

[värdeskapande]

Med Caponas aktiva förvaltning vill Capona vara mer än bara ett fastighetsbolag. Capona är en aktiv samarbetspartner och hotellvärd som vill skapa mervärde för sina hotelloperatörer. Det sker genom en aktiv dialog och en gemensam förädling av hotellfastighetsbeståndet för att tillsammans optimera hotellens omsättning. Detta i sin tur skapar, tack vare omsättningsbaserade hyresavtal, en god avkastning till Caponas aktieägare.

ÅRSREDOVISNING
1999

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Capona i korthet	
2	VD har ordet	
4	Verksamhetsbeskrivning	4 Affärsidé, mål och strategier 4 Utdelningspolicy och utdelning 4 Organisation och personal 5 Historik
6	Hotellmarknadsöversikt	6 Utveckling i hotellbranschen 6 Utbud och efterfrågan 7 Den nordiska hotellmarknaden 9 Hotellmarknadsaktörerna 10 Konkurrenter
11	Caponas fastighetsverksamhet	11 Capona jämfört med traditionella fastighetbolag 11 Aktiv förvaltning 12 Hotellfastigheterna 17 Hotellstorlek 17 www.capona.se 18 Förvärv 18 Försäljningar 19 Investeringar 19 Underhållskostnader
21	Caponas kunder – hotelloperatörerna	21 Hyresavtalstyper och hyresavtalsstruktur 21 Hotelloperatörer 22 Hotellistributörer 22 Varumärken
24	Caponas hotelloperatörsverksamhet	24 Aronsborgs Konferenshotell
28	Caponas miljöengagemang	25 Täby Park Hotel 26 Wisby Hotell
29	Ekonomisk översikt	29 Femårsöversikt 30 Capona-aktien 31 Finansiell struktur 32 Fastighetsvärdering
33	Möjligheter och risker	34 Känslighetsanalys
35	Förvaltningsberättelse	
39	Resultaträkningar	
40	Balansräkningar	
43	Kassaflödesanalys	
44	Noter	
51	Förslag till vinstdisposition	
53	Revisionsberättelse	
54	Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer	
56	Fastighetsförteckning	
58	Definitioner och valutakurser	
59	Bolagsstämma	
60	Adresser	

De siffror som redovisas i årsredovisningen har i vissa fall avrundats vilket innebär att tabeller inte alla summerar

Capona i korthet

1 JANUARI–31 DECEMBER 1999

- Hotellfastighetsbolaget Caponas hyresintäkter steg med 14 procent till 234 (205) MSEK. För jämförbara enheter steg hyresintäkterna med 10 procent.
- Resultatet efter finansnetto ökade med drygt 40 procent till 104 MSEK jämfört med proforma 74 MSEK för 1998.
- Resultatet efter skatt steg till 89 MSEK jämfört med proforma 64 MSEK för 1998. Resultatet per aktie efter skatt steg till 4,43 SEK jämfört med proforma 3,21 SEK för 1998, dvs. en ökning med 38 procent.
- Under året har Capona förvärvat tre hotellfastigheter för totalt 102 MSEK.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3,00 SEK per aktie vilket motsvarar cirka 68 procent av årets resultat efter skatt per aktie.

ÅRET I SAMMANDRAG

Hotellfastighetsbolaget Caponas hyresintäkter steg under året med 14 procent till 234 (205) MSEK. Till följd av Caponas omsättningsbaserade hyresavtal ledde den fortsatt goda hotellkonjunkturen till kraftigt ökade intäkter. De genomförda hotellfastighetsförvärven och omsättningshöjande investeringar bidrog också till de ökade intäkterna. För jämförbara hotellfastigheter ökade hyresintäkterna med 10 procent.

Driftsöverskottet ökade med 30 MSEK till 183 MSEK jämfört med föregående år. Resultat efter finansnetto blev 104 (74) MSEK, vilket är en ökning med drygt 40 procent jämfört med 1998. Resultatet efter skatt steg till 89 MSEK, vilket motsvarar 4,43 SEK per aktie. För 1998 var resultatet efter skatt proforma 64 MSEK, vilket motsvarar 3,21 SEK per aktie.

Under maj månad förvärvades två hotellfastigheter, Good Morning Hotels Stockholm-Syd i Hägersten med 190 hotellrum och Scandic Hotel i Bollnäs med 111 hotellrum, för 74 MSEK. I september förvärvade Capona sin första hotellfastighet i Finland, Good Morning Hotels Helsingfors-Vanda med 112 hotellrum, för 28 MSEK.

HÄNDELSER EFTER DEN 31 DECEMBER 1999

Den 19 januari 2000 tecknades ett avtal om försäljning av fastigheten Böhmen 20 i Helsingborg till en köpeskilling om 10 MSEK. Capona gör en realisationsvinst på 3,1 MSEK. Som ett led i Caponas strategi att arbeta med omsättningsbaserade hyresavtal omförhandlades ett fast hyresavtal i Good Morning Hotels Helsingfors-Vanda till ett omsättningsbaserat hyresavtal i januari 2000. Det nya hyresavtalet, som började gälla från och med januari 2000, höjer fastighetens direktavkastning från knappt åtta procent till drygt nio procent på årsbasis.

Caponas geografiska orter i Norden



CAPONA I KORTHET

Caponas affärsidé är att äga och aktivt förvalta hotellfastigheter på den nordiska hotellmarknaden. Målet är att vara det ledande hotellfastighetsbolaget i Norden. Fastighetsbeståndet bestod den 31 december 1999 av totalt 40 hotellfastigheter varav 31 var belägna i Sverige, 5 i Norge, 3 i Danmark och 1 i Finland. Verksamheten i Caponas hotellfastigheter, som ligger i storstadsregioner och regionstäder, bedrivs av välkända hotelloperatörskedjor anslutna till etablerade hotell-distributörer med starka varumärken. I tre av hotellen bedrivs hotelloperatörsverksamheten i egen regi. Den totala uthyrningsbara ytan var på cirka 290 000 kvm och det totala antalet hotellrum uppgick till cirka 6 100.

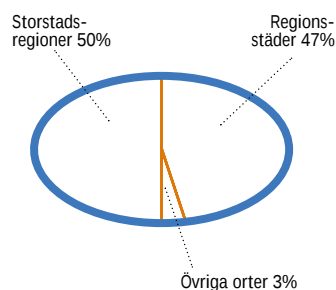
Capona är sedan den 15 mars 1999 noterat på O-listan vid OM Stockholmsbörsen. Namnet Capona kommer från det latinska ordet Caupona som betyder "Hotell".

Ekonomisk information under år 2000

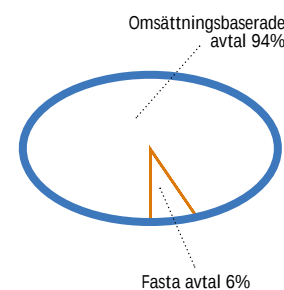
Tremånadersrapport: 25 april 2000
 Sexmånadersrapport: 19 juli 2000
 Niomånadersrapport: 19 oktober 2000

Ordinarie bolagsstämma hålls i Stockholms Fondbörs uppropssal onsdagen den 29 mars 2000 kl.17.00.

Geografisk fördelning av hyresintäkter



Fördelning av hyresintäkterna per avtalstyp



VD har ordet

1999 blev ur alla synvinklar ett mycket bra år för Capona. Hotellnäringen befinner sig i en klart uppgående konjunktur, aldrig tidigare har så många människor bott på hotell i de fyra nordiska länderna som nu. Vår strategi med en aktiv förvaltning i kombination med omsättningsbaserade hyresavtal har visat sig framgångsrik och högkonjunkturen avspeglas tydligt i vårt resultat som utvecklats bättre än väntat.

MÅL OCH STRATEGIER

”Caponas mål är att vara det ledande hotellfastighetsbolaget i Norden”. Med det ledande hotellfastighetsbolaget menar vi den för hotelloperatörerna bästa hotellfastighetsägaren och samarbetspartnern. Detta skapar möjlighet att tillsammans med hotelloperatören optimera dennes hotellomsättningen och därmed Caponas intäkter och lönsamhet.

Capona äger och aktivt förvaltar hotellfastigheter på den nordiska hotellmarknaden. För att tydliggöra detta har vi nu delat upp Caponas övergripande strategier i ”strategier för aktiv förvaltning” och ”strategier för hotellfastighetsbeståndet”.

ÖPPENHET OCH TYDLIGHET

Då vi lägger stor vikt vid en öppen och tydlig informationgivning till kapitalmarknaden är det med glädje och stolthet vi noterar att vi under vårt första år som börsnoterat bolag har fått utmärkelse för bästa delårsrapport samt rankats mycket högt när det gäller investerarinformation på vår hemsida.

I Caponas löpande dialog med kapitalmarknaden har det bland annat framkommit önskemål om en tydligare särredovisning av den egna hotelloperatörsverksamheten. Vi har tagit fasta på detta och särredovisar från och med 1999 den egna hotelloperatörsverksamheten direkt i resultaträkningen.

OMSÄTTNINGSBASERADE HYRESAVTAL

En tydlig skillnad mellan Capona och traditionella fastighetsbolag är vår strävan efter omsättningsbaserade hyresavtal. De hotelloperatörer som hyr av Capona är snarare samarbetspartners än hyresgäster. Hos oss har den traditionella hyresvärd- och hyresgästrollen ersatts av ett nära samarbete där hotelloperatörerna och Capona har ett gemensamt mål: så hög omsättning som möjligt. Med omsättningsbaserade hyresavtal blir effekten att ju högre omsättning våra hotelloperatörer får, desto bättre går det för Capona. Hyresavtalen medför å andra sidan att även Capona drabbas om hotelloperatörens omsättning går ned. Men det är just i det läget som starka varumärken, starka hotellorter och det nära samarbetet med hotelloperatörer som Caponas aktiva förvaltning visar sin styrka. I samråd kan hotelloperatören och Capona komma fram till investeringar

som ökar hotellets attraktivitet och omsättning och därmed också kassaflödet till Capona.

Hotelloperatörernas kreativitet när det gäller att finna omsättningshöjande åtgärder tillsammans med Capona har visat sig vara mycket hög. Vi är därför övertygade om att strategin med omsättningsbaserade hyresavtal är rätt.

HOTELLMARKNADEN

Hotellnäringens tre delar, affärs-, konferens- och fritidsresande, befinner sig samtliga för tillfället i en stark uppgång. Det allt mer internationella näringslivet har gjort att hotellens beroende av inhemsk konjunktur minskat.

Nya konferenstyper dyker ständigt upp och den starka efterfrågan på hotellnätter från konferensgäster håller i sig. En ökad efterfrågan på förlängda weekendresor, och en välbeställd fyrtitalistgeneration som snart börjar gå i pension och då förväntas fortsätta köpa resande med god kvalitet, gör att tillväxten för fritidsdelen ser ut att bli god. Den europeiska besöksnäringen kommer att utvecklas mycket starkt den kommande 10-årsperioden tack vare ett internationaliserat näringsliv och intresset att resa på fritiden.

Samtliga nordiska marknader ser starka ut med fortsatt hög beläggning i de orter där Capona finns. Inga större kapacitetstillskott väntas.

VARUMÄRKE

En trend på hotellmarknaden är att varumärket börjar spela en större roll för resenärernas val av hotell. I USA är cirka 80 procent av hotellen kopplade till starka varumärken. I Europa ligger andelen än så länge bara kring 25 procent men trenden är uppåtgående.

Flera starka hotellvarumärken arbetar idag med lojalitetsprogram, bonuspoäng, rabatter och liknande samt tydliga koncept med igenkänningseffekter. Genom lojalitetsprogrammen försöker respektive varumärke knyta kunderna till sig.

I Caponas strategi ligger en strävan att ha hotelloperatörer som arbetar under starka varumärken. Vi har för närvarande en sammansättning av hotelloperatörer som vi är mycket nöjda med. Samtliga hotell, med något enstaka undantag, har professionella hotelloperatörer med starka varumärken.

FÖRVÄRV

Under 1999 förvärvade Capona tre hotellfastigheter, Good Morning Hotels Stockholm-Syd i Hägersten, Scandic Hotel i Bollnäs samt Good Morning Hotels Helsingfors-Vanda. Hotellen passar väl in i Caponas strategier med starka varumärken och drivs av professionella hotelloperatörer. Förvärvet har bidragit positivt till Caponas goda resultat.

ÅRET SOM KOMMER

Under året som kommer räknar vi med en fortsatt hög aktivitet med affärsmöjligheter. Det finns många möjligheter till affärer på den fragmenterade nordiska hotellfastighetsmarknaden, framför allt i Finland men även i övriga Norden.

I och med förvärvet av Good Morning Hotels Helsingfors-Vanda har Capona tagit ett första steg in på den finska hotellfastighetsmarknaden och skapat en plattform för en finsk expansion. Finland har den mest fragmenterade hotellfastighetsmarknaden i Norden där omstruktureringen bara påbörjats. Det är i Finland de flesta affärsmöjligheterna inom hotellnäringen väntas uppstå det kommande året och Capona tänker vara en aktiv part.

Företagsledningens bransch erfarenhet, de erfarenheter vi får via våra tre hotell som drivs i egen regi samt att de förvärv som vi gjort tidigare har genomförts med framgång borgar för att även framtida förvärv ska bli lyckosamma.

Den starka utvecklingen av besöksnäringen i hela Europa visar inga tecken på avmattning och hotellbeläggningen väntas därför bli fortsatt mycket god. Våra fastigheter har hög standard, vi finns på rätt marknader med rätt verksamhet och har marknadens bästa varumärken som skapar goda kassaflöden. Det är min övertygelse att Capona kommer att vara fortsatt framgångsrikt och jag räknar med att för år 2000 kunna redovisa ett ännu bättre resultat än för 1999.

MÖJLIGHET TILL ÅTERKÖP AV AKTIER

Caponas styrelse kommer att aktualisera frågan om återköp av aktier vid årets bolagsstämma. Företagets allmänna ekonomiska ställning är mycket god och skulle medge ett återköp av aktier. För att kunna skapa en handlingsfrihet i denna fråga under det kommande året kommer därför styrelsen att föreslå den ordinarie bolagsstämman i Capona att ge styrelsen ett bemyndigande att fram till nästa ordinarie bolagsstämma kunna genomföra återköp av företagets aktier upp till en maximal ram om 10 procent av aktierna. Om och när detta



bemyndigande kommer att utnyttjas får bedömas mot bakgrunden av rådande ekonomiska förhållanden och ett antal pågående förvärvsdiskussioner. Det kan bli aktuellt att gå fram med ett program för återköp av aktier om endast en mindre del av pågående förvärvsdiskussioner resulterar i slutförda affärer och om tillgången på lämpliga projekt framöver bedöms vara begränsad. Bemyndigandet kommer självfallet endast att utnyttjas om det är till fördel för bolagets aktieägare.

FRAMTIDEN

Capona ska ha en fortsatt stark närvaro på de nordiska marknader där vi är idag och förstärka positionen ytterligare i storstads- och tillväxtregionerna. Vi ska tillsammans med hotelloperatörerna systematiskt vidareutveckla våra hotell med målet att öka omsättningen. Vi ska också växa genom förvärv, förutsatt att dessa är lönsamma för Capona och Caponas aktieägare.

DANDERYD I FEBRUARI 2000

Olle Persson, VD

Verksamhetsbeskrivning

AFFÄRSIDÉ

Caponas affärsidé är att äga och aktivt förvalta hotellfastigheter på den nordiska hotellmarknaden.

MÅL

Caponas mål

- Att vara det ledande hotellfastighetsbolaget i Norden.

Finansiella mål:

- Avkastningen till aktieägarna ska vara högre än avkastningen på andra jämförbara placeringsalternativ sett över en konjunkturcykel.
- Beaktat Caponas starka ekonomiska ställning har styrelsen beslutat att det finansiella målet för soliditeten långsiktigt ska uppgå till cirka 30 procent mot tidigare cirka 40 procent. Samtidigt ska koncernens räntetäckningsgrad vara lägst 1,5 gånger.

STRATEGIER

Caponas strategier för aktiv förvaltning:

- De ekonomiska mellanhavanden som Capona har med hotelloperatörerna ska utgöras av omsättningsbaserade hyresavtal.
- Hotellen ska drivas av professionella hotelloperatörer och marknadsföras via hotellistributörer med starka varumärken.
- Capona ska skapa ett nära och långsiktigt samarbete med hotelloperatörerna för att tillsammans med dem skapa förutsättningar för att optimera hotellens kassaflöden.
- Capona ska upprätthålla branschkunskap och marknadskännedom genom att bedriva viss egen hotelloperatörsverksamhet.

Caponas strategier för hotellfastighetsbeståndet:

- Hotellfastighetsportföljen ska koncentreras till storstadsregioner och till regionstäder i Norden.
- Hotellfastighetsbeståndet ska bestå av större hotell med minst 75 hotellrum och ligga i segmentet mellan- till högklass.
- Capona ska aktivt delta i omstruktureringen av hotellfastighetsmarknaden och utnyttja möjligheter till lönsamma strukturaffärer.
- Capona ska kontinuerligt förbättra hotellfastigheternas miljöanpassning.

UTDELNINGSPOLICY

Styrelsens mål är att utdelningen till aktieägarna ska uppgå till minst 60 procent av koncernens resultat efter skatt. Utdelningen under enskilda år kan dock komma att variera beroende på läge i konjunkturcykeln, koncernens resultat och finansiella ställning samt investeringsmöjligheter.

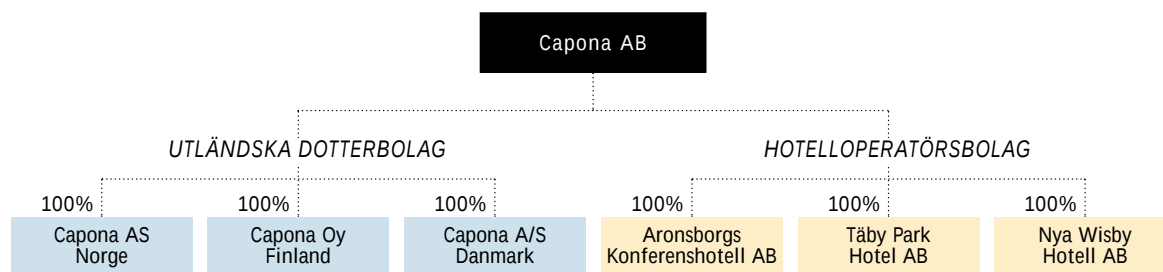
UTDELNING

Föreslagen utdelning för 1999 är 3,00 (2,00) SEK, vilket ger aktien en direktavkastning på 8,1 procent givet börskursen 36,90 SEK den 30 december 1999. Utdelningen för 1999 motsvarar cirka 68 procent av koncernens resultat efter skatt.

ORGANISATION OCH PERSONAL

Verksamheten i Capona bedrivs i moderbolaget Capona och dess dotterbolag. Hotelloperatörsverksamheten bedrivs i tre separata bolag under respektive hotellnamn. Verksamheterna i Norge, Danmark och Finland bedrivs i separata bolag.

Caponas övergripande koncernstruktur



I Sverige koordineras fastighetsförvaltning samt drift och underhåll från huvudkontoret med stöd av tre förvaltare stationerade nära sina respektive regionala ansvarsområden. Dessa förvaltare har lång operativ erfarenhet av hotellfastighetsförvaltning. I Norge och Danmark är en person ansvarig för verksamheten i respektive land. I Finland koordineras fastighetsförvaltningen från huvudkontoret i Sverige med en förvaltare stationerad lokalt. Alla större hotellutvecklingsfrågor samordnas från huvudkontoret med stöd av respektive förvaltningsansvarig.

Huvudkontoret är beläget i Danderyd. Moderbolaget Capona samordnar och tillhandahåller alla administrativa koncerngemensamma funktioner såsom finansiering, redovisning, juridik och information. Ledningen för bolaget består av fem personer och verksamheten leds av VD Olle Persson. Olle Persson är dessutom VD för de tre hotelloperatörsbolagen. Den dagliga driften handhas av respektive hotelldirektör.

Caponas ledning har betydande erfarenhet av olika former av hotellverksamhet och hotellfastighetsförvaltning. Den egna driften av de tre hotelloperatörsbolagen bidrar till att ledningen löpande får information om marknadsutvecklingen inom hotelloperatörsledet.

HISTORIK

Capona bildades i slutet av 1997 genom förvärv av de hotellfastighetsbestånd som tidigare ingick i PriFasts och Diligentias fastighetsportföljer, totalt 37 hotellfastigheter med cirka 5 700 hotellrum.

Från PriFast förvärvade Capona 25 hotellfastigheter med cirka 4 300 hotellrum. PriFast blev hotellfastighetsägare 1995 genom förvärvet av Stancia som hade sitt ursprung i

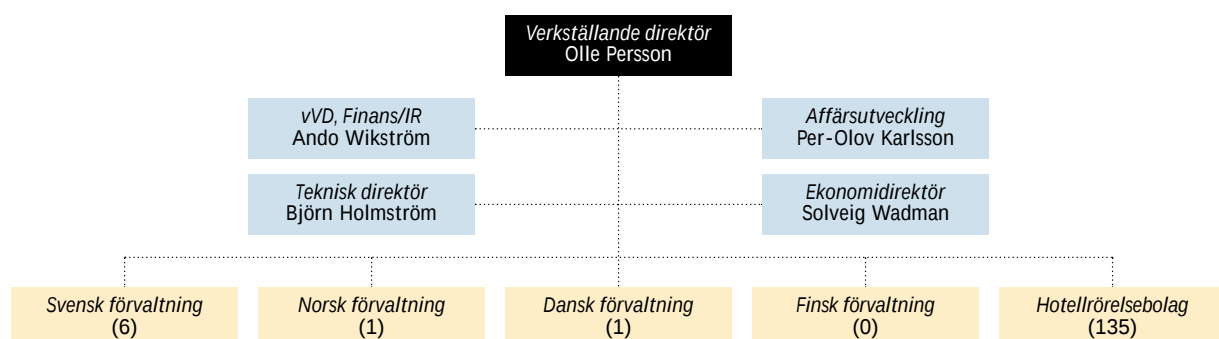
omorganisationen inom Ratos under slutet av 1980-talet. Dotterbolaget Stancia hade 1987–1988 övertagit merparten av Scandic Hotels fastigheter i Sverige, Danmark och Norge. PriFast fortsatte med den upprustning av hotellfastighetsbeståndet som Stancia inlett.

Från Diligentia förvärvade Capona 12 hotellfastigheter med cirka 1 400 hotellrum. Diligentia bildades inom S E B 1992 i syfte att förvalta de fastigheter som S E B övertagit som skyddande av fordringar. Hotellbeståndet inom Diligentia omstrukturerades för att skapa ett enhetligt bestånd av större hotellfastigheter i region- och storstäder.

Initialt ägdes bolaget av PriFast och Diligentia. I slutet av oktober 1998 förvärvade PriFast Diligentias andel i Capona och kort därefter beslutades på en extra bolagsstämma i PriFast att överföra aktierna i Capona till aktieägarna i PriFast. Överföringen genomfördes genom att aktieägarna i PriFast i december 1998 erhöll inlösenaktier i proportion till sitt innehav i PriFast. Inlösenaktierna noterades på Stockholms Fondbörs i december 1998. I mars 1999, när utskiftningen verkställdes, löstes inlösenaktierna automatiskt in och ersattes med aktier i Capona. En inlösenaktie gav en Capona-aktie vilken noterades på O-listan vid OM Stockholmsbörsen den 15 mars 1999.

I maj 1999 förvärvades två hotellfastigheter i Sverige med totalt 301 hotellrum och i september förvärvades en hotellfastighet i Finland med 120 hotellrum.

Caponas övergripande organisation



Inom parentes anges medeltalet personer verksamma inom detta område inklusive konsulter.

Hotellmarknadsöversikt

UTVECKLING I HOTELLBRANSCHEN

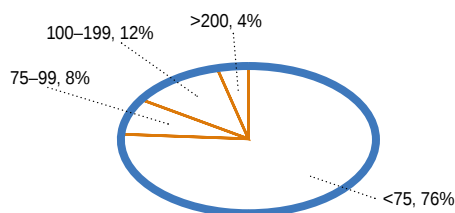
Den europeiska hotellmarknaden har inte kommit lika långt som den amerikanska i renodlingen av rollerna mellan hotellfastighetsägare och hotelloperatör, men trenden är tydlig. Hotellmarknaden är också mer fragmenterad än i USA och oberoende hotelloperatörer dominerar fortfarande. Allt fler hotelloperatörer ansluter sig dock till marknadsallianser. Vidare är hotellmarknaden i huvudsak lokal och endast ett fåtal hotelloperatörer har tagit steget utanför sitt hemland.

Avregleringen av den europeiska flygmarknaden har inneburit lägre kostnader för flygresor, vilket gynnar resandet. Vidare väntas integrationen av de europeiska ekonomierna resultera i ett ökat affärsresande.

Hotellmarknaden i Norden har en likartad struktur och utveckling som övriga Europa. Branschen är även här fragmenterad och utgörs till stor del av mindre hotellägare som både bedriver hotelloperatörsverksamhet och äger hotellfastigheter. På de nordiska hotellmarknaderna dominerar mindre hotell med upp till 75 rum. Det övervägande antalet rum är dock hänförligt till hotell med fler än 75 rum. I Norden finns i snitt mer än hälften av rummen i de större hotellen.

Utvecklingen på hotellmarknaden innebär en renodling av rollerna som hotelloperatör och hotellfastighetsägare samt en koncentration mot större aktörer. Ett starkt varumärke och en bred marknadstäckning blir allt viktigare medel i marknadsföringen mot stora köpare av hotellnätter. Varumärket uppfattas ofta som en kvalitetsgaranti för kunden och närvaro på ett stort antal orter gör hotellkedjan till en mer attraktiv samarbetspartner. Genom att hotelloperatörer sluter sig samman i stora kedjor uppnår man större marknadstillgänglighet genom egna bokningssystem eller genom att ingå i större distributionsallianser. Geografisk breddning är en annan trend där exempelvis etablering på den nordiska marknaden ger stordriftsfördelar jämfört med lokala hotelloperatörer.

Fördelning av hotell i Norden med avseende på antal hotellrum



Generellt sett är fördelningen av hotell i respektive nordiskt land med avseende på antal hotellrum likartad.

Förutsättningarna för att bedriva hotelloperatörsverksamhet i större anläggningar i storstadsregioner är generellt bättre än för genomsnittet i landet. De större aktörerna strävar därför efter att koncentrera sin verksamhet till stora hotell på orter med hög beläggning. En hög beläggningsgrad ger också förutsättningar för en gynnsam prisnivå, vilket sammantaget ger god lönsamhet.

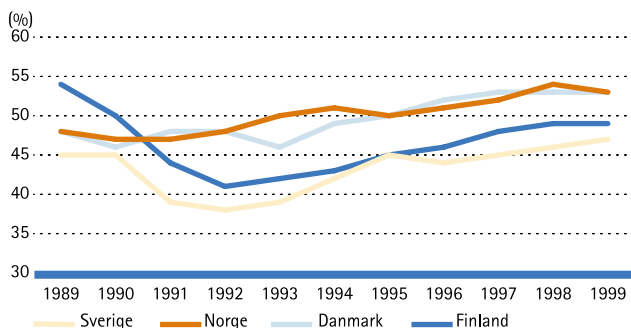
UTBUD OCH EFTERFRÅGAN

Utvecklingen i hotellbranschen i Norden har stark anknytning till hur de nordiska ländernas ekonomi utvecklas. Under 1980-talet byggdes hotellkapaciteten ut och antalet hotellrum ökade. Den snabba värdestegringen på fastighetstillgångar under 1980-talet ledde till att investeringar i hotellfastigheter gjordes med förväntningar om framtida värdetillväxt på fastigheten som inte motiverades av resultatet av hotelldriften. Hotellfastighetsägarna hade hyresavtal där hyran uppgick till ett fast belopp oberoende av den ekonomiska utvecklingen för hotelloperatören, som också fick stå för merparten av investeringarna.

I samband med lågkonjunkturen under början av 1990-talet sjönk efterfrågan på hotellrum markant för att nå sin botten runt 1992 med en beläggning på cirka 38 procent. Nedgången slog hårt mot hotellbranschen som hade allt för stor kapacitet. Hotelloperatörerna fick lönsamhetsproblem till följd av de i stor utsträckning höga fasta hyrorna. Lönsamhetsproblemen ledde till att hotellfastighetsägarna fick finansiella problem varpå flera av deras hotell övertogs som pant av banker och kreditinstitut.

Den kraftiga nedgången i främst Sverige och Finland har skapat förutsättningar för ett nytt synsätt grundat på omsättningsbaserade hyresavtal. Syftet är att därigenom främja utvecklingen av hotellen över en hel konjunkturcykel. Hyresvärden och hotelloperatören identifierar tillsammans intäktshöjande åtgärder i hotellet.

Mellan 1992 och 1999 har efterfrågan på hotellrum i Norden ökat stadigt. Återhämtningen har varit kraftigast i Sverige där efterfrågan har gynnats av bland annat devalueringen av kronan. Den stora överkapaciteten från 1990-talets början innebär att ny kapacitet väntas tillkomma endast i mycket begränsad utsträckning på den svenska marknaden under de närmaste åren. Detta gäller även där kapacitetsutnyttjandet är högt såsom exempelvis i Stockholm. Situationen skiljer sig från hotellmarknaderna i både Oslo, Köpenhamn och Helsingfors där ett antal nya hotellrum tillkommit och håller på att byggas.

Beläggningsgrad i de nordiska länderna 1989–1999¹⁾

1) 1999 avser prognoser på tillgänglig statistik från bl.a. Statistiska Centralbyrån i Sverige, Statistisk Sentralbyrå Norge, Danmark Statistik och Statistics Finland.

DEN NORDISKA HOTELLMARKNADEN

Den nordiska hotellmarknaden har haft en god tillväxt under 1999 och den starka hotellkonjunkturen förväntas fortsätta. Likt tidigare trend är det beläggningen och rumspriserna på Caponas hotellmarknader, storstadsregioner samt regionstäder i Norden, som ökar mest. Kapacitetstillskottet i form av nya hotellrum har samtidigt varit begränsat. Samtliga tre kundsegment, affär, konferens och fritid är starka. På den svenska marknaden har efterfrågan fortsatt att öka. Den danska och finska marknaden har haft en bra tillväxt. Utvecklingen i Norge har mattats av, framför allt i Osloområdet där ett stort antal hotellrum har tillkommit under 1998 och 1999. Det nordiska internationaliserade näringslivet skapar ett stort övernattningsbehov. Kongress- och konferensmarknaden utvecklas bra och Norden har seglat upp som en stark internationell kongressdestination. Åter igen ökar japanska-, tyska- och amerikanska turister sitt resande till de fyra nordiska länderna.

Hotellmarknaden består i huvudsak av två delmarknader, affärs- och konferensresande som sker under måndag–torsdag och fritidsresande som förläggs till fredag–söndag, sommar-månaderna och större helger. Många hotell inriktar sin verksamhet på ett av segmenten, vilket leder till en hög beläggning under en del av veckan och en relativt sett lägre beläggning under resterande del av veckan.

I storstäderna är situationen delvis annorlunda där centralt belägna hotell ofta har affärsresenärer under veckan och turister under veckoslutet, vilket leder till en hög genomsnittlig beläggning. Hotellnäringens specialisering mot affärs- och konferensresenärer gör att beläggningsgraden totalt sett ligger runt 50 procent i Norden.

Beläggningsgraden varierar mellan olika orter och är generellt sett högre i de större städerna samt på orter där det finns en speciell attraktionskraft som till exempel ett specifikt turistmål eller en stor industri. Beläggningen har även säsongsvariationer som speglar de rese- och gästmönster som finns i landet.

Hotellens intjäningsförmåga är en kombination av rumspris och beläggning. Intäkten per såld rumsnatt är dels beroende på veckodag, dels på om försäljningen har skett på långsiktiga, fasta kontrakt med större upphandlare av hotellnätter.

Den nordiska hotellmarknaden 1999¹⁾

	Sverige	Norge	Danmark	Finland
Antal hotell	1700	896	488	670
Antal hotellrum, miljoner	87,0	54,3	36,0	44,1
Förändring antal hotellrum, %	2	0	3	3
Sålda rumsnätter, miljoner	14,9	10,6	7,1	8,0
Förändring sålda rumsnätter, %	3	1	1	3
Beläggningsgrad, % ²⁾	47	53	53	49
Förändring beläggningsgrad, %	2	0	0	1
Total logiintäkt, MSEK	10,4	7,6	4,6	4,9
Förändring total logiintäkt, %	9	6	10	10
Genomsnittligt rumspris per sålt rum (ARR ³⁾ , SEK	703	716	608	589
Förändring ARR, %	6	5	7	7
Genomsnittligt rumspris per tillgängligt rum (Revpar ⁴⁾ , SEK	333	387	333	300
Förändring Revpar, %	8	5	8	7

1) 1999 avser prognoser på tillgänglig statistik från bl.a. Statistiska Centralbyrån i Sverige, Statistisk Sentralbyrå Norge, Danmark Statistik och Statistics Finland.

2) Antal sålda rumsnätter delat med antalet disponibla rumsnätter (antalet hotellrum gånger årets öppenhållandedagar).

3) ARR (average room rate). Totala logiintäkten delat med antalet sålda rumsnätter.

4) Revpar (revenue per available room). Totala logiintäkten delat med antalet disponibla rumsnätter (antalet hotellrum gånger årets öppenhållandedagar).

Beläggningen och det genomsnittliga rumspriset är högre under måndag–torsdag, då hotellgästerna i huvudsak är affärsresenärer. Under fredag–söndag då beläggningen är lägre, sänks rumspriserna för att locka fritidsresenärer. Vid stora upphandlingar av hotellnätter är rumspriserna generellt sett lägre än om de har sålts genom enskilda bokningar.

Hotellgästernas sammansättning visar ett icke helt entydigt mönster för de nordiska länderna. I Finland och Norge utgör fritidsresenärerna den största andelen medan affärs- och konferensresenärerna dominerar i Sverige och Danmark. Hotell i Norden konkurrerar traditionellt om fritidsresenärerna med andra övernattnings- och logiformer såsom övernattning hos vänner, husvagn och camping med mera. I samtliga nordiska länder utgör inhemska gäster den största andelen gäster.

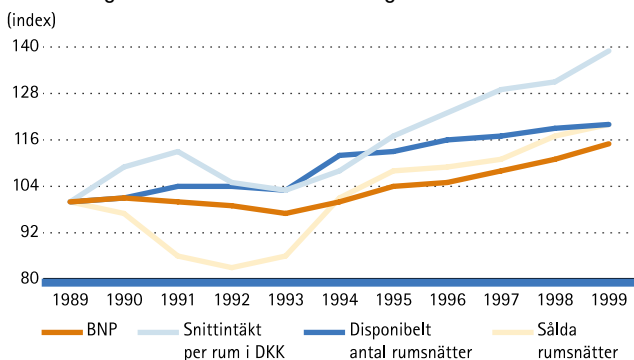
Hotellgäster i Norden 1998	Andel affärs/konferensresenärer, %	Andel grupp/fritidsresenärer, %	Andel utländska gäster, %
Sverige	69	31	22
Norge	47	53	29
Danmark	75	25	48
Finland	58	42	26

Ett mönster med störst andel utländska gäster i storstadsregionerna kan skönjas i hela Norden. I Sverige, Norge och Danmark är de största utländska gästgrupperna från de nordiska grannländerna samt Tyskland. I Finland utgör, förutom nordiska gäster och gäster från Tyskland, även resenärer från Ryssland en betydande gästgrupp.

Sverige

I Sverige är relationen mellan tillgång och efterfrågan på hotellrum positiv. Landet redovisar en uppgång av beläggningen från 46 till cirka 47 procent. Det genomsnittliga rumspriset har under motsvarande period ökat med cirka 6 procent. Sammantaget gör detta att logiintäkterna ökat med cirka 9 procent. I motsats till tidigare högkonjunkturer så tillförs för närvarande endast ett begränsat antal nya hotell, vilket gör landet till en intressant marknadsplats för Capona.

Utveckling av hotellbranschen i Sverige 1989–1999¹⁾



1) 1999 avser prognoser på tillgänglig statistik från bl.a. Statistiska Centralbyrån i Sverige.

Caponas hotellmarknader i Sverige 1999 ¹⁾	Antal hotell	Antal sålda rum milj.	Förändring antal sålda rum, %	Beläggning %
Storstockholm	109	2,8	1	72
Göteborg	55	1,3	2	63
Malmö och Helsingborg	46	0,9	8	59
Regionsstäder	281	2,7	5	48
Övriga orter	22	0,1	4	32
Caponas hotellmarknader	513	7,9	4	57
Hela Sverige	1700	14,9	3	47

1) 1999 avser prognoser på tillgänglig statistik från bl.a. Statistiska Centralbyrån i Sverige.

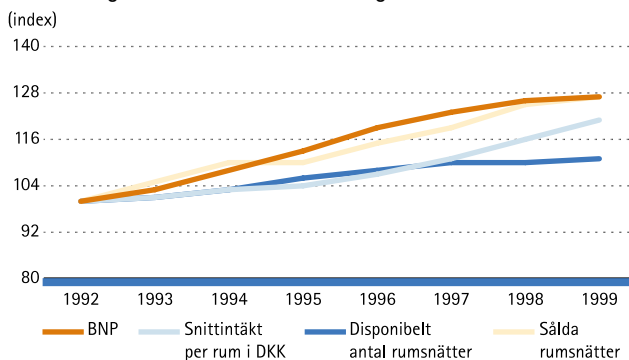
Uppgifterna avseende de hotellmarknader i Sverige där Capona är verksamt baseras på officiell statistik för samtliga hotell i respektive kommun. Beläggningen i de kommuner där Capona har hotellfastigheter var i genomsnitt cirka 57 procent under 1999 jämfört med cirka 47 procent i hela Sverige. Beläggningen är högst i Storstockholm, Göteborg samt i Malmö och Helsingborg. Antalet sålda rum på Caponas hotellmarknader ökade med cirka 4 procent jämfört med föregående år.

Norge

I Norge har pris- och beläggningsutvecklingen tillfälligt stagnerat, framför allt i Oslo-området där ett stort antal rum tillkommit i samband med flytten av flygplatsen från Fornebu

till Gardemoen. Beläggningen för landet är cirka 53 procent vilket motsvarar en nedgång med cirka 1 procentenhet från i fjol. Beläggningen i Oslo har genom den nya kapaciteten gått ned från cirka 77 till cirka 72 procent mellan åren. Däremot har man samtidigt lyckats öka det genomsnittliga rumspriset med cirka 7 procent vilket kompenserar beläggningsbortfallet till stor del.

Utveckling av hotellbranschen i Norge 1992–1999¹⁾



1) 1999 avser prognoser på tillgänglig statistik från bl.a. Statistisk Sentralbyrå i Norge.

Caponas hotellmarknader i Norge 1999 ¹⁾	Antal hotell	Antal sålda rum milj.	Förändring antal sålda rum, %	Beläggning %
Oslo	62	2,1	4	72
Regionstäder	65	1,6	4	67
Caponas hotellmarknader	127	3,7	4	70
Hela Norge	896	10,6	1	53

1) 1999 avser prognoser på tillgänglig statistik från bl.a. Statistisk Sentralbyrå i Norge.

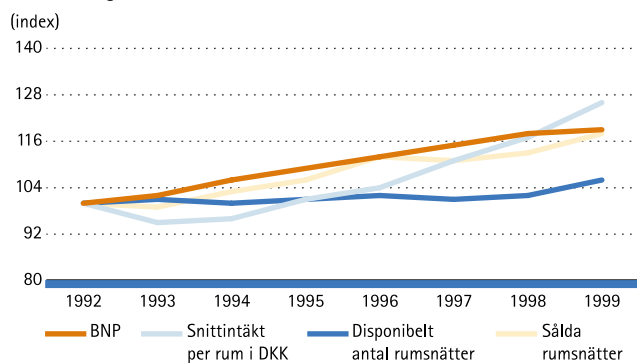
Officiell statistik för de orter i Norge där Capona äger hotellfastigheter visar att beläggningen där var cirka 70 procent, vilket var väsentligt högre än genomsnittet för landet. Den största förändring sker på Oslo-marknaden, men vid jämförelse med Oslo inklusive Gardemon så ökar de facto antal sålda rum, medan beläggningsprocenten minskar till följd av den stora kapacitetstillväxten på Gardemon. Antalet sålda rum i hela landet ökade med drygt 1 procent under 1999 jämfört med 1998. På Caponas hotellmarknader utgör affärs- och konferensresenärer den största gästgruppen medan grupp- och fritidsresenärer representerade mer än hälften av övernattningsarna i hela Norge.

Danmark

I Danmark föreligger det ett antal nya hotellprojekt. Under den närmaste 24 månadersperioden kommer tre nya hotell att öppnas vilket tillför Köpenhamn cirka 1 100 hotellrum. Danmarks rumsbeläggning är oförändrad mot 1998 med cirka

53 procent. Danmarks andel utländska hotellgäster är högst av länderna i Norden. För hela landet var den cirka 48 procent och cirka 72 procent för Köpenhamn.

Utveckling av hotellbranschen i Danmark 1992–1999¹⁾



1) 1999 avser prognoser på tillgänglig statistik från bl.a. Danmark Statistik.

Caponas hotellmarknader i Danmark 1999 ¹⁾	Antal hotell	Antal sålda rum milj.	Förändring antal sålda rum, %	Beläggning %
Köpenhamn	61	2,1	5	74
Kolding	7	0,1	-5	59
Caponas hotellmarknader	68	2,2	4	73
Hela Danmark	488	7,1	1	53

1) 1999 avser prognoser på tillgänglig statistik från bl.a. Danmark Statistik.

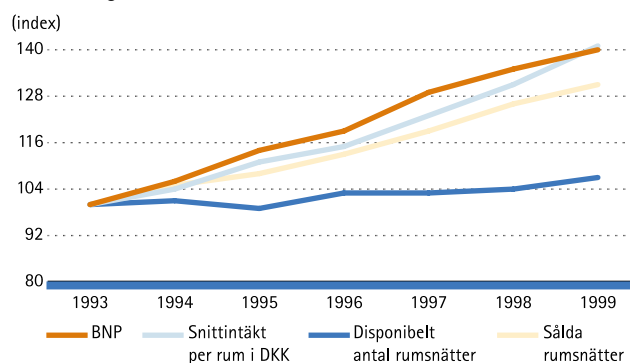
Beläggningen på Caponas hotellmarknader var enligt officiell statistik cirka 73 procent, vilket var betydligt högre än genomsnittet för Danmark. Antalet sålda rum ökade både för Caponas hotellmarknader och hela Danmark i genomsnitt. I Köpenhamn utgjorde utländska besökare den största gästgruppen, medan de i genomsnitt i hela landet representerade knappt hälften av alla hotellgäster. Beläggningsgraden för samtliga hotell i Danmark var cirka 53 procent för 1999 vilket är oförändrat jämfört med 1998.

Finland

I Finland är beläggningsnivån i princip oförändrad mot föregående år. Dock har man lyckats med att höja de genomsnittliga rumspriserna med cirka 7 procent under 1999. Likt Sverige så sker det i princip inget nybyggande av hotell förutom några projekt i huvudstaden.

Antal sålda rumsnätter samt snittintäkt per rum har stigit över perioden 1992-1999. Disponibelt antal rumsnätter har dock endast stigit marginellt, vilket implicerar en successivt ökande beläggningsgrad.

Utveckling av hotellbranschen i Finland 1993–1999¹⁾



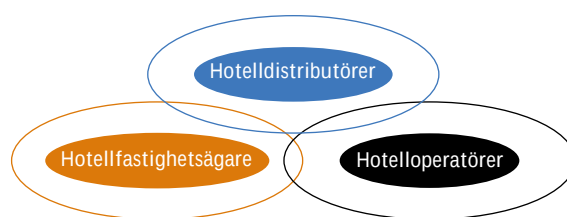
1) 1999 avser prognoser på tillgänglig statistik från bl.a. Statistics Finland.

Caponas hotellmarknader i Finland 1999 ¹⁾	Antal hotell	Antal sålda rum milj.	Förändring antal sålda rum, %	Beläggning %
Helsingfors-Vanda	53	2,9	2	65
Hela Finland	670	8,0	3	49

1) 1999 avser prognoser på tillgänglig statistik från bl.a. Statistics Finland.

Beläggningsgraden för hela Finland uppgår 1999 enligt officiell statistik till drygt 49 procent. Antal sålda rum har mellan 1998 och 1999 ökat med knappt 3 procent för hela landet. Antal sålda rum har i Helsingfors ökat med cirka 2 procent. I Helsingfors utgör, till skillnad från övriga landet, utländska gäster mer än hälften av övernattningarna. I hela Finland utgör andelen utländska gäster cirka 26 procent.

HOTELLMARKNADSAKTÖRERNA



Hotellmarknaden består av tre typer av aktörer: hotellfastighetsägare, hotelloperatörer och hotelldistributörer. Dessa tre aktörer samverkar på olika sätt. Den inbördes relationen mellan aktörerna kan variera från att alla tre är inblandade i ett hotell, det vill säga en fastighetsägare, en hotelloperatör samt en hotelldistributör, till att ett och samma företag intar alla tre rollerna. Relationerna mellan aktörerna kan regleras på olika sätt, exempelvis genom hyresavtal, managementavtal, franchiseavtal och distributionsallianser.

Hotelldistributörer

Hotelldistributörer kallas de marknads- och bokningsorganisationer som under gemensamt varumärke marknadsför och hanterar bokningar för de i organisationen ingående hotellen. De större hotelloperatörskedjorna verkar även som egna hotelldistributörer med omfattande marknads- och bokningsaktiviteter. Det är vanligt att samarbete förekommer på en global nivå och att hotelldistributörer ingår i internationella distributions- och reseorganisationer. Exempel på hotelldistributörer verksamma i Norden anges i tabellen nedan. Best Western och Scandic Hotels har flest nordiska etableringar.

Större nordiska hotelldistributörer	Sverige	Norge	Danmark	Finland	Totalt
Best Western Hotels	49	34	35	22	140
Scandic Hotels	58	14	20	20	112
Sweden Hotels	97				97
Choice Hotels	30	65	3		98
Rica Hotels	9	77			86
Dansk Kroferie			84		84
Svenska kursgårdar	80				80
First	45	14	5		64
Norlandia Hotellene	7	48			55
Radisson SAS Hotels	15	18	9	5	47
Country Side Hotels	40				40
Sokos Hotels				39	39
Rainbow Hotels		38			38
Finlandia Hotels				34	34
Cumulus				24	24
Good Morning Hotels	17			4	21
Provobis Hotels	16				16
Rantasipi				9	9

Hotelloperatörer

Hotelloperatörer handhar den dagliga driften av hotellet. De större hotelloperatörerna verkar som kedjor med hotell på en mängd orter. Scandic Hotels är i dag den största nordiska hotelloperatören med över 100 hotell och den hotelloperatör som har den starkaste nordiska etableringen. De hotelloperatörer som har störst framgång inom hotellbranschen är idag aktörer med kedjekoncept. Exempel på sådan kedjor visas nedan.

Större nordiska hotelloperatörer	Sverige	Norge	Danmark	Finland	Totalt
Scandic Hotels	58	14	20	20	112
Choice Hotels	25	39	1		65
Rica Hotels	7	52			59
Norlandia Hotellene	7	48			55
First	25	11	5		41
Sokos Hotels				39	39
Restel Hotels				37	37
Rainbow Hotels		36			36
SAS International Hotels	9	15	6	5	35
Provobis Hotels	16				16
SSRS/Elite Hotels	11				11
Good Morning Hotels	11				11
Software Hotels	11				11
Revhaken Hotels	6				6

Hotelloperatörskedjor har stordriftsfördelar i produktion och inköp samt utgör en attraktiv partner för en hotelldistributör som genom ett avtal kan täcka en stor del av marknaden.

Hotellfastighetsägare

Hotellfastighetsägandet i Norden är fragmenterat. Omstruktureringar inom branschen pågår och ägandet av hotellfastigheter skiljs i allt högre grad från hotelloperatörsverksamheten. Ett fåtal fastighetsägare har större hotellfastighetsportföljer. Renodlade hotellfastighetsbolag har under senare tid ökat sina fastighetsbestånd påtagligt. Capona är, med avseende på antal hotell, det största hotellfastighetsägande bolaget i Norden.

Capona är hotellfastighetsägare, men som ett led i denna verksamhet drivs också tre hotelloperatörsbolag. Förutom rent affärsmässiga motiv syftar den egna hotelloperatörsverksamheten till att ge ingående och aktuell information om besöksnäringen.

Större nordiska hotellfastighetsägare	Sverige	Norge	Danmark	Finland	Totalt
Capona	31	5	3	1	40
Norlandia Hotellene	1	32			33
Pandox	31				31
Dividum				29	29
Kapiteeli				28	28
Rainbow Hotels		27			27
Choice Hotels	18	8			26
First Host	12	5	1		18
Rica Hotels		17			17
Nordisk Renting	11	1			12
Tapiola				12	12
Eiendomspår		10			10
Good Morning Hotels	9				9
Hotellus	8		1		9
Skandia	8				8
SSRS Holdings	6				6

KONKURRENTER

Konkurrenter till Capona är de aktörer som har som affärsidé att vara hotellfastighetsägare med Norden som huvudmarknad. De främsta konkurrenterna på den svenska marknaden är Pandox och Hotellus. I Norge finns det flera stora hotellfastighetsägare som Norlandia Hotellene, Rainbow Hotels och Rica Hotels. I Danmark är marknaden mer splittrad och det finns inte någon stor aktör. Choice Hotels och First Host är stora hotellfastighetsägare i både Sverige och Norge. I Finland är Dividum och Kapiteeli stora hotellfastighetsägare.

Den konkurrenssituation som har störst inverkan på Caponas resultat är dock den lokala konkurrensen från närliggande hotell på respektive ort.

Caponas fastighetsverksamhet

CAPONA JÄMFÖRT MED TRADITIONELLA FASTIGHETSBOLAG

Capona skiljer sig i flera avseenden från traditionella fastighetsbolag, vilket också avspeglas enligt följande:

- **Fastighetstyp**

Till skillnad från traditionella fastighetsbolag är Capona helt inriktat på en enda fastighetstyp, hotellfastigheter. Bland övriga fastighetsbolag som är noterade på Stockholmsbörsen finns tre andra bolag som också är specialiserade: Pandox, som i likhet med Capona endast äger hotellfastigheter, Piren som enbart äger köpcentra, samt Heba som enbart äger bostadsfastigheter.

- **Hyresavtal**

Capona eftersträvar enbart omsättningsbaserade hyresavtal. Det medför att Caponas utveckling är mer relaterad till BNP-utveckling än till inflation, vilket är fallet för traditionella fastighetsbolag.

- **Aktiv förvaltning**

Caponas aktiva förvaltning bidrar till att öka hotelloperatörens omsättning och därmed Caponas intäkter. Hyresgästerna är mer av samarbetspartners än kunder. Se vidare "Aktiv förvaltning" nedan.

- **Fastigheternas värde**

De omsättningsbaserade hyresavtalen gör att Caponas resultat är direkt beroende av hotelloperatörens omsättning. Fastigheternas värde och därmed Caponas värde, avgörs därför i hög grad av hotelloperatörens omsättning. Viktiga faktorer som påverkar värdet på Caponas hotellfastigheter är hyresavtalstypen, hotelloperatören, hotellets varumärke, hotellets geografiska läge samt potentialen med en aktiv förvaltning.

- **Hyresgästpassningar**

Eftersom samtliga Caponas fastigheter är hotell krävs normalt inga omfattande hyresgästpassningar vid byte av hyresgäst. Traditionella fastighetsbolag med kommersiella lokaler tvingas däremot ofta göra kostnadskrävande anpassningar av lokalerna till nya hyresgäster.

- **Geografisk marknad**

Capona är ett nordiskt hotellfastighetsbolag som arbetar med hotelloperatörer vilka har varumärken som är starka i Norden. Capona är det enda nordiska börsnoterade fastighetsbolaget som äger hotellfastigheter i de fyra nordiska länderna. Förvaltningsmässigt är detta möjligt tack vare att hotelloperatören själv svarar för driften och visst underhåll medan Capona svarar för övriga underhållsåtgärder.

AKTIV FÖRVALTNING

Caponas aktiva förvaltning är en väsentlig del av affärsidén. Den aktiva förvaltningen stärker Caponas roll gentemot hotelloperatören och utgör tillsammans med de omsättningsbaserade hyresavtalen grunden för företagets framgång. Målet med Caponas aktiva förvaltning är att öka hotelloperatörens omsättning och därmed även Caponas intäkter.

Genom att Capona driver egen hotelloperatörsverksamhet erhålls erfarenheter som ger förståelse för hotelloperatörernas vardag. Denna erfarenhet är en stor tillgång i den aktiva förvaltningen.

Capona arbetar nära och har löpande kontakter med hotelloperatörerna som mer kan betraktas som samarbetspartners än traditionella hyresgäster. Större förändringar av hotellen och dess erbjudanden till hotellgästerna bestäms gemensamt av respektive hotelloperatör och Capona. En investering som medför ökad omsättning för hotelloperatören innebär även ökade intäkter för Capona. Högre omsättning är således ett gemensamt mål. I vissa fall görs investeringar som är kostnadsbesparande för hotelloperatören. I dessa fall finansieras Caponas investering genom att det omsättningsbaserade hyresavtalets procentuella hyresandelen av hotelloperatörens omsättning höjs. Detta ökar således Caponas hyresintäkter. Tack vare att hotelloperatörens kostnadsbesparing är större än hyresökningen så är investeringen även lönsam för hotelloperatören.

Den aktiva förvaltningen bidrar till att Capona är mer än en fastighetsägare. Företagets devis är att arbeta för värdeskapande värdskap. Den aktiva förvaltningen kan konkretiseras med följande exempel:

First Hotel Mårtensson i Halmstad

Hotellet byggdes om med sex nya hotellrum. Capona stod för ombyggnaden och hotelloperatören för inredningen. Effekten blev ökad kapacitet och högre omsättning för hotellet och därmed högre intäkter för Capona.



First Hotel Mårtensson

Scandic Hotel i Kungens Kurva

Den befintliga restaurangen flyttades för att hamna i anslutning till receptionen. Flytten ledde till bättre tillgänglighet för hotellgästerna och sänkta kostnader för hotelloperatören. Caponas investering finansieras delvis genom att det omsättningsbaserade hyresavtalets procentuella hyresandel av hotell-

operatörens omsättning höjdes samtidigt som hotelloperatörens omsättning och marginal förbättras.

Hotellrumsrenoveringar

Capona har medverkat i renovering av cirka 200 hotellrum under 1999. Vid dessa renoveringar har Capona bland annat svarat för badrummen och hotelloperatören för den övriga gästrumsinredningen. Dessa renoveringar uppfattas som standardhöjande vilket möjliggör prishöjningar som också upplevs motiverade av hotellkunderna.



Restaurangen i Scandic Hotel Kungens Kurva



Badrumsfönster i Scandic Hotel Glostrup

HOTELLFASTIGHETERNA

Caponas fastighetsbestånd bestod per den 31 december 1999 av 40 hotellfastigheter, varav 31 är belägna i Sverige, 5 i Norge, 3 i Danmark och 1 i Finland. Hotellfastigheterna är i huvudsak lokaliserade till centrum i större städer eller vid strategiska infarter till dessa städer med goda förbindelser till centrum och andra kommunikationer såsom flyg och tåg.

Fastighetsbeståndet 1999-12-31 per geografisk region

	Antal hotell	Antal hotellrum	Yta, kvm	Bokfört värde MSEK	Andel i bokfört värde, %
Storstockholm	6	1 077	60 339	578	29
Göteborg	2	307	12 188	94	5
Öresundsregionen	6	852	42 272	219	11
Oslo	2	293	16 004	153	8
Helsingfors	1	112	3 068	29	1
Summa storstadsregioner	17	2 641	133 871	1 073	54
Regionsstäder ¹⁾	21	3 285	143 516	839	43
Övriga orter ²⁾	2	207	9 487	52	3
Totalt	40	6 133	286 874	1 964	100

¹⁾ Regionsstäder med mer än 50 000 invånare.

²⁾ Övriga orter med mindre än 50 000 invånare (Bollnäs och Nyköping).

Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta på cirka 290 000 kvadratmeter belägna i Storstockholm, Öresundsregionen, Oslo, Helsingfors och Göteborg samt regionstäder som Uppsala, Jönköping, Stavanger och Trondheim. Det totala antalet hotellrum uppgår till cirka 6 100.

Caponas geografiska orter i Norden



Hyresintäkterna i Capona är till 94 procent omsättningsbaserade. Detta innebär att hyran utgör en procentuell andel av hotelloperatörens omsättning. Capona och hotelloperatörerna har därmed samma ekonomiska incitament till att göra investeringar för att öka hotellens omsättning, vilket i sin tur ökar Caponas hyresintäkter.

Hyresintäkterna ökade med 14 procent och uppgick till 234 MSEK att jämföras med hyresintäkter om 205 MSEK föregående år. Sverige svarade för 78 procent av hyresintäkterna, Norge för 14 procent, Danmark för 8 procent och Finland för mindre än 0,5 procent.

Caponas fastighetsverksamhet 1995 – 1999

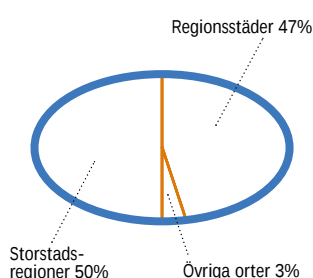
MSEK	Proforma				
	1995	1996	1997	1998	1999
Hyresintäkter	178	190	193	205	234
Drifts- och förvaltningskostnader	-7	-10	-9	-8	-9
Underhållskostnader	-32	-34	-37	-34	-30
Fastighetskatt och tomträttsavgäld	-4	-10	-10	-10	-12
Summa fastighetskostnader	-43	-54	-56	-52	-51
Driftsöverskott	135	135	137	153	183
Avskrivningar	-19	-19	-19	-20	-21
Resultat fastighetsverksamheten	116	117	118	133	162
Bokfört värde fastigheter	1 866	1 866	1 866	1 876	1 964
Direktavkastning fastigheter, % ¹⁾	7,2	7,3	7,3	8,2	9,5

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

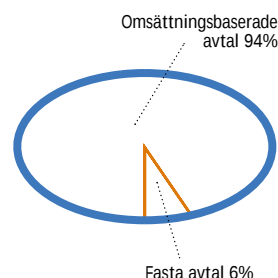
Till följd av Caponas omsättningsbaserade hyresavtal ledde den fortsatt goda hotellkonjunkturen till kraftigt ökade intäkter. De genomförda hotellfastighetsförvärven och de kassaflödeshöjande investeringarna bidrog också till de ökade

intäkterna. För jämförbara hotellfastigheter ökade hyresintäkterna med 10 procent. Hyrestillväxten i Caponas hotellfastigheter har varit starkare i regionstäderna än i storstadsregionerna. Fastighetsverksamhetens resultat ökade med 22 procent och uppgick till 162 MSEK.

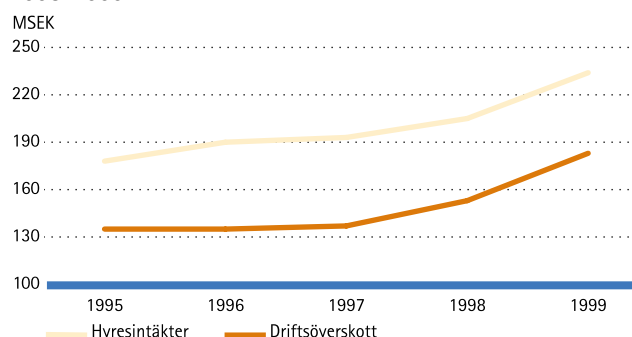
Geografisk fördelning av hyresintäkterna



Fördelning av hyresintäkterna per avtalstyp



Hyresintäcks- och driftsöverskottsutvecklingen 1995-1999



Fastighetsintäkter 1999-12-31 per geografisk region

	Hyresintäkter	Fastighetskostnader	Driftsöverskott	Direktavkastning, %
Storstockholm	60	-9	51	9,1
Göteborg	11	-4	7	7,4
Öresundsregionen	31	-10	21	9,4
Oslo	15	-2	13	8,4
Helsingfors	1	-0	1	7,7
Summa storstadregioner	118	-25	93	8,9
Regionstäder ¹⁾	111	-25	86	10,2
Övriga orter ²⁾	5	-1	4	9,2
Totalt	234	-51	183	9,5

¹⁾ Regionsstäder med mer än 50 000 invånare.

²⁾ Övriga orter med mindre än 50 000 invånare (Bollnäs och Nyköping).

I enlighet med Caponas strategi är hotellfastighetsportföljen koncentrerad till storstadsregioner och till regionstäder i Norden. Den största andelen bokförda värden och hyresintäkter finns i storstadsregionerna. Resterande del återfinns i huvudsak främst i regionstäder.

Storstockholm

Hotellmarknaden i Storstockholmsregionen representerar den största enskilda hotellmarknaden i Norden. Beläggningen i regionen är mycket god både för staden och länet. En stark efterfrågan på rum har drivit fram ett antal hotellprojekt som börjar förverkligas i år. Av dessa fyra projekt ligger två på Vasagatan och kommer att tillföra cirka 500 nya rum till staden. Detta kommer inte att störa Stockholms hotellutveckling på något sätt utan är enbart positivt för staden då det gäller att utvecklas som destination. Efterfrågan på hotellrum i regionen beräknas de närmaste åren vara fortsatt hög. Ett starkt internationaliserat näringsliv skapar denna efterfrågan. Stockholm har vidare etablerat sig som en internationellt ledande kongresstad.



Radisson SAS Strand Hotel

Den officiella beläggningsgraden för Storstockholm ligger på cirka 72 procent. Ingen utveckling har skett från föregående år men siffran är mycket hög. Däremot har rumspriserna ökat med cirka 12 procent.

Hyresintäkterna ökade med 10 MSEK och uppgick till 60 MSEK att jämföras med hyresintäkter om 50 MSEK föregående år. För jämförbara hotellfastigheter ökade hyresintäkterna med 13 procent.

Fastighetsbeståndet i Storstockholm 1995 – 1999

MSEK	Proforma			1998	1999
	1995	1996	1997		
Hyresintäkter	36	40	45	50	60
Drifts- och förvaltningskostnader	-1	-1	-1	-2	-2
Underhållskostnader	-3	-5	-4	-5	-4
Fastighetskatt och tomträttsavgäld	-	-2	-2	-2	-3
Summa fastighetskostnader	-4	-7	-7	-9	-9
Driftsöverskott	32	33	38	41	51
Bokfört värde fastigheter	528	528	528	528	578
Direktavkastning fastigheter, % ¹⁾	6,0	6,2	7,1	7,8	9,1

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

Capona äger sex hotellfastigheter i Storstockholm omfattande 1 077 hotellrum med en total uthyrningsbar yta om cirka 60 000 kvm. Det välkända Radisson SAS Strand Hotel med 148 hotellrum är beläget vid Nybroviken med omedelbar närhet till Stockholms city. Hotellet räknas som ett av Stockholms fem ledande hotell.

Scandic Hotel i Stockholm/Huddinge med 265 hotellrum ligger i handelsområdet intill Kungens Kurva i södra Stockholm på en strategisk plats strax intill IKEA-varuhuset vid E4 och Stockholms södra huvudinfart. Detta är ett område där stora expansionsplaner finns vad gäller affärer och nöjen. I maj 1999 förvärvades Good Morning Hotels Stockholm-Syd med 190 hotellrum. Hotellet ligger vid E4 i Hägersten söder om Stockholm. Scandic Hotel i Södertälje med 131 hotellrum ligger alldeles intill E4/E20 samt med närhet till de större industrier som finns på orten. Scania och Astra-Zeneca är dominerande industrier i Södertälje och genererar åtskilliga hotellnätter. Täby Park Hotel med 147 hotellrum är ett av de hotell där Capona driver hotelloperatörsverksamhet i egen regi, se sidan 25. Hotellets huvudmarknad är nordöstra Stockholmsområdet. Aronsborgs Konferenshotell med 196 hotellrum drivs också i egen regi, se sidan 24. Hotellet är beläget i Bålsta utanför Stockholm och bedriver uteslutande konferensverksamhet med fokus på affärskonferenser.

Göteborg

Hotellmarknaden i Göteborg är den näst största i Sverige. Cirka 30 procent av gästerna kommer från utlandet. Den officiella beläggningsgraden för Göteborg är i princip oförändrad mellan 1998 och 1999 med en beläggning på cirka 62 procent. Ett hotell med 145 rum har öppnats under året. Den goda konjunkturen har skapat en efterfrågan på hotellrum, som drivit fram ett antal projekt som än så länge enbart finns på planeringsstadiet.



Scandic Hotel Backadal

Fastighetsbeståndet i Göteborg 1995–1999

MSEK	Proforma			1998	1999
	1995	1996	1997		
Hyresintäkter	9	10	10	10	11
Drifts- och förvaltningskostnader	-0	-1	-1	-0	-0
Underhållskostnader	-3	-3	-3	-1	-3
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-0	-1	-1	-1	-1
Summa fastighetskostnader	-3	-5	-4	-2	-4
Driftsöverskott	6	5	6	8	7
Bokfört värde fastigheter	91	91	91	92	94
Direktavkastning fastigheter, % ¹⁾	6,6	6,0	6,1	8,6	7,4

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

Hyresintäkterna ökade med 1 MSEK och uppgick till 11 MSEK att jämföras med hyresintäkter om 10 MSEK föregående år. För jämförbara hotellfastigheter ökade hyresintäkterna med 9 procent. En av de två hotellfastigheterna i Göteborg har ett fast hyresavtal.

I Göteborg har Capona två hotell med 307 hotellrum samt en total uthyrningsbar yta om cirka 12 000 kvm. Scandic Hotel Backadal är beläget vid Backadalsmotet i Hisings Backa invid E6. Hotel Opera är beläget i stadsdelen Nordstaden mycket nära centralstationen och de viktigaste affärsstråken i Göteborg.

Öresundsregionen

Öresundsregionen omfattar Köpenhamn, Malmö och Helsingborg. Köpenhamn är givetvis Danmarks största hotellmarknad och både Malmö och Helsingborg ligger bland de tio största hotellstäderna i Sverige.



Best Western Hotel Jägersro i Malmö

Köpenhamn har länge varit en fragmenterad marknad med privat ägande av hotellfastigheter och stor avsaknad av hotellkedjor. Omstruktureringen har tagit stor fart vilket resulterat i att flera hotellkedjor planerar nyproduktion eller övertagande av hotell. För tillfället byggs två storhotell i området vilka ska drivas av Merriott och Hilton. Beläggningen i Köpenhamnsregionen ökade 1999 med 1 procentenhet och ligger i dag på cirka 73 procent. På den svenska sidan av Öresund är utvecklingen lika god. Malmö noterade 1999 en beläggning på cirka 58 procent, och rumspriset har ökat med cirka 6 procent. I Helsingborg har beläggningen ökat starkt mellan åren. Uppgången förklaras mest av den stora bostadsmässan som pågått större delen av året. Beläggningen har gått från cirka 53 till cirka 59 procent och det genomsnittliga rumspriset har ökat med cirka 4 procent.

Förbindelsen mellan länderna kommer att ha stor påverkan på besöksnäringen i hela Öresundsregionen. Både konferens-, affärs- och rekreationsmarknaderna kommer att finna det som sker i regionen intressant, vilket kommer att generera god tillströmning av gäster till hotellen.

Hyresintäkterna ökade med 4 MSEK och uppgick till 31 MSEK att jämföras med hyresintäkter om 27 MSEK föregående år. För jämförbara hotellfastigheter ökade hyresintäkterna med 9 procent.

Fastighetsbeståndet i Öresundsregionen
1995 – 1999

MSEK	Proforma				1999
	1995	1996	1997	1998	
Hyresintäkter	25	26	26	27	31
Drifts- och förvaltningskostnader	-2	-2	-2	-2	-2
Underhållskostnader	-7	-5	-7	-4	-6
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-2	-2	-2	-2	-2
Summa fastighetskostnader	-11	-9	-11	-8	-10
Driftsöverskott	14	17	15	19	21
Bokfört värde fastigheter	229	229	229	231	219
Direktavkastning fastigheter, % ¹⁾	6,2	7,4	6,4	8,0	9,4

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

I Öresundsregionen har Capona sex hotell med 852 hotellrum. Total uthyrningsbar yta uppgår till cirka 42 000 kvm.

Hotel Hvidovre med 207 hotellrum är ett av Scandic Hotels största hotell i Danmark, beläget nära en genomfartsled strax söder om Köpenhamn, Scandic Hotel Glostrup med 120 hotellrum är beläget i korsningen mellan en motorvägsringled runt Köpenhamn och huvudvägen till Roskilde söder om staden. Båda Köpenhamshotellen är belägna med närhet till industri-, handels- och serviceområden och har affärsresenärer som största gästgrupp. Båda hotellen är strategiskt belägna vid Öresundsbron.

Scandic Hotel Segeväng i Malmö med 161 hotellrum är beläget vid E6 något söder om Malmö centrum. Hotel Jägersro har 81 hotellrum och ligger i närheten av Jägersro i anslutning till E6 samt E65. Scandic Hotel Helsingborg med 237 hotellrum ligger vid E4 med närhet till centrum. Hotel Anglais i Helsingborg med 46 hotellrum är ett relativt litet hotell i södra delen av Helsingborgs innerstad. Som ett led i Caponas strategi att koncentrera hotellfastighetsportföljen till hotell med minst 75 hotellrum såldes i januari 2000 hotellfastigheten Hotel Anglais i Helsingborg för 10 MSEK. Försäljningen medför en realisationsvinst om cirka 3,1 MSEK. Genom affären sålde Capona bolagets enda hotellfastighet med färre än 75 hotellrum. Därmed har Caponas samtliga hotellfastigheter en strategisk storlek om minst 75 hotellrum. Köparen tillträdde fastigheten i februari 2000.

Oslo

Oslo-området är den plats i Norden där hotellkapaciteten ökat starkast. Orsaken är främst flygplatsflytten, vilket skapat ett antal nya marknadslägen för hotell. Oslo har de senaste åren haft den högsta beläggningen av Nordens huvudstäder. Under 1999 öppnade fyra nya hotell på Gardemoen

vilka tillförde 1 044 rum till Oslo-området. Inne i centrala Oslo öppnade Scandic Hotels ett 240-rumshotell (Byporten). Den starka tillväxten har påverkat rumsbeläggningen i negativ riktning. Rumsbeläggningen har gått ned från 77 procent 1998 till cirka 73 procent 1999. Efterfrågan på rum i Oslo ökar dock, senaste året med 2 procent. Rumspriserna ligger ungefär på oförändrad nivå.

Hyresintäkterna minskade med 2 MSEK och uppgick till 15 MSEK att jämföras med hyresintäkter om 17 MSEK föregående år. För jämförbara hotellfastigheter minskade hyresintäkterna med 8 procent.

Fastighetsbeståndet i Oslo
1995 – 1999

MSEK	Proforma				1999
	1995	1996	1997	1998	
Hyresintäkter	14	15	16	17	15
Drifts- och förvaltningskostnader	-0	-0	-0	-0	-0
Underhållskostnader	-2	-2	-6	-5	-1
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-1	-1	-1	-1	-1
Summa fastighetskostnader	-3	-3	-7	-6	-2
Driftsöverskott	11	12	9	11	13
Bokfört värde fastigheter	154	154	154	155	153
Direktavkastning fastigheter, % ¹⁾	7,4	7,7	6,0	7,3	8,4

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

I Oslo har Capona två hotellfastigheter med 293 hotellrum, vilka drivs av Scandic Hotels. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 16 000 kvm.

Kungliga Norska Automobilförbundets byggnad ("KNA") byggdes på 1930-talet och är beläget i ett lugnt kvarter med bostäder och kontor i västra delen av city med cirka fem minuters gångväg till Karl Johan och Aker Brygge. Scandic Hotel Høvik är beläget intill E18 som är en av huvudinfarterna till Oslo. Området hyser många internationella företags huvudkontor. Hotellet har en stor andel konferensgäster.

Helsingfors–Vanda

Vandaområdet är, förutom en storflygplats, även ett av de större expensionsområdena i Helsingfors. I omedelbar anslutning till flygplatsen finns fyra hotell vilka samtliga redovisar goda beläggningstal. Inga ytterligare beslutade hotellplaner föreligger. I regionen som helhet dvs. Helsingfors, Vanda och Espoo-området sker en positiv hotellutveckling.



Scandic Hotel KNA

Beläggningen har ökat från cirka 63 till cirka 65 procent mellan åren. Hotellrumspri- serna har under samma tid ökat med cirka 7 procent.

Under året har två stor- hotell tillkommit i Helsing- fors. Hotell Kämp på Espla- naden och Radisson SAS Plaza Hotel vid Centralstationen. Båda hotellen är 5-stjärniga. Dessa hotell, tillsammans med Intercontinental-hotellen, Fiskartorpet och några ytterliga- re lyxhotell gör att marknaden för 5-stjärniga hotell nu är mättad. Helsingfors behöver däremot hotell i nivån 2-3 stjärnor. Scandic kommer att öppna ett storhotell med 360 rum i stadens centrum under år 2000.

I september förvärvade Capona sin första hotellfastighet i Finland, Good Morning Hotels Helsingfors-Vanda med 112 hotellrum, för 28 MSEK. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 3 000 kvm. Fastigheten var vid för- värvet uthyrd med ett fast hyresavtal kopplat till finsk infla- tion. Direktavkastningen uppgick 1999, på årsbasis, till 7,7 procent. Som ett led i Caponas strategi att arbeta med omsättningsbaserade hyresavtal omförhandlades det fasta hyresavtalet till ett omsättningsbaserat hyresavtal. Det nya hyresavtalet, som började gälla från och med 1 januari 2000, höjer fastighetens direktavkastning från knappt åtta procent till drygt nio procent på årsbasis.

Regionstäder

Hotellmarknaderna inom regionstäder med mer än 50 000 invånare är diversifi- erade och av varierande stor- lek. Viktiga faktorer för en hög beläggningsgrad bland hotellen i denna grupp är närvaron av universitet, högskolor, större industrier, mässor och sportevenemang.

Hyresintäkterna ökade med 12 MSEK och uppgick till 111 MSEK att jämföras med hyresintäkter om 99 MSEK föregående år. För jämförbara hotellfastigheter ökade hyres- intäkterna med 12 procent.



*Good Morning Hotel
Helsingfors-Vanda*



Provobis Hotel Uplandia

Fastighetsbeståndet i regionstäder 1995 – 1999

MSEK	Proforma			1998	1999
	1995	1996	1997		
Hyresintäkter	91	97	96	99	111
Drifts- och förvaltningskostnader	-3	-6	-5	-4	-5
Underhållskostnader	-15	-18	-16	-17	-15
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-1	-5	-5	-4	-5
Summa fastighetskostnader	-19	-29	-26	-25	-25
Driftsöverskott	71	69	70	74	86
Bokfört värde fastigheter	841	841	841	845	839
Direktavkastning fastigheter, % ¹⁾	8,3	8,2	8,3	8,7	10,2

¹⁾ Driftsöverskott, justerat för köpta fastigheter, dividerat med bokfört värde fastig- heter, omräknat med genomsnittlig valutakurs.

Caponas 21 hotellfastigheter i gruppen regionstäder har 2 285 hotellrum. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 144 000 kvm.

I Bergen är Statoil och Norsk Hydro stora köpare av hotellnätter. Under semester- perioderna ersätts affärsrese- närerna i stor utsträckning av turister, vilket gör mark- naden stabil. Scandic Hotel



Scandic Hotel Bergen

Bergen är det första hotellet resenären ser på vägen från flyg- platsen in till city cirka femton kilometer utanför centrum. I Stavanger finns stora industriföretag såsom Statoil, som upphandlar mycket kapacitet på årskontrakt samt förlägger konferenser till staden. Scandic Hotel Stavanger är beläget utanför staden i anslutning till mäss- och idrottsanlägg- ningar. I Trondheim ligger Scandic hotellet vid E6 som är Trondheims viktigaste kringfartsled.

Scandic Hotel i Jönköping ligger vid Elmia mässområde. First Hotel Mårtenson i Halmstad är beläget i den centrala delen av staden och har för sin kvalitet belönats med fyra stjärnor från Societé Suisse des Hoteliers. First Express i Norrköping är beläget mitt i Norrköpings centrum. Båda dessa hotell samt First Express i Nyköping ingår i First Hotels. Wisby Hotell, som drivs i egen regi och beskrivs på sidan 26, är beläget i Visby på Gotland. Hotellet tillhör, vad gäller standard, det övre segmentet av hotell i Sverige och är uteslutande inriktat på affärsresenärer.

Radisson SAS Hotel Royal Corner drivs av Revhaken Hotels och är centralt beläget inne i Växjö. Från och med januari 1999 ingår hotellet i hotelldistributörskedjan Radisson SAS Hotels. Provobis Hotel Uplandia är beläget i den centrala delen av universitetsstaden Uppsala.

Staden Kolding i Danmark är ett tillväxtområde på Jylland vid ett större väg- och järnvägssystem och med närhet till en internationell flygplats. I området finns också Legoland som stor turistattraktion. Kolding gynnas av ett ökat resande till Tyskland via Jylland över den färdigställda bron mellan Själland och Fyn. Scandic Hotel Kolding ligger fem kilometer norr om staden i korsningen mellan motorvägen till Tyskland och huvudleden till staden Vejle. Den största gästgruppen utgörs av konferensdeltagare.

Övriga orter

Övriga orter består av orter med mindre än 50 000 invånare. Viktiga faktorer för en hög belägningsgrad bland hotellen i denna grupp är hotellets varumärke samt hotellets ställning på den lokala hotellmarknaden.



First Express Nyköping

Hyresintäkterna ökade med 3 MSEK och uppgick till 5 MSEK att jämföras med hyresintäkter om 2 MSEK föregående år. För jämförbara hotellfastigheter ökade hyresintäkterna med 21 procent.

Fastighetsbeståndet i övriga orter 1995 – 1999

MSEK	Proforma			1998	1999
	1995	1996	1997		
Hyresintäkter	2	2	2	2	5
Drifts- och förvaltningskostnader	-0	-0	-0	-0	-0
Underhållskostnader	-2	-1	-1	-0	-1
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-0	-0	-0	-0	-0
Summa fastighetskostnader	-0	-1	-1	-0	-1
Driftsöverskott	-0	1	1	2	4
Bokfört värde fastigheter	23	23	23	25	52
Direktavkastning fastigheter, % ¹⁾	-0,6	2,3	4,7	6,8	9,2

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

På övriga orter har Capona två hotell med 207 hotellrum samt en total uthyrningsbar yta om cirka 9 000 kvm. First Express Nyköping med 96 hotellrum är beläget vid södra påfarten till E4 cirka 1,5 km från centrum. I maj 1999 förvärvades Scandic Hotel Bollnäs med 111 hotellrum. Hotellet är centralt beläget i Bollnäs.

HOTELLSTORLEK

En av Caponas strategier för fastighetsbeståndet är att äga hotellfastigheter med mer än 75 hotellrum, vilket är en önsk-

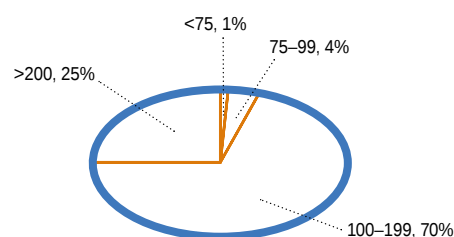
värd storlek för rationell drift av hotellverksamhet. Om hotellfastigheten har mindre än 75 hotellrum blir omsättningen för liten för att delas upp mellan hotelloperatören och hotellfastighetsägare. Hotelloperatören och fastighetsägaren bör istället vara samma person som i sin tur kan fördela kassaflödet dit det gör bäst nytta för hotellets långsiktiga utveckling.

Caponas hotell med avseende på antal hotellrum per 1999–12–31

	Antal hotell	Antal rum
Antal rum per hotell		
<75	1	46
75–99	3	252
100–199	29	4 270
200–300	7	1 565
Totalt	40	6 133

Caponas bestånd skiljer sig från strukturen på den totala marknaden där mindre hotell dominerar till antalet, men samtidigt svarar för mindre än hälften av totala antalet hotellrum. I Caponas fastighetsbestånd fanns per den 31 december 1999 endast en hotellfastighet med mindre än 75 hotellrum. Denna fastighet avyttrades i januari 2000 med en reavinst på om cirka 3,1 MSEK.

Antalet hotellrum i Capona fördelade på hotellstorlek



WWW.CAPONA.SE

Samtliga Caponas hotellfastigheter finns utförligt illustrerade med en fastighetsbeskrivning, bilder, kartor, lägesbeskrivning, hotellbeskrivning, byggnadsbeskrivning, Ortsbeskrivning, hotellmarknadsbeskrivning och belägningsstatistik på Caponas hemsida www.capona.se under rubriken "Hotellfastigheterna".



FÖRVÄRV

I enlighet med Caponas strategi ska företaget aktivt delta i omstruktureringen av hotellfastighetsmarknaden och utnyttja de möjligheter som ges till lönsamma strukturaffärer. Vid förvärv lägger Capona stor vikt vid följande faktorer som utgör grunden för att kunna vidareutveckla hotellfastigheterna med målsättning att öka hotelloperatörens omsättning och därmed Caponas intäkter.



*Good Morning Hotels
Stockholm-Syd*

- *Hyresavtal*

Capona eftersträvar hyresavtal som baseras på hotelloperatörens omsättning. I de fall hyresavtalen inte är omsättningsbaserade så ska detta uppnås vid nästkommande hyresomförhandling. Detta innebär att fastighetens värde avgörs av hotelloperatörens omsättning. Omsättningen i sin tur påverkas av hotelloperatören, varumärket, den geografiska placeringen, storleken, segment och en aktiv förvaltning.

- *Hotelloperatör*

Hotelloperatören ska vara professionell och ha ekonomiska förutsättningar att utveckla hotellet tillsammans med Capona med målsättning att öka omsättningen.

- *Varumärke*

För att säkerställa en långsiktigt stark intjäningsförmåga och omsättning vill Capona arbeta med hotelloperatörer som är knutna till starka och välkända hotellvarumärken. De hotell som inte har starka varumärken ska stärkas upp med varumärkessamarbete för att kunna passa in i Caponas fastighetsportfölj.

- *Geografisk placering*

Med den geografiska placeringen avses dels den geografiska placeringen i Norden och dels den geografiska placeringen på orten. I Norden ska hotellfastighetsportföljen koncentreras till storstadsregioner och regionstäder med mer än 50 000 invånare. På orten ska hotellfastigheten vara strategiskt placerad i cityläge, i anslutning till flygplatser, vid infarter och vid företagsbyar. Sådana lägen attraherar både affärs-, konferens- och fritidsgäster.

- *Storlek*

Hotellfastigheten bör ha minst 75 hotellrum. Om fastigheten har mindre än 75 hotellrum blir omsättningen för liten för att delas upp mellan hotelloperatören och fastig-

hetsägare. Hotelloperatören och fastighetsägaren bör istället vara samma person som i sin tur kan fördela kassaflödet dit det gör bäst nytta för hotellets långsiktiga utveckling.

- *Segment*

Hotellet bör ligga i segmentet mellan- till högklass. Detta segment vänder sig till det breda och stora antalet affärs-, konferens- och fritidsgäster som reser i Norden.

- *Aktiv förvaltning*

Vid ett förvärv är målet för Capona att med en aktiv förvaltning (beskrivs på sidan 11) tillsammans med hotelloperatören öka hotellets omsättning och därmed även Caponas intäkter, vilket i sin tur även påverkar fastighetens värde positivt.

Under 1999 har Capona förvärvat tre hotellfastigheter för totalt cirka 102 MSEK. Förvärven har bidragit positivt till Caponas goda resultat. Årets resultat efter skatt från förvärven uppgick till drygt 3 MSEK. De tre hotellfastigheterna är Good Morning Hotels Stockholm-Syd i Hägersten med 190 hotellrum, Scandic Hotel i Bollnäs med 111 hotellrum och Good Morning Hotels Helsingfors-Vanda med 112 hotellrum. Som ett led i Caponas strategi att arbeta med omsättningsbaserade hyresavtal omförhandlades ett fast hyresavtal till ett omsättningsbaserat hyresavtal. Det nya hyresavtalet, som började gälla från och med 1 januari 2000, höjer fastighetens direktavkastning från knappt åtta procent till drygt nio procent på årsbasis.

Good Morning Hotels Helsingfors-Vanda är Caponas första hotell i Finland. Den finska hotellmarknaden är mycket fragmenterad och den påbörjade strukturomvandlingen väntas fortsätta i ett högre tempo än hittills. Det finska förvärvet är en plattform för fortsatt expansion i Finland. Capona har för avsikt att växa även i övriga Norden och förstärka positionen ytterligare i storstads- och tillväxtregionerna. Tillsammans med hotelloperatörerna ska Capona systematiskt vidareutveckla hotellet med målsättning att öka omsättningen. Vi ska växa genom, för Capona och Caponas aktieägare, lönsamma förvärv.

FÖRSÄLJNINGAR

Som ett led i Caponas strategi att koncentrera hotellfastighetsportföljen till hotell med minst 75 hotellrum, såldes den icke strategiska hotellfastigheten Hotel Anglais i Helsingborg med 46 hotellrum i januari 2000 för 10 MSEK. Försäljningen medför en realisationsvinst om cirka

3,1 MSEK. Därmed har Caponas samtliga hotellfastigheter en strategisk storlek om minst 75 hotellrum. Köparen tillträdde fastigheten i februari 2000.

INVESTERINGAR

I Caponas hotellfastighetsbestånd pågår löpande upprustningsaktiviteter tillsammans med hotelloperatören. Upprustningen fokuseras framför allt på de delar som ökar gästens komfort och känslan av ett modernt och fräscht hotell. Vissa hotell har till exempel försetts med ny lobby, ofta kombinerad med bar, samt förbättrade restaurangutrymmen. Investeringarna i förbättrad ventilation ökade i och med att lagen om obligatorisk ventilationskontroll (OVK) kom 1993/94. Detta är viktigt inte minst för hotell med större inslag av konferensgäster. Dessutom har miljöfarliga freoner ersatts med mer miljöanpassade köldmedia. Hotellrummens standard har höjts. Generellt står hotelloperatören för rumsrenovering och Capona för badrumsrenovering. Uppgradering av badrum räknas schablonmässigt som värdehöjande till 30 procent och aktiveras därför med denna del. Under året uppgick



Scandic Hotel Kungens Kurva investeringarna, exklusive fastighetsförvärv, till 26 (22) MSEK. Av investeringarna avser 23 (20) MSEK investeringar i fastighetsverksamheten och 3 (2) MSEK avser investeringar i den egna hotelloperatörsverksamheten. Fastighetsinvesteringarna avser framförallt ombyggnaden av restaurangen i Scandic Hotel Kungens Kurva i Stockholm, uppgradering av ventilationssystemen i Scandic Hotel Backadal i Göteborg och Scandic Hotel Uppsala, hyresgästanpassning i fastigheten Dragarbrunn 16:4 i Uppsala samt 6 nya hotellrum i First Hotel Mårtensson i Halmstad.

Investeringarna i Hotelloperatörsverksamheten avser främst renoveringen av restaurangen i Täby Park Hotel. Caponas framtida investeringar i hotellfastigheterna kommer att ligga i nivå med koncernens avskrivningar. Merparten av de framtida investeringarna kommer att vara kopplade till resultatförbättrande åtgärder.

UNDERHÅLLSKOSTNADER

Underhållskostnader är kostnader som uppkommer i samband med att fastighetens status och standard upprätthålls eller förbättras. Capona tillhandahåller både inre och yttre reparationer samt underhåll av de fastigheter som bolaget

äger. Hotelloperatören står vanligtvis för investeringar i inventarier samt merparten av drift och underhåll i den löpande verksamheten. Fördelningen av drifts- och underhållskostnader mellan Capona och hotelloperatörerna regleras i hyresavtalen. Större ombyggnader och renoveringar genomförs i samarbete med hotelloperatören, vilket verkar till förmån för både Capona och operatören.

Under 1999 uppgick underhållskostnaderna till 30 (34) MSEK. De största underhållskostnaderna avser åtgärder i badrum samt ventilationsombyggnader. De framtida underhållskostnadernas kommer att, procentuellt i förhållande till hyresintäkterna, i stort sätt ligga på samma nivå som 1999, dvs. cirka 13 procent.



[partnerskap]

Caponas aktiva förvaltning innebär bland annat ett nära partnerskap i med och motgång. Sådan är relationen mellan Capona och dess hotelloperatörer.

Att hyrorna baserar sig på omsättningen skapar ett ömsesidigt beroende som gynnar båda parter. Capona får incitament att göra investeringar tillsammans med hotelloperatörerna för att öka omsättningen.

Caponas kunder – hotelloperatörerna

Caponas kunder utgörs av de hotelloperatörer som hyr och driver hotellen. För att bedriva en konkurrenskraftig verksamhet krävs kompetenta och framgångsrika hotelloperatörer samt att hotellen finns med i välkända och etablerade distributions- och bokningssystem.

HYRESAVTALSTYPER OCH HYRESAVTALSSTRUKTUR

I enlighet med Caponas strategi är hyrorna för Caponas hotellfastigheter till övervägande del baserade på hotelloperatörens omsättning. Detta innebär att hyran baseras på en procentuell andel av hotelloperatörens omsättning (försäljning) oavsett hotelloperatörens lönsamhet. Den omsättningsbaserade hyran ger hotellfastighetsägaren en direkt exponering mot den ekonomiska situation som hotelloperatören verkar inom. Den procentuella hyresandelen av hotelloperatörens omsättning baseras i vissa hyresavtal på totalomsättningen medan i andra hyresavtal är den uppdelad på olika intäktslag. Hotellens logidel kan till exempel ha en högre procentuell hyresandel av dess omsättning än restaurang verksamheten eftersom kostnadsmarginalen att driva logidelen är lägre än kostnadsmarginalen att driva restaurang verksamheten. Capona föredrar den sist nämnda typen av hyresavtal eftersom de olika intäktslagen har skilda kostnadsmarginaler och därmed även olika hyresbetalningsförmåga. Vissa omsättningsbaserade hyresavtal har någon form av minimihyra medan andra saknar minimihyra. Capona föredrar någon form av minimihyra i hyresavtalen.

De omsättningsbaserade hyrorna ger också Capona och hotelloperatören samma ekonomiska incitament, vilket leder till ökad förståelse och därmed ökad affärsmässighet. Hotellfastighetsägaren ges incitament att genomföra intäktsförhöjande investeringar som hjälper hyresgästen att öka omsättningen, vilket ökar Caponas hyresintäkter. Capona påverkas därmed direkt av hur framgångsrik hotelloperatören är. Hyresavtal med omsättningsbaserad hyra utgjorde 94 procent av hyresintäkterna 1999. Av de externa hyresintäkterna har knappt hälften någon form av minimihyra.

Hyresavtalstyper	Antal hotell	Hyresintäkter 1999, MSEK	Andel, %
Omsättningsbaserad hyra	39	218	94
Bashyra knuten till inflationsutvecklingen ¹⁾	1	16	6
Totalt	40	234	100

¹⁾ Inklusive övriga hyreskontrakt.

Löptider för Caponas hyresavtal för hotell och övriga ytor är fördelade enligt nedan. Störst andel av hyresavtalen har en löptid på nio år eller mer. Detta skapar, i enlighet med Caponas strategi, ett nära och långsiktigt förhållande med

hotelloperatörerna för att tillsammans utforma förutsättningar för att optimera hotellens kassaflöden. Hyresavtalen med lång löptid svarade för den största andelen av hyresintäkter 1999. Hyresavtalen för de hotell där Capona själv bedriver hotelloperatörsverksamhet är antagna att gälla till år 2010 eller längre.

Hyresavtalens löptider	Hyresintäkter 1999, MSEK	Andel, %
2000–2003	54	23
2004–2006	18	8
2007–2009	95	41
2010–	55	23
Övriga hyresgäster	12	5
Totalt	234	100

Den genomsnittliga hyresavtalslöptiden är cirka 7,5 år. Endast en mindre del av Caponas uthyrningsbara yta utgörs av kontor, butiker, restauranger, lager eller bostäder. Dessa hyresgäster stod 1999 för cirka 5 procent av hyresintäkterna.

HOTELLOPERATÖRER

Hotelloperatörer som hyr av Capona är i enlighet med Caponas strategi professionella hotelloperatörer såsom Scandic Hotels, SAS International Hotels, First Hospitality, Revhaken Hotels och Provobis Hotels. Scandic Hotels är Caponas största hyresgäst både vad gäller antal hotell och hyresintäkter. De egna hotelloperatörsverksamheterna är Caponas näst största hotelloperatör.

Caponas Hotelloperatörer 1999-12-31	Antal hotell	Antal hotellrum	Hyresintäkter 1998, MSEK
Scandic Hotels	26	4 395	136
Capona	3	477	38
First	3	318	10
Revhaken Hotels	2	239	8
Good Morning Hotels	2	302	5
Övriga hotelloperatörer ¹⁾	4	402	25
Övriga hyresgäster ²⁾	–	–	12
Totalt	40	6 133	234

¹⁾ I Övriga hotelloperatörer ingår Provobis Hotels, SAS Internationals Hotels, Hotel Anglais och Hotel Opera.

²⁾ Avser kontor, butiker, lager och bostäder.

HOTELLDISTRIBUTÖRER

Inom Caponas hotell verkar ett antal olika hotelldistributörer, vilka är boknings- och marknadsföringsorganisationer kopplade till olika varumärken. Vissa hotelloperatörer är också hotelldistributör till den egna hotelloperatörsorganisationen.

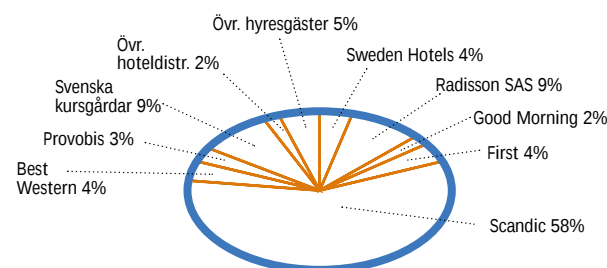
Det är vanligt att dessa egna hotelldistributörsorganisationer ingår i världsomspännande hotelldistributörsnät. Scandic Hotels, Provobis Hotels, Radisson SAS International Hotels och First Hospitality är samtliga både hotelloperatörer och hotelldistributörer. Det blir allt viktigare för hotelloperatörer att ansluta sig till de större hotelldistributörerna.

Caponas hotelldistributörer	Antal hotell	Antal hotellrum	Hyresintäkter 1999, MSEK
Scandic Hotels	26	4 395	136
First	3	318	10
Radisson SAS Hotels	2	306	22
Best Western Hotels	2	228	10
Good Morning Hotels	2	302	5
Övriga Hotelldistributörer ¹⁾	5	584	39
Övriga hyresgäster ²⁾	–	–	12
Totalt	40	6 133	234

1) Övriga hotelldistributörer ingår Provobis Hotels, Svenska Kursgårdar, Sweden Hotels, Hotel Anglais och Hotel Opera.

2) Avser kontor, butiker, lager och bostäder.

Hyresintäkter 1999 per hotelldistributör



VARUMÄRKEN

I enlighet med Caponas strategi marknadsförs Caponas hotell via hotelldistributörer med starka varumärken vilka beskrivs nedan. Beskrivningarna av hotelldistributörer samt varumärkena är baserade på officiell information.



Best Western Hotels är en världsomspännande hotelldistributör som grundades 1946 i USA. Distributionskedjan har fler än 3 800 hotell i 76 länder med en sammanlagd rumskapacitet om cirka 300 000 rum. Best Western har olika stamgästprogram och producerar även olika reseguider samt kartor.

I de nordiska länderna finns cirka 140 Best Western hotell. Capona har två hotellfastigheter, 228 hotellrum, med varumärket Best Western Hotels.



First Hospitality driver hotell och restauranger i Sverige, Danmark och Norge. Bolaget är både hotelloperatör och hotelldistributör under namnen First Hotels, First Express och First Resort.

First Hospitality bildades i dess nuvarande form av First Hotels AB och First Restaurants AB under 1996. Bolaget har sedan 1993 expanderat och antalet hotell har under de senaste åren ökat kraftigt. Planer finns på ytterligare expansion i Norden. First Hospitality vänder sig främst till affärsresenärer och på senare år har investeringar gjorts för att anpassa hotell och deras rum för denna målgrupp. Capona har tre hotellfastigheter, 318 hotellrum, med varumärket First.



GOOD MORNING HOTELS

Good Morning Hotels grundidé är att erbjuda hotellboende till lågt pris utan att göra avkall på god standard. Good Morning Hotels har ofta nybyggda hotell som är rationellare att driva, men i hotellkedjan finns också väl fungerande och trevliga äldre hotell. Dessa uppfyller samtliga Good Morning Hotels baskrav och erbjuder ofta ytterligare service som t ex restaurang och konferensutrymmen. Från och med våren 1999 ingår Good Morning Hotels i den franska hotellkedjan IBIS Hotels som tillhör Accor. Accor är ett av världens ledande företag inom resor och turism med mer än 3 000 hotell över hela världen. Capona har två hotellfastigheter, 302 hotellrum, med varumärket Good Morning Hotels.



PROVOBIS HOTELS

Provobis Hotels, som ingår i Provobis Hotell & Restauranger koncernen, är en relativt ny hotellkedja i Sverige vars affärsidé är att driva förstaklasshotell i strategiska städer i Sverige och övriga Europa. Provobis Hotels verkar som hotelloperatör och hotelldistributör främst på den svenska marknaden. Expansionsplaner finns, men dessa kommer enligt bolaget att genomföras med stor urskiljning för att säkerställa att varumärkets profil bibehålls.

Provobis Hotels har en egen hotelldistributörsorganisation, men är också medlem i Braathens flygsystem som är knutet till marknadsförings- och distributionsorganisationen Supranational Hotels. Dessutom har bolaget samarbetsavtal med Rica Hotels i Norge, Sokos Hotels i Finland och Grand Hotels i Danmark, vilket gör att hotellens gäster har tillgång till en nordisk bokningsorganisation. Målgruppen för Provobis Hotels är affärsresenärer, som svarar för cirka 70 procent av omsättningen. Capona har en hotellfastighet, 133 hotellrum, med varumärket Provobis Hotels.



SAS International Hotels inom SAS Gruppen driver förstaklasshotell för affärs- och fritidsresenärer i Europa, Mellanöstern och Nordafrika. Verksamheten bedrivs under namnet Radisson SAS Hotels Worldwide till följd av ett samarbete med den amerikanska hotellkedjan Radisson Hotels som ingår i Carlson Hospitality Worldwide. I samarbetet bidrar Radisson Hotels med sitt namn, bokningssystem och marknadsföring. SAS International Hotels är en hotelloperatörskedja, men ett flertal hotell i gruppen drivs på franchisebasis. Capona har två hotellfastigheter, 306 hotellrum, med varumärket Radisson SAS Hotels.



Scandic Hotels är Nordens största hotellföretag. Scandic Hotels strategi är att vara en renodlad hotelloperatör. Affärsidén är "att erbjuda många människor det mest prisvärda hotellboendet, både under arbete och fritid". Bolaget har etablerat ett samarbete med Holiday Inn. Därmed ingår Scandic Hotels i Holiday Inns marknadsförings- och distributionsnät. Samarbetet innebär bland annat att Scandic Hotels hotell utanför Norden drivs under namnet Holiday Inn och att Scandic Hotels med den egna distributionsorganisationen representerar Holiday Inn i Sverige. Största andelen av Scandic Hotels kunder är affärsresenärer. Scandic Hotels vänder sig även mot fritidsresenärerna för ett fullt utnyttjande av kapaciteten i sina hotell. Capona har tjugosex hotellfastigheter, 4 395 hotellrum, med varumärket Scandic Hotels.



Svenska Kursgårdar är en sammanslutning av nära 100 kursgårdar över hela Sverige. Samtliga kursgårdar måste leva upp till de kvalitetskrav som organisationen ställer, vilket bland annat innebär en viss standard på konferenslokaler. Capona har en hotellfastighet, 196 hotellrum, med varumärket Svenska Kursgårdar.



Sweden Hotels är en svensk hotelldistributör av hotellnätter med cirka 100 hotell på närmare 70 orter. Inom distributionskedjan finns allt ifrån enklare hotell till förstaklasshotell. Inom Sweden Hotels finns olika stamgästprogram och det satsas även hårt på miljöarbete och IT. Capona har en hotellfastighet, 134 hotellrum, med varumärket Sweden Hotels.

Caponas hotelloperatörsverksamhet

Capona bedriver, i enlighet med Caponas strategi, hotelloperatörsverksamhet i tre av de egna hotellfastigheterna. Driften av de tre hotelloperatörsbolagen ger Capona kompetens inom tre olika marknadssegment som är värdefullt i samarbetet med de hotelloperatörer som bedriver verksamhet i Caponas övriga hotellfastigheter. Det innebär också att Capona har en beredskap med kompetens och resurser att temporärt själv driva ytterligare hotell i samband med förvärv eller hyresomförhandlingar. Det innebär även att Capona får access till olika branschorganisationer som t ex SHR, Sveriges Hotell och Restaurangföretagare, vilket är värdefullt i kontakterna med hotellbranschen.

Utvecklingen i hotelloperatörsbolagen har varit positiv. Den egna hotelloperatörsverksamheten är av strategisk betydelse och har 477 rum med en total uthyrningsbar yta om cirka 35 000 kvadratmeter. Hotellen har olikartad verksamhetsinriktning från ett rent konferenshotell, som Aronsborgs, till ett rent affärshotell som Wisby Hotell.

De tre egna hotelloperatörsbolagen ingår i olika hotell-distributörskedjors bokningssystem med olika varumärken.

Caponas egna hotelloperatörsintäkter ökade med 10 procent och uppgick till 147 MSEK att jämföras med hotelloperatörsintäkter om 133 MSEK föregående år. Aronsborgs Konferenshotell svarade för 48 procent av intäkterna, Täby Park Hotel för 26 procent, och Wisby Hotell för 26 procent. De interna hyreskostnaderna ökade med 12 procent till 38 MSEK jämfört med 1998. Hotelloperatörsverksamhetens resultat ökade med 13 procent och uppgick till 17 MSEK.

Caponas hotelloperatörsverksamhet
1995–1999

MSEK	Proforma			1998	1999
	1995	1996	1997		
Hotelloperatörsintäkter	104	115	118	133	147
Hotelloperatörsomkostnader	-68	-73	-74	-81	-89
Hotelldriftsresultat GOP ¹⁾	36	42	44	52	58
Avskrivningar	-2	-3	-4	-3	-3
Hyreskostnader ²⁾	-27	-29	-30	-34	-38
Resultat hotelloperatörsverksamheten	7	10	10	15	17
Bokfört värde Hotelloperatörsbolagen	0	0	0	0	0
GOP ³⁾ , %	35	36	37	39	39

¹⁾ GOP, Gross Operating Profit.

²⁾ Baserad på externt uppskattade marknadshyror.

³⁾ Hotelldriftsresultat delat med hotelloperatörsintäkter.

ARONSBORGS KONFERENSHOTELL

Aronsborgs Konferenshotell har 196 hotellrum och hör till hotell-distributörsorganisationen och varumärket Svenska Kursgårdar. Konferenshotellet, som håller en hög kvalitet, erbjuder konferensmöjligheter samt kringaktiviteter och har dessutom ett uppskattat och väl ansett kök. Hotellgästerna kommer framför allt från större företag och organisationer.



Hotelllets försäljning och resultat har även under 1999 fortsatt att utvecklas positivt. Hotelllets omsättning ökade med drygt 10 procent till 70 MSEK. Med ökande marknadsandelar och stärkt position på marknaden har beläggningen 1999 ökat med 2 procentenheter till 47 procent jämfört med föregående år. Aronsborg förväntar sig även framöver bibehålla sin position på marknaden, som i huvudsak är Storstockholm och Mälardalen.

Hotelllets försäljning och resultat har även under 1999 fortsatt att utvecklas positivt. Hotelllets omsättning ökade med drygt 10 procent till 70 MSEK. Med ökande marknadsandelar och stärkt position på marknaden har beläggningen 1999 ökat med 2 procentenheter till 47 procent jämfört med föregående år. Aronsborg förväntar sig även framöver bibehålla sin position på marknaden, som i huvudsak är Storstockholm och Mälardalen.

Som renodlat konferenshotell vänder sig Aronsborg enbart till konferensmarknaden. Aronsborg är det kompletta konferenshotellet delvis tack vare att det från början planerades och byggdes som ett konferenshotell. Här finns en perfekt balans mellan arbetsro, aktiviteter, nöjen och komfort. Ett exempel på detta är att hotelldelen ligger skild från konferensdelen, vilket innebär att den som vill sova ostört kan göra det, samtidigt som det är full fart i konferensdelens nattklubb.

Grupper med vitt skilda behov kan genomföra sina konferenser, utan att behöva kompromissa; från den lilla arbetsgruppen, som vill arbeta ostört och koncentrerat, till den stora kongressen eller utställningen. Aronsborgs största hörsal rymmer upp till 500 personer. Upplandssalen invigdes 1997 och är fullt tekniskt utrustad med bland annat teknikerbås, storbildsvideo och datainterface. Den används även som utställningslokal och i festsammanhang. Mindre grupper väljer någon av de övriga 20 konferenslokalerna eller något av hotellets 40 grupparbetsrum. I konferensservicen ingår allt från påfyllning av bordsvatten till avancerade datatjänster.

Hotelllets storlek kräver mycken omsorg och resurser för att skapa en hemtrevlig känsla och atmosfär. Betydelsen av att även gemensamma utrymmen är trivsamma visar gäst-enkäterna. När det finns tid för paus eller rekreation kan Aronsborg erbjuda ett stort och spännande kultur- och aktivitetsutbud. Dessutom finns inomhuspool med jacuzzi, bastu, solarier, styrketränningsrum och sporthall. Utomhus

finns minigolfbana, fotbollsplan och drivingrange. Den stora naturtomten på 100 000 kvm inbjuder till promenader ned till Mälaren som ligger helt nära. Om man vill ut på sjön finns kanoter att låna.

Maten är en viktig del av konferensen. För att gästerna på Aronsborg ska få en god start inför en lyckad och effektiv konferensdag läggs stor omsorg på dagens första och kanske viktigaste mål, frukosten. Så stor att Arla 1998/99 valde Aronsborgs frukostbuffé till den bästa i landet, i konkurrens med ett sextiotal hotell och kursgårdar. Tidigare har priset delats ut till bl a First Hotel Reisen och Grand Hotel i Stockholm. Aronsborgs Konferenshotell är välkänt för sitt kök som serverar både vällagad husmanskost och festmenyer. Restaurangen kan servera upp till 400 gäster. Efter middagen kan den som vill koppla av eller dansa i nattklubben, med plats för 285 sittande gäster. Musiken växlar mellan discomusik, dansband och uppträdanden. Det finns även en lugn pianobar.

Aronsborg är idealiskt beläget med närheten till Stockholm och Arlanda. Med tanke på det huvudsakliga upptagningsområdet, Stockholm och Mälardalen, är den korta resan ett starkt försäljningsargument. Aronsborg har också en klar konkurrensfördel eftersom verksamheten är koncentrerad mot ett kundsegment – konferensgäster. Därför följer beläggningsgraden näringslivets årscykel. Den goda lönsamheten beror till stor del på att Aronsborg effektivt kan hushålla med hotellets resurser, arbeta när hotellet har gäster och stänga när det är tomt.

TÄBY PARK HOTEL

Täby Park Hotel har 147 hotellrum och hör till Best Westerns bokningsorganisation och varumärke. Täby Park Hotel är något av ett stadshotell i Täby. Genom att medvetet satsa på ett aktivt engagemang i närområdet och bredda utbudet till hotellgästerna har Täby Park Hotel lyckats höja lönsamheten. Hotellets försäljning och resultat har även under 1999 fortsatt att utvecklas positivt. Hotellets omsättning ökade med 11 procent till 39 MSEK. Beläggningen 1999 har ökat med 4 procentenheter till 51 procent jämfört med föregående år. Täby Park Hotel tror på en fortsatt expansiv tillväxt. Hotellet är nu relativt känt på marknaden vilket märks på ökad beläggning av hotellrum och konferenslokaler.

Till Täby Park Hotel kommer affärsresenärer, ortens



näringsidkare med sina gäster och andra som har ärende till Täby eller Stockholmsområdet. Mångfald är ett kännetecken och hotellet kan ge gästerna allt från en god lunch till en galamiddag och naturligtvis anordna konferenser av alla slag. Hotellet har åtta konferenslokaler för 10-90 personer. För den mindre gruppen, som vill konferera i lite mer ombonad miljö erbjuder Täby Park Hotel ett Penthouse som är en trevligt inredd våning i två plan högst upp i huset, med härligt ljus och fin utsikt. För de stora evenemangen finns en utställningshall på 425 kvm. Där har det mesta anordnats, från hästauktioner och företagsträffar till dansgala och modeshower. Hotellets hörsal kan användas till både scenframträdanden och filmvisning.

Det händer alltid någonting på Täby Park Hotel, där man alltid är öppen för nya idéer. Konferensgästerna kan erbjudas en mängd olika aktiviteter, från curling till femkamp, och så naturligtvis golf. Sex förstklassiga golfbanor ligger i närheten av hotellet. Med Täby Rehab Center i huset har hotellgästerna tillgång till ett komplett gym samt naprapat och sjukgymnaster. Sway Dansskola är en annan hyresgäst som ibland låter sina duktiga showdansare underhålla hotellgästerna.

Täby Park Hotel har tillsammans med Åva gymnasium en 3-årig gymnasial hotell- och restaurangskola, med undervisningskök, och kan erbjuda konferensgästerna att bli sina egna kockar för en kväll. Under handledning av en erfaren kock lagar konferensdeltagarna sin egen gourmetmiddag, en chans att träna samarbete och laganda under avslappnade former. Förutom konferensmatsalen har Täby Park Hotel en festvåningsmatsal för 60 personer, en à la carte-matsal för 120 personer och en vickningsmatsal för 60 personer. Söker man en lite annorlunda, spännande och exklusiv miljö så ligger restaurang Belmont Park, vid Täby Galopp, fem minuters promenad från hotellet. Restaurangen drivs av Täby Park Hotel.

1999 har stått för förnyelse på ett flertal områden. Tack vare en nyligen genomförd restaurangombyggnad har hotellet nu fått bättre möjligheter att ta hand om de gäster som vill kombinera lunch med affärssamtal. I en separat matsal kan man nu servera ett litet urval av för- och varmrätter. En av varmrätterna serveras alltid från vagn i matsalen för att kunna ge snabb service. För den som så önskar serveras kaffet i den ombonade biblioteksloungen som är mycket lämplig för samtal.

Täby Park Hotel är referenshotell åt IBM med ett antal specialinredda rum, komplett utrustade med Internetuppkopplade datorarbetsplatser. Här kan man skicka e-post, faxa, leta efter information på Internet eller arbeta med olika

Office-dokument. Eftersom många av hotellets kunder är ifrån IT-branschen har man fortsatt satsningen tillsammans med IBM. Tillsammans har man byggt en utbildningssal med 11 stycken Internetuppkopplade datorer.

Under år 2000 kommer hotellet fortsätta upprustningen av restaurangverksamheten samt påbörja renovering av hotellrummen. Inför kommande år har Täby Park Hotel också påbörjat arbetet med att bli både brand- och miljöcertifierat. Detta görs i samarbete med Best Western.

WISBY HOTELL

Wisby Hotell har 134 hotellrum och hör till Sweden Hotels bokningsorganisation och varumärke. Hotellets försäljning och resultat har även under 1999 fortsatt att utvecklas



positivt. Hotellets omsättning ökade med 9 procent till 38 MSEK. Beläggningen 1999 har ökat med 1 procentenhet till 52 procent jämfört med föregående år. Hotellet har bibehållit sina marknadsandelar med en viss ökning av konferensgäster under året. Den genomsnittliga rumsintäkten är mycket god. Wisby Hotell är marknadsledande på Gotland och ett välkänt kvalitetshotell på Sverige-marknaden.

Den 1 april 2000 byter Wisby Hotell bokningsorganisation från Sweden Hotels till Rica Hotels och blir då ett Rica Partner Hotel. Rica Hotels, i Sverige representerat av Rica City Hotels, är en av Skandinavien största hotellkoncerner med över 80 hotell i Norge och Sverige, varav 30 är Partner Hotel. Caponas och Wisby Hotells bedömning är att bytet av bokningsorganisation kommer att positivt påverka Wisby Hotells långsiktiga utveckling.

När det gäller den framtida utvecklingen på ön har ett intensivt nätverksarbete bedrivits för att en kongresshall för 1000 personer ska byggas i Visby i anslutning till Högskolan på Gotland och med gångavstånd till hotellet. En kongresshall skulle påverka kommunikationerna till Gotland i gynnsam riktning.

Wisby Hotell är ett förstklassigt affärshotell med ett förträffligt läge mitt i Visbys muromgärdade stadskärna. Bestående av totalt fem olika fastigheter omfattar hotellet idag det största kvarteret i Visby innerstad och är förklarad som kulturhistoriskt byggnadsminne. Här har drivits hotell sedan 1855 men delar av fastigheten har anor från 1200-talet.

Den historiska atmosfären möter besökaren redan i entrén. Det som på medeltiden var en överbyggd gränd leder i dag

in till lobby och reception, hotellets hjärta. Här var på medeltiden ett packhus byggt som ett kryssvalvsrum. Att komma till Wisby Hotell är som att kliva in i en värld för sig med en vacker och lugn miljö i en ombonat historisk atmosfär.

Wisby Hotell har en konferenskapacitet på 8–155 personer. Hotellets konferensavdelning har 14 rum i olika storlekar. Alla är inredda i lugna varma färger, har bra ljus och ett effektivt ventilationssystem.

Wisby Hotells ambition är att kvalitet ska genomsyra verksamheten in i minsta detalj. Den ska kännas och synas. Hotellets sagolika balsal fungerar både som konferensrum för upp till 155 personer eller som festsal för 110 middagsgäster. I den luftiga Vinterträdgården kan gästerna slå sig ner i en fåtölj med ett glas öl eller en kopp kaffe och lyssna till klassisk musik.

Kvaliteten kan också avsmakas. I restaurangen, Kaptenshuset, inrett som ett gotländskt sekelskifteshem, med vita dukar, brutna servetter och vackert porslin bjuds hotellgästerna på ett utsökt kök. Hotellet sätter en ära i att använda de bästa och färskaste gotländska råvaror och att servera all mat absolut nylagad. Wisby Hotell har till och med eget bageri, där det grova valnötsbrödet, den fräsiga smördegen, tårtorna och biskvierna bakas. Afternoon Tea i Vinterträdgården, med alla bakverk, är en upplevelse.

Wisby Hotell har en jämn tillströmning av affärsresenärer året om och behöver därför, till skillnad från många andra hotell, aldrig sänka prisnivån. Vad alla hotellets gäster har gemensamt är att de söker en vacker och rogivande miljö med människor som förstår vad service och kvalitet är.

För tre år sedan fick Wisby Hotell utmärkelsen "Gotländsk kvalitet". Det kändes som en uppskattning av hårt arbete och en uppmuntran att fortsätta på samma sätt, långt in på 2000-talet. Hotellet arbetar med ett kvalitets- och utvecklingsarbete som syftar till att alla medarbetare ska ta ansvar för verksamheten och för gästen fullt ut.

Wisby Hotell kom på 7:e plats bland Sveriges affärshotell, enligt Hotellbarometern 1999. Undersökningen omfattade 280 hotell och 900 affärsresenärer.



[insikt]

Caponas aktiva förvaltning förbättras av den insikt Capona får genom att själv framgångsrikt driva egna hotell. Det ger ökad förståelse för hotelloperatörernas situation, deras behov och möjligheter. Capona kan arbetsvillkoren, känner den aktuella marknaden och upprätthåller ett gediget bransch-kunnande. Det gör Capona till en attraktiv samarbetspartner.

Caponas miljöengagemang

En av Caponas huvudstrategier för fastighetsbeståndet är att kontinuerligt förbättra hotellfastigheternas miljöanpassning. Capona ska aktivt främja en inriktning mot långsiktiga miljömål (enligt Agenda 21) vid val av teknik och material i våra fastigheter.

Capona arbetar aktivt med hotelloperatörerna för att tillsammans uppfylla uppsatta miljöprogram och miljökrav. Samtliga större hotellistributörer har väl utarbetade miljöprogram med preciserade miljökrav.

Caponas hotelloperatörer har under de senare åren satsat på att få en stark miljöprofil. I samband med detta har exempelvis de flesta av Caponas Scandic-hotell genomgått förändringar och renoveringar som syftar till att förbättra både den yttre och inre miljön.

Som exempel kan nämnas att när Capona tillsammans med hotelloperatören renoverar hotellrum används i största möjliga utsträckning trä- och andra naturmaterial. I badrummen ersätts eventuellt kvarvarande plastmaterial med kakel. Dessa renoveringar är inte bara miljöförbättrande utan även standardhöjande, vilket möjliggjort prishöjningar som också upplevs motiverade av hotellkunderna.

I enlighet med EU:s direktiv ersätter Capona köldmediet som innehåller miljöfarliga freoner med miljövänligare alternativ i hotellfastigheternas ventilationssystem. De nya ventilationssystemen som Capona installerar kan även vara energibesparande. Energibesparingen medför sänkta driftskostnader för hotelloperatören. Capona finansierar investeringen genom att det omsättningsbaserade hyresavtalets procentuella hyresandel av hotelloperatörens omsättning höjs. Detta ökar således Caponas hyresintäkter. Tack vare att hotelloperatörens kostnadsbesparing är större än hyresökningen så är investeringen även lönsam för hotelloperatören.

Som exempel kan nämnas Scandic Hotel i Uppsala. När det gamla ventilationssystemet ersattes och uppgraderades installerade Capona inte bara ett miljövänligare system utan även ett energibesparande system som sänkte driftskostnaden. Hotelloperatören som står för driften får lägre kostnader. Caponas investering finansieras genom att det omsättningsbaserade hyresavtalets procentuella hyresandelen av hotelloperatörens omsättning höjdes. Tack vare att hotelloperatörens kostnadsbesparing var större än hyresökningen så var investeringen även lönsam för hotelloperatören.

Enligt Caponas miljöpolicy ska miljötänkandet integreras i den löpande verksamheten. Det tar sig exempelvis uttryck i fastighetsförvaltningens val av produkter, både i den dagliga driften och vid ombyggnad och renoveringar. Både på

huvudkontoret och hos dotterbolagen drivs projekt för att använda miljövänliga varor samt för att öka medarbetarnas miljömedvetenhet.



Scandic Hotel Uppsala

Ekonomisk översikt

FEMÅRSÖVERSIKT

Caponas finansiella utveckling beskrivs i nedan redovisade resultat- och balansräkningar. Proformaresultaträkningarna 1995–1997 har upprättats utifrån redovisning av den faktiska utvecklingen i respektive hotell hos de tidigare ägarna. Resultatet fram till och med fastigheternas driftsöverskott samt resultatet för hotelloperatörsverksamheten grundas på 1995–1997 års redovisningar för respektive resultatenhet. I driftskostnaderna ingår såväl externa förvaltningskostnader som interna förvaltningskostnader för fastigheterna. Caponas ambition är att informationsgivningen ska präglas av öppenhet och tydlighet. Capona har därför valt att tydligare särredovisa Caponas egen hotelloperatörsverksamheten i resultaträkningarna jämfört med tidigare år. Administrationskostnaderna, som avser bolagets ledning, administration och börsnotering, exkluderar proforma 1998 kostnader om cirka 4 MSEK avseende Caponas börsintroduktion. Resultatet efter finansnetto för de egna hotelloperatörsverksamheten redovisas som hyresintäkter. Avskrivningar görs med 1,0 procent av det totala fastighetsvärdet årligen, vilket motsvarar cirka 1,2 procent av byggnadsvärdet. Eftersom Capona kapitaliserades först i slutet av 1998 så baseras finansnettot proforma 1995–1998 på att bolaget varit fullt kapitaliserat hela perioden. I nyckeltalsberäkningarna proforma 1995–1998 har skatten beräknats utifrån nuvarande skatteregler.

Resultaträkningar koncernen

MSEK	Proforma				1999
	1995	1996	1997	1998	
Fastighetsverksamheten					
Hyresintäkter	178	190	193	205	234
Drifts- och förvaltningskostnader	-7	-10	-9	-8	-9
Underhållskostnader	-32	-34	-37	-34	-30
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-4	-10	-10	-10	-12
Summa fastighetskostnader	-43	-54	-56	-52	-51
Driftsöverskott	135	136	137	153	183
Avskrivningar	-19	-19	-19	-20	-21
Resultat fastighetsverksamheten	116	117	118	133	162
Hotelloperatörsverksamheten					
Hotelloperatörsintäkter	104	115	118	133	147
Hotelloperatörskostnader	-97	-105	-108	-118	-130
Resultat hotelloperatörsverksamheten	7	10	10	15	17
Administrationskostnader	-13	-13	-13	-18	-19
Rörelseresultat	110	114	115	130	160
Finansnetto	-57	-57	-57	-56	-56
Resultat efter finansnetto	53	57	58	74	104
Skatt	-7	-7	-8	-10	-15
Resultat	46	50	50	64	89

Balansräkning koncernen

MSEK	1997	1998	1999
Tillgångar			
Fastigheter	1 865	1 876	1 964
Övriga tillgångar	12	19	24
Likvida medel	37	37	69
Summa tillgångar	1 914	1 932	2 057
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1	781	822
Räntebärande skulder	1 840	1 075	1 137
Icke räntebärande skulder	73	76	98
Summa eget kapital och skulder	1 914	1 932	2 057

Kassaflödesanalys

MSEK	Proforma				1999
	1995	1996	1997	1998	
Resultat efter skatt	46	50	51	64	89
Avskrivningar	19	19	19	20	21
Kassaflöde före investeringar	65	69	70	84	110
Investeringar	-16	-22	-26	-22	-26
Kassaflöde efter investeringar	49	47	44	62	84

Nyckeltal

	Proforma				1999
	1995	1996	1997	1998	
Fastighetsrelaterade					
Direktavkastning fastigheter ¹⁾ , %	7,2	7,3	7,3	8,2	9,5
Överskottsgrad ²⁾ , %	76	72	71	75	78
Belåningsgrad ³⁾ , %	–	–	–	57	58

Finansiella

Räntetäckningsgrad ⁴⁾ , ggr	1,9	2,0	2,0	2,3	2,8
Räntabilitet på totalt kapital ⁵⁾ , %				6,9	7,9
Räntabilitet på eget kapital ⁶⁾ , %				8,2	10,8
Nettoskuldssättningsgrad ⁷⁾ , ggr				1,3	1,3
Genomsnittlig räntesats, räntebärande skulder ⁸⁾ , %				5,2	5,2
Soliditet ⁹⁾ , %				40	40

- 1) Driftsöverskott, justerat för köpta fastigheter, dividerat med bokfört värde fastigheter inklusive hotellfastighetsinventarier per bokslutsdagen, omräknat med genomsnittlig valutakurs.
- 2) Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.
- 3) Räntebärande skulder dividerat med bokfört värde fastigheter per bokslutsdagen.
- 4) Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.
- 5) Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med balansomslutningen per bokslutsdagen.
- 6) Resultat efter skatt dividerat med eget kapital per bokslutsdagen.
- 7) Räntebärande skulder minus likvida medel dividerat med eget kapital per bokslutsdagen.
- 8) Räntebärande skuldernas genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.
- 9) Eget kapital dividerat med balansomslutning per bokslutsdagen.

Information om data per aktie för 1995–1999 finns på sidan 31.

CAPONA-AKTIE

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Capona uppgår till 100,2 MSEK, motsvarande 20 040 046 aktier. Varje aktie har ett nominellt belopp om 5 SEK.

Aktiekapitalets fördelning

År	Händelse	Ökning av antal aktier	Antal aktier	Totalt aktiekapital
1997	Bolaget bildades	—	100 000	1 000 000
1998	Split 2:1	100 000	200 000	1 000 000
1998	Nyemission	19 840 046	20 040 046	100 200 230

Ägarstruktur

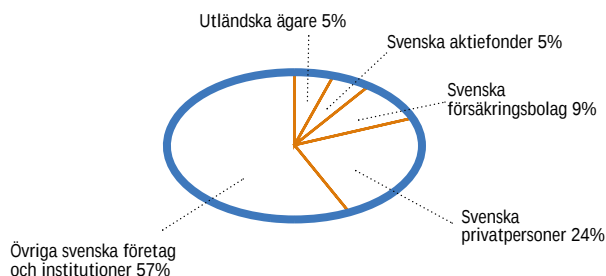
I slutet av oktober 1998 förvärvade PriFast Diligentias andel i Capona och kort därefter beslutade en extra bolagsstämma i PriFast att överföra aktierna i Capona till aktieägarna i PriFast. Överföringen genomfördes genom att aktieägarna i PriFast i december 1998 erhöi inlösenaktier i proportion till sitt innehav i PriFast. Inlösenaktierna noterades den 14 december på OM Stockholmsbörsen. I mars 1999, när utskiftningen verkställdes, löstes inlösenaktierna automatiskt in och ersattes med aktier i Capona. En inlösenaktie gav en aktie i Capona, vilken noterats den 15 mars 1999 på O-listan vid OM Stockholmsbörsen.

Per den 31 december 1999 uppgick antalet aktieägare i Capona till 4 722 (4 128). De utländska ägarna svarade för cirka 5 (12) procent av ägandet i Capona. Capona har ett aktieslag med lika rösträtt.

Caponas ägarstruktur 1999-12-31 storleksfördelad

Antal aktier	Antal aktieägare	Andel av alla aktieägare, %	Antal aktier	Andel av alla aktier, %
1–500	3 227	68	484 762	2
501–1 000	591	13	525 285	3
1 001–2 000	375	8	643 397	3
2 001–5 000	311	7	1 140 251	6
5 001–10 000	119	3	976 128	5
10 001–20 000	39	1	622 087	3
20 001–50 000	30	1	1 039 652	5
50 001–100 000	17	0	1 245 639	6
100 001–	13	0	13 362 845	67
Totalt	4 722	100	20 040 046	100

Caponas aktieägare 1999-12-31 per ägarkategori



Caponas aktieägare 1999-12-31

Andel av aktierna, %

Ratos	46,6
SPP	4,9
Skandia	4,1
SHB fonder	2,5
Johan Thorell	2,0
Investor	1,8
Purpose	1,2
Magnus & Märta Christina Vahlquist	1,0
Övriga	35,9
Totalt	100,0

Källa: VPCs aktiebok.

Utdelningspolicy

Styrelsens mål är att utdelningen till aktieägarna ska uppgå till minst 60 procent av koncernens resultat efter skatt. Utdelningen under enskilda år kan dock komma att variera beroende på läge i konjunkturykeln, koncernens resultat och finansiella ställning samt investeringsmöjligheter.

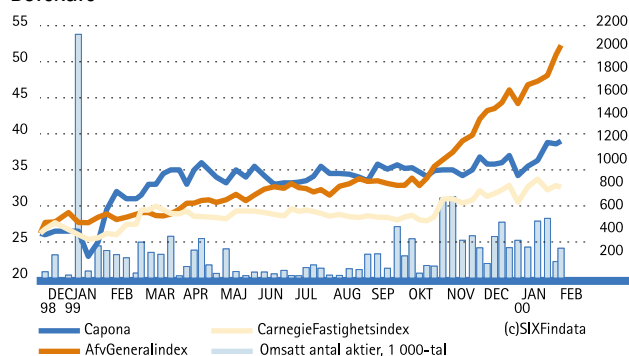
Utdelning

Föreslagen utdelning för 1999 är 3,00 SEK, vilket ger aktien en direktavkastning på 8,1 procent givet börskursen 36,90 SEK den 30 december 1999. Utdelningen för 1999 motsvarar cirka 68 procent av koncernens resultat efter skatt.

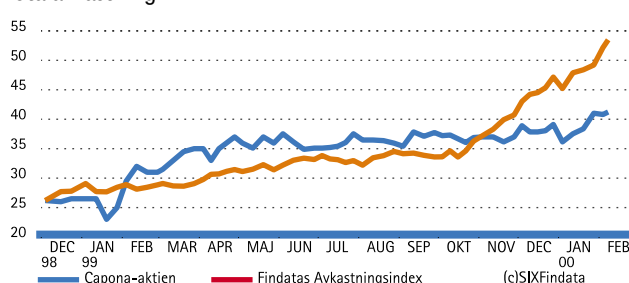
Aktiens utveckling

I diagrammen nedan visas utvecklingen över Capona-aktiens börskurs sedan noteringen av inlösenaktien den 14 december 1998, jämfört med Affärsvärldens generalindex och Carnegies fastighetsindex. Dessutom visas utvecklingen över Capona-aktiens totalavkastning, Caponas börskurs med återinvesterad utdelning, jämfört med Findatas avkastningsindex. Från den 31 december 1998 till och med den 31 december 1999 har börskursen ökat med 39 procent. Utdelningen under 1999 var 2,00 SEK, vilket motsvarar 7,5 procent. Totalavkastningen under 1999 blev 47,5 procent.

Börskurs



Totalavkastning

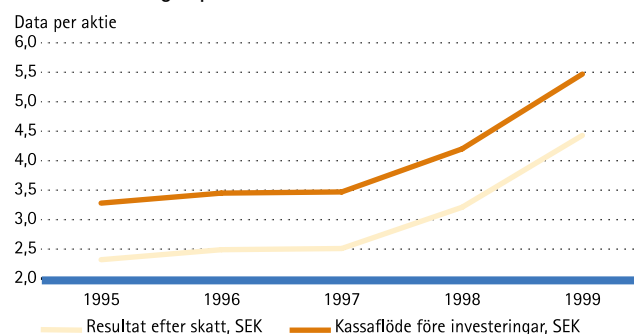


Data per aktie¹⁾

	Proforma				
	1995	1996	1997	1998	1999
Resultat efter skatt, SEK	2,32	2,49	2,51	3,21	4,43
Kassaflöde före investeringar ²⁾ , SEK	3,28	3,45	3,47	4,20	5,47
Utdelning ³⁾ SEK	–	–	–	2,00	3,00
Eget kapital, SEK	–	–	–	39	41
Fastigheternas bokförda värde, SEK	–	–	93	94	98
Börskurs ⁴⁾ , SEK	–	–	–	26,50	36,90
Direktavkastning ⁵⁾ , %	–	–	–	7,5	8,1
P/E-tal ⁶⁾	–	–	–	8,3	8,3
P/CE-tal ⁷⁾	–	–	–	6,3	6,8
Ebdit-multipel ⁸⁾	–	–	–	10,5	10,0

- 1) Beräknat på 20 040 046 aktier.
- 2) Resultat efter skatt plus avskrivningar som belastar resultatet.
- 3) 1999 avser föreslagen utdelning.
- 4) 1998–12–31 avser Capona inlösenaktie.
- 5) Utdelning i procent av börskurs.
- 6) Börskurs i förhållande till resultat efter skatt per aktie.
- 7) Börskurs i förhållande till resultat efter skatt plus avskrivningar per aktie.
- 8) Börsvärde plus räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar dividerat med rörelseresultatet plus avskrivningar.

Caponas resultat efter skatt per aktie och kassaflöde före investeringar per aktie



FINANSIELL STRUKTUR

Finans- och valutapolicy

Målet med Caponas finanspolicy är att löpande säkerställa Caponas framtida finansieringsbehov och att lägsta möjliga finansieringskostnad uppnås samtidigt som koncernens finansiella risker kontrolleras och hanteras i enlighet med finanspolicyen.

Caponas valutapolicy baseras på att det egna kapitalet ska vara valutaexponerat i respektive land. Det egna kapitalet kommer således ej att skyddas för valutakursförändringar. Vad avser de operativa flödena är valutarisken endast begränsad, eftersom intäkter och kostnader uppkommer i samma valuta.

Inom ramen för denna grundpolicy strävar bolaget efter en låg riskprofil vad gäller löp- och räntebindningstider för finansieringen. Ränterisken fastställs för låneportföljen som ett intervall, ett till tre år, inom vilket den genomsnittliga räntebindningstiden tillåts variera. Derivatinstrument används endast för att minimera eller eliminera ränte- och valutarisker som uppstår i bolaget och är alltid relaterade till underliggande exponering.

Räntebärande skulder

Capona hade per den 31 december 1999 räntebärande skulder som uppgick till 1 137 (1 075) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden för de räntebärande skulderna uppgick till 2,7 (2,8) år och den genomsnittliga låneräntan till 5,2 (5,2) procent.

De svenska fastigheterna är främst finansierade med ett konsortiehypotekslån (pool-lån). De räntebärande skulderna i de nordiska dotterbolagen är finansierade i lokal valuta med fastighetslån. Valutaexponeringen begränsas därmed till resultatet efter skatt samt till det egna kapitalet i respektive dotterbolag. Det egna kapitalet i Norge uppgår till 86 MNOK, i Danmark till 48 MDKK och i Finland till 0 MFIM.

Räntebindningsstruktur räntebärande skulder 1999–12–31

Lånebelopp i respektive valuta omräknat till MSEK

1998–12–31	SEK	NOK	DKK	FIM	Totalt	Andel, %	Genomsnittlig ränta, %
2000	203	39	44	–	286	25	4,8
2001	150	–	–	–	150	13	4,8
2002	150	39	–	26	215	19	5,2
2003	150	–	17	–	167	15	5,3
2004	100	69	–	–	169	15	5,8
2005	150	–	–	–	150	13	5,4
Summa	903	147	61	26	1 137	100	5,2
Andel, %	80	13	5	2	100		
Genomsnittlig ränta, %	5,0	6,1	5,9	5,3	5,2		
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,8	2,8	1,3	2,8	2,7		
Valutakurs	–	1,06	1,15	1,44	–		

Kapitalbindningsstruktur räntebärande skulder 1999–12–31

Lånebelopp i respektive valuta omräknat till MSEK

1998–12–31	SEK	NOK	DKK	FIM	Totalt	Andel, %
2000	–	–	1	–	1	0
2001–2005	903	69	43	26	1 041	92
2006 och senare	–	78	17	–	95	8
Summa	903	147	61	26	1 137	100

FASTIGHETSVÄRDERING

Capona har låtit omvärdera fastighetsbeståndet. Marknadsvärderingen är utförd av Catella Fastighetsekonomi med värdetidpunkt november 1999. Värderingen uppgår till 2 273 MSEK och omfattar hela Caponas fastighetsbestånd per den 31 december 1999, exklusive hotellfastighetsinventarier. Caponas tre hotellfastigheter med egen hotelloperatörsverksamhet har värderats efter bedömd marknadshyra. Värdet av hotelloperatörsverksamheten är ej beaktad i värderingen. Fastigheternas bokförda värde, exklusive hotellfastighetsinventarier om 14 MSEK, uppgick den 31 december 1999 till 1 950 MSEK. I värderingen har Catella Fastighetsekonomi beräknat kalkylräntan utifrån den 5-åriga obligationsräntan på ca 5,5 procent plus ett generellt risktillägg på 1,5–3,0 procent samt ett objektstillägg på 0–5,0 procent. Hyresutvecklingen har av Catella Fastighetsekonomi beräknats till 1,5–2,0 procent per år och kostnadsutvecklingen har bedömts till 1,75–2,25 procent per år.



Scandic Hotel Helsingborg

Möjligheter och risker

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Nedan kommenteras de faktorer som bedöms ha särskild betydelse för Caponas verksamhet och värdet på aktien.

Hotellmarknaden

Resandet påverkas i hög grad av aktiviteten inom näringslivet. Det lokala näringslivets utveckling har stor betydelse för hotellmarknaden i området. I högkonjunktur får företagen fler besök från både kunder och leverantörer. Företagens utbildningsinsatser ökar och fler konferenser anordnas. Likaså påverkas turismen av hushållens disponibla inkomst. Eftersom hotellgästerna i Norden i första hand är inhemska och i andra hand utgörs av gäster från de nordiska grannländerna är beläggningen i Caponas hotell beroende av BNP-utvecklingen i det egna landet. Den befintliga hotellkapaciteten har stor inverkan på såväl beläggningsgraden som genomsnittliga rumspriser. När hotellkapaciteten blir för stor i förhållande till efterfrågan sjunker både beläggningen och rumspriserna, vilket försämrar hotellbranschens lönsamhet. Se vidare under hotellmarknadsöversikten på sidan 6.

Kunder och avtalsstruktur

Caponas kunder är de hotelloperatörer som bedriver verksamhet i företagets hotellfastigheter. Övriga uthyrningsbara ytor är begränsade. Med ett undantag för Hotell Opera är samtliga hyresavtal omsättningsbaserade, vilket innebär att Caponas utveckling är direkt relaterad till hotelloperatörernas framgång i att skapa intäkter i hotelloperatörsverksamheten. Den genomsnittliga avtalstiden är lång, vilket ökar beroendet. Hotellkedjor med starka varumärken är attraktiva hyresgäster för hotellfastighetsägarna. Det är viktigt för hotellfastighetsägarna att kontinuerligt utveckla hotellen för att behålla kunderna när avtalen löper ut. Eftersom varje hotellfastighet bara har en hotellhyresgäst kan bortfall i hyresintäkter uppstå i det fall hotelloperatören beslutar att inte fortsätta sin verksamhet i hotellet när avtalet upphör. Den kompetens som upprätthålls genom Caponas egna hotelloperatörsverksamhet medför då att driften i fastigheten kan upprätthållas även om samarbetet med hyresgästen upphör. Beläggningen kan dock påverkas negativt av att kontinuiteten bryts. Se vidare under Caponas hotelloperatörer på sidan 21.

Varumärket

Varumärket på ett hotell har stor betydelse för hotellets framgång. Capona strävar efter att söka operatörer som är starkast på den marknad där de olika hotellen verkar. Generellt kan

sägas att den starkaste kedjan i Norden är Scandic Hotels. Scandic Hotels finns i samtliga fyra nordiska länder med mer än 100 hotell, samt har en stark kundbas och ett attraktivt kundlojalitetsprogram med 370 000 stamkunder. Scandic och Capona har en gemensam syn på den Nordiska hotellmarknaden. Det gör Scandic till en intressant partner för Capona. Risken med att en hyresgäst levererar 58 procent av Caponas hyresintäkter uppvägs av fördelen med att Caponas fastigheter exponeras med ett av marknadens starkaste hotellvarumärke.

I Caponas portfölj finns 26 hotell som drivs av Scandic Hotels. Övriga hotell verkar under varumärkena First, Radisson SAS Hotels, Good Morning Hotels, Best Western, Svenska Kursgårdar, Sweden Hotels och Provobis Hotels. Samtliga är starka varumärken på den nordiska hotellmarknaden.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten på kommersiella fastigheter återinfördes i Sverige 1996 och utgår för hotell och övriga kommersiella ytor som butiker och kontor med 1 procent av taxeringsvärdet i Sverige. I Norge, Danmark och Finland ligger besluten om fastighetsskatten på kommunal nivå. Skattesatsen i Norge varierar mellan 0 och 0,7 procent, i Danmark uppgår den till cirka 1 procent och i Finland uppgår fastighetsskatten till cirka 0,7 procent. Oavsett om fastighetsskatten utdebiteras till hotelloperatören eller om fastighetsägaren betalar den är det en kostnad som belastar hotellets kassaflöde och som beaktas vid förhandling av hyresavtalen.

Uthyrningsgrad

Capona har som hotellfastighetsägare färre hyresgäster per fastighet än andra fastighetsbolag. Om en hotelloperatör önskar lämna en fastighet så kan Capona antingen söka ny lämplig hotelloperatör eller ta över och driva hotelloperatörsverksamheten i egen regi. Tack vare detta riskerar inte Capona bli stående med vakanta hotellytor. I de övriga kommersiella ytorna, som svarar för cirka 5 procent av den totala ytan, har Capona samma exponering som andra fastighetsägare.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick för 1999 till nära 100 (99) procent och den ytmässiga uthyrningsgraden till nära 100 (99) procent den 31 december 1999. De vakanta ytorna, 112 (1 274) kvm, avser kontorsytor i fastigheten Dragarbrunn 16:4, Uppsala.

Myndighetsbeslut

Hotellbranschen påverkas av myndigheters beslut angående olika skatter förknippade med resande, övernattning och måltider.

Ränteutvecklingen

Räntekostnader utgör en betydande andel av Caponas totala kostnader. Caponas genomsnittlig räntebindningstid var 2,7 år per den 31 december 1999. Det innebär att en ränteförändring inte omedelbart får fullt genomslag på resultatet. Se vidare sidan 31 under finansiell struktur.

KÄNSLIGHETSANALYS

Resultatet i Capona 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 ej någon effekt av de kompenserande åtgärder som skulle kunna 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.

Faktorer	Förändring	Förändring av resultat efter finansnetto 99-12-31, MSEK
Hotellens beläggningsgrad	+/-1%-enhet	+3,9/-3,4
Genomsnittshyra	+/-1%	+/-2,3
Drift-, förvaltnings- och underhållskostnader	+/-1%	-/+0,4
Ränteförändring	+/-1%-enhet	-/+1,9
Valutakursförändring ¹⁾	+/-1%	+/-0,2

¹⁾ Avser en förändring av den svenska kronan om +/-1 procent mot såväl den norska som den danska kronan samt den finska marken. Eget kapital är enligt policy valutaexponerat och påverkas med +/-1,5 MSEK.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Capona AB (publ) får härmed avge följande årsredovisning och koncernredovisning för år 1999. Capona AB, org.nr 556547-6073, har sitt säte i Danderyd.

VERKSAMHETEN

Caponas affärsidé är att äga och aktivt förvalta hotellfastigheter på den nordiska hotellmarknaden. Målet är att vara det ledande hotellfastighetsbolaget i Norden. Fastighetsbeståndet bestod den 31 december 1999 av totalt 40 hotellfastigheter varav 31 var belägna i Sverige, 5 i Norge, 3 i Danmark och 1 i Finland. Hotellfastigheterna, som ligger i storstadsregioner och regionstäder, är i huvudsak lokaliserade till centrum eller strategiska infarter med goda förbindelser till centrum och andra kommunikationer såsom flyg och tåg. Verksamheten i Caponas hotellfastigheter bedrivs av välkända hotelloperatörskedjor som är anslutna till etablerade hotelldistributörer med starka varumärken. I tre av hotellen bedrivs hotelloperatörsverksamheten i egen regi. Den totala uthyrningsbara ytan var på ca 290 000 kvm och det totala antalet hotellrum uppgick till ca 6 100. Fastigheternas totala bokförda värde uppgick den 31 december 1999 till 1 964 (1 876) MSEK.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Den 15 mars 1999 noterades Capona på O-listan vid OM Stockholmsbörsen.

Under maj månad förvärvades två hotellfastigheter, Good Morning Hotels Stockholm-Syd i Hägersten med 190 hotellrum och Scandic Hotel Bollnäs med 111 hotellrum. I september förvärvade Capona sin första hotellfastighet i Finland, Good Morning Hotels Helsingfors-Vanda med 112 hotellrum.

CAPONAS HOTELLMARKNADER I NORDEN

Den nordiska hotellmarknaden har haft en god tillväxt under 1999 och den starka hotellkonjunkturen förväntas fortsätta. Likt tidigare trend är det beläggningen och rumspriserna på Caponas hotellmarknader, storstadsregioner samt regionstäder i Norden, som ökar mest. Kapacitetstillskottet i form av nya hotellrum har samtidigt varit begränsat i Norden. Samtliga tre kundsegment, affär, konferens och fritid, är starka.

På den svenska marknaden har efterfrågan fortsatt att öka. Den danska och finska marknaden har haft en bra tillväxt. Utvecklingen i Norge har mattats av, framförallt i Osloområdet där ett stort antal hotellrum har tillkommit under 1998 och 1999.

Fastighetsbeståndet

1999-12-31 per geografisk region	Antal hotell	Antal hotellrum	Yta, kvm	Bokfört värde MSEK	Andel %
Storstockholm	6	1 077	60 339	578	29,3
Göteborg	2	307	12 188	94	4,8
Öresundsregionen	6	852	42 272	219	11,3
Oslo	2	293	16 004	153	7,8
Helsingborg	1	112	3 068	29	1,5
Summa storstadsregioner	17	2 641	133 871	1 073	54,7
Regionstäder ¹⁾	21	3 285	143 516	839	42,7
Övriga orter ²⁾	2	207	9 487	52	2,6
Totalt	40	6 133	286 874	1 964	100,0

1) Regionstäder med mer än 50.000 invånare.

2) Övriga orter med mindre än 50.000 invånare (Bollnäs och Nyköping).

HYRESINTÄKTER

Caponas hyresintäkter steg med 14 procent till 234 (205) MSEK. För jämförbara hotellfastigheter ökade hyresintäkterna med 10 procent. Av hyresintäkterna svarade Sverige för 78 procent, Norge för 14 procent, Danmark för 8 procent och Finland för mindre än 0,5 procent. Av hyresintäkterna avser 38 (34) MSEK intäkter från den egna hotelloperatörsverksamheten. Hyrestillväxten i Caponas hotellfastigheter har i stort sett varit lika stark i storstadsregionerna som i regionstäderna. Hyresintäkterna är till 94 procent omsättningsbaserade. Detta innebär att hyran utgör en procentuell andel av hotelloperatörens omsättning. Capona och hotelloperatörerna har därmed samma ekonomiska incitament till att göra investeringar för att öka hotellens omsättning.

UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick för 1999 till nära 100 (99) procent och den ytmässiga uthyrningsgraden till nära 100 (99) procent den 31 december 1999. De vakanta ytorna, 112 (1 274) kvm, avser kontorsytor i fastigheten Dragarbrunn 16:4, Uppsala.

DRIFTS- OCH FÖRVALTNINGSKOSTNADER

Drifts- och förvaltningskostnader är de kostnader som uppkommer i den dagliga driften av fastigheten såsom förvaltning, uppvärmning, el, städning och försäkring. Kostnaderna uppgick till 9 (8) MSEK. I de flesta fall vidaredebiteras dessa kostnader till hyresgästen.

UNDERHÅLLSKOSTNADER

Underhållskostnader är kostnader som uppkommer i samband med att fastighetens status och standard upprätthålls eller förbättras. Under 1999 uppgick underhållskostnaderna till 30 (34) MSEK. De största underhållskostnaderna avser åtgärder i badrum samt ventilationsombyggnader.

FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatten uppgick till 10 (9) MSEK. Fastighetsskatt utgår för hotell och övriga kommersiella ytor som butiker och kontor med 1 procent av taxeringsvärdet i Sverige. I Norge, Danmark och Finland ligger besluten om fastighetsskatten på kommunal nivå. Skattesatsen i Norge varierar mellan 0 och 0,7 procent, i Danmark uppgår den till cirka 1 procent och i Finland uppgår fastighetsskatten till cirka 0,7 procent.

TOMTRÄTSAVGÄLD

Tomträttsavgälden uppgick till 2 (1) MSEK. Per den 31 december 1999 innehades nio av Caponas hotellfastigheter med tomträtt.

DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet har ökat med 30 MSEK till 183 (153) MSEK. Förbättringen förklaras framförallt av högre hyresintäkter till följd av de omsättningsbaserade hyresavtalen. Fastigheternas direktavkastning uppgick, omräknat till helårsbasis för nyförvärvade enheter, till 9,5 (8,2) procent.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar har gjorts med 1,0 procent av det totala fastighetsvärdet, vilket motsvarar 1,2 procent av byggnadsvärdet i Sverige. Under 1999 uppgick avskrivningarna till 21 (20) MSEK. Avskrivningar på maskiner och inventarier görs med 20 – 33 procent.

CAPONAS HOTELLOPERATÖRSVERKSAMHET

Hotelloperatörsintäkterna ökade med 10 procent och uppgick till 147 (133) MSEK. Aronsborgs Konferenshotell svarade för 48 procent av intäkterna, Täby Park Hotel för 26 procent och Wisby Hotell för 26 procent. Hotelloperatörsverksamhetens resultat ökade med 13 procent och uppgick till 17 (15) MSEK.

CENTRAL ADMINISTRATION

I kostnaderna för central administration ingår kostnader för bolagets ledning, administration samt börsnotering. Under 1999 uppgick centrala administrationskostnader till 19 (22) MSEK varav personalkostnaderna uppgick till 12 (9) MSEK, börsnoteringskostnaderna till 3 (4) MSEK och de övriga administrationskostnaderna till 4 (9) MSEK. I 1998 års övriga administrationskostnader ingick kostnader om cirka 3 MSEK hänförliga till genomförda strukturutredningar.

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 160 (126) MSEK, vilket är en ökning med 26 procent.

FINANSIELLA POSTER

De finansiella intäkterna avser ränteintäkter vilka uppgick till 2 (3) MSEK och de finansiella kostnaderna avser huvudsakligen räntekostnader vilka uppgick till 58 (105) MSEK.

SKATT

Företagsbeskattningen i Sverige är för närvarande 28 procent. Skattemässigt görs maximala avskrivningar. De skattemässiga avskrivningarna i Sverige uppgår i genomsnitt till cirka 3 procent av byggnadsvärdet. De bokförda avskrivningarna uppgår till motsvarande 1,2 procent av byggnadsvärdet. Skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt restvärde uppgår till cirka 72 (44) MSEK, varav i moderbolaget 40 (20) MSEK. Capona har outnyttjade förlustavdrag uppgående till cirka 5 MSEK. Under året uppgick skatten till 15 (0) MSEK.

RESULTAT

Resultatet efter finansnetto och skatt uppgick till 89 (24) MSEK. Resultat per aktie efter skatt uppgick till 4,43 (1,22) SEK och räntabiliteten på eget kapital uppgick till 10,8 (3,1) procent.

KVARTALSFÖRDELAT RESULTAT 1999

MSEK	1999				Helår
	Kvartal 1	Kvartal 2	Kvartal 3	Kvartal 4	
Fastighetsverksamheten					
Hysesintäkter	52	59	60	63	234
Fastighetskostnader	−11	−15	−16	−9	−51
Driftsöverskott	41	44	44	54	183
Avskrivningar	−5	−5	−5	−6	−21
Resultat fastighetsverksamheten	36	39	39	48	162
Hotelloperatörsverksamheten					
Hotelloperatörsintäkter	32	38	39	38	147
Hotelloperatörskostnader	−30	−31	−33	−36	−130
Resultat hotelloperatörsverksamheten	2	7	6	2	17
Administrationskostnader	−4	−5	−4	−6	−19
Rörelseresultat	34	41	41	44	160
Finansnetto	−13	−14	−14	−15	−56
Resultat efter finansnetto	21	27	27	29	104
Skatt	−3	−4	−4	−4	−15
Resultat	18	23	23	25	89

INVESTERINGAR

Investeringar i nya fastigheter uppgick till 102 (0) MSEK. I övriga fastigheter uppgick investeringarna till 26 (22) MSEK, varav 23 (20) MSEK avser investeringar i fastigheterna och 3 (2) MSEK avser investeringar i den egna hotelloperatörsverksamheten. Fastighetsinvesteringarna avser främst ombyggnader samt uppgraderingar av badrum och ventilationssystem. De större fastighetsinvesteringarna är ombyggnad av restaurangen i Scandic Hotel Kungens Kurva i Stockholm, uppgradering av ventilationssystemen i Scandic Hotel Backadal i Göteborg och Scandic Hotel Uppsala, hyresgästanpassning i fastigheten Dragarbrunn i Uppsala samt 6 nya hotellrum i First Hotel Mårtensson i Halmstad.

Investeringarna i hotelloperatörsverksamheten avser främst renovering av restaurangen i Täby Park Hotel.

FINANSIERING OCH LIKVIDITET

Den 31 december 1999 uppgick de räntebärande skulderna till 1 137 (1 075) MSEK. Den genomsnittliga räntebindingstiden för de räntebärande skulderna uppgick till 2,7 (2,8) år och den genomsnittliga låneräntan till 5,2 (5,2) procent. De svenska fastigheterna är främst finansierade med ett konsortiehypotekslån (pool-lån). De räntebärande skulderna i de nordiska dotterbolagen är finansierade i lokal valuta med fastighetslån. Valutaexponeringen begränsas därmed till resultatet efter skatt samt till det egna kapitalet i respektive dotterbolag. Det egna kapitalet i Norge uppgår till 86 MNOK, i Danmark till 48 MDKK och i Finland till 0 MFIM. Caponas likvida medel uppgick den 31 december 1999 till 69 (37) MSEK.

ÅR 2000-PROBLEMATIKEN

Potentiella problemområden relaterade till millennieskiftet har åtgärdats under året. De områden som berördes var i huvudsak hänförliga till klockfunktioner som reglerar driften av ventilation, kylsystem och hissar. Vidtagna åtgärder medförde att inga problem relaterade till millennieskiftet inträffade.

MILJÖPÅVERKAN

Bolaget bedriver ej någon verksamhet som är anmälningspliktig enligt miljöbalken. Skyldighet finns dock att rapportera köldmediemängder, eventuellt läckage samt påfyllning av kylsystem. För att förbättra fastigheternas status och i samband med uppgradering av ventilationssystem avvecklas successivt miljöfarliga freoner.

MODERBOLAGET

Verksamheten utgörs förutom av koncerngemensamma funktioner av ägande och förvaltning av huvuddelen av de svenska hotellfastigheterna med ett samlat bokfört värde om 1 428 (1 424) MSEK. Hyresintäkterna uppgick till 188 (167) MSEK. Resultatet efter finansnetto och skatt uppgick till 69 (8) MSEK. Moderbolagets likvida medel uppgick till 67 (27) MSEK.

STYRELSENS ARBETSFORMER

Vid Caponas första bolagsstämma 1999 omvaldes den styrelse som valdes redan i november 1998 av de dåvarande aktieägarna i det då onoterade bolaget.

Styrelsen består av fem ledamöter inklusive företagets VD. Bolagets ekonomidirektör är tillika sekreterare i styrelsen och bolagets vice verkställande direktör adjungeras till möten vid bokslutsrapporteringar odyl.

Vid det konstituerande sammanträdet fattades beslut om fördelning av det av stämman beslutade styrelsearvodet samt om firmateckning innebärande att firman tecknas av två styrelseledamöter i förening. Inom ramen för beslutad fullmakt har även VD i förening med endera ekonomidirektör eller vice VD sådan rätt. VD har alltid rätt att teckna firman för löpande förvaltningsärenden.

Styrelsen har beslutat om en arbetsordning för 1999 som reglerar styrelsens arbetsformer och arbetsfördelning mellan styrelse och VD samt formerna för den löpande ekonomiska rapporteringen.

Styrelsesammanträdena förbereds av VD och ekonomidirektören i samråd med ordföranden. Beslutsprotokoll

upprättas där varje ledamot har rätt att få en avvikande mening antecknad. Under 1999 har samtliga beslut varit enhälliga.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 11 sammanträden, vara 4 per capsulam. De flesta mötena har ägt rum på bolagets kontor men i några fall har de förlagts till företagets verksamhetsställen utanför Stockholm.

Vid styrelsemötena har behandlats bolagets strategier samt investeringar, förvärv och försäljningar. Styrelsen följer löpande koncernens ekonomiska utveckling.

Inom styrelsen har utsetts en kompensationskommitté bestående av ordföranden och en ledamot. Denna kommitté hanterar frågor om löner och övriga anställningsvillkor för VD och andra ledande befattningshavare. Under året har den sammanträtt två gånger.

Några ersättningar till styrelseledamöterna utöver de av stämman beslutade ersättningarna och ersättningar för havda kostnader har inte utgivits.

Bolagets revisor deltar personligen i samband med presentationen av årsredovisningen och avger därmed sin rapport från granskningen av bolagets ekonomiska förhållanden och interna kontroll.

MÖJLIGHET TILL ÅTERKÖP AV AKTIER

Caponas styrelse har beslutat föreslå ordinarie bolagsstämma att styrelsen ges ett bemyndigande att fram till nästa ordinarie stämma återköpa högst 10 procent av bolagets aktier. Hur detta mandat ska utnyttjas beror bl a på utfallet av en rad nu pågående förvärvsdiskussioner.

MEDELANTALET ANSTÄLLDA SAMT LÖNER, ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Medelantalet anställda redovisas under not 20. Löner, ersättningar och sociala kostnader till ledande befattningshavare och styrelse redovisas under not 21 på sidan 50.

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Under januari 2000 tecknades avtal om försäljning av fastigheten Böhmen 20, Helsingborg för en köpeskilling om 10 MSEK. Köparen tillträdde fastigheten i februari 2000. Capona gör en bokföringsmässig realisationsvinst på 3,1 MSEK.

UTSIKTER FÖR 2000

Capona förväntar sig en fortsatt positiv BNP utveckling och en fortsatt god hotellkonjunktur i de nordiska länderna med stigande rumspriser och därmed ökande intäkter för hotell-

operatörerna och Capona. Caponas bedömning är att resultatet efter finansnetto för helåret 2000 kommer att överstiga motsvarande resultat 1999, som uppgick till 104 MSEK. Resultat efter skatt för helåret 2000 bedöms överstiga motsvarande resultat efter skatt 1999 som uppgick till 89 MSEK.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsens förslag till utdelning med 3,00 (2,00) SEK per aktie motsvarar cirka 68 procent av årets resultat efter skatt.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsens och verkställande direktörens förslag till vinst-disposition redovisas på sidan 51.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar jämte till dessa hörande noter.

Resultaträkningar

Belopp i TSEK	Not	Koncern		Moderbolag	
		1999	1998	1999	1998
	1				
<i>Fastighetsverksamheten</i>					
Hysesintäkter	2, 3	234 446	205 355	188 162	167 367
Drifts- och förvaltningskostnader		-9 480	-7 726	-8 140	-7 230
Underhållskostnader		-30 232	-33 725	-21 467	-23 223
Fastighetsskatt		-10 078	-9 263	-7 403	-6 987
Tomträttsavgäld		-1 555	-1 336	-550	-550
Summa fastighetskostnader		-51 345	-52 050	-37 560	-37 990
Driftsöverskott		183 101	153 305	150 602	129 377
Avskrivningar enligt plan	4	-20 810	-19 802	-15 710	-15 320
Resultat fastighetsverksamheten		162 291	133 503	134 892	114 057
<i>Hotelloperatörsverksamheten</i>	3				
Hotelloperatörsintäkter		146 766	133 073	-	-
Hotelloperatörskostnader		-130 258	-118 448	-	-
Resultat hotelloperatörsverksamheten		16 508	14 625	-	-
Central administration	5	-19 223	-21 693	-16 197	-18 451
Rörelseresultat		159 576	126 435	118 695	95 606
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>					
Finansiella intäkter	6	2 209	2 828	15 810	2 268
Finansiella kostnader	7	-58 131	-104 534	-42 641	-89 821
Resultat efter finansiella poster		103 654	24 729	91 864	8 053
<i>Bokslutsdispositioner</i>					
Avsättning periodiseringsfond		-	-	-12 199	-
Resultat före skatt		103 654	24 729	79 665	8 053
Skatt på årets resultat	8	-14 943	-284	-10 167	-
Årets resultat		88 711	24 445	69 498	8 053

Balansräkningar

Belopp i TSEK	Not	Koncern		Moderbolag	
		1999	1998	1999	1998
TILLGÅNGAR	1				
<i>Anläggningstillgångar</i>					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Fastigheter	9	1 945 572	1 855 183	1 421 101	1 410 710
Maskiner och inventarier	10	14 335	13 572	4 511	5 903
Pågående nyanläggningar	11	4 546	7 697	2 746	6 919
Summa materiella anläggningstillgångar		1 964 453	1 876 452	1 428 358	1 423 532
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	19	–	–	145 116	162 593
Andra långfristiga fordringar koncernföretag		–	–	31 000	15 000
Andra långfristiga fordringar		217	228	–	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		217	228	176 116	177 593
Summa anläggningstillgångar		1 964 670	1 876 680	1 604 474	1 601 125
<i>Omsättningstillgångar</i>					
Varulager	12	1 366	1 266	–	–
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		7 596	7 811	138	603
Fordringar hos koncernföretag		–	–	9 892	2 653
Övriga fordringar		4 575	2 388	2 024	217
Föreutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	9 470	6 920	7 683	5 204
Summa kortfristiga fordringar		21 641	17 119	19 737	8 677
Kassa och bank		69 189	36 838	67 298	27 136
Summa omsättningstillgångar		92 196	55 223	87 035	35 813
SUMMA TILLGÅNGAR		2 056 866	1 931 903	1 691 509	1 636 938

Balansräkningar

Belopp i TSEK	Not	Koncern		Moderbolag	
		1999	1998	1999	1998
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1				
<i>Eget kapital</i>	14				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		100 200	100 200	100 200	100 200
Bundna reserver/överkursfond		100 366	99 200	99 200	99 200
Reservfond		–	–	806	–
Summa bundet eget kapital		200 566	199 400	200 206	199 400
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fria reserver		532 953	556 787	–	–
Balanserat resultat		–	–	519 026	551 127
Årets resultat		88 711	24 445	69 498	8 053
Summa fritt eget kapital		621 664	581 232	588 524	559 180
Summa eget kapital		822 230	780 632	788 730	758 580
<i>Obeskattade reserver</i>					
Periodiseringsfond		–	–	12 199	–
Summa obeskattade reserver		–	–	12 199	–
<i>Avsättningar</i>					
Latent skatteskuld		9 325	5 011	–	–
Summa avsättningar		9 325	5 011	–	–
<i>Långfristiga skulder</i>					
Räntebärande skulder till kreditinstitut	15	1 126 279	1 065 595	830 993	830 993
Summa långfristiga skulder		1 126 279	1 065 595	830 993	830 993
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Räntebärande skulder till kreditinstitut	15	10 793	8 910	–	–
Leverantörsskulder		18 435	20 908	8 195	12 225
Skulder till koncernföretag		–	3 666	9 520	5 983
Skatteskuld		10 451	–	10 451	–
Övriga skulder		6 407	7 533	4 049	4 598
Upplupna kostnader och föreutbetalda intäkter	16	52 946	39 648	27 372	24 559
Summa kortfristiga skulder		99 032	80 665	59 587	47 365
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 056 866	1 931 903	1 691 509	1 636 938
Ställda säkerheter	17	1 355 481	1 223 753	831 700	831 600
Ansvarsförbindelser	18	2 762	300	100 323	20 000

[långsiktighet]

Caponas aktiva förvaltning förutsätter långa omsättningsbaserade hyresavtal som ger ett gemensamt engagemang i hotellens utveckling på längre sikt. Capona och hotelloperatören tänker långsiktigt när de gemensamt skapar en produkt som marknadsanpassas och som optimalt tar tillvara fastighetens möjligheter. Tillsammans med hotelloperatörerna skapar Capona på så sätt förutsättningar för att optimera hotellens omsättning.

Kassaflödesanalys

Belopp i TSEK	Not	Koncern		Moderbolag	
		1999	1998	1999	1998
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		159 576	126 435	118 695	95 606
Avskrivningar i fastighetsverksamheten		21 052	19 985	15 880	15 434
Avskrivningar i hotelloperatörsverksamheten		2 476	3 056	–	–
Erhållen ränta		2 284	2 753	4 201	2 143
Erlagd ränta		–65 005	–87 760	–51 112	–71 377
Övriga ej likviditetspåverkande poster		959	–2 752	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		121 342	61 717	87 664	41 806
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital					
Ökning av varulager		–100	–46	–	–
Ökning av fordringar		–4 597	–6 239	–11 185	–7 652
Ökning av korta skulder		12 908	32 807	10 242	28 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten		129 553	88 239	86 721	63 075
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		–26 067	–22 019	–21 205	–16 066
Investeringar via koncernföretag		–101 980	–	–	–
Sålda materiella anläggningstillgångar		224	214	499	–
Avyttring av långfristiga anläggningstillgångar		–	247	–	–
Investeringar i koncernföretag		–	–	–2 857	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–127 823	–21 558	–23 563	–16 066
Finansieringsverksamheten					
Nyemission		–	749 000	–	749 000
Upptagna lån		79 685	874 894	–	830 993
Förändring av ägarlån		–	–1 673 204	–	–1 586 393
Förändring av utlåning till koncernföretag		–	–	–16 000	–15 000
Amortering av skulder		–8 755	–20 196	–	–
Erhållen utdelning		–	–	32 068	–
Utbetald utdelning		–40 080	–	–40 080	–
Erhållet koncernbidrag		–	–	1 016	527
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		30 850	–69 506	–22 996	–20 873
Årets kassaflöde		32 580	–2 825	40 162	26 136
Likvida medel vid årets början		36 838	36 558	27 136	1 000
Omräkningsdifferens		–229	3 105	–	–
Likvida medel vid årets slut		69 189	36 838	67 298	27 136
Förändring likvida medel		32 580	–2 825	40 162	26 136

Noter

NOT 1. REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Caponas redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med Bokföringsnämndens, FARs och Redovisningsrådets rekommendationer och uttalanden. Hotelloperatörsverksamheten redovisas brutto i koncernredovisningen från och med i år, varför jämförelsetalen för 1998 har justerats. I moderbolaget är redovisningen av hotelloperatörsverksamheten oförändrad. Samtliga belopp är i TSEK om inte annat anges.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar Capona AB och de företag där moderbolaget direkt eller indirekt äger aktier som motsvarar mer än 50 procent av rösterna. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Utländska koncernföretag har räknats om till svensk valuta enligt dagskursmetoden, innebärande att resultaträkningar har omräknats till genomsnittskurs och balansräkningar enligt balansdagens kurs. Vid tillämpningen av denna omräkningsmetod uppstår kursdifferenser vilka förs direkt mot koncernens egna kapital. Under året förvärvade bolag inkluderas i koncernen med belopp avseende tiden efter förvärvet.

Redovisning av hotelloperatörsverksamheten

De tre egna hotelloperatörsverksamheternas intäkter och kostnader bruttoredo visas i koncernresultaträkningen efter avdrag för en beräknad marknadshyra. Den egna hotelloperatörsverksamheten har i moderbolaget belastats med en internhyra, vilken motsvarar redovisat resultat efter finansnetto och skatt. Internhyran har kostnadsförts i hotelloperatörsbolagen och redovisas som hyresintäkt i moderbolaget.

Värdering av fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har tagits upp till de belopp, varmed de efter individuell prövning, beräknas inflyta. Skulderna har tagits upp till nominella värden. Avsättningar har gjorts för bedömda framtida utbetalningar för löner, skatter och övriga åtaganden.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats enligt balansdagens kurs.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningar beräknas därvid årligen till 1 procent av fastigheternas värde, vilket i Sverige motsvarar 1,2 procent av bokfört byggnadsvärde. Maskiner och inventarier inklusive hotellinventarier skrivs planenligt av med 20 procent per år och datorer med 33 procent per år. Markanläggning skrivs av med 5 procent per år. Nivån på skattemässiga avskrivningar varierar mellan 2 – 5 procent inom koncernen.

Övriga principer

I samband med förvärv av fastigheter kan visst eftersatt underhåll förekomma. Detta kan antingen avräknas från köpeskillingen eller bekostas av den tidigare ägaren. I de fall avräkning skett från köpeskillingen aktiveras dessa kostnader när underhållsåtgärderna genomförs och redovisas därmed som en del av investeringen. Uppgradering av badrum räknas schablonmässigt som värdehöjande till 30 procent och aktiveras således till denna del.

NOT 2. HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna avser hyror samt i vissa fall vidaredebiterade driftskostnader och fastighetsskatt. För de tre egna bedrivna hotellverksamheterna har en marknadsmässig hyra beräknats, vilken ingår i hyresintäkterna. 1998 års tal har omräknats enligt samma princip. Hotelloperatörsverksamhetens intäkter och kostnader redovisas separat i koncernresultaträkningen. Av koncernens hyresintäkter avser 16 (16) procent intäkter från de egna hotelloperatörsverksamheterna.

NOT 3. HOTELLOPERATÖRSVERKSAMHETEN

Hotelloperatörsverksamhetens intäkter och kostnader efter avdrag för uppskattad marknadshyra bruttoredo visas i resultaträkningen.

NOT 4. AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

	Koncern 1999	Koncern 1998	Moderbolag 1999	Moderbolag 1998
Byggnader	19 315	18 744	14 428	14 262
Omräkningsdifferens	2	-4	-	-
Markanläggning	2	1	2	1
Maskiner och inventarier	1 491	1 061	1 280	1 057
Summa avskrivningar	20 810	19 802	15 710	15 320
Avskrivningar i hotelloperatörs- verksamheten	2 476	3 056	-	-

Avskrivning på inventarier i hotelloperatörsverksamheten ingår ej i koncernens avskrivningar. Avskrivningar på kontorsinventarier och datorer redovisas i posten central administration med 244 (183) TSEK och ingår ej ovan.

NOT 5. CENTRAL ADMINISTRATION

Centrala administrationskostnader avser koncerngemensamma funktioner, 19 223 (21 693) TSEK. Motsvarande kostnader i moderbolaget är 16 197 (18 451) TSEK. Föregående år inkluderades även kostnader för struktur-utredningar på totalt 3 039 TSEK. Interna förvaltningskostnader ingår i fastigheternas driftskostnader och ingår således inte i centrala administrationskostnader. Enligt besked från SPP beräknas koncernens andel av SPPs återföring av överskottsmedel till 2 292 TSEK och moderbolagets andel till 34 TSEK. Tid och villkor för utnyttjandet har ännu ej slutgiltigt fastställts, varför beloppen ej beaktats i bokslutet.

	Koncern 1999	Moderbolag 1999
Ersättning till revisorerna		
Revision	369	224
Rådgivning	340	180
Summa kostnader	709	404

NOT 6. FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncern 1999	Koncern 1998	Moderbolag 1999	Moderbolag 1998
Ränteintäkter	2 209	2 828	2 319	2 268
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	1 757	-
Utdelning från Koncernföretag	-	-	32 068	-
Nedskrivning av aktier koncernföretag	-	-	-20 334	-
Summa intäkter	2 209	2 828	15 810	2 268

NOT 7. FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncern 1999	Koncern 1998	Moderbolag 1999	Moderbolag 1998
Räntekostnader	57 600	103 417	42 421	88 714
Räntekostnader koncernföretag	–	–	81	–
Övriga finansiella kostnader	531	1 117	139	1 107
Summa kostnader	58 131	104 534	42 641	89 821

NOT 8. SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncern 1999	Koncern 1998	Moderbolag 1999	Moderbolag 1998
Betald skatt	10 451	–	10 167	–
Latent skatt	4 492	284	–	–
Summa skatt	14 943	284	10 167	–

I ett, under året, förvärvat bolag har en skattetvist uppkommit avseende föregående år. Tvisten kan innebära ett skattetillägg på 3 660 TSEK. Kostnaden ska, enligt avtal, bäras av säljaren och har därmed ingen påverkan på Caponas resultat.

NOT 9. FASTIGHETER OCH MARKANLÄGGNINGAR

	Koncern 1999	Koncern 1998
Ingående anskaffningsvärde	1 873 928	1 852 585
Förvärv till- och ombyggnad	118 336	8 775
Omföring från pågående nyanläggningar	7 251	–
Omräkningsdifferenser	–16 044	12 568
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 983 471	1 873 928
Ingående avskrivningar	18 745	–
Årets avskrivningar	19 317	18 745
Omräkningsdifferenser	–163	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	37 899	18 745
Bokfört värde	1 945 572	1 855 183
varav markvärde	275 139	270 495
Skattemässigt restvärde	1 873 598	1 810 721
Skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt restvärde	71 974	44 462
Taxeringsvärde fastigheter i Sverige	818 015	725 235
	Moderbolag 1999	Moderbolag 1998
Ingående anskaffningsvärde	1 424 973	1 419 300
Förvärv till- och ombyggnad	18 348	5 673
Omföring från pågående	6 473	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 449 794	1 424 973
Ingående avskrivningar	14 263	–
Årets avskrivningar	14 430	14 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	28 693	14 263
Bokfört värde	1 421 101	1 410 710
varav markvärde	234 397	234 397
Skattemässigt restvärde	1 380 662	1 390 594
Skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt restvärde	40 439	20 116
Taxeringsvärde fastigheter i Sverige	740 228	697 035

NOT 10. MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncern 1999	Koncern 1998
Ingående anskaffningsvärde	29 868	24 710
Förvärv	5 216	5 547
Försäljning	-418	-429
Omräkningsdifferenser	-17	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 649	29 868
Ingående avskrivningar	16 296	12 370
Årets avskrivningar fastighetsverksamheten	1 735	1 244
Årets avskrivningar hotelloperatörsverksamheten	2 476	3 056
Försäljning	-184	-397
Omräkningsdifferenser	-9	23
Utgående ackumulerade avskrivningar	20 314	16 296
Bokfört värde	14 335	13 572

Av koncernens bokförda värde för maskiner och inventarier avser 7 852 (7 499) TSEK inventarier i hotelloperatörsverksamheten samt 553 (661) TSEK inventarier för den centrala administrationen.

	Moderbolag 1999	Moderbolag 1998
Ingående anskaffningsvärde	7 074	3 600
Förvärv	161	3 474
Försäljning	-129	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 106	7 074
Ingående avskrivningar	1 171	-
Årets avskrivningar fastighetsverksamheten	1 451	1 171
Försäljning	-27	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	2 595	1 171
Bokfört värde	4 511	5 903

NOT 11. PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	Koncern 1999	Koncern 1998	Moderbolag 1999	Moderbolag 1998
Ingående anskaffningsvärde	7 697	182	6 919	-
Förvärv	4 497	7 697	2 697	6 919
Överfört till byggnad	-7 251	-	-6 473	-
Omklassificering	-397	-182	-397	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 546	7 697	2 746	6 919

NOT 12. VARULAGER

Varulagret avser råvaror i form av mat och dryck för förbrukning i hotelloperatörsverksamheten. Varulagret värderas till lägsta av anskaffningsvärde respektive verkligt värde.

NOT 13. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncern 1999	Koncern 1998	Moderbolag 1999	Moderbolag 1998
Förutbetalda fastighetskostnader	926	830	771	830
Förutbetalda kostnader hotelloperatörsverksamheten	1 085	1 418	–	–
Övriga förutbetalda kostnader	231	200	231	195
Upplupna intäkter	7 228	4 472	6 681	4 179
Summa	9 470	6 920	7 683	5 204

NOT 14. FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<i>Koncern</i>				
Belopp vid årets ingång	100 200	99 200	581 232	780 632
Avsatt till reservfond	–	826	–826	0
Utdelning	–	–	–40 080	–40 080
Omräkningsdifferenser	–	–	–7 033	–7 033
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital	–	340	–340	0
Årets resultat	–	–	88 711	88 711
Belopp vid årets utgång	100 200	100 366	621 664	822 230

	Aktiekapital	Överkurs/ reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<i>Moderbolag</i>				
Belopp vid årets ingång	100 200	99 200	559 180	758 580
Avsatt till reservfond	–	806	–806	0
Utdelning	–	–	–40 080	–40 080
Erhållet koncernbidrag	–	–	1 016	1 016
Skatteeffekt av koncernbidrag	–	–	–284	–284
Årets resultat	–	–	69 498	69 498
Belopp vid årets utgång	100 200	100 006	588 524	788 730

Moderbolagets aktiekapital utgörs av 20 040 046 aktier á nom 5 SEK.

NOT 15. RÄNTEBÄRANDE SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncern 1999	Koncern 1998	Moderbolag 1999	Moderbolag 1998
<i>Lånens kapitalbindning</i>				
Lån med löptid under 1 år	1 496	–	–	–
Lån med löptid mellan 1 – 5 år	1 040 266	858 604	830 993	830 993
Lån med löptid längre än 5 år	95 310	215 901	–	–
Summa	1 137 072	1 074 505	830 993	830 993

<i>Lånens räntebindning</i>				
Ränteomsättning under år 1999	–	330 494	–	230 993
Ränteomsättning under år 2000	286 105	181 662	130 993	100 000
Ränteomsättning under år 2001	150 000	100 000	150 000	100 000
Ränteomsättning under år 2002	214 993	139 594	150 000	100 000
Ränteomsättning under år 2003	167 258	119 028	150 000	100 000
Ränteomsättning under år 2004	168 716	103 727	100 000	100 000
Ränteomsättning under år 2005	150 000	100 000	150 000	100 000
Summa	1 137 072	1 074 505	830 993	830 993

NOT 16. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncern 1999	Koncern 1998	Moderbolag 1999	Moderbolag 1998
Upplupna räntekostnader	14 895	13 236	9 973	9 932
Upplupna fastighetskostnader	6 510	4 205	4 885	2 992
Upplupna löner och avgifter	11 133	9 561	3 746	2 690
Upplupna introduktionskostnader	–	2 296	–	2 296
Upplupna kostnader				
hotelloperatörsverksamheten	3 513	2 195	–	–
Övriga kostnader	1 922	2 502	1 579	1 221
Förutbetalda intäkter	14 973	5 653	7 189	5 428
Summa	52 946	39 648	27 372	24 559

NOT 17. STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncern 1999	Koncern 1998	Moderbolag 1999	Moderbolag 1998
Ställda säkerheter för egna skulder avseende skuld till kreditinstitut, fastighetsinteckningar	1 353 834	1 223 753	831 600	831 600
Ställda säkerheter för koncern- företagets skulder, aktier i koncernföretag	1 647	–	100	–
Summa	1 355 481	1 223 753	831 700	831 600

Obelånade pantbrev finns idag i eget förvar.

NOT 18. ANSVARSFÖRBINDELSER

	Koncern 1999	Koncern 1998	Moderbolag 1999	Moderbolag 1998
Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	2 362	–	100 323	20 000
Garantiförbindelser	400	300	–	–
Summa	2 762	300	100 323	20 000

NOT 19. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolag 1999	Moderbolag 1998
Ingående anskaffningsvärde	162 593	162 593
Förvärv av koncernföretag	2 857	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 450	162 593
Årets nedskrivningar	–20 334	–
Utgående ackumulerade restvärde	145 116	162 593

Likvida medel i de förvärvade bolagen uppgick vid förvärvet till 1 226 TSEK.

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Bokfört värde
Aronsborgs Konferenshotell AB				
org.nr 556464-8003 med säte i Sthlm	100%	100%	1 000	100
Täby Park Hotel AB				
org.nr 556469-9998 med säte i Sthlm	100%	100%	1 000	100
Nya Wisby Hotell AB				
org.nr 556359-4034 med säte i Sthlm	100%	100%	1 000	100
Capona Gillestugan AB				
org.nr 556547-6107 med säte i Danderyd	100%	100%	1 000	100
Capona Sundsbro AB				
org.nr 556445-4444 med säte i Danderyd	100%	100%	1 000	2 496
Capona AS, Norge	100%	100%	620 000	84 335
Capona A/S, Danmark	100%	100%	20 000	57 524
Capona Oy, Finland	100%	100%	5 000	361
Kiinteistö Oy Hotelli Pilotti	100%	100%	4 556	–
Summa andelar koncernföretag				145 116

NOT 20. MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	Koncern 1999	Koncern 1998	Moderbolag 1999	Moderbolag 1998
Män	53	50	5	5
Kvinnor	92	87	4	4
Totalt	145	137	9	9
varav anställda i:				
Danmark	1	1	–	–
Sverige, fastighetsverksamheten	9	9	9	9
Sverige, hotelloperatörsverksamheten	135	127	–	–

NOT 21. LÖNER, ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	Koncern 1999	Koncern 1998	Moderbolag 1999	Moderbolag 1998
<i>Styrelse och verkställande direktör</i>				
Löner och ersättningar	2 687	2 061	1 964	1 376
Pensionskostnader	2 091	880	2 091	880
Övriga sociala kostnader	1 168	728	1 157	658
Summa löner och ersättningar	5 946	3 669	5 212	2 914
<i>Övriga anställda</i>				
Löner och ersättningar	3 739	3 576	3 739	3 576
Pensionskostnader	910	728	910	728
Övriga sociala kostnader	1 703	1 400	1 703	1 400
Summa löner och ersättningar	6 352	5 704	6 352	5 704
Totalt	12 298	9 373	11 564	8 618

Löner, ersättningar och sociala kostnader i hotelloperatörsverksamheten uppgår till 42 830 (39 798) TSEK.

	Koncern 1999	Koncern 1998	Moderbolag 1999	Moderbolag 1998
<i>Löner och ersättningar fördelade per land</i>				
Danmark				
Styrelse och VD	639	665	–	–
Norge				
Styrelse	95	90	–	–
Sverige				
Styrelse och VD	5 212	2 914	5 212	2 914
Övriga anställda	6 352	5 704	6 352	5 704
Summa löner och ersättningar	12 298	9 373	11 564	8 618

Ersättning till ledande befattningshavare och styrelse

Arvoden till styrelseledamöter uppgår till 450 (135) TSEK, sociala avgifter tillkommer. Härutöver har inga ersättningar, förutom havda utlägg, utgått till styrelsen. Till verkställande direktören har under året utgått lön om totalt 1 514 (1 241) TSEK, varav bonus 450 (225) TSEK. VDs pensionsålder är 60 år, varvid ersättning utgår från SPP motsvarande 60% av lön. En engångsinbetalning har gjorts till SPP under året. För övriga ledningsgruppsledamöter utgår pension enligt sedvanlig ITP-plan. I ett fall har tilläggspensionsavtal tecknats, vilket avräknats mot lön. Uppsägningstiden från företagets sida gentemot VD är 12 månader samt 18 månaders avgångsvederlag med avräkning. För övriga ledningsgruppsledamöter gäller, vid uppsägning från bolagets sida, 12–18 månaders uppsägningstid med avräkning.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Enligt upprättad koncernbalansräkning uppgår koncernens fria egna kapital per 1999–12–31 till 621 664 TSEK. Avsättning till bundna fonder i koncernen föreslås med 7 255 TSEK.

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	519 026
Årets resultat	69 498
Summa	588 524

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna lämnas	
Utdelning med 3,00 SEK per aktie	60 120
Till reservfonden avsättes	6 950
I ny räkning balanseras	521 454
Summa	588 524

STOCKHOLM DEN 10 FEBRUARI 2000

Carl Johan Åberg
Ordförande

Kjell-Åke Dahlström

Olle Isberg

Kerstin Lindberg Göransson

Olle Persson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2000–02–10

Ingvar Pramhäll
Auktoriserad revisor

[aktiv]

Caponas aktiva förvaltning innebär bland annat att ständigt föra en aktiv dialog och ha en nära kontakt med hotelloperatörerna. Att finnas tillgänglig för att bolla idéer och ge råd. Men också att ligga steget före hotelloperatören och ta initiativ som påverkar affärerna i en gynnsam riktning.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Capona AB (publ), organisationsnummer 556547-6073.

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Capona AB för år 1999. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag till mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

STOCKHOLM DEN 10 FEBRUARI 2000

Ingvar Pramhäll
Auktoriserad revisor

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

Styrelse

Carl Johan Åberg, född 1930, är Caponas styrelseordförande och invaldes i styrelsen 1998. Carl Johan är filosofie doktor och docent i nationalekonomi. Han är dessutom ordförande i Direktionen för Handelshögskolan i Stockholm, vice ordförande i Aktiemarknadsnämnden, Preem Petroleum och SBI Holding samt styrelseledamot i bland andra S E B, Graninge och Sardus. Innehav i Capona är 4 500 aktier.

Kjell-Åke Dahlström, född 1941, invaldes i styrelsen 1997. Kjell-Åke är verkställande direktör i Förvaltnings AB Sleipner samt styrelseledamot i Dahl International AB. Innehav i Capona är 100 000 aktier.

Olle Isberg, född 1961, invaldes i styrelsen 1997. Olle är verkställande direktör i H & B Advisors AB samt verkställande direktör och styrelseordförande i Visionalis AB. Han är dessutom styrelseledamot i bland andra Epani, Netch Technologies, Telelogic, TeleTrade och Teligent. Innehav i Capona är 119 400 aktier.

Kerstin Lindberg Göransson, född 1956, invaldes i styrelsen 1998. Kerstin är flygplatsdirektör Stockholm-Arlanda på Luftfartsverket. Hon är dessutom styrelseledamot i Spira AB och LFV Airport Center. Innehav i Capona är 2 000 aktier.

Olle Persson, född 1945, invald i styrelsen 1997. Olle är Caponas verkställande direktör. Se vidare under ledande befattningshavare.

Ledande befattningshavare

Olle Persson, född 1945, är Caponas verkställande direktör och anställd sedan 1998. Olles tidigare anställningar är bland annat verkställande direktör i Diligentia Hotell mellan 1995–1997, verkställande direktör i Silja Hotels mellan 1985–1995 och hotelldirektör i Scandic Hotels mellan 1970–1985. Övriga uppdrag är ordförande i Konferenspoolen, styrelseledamot i Stockholms Hotell och Restaurangföretagare samt i Destination Stockholm. Innehav i Capona är 8 000 aktier.

Ando Wikström, född 1964 är Caponas vice verkställande direktör med ansvar för finans och investerarrelationer. Ando är anställd sedan 1998 och har tidigare bland annat varit anställd i Diligentia mellan 1993–1997 och då som koncerncontroller sedan 1995. Han har dessutom varit anställd inom Reinhold-gruppen mellan 1989–1993 varvid som VD-assistent för Reinhold City från 1991. Innehav i Capona är 5 000 aktier.

Björn Holmström, född 1940, är teknisk direktör inom Capona och anställd sedan 1998. Björn har tidigare bland annat varit affärsområdeschef hos PriFast mellan 1995–1997. Han har dessutom varit anställd i Stancia mellan 1987–1995 och då som affärsområdeschef sedan 1993. Mellan 1968–1987 var Björn anställd inom Skanska. Innehav i Capona är 2 000 aktier.

Per-Olov Karlsson, född 1947, är ansvarig för Caponas affärsutveckling och anställd sedan 1998. Per-Olov har tidigare bland annat varit hotellkonsult mellan 1982–1997. Han har dessutom varit anställd i Sara Hotels mellan 1976–1982 då han bland annat arbetat med den administrativa utvecklingen. Dessförinnan var Per-Olov verkställande direktör i Hotel Alcudia mellan 1973–1976 och hotellchef i Sunwing mellan 1970–1973. Innehav i Capona är 1 000 aktier.

Solveig Wadman, född 1948, är Caponas ekonomidirektör och anställd sedan 1998. Solveig har tidigare bland annat varit anställd som ekonomichef i Diligentia Hotell 1997. Hon har dessutom varit anställd inom dåvarande SAS Service Partner mellan 1979–1997 varvid som ekonomichef sedan 1983. Dessförinnan var Solveig anställd i högskolestauranger i Stockholm AB mellan 1973–1979 och som ekonomiansvarig sedan 1976. Innehav i Capona är 2 300 aktier.

Revisorer

Ingvar Pramhäll, född 1942, är Caponas revisor sedan 1997. Ingvar är auktoriserad revisor för Öhrlings Pricewaterhouse Coopers.

Ulrika Granholm Dahl, född 1959, är Caponas revisors suppleant sedan 1999. Ulrika är auktoriserad revisor för Öhrlings Pricewaterhouse Coopers.



1. Ando Wikström. 2. Per-Olov Karlsson. 3. Kjell-Åke Dahlström. 4. Björn Holmström. 5. Carl Johan Åberg. 6. Olle Persson. 7. Solveig Wadman. 8. Olle Isberg. 9. Kerstin Lindberg Göransson. 10. Ulrika Granholm Dahl. 11. Ingvar Pramhäll.

Fastighetsförteckning

Caponas fastighetsbestånd per den 31 december 1999

Fastighetsinformation

Hotell	Kommun	Fastighetsbeteckning	Land	Byår/omby	Tomtareal	T	Hotell	Kontor	Butik/ rest.	Lager	Bost.	Total yta, kvm	Tax.värde ⁴ 1999 MSEK
Storstockholm													
Scandic Hotel Kungens Kurva	Huddinge	Radien 1	S	1965/1973	29 116		11 319	140				11 459	21,0
Aronsborgs Konferenshotell	Häbo	Bista 5:27	S	1989-90	87 064		14 970					14 970	41,0
Good Morning Hotels Stockholm-Syd	Stockholm	Fotsacken 1	S	1982-83	6 890	T	7 020	742	0	577		8 339	25,3
Radisson SAS Strand Hotel	Stockholm	Måns Bock 6	S	1912/84	1 018		6 341					6 341	105,0
Scandic Hotel Södertälje	Södertälje	Reparatören 2	S	1972/1988	8 548		5 630					5 630	10,2
Best Western Täby Park Hotel	Täby	Åkerby 12, (4)	S	1981	9 102		13 600					13 600	56,2
Summa Storstockholm, 6					141 738		58 880	882	0	577	0	60 339	258,7
Göteborg													
Hotel Opera	Göteborg	Nordstaden 10:16	S	1893/1983	968		2 460		331			2 791	35,6
Scandic Hotel Backadal	Göteborg	Backa 105:1	S	1974/1985	5 583	T	9 397					9 397	32,0
Summa Göteborg, 2					6 551		11 857	0	331	0	0	12 188	67,6
Öresundsregionen													
Scandic Hotel Glostrup	Köpenhamn	Brøndbyøster By 20 Y	DK	1989	8 279		5 767					5 767	
Scandic Hotel Hvidøre	Köpenhamn	Avedøre 223 m.fl	DK	1979/1988	17 416		9 005					9 005	
Best Western Hotel Jägersro	Malmö	Gunghästen 1	S	1989	16 059		5 501	2 703	550	30		8 784	29,0
Scandic Hotel Segeväng	Malmö	Kirseberg 14:95	S	1967/1975	25 850	T	6 284					6 284	15,4
Hotel Anglaise ¹	Helsingborg	Bömmen 20	S	1965	1 591		1 690	245			1 098	3 033	5,8
Scandic Hotel Helsingborg	Helsingborg	Floretten 1	S	1968/1990	19 465		9 399					9 399	18,3
Summa Öresundsregionen, 6					88 660		37 646	2 948	550	30	1 098	42 272	68,5
Oslo													
Scandic Hotel Hövik	Oslo	Gnr 10/bnr 670	N	1970/1995	6 812		5 342					5 342	
Scandic Hotel KNA	Oslo	Gnr 209/bnr 275	N	1932/1989	1 986		10 662					10 662	
Summa Oslo, 2					8 798		16 004	0	0	0	0	16 004	
Helsingfors													
Good Morning Hotels Helsingfors-Vanda	Vanda	92-51-317-1	SF	1989	5 960		3 068					3 068	
Summa storstadsregioner, 17					251 707		127 455	3 830	881	607	1 098	133 871	394,5
Regionsstäder²⁾													
Scandic Hotel Bergen	Bergen	Gnr 114/bnr 213	N	1982/1989	11 458		9 654					9 654	
Scandic Hotel Gävle	Gävle	Valbo-Backa 6:12	S	1983	20 666		7 382					7 382	16,7
First Hotel Mårtenson	Halmstad	Gillestugan 1	S	1858/1989	1 946		6 180	320			0	6 500	29,0
Scandic Hotel Jönköping	Jönköping	Äminne 1	S	1967/1988	13 870	T	9 574			2		9 576	25,2
Scandic Hotel Kolding	Kolding	Bramdrup By 11 AE	DK	1990	15 000		7 172					7 172	
Scandic Hotel Linköping	Linköping	Osten 2	S	1971/1989	14 033		6 105					6 105	17,4
Scandic Hotel Luleå	Luleå	Mjölkudden 3:45	S	1972/1975	13 615	T	4 169					4 169	14,9
First Express	Norrköping	Sprutan 6	S	1966/82	1 546		3 785		1 144	2 139		7 068	34,0
Scandic Hotel Norrköping Nord	Norrköping	Blyet 8	S	1967/1983	23 154		6 768					6 768	17,2
Scandic Hotel Stavanger	Stavanger	Gnr 26/bnr 254	N	1970/1989	15 017		7 185					7 185	
Scandic Hotel Sundsvall / Gärdet	Sundsvall	Vårdshuset 1	S	1968/1981	20 002		4 948					4 948	13,6
Scandic Hotel Trondheim	Trondheim	Gnr 53/bnr 104 m.fl	N	1972/1989	10 976	T	7 142					7 142	
Scandic Hotel Umeå	Umeå	Reparatören 4	S	1972/1983	15 139	T	5 955					5 955	24,6
Provobis Hotel Uplandia	Uppsala	Dragarbrunn 16:4	S	1961/84	2 679		5 275	1 817	2 265	81		9 438	49,0
Scandic Hotel Uppsala	Uppsala	Kvarngärdet 3:2	S	1969/1991	24 160		7 518					7 518	25,3
Wisby Hotell	Visby (Gotland)	Hotellet 13	S	1855/1990	3 834		6 917					6 917	33,3
Scandic Hotel Västerås	Västerås	Sågen 1	S	1982/1988	12 799		7 285					7 285	14,6
Radisson SAS Hotel Royal Corner	Växjö	Elden Södra 17	S	1985	3 996		7 000		57	55		7 112	29,8
Scandic Hotel Växjö	Växjö	Kocken 3	S	1969/1973	15 578		3 982					3 982	10,5
Scandic Hotel Örebro Väst	Örebro	Vindmotorn 2	S	1971/1991	13 508		7 621					7 621	21,0
Scandic Hotel Östersund	Östersund	Särimer 1	S	1966/1980	13 629	T	4 019					4 019	12,0
Summa regionsstäder, 21					266 605		135 636	2 137	3 466	2 277	0	143 516	388,2
Övriga orter³⁾													
Scandic Hotel Bollnäs	Bollnäs	Sundsbro 10	S	1989-90	13 695		5 150					5 150	23,5
First Express	Nyköping	Gumsbacken 6	S	1975	15 536		4 337					4 337	11,5
Summa övriga orter, 2					29 231		9 487	0	0	0	0	9 487	35,0
Totalt, 40					547 543		272 578	5 967	4 347	2 884	1 098	286 874	832,4
												818,0	

1) Sald i januari 2000

2) Regionsstäder med mer än 50.000 invånare.

3) Övriga orter med mindre än 50.000 invånare.

4) Taxeringsvärdena avser endast de svenska fastigheterna.

5) C = Centralt läge, I = Infartsläge

6) Från och med 1 april 2000 Rica Partner Hotel

Caponas fastighetsbestånd per den 31 december 1999

Hotellinformation

Hotell	Kommun	Adress	Land	Geografis- placering ⁵⁾	Hotell- operatör	Hotell-distributör/ varumärke	Antal Rum	Rest	Konf.	Pool	Bastu	Gym Park.
Storstockholm												
Scandic Hotel Kungens Kurva	Huddinge	Egårdsvägen 2	S	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	265	X	X	X	X	X P
Aronsborgs Konferenshotell	Håbo	Aronsborg	S	I	Capona	Svenska Kursgårdar	196	X	X	X	X	X P
Good Morning Hotels Stockholm-Syd	Stockholm	Västertorpsvägen 131	S	I	Accor	Good Morning Hotels	190	X	X		X	X P
Radisson SAS Strand Hotel	Stockholm	Nybrokajen 9, Stallgatan 8	S	C	Radisson SAS	Radisson SAS	148	X	X		X	
Scandic Hotel Södertälje	Södertälje	Verkstadsvägen 5	S	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	131	X	X	X	X	X P
Best Western Täby Park Hotel	Täby	Kemistvägen 30–32	S	I	Capona	Best Western	147	X	X		X	X P
Summa Storstockholm, 6							1 077					
Göteborg												
Hotel Opera	Göteborg	Köpmansg. 29 / Norra Hamng. 38	S	C	Hotel Opera	Hotel Opera	75		X		X	
Scandic Hotel Backadal	Göteborg	Bäckebolsvägen	S	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	232	X	X	X	X	P
Summa Göteborg, 2							307					
Öresundsregionen												
Scandic Hotel Glostrup	Köpenhamn	Roskildevej 550, Brøndby	DK	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	120	X	X		X	X P
Scandic Hotel Hvidovre	Köpenhamn	Kettevej 4, Hvidovre	DK	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	207	X	X		X	X P
Best Western Hotel Jägersro	Malmö	Jägersrov. 160 A–E	S	I	Revhaken	Best Western	81	X	X		X	X P
Scandic Hotel Segevång	Malmö	Segesvängen	S	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	161	X	X	X	X	X P
Hotel Anglaise ¹⁾	Helsingborg	Gustav Adolfsq. 14 A–B	S	C	Hotell Anglaise	Hotell Anglaise	46		X		X	P
Scandic Hotel Helsingborg	Helsingborg	Florettgatan 41	S	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	237	X	X	X	X	X P
Summa Öresundsregionen, 6							852					
Oslo												
Scandic Hotel Hövik	Oslo	Drammensveien 507, Hövik	N	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	104	X	X		X	X P
Scandic Hotel KNA	Oslo	Parkveien 68	N	C	Scandic Hotels	Scandic Hotels	189	X	X		X	X G
Summa Oslo, 2							293					
Helsingfors												
Good Morning Hotels Helsingfors-Vanda	Vanda	Veromäentie 1	SF	I	Citymac Travels Oy	Good Morning Hotels	112	X	X		X	X P
Summa storstadsregioner, 17							2 641					
Regionsstäder ²⁾												
Scandic Hotel Bergen	Bergen	Kokstadflaten 2, Kokstadflaten	N	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	197	X	X	X	X	X P
Scandic Hotel Gävle	Gävle	Johanneslövsvägen 6	S	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	200	X	X	X	X	X P
First Hotel Mårtensson	Halmstad	Hamngat. 51 / Storgat 52	S	C	First Hospitality	First	103	X	X		X	P
Scandic Hotel Jönköping	Jönköping	Elmiavägen 8	S	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	220	X	X	X	X	X P
Scandic Hotel Kolding	Kolding	Kokholm 2	DK	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	120	X	X		X	X P
Scandic Hotel Linköping	Linköping	Rydsvägen	S	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	150	X	X	X	X	X P
Scandic Hotel Luleå	Luleå	Banvägen 3	S	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	159	X	X	X	X	X P
First Express	Norrköping	Gamla Rådstugugatan 48–50	S	C	First Hospitality	First	119		X		X	X P
Scandic Hotel Norrköping Nord	Norrköping	Järngatan 17	S	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	150	X	X	X	X	X P
Scandic Hotel Stavanger	Stavanger	Eiganesveien 181, Hafsløfjord	N	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	153	X	X	X	X	X P
Scandic Hotel Sundsvall / Gärdet	Sundsvall	Vårdshusbacken 6	S	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	159	X	X	X	X	X P
Scandic Hotel Trondheim	Trondheim	Brøsetveien 186, Mohaltan	N	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	154	X	X		X	X P
Scandic Hotel Umeå	Umeå	Yrkesvägen 8	S	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	162	X	X	X	X	X P
Provobis Hotel Uplandia	Uppsala	Kungsgatan 41	S	C	Provobis	Provobis Hotels	133	X	X		X	G
Scandic Hotel Uppsala	Uppsala	Gamla Uppsalagatan 50	S	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	184	X	X	X	X	X P
Wisby Hotell	Visby (Gotland)	Strandg. 6	S	C	Capona	Sweden Hotels ⁶⁾	134	X	X	X	X	P
Scandic Hotel Västerås	Västerås	Pilgatan 17	S	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	174	X	X	X	X	X P
Radisson SAS Hotel Royal Corner	Växjö	Liedbergsg. 11	S	C	Revhaken	Radisson SAS	158	X	X	X	X	G/P
Scandic Hotel Växjö	Växjö	Hejaregatan 19	S	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	123	X	X	X	X	X P
Scandic Hotel Örebro Väst	Örebro	Västgagatan 18	S	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	204	X	X	X	X	X P
Scandic Hotel Östersund	Östersund	Krondikesvägen 97	S	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	129	X	X	X	X	X P
Summa regionsstäder, 21							3 285					
Övriga orter ³⁾												
Scandic Hotel Bollnäs	Bollnäs	Stenbomsgatan 2	S	C	Scandic Hotels	Scandic Hotels	111	X	X		X	X P
First Express	Nyköping	Gumsbackevägen 2	S	I	First Hospitality	First	96	X	X	X	X	X P
Summa övriga orter, 2							207					
Totalt, 40							6 133					

www.capona.se

Samtliga Caponas hotellfastigheter finns utförligt illustrerade med en fastighetsbeskrivning, bilder, kartor, lägesbeskrivning, hotellbeskrivning, byggnadsbeskrivning, ortsbeskrivning, hotellmarknadsbeskrivning och beläggningsstatistik på Caponas hemsida www.capona.se under rubriken "Hotellfastigheterna".



Definitioner och valutakurser

Beläggingsgrad

Antal sålda rumsnätter delat med antalet disponibla rumsnätter (antalet hotellrum gånger årets öppenhållandedagar).

Average room rate (ARR)

Totala logiintäkten delat med antalet sålda rumsnätter.

Revenue per available room (Revpar)

Totala logiintäkten delat med antalet disponibla rumsnätter (antalet hotellrum gånger årets öppenhållandedagar).

Direktavkastning fastigheter

Driftsöverskott, justerat för köpta fastigheter, dividerat med bokfört värde fastigheter inklusive hotellfastighetsinventarier per bokslutsdagen, omräknat med genomsnittlig valutakurs.

Överskottsgrad

Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med bokfört värde fastigheter per bokslutsdagen.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Räntabilitet på totalt kapital

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med balansomslutningen per bokslutsdagen.

Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter skatt dividerat med eget kapital per bokslutsdagen.

Nettoskulsättningsgrad

Räntebärande skulder minus likvida medel dividerat med eget kapital per bokslutsdagen.

Genomsnittlig räntesats

Räntebärande skuldernas genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutning per bokslutsdagen.

Kassaflöde före investeringar

Resultat efter skatt plus avskrivningar som belastar resultatet.

Aktiens direktavkastning

Utdelning i procent av börskurs.

P/E-tal

Börskurs i förhållande till resultat efter skatt per aktie.

P/CE-tal

Börskurs i förhållande till resultat efter skatt plus avskrivningar per aktie.

Ebdit-multipel

Börsvärde plus räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar dividerat med rörelseresultatet plus avskrivningar.

Valutakurser

Valutor	1995	1996	1997	1998	1999
<i>Resultaträkningens genomsnittskurser</i>					
SEK/DKK	1,15	1,15	1,15	1,19	1,19
SEK/NOK	1,07	1,07	1,07	1,06	1,06
SEK/FIM	-	-	-	-	1,45
<i>Balansräkningens balansdagskurser</i>					
SEK/DKK	1,15	1,15	1,15	1,27	1,15
SEK/NOK	1,07	1,07	1,07	1,07	1,06
SEK/FIM	-	-	-	-	1,44

Bolagsstämma

VÄLKOMMEN TILL CAPONAS BOLAGSSTÄMMA DEN 29 MARS 2000

Aktieägarna i Capona AB (publ) kallas härmed till ordinarie bolagsstämma onsdagen den 29 mars 2000, klockan 17.00 i Stockholms Fondbörs uppropssal, Källargränd 2 i Stockholm.

RÄTT ATT DELTA I BOLAGSSTÄMMAN

Rätt att delta i Caponas bolagsstämma har den aktieägare som

dels

är införd i den av Värdepapperscentralen VPC AB (VPC) förda aktieboken senast fredagen den 17 mars 2000

dels

senast klockan 12.00, måndagen den 27 mars 2000 anmäler sin avsikt att delta i bolagsstämman.

HUR BLIR MAN ÄGARREGISTRERAD

Caponas aktiebok förs av Värdepapperscentralen VPC AB (VPC). Endast ägarregistrerade innehav återfinns under aktieägarens eget namn i aktieboken.

Aktieägare som har förvaltarregistrerade aktier bör av den bank eller fondförvaltare som förvaltar aktierna begära tillfällig ägarregistrering ett par bankdagar före den 17 mars 2000

HUR ANMÄLER MAN SIG

Anmälan om deltagande i stämman kan ske på följande sätt:

- per telefon 08-446 59 70
- per fax 08-753 13 80
- per post till Capona AB, Box 715, 182 17 Danderyd
- eller via e-post: info@capona.se

Vid anmälan ska aktieägaren uppge:

- namn
- person-/organisationsnummer
- adress och telefonnummer dagtid
- eventuellt biträde som ska medfölja vid stämman

FÖRESLAGEN UTDELNING

Styrelsen förslår att utdelning för år 1999 lämnas med 3,00 kronor per aktie.

UTBETALNING AV UTDELNING

Som avstämningsdag för rätt att erhålla utdelning föreslås måndagen den 3 april 2000. Utbetalning genom VPC beräknas ske torsdagen den 6 april 2000.

Adresser

Capona AB (publ)
Besöksadress: Berga Backe 4
Box 715
SE-182 17 DANDERYD
Tel.: +46-(0)8-446 59 70
Fax: +46-(0)8-753 13 80
info@capona.se
www.capona.se

Capona A/S Danmark
Sct. Mortensgade 6
DK-4700 NÆSTVED
Tel.: +45-55 77 55 26
Fax: +45-55 77 54 26

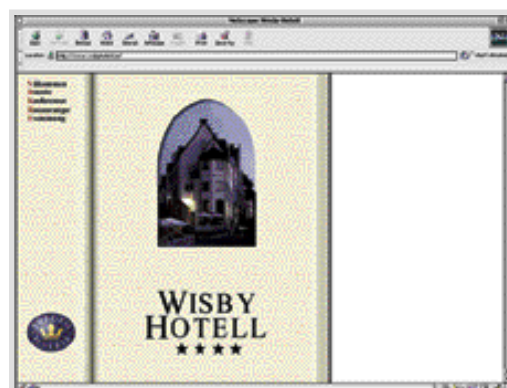
Capona AS Norge
Akersgaten 7
NO-0158 OSLO
Tel.: +47-22 42 91 21
Fax: +47-22 42 14 12

Capona Oy
Vilhonkatu 5
SF-00100 HELSINGFORS
Tel.: +358-9 260 0170
Fax: +358-9 260 0171

Aronsborgs Konferenshotell AB
Aronsborg
Box 254
SE-198 00 BÅLSTA
Tel.: +46-(0)171-559 59
Fax: +46-(0)171-586 55
aronsborg@aronsborg.se
www.aronsborg@se

Täby Park Hotel AB
Kemistvägen 30
SE-183 79 Täby
Tel.: +46-(0)8-732 80 60
Fax: +46-(0)8-756 12 69
hotel@tabypark.se
www.tabypark.se

Nya Wisby Hotell AB
Strandgatan 6
Box 1319
SE- 621 24 Visby
Tel.: +46-(0)498-20 40 00
Fax: +46-(0)498-21 13 20
info.wisby@swedenhotels.se
www.wisbyhotell.se



Produktion: Capona i samarbete med Askus K-W
Foto: Mats Lundqvist med flera
Repro/Tryck: Graphium Ljunglöfs AB
Stockholm, 2000
Papper: Gultonat Linné (250/120 g),
miljömärkt (*licensnr: 341103*)



Affärsidé

Caponas affärsidé är att äga och aktivt förvalta hotellfastigheter på den nordiska hotellmarknaden.

Mål

Caponas mål är att vara det ledande hotellfastighetsbolaget i Norden.

Strategi

Caponas strategier för aktiv förvaltning

- Omsättningsbaserade hyresavtal.
- Professionella hotelloperatörer med starka varumärken.
- Nära och långsiktigt samarbete med hotelloperatörerna.
- Bedriva viss egen hotelloperatörsverksamhet.

Caponas strategier för hotellfastighetsbeståndet

- Koncentrerat till storstadsregioner och regionstäder i Norden.
- Större hotell med minst 75 hotellrum.
- Aktivt deltaga i omstruktureringen av hotellfastighetsmarknaden.
- Kontinuerligt förbättra hotellfastigheternas miljöanpassning.

Utdelningspolicy

Styrelsens mål är att utdelningen till aktieägarna ska uppgå till minst 60 procent av koncernens resultat efter skatt.

Kort om Capona

Capona, som äger och aktivt förvaltar hotellfastigheter, är ett av de ledande hotellfastighetsbolagen på den nordiska hotellfastighetsmarknaden. Fastighetsbeståndet bestod den 31 december 1999 av totalt 40 hotellfastigheter varav 31 var belägna i Sverige, 5 i Norge, 3 i Danmark och 1 i Finland. Den totala uthyrningsbara ytan var på cirka 290 000 kvm och det totala antalet hotellrum uppgick till cirka 6 100.

Capona är sedan den 15 mars 1999 noterat på O-listan vid OM Stockolmsbörsen. Namnet Capona kommer från det latinska ordet Caupona som betyder "Hotell".



Capona AB (publ)

Besöksadress: Berga Backe 4, Box 715, SE-182 17 DANDERYD

Tel: +46-(0)8-446 59 70. Fax: +46-(0)8-753 13 80. E-post: info@capona.se

www.capona.se