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 Choice Hotels Scandinavia 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 hotellet. En del hotelloperatörer är också hotelldistributörer, till exempel Choice Hotels Scandinavia med sina varumärken 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.



Ett hotell kan till exempel ha Home Properties som hotellfastighetsägare, Accor Hotels som hotelloperatör och Ibis Hotel som hotelldistributör.



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 inomnordiska 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 huvudstadsområden. Statistikuppgifterna kommer från Statistiska centralbyrån och Nutek i Sverige, Statistisk sentralbyrå i Norge, Danmarks Statistik i Danmark samt Statistikcentralen i Finland. Statistiken för 2009 avser perioden november 2008 – oktober 2009. 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 beläggningsgraden och den genomsnittliga intäkten per sålt rum, även kallat Average Room Rate (ARR).

Beläggningsgraden 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

Beläggningsgraden 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.

Utvecklingen på hotellmarknaden 2009

Under 2009 har Norden upplevt en negativ utveckling av konjunkturen, vilket lett till en nedgång i hotellkonjunkturen. Hotellbeläggningen i Norden sjönk med -6,1 procent till 49,4 procent under året.

Under året har efterfrågan på hotellrum minskat i samtliga nordiska länder. Jämfört med 2008 har antalet sålda rum minskat med -4,9 procent.

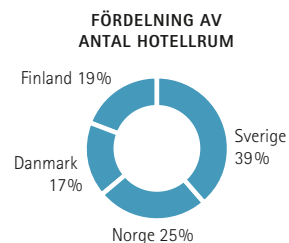
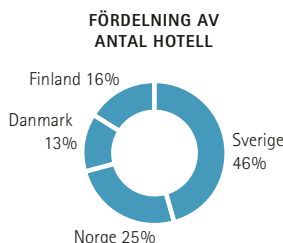
Samtidigt har utbudet av hotellrum ökat. Under året öppnade flera nya hotell och andra hotell byggdes ut. Rumskapaciteten ökade med 1,3 procent jämfört med året innan.

Hotellrumspriserna har sjunkit i samtliga nordiska länder under året. Det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) och den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) minskade 1,0 procent respektive 7,1 procent.

NORDISK HOTELLSTATISTIK 2009

	Sverige	Norge	Danmark	Finland	Norden
Sålda rum, milj	17,4	12,0	7,8	8,6	45,7
förändring, %	-2,8	-4,7	-6,3	-8,1	-4,9
Rumskapacitet, milj	35,9	23,4	15,9	17,5	92,7
förändring, %	1,2	3,0	0,7	-0,4	1,3
Beläggningsgrad, %	48,3	51,2	49,2	49,2	49,4
förändring, %	-4,0	-7,5	-6,9	-7,7	-6,1
ARR, SEK	891	1 019	879	818	909
förändring, %	-2,1	-0,4	0,0	-1,2	-1,0
RevPAR, SEK	431	521	433	403	449
förändring, %	-6,0	-7,9	-6,9	-8,8	-7,1
Antal hotell	1 824	999	525	634	3 982
Antal hotellrum ¹⁾ , '000	98	64	43	48	254

¹⁾ Jämfört med helår 2008. Statistiken avser nov-08- okt-09.

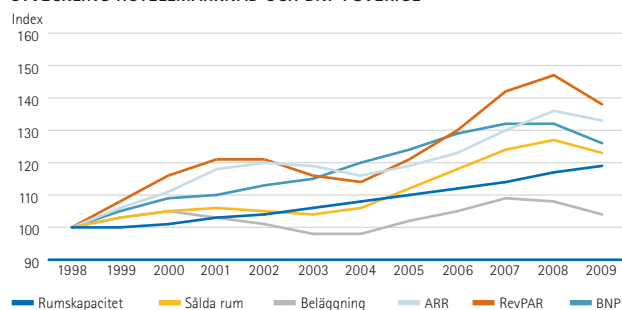


På Home Properties hotellmarknader, det vill säga storstadsregioner och regionstäder i Sverige och Norge, uppgick belägningsgraden till knappt 60 procent under 2009. Det är en minskning med 4,5 procent jämfört med 2008. Det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) och den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) minskade med 4,3 procent respektive 8,6 procent.

Hotellstatistik Sverige

I Sverige finns omkring 1 824 hotell. Under året uppgick belägningsgraden i Sverige till 48,3 procent, vilket är en minskning med 4,0 procent jämfört med föregående år. Sverige har den lägsta beläggningen av de nordiska länderna. Antalet sålda rumsnätter minskade med 2,8 procent samtidigt som rumskapaciteten ökade med drygt 1,2 procent. ARR minskade under året med 2,1 (+4,2) procent till 891 kronor. Sammantaget gjorde detta att RevPAR minskade med 6,0 (3,7) procent till 431 kronor.

UTVECKLING HOTELLMARKNAD OCH BNP I SVERIGE



BNP-UTVECKLING OCH INFLATION I SVERIGE

	2005	2006	2007	2008	2009
BNP-utveckling, %	3,3	4,2	2,5	-0,2	-4,4
Inflation, %	0,5	1,3	2,7	4,0	-1,4

Källa: SCB och Konjunkturinstitutet december

Home Properties marknader i Sverige

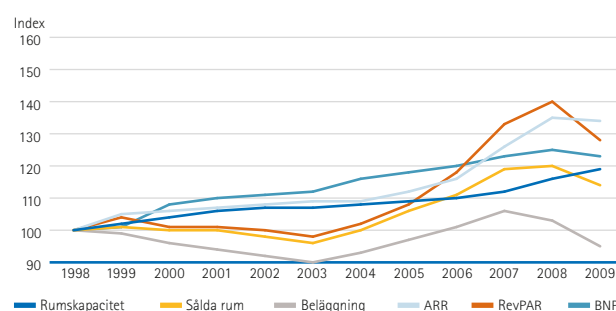
På Home Properties marknader i Sverige sjönk belägningsgraden till drygt 58,3 procent. ARR minskade under året med -4,6 (+4,5) procent till 963 kronor. Sammantaget gjorde detta att RevPAR minskade med -8,0 (+3,9) procent till 561 kronor. Under 2009 ägde Home Properties 20 hotellfastigheter med totalt 2 686 hotellrum i Sverige.

Hotellstatistik Norge

I Norge finns omkring 1 000 hotell. Under 2009 sjönk belägningsgraden till 51,2 procent. Detta innebar en minskning med drygt 7,5 procent.

Norge har den högsta beläggningen av de nordiska länderna. ARR sjönk under året med 0,4 (2,1) procent till 1 019 kronor. Sammantaget gjorde detta att RevPAR minskade med -7,9 (4,7) procent till 442 kronor.

UTVECKLING HOTELLMARKNAD OCH BNP I NORGE



BNP-UTVECKLING OCH INFLATION I NORGE

	2005	2006	2007	2008	2009
BNP-utveckling, %	1,7	1,7	2,7	1,7	-1,1
Inflation, %	1,8	2,7	1,4	3,2	1,5

Källa: SSB, Norge och Konjunkturinstitutet december

Home Properties marknader i Norge

På Home Properties marknader i Norge sjönk belägningsgraden från 70,1 till 64,5 procent. ARR minskade under året med -3,3 (6,9) procent till 1 067 kronor. Sammantaget gjorde detta att RevPAR minskade med -10,5 (2,4) procent till 688 kronor. Home Properties äger fyra hotellfastigheter med tillsammans 484 hotellrum i Norge.



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 27 fastigheter varav 20 hotellfastigheter och två projektfastigheter i Sverige samt fyra hotellfastigheter och en kontorsfastighet i Norge. Vårt hotellfastighetsbestånd är koncentrerat till storstadsregioner och regionstäder. Under 2009 har Home Properties investerat närmare 255 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

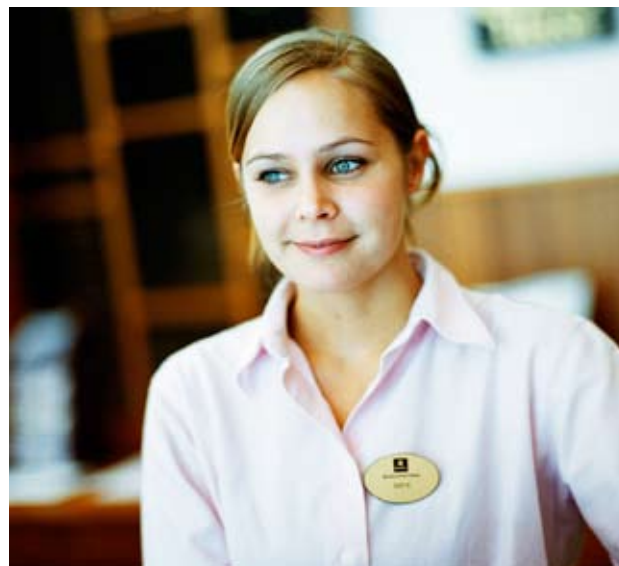
Hotellfastighetsbolaget Home Properties skiljer sig i flera avseenden från ett traditionellt fastighetsbolag genom att Home Properties bara har en fastighetstyp, en hyresgäst i varje fastighet, långa och omsättningsbaserade hyresavtal samt inga vakanser eller omfattande hyresgäst Anpassningar.

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 Choice Hotels Scandinavia verksamheten.

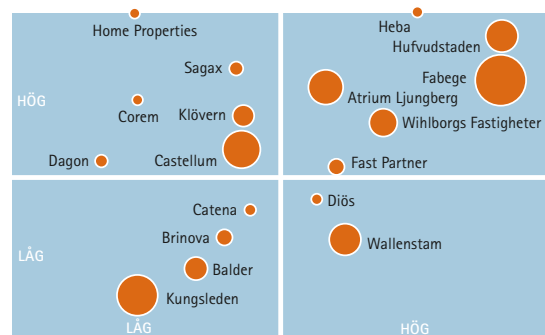
I de övriga kommersiella lokalerna, som svarar för cirka 7 procent av den totala uthyrningsbara ytan, har vi samma riskexponering som traditionella fastighetsbolag.

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 2009

GRAD AV GEOGRAFISK
KONCENTRATION



FASTIGHETSBESTÅNDET PER DELMARKNAD 31 DECEMBER 2009

	Antal hotell	Antal hotellrum	Bokfört värde		Direkt-avkastning ¹⁾ , %
			Totalt, MSEK	Andel, %	
Storstockholm	3	645	1 223,4	30,6	5,4
Göteborg	2	475	827,1	20,7	6,4
Öresundsregionen	1	95	68,3	1,7	5,4
Oslo	3	349	448,8	11,2	5,8
Summa storstadsregioner	9	1 564	2 567,5	64,2	5,8
Regionstäder	9	872	844,2	21,1	6,5
Övriga orter	6	734	584,7	14,6	6,3
Totalt hotellfastigheter	24	3 170	3 996,4	100,0	6,0
Projekt-/kontorsfastigheter	3	-	632,8		
Totalt fastigheter	27	3 170	4 629,2		

¹⁾ Driftsöverskott justerat för köpta och sålda fastigheter, dividerat med bokfört värde fastigheter, omräknat med genomsnittlig valutakurs.

Fastighetsvärdering

Home Properties har som princip att internvärdera samtliga fastigheter och värdebedömningen av hotellfastigheterna utgör en bedömning av fastigheternas värde per december 2009. 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 2009 för tioåriga statsobligationer:

- Sverige 3,3 procent
- Norge 3,98 procent

För de aktuella objekten som har värderats varierar kalkylräntorna mellan 7,0–10,25 procent, vilket ger en direktavkastning på 5,0–8,25 procent, 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 2009 uppgå till cirka 4 660 MSEK.

MILJÖPOLICY

Det övergripande målet för Home Properties miljöarbete är att spara på naturreserver 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 bland annat resulterat i donationer till Hjärt-Lungfonden, BRIS, Noll Tolerans Mot Mobbning och Friends.

Projekt

Home Properties utvecklas genom förvärv och olika projekt. Under 2009 har totalt cirka 550 MSEK investerats i olika projekt, både sådana vi äger till 100 procent men även sådana vi äger via PASAB Fastighetsutveckling AB.

Samarbetspartners och projekt

Home Properties AB och AB Invest AS har genom det gemensamt ägda projektbolaget PASAB Fastighetsutveckling AB (PASAB) inlett ett samarbete för att utveckla och genomföra både befintliga och nya hotellfastighetsprojekt. PASAB ägs av parterna med 50 procent var.

1. CENTRALPOSTHUSET, GÖTEBORG

Hotelloperatör: Choice Hotels Scandinavia
Hotellldistributör: Choice Hotels Scandinavia

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. Invändigt har byggnaden genomgått flera ombyggnationer sedan dess. Däremot är exteriören i stort sett oförändrad. Centralposthuset har varit en kontorsfastighet men ska, i samarbete med Choice Hotels Scandinavia, konverteras till ett högklassigt hotell med 500 rum, spa-anläggning, konferenslokaler samt ett flertal restauranger. Dessutom kommer fastigheten att innehålla flera exklusiva butiker.

Centralposthuset har idag en yta på cirka 25 000 kvm. Nya ytor kommer att tillföras som ökar byggnadens totala yta med cirka 13 000 kvm. Hotellet beräknas stå klart under 2011/2012.

2. NORRA ÄLVSTRANDEN, GÖTEBORG

Hotelloperatör: Choice Hotels Scandinavia
Hotellldistributör: Choice Hotels Scandinavia

Inom ramen för utbyggnadsprojektet Norra Älvstranden Göteborg har ett köpeavtal ingåtts med Älvstranden Utveckling AB som innebär ett förvärv avseende mark med tillkommande byggrätt om cirka 12 000 kvm. Avtalet är bland annat villkorat av godkänd detaljplan. Tillsammans med Choice Hotels Scandinavia ska byggrätten utvecklas till ett modernt hotell med cirka 250 rum, konferens och restaurang.

3. HYLLIE, MALMÖ

Hotelloperatör: Choice Hotels Scandinavia
Hotellldistributör: Choice Hotels Scandinavia

Ett hotell kommer att uppföras mellan Öresundsbron och Malmö i anslutning till Hyllievångs utvecklingsområde. Området kommer bland annat att innehålla ny träningsarena, bostäder, tågstation, kontor och shoppingcenter.

Hotellet ska ha cirka 320 rum, konferensanläggning och restaurang

och kommer få en yta på cirka 18 000 kvm. Hotellet kommer att drivas av Choice Hotels Scandinavia.

4. LERNACKEN, MALMÖ

Hotelloperatör: Choice Hotels Scandinavia
Hotellldistributör: Choice Hotels Scandinavia

Fastigheten med tillhörande byggrätt är belägen cirka 200 meter från Öresundsbron, alldeles vid havet.

På fastigheten finns idag endast en byggnad, Öresundspaviljongen, om cirka 2 500 kvm. Byggnaden, som använts som utställningslokal för byggandet av Öresundsbron, har efter brons invigning stått tom i flera år.

Ett parallellt arkitektuppdrag har genomförts i januari 2008, varvid arkitektfirman Space Groups förslag vann. Byggnaden ska innehålla cirka 180 rum, konferensanläggning för 750 personer, restauranger samt spa- och behandlingsavdelning. Hotellet kommer att drivas av Choice Hotels Scandinavia.

5. NATIONALARENAN, SOLNA

Hotelloperatör: Choice Hotels Scandinavia
Hotellldistributör: Choice Hotels Scandinavia

Avtal har tecknats med Råsta Holding AB om förvärv av mark med tillkommande byggrätt om cirka 18 000 kvm i direkt anslutning till nya Nationalarenan i Solna.

Hotellet, som kommer att drivas av Choice Hotels under varumärket Quality Hotels får cirka 400 rum, restaurang och konferensytor. Hotellet beräknas vara klart 2011/2012.

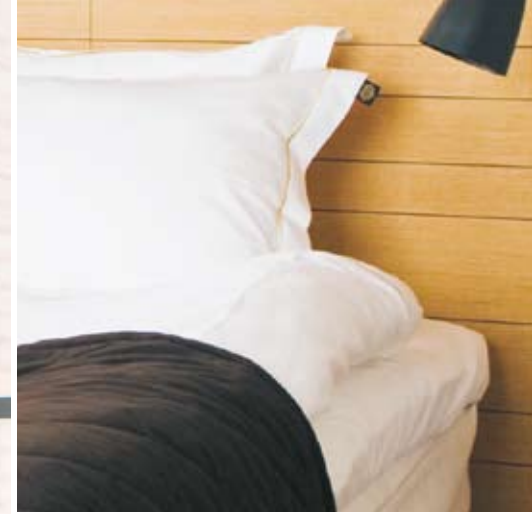
6. GARDERMOEN, OSLO

Hotelloperatör: Choice Hotels Scandinavia
Hotellldistributör: Choice Hotels Scandinavia

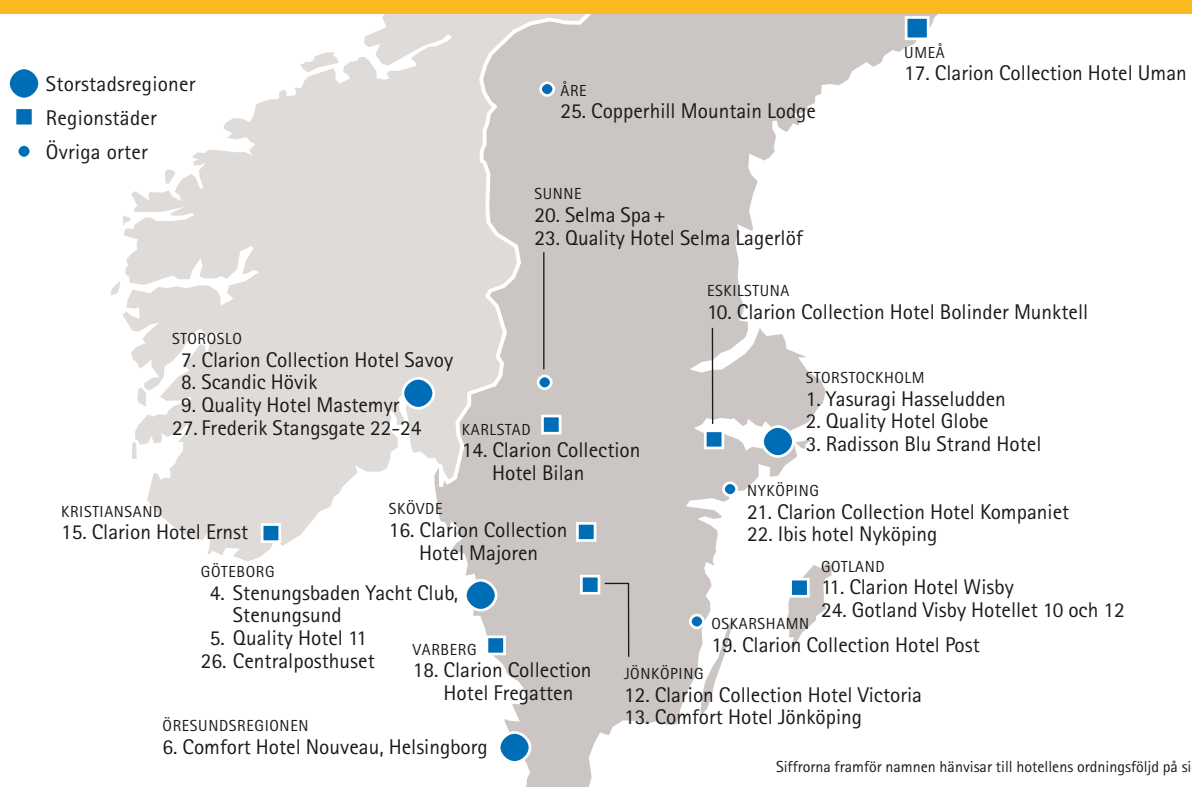
Ett hotell har uppförts på Gardermoen bredvid Comfort Hotel Runway. Hotellet har 303 rum, konferensanläggning och en yta på cirka 12 000 kvm. Hotellet drivs av Choice Hotels Scandinavia och stod klart i januari 2010.

7. ÖVRIGA PROJEKT

Under året har vi avslutat och påbörjat ett antal projekt. Bland annat är hela uppgraderingen avseende Stenungsbaden Yacht Club till en anläggning i New England-stil med ny wellnessdel färdigställd. Även Yasuragi Hasseluddens uppgradering färdigställdes i och med att det nya receptionsområdet tagits i drift. På Clarion Hotel Ernst i Kristiansand pågår en totalrenovering och uppgradering. Parallellt med detta skall vi även uppföra en ny hotellbyggnad om 64 rum som ska integreras med den befintliga. Projektet är klart under 2011.



Home Properties hotellfastigheter 31 december 2009



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



Fastighetsförteckning

Hotell	Kommun	Fastighetsbeteckning	Land	Byggår/ ombygg.år	Tomtareal T ¹⁾	Yta		Totalt	Tax.v. ²⁾ MSEK	
						Hotell	Kontor			Butik Et rest.
STORSTADSREGIONER										
Stockholm										
Yasuragi Hasseludden	Nacka	Nacka Hasseludden 1:78	S	1972/97/2006-	122 133	19 734		19 734	68,7	
Quality Hotel Globe	Stockholm	Arenan 1	S	1989/98/2003/06-	3 653	18 174	838	19 012	148,0	
Radisson Blu Strand Hotel	Stockholm	Måns Bock 6	S	1912/84/2001-03	1 018	6 341		6 341	230,0	
Summa Storstockholm, 3					126 804	44 249	838	45 087	446,7	
Göteborg										
Quality Hotel 11	Göteborg	Göteborg Sannegården 28:23	S	1993	30 900	21 100	9 800	30 900	332,0	
Stenungsbaden Yacht Club	Stenungsund	Stenungsön 1:259, 1:36	S	1904/74/2000/02/06-	43 519	14 773		14 773	52,8	
Summa Göteborg, 2					74 419	35 873	9 800	45 673	384,8	
Öresundsregionen										
Comfort Hotel Nouveau	Helsingborg	Kvarnen 14	S	1988	915	4 693		4 693	38,2	
Summa Öresundsregionen, 1					915	4 693		4 693	38,2	
Oslo										
Clarion Collection Hotel Savoy	Oslo	Gnr 209/bnr 392	N	1916/2000/02-04	1 050	5 222		5 222		
Scandic Hövik	Oslo	Gnr 10/bnr 670	N	1970/95/2003	6 812	5 342		5 342		
Quality Hotel Mastemyr	Kolbotn	Gnr 39/bnr 144	N	1983/92/2002/03	37 000	7 000		7 000		
Summa Storslo, 3					44 862	17 564		17 564		
SUMMA STORSTADSREGIONER, 9					247 000	102 379	10 638	113 017	869,7	
REGIONSTÄDER										
Clarion Collection Hotel Bolinder Munktel	Eskilstuna	Nithammaren 6	S	1887/1991/2006-07	5 203	7 385		7 385	33,2	
Clarion Hotel Wisby	Gotland	Visby Hotellet 13	S	1855/1988-90/2006-	3 834	6 917		6 917	40,8	
Clarion Collection Hotel Victoria	Jönköping	Harpan 5	S	1883/1991	2 006	4 690		4 690	26,4	
Comfort Hotel Jönköping	Jönköping	Jullen 6	S	1956/84-86/2002/04	1 007	3 758	95	3 860	16,2	
Clarion Collection Hotel Bilan	Karlstad	Bilan 1	S	1847/1988	3 361	1 786		1 786	8,7	
Clarion Hotel Ernst	Kristiansand	Gnr 150, bnr 1018 m fl	N	1893/1986/98/2002	3 354	9 471	2 000	11 471		
Clarion Collection Hotel Majoren	Skövde	Balder 2, Tor 1	S	1870/1983/87/98	1 300	2 711	381	3 092	15,2	
Clarion Collection Hotel Uman	Umeå	Ran 7	S	1927/91	2 346	5 793		5 793	27,6	
Clarion Collection Hotel Fregatten	Varberg	Fregatten 3, 6	S	1952/90	3 685	4 625	2 340	6 965	38,1	
SUMMA REGIONSTÄDER, 9					26 096	47 136	2 721	2 095	59 959	206,2
ÖVRIGA ORTER										
Clarion Collection Hotel Kompaniet	Nyköping	Kompaniet 26	S	1986/99	1 424	2 806		2 806	14,3	
Ibis hotel Nyköping	Nyköping	Gumsbacken 6	S	1975/94-96/2005	13 444	4 132	205	4 337	18,5	
Clarion Collection Hotel Post	Oskarshamn	Venus 1	S	1905/85/95	1 591	3 439		3 439	15,6	
Quality Hotel Selma Lagerlöf	Sunne	Sundsberg 2:13	S	1982/86/89/98/2001	53 366	8 723		8 723	19,0	
Selma Spa +	Sunne	Sundsberg 2:14	S	1991/2001/05	84 000	16 301		16 301	38,4	
Copperhill Mountain Lodge	Åre	Åre Härbörsta 2:10,95,96,117,152	S	2008	700 000	17 005	360	17 365	121,3	
SUMMA ÖVRIGA ORTER, 6					853 825	52 406	565	52 971	227,1	
TOTALT HOTELLFASTIGHETER, 24					1 126 921	201 921	13 359	2 660	217 947	1 303,0
PROJEKT/KONTORSFASTIGHETER										
Centralposthuset	Göteborg	Göteborg Stampen 1:1	S	1918-24/86-92/09-	5 583		25 000	25 000		
Gotland Visby Hotellet 10 och 12	Visby	Visby 10 och 12	S	1897	1 517		ca	3 300	22,9	
Frederik Stangsgate 22/24	Oslo	Oslo Gnr 212, Bnr 303,304	N	1920	5 000		2 195	2 195		
TOTALT FASTIGHETER, 27					1 139 021	201 921	40 554	2 660	248 442	1 325,9

1) Tomträtt.

2) Taxeringsvärdena avser 2009 och endast de svenska fastigheterna.



Hotellförteckning

Hotell	Kommun	Hotelladress	Land	Geografisk placering ¹⁾	Hotelloperatör	Hotellidistributör/ varumärke	Antal rum	Varav inhyrda
STORSTADSREGIONER								
Stockholm								
Yasuragi Hasseludden	Nacka	Hamndalsvägen 6	S	I	Choice Hotel Scandinavia	Choice Hotel Scandinavia	163	
Quality Hotel Globe	Stockholm	Arenaslingan 7	S	C	Choice Hotel Scandinavia	Choice Hotel Scandinavia	330	
Radisson Blu Strand Hotel	Stockholm	Nybrokajen 9	S	C	Rezidor	Radisson Blu	152	19
Summa Storstockholm, 3							645	19
Göteborg								
Quality Hotel 11	Göteborg	Maskingatan 11	S	I	Choice Hotel Scandinavia	Choice Hotel Scandinavia	260	
Stenungsbaden Yacht Club	Stenungsund	Södra Stenungsön	S	I	Choice Hotel Scandinavia	Choice Hotel Scandinavia	215	
Summa Göteborg, 2							475	
Öresundsregionen								
Comfort Hotel Nouveau	Helsingborg	Gasverksgatan 11	S	C	Choice Hotel Scandinavia	Choice Hotel Scandinavia	95	
Summa Öresundsregionen, 1							95	
Oslo								
Clarion Collection Hotel Savoy	Oslo	Universitetsgaten 11	N	C	Choice Hotel Scandinavia	Choice Hotel Scandinavia	93	
Scandic Hövik	Oslo	Drammensveien 507	N	I	Scandic Hotels	Scandic	104	
Quality Hotel Mastemyr	Kolbotn	Lienga 11	N	I	Choice Hotel Scandinavia	Choice Hotel Scandinavia	152	
Summa Storoslo, 3							349	
SUMMA STORSTADSREGIONER, 9							1 564	19
REGIONSTÄDER								
Clarion Collection Hotel Bolinder Munktel	Eskilstuna	Munktelstorget	S	C	Choice Hotel Scandinavia	Choice Hotel Scandinavia	108	
Clarion Hotel Wisby	Gotland	Strandgatan 6	S	C	Choice Hotel Scandinavia	Choice Hotel Scandinavia	134	
Clarion Collection Hotel Victoria	Jönköping	F. E. Elmgrens gata 5	S	C	Choice Hotel Scandinavia	Choice Hotel Scandinavia	90	
Comfort Hotel Jönköping	Jönköping	Klostergatan 28	S	C	Choice Hotel Scandinavia	Choice Hotel Scandinavia	97	
Clarion Collection Hotel Bilan	Karlstad	Karlbergsgatan 3	S	C	Choice Hotel Scandinavia	Choice Hotel Scandinavia	68	
Clarion Hotel Ernst	Kristiansand	Rådhusgatan 2	N	C	Choice Hotel Scandinavia	Choice Hotel Scandinavia	135	
Clarion Collection Hotel Majoren	Skövde	Trädgårdsgatan 5	S	C	Choice Hotel Scandinavia	Choice Hotel Scandinavia	58	
Clarion Collection Hotel Uman	Umeå	Storgatan 52	S	C	Choice Hotel Scandinavia	Choice Hotel Scandinavia	89	
Clarion Collection Hotel Fregatten	Varberg	Hamnplan	S	C	Choice Hotel Scandinavia	Choice Hotel Scandinavia	93	
SUMMA REGIONSTÄDER, 9							872	
ÖVRIGA ORTER								
Clarion Collection Hotel Kompaniet	Nyköping	Folkungavägen 1	S	C	Choice Hotel Scandinavia	Choice Hotel Scandinavia	87	17
Ibis hotel Nyköping	Nyköping	Gumsbackevägen 2B	S	I	Accor Hotels	Ibis Hotels	96	
Clarion Collection Hotel Post	Oskarshamn	Stora Torget	S	C	Choice Hotel Scandinavia	Choice Hotel Scandinavia	99	33
Quality Hotel Selma Lagerlöf	Sunne	Ekebyvägen 1	S	I	Choice Hotel Scandinavia	Choice Hotel Scandinavia	156	
Selma Spa +	Sunne	Sundsberget	S	I	Choice Hotel Scandinavia	Choice Hotel Scandinavia	184	
Copperhill Mountain Lodge	Åre	Åre Björnen	S	I	Choice Hotel Scandinavia	Choice Hotel Scandinavia	112	
SUMMA ÖVRIGA ORTER, 6							734	50
TOTALT HOTELLFASTIGHETER, 24							3 170	69
PROJEKT/KONTORSFASTIGHETER								
Centralposthuset	Göteborg	Drottningtorget 1	S	C				
Gotland Visby Hotellet 10 och 12	Visby	Strandgatan 2+4	S	C				
Frederik Stangsgate 22/24	Oslo	Frederik Stangsgate 22	N	C				
TOTALT FASTIGHETER, 27								

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 kompletteras med en fitnessdel samt en ny våning med tre nya sviter och en multilokal med fri utsikt över Stockholm.



3. RADISSON BLU STRAND HOTEL



Fastigheten är centralt belägen i Stockholm med affärs- och finansdistriktet, shopping, restauranger, teatrar och museer inom promenadavstånd. Fastigheten har utsikt över Strandvägen och Nybroviken vatten.

Hotellet har en restaurangmatsal, bar och lounge samt en konferensavdelning med nio konferenslokaler. Den största lokalen har plats för upp till 90 deltagare.

Byggnaden uppfördes 1912, i samband med OS i Stockholm.



4. 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 konferensvillan, att samtliga rum har renoverats, en spa/wellnessavdelning uppförts och bergsvärme har installerats.



5. QUALITY HOTEL 11



Fastigheten är belägen vid Norra Älvstranden cirka 5 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 Eriksbergsvärvet omvandlades 1993 till ett modernt hotell samt Eriksbergshallens kongresscenter.



6. 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 vindplanet och källarplanet samt i den så kallade Vinterträdgården. Den största lokalen har plats för upp till 110 deltagare.



7. 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.



8. SCANDIC HÖVIK



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.



9. 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 ►►



10. CLARION COLLECTION HOTEL BOLINDER MUNKTELL



Fastigheten är belägen i centrala Eskilstuna på Munktellsstorget. 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 Munktells museet.

Byggnaden är inhyst i maskintillverkaren Bolinder Munktells 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.



11. CLARION HOTEL WISBY



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

Hotellet är marknadsledande på Gotland och omfattar 134 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 tidiga liv som bland annat missionshus och radiostudio.



13. COMFORT HOTEL JÖNKÖPING



Fastigheten är belägen i västra delen av Jönköpings centrum. Hotellet omfattar 97 rum, restaurang, parkering, relaxavdelning med jacuzzi och konferensrum, varav den största lokalen har plats för 150 personer.

Byggnaden uppfördes år 1948 och under de tre 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 är belägen i centrala Kristiansand i södra Norge. Hotellet omfattar 135 rum, restaurang samt bar och nattklubb. Konferensavdelningen består av tio konferenslokaler. Den största har plats för 180 deltagare.

Byggnaden uppfördes 1893.



16. CLARION COLLECTION HOTEL MAJOREN



Fastigheten är belägen i centrala Skövde. Hotellet omfattar 58 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 blev 1991 tillbyggd med tre plan längs Vasagatan.



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.

Övriga orter ►►



19. CLARION COLLECTION HOTEL POST



Fastigheten är belägen vid Stora Torget i Oskarshamn. Av hotellets 99 rum ligger 66 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 under 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. Av hotellets 87 rum ligger 70 i Home Properties fastighet och de resterande i grannfastigheten. 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. IBIS HOTEL NYKÖPING



Fastigheten är belägen i Nyköping vid södra påfarten till E4:an med 1,5 km till centrala Nyköping och 10 km till Stockholm Skavsta flygplats. Hotellet omfattar 96 rum och har en restaurangmatsal och en bar. Det finns fem konferenslokaler och fyra grupprum. Den största lokalen har plats för 170 deltagare.



23. 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.



24. GOTLAND VISBY HOTELLET 10 OCH 12



Fastigheterna är belägna på Strandgatan i centrala Visby. De ligger i anslutning till Clarion Hotel Wisby. Efter ombyggnad kommer fastigheterna att utgöra en del av Clarion Hotel Wisby som därmed utökas med cirka 70 hotellrum och ytterligare konferensytor.



25. COPPERHILL MOUNTAIN LODGE



Fastigheten består av tre byggnader som ligger högt upp i Åre Björnen med vidunderlig utsikt över fjällvärlden och Åresjön. Anläggningen erbjuder förutom ett unikt boende även moderna konferenslokaler samt ett fjällspa. Arkitektur i modern skilodge-stil, ritad av den mångfaldigt prisbelönta arkitekten och svenskättlingen Peter Bohlin.

Anläggningen uppfördes under åren 2005-2007 och består av totalt 112 sviter och konferensutrymmen för upp till 600 personer. Utöver detta finns en villa på ca 400 som kan hyras av sällskap på 10-15 personer. Anläggningens totala yta är på 18 000 kvm och ligger i direkt anslutning till egen lift.



26. CENTRALPOSTHuset, GÖTEBORG

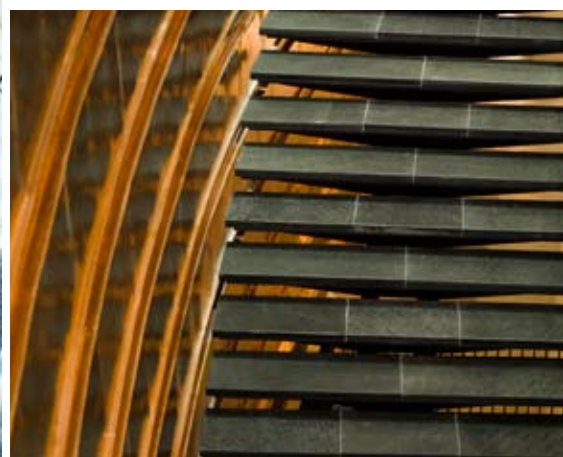


Fastigheten är på 25 000 kvm och skall konverteras till ett högklasshotell med bland annat 500 rum, kongresshall för 1 000 personer, konferensytor, restauranger och spa. Samtidigt ska en helt ny huskropp om cirka 13 000 kvm uppföras. Projektet beräknas vara färdigt 2011/2012.



27. FREDERIK STANGSGATE 22-24

Fastigheten är belägen i ett av Oslos bästa områden och är Choice Hotels Scandinavias huvudkontor. Byggnaden uppfördes på 1920-talet och är på 2600 kvm med en parkliknande tomt.



Årsrapport 2009

*Home Properties agerande präglas
av försiktighet och långsiktighet.*

Bokslutsrapport januari-december 2009

- Resultat före skatt uppgick till 112,8 (176,1) MSEK.
- Hyresintäkterna uppgick till 275,4 (235,1) MSEK.
- Copperhill, Quality Hotel 11, Centralposthuset samt en kontorsfastighet förvärvades för cirka 1 270 MSEK.
- Positivt kassaflöde om cirka 165 MSEK före investeringar.

VD:s kommentar

Lågkonjunkturen i kombination med kreditmarknadskrisen har visat sig som en svagare hotell-konjunktur och låg aktivitet i transaktioner och projekt.

"Hotellkonjunkturen har under perioden påverkats av den sämre konjunkturen vilket främst märks på lägre RevPAR med lägre hyresintäkter som följd. Som en direkt följd av vår starka finansiella ställning med en soliditet om 37 procent och en räntetäckningsgrad om 2,6 gånger har vi under perioden kunnat genomföra ett antal förvärv bland annat Copperhill Mountain Lodge i Åre." säger Clas Hjorth VD på Home Properties.

Perioden i sammandrag

Hotellmarknaden

Den nordiska hotellmarknaden följer med viss eftersläpning BNP-utvecklingen. Under perioden november 2008 till och med oktober 2009 minskade antalet sålda rum på den nordiska hotellmarknaden med -4,9 procent medan rumskapaciteten ökade med 1,3 procent jämfört med helåret 2008, vilket medförde en minskning i hotellbeläggningen med -6,1 procent. Under perioden minskade det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) med -1,0 procent och den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) minskade med -7,1 procent allt jämfört med 2008.

HOTELLMARKNADSSTATISTIK NORDEN, NOVEMBER 2008–OKTOBER 2009

	Sverige	Norge	Danmark	Finland	Norden	Förändr. ¹⁾ , %
Sålda rum, milj.	17,4	12,0	7,8	8,6	45,8	-4,9
Rumskapacitet, milj.	35,9	23,7	15,9	17,5	92,7	1,3
Beläggningsgrad, %	48,3	51,2	49,2	49,2	49,4	-6,1
ARR, SEK	891	1 019	879	818	909	-1,0
RevPAR, SEK	431	521	433	403	449	-7,1

¹⁾ Jämfört med helåret 2008.

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, minskade antalet sålda hotellrum under perioden november 2008 till och med oktober 2009 med -3,3 procent jämfört med 2008. Samtidigt ökade rumskapaciteten med 1,3 procent, vilket medförde en minskning i hotellbeläg-

ningen med -4,5 procent. Det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) minskade med -4,3 procent. Sammantaget innebar detta att den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) minskade med -8,6 procent.

HOTELLMARKNADSSTATISTIK HOME PROPERTIES HOTELLMARKNADER, NOVEMBER 2008–OKTOBER 2009

	Sverige	Norge	Sverige och Norge	Förändr. ¹⁾ , %
Sålda rum, milj.	8,7	3,2	11,9	-3,3
Rumskapacitet, milj.	14,9	5,0	19,9	1,3
Beläggningsgrad, %	58,3	64,5	59,8	-4,5
ARR, SEK	963	1 067	991	-4,3
RevPAR, SEK	561	688	593	-8,6

¹⁾ Jämfört med helåret 2008.

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

Resultaträkningen

Hyresintäkterna uppgick till 275,4 (235,1) MSEK. För jämförbara fastigheter, beståndet exklusive de under 2009 förvärvade fastigheterna Quality Hotel 11, Copperhill Mountain Lodge, Centralposthuset i Göteborg och kontorsfastigheten Frederik Stangsgate, uppgick hyresintäkterna till 224,4 (235,1) MSEK en minskning med -4,5 procent. Av Home Properties hyresintäkter svarade Sverige för 84,7 procent och Norge för 15,3 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 24 hotellfastigheter har endast en ett fast hyresavtal, Quality Hotel Mastemyr.

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

Fastighetskostnader uppgick till -40,9 (-32,3) MSEK och driftsöverskottet till 234,5 (202,8) MSEK. Ökningen i driftsöverskottet förklaras främst av högre hyresintäkter bland annat som en följd av genomförda förvärv.

Avskrivningar uppgick till -56,9 (-46,2) MSEK och administrationskostnaderna till -18,5 (-22,1) MSEK.

Övriga intäkter uppgick till 0,5 (102,8) MSEK och avser främst återföring avsättningar om 0,5 (90,8) MSEK.

Rörelseresultatet uppgick till 159,5 (237,4) MSEK och finansnettot till -51,4 (-60,2) MSEK. Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 4,6 (-1,1) MSEK.

Resultatet före skatt uppgick till 112,8 (176,1) MSEK och efter skatt till 38,5 (173,3) MSEK. Förändringen jämfört med föregående år förklaras främst av övriga intäkter.

Koncernens reella skattesats under perioden var 25,9 (10,0) procent, exklusive övriga intäkter uppgår skattesatsen till 25,9 (28,0) procent. I årets skattekostnad ingår även återföring av uppskjuten skatt om 46,3 MSEK avseende underskottsavdrag, se även avsnittet skatt.

Transaktioner och investeringar

Investeringarna, exklusive förvärvet av Quality Hotel 11, Copperhill Mountain Lodge, Centralposthuset i Göteborg samt Frederik Stangsgate 22-24 uppgick till 127,9 (74,6) MSEK. Investeringarna avsåg främst renovering av Clarion Hotel Ernst, Kristiansand och slutförandet av utbyggnad av wellnessdelen samt installationen av bergvärme vid Stenungsbaden Yacht Club.

Förvärven av Quality Hotel 11, Copperhill Mountain Lodge, Centralposthuset samt Frederik Stangs gate 22-24 uppgick till 1 271,7 (32,8) MSEK

Det totala fastighetsvärdet per 31 december 2009 uppgick till 4 629,2 (3 084,3) MSEK med en direktavkastning, exklusive projekt- och kontorsfastigheterna, om 6,0 (6,6) procent.

Tillträde till Quality Hotel 11 på Norra Älvstranden i Göteborg ägde rum den 7 januari 2009 och Copperhill Mountain Lodge, Åre förvärvades den 7 september 2009. Choice Hotels samt Home Invests kontor i Oslo, Frederiks Stangsgate 22-24, Oslo förvärvades den 1 oktober 2009 och Centralposthuset i Göteborg förvärvades från PASAB den 1 november 2009.

Avtal om förvärv av fastigheten Kompaniet 29 i Nyköping för cirka 24 MSEK har träffats. Fastigheten ligger granne med vår fastighet Clarion Collection Hotel Kompaniet. Tillträde skedde i januari 2010.

Fastighetsbeståndet, transaktioner och investeringar

FASTIGHETSBESTÅNDET PER DELMARKNAD 31 DECEMBER 2009

	Antal hotell	Antal hotellrum	Bokfört värde		Direktavkastning ¹⁾ , %
			Totalt, MSEK	Andel, %	
Storstockholm	3	645	1 223,4	30,6	5,4
Göteborg	2	475	827,1	20,7	6,4
Öresundsregionen	1	95	68,3	1,7	5,4
Oslo	3	349	448,8	11,2	5,8
S:a storstadsregioner	9	1 564	2 567,5	64,2	5,8
Regionstäder	9	872	844,2	21,1	6,5
Övriga orter	6	734	584,7	14,6	6,3
Totalt hotellfastigheter	24	3 170	3 996,4	100,0	6,0
Projekt/kontorsfastigheter	3	-	632,8		
Totalt fastigheter	27	3 170	4 629,2		

¹⁾ Driftsoverskott justerat för köpta och sålda fastigheter, dividerat med bokfört värde fastigheter, omräknat med genomsnittlig valutakurs.

Finansiering och likviditet

De räntebärande skulderna till kreditinstitut per den 31 december 2009 uppgick till 2 761,6 (2 124,8) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 14,4 (23,9) månader och den genomsnittliga räntesatsen till 2,8 (2,9) procent. Kapitalbindningstiden var 4,2 (4,0) år och belåningsgraden till 59,7 (62,1) procent.

Home Properties likvida medel vid periodens utgång var 229,9 (593,5) MSEK. Utöver detta fanns 11,2 (18,1) MSEK i spärrade bankmedel.

Moderbolaget

Verksamheten utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och förvaltning av tre svenska hotellfastigheter. Hyresintäkterna under perioden uppgick till 37,1 (39,0) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till 59,1 (136,8) MSEK och resultat efter skatt till 72,2 (154,5) MSEK. Totalt bokfört fastighetsvärde uppgick till 343,2 (342,5) MSEK. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 207,9 (554,2)

MSEK. Utöver detta fanns 11,2 (18,1) MSEK i spärrade bankmedel. Investeringarna uppgick till 5,8 (3,3) MSEK.

Övriga händelser

Skatt

Kammarrätten har i oktober beslutat att ej medge underskottsavdrag om cirka 175 MSEK motsvarande en skatteeffekt om cirka 46 MSEK. Beloppet har redovisats som en skattekostnad under kvartal 4. Beslutet har överklagats till Regeringsrätten. Härutöver finns ytterligare 492 MSEK i underskottsavdrag, motsvarande cirka 130 MSEK i skatteeffekt. Dessa är ej föremål för rättslig prövning. Beloppet har redovisats som uppskjuten skattefordran i balansräkningen.

Skatteverket har beslutat upptaxera bolaget för försäljningen av handelsbolagsandelar som genomfördes 2004 och 2005. Beslutet har överklagats till länsrätten och uppskov har erhållits för betalning av tillkommande skatt. Regeringsrätten har avgjort ett förhandsbesked som behandlar ett till vissa delar likartat fall. Sakfrågan har av Regeringsrätten återremitterats till Skatterättsnämnden. Total skatteeffekt uppgår till cirka 450 MSEK. Beloppet redovisas som eventalförpliktelse.

Garantianspråk har riktats mot Home Properties från Norgani avseende ej medgivna avdrag för likvidationsförluster vid taxeringarna. Anspråket kan maximalt uppgå till 132 MSEK. Skatteverkets beslut har överklagats till kammarrätten. Beloppet redovisas som eventalförpliktelse.

Bolagets uppfattning är att samtliga affärer och yrkanden genomförs i enlighet med gällande lagstiftning.

Tvångsinlösen

Home Invest offentliggjorde den 19 februari 2009 ett erbjudande om att förvärva samtliga aktier i Home Properties och har erhållit mer än 96 procent av aktier och kapital. Ett tvångsinlösenförfarande har avslutats under december 2009.

Redovisningsprinciper, uppskattningar och bedömningar

Home Properties avnoterades från OMX Nordic Exchange Stockholm per den 8 maj 2009. I samband med detta har bolaget valt att övergå till att redovisa enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFN) och följa reglerna för större företag. Redovisningen har anpassats som om detta gällt från och med 1 januari 2008. För jämförbarhetens skull har omräkning skett av motsvarande perioder föregående år.

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.

Övergång från redovisning enligt IFRS till Bokföringsnämndens allmänna råd

I enlighet med IFRS värderades förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Vid övergången till redovisning enligt BFN har Home Properties istället valt att redovisa fastigheterna till ett långsiktigt bestående värde. Skillnaden i fastighetsvärdena jämfört med 1 januari 2008 var -64,7 MSEK och 31 december 2008 -44,7 MSEK.

BALANSRÄKNING ÖVERGÅNG IFRS-BFN	IFRS		BFN	Skillnad
	2008	2008		
MSEK	31 dec	31 dec		
<i>Tillgångar</i>				
Fastigheter ¹⁾	3 129,0	3 084,3		-44,7
Finansiella anläggningstillgångar	736,5	736,5		0,0
Summa anläggningstillgångar	3 865,5	3 820,8		-44,7
Kortfristiga fordringar	28,0	28,0		0,0
Likvida medel	593,5	593,5		0,0
Summa omsättningstillgångar	621,6	621,5		-0,1
Summa tillgångar	4 487,1	4 442,3		-44,8
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital	116,5	116,5		-
Övrigt eget kapital/bundet ²⁾	5,7	1 287,8		1 282,1
Balanserat resultat/fritt ²⁾	1 794,3	479,1		-1 315,3
Summa eget kapital	1 916,4	1 883,3		-33,2
<i>Avsättningar³⁾</i>				
Långfristiga skulder ³⁾	2 295,7	1 915,1		-380,6
Kortfristiga skulder	274,9	274,9		0,0
Summa eget kapital och skulder	4 487,1	4 442,3		-44,8

¹⁾ Bedömt långsiktigt värde.

²⁾ Justering till uppställningsform enligt BFN.

³⁾ Avsättning särredovisas enligt BFN.

Fastighetsvärdering

Från och med 1 januari 2009 har bolaget övergått till att redovisa enligt Swedish GAAP vilket innebär att inga förändringar av fastigheternas marknadsvärden redovisas 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, se sid 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 räntebärande tillgångar, exklusive likvida medel, löper för närvarande med fast ränta. Räntan på de likvida medlen 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. Avvikelse från detta intervall får göras efter beslut i styrelsen. För närvarande är den genomsnittliga räntebindningstiden cirka 1,2 år. Home Properties ledning och styrelse bevakar aktuellt ränteläge för att omedelbart kunna vidta åtgärder om ränteläget vä-

sentligen skulle förändras. En ändring av räntenivån med 1 procentenhet med oförändrad upplåning innebär en påverkan på resultatet med cirka +/- 20 MSEK på årsbasis.

För ytterligare information om finansiell riskhantering, se not 4 på sidan 73 i årsredovisningen 2008.

Valutarisk

Home Properties har inga externa placeringar i utländsk valuta. Moderbolaget och ett norskt dotterföretag har externa lån i lokal valuta. 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 dotterföretagen valutaexponerat. Ingen valutasäkring sker avseende dessa mellanhavanden, vilket innebär att en ändring i den utländska valutatan gentemot den svenska kronan direkt påverkar koncernens egna kapital. Koncernmellanhavanden med de norska dotterföretagen uppgick till 151,5 MNOK och det egna kapitalet till 250,7 MNOK. En ändring av valutakursen med +/-1 procent påverkar koncernens egna kapital med cirka +/-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 not hänvisningarna i resultaträkningen samma period föregående år och i balansräkningen den 31 december 2008.

RESULTATRÄKNINGAR	3 månader		12 månader	
	2009	2008	2009	2008
MSEK	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter ¹⁾	75,1	57,8	275,4	235,1
Rörelsens kostnader	-12,2	-11,4	-40,9	-32,3
Driftsöverskott	62,9	46,4	234,5	202,8
Avskrivningar	-16,6	-10,8	-56,9	-46,2
Administrationskostnader	-3,6	-6,2	-18,5	-22,1
Övriga intäkter ²⁾	0,5	0,8	0,5	102,8
Rörelseresultat	43,2	30,1	159,5	237,4
Finansnetto	-16,1	-15,5	-51,4	-60,2
Resultat från andelar i intresseföretag ³⁾	12,3	1,3	4,6	-1,1
Resultat före skatt	39,5	15,8	112,8	176,1
Skatt	-52,5	14,0	-74,2	-2,8
Periodens resultat	-13,0	29,9	38,5	173,3

¹⁾ Närtäändetransaktioner ingår med 220,6 (190,9) MSEK.

²⁾ Avser återföring avsättningar samt resultat, 50 procent, avyttring av Centralposthuset (maj 2008).

³⁾ Aronsborgs Konferenshotell och PASAB Fastighetsutveckling AB (fr o m juni 2008).

BALANSRÄKNINGAR MSEK	2009 31 dec	2008 31 dec
<i>Tillgångar</i>		
Fastigheter ¹⁾	4 629,2	3 084,3
Finansiella anläggningstillgångar ²⁾	451,1	736,5
Summa anläggningstillgångar	5 080,3	3 820,8
Kortfristiga fordringar ³⁾	125,6	28,0
Likvida medel	229,9	593,5
Summa omsättningstillgångar	355,5	621,5
Summa tillgångar	5 435,8	4 442,3
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	116,5	116,5
Övrigt bundet eget kapital	1 209,6	1 287,8
Fritt eget kapital	662,3	479,1
Summa eget kapital	1 988,4	1 883,3
Avsättningar ⁴⁾	384,1	369,0
Långfristiga skulder ⁵⁾	2 628,7	1 915,1
Kortfristiga skulder ^{5(a)}	434,7	274,9
Summa eget kapital och skulder	5 435,8	4 442,3

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser har ökat med 693,6 MSEK under perioden och uppgår till 3 718,0 MSEK.

¹⁾ Förvaltnings- och projektfastigheter.

²⁾ Närsändetransaktioner ingår med 2 36,9 (486,0) MSEK.

³⁾ Närsända transaktioner ingår med 29,4 (9,1) MSEK.

⁴⁾ Avsättningar avseende genomförda fastighetsförsäljningar under 2005 uppgår till 49,3 (50,2) MSEK varav 1,0 (0,4) MSEK var kortfristiga.

⁵⁾ Räntebärande skulder uppgick till 2 761,6 (2 124,8) MSEK.

^{5(a)} Närsändetransaktioner ingår med 64,5 (5,5) MSEK.

KASSAFLÖDESANALYSER MSEK	2009 jan-dec	2008 jan-dec
Rörelseresultat	159,5	237,4
Avskrivningar	57,2	46,2
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-1,2	-107,6
Netto erhållen och erlagd ränta	-43,9	-57,8
Betald inkomstskatt	-26,2	-21,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	145,4	96,3
Förändring av rörelsekapitalet	63,2	9,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	208,6	106,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-857,6	138,6
Förändring av lån	273,2	113,0
Återköp av aktier	-	-4,4
Erhållit kocernbidrag	7,4	-
Utbetald utdelning	-	-67,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	280,6	40,9
Kassaflöde	-368,4	285,5
Likvida medel vid periodens början	593,5	308,6
Omräkningsdifferens	4,8	-0,6
Likvida medel vid periodens slut	229,9	593,5

KVARTALSFÖRDELADE RESULTATRÄKNINGAR

MSEK	kv4-09	kv3-09	kv2-09	kv1-09	kv4-08	kv3-08
Hysesintäkter	75,1	69,1	70,1	61,1	57,8	63,9
Fastighetskostnader	-12,2	-9,5	-9,6	-9,6	-11,4	-6,2
Driftsöverskott	62,9	59,5	60,5	51,5	46,4	57,7
Avskrivningar	-16,6	-12,3	-14,0	-14,0	-10,8	-12,0
Administrationskostnader	-3,6	-3,8	-5,5	-5,6	-6,2	-5,0
Övriga intäkter ¹⁾	0,5	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0
Rörelseresultat	43,2	43,5	40,9	31,9	30,1	40,7
Finansnetto	-16,1	-12,1	-10,3	-12,9	-15,5	-15,1
Resultat av andelar i intresseföretag ²⁾	12,3	-1,9	-3,2	-2,6	1,3	-2,1
Resultat före skatt	39,5	29,4	27,4	16,4	15,8	23,5
Skatt	-52,5	-10,0	-4,5	-7,3	14,0	-7,0
Resultat efter skatt	-13,0	19,4	22,9	9,2	29,9	16,5

¹⁾ Avser återföring avsättningar.

²⁾ Aronsborg Konferenshotell och PASAB Fastighetsutveckling AB (fr o m juni 2008).

HYRESINTÄKTER PER DELMARKNAD ¹⁾ MSEK	3 månader		12 månader	
	2009 okt-dec	2008 okt-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec
Storstockholm	20,8	21,2	74,4	81,0
Göteborg	18,0	4,2	63,8	17,6
Öresundsregionen	1,1	1,2	4,5	4,9
Oslo	7,9	7,8	29,7	30,5
Summa storstadsregioner	47,7	34,4	172,3	134,0
Regionstäder	15,3	15,1	64,3	65,9
Övriga orter	9,2	8,3	35,8	35,1
Totalt	72,2	57,8	272,5	235,1

¹⁾ Exklusive projekt- och kontorsfastigheter.

DRIFTSÖVERSKOTT PER DELMARKNAD ¹⁾ MSEK	3 månader		12 månader	
	2009 okt-dec	2008 okt-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec
Storstockholm	18,5	17,3	65,8	70,7
Göteborg	14,2	3,6	52,6	15,7
Öresundsregionen	0,9	1,0	3,7	4,2
Oslo	6,9	6,7	25,3	27,5
Summa storstadsregioner	40,5	28,6	147,4	118,2
Regionstäder	12,8	12,2	54,9	57,3
Övriga orter	7,5	5,7	30,3	28,7
Totalt	60,8	46,5	232,6	204,2

¹⁾ Exklusive projekt- och kontorsfastigheter.

NYCKELTAL	2009	2008
	jan-dec	jan-dec
<i>Fastighetsrelaterade</i>		
Direktavkastning fastigheter, %	6,0	6,6
Överskottsgrad, %	85,1	86,3
Belåningsgrad, %	59,7	62,1
<i>Finansiella</i>		
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	2,6	1,8
Avkastning på eget kapital, %	2,0	9,4
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,9	6,9
Genomsnittlig räntesats, %	2,8	2,9
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	14,4	23,9
Soliditet, %	36,6	42,4

¹⁾ Exklusive engångseffekter.

Stockholm den 15 februari 2010.
Home Properties AB


Clas Hjorth
Verkställande direktör

Styrelse



Petter A. Stordalen, född 1962
Styrelseordförande, invald 2003

Petter är utbildad vid Norsk Kjøpmannsinstitut, Norges Markedsføringshøyskole och Varehandelens Høyskole. Han har tidigare varit verksam som verkställande direktör i den norska köpcenterkedjan Steen & Strøm ASA. Han är för närvarande styrelseordförande i Choice Hotels Scandinavia AS och verkställande direktör i Home Invest AS.



Kjell Nilsson, född 1948
Vice styrelseordförande, 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). Från och med 2008 är Kjell VD för Semcon AB (publ). Han är för närvarande styrelseordförande i ESS – Engine Solution Systems AB, Freesourcing AB och Bruks Holding AB samt styrelseledamot i Home Invest AS och Choice Hotels Scandinavia AS.



Henrik A. Christensen, född 1962
Styrelseledamot, invald 2003

Henrik är advokat och delägare i advokatbyrån Ro Sommernes advokatfirma DA i Oslo. Han är styrelseordförande i Home Invest AS.

Ledande befattningshavare och revisor



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.



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.



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 och som ekonomichef från 1983. Dessförinnan var Solveig ekonom i Högskolerestauranger i Stockholm mellan 1973 och 1979.

Revisor

Vid den ordinarie bolagsstämman 2008 valdes det registrerade revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB, med Ulf Westerberg som huvudansvarig revisor. Ulf Westerberg, född 1959, är auktoriserad revisor och partner hos PricewaterhouseCoopers AB. Bland Ulfs övriga uppdrag kan nämnas SBAB, NCC, Proventus, Malmbergs Elektriska och Brio.

Koncernen, organisationen 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 såsom finansiering, redovisning, skatter, information, fastighetsförvaltning samt kompetens kring hotelldrifts- och hotellutvecklingsfrågor. Därutöver planerar och samordnar moderbolaget hotellutvecklingsfrågor med respektive hotelloperatör i syfte att skapa förutsättningar för att optimera hotellens 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 29.

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

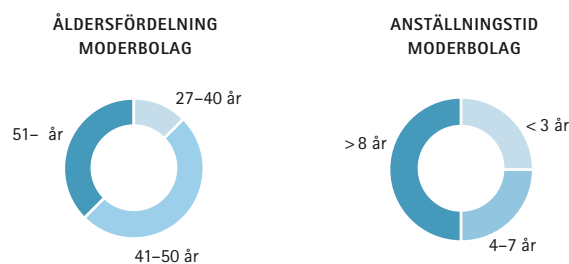


Medarbetare

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, utbildnings- och befodringsmöjligheterna ska vara oberoende oavsett 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 2009 ägnade moderbolagets medarbetare i genomsnitt 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 samt att de blir motiverade, engagerade samt att deras kompetens, vilja och initiativkraft bidrar till våra framgångar.

Moderbolaget hade vid årets utgång åtta (tio) medarbetare, varav sju (åtta) har akademisk utbildning. Av moderbolagets anställda är fem (sju) kvinnor och tre (tre) män. Medarbetarnas ålder ligger i intervallet 30–62 år och genomsnittsåldern är 49 (46) år. Under 2009 uppgick sjukfrånvaron till 0,2 (1,0) procent. Det har inte skett några tillbud eller olyckor på arbetsplatsen. Inga anställda finns i de utländska dotterbolagen.



Definitioner

ARR (AVERAGE ROOM RATE)

Genomsnittlig intäkt per sålt rum, vilket motsvarar totala logi-intäkten 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 fastighetsverksamheten justerat för köpta och sålda fastigheter, dividerat med bokfört värde fastigheter, omräknat med genomsnittlig valutakurs.

GENOMSnittlig 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 2009 bestod av totalt 27 fastigheter, varav 20 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

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
www.homeproperties.se