

2013



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
KARTA	18
HOME PROPERTIES HOTELLFASTIGHETER	19
Fastighetsförteckning	20
Hotellförteckning	21
BOKSLUTSRAPPORT 2013	25
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	30
Definitioner	31

Nyckeltal

FEMÅRSÖVERSIKT

Resultaträkningar, MSEK	2013	2012	2011	2010	2009
Hysesintäkter	374,1	358,8	305,4	299,9	275,4
Rörelsens kostnader	-52,1	-55,1	-50,7	-51,4	-40,9
Driftsöverskott	322,0	303,7	254,8	248,5	234,5
Avskrivningar	-89,0	-84,6	-73,6	-71,0	-56,9
Administrationskostnader	-17,7	-22,6	-22,5	-17,0	-18,5
Andra intäkter	-1,2	40,7	60,6	0,6	0,5
Rörelseresultat	214,1	237,3	219,4	161,2	159,5
Finansnetto	-135,0	-140,3	-77,0	-65,2	-51,4
Resultat från andel i intresseföretag	4,4	17,3	2,9	-7,4	4,6
Resultat efter finansiella poster	83,5	114,3	145,3	88,6	112,8
Koncern bidrag	165,8	163,0	1,8	-	-
Skatt	-63,1	-537,1	42,0	-20,0	-74,2
Resultat efter skatt	186,3	-259,8	189,1	68,6	38,5

Balansräkningar, MSEK

Tillgångar	2013	2012	2011	2010	2009
Fastigheter	5 177,9	5 083,6	4 907,9	4 891,1	4 629,2
Finansiella anläggningstillgångar	722,1	1 218,8	286,1	297,7	451,1
Summa anläggningstillgångar	5 900,0	6 302,5	5 194,1	5 188,8	5 080,3
Övriga fordringar	665,0	382,4	164,2	295,4	125,6
Likvida medel	64,2	56,1	62,0	58,0	229,9
Summa omsättningstillgångar	729,3	438,5	226,2	353,5	355,5
Summa tillgångar	6 608,3	6 740,9	5 420,3	5 542,3	5 435,8

Eget kapital

Aktiekapital	116,9	116,9	116,9	116,9	116,5
Övrigt eget kapital	1 836,3	1 718,5	1 620,7	1 892,7	1 871,9
Summa eget kapital	1 953,2	1 835,4	1 737,6	2 009,6	1 988,4
Långfristiga skulder	324,6	635,4	406,1	415,5	415,4
Räntebärande skulder till kreditinstitut	4 172,7	3 600,2	3 148,9	2 959,0	2 761,6
Övriga skulder	157,9	669,9	127,7	158,1	270,5
Summa eget kapital och skulder	6 608,3	6 740,9	5 420,3	5 542,3	5 435,8

Nyckeltal

Fastighetsrelaterade

Direktavkastning fastigheter, %	6,3	6,3	6,3	6,1	6,0
Överskottsgrad, %	86,1	84,6	83,4	82,9	85,1
Belåningsgrad, %	72,9	70,8	64,2	60,5	59,7
Yta, kvm	258,6	254,5	258,4	252,5	244,4
Antal hotellfastigheter	24	23	23	25	24
Antal hotellrum	3 748	3 592	3 164	3 302	3 170

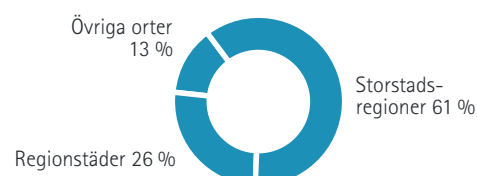
Finansiella

Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	1,5	1,5	1,8	2,1	2,6
Genomsnittlig räntesats, %	4,0	4,3	4,1	3,3	2,8
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,6	6,1	6,8	0,9	1,2
Soliditet, %	29,6	27,2	32,1	36,3	36,6

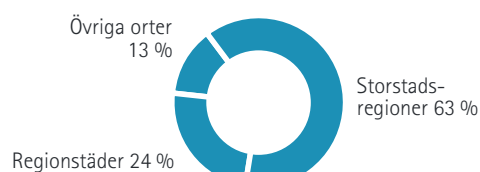
¹⁾ Exklusive andra intäkter och kostnader.

Information om redovisnings- och värderingsprinciper framgår av sidan 28 och framåt.

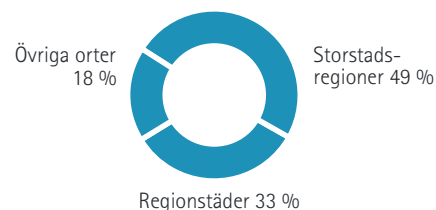
HOTELLHYRESINTÄKTER PER REGION¹⁾



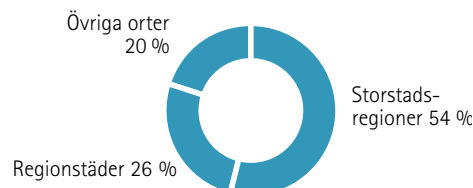
BOKFÖRT VÄRDE PER REGION¹⁾



ANTAL HOTELLRUM PER REGION¹⁾



UTHYRINGSBAR YTA PER REGION¹⁾



¹⁾ Exklusive projekt- och kontorsfastigheter.



2013 i sammandrag

- Resultat efter finansiella poster uppgick till 83,5 (114,3) MSEK.
- Hyresintäkterna uppgick till 374,1 (358,8) MSEK.
- Positivt kassaflöde om cirka 154 MSEK före investeringar.
- Soliditeten uppgick till 29,6 procent och räntetäckningsgraden till 1,5 gånger.

2013 har för Home Properties del inneburit att vi efter 8 år av transaktioner och projekt konsoliderat verksamheten. Under året har vi endast drivit 2 projekt och förvärvat 1 fastighet.

- I början av året förvärvade vi Clarion Collection Hotel With i Tromsø, Norge för 76 MSEK. Hotellet har därefter upgraderats vad gäller bl a lobbyområde, matsal och vissa gästdelar.
- Utbyggnaden av Clarion Hotel Wisby på Gotland färdigställdes i maj. Tidigare kontorsytor i en intilliggande fastighet har konverterats till hotell. Hotellet har tillförts 76 nya rum samt ny frukostmatsal.
- I augusti avslutade vi uppförandet av Quality Hotel Friends vid Friends Arena i Solna. Projektet påbörjades 2008 och består av 400 rum, en bankettsal, restauranger, barer och konferensytor. Totalt har vi investerat 720 MSEK.
- Projektet vid Quality Hotel Globe vid Globen i Stockholm fortskrider enligt plan. Vi kommer att uppföra en ny hotellkropp om 200 rum, en ny konferensavdelning för 400 personer, nya restauranger, kök, bar och lobby. Projektet kommer att vara klart till september 2014 och vi har hittills investerat cirka 170 MSEK.



”2013 har präglats av fortsatt stora investeringar i beståndet om cirka 450 MSEK.

Saker ska inte kompliceras och vi slår oss aldrig till ro.

Ingenting erhålls gratis men allt kan erhållas genom hårt arbete

Home Properties omvärld och marknader

I mitt VD-ord 2012 skrev jag om vikten av finansiell styrka och kärnvärdena som vilar på vår filosofi om högsta möjliga kvalitet, tydlighet i vår kommunikation och att alltid stå vid vårt ord. Det är alltid en utmaning att fästa sådana saker på papper men det är också enda sättet att med säkerhet veta att de kommer att effektueras. Något som Home Properties verkligen gjort med bravur. Vi står starkare än någonsin vad det gäller våra finansiella fundamenta. Ingen har kunnat säga att vi varit otydliga i vår kommunikation då vi hela tiden levererat vad vi lovat och alltid gjort det med högsta möjliga kvalitet. Våra fastigheter håller högsta kvalitet vilket är en självklarhet med tanke på att våra hyresgäster är marknadens bästa hotelloperatörer med premium quality och miljömedvetenhet som två av sina starkaste ledord. Home Properties framgång är således en direkt funktion av våra hyresgästers framgång. Här finns ingen genväg utan det gäller att aldrig göra avkall på kvalitetsnormerna. Även gentemot våra övriga samarbetspartners som banker, revisorer, advokater och leverantörer är det viktigt att vi förmedlar och levererar trygghet, säkerhet och kvalitet. Alla ska jämt känna en säkerhet och vilja att utveckla samarbetet med Home Properties. Våra marknader har under året fortsatt att visa styrka och beläggningen uppgår till 60,1 procent och RevPAR till 608 SEK. Återigen visar siffrorna att de strategiska beslut vi fattade för nästan 10 år sedan vad det gäller marknader och positionering var och är de korrekta.

Projekt

2013 innebar för Home Properties att vi gick in i en medveten konsolideringsfas och därmed inte startade några nya projekt. Vi avslutade projektet vid Friends Arena i Solna, Quality Hotel Friends, med sina 400 rum, bankettsal för 2 000 personer, konferensytor, barer och restauranger. Totalt investerade vi 720 MSEK i projektet och vi är väldigt stolta över att vi kunnat vara en aktiv del i skapandet av Stockholms nya stadsdel Arenastaden.

Vi fortsätter projektet vid Globen i Stockholm, där vi uppför en ny hotellkropp med 200 rum, skapar nya restauranger, bygger om befintligt lobbyområde och ökar tillgängligheten till både Globen och Tele2 Arena. Fram till nu har vi investerat cirka 170 MSEK i projektet.

Finansiell styrka

Under 2013 uppgick hyresintäkterna till 374,1 (358,8) MSEK och driftsöverskottet till 322,0 (303,7) MSEK. Vår soliditet uppgick till drygt 29 procent och räntetäckningsgraden till 1,5 gånger, där våra mål är 30 procent soliditet respektive 1,5 gånger. Fastighetsvärdet uppgick till 5 178 MSEK med en direktavkastning om 6,3 procent och vårt kassaflöde före investeringar till 154 MSEK. Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till cirka 5 600 MSEK.

Framtiden

Min absoluta övertygelse är att man ska inte komplicera saker och ting utan göra dem så enkla och begripliga som möjligt.

Med det som grund har vi gjort det som krävts och förväntats av oss, nämligen att visa resultat och att saker förhåller sig som vi hela tiden sagt. Detta har sedan i sin tur lett till att vi idag har det bästa förtroende och samarbetsklimat mellan oss och våra samarbetspartners. Något som sporrar oss att fortsätta på vår inslagna väg vad det gäller att visa resultat, säkra och stabila kassaflöden, kassabehållning och att alltid hålla det vi lovar. Vi nöjer oss nämligen aldrig, vi slår oss aldrig till ro och därför kommer vi att anstränga oss ännu mer för att fortsätta att utveckla samarbetet och förtroendet mellan oss och våra samarbetspartners. Vi vet att ingenting erhålles gratis men däremot kan allt erhållas genom hårt arbete.



Clas Hjorth
Verkställande direktör
(t.o.m. 31 december 2013)



Per-Olov Karlsson
(tidigare fastighetschef)
efterträdde Clas Hjorth som VD
fr.o.m. 1 januari 2014.

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 24 hotellfastigheter med tillsammans cirka 3 700 hotellrum, en projektfastighet och en kontorsfastighet. Det bokförda fastighetsvärdet uppgick till cirka 5 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 hotellden 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 hotellden 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 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 finanspolicyen,
- att minimera valutariskerna.

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

Finansiering och likviditet

De räntebärande skulderna hos kreditinstitut uppgick per den 31 december 2013 till 4 172,7 (3 600,2) MSEK, varav 400 MSEK avser ett 3-årigt lån. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,6 (6,1) år, den genomsnittliga räntesatsen till cirka 4,0 (4,3) procent och kapitalbindningstiden till 3,4 (4,4) 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 2013 till 64,2 (56,1) MSEK. Utöver detta

fanns 26,9 (26,8) MSEK i spärrade medel samt 372,7 (216,2) 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 312,9 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 2013

Faktorer	Förändring	Förändring av resultat efter finansnetto, MSEK
Beläggingsgrad (%-enhet)	+/- 1 %	+/- 4,7
Genomsnittshyra, hotell	+/- 1 %	+/- 3,7
Marknadsränta (%-enhet)	+/- 1 %	-/+ 16,7



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. Nordic Choice Hotels, med sina olika varumärken, är en ledande hotelloperatör på marknaden och vår hyresgäst.

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. Det är vanligt att samarbete förekommer på en global nivå och att hotelldistributörer ingår i internationella distributions- och reorganiseringar.





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, i Norge är andelarna lika stora 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 2013 avser perioden december 2012 – november 2013. 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 Rumskapaciteten		Total logiintäkt Antal sålda rum		Total logiintäkt 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 1,1 procent jämfört med 2012.

Hotellrumspriserna har ökat under året. Det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) och den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) ökade 0,3 (0,6) procent respektive 0,1 (0,4) procent.

NORDISK HOTELLSTATISTIK 2013

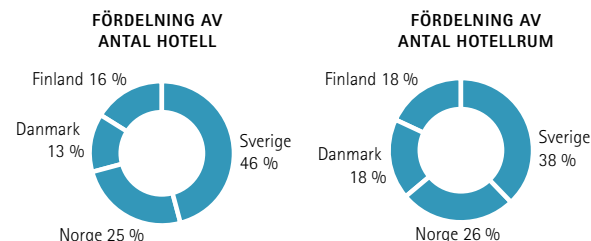
	Sverige	Norge	Danmark	Finland	Norden
Sålda rum, milj	19,5	13,8	9,3	9,4	52,0
förändring, %	1,8	1,1	1,7	-1,8	0,9
Rumskapacitet, milj	38,9	26,3	18,2	18,3	101,7
förändring, %	1,4	1,6	-0,2	1,0	1,1
Belägningsgrad, %	50,2	52,4	51,1	51,2	51,1
förändring, %	0,3	-0,4	1,9	-2,8	-0,2
ARR, SEK	938	1 015	836	816	918
förändring, %	-0,1	0,9	0,0	0,0	0,3
RevPAR, SEK	471	532	428	418	469
förändring, %	0,2	0,5	1,9	-2,7	0,1
Antal hotell	1 876	1 019	542	637	4 074
Antal hotellrum, '000	106	72	50	50	278

¹⁾ jämfört med helår 2012. Statistiken avser dec-12-nov-13.

Utvecklingen på hotellmarknaden 2013

Under 2013 har Norden upplevt en positiv utveckling av konjunkturen, vilket lett till en uppgång i hotellkonjunkturen. Hotellbeläggningen i Norden minskade trots detta med 0,2 procent till 51,1 procent under året som en följd av kapacitetstillväxten.

Under året har efterfrågan på hotellrum ökat i samtliga nordiska länder. Jämfört med 2012 har antalet sålda rum ökat med 0,9 procent.

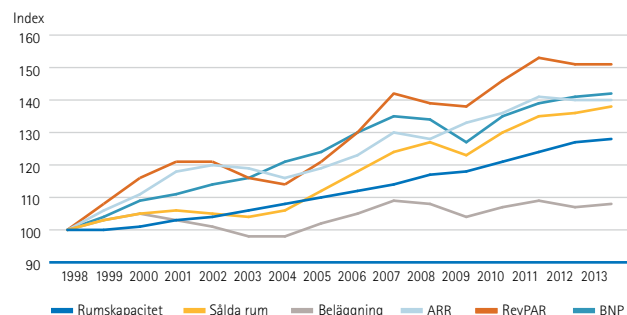


På Home Properties hotellmarknader, det vill säga storstadsregioner och regionstäder i Sverige och Norge, uppgick belägningsgraden till 60 procent. Det är en ökning med 0,2 procent jämfört med 2012. Det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) var oförändrat. Sammantaget innebar detta att den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) ökade med 0,2 (3,4) procent.

Hotellstatistik Sverige

I Sverige finns omkring 1 900 hotell. Under året uppgick belägningsgraden i Sverige till 50,2 procent, vilket är en ökning med 0,3 procent jämfört med föregående år. Antalet sålda rumsnätter ökade med 1,8 procent samtidigt som rumskapaciteten ökade med 1,4 procent. (ARR) minskade under året med 0,1 (+0,5) procent till 938 kronor. Sammantaget gjorde detta att RevPAR ökade med 0,2 (+1,9) procent till 471 kronor.

UTVECKLING HOTELLMARKNAD OCH BNP I SVERIGE



BNP-UTVECKLING OCH INFLATION I SVERIGE

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
BNP-utveckling, %	-0,8	-5,1	6,4	2,9	1,3	1,0
Inflation, %	0,9	0,9	2,3	2,0	-0,1	0,1

Källa: SCB och Konjunkturinstitutet december

Home Properties marknader i Sverige

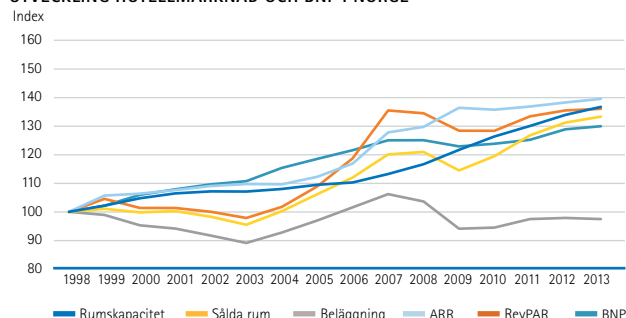
På Home Properties marknader i Sverige ökade belägningsgraden till 59,0 procent. ARR minskade med 0,4 (+1,3) procent till 1 010 kronor. Sammantaget gjorde detta att RevPAR minskade med 0,1 (+3,6) procent till 596 kronor. Vid utgången av 2013 ägde Home Properties 21 hotellfastigheter med totalt 3 228 hotellrum i Sverige.

Hotellstatistik Norge

I Norge finns omkring 1 000 hotell. Under 2013 minskade belägningsgraden till 52,4 procent. Detta innebar en minskning med 0,4 procent.

ARR ökade under året med 0,9 (0,9) procent till 1 015 kronor. Sammantaget gjorde detta att RevPAR ökade med 0,5 (1,4) procent till 532 kronor.

UTVECKLING HOTELLMARKNAD OCH BNP I NORGE



BNP-UTVECKLING OCH INFLATION I NORGE

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
BNP-utveckling, %	0,0	-1,6	0,7	1,1	2,8	0,8
Inflation, %	2,1	2,0	2,8	0,2	1,1	2,5

Källa: SSB, Norge och Konjunkturinstitutet december

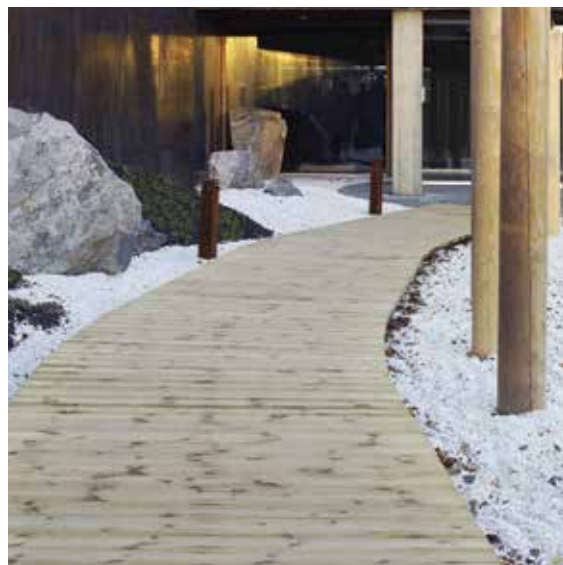
Home Properties marknader i Norge

På Home Properties marknader i Norge minskade belägningsgraden till 63,0 procent. ARR ökade under året med 1,2 (+1,5) procent till 1 012 kronor. Sammantaget gjorde detta att RevPAR ökade med 0,9 (2,8) procent till 637 kronor. Home Properties äger fyra hotellfastigheter med tillsammans 520 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.
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 BLU Strand Hotel påbörjades. Airport Hotel Bonus Inn i Vanda uppgraderades.
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 hotelloperatorsrörelsen, samt Aronsborgs Konferenshotell.
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.
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, Norge förvärvades. I november fattades beslut att dela upp bolaget i ett fastighetsbolag och ett kapitalförvaltningsbolag. Aktierna i Rica Hotels ASA såldes.
2007	.....	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 förvärvades två fastigheter i Visby.
2009	.....	Fastigheterna Copperhill Mountain Lodge i Åre samt Choice Hotels huvudkontor i Oslo förvärvades. Home Properties avnoterades från Stockholmsbörsen.
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.
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.
2012	.....	Clarion Hotel Post, Centralposthuset, i Göteborg färdigställdes i januari. Scandic Hotel Hövik i Oslo såldes vilket var den sista fastigheten vi hade där inte Nordic Choice Hotels var operatör. Förvärv av cirka 14 procent i köpcentrumbolaget Sektor Holding AS, Norge genomfördes.
2013	.....	Clarion Collection Hotel With i Tromsö förvärvades. Quality Hotel Friends i Solna färdigställdes. Utbyggnaden av Clarion Hotel Wisby med 76 nya rum avslutades. Innehavet i Sektor Holding AS, Norge avyttrades.





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 20 hotellfastigheter och en projektfastighet i Sverige samt fyra hotellfastigheter och en kontorsfastighet i Norge. Vårt hotellfastighetsbestånd är koncentrerat till storstadsregioner och regionstäder. Under 2013 har Home Properties investerat cirka 190 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.

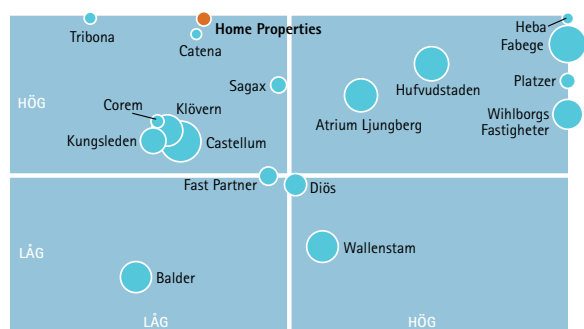
I de övriga kommersiella lokalerna, som svarar för cirka 6 procent av den totala uthyrningsbara ytan, har vi samma riskexponering som traditionella fastighetsbolag.

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 2013

GRAD AV GEOGRAFISK
KONCENTRATION



Fastighetsbeståndet per delmarknad 31 december 2013

	Antal hotell	Antal hotellrum	Bokfört värde		Per rum, TSEK	Investeringar, MSEK
			Totalt, MSEK	Andel, %		
Storstockholm	2	521	875	18	1 680	7
Göteborg	3	975	1 796	37	1 842	5
Öresundsregionen	1	95	76	2	799	0
Oslo	2	245	338	7	1 378	4
Summa storstadsregioner	8	1 836	3 085	63	1 680	16
Regionstäder	11	1 232	1 139	23	924	37
Övriga orter	5	680	650	13	955	17
Totalt hotellfastigheter	24	3 748	4 873	100	1 300	70
Projekt/kontorsfastigheter	2		305			119
Totalt fastigheter	26	3 748	5 178			189

Fastighetsvärdering

Home Properties har som princip att internvärdera samtliga fastigheter och värdebedömningen av hotellfastigheterna utgör en bedömning av fastigheternas värde per december 2013. 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 Visita, f.d. Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare 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 2013 för tioåriga statsobligationer:

- Sverige 2,53 procent
- Norge 2,94 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 december 2013 uppgå till cirka 5 600 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 samt kompetens kring fastighetsförvaltning, hotell-drifts- och hotellutvecklingsfrågor. Därutöver planerar och samordnar moderbolaget hotellutvecklingsfrågor med respektive hotelloperatör i syfte att skapa förutsättningar för att optimera hotellens omsättning.

NPM fastighetsförvaltning

Under året har ett koncerngemensamt bolag inom Home Invest bildats med syfte att samordna fastighetsrelaterade uppgifter som fastighetsförvaltning, hotellinvesteringar m m. Home Properties fastighetsförvaltare ingår numera i denna organisation.

Home Properties organisation

Moderbolaget hade vid årets utgång sex 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 och att bolagets förvaltning sker enligt styrelsens riktlinjer.

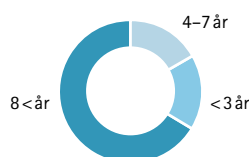
Medarbetare

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.

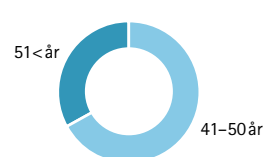
Home Properties uppmuntrar till en kontinuerlig kompetensutveckling bland annat inom områdena fastigheter, skatter, redovisning och miljö. Kompetensutvecklingens inriktning fastställs i individuella planeringssamtal utifrån företagets långsiktiga behov. Under 2013 ägnade moderbolagets medarbetare i snitt 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 sex (åtta) medarbetare, varav fem (sju) har akademisk utbildning. Av moderbolagets anställda är fyra (fem) kvinnor och två (tre) män. Medarbetarnas ålder ligger i intervallet 47–66 år och genomsnittsåldern är 52 (52) år. Det har inte skett några tillbud eller olyckor på arbetsplatsen. Inga anställda finns i de utländska dotterbolagen.

ANSTÄLLNINGSTID
MODERBOLAG



ÅLDERSFÖRDELNING
MODERBOLAG



Karta

STORSTADSREGIONER

STORSTOCKHOLM

- 01 Yasuragi Hasseludden
- 02 Quality Hotel Globe
- 25 Projekt Quality Hotel Globe

GÖTEBORG

- 03 Clarion Hotel Post
- 04 Stenungsbaden Yacht Club
- 05 Quality Hotel 11

ÖRESUNDSREGIONEN

- 06 Comfort Hotel Nouveau

STOROSLO

- 07 Clarion Collection Hotel Savoy
- 08 Quality Hotel Mastemyr

REGIONSTÄDER

ESKILSTUNA

- 09 Clarion Collection Hotel Bolinder Munktel
- 10 Comfort Hotel Eskilstuna

GOTLAND

- 11 Clarion Hotel Wisby

JÖNKÖPING

- 12 Clarion Collection Hotel Victoria
- 13 Comfort Hotel Jönköping

KARLSTAD

- 14 Clarion Collection Hotel Bilan

KRISTIANSAND

- 15 Clarion Hotel Ernst

SKÖVDE

- 16 Clarion Collection Hotel Majoren

TROMSÖ

- 17 Clarion Collection Hotel With

UMEÅ

- 18 Clarion Collection Hotel Uman

VARBERG

- 19 Clarion Collection Hotel Fregatten

ÖVRIGA ORTER

NYKÖPING

- 20 Clarion Collection Hotel Kompaniet

OSKARSHAMN

- 21 Clarion Collection Hotel Post

SUNNE

- 22 Selma Spa +
- 23 Quality Hotel Selma Lagerlöf

ÅRE

- 24 Copperhill Mountain Lodge

PROJEKT/KONTOR

- 25 Projekt Quality Hotel Globe
- 26 Frederik Stangsgate 22-24

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



Home Properties hotellfastigheter 31 december 2013

Home Properties utvecklas
genom projekt och förvärv.



Fastighetsförteckning

						Yta			
Hotell	Kommun	Fastighetsbeteckning	Land	Byggår/ombygg.år	Tomtareal T ¹⁾	Hotell	Kontor	Butik/ övr.	Totalt
STORSTADSREGIONER									
Stockholm									
Yasuragi Hasseludden	Nacka	Nacka Hasseludden 1:78	S	1972/97/2009/12	122 133	21 208			21 208
Quality Hotel Globe	Stockholm	Arenan 1	S	1989/98/2003/06/12	3 653	18 174	838		19 012
Summa Storstockholm, 2					125 786	39 382	838		40 220
Göteborg									
Clarion Hotel Post	Göteborg	Göteborg Stampen 1:1	S	1918-24/2010-12	5 583	34 686			34 686
Stenungsbaden Yacht Club	Stenungsund	Stenungsön 1:259, 1:36	S	1904/74/2000/02/09	43 519	14 773			14 773
Quality Hotel 11	Göteborg	Göteborg Sannegården 28:23	S	1993	30 900	21 100	9 800		30 900
Summa Göteborg, 3					80 002	70 559	9 800		80 359
Öresundsregionen									
Comfort Hotel Nouveau	Helsingborg	Kvarnen 14	S	1988/2010-11	915	4 693			4 693
Summa Öresundsregionen, 1					915	4 693			4 693
Oslo									
Clarion Collection Hotel Savoy	Oslo	Gnr 209/bnr 392	N	1916/2000/02-04/07	1 050	5 222			5 222
Quality Hotel Mastemyr	Kolbotn	Gnr 39/bnr 144	N	1983/92/2002/03	37 000	7 000			7 000
Summa Storoslo, 2					38 050	12 222			12 222
SUMMA STORSTADSREGIONER, 8					244 753	126 856	10 638		137 494
REGIONSTÄDER									
Clarion Collection Hotel Bolinder Munktel	Eskilstuna	Nithammaren 6	S	1887/1991/2006-07	5 203	7 385			7 385
Comfort Hotel Eskilstuna	Eskilstuna	Vörten 3	S	1982/2010	1 638	7 000			7 000
Clarion Hotel Wisby	Gotland	Visby Hotellet 13	S	1855/1988-90/2006/13	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	Jullen 6	S	1956/84-86/2002/04	1 007	3 758		95	3 860
Clarion Collection Hotel Bilan	Karlstad	Bilan 1	S	1847/1988/2009	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	1870/1983/87/98/2010	1 300	3 092			3 092
Clarion Collection Hotel With	Tromsö	Gnr 200, Bnr 1994/95, 2002/03	N	1989	546 T	3 048			3 048
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, 11					29 797	65 611	2 340	95	68 053
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	1905/85/95/2011	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	1991/2001/05/12/13	84 000	16 301			16 301
Copperhill Mountain Lodge	Åre	Åre Härbörsta 2:10,95,96,117	S	2008-11	700 000	17 365		150	17 515
SUMMA ÖVRIGA ORTER, 5					841 749	50 395	305	150	50 850
TOTALT HOTELLFASTIGHETER, 24					1 116 299	242 862	13 283	252	256 397
PROJEKT/KONTORSFASTIGHETER									
Projekt Quality Hotel Globe	Stockholm	Arena 1	S						
Frederik Stangsgate 22/24	Oslo	Oslo Gnr 212, Bnr 303,304	N	1917-19/2008	5 000		2 195		2 195
TOTALT FASTIGHETER, 26					1 121 299	242 862	15 478	252	258 592

1) Tomträtt.



Hotellförteckning

Hotell	Kommun	Hotelladress	Land	Geografisk placering ¹⁾	Hotelloperatör	Hotellistributör/ varumärke	Antal rum	Varav inhyrda
STORSTADSREGIONER								
Stockholm								
Yasuragi Hasseludden	Nacka	Hamndalsvägen 6	S	I	Nordic Choice Hotels	Nordic Choice Hotels	191	
Quality Hotel Globe	Stockholm	Arenaslingan 7	S	C	Nordic Choice Hotels	Nordic Choice Hotels	330	
Summa Storstockholm, 2							521	
Göteborg								
Clarion Hotel Post	Göteborg	Drottningtorget 10	S	C	Nordic Choice Hotels	Nordic Choice Hotels	500	
Stenungsbaden Yacht Club	Stenungsund	Södra Stenungsön	S	I	Nordic Choice Hotels	Nordic Choice Hotels	215	
Quality Hotel 11	Göteborg	Maskingatan 11	S	I	Nordic Choice Hotels	Nordic Choice Hotels	260	
Summa Göteborg, 3							975	
Öresundsregionen								
Comfort Hotel Nouveau	Helsingborg	Gasverksgatan 11	S	C	Nordic Choice Hotels	Nordic Choice Hotels	95	
Summa Öresundsregionen, 1							95	
Oslo								
Clarion Collection Hotel Savoy	Oslo	Universitetsgaten 11	N	C	Nordic Choice Hotels	Nordic Choice Hotels	93	
Quality Hotel Mastemyr	Kolbotn	Lienga 11	N	I	Nordic Choice Hotels	Nordic Choice Hotels	152	
Summa Storoslo, 2							245	
SUMMA STORSTADSREGIONER, 8							1 836	
REGIONSTÄDER								
Clarion Collection Hotel Bolinder Munktel	Eskilstuna	Munktelstorget	S	C	Nordic Choice Hotels	Nordic Choice Hotels	112	
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	Rådhusgaten 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 With	Tromsø	Sjögatan 35-37	N	C	Nordic Choice Hotels	Nordic Choice Hotels	76	
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	
SUMMA REGIONSTÄDER, 11							1 232	
ÖVRIGA ORTER								
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	
SUMMA ÖVRIGA ORTER, 5							680	33
TOTALT HOTELLFASTIGHETER, 24							3 748	33
PROJEKT/KONTORSFASTIGHETER								
Projekt Quality Hotel Globe	Stockholm	Arenanslingan 7	S	C				
Frederik Stangsgate 22/24	Oslo	Frederik Stangsgate 22	N	C				
TOTALT FASTIGHETER, 26								

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 191 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. CLARION HOTEL POST



Fastigheten är belägen vid Centralstationen i Gothenburg i f.d. Centralposthuset, som är ett helt kvarter på 35 000 kvm vid Drottningtorget och som har konverterats till ett höglashotell i Gothenborgs absolut bästa läge. Hotellet består av 500 rum, kongress- och konferensytor, barer, restauranger, pool på taket med mera. Hotellet invigdes i januari 2012.



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 konferensvilla, att samtliga rum har renoverats, en spa/wellnessavdelning uppförts och bergvärme har installerats.



5. 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 Eriksbergsvärdet 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 vinds- och källarplanen 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. 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.



9. CLARION COLLECTION HOTEL BOLINDER MUNKTELL



Fastigheten är belägen i centrala Eskilstuna på Munktellstorget. 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 Munktellmuseet.

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.



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 runt om 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. Under åren 2009-2011 har en totalrenovering skett av fastigheten. I tillägg har en ny byggnad uppförts med 64 rum, konferensytor och en wellnessdel. Hoteller har därefter 199 rum.



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 WITH



Fastigheten är belägen centralt i Tromsø, Norge. Hotellet omfattar 76 rum och restaurang. Hotellet har tre konferensrum. Det största rymmer 50 personer.

Byggnaden uppfördes 1989 och rummen har renoverats under 2013.



18. 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 stadsläkarvilla uppförd omkring 1927. Byggnaden utökades 1991 med tre plan längs Vasagatan.

Övriga orter ►►

19. 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.

20. 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.

21. 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.



22. SELMA SPA +

Fastigheten vid sjön Fryken i Sunne, 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.

23. QUALITY HOTEL
SELMA LAGERLÖF

Fastigheten är belägen vid sjön Fryken i Sunne. 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. COPPERHILL MOUNTAIN LODGE



Fastigheten ligger högt upp i Åre Björnen med vild och 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 prisbelönt arkitekten och svensktidningen Peter Bohlin.

Projekt- och kontorsfastigheter ►►



25. PROJEKT QUALITY HOTEL GLOBE



I anslutning till befintligt hotell, Quality Hotel Globe, vid Globen och Tele 2 Arena uppförs en ny hotellbyggnad. Hotellet kommer att tillföras 200 rum, nytt lobbyområde samt att uppträffas sker av konferens och restauranger i befintligt hotell.



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.



Bokslutsrapport 2013

”

*Home Properties agerande präglas
av noggrannhet och långsiktighet.*

Bokslutsrapport januari-december 2013

- Kassaflöde före investeringar uppgick till cirka 154 MSEK
- Hyresintäkterna uppgick till 374,1 (358,8) MSEK.
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 83,5 (114,3) MSEK.
- Investeringarna uppgick till 188,9 MSEK.

VDs kommentar

"Hotellkonjunkturen fortsätter att visa styrka trots den kapacitet som tillkommit under de senaste två åren" säger Per-Olov Karlsson, VD på Home Properties.

Perioden i sammandrag

Hotellmarknaden

Den nordiska hotellmarknaden följer med viss eftersläpning BNP-utvecklingen. Under perioden december 2012 till och med november 2013 ökade antalet sålda rum på den nordiska hotellmarknaden med 0,9 procent och rumskapaciteten ökade med 1,1 procent jämfört med helåret 2012, vilket medförde en minskning i hotellbeläggningen med 0,2 procent. Under perioden ökade det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) med 0,3 procent och den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) ökade med 0,1 procent, allt jämfört med 2012.

HOTELLMARKNADSSTATISTIK NORDEN, DECEMBER 2012–NOVEMBER 2013

	Sverige	Norge	Danmark	Finland	Norden	Förändr. ¹⁾ , %
Sålda rum, milj.	19,5	13,8	9,3	9,4	52,0	0,9
Rumskapacitet, milj.	38,9	26,3	18,2	18,3	101,8	1,1
Beläggningsgrad, %	50,2	52,4	51,1	51,2	51,1	-0,2
ARR, SEK	938	1 015	836	816	918	0,3
RevPAR, SEK	471	532	428	418	469	0,1

¹⁾ Jämfört med helåret 2012.

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 december 2012 till och med november 2013 med 2,4 procent jämfört med 2012. Samtidigt ökade rumskapaciteten med 2,2 procent, vilket medförde en ökning i hotellbeläggningen med 0,2 procent. Det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) var oförändrat. Sammantaget innebär detta att den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) ökade med 0,2 procent.

HOTELLMARKNADSSTATISTIK HOME PROPERTIES HOTELLMARKNADER, DECEMBER 2012–NOVEMBER 2013

	Sverige	Norge	Sverige och Norge	Förändr. ¹⁾ , %
Sålda rum, milj.	10,3	4,4	14,7	2,4
Rumskapacitet, milj.	17,5	7,0	24,5	2,2
Beläggningsgrad, %	59,0	63,0	60,1	0,2
ARR, SEK	1 010	1 012	1 010	0,0
RevPAR, SEK	596	637	608	0,2

¹⁾ Jämfört med helåret 2012.

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

Kassaflöde

Kassaflöde före investeringar, dvs resultat före skatt med återläggning av andelar i intresseföretag uppgick till 154,2 (139,2) MSEK.

Resultaträkningen

Hyresintäkterna uppgick till 374,1 (358,8) MSEK. För jämförbara fastigheter, beståndet exklusive den i januari 2013 förvärvade Clarion Collection Hotel With i Tromsø och den under året förvärvade och avyttrade Quality Hotel Astoria i Hamar samt Clarion Hotel Post, som öppnade i januari 2012, uppgick hyresintäkterna till 233,2 MSEK, vilket är en ökning med 0,4 procent jämfört med föregående år. Av Home Properties hyresintäkter svarade Sverige för 82,5 procent och Norge för 17,5 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, Oslo.

Intäkterna utvecklas olika under året där kvartal 3 och 4 normalt är de starkaste. Påsken, som infaller i kvartal 1 eller 2, påverkar intjäningen och medför lägre intäkter vilket måste beaktas när jämförelse görs. Fastighetskostnaderna uppgick till -52,1 (-55,1) MSEK och driftsöverskottet till 322,0 (303,7) MSEK. Ökningen i driftsöverskottet förklaras främst av högre hyresintäkter som en följd av de utbyggnader och uppgraderingar som gjorts i fastigheterna de senaste åren samt årets förvärv.

Avskrivningarna uppgick till -89,0 (-84,6) MSEK och administrationskostnaderna till -17,7 (-22,6) MSEK.

Rörelseresultatet uppgick till 214,1 (237,3) MSEK och finansnettot till -135,0 (-140,3) MSEK. I finansnettot ingår reavinst på avyttring, till ett närstående bolag, av aktierna i K&S Holding AS, Norge. Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 4,4 (17,3) MSEK.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 83,5 (114,3) MSEK och resultat efter skatt till 186,3 (-259,8) MSEK.

Koncernens skattesats under perioden var 22,5 (26,5) procent.

Investeringar och förvärv

Investeringarna uppgick till 188,9 (301,9) MSEK. Investeringarna avsåg främst utbyggnad av hotellet vid Globen vilken uppgick till 119,5 MSEK samt konverteringen av grannfastigheten till Clarion Hotel Wisby om totalt 22,8 MSEK. Den senare invigdes i maj 2013 och hotellet tillfördes 76 nya rum. Den 1 januari 2013 förvärvades en fastighet i Tromsø med Clarion Collection Hotel With som hyresgäst. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 73 MNOK. Den under augusti 2013 förvärvade fastigheten i Hamar avyttrades, till ett närstående bolag, under december.

Det totala fastighetsvärdet per 31 december 2013 uppgick till 5 177,9 (5 083,6) MSEK och direktavkastningen, exklusive projekt- och kontorsfastigheterna, till 6,3 (6,3) procent.

FASTIGHETSBESTÅNDET PER DELMARKNAD 31 DECEMBER 2013

	Antal hotell	Antal hotellrum	Bokfört värde		Investeringar, MSEK
			Totalt, MSEK	Andel, %	
Storstockholm	2	521	875,4	18,0	6,9
Göteborg	3	975	1 796,0	36,9	4,8
Öresundsregionen	1	95	75,9	1,6	0,0
Oslo	2	245	337,7	6,9	4,0
Summa storstadsregioner	8	1 836	3 085,0	63,3	15,7
Regionstäder	11	1 232	1 138,6	23,4	37,1
Övriga orter	5	680	649,6	13,3	16,9
Totalt hotellfastigheter	24	3 748	4 873,3	100,0	69,7
Projekt/kontorsfastigheter	2		304,7		119,2
Totalt fastigheter	26	3 748	5 177,9		188,9

Finansiering och likviditet

De räntebärande skulderna till kreditinstitut uppgick per den 31 december 2013 till 4 172,7 (3 600,2) MSEK, varav 400,0 MSEK avser ett 3-årigt lån. I tillägg ingår räntebärande skulder till övriga med 11,6 (329,3) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,6 (6,1) år och den genomsnittliga räntesatsen till 4,0 (4,3) procent. Kapitalbindningstiden var 3,4 (4,4) år och belåningsgraden 72,9 (70,8) procent. Soliditeten uppgick till 29,6 (27,2) procent.

Home Properties likvida medel vid periodens utgång var 64,2 (56,1) MSEK. Utöver detta fanns 26,9 (26,8) MSEK i spärrade bankmedel samt 372,7 (216,2) MSEK på koncernkonto inom Home Invest-koncernen.

Moderbolaget

Verksamheten utgörs av koncerngemensamma funktioner samt, t.o.m. 6 februari 2012, ägande och förvaltning av en svensk hotellfastighet. Intäkterna under perioden uppgick till 4,5 (4,7) MSEK.

Resultat efter finansiella poster uppgick till 26,5 (3,3) MSEK och resultat efter skatt till 3,8 (-461,7) MSEK. Totalt bokfört värde materiella anläggningstillgångar uppgick till 2,0 (3,2) MSEK. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 40,5 (26,6) MSEK. Utöver detta fanns 372,7 (216,2) MSEK på koncernkonto inom Home Invest-koncernen. Investeringarna uppgick till 0,2 (3,2) MSEK.

Övriga händelser

Skatt

Kammarrätten beslutade i oktober 2013, i enlighet med skatteverkets och förvaltningsrättens tidigare beslut, att upptaxera bolaget för försäljningen av handelsbolagsandelar som genomfördes 2004 och 2005. Domen överklagades till Högsta Förvaltningsdomstolen som meddelat att prövningstillstånd ej beviljas. Bolaget har resultatfört skatteeffekten inklusive ränta om 60 MSEK, totalt 510 MSEK under 2012. Avsättning har gjorts under 2013 med ytterligare 8,5 MSEK avseende löpande ränta på beloppet. Skatten inklusive ränta har betalats under 2013.

Efter räkenskapsårets utgång

Under januari 2014 har avtal träffats med BP Hospitality Holding AS, Norge om att bilda ett hälftenägt bolag för att bygga ett hotell vid Forus, Stavanger, Norge.

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 5-20 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 finanspolicyen,
- 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. Exempel på avsteg är konjunkturutsikterna och tillgångarnas storlek. 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. Avvikelse från detta intervall får göras efter beslut i styrelsen. För närvarande är den genomsnittliga räntebindningstiden 4,6 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 +/- 17 MSEK på årsbasis.

För ytterligare information om finansiell riskhantering, se vår hemsida, www.homeproperties.se

Valutarisk

Home Properties har en ingen extern placering i utländsk valuta vid utgången av 2013. 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 dotterföretagen valutaexponerat. Ingen valutasäkring sker avseende dessa mellanhavanden, vilket innebär att en ändring i den utländska valutan gentemot den svenska kronan direkt påverkar koncernens egna kapital. Koncernmellanhavandena med de norska dotterföretagen uppgick till 246,7 MNOK och det egna kapitalet till 312,9 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	
	2013 okt-dec	2012 okt-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
MSEK				
Hyresintäkter ¹⁾	96,3	91,9	374,1	358,8
Fastighetskostnader	-15,3	-19,5	-52,1	-55,1
Driftöverskott	81,1	72,4	322,0	303,7
Avskrivningar	-22,3	-14,0	-89,0	-84,6
Administrationskostnader	-5,2	-8,9	-17,7	-22,6
Andra intäkter och kostnader	-1,2	0,0	-1,2	40,7
Rörelseresultat	52,3	49,4	214,1	237,3
Finansnetto	-25,0	-38,3	-135,0	-140,3
Resultat från andel i intresseföretag ²⁾	2,4	-8,0	4,4	17,3
Resultat efter finansiella poster	29,8	3,1	83,5	114,3
Koncernbidrag	150,5	163,0	165,8	163,0
Skatt	-36,3	-15,2	-63,1	-537,1
Periodens resultat	143,9	150,8	186,3	-259,8

¹⁾ Närstående transaktioner ingår med 353,0 (336,7) MSEK.

²⁾ PASAB Fastighetsutveckling AB.

BALANSRÄKNINGAR	2013	2012
	31 dec	31 dec
MSEK		
Tillgångar		
Fastigheter ¹⁾	5 177,9	5 083,6
Finansiella anläggningstillgångar ²⁾	701,2	1 218,8
Summa anläggningstillgångar	5 879,1	6 302,5
Kortfristiga fordringar ³⁾	665,0	382,4
Likvida medel	64,2	56,1
Summa omsättningstillgångar	729,3	438,5
Summa tillgångar	6 608,3	6 740,9
Eget kapital		
Aktiekapital	116,9	116,9
Övrigt bundet eget kapital	601,2	1 059,7
Fritt eget kapital	1 235,1	658,9
Summa eget kapital	1 953,2	1 835,4
Avsättningar ⁴⁾	313,0	306,1
Långfristiga skulder ⁵⁾	3 744,5	3 817,6
Kortfristiga skulder ^{5) 6)}	597,7	781,8
Summa eget kapital och skulder	6 608,3	6 740,9

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser har ökat med 11,8 MSEK under perioden och uppgår till 4 375,8 MSEK.

¹⁾ Förvaltnings- och projektfastigheter.

²⁾ Närstående transaktioner ingår med 636,4 (778,4) MSEK.

³⁾ Närstående transaktioner ingår med 567,7 (276,2) MSEK.

⁴⁾ Avsättningar avseende genomförda fastighetsförsäljningar uppgår till 32,4 (42,1) MSEK varav 7,9 (8,1) MSEK är kortfristiga.

⁵⁾ Räntebärande skulder till kreditinstitut ingår med 4 172,7 (3 600,2) MSEK, och närstående transaktioner ingår med 11,6 (31,6) MSEK samt räntebärande skulder till övriga med - (297,7) MSEK.

⁶⁾ Närstående transaktioner ingår med 26,8 (23,0) MSEK.

KASSAFLÖDESANALYSER

MSEK	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Rörelseresultat	214,1	237,3
Avskrivningar	90,1	85,0
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-13,9	-213,8
Netto erhållen och erlagd ränta	-147,9	-131,8
Betald inkomstskatt	-523,0	14,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	-380,6	-9,3
Förändring av rörelsekapitalet ¹⁾	-347,6	-172,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	728,2	-181,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	300,3	-733,1
Förändring av lån	276,3	745,7
Erhållet koncernbidrag	165,8	163,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	442,1	908,7
Kassaflöde	14,2	-6,0
Likvida medel vid periodens början	56,1	62,0
Omräkningsdifferens	-6,1	0,1
Likvida medel vid periodens slut	64,2	56,1

¹⁾ Varav 156,5 (125,0) MSEK avser ökning koncernkonto.

KVARTALSFÖRDELADE RESULTATRÄKNINGAR

MSEK	kv4-13	kv3-13	kv2-13	kv1-13	kv4-12	kv3-12
Hysesintäkter	96,3	97,9	95,5	84,3	91,9	93,7
Fastighetskostnader	-15,3	-12,4	-12,3	-12,1	-19,5	-11,1
Driftsöverskott	81,1	85,5	83,2	72,2	72,4	82,7
Avskrivningar	-22,3	-22,3	-22,5	-21,9	-14,0	-24,5
Administrationskostnader	-5,2	-2,9	-4,8	-4,8	-8,9	-4,6
Andra intäkter och kostnader	-1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1
Rörelseresultat	52,3	60,3	55,9	45,5	49,4	54,7
Finansnetto	-25,0	-33,0	-35,9	-41,1	-38,3	-35,5
Resultat från andel i intresseföretag ¹⁾	-2,4	1,5	0,9	-0,4	-8,0	24,5
Resultat efter finansiella poster	29,8	28,8	20,9	4,1	3,1	43,7
Koncernbidrag	150,5	-	15,3	-	163,0	-
Skatt	-36,3	-8,4	-12,8	-5,5	-15,2	-4,8
Resultat efter skatt	143,9	20,4	23,4	-1,5	150,8	38,9

¹⁾ PASAB Fastighetsutveckling AB.

HYRESINTÄKTER PER DELMARKNAD¹⁾

MSEK	3 månader		12 månader	
	2013 okt-dec	2012 okt-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Storstockholm	14,4	14,8	52,9	55,8
Göteborg	35,3	36,7	137,6	134,8
Öresundsregionen	1,3	1,3	5,5	5,4
Oslo	5,9	6,3	22,9	24,4
Summa storstadsregioner	56,9	59,2	219,0	220,3
Regionstäder	24,8	18,7	95,4	81,2
Övriga orter	11,9	11,1	48,4	45,5
Totalt	93,6	89,0	362,7	347,1

¹⁾ Exklusive projekt- och kontorsfastigheter.

DRIFTSÖVERSKOTT PER DELMARKNAD¹⁾

MSEK	3 månader		12 månader	
	2013 okt-dec	2012 okt-dec	2013 jan-dec	2012 okt-dec
Storstockholm	11,7	11,8	45,1	48,4
Göteborg	30,2	29,7	116,4	112,8
Öresundsregionen	1,1	1,2	5,0	4,6
Oslo	5,8	5,9	22,2	22,4
Summa storstadsregioner	48,8	48,5	188,7	188,3
Regionstäder	20,6	14,0	82,0	67,7
Övriga orter	8,9	7,0	40,1	36,9
Totalt	78,3	69,5	310,8	292,9

¹⁾ Exklusive projekt- och kontorsfastigheter.

NYCKELTAL

	2013 jan-dec	2012 jan-dec
<i>Fastighetsrelaterade</i>		
Direktavkastning fastigheter, %	6,3	6,3
Överskottsgrad, %	86,1	84,6
Belåningsgrad, %	72,9	70,8
<i>Finansiella</i>		
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	1,5	1,5
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,2	4,8
Genomsnittlig räntesats, %	4,0	4,3
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,6	6,1
Soliditet, %	29,6	27,2

¹⁾ Exklusive engångseffekter.

Stockholm i mars 2014.

Home Properties AB



Per-Olov Karlsson

Verkställande direktör fr.o.m. 1 januari 2014

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Vid Home Properties årsstämma onsdagen den 18 juni 2013 omvaldes Petter A. Stordalen, Henrik A. Christensen, Clas Hjorth och Kjell Nilsson som ordinarie styrelseledamöter. Petter A. Stordalen valdes till styrelsens ordförande. Styrelsen bestod till och med årsskiftet 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 Skandinavians största köpcentrerkedja 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. Petter är också delägare och styrelseordförande i det norska köpcentrumsbolaget Sektor Holding AS.



Clas Hjorth, född 1963
Verkställande direktör t.o.m. 31 december 2013, 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 advokatbyråen Ro Sommernes 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/Verkställande direktör fr.o.m. 1 januari 2014, 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 styrelseordförande i Semcon AB (publ), Lindab International AB (publ) och Symbrio AB samt styrelseledamot i Home Invest AS och i Nordic Choice Hospitality Group AS.



Ulrika Vos, född 1966
Ekonomichef, anställd 2013

Ulrika är civilekonom och har tidigare varit anställd som ekonomichef på Universum mellan 2009 och 2013. Dessförinnan har Ulrika bl a varit ekonomichef på Lowe Nordic, redovisningschef på Hufvudstaden och revisor på Revisionsbyråen Ekefjärd och Co.

Revisor

Vid årsstämman 2013 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 Proventus, Landshypotek och Svensk Hypotekspension.

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.

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

Resultatet efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med balansomslutningen minus icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder.

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 RÄNTEBINDNINGSTID

Genomsnittlig kvarvarande löptid till ränteförfall.

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 2013 bestod av totalt 26 fastigheter, varav 20 hotellfastigheter och en projektfastighet i Sverige samt fyra hotellfastigheter och en kontorsfastighet i Norge. Det totala antalet hotellrum uppgår till cirka 3 700.

För ytterligare information

e-post info@homeproperties.se, telefon +46 8 446 59 70

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

