[långsiktighet]

Nära och långsiktigt kundförhållande

Att hyresavtalen är långa 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 kassaflöden.

ÅRSREDOVISNING
1998

CAPONA
HOTEL PROPERTIES

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 Capona i sammandrag
2 VD har ordet
4 Verksamhetsbeskrivning
8 Marknadsöversikt
19 Caponas fastighetsbestånd
26 Kunder och distributörer
31 Caponas hotelloperatörsrörelser
38 Caponas utveckling
40 Definitioner
42 Kommentarer till utvecklingen
48 Möjligheter och risker
50 Aktiekapital och ägarstruktur
52 Förvaltningsberättelse
55 Resultaträkningar
56 Balansräkningar
58 Kassaflödesanalys
59 Noter
65 Förslag till vinstdisposition
67 Revisionsberättelse
68 Styrelse, ledande befattningshavare och revisor
70 Fastighetsförteckning
80 Adresser

Året i korthet

- Caponas hyresintäkter uppgick till 220 MSEK.
- Årets resultat efter finansnetto uppgick till 24 MSEK.
- Resultat per aktie efter skatt uppgick till 1,22 SEK.

Proforma

- Resultatet efter finansnetto 1998 ökade med 28 procent till 74 MSEK jämfört med 1997. Lämnad prognos 1998 var 70 MSEK.
- Resultatet per aktie efter skatt för perioden ökade till 3,21 SEK jämfört med 2,51 SEK 1997.
- Kassaflödet före investeringar per aktie steg till 4,20 SEK jämfört med 3,47 SEK 1997.

- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,00 SEK per aktie vilket motsvarar cirka 62 procent av årets proformaresultat efter skatt per aktie.
- Capona skiftas ut till PriFasts aktieägare och noteras på Stockholms Fondbörs.

Ekonomisk information 1999

- Tremånadersrapport: 26 april 1999
- Halvårsrapport: 20 juli 1999
- Niomånadersrapport: 29 oktober 1999

Bolagsstämma 1998

Bolagsstämman hålles måndagen den 26 april 1999 klockan 17.00 i Spårvagnshallarna, Birger Jarlsgatan 57 A i Stockholm.

De siffror som redovisas i årsredovisningen har i vissa fall avrundats, varför tabellerna inte alltid summerar.

Capona i sammandrag

Capona AB (”Capona”) är ett fastighetsbolag som äger och aktivt förvaltar hotellfastigheter på den nordiska hotellmarknaden. Merparten av hotellfastigheterna skall vara belägna i storstäder eller i residens- och universitetsstäder samt kvalitetsmässigt befinna sig i intervallet mellan- till högklass. Hög lönsamhet över en konjunkturcykel uppnås genom ett nära kundförhållande med operatörerna, en aktiv dialog och gemensamma ekonomiska mål. Hotelloperatörens framgång är avgörande för Caponas intäkter varför det är väsentligt att hotellen drivs av större operatörer som är anslutna till etablerade distributörer med starka varumärken. Caponas mål är att vara det ledande hotellfastighetsbolaget i Norden.

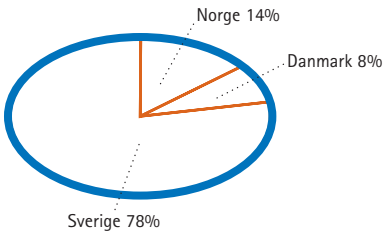
Capona bildades i slutet av 1997 genom förvärv av 37 hotellfastigheter från PriFast och Diligentia, vilka inledningsvis ägde cirka 56 procent respektive cirka 44 procent av Capona. I slutet av oktober 1998 förvärvade PriFast Diligentias andel i Capona och kort därefter beslutade en extra bolagsstämma i PriFast att överföra aktierna i Capona till aktieägarna i PriFast. Överföringen genomfördes genom att aktieägarna i PriFast i december 1998 erhöll inlösenaktier i proportion till sitt innehav i PriFast. Inlösenaktierna noterades på Stockholms Fondbörs bland ”Delrätter, teckningsrätter m.m.”. 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 på O-listan vid Stockholms Fondbörs.

Caponas hotellfastigheter har en total uthyrningsbar yta på cirka 271 000 kvadratmeter. Det totala antalet hotellrum uppgår till cirka 5 700. Caponas hotellfastigheter drivs i huvudsak av välkända operatörskedjor anslutna till etablerade distributörer med starka varumärken. Dessa är Scandic Hotels, SAS International Hotels, First Hospitality, Revhaken Hotels och Provobis Hotels. Största hyresgäst är Scandic Hotels som 1998 stod för cirka 56 procent av Caponas hyresintäkter.

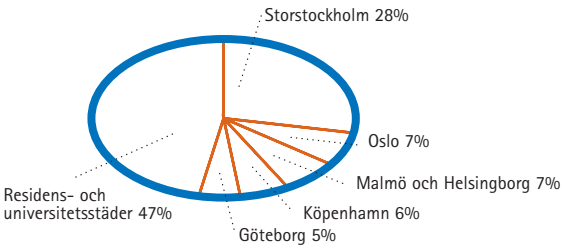
”Hög lönsamhet över en konjunkturcykel uppnås genom ett nära kundförhållande med operatörerna, en aktiv dialog och gemensamma ekonomiska mål.”

Caponas hotell-fastighetsbestånd

Hyresintäkter 1998 per land



Hyresintäkter 1998 per region



Nyckeltal	1995	1996	1997	1998	1998
	Proforma[1]				
Hyresintäkter, MSEK	185	200	203	220	220
Driftsöverskott, MSEK	142	146	147	168	168
Resultat efter finansnetto, MSEK	53	57	58	74	24
Bokfört värde fastigheter, MSEK	1 866 [2]	1 866 [2]	1 866 [2]	1 876	1 876
Direktavkastning fastigheter, %	7,6	7,9	7,9	9,0	9,0
Nyckeltal per aktie[3]					
Resultat efter skatt, SEK	2,32	2,49	2,51	3,21	1,22
Eget kapital, SEK				39	39

[1] För antaganden se sidan 38.
[2] Bokfört värde per den 30 september 1998.
[3] Beräknat på 20 040 046 aktier.

VD har ordet

1998 var ett mycket spännande och händelserikt första år för Capona. Såväl hyresintäkterna som resultatet utvecklades positivt under 1998. Caponas hyreskontrakt är till cirka 94 procent omsättningsbaserade, vilket i takt med en allmänt förbättrad konjunktur inneburit en god utveckling under 1998.

Capona bildades i slutet av 1997 genom förvärv av 37 hotellfastigheter från PriFast och Diligentia. I oktober blev Capona helägt av PriFast och skiftades därefter ut till PriFasts aktieägare för att noteras på Stockholms Fondbörs O-lista den 15 mars 1999.

Caponas affärsidé är att äga och aktivt förvalta hotellfastigheter på den nordiska hotellmarknaden. En hotellmarknad som 1998 fortsatt att utvecklas positivt. Speciellt på de lokala marknader där Capona finns etablerad.

En avgörande faktor för ett framgångsrikt hotellfastighetsägande är att hotellen ligger på orter där det finns en framtida marknad. Caponas hotellfastigheter är belägna i storstadsregioner och i residens- och universitetsstäder där beläggning och rumspriser är väsentlig högre – och beräknas komma att öka mera - än på övriga mindre orter.

Nordiska hotell har av tradition förlitat sig på en inhemsk marknad. En stor del av hotellens gäster har kommit från det egna landet. Detta håller starkt på att förändras. Ett växande internationellt utnyttjande, beroende på ett ökat resande och ett alltmer internationaliserat näringsliv, gör hotellen mindre beroende av den lokala konjunkturen. Antalet kongressarrangemang och evenemang ökar. Många turister lockas också hit tack vare vår rena luft och vår fina miljö. Framför allt börjar tyskar, japaner och amerikaner återvända. Dessutom växer det fram en mer krävande kundgrupp som föredrar kvalitativt boende framför andra alternativ.

Hotellbranschens nedgång i början av 1990-talet har skapat förutsättningar för ett nytt synsätt grundat på omsättningsbaserade hyreskontrakt. Syftet är att därigenom främja utvecklingen av hotellen över en hel konjunkturcykel. Hotellfastighetsägaren och hotelloperatören identifierar tillsammans intäktshöjande åtgärder i hotellet. Omsättningsbaserade hyror är centralt för oss och innebär att vi har ett långsiktigt engagemang och en närhet till våra kunder. När hotellfastighetsägare och hotelloperatörer har samma mål skapas ett ömsesidigt beroende och ett nära partnerskap som gagnar båda parter. Förhållandet ger oss incitament att göra investeringar som hjälper våra hyresgäster att öka omsättningen och att driva hotellverksamheten på ett affärsmässigt sätt. Även vid en lågkonjunktur kan vi fortfarande investera om investeringen genererar nya kassaflöden.

Bara med en gedigen branscherfarenhet kan Capona vara trovärdig som aktiv förvaltare och samarbetspartner med hotelloperatörerna. Caponas ledning har lång erfarenhet av hotellfastighetsförvaltning och hotelldrift. Genom att själva framgångsrikt driva tre hotell inom skilda marknadssegment får vi dessutom ökad insikt och förståelse för operatörens situation. Det ger oss dessutom en beredskap. Om något skulle hända kan vi gå in och själv driva verksamheten med eget hotellmanagement.

Ett starkt varumärke är en annan viktig faktor inom operatörs- och distributörsledet och en av de största drivkrafterna inom hotellbranschen idag. Starka varumärken och kedjetillhörighet skapar kundlojalitet, förbättrar bokningsflödet och ger stora fördelar i marknadsföringen. Bland annat med hjälp av elektronisk bokning och bonuskort som kan användas över hela Europa. För att hotell i framtiden ska kunna erhålla bokningar kommer det att vara en absolut nödvändighet att vara kopplad till starka varumärken eller tillhöra en kedja. Av Caponas hotell har samtliga, med undantag av två, starka varumärken.

"Bara med en gedigen branscherfarenhet kan Capona vara trovärdig som aktiv förvaltare och samarbetspartner med hotelloperatörerna. Caponas ledning har lång erfarenhet av hotellfastighetsförvaltning och hotelldrift."

Hotellbranschen i Norden ligger långt framme när det gäller miljöengagemang och medvetenhet. Samtliga större hotelldistributörer har väl utarbetade miljöprogram. Caponas hotelloperatörer har under de senaste åren satsat på att få en stark miljöprofil. I samband med detta har exempelvis de flesta av Caponas hotell genomgått förändringar och renoveringar som syftar till att förbättra miljön. Förändringar har gjorts i fastigheternas tekniska status genom bland annat avveckling av miljöfarliga freoner och uppgradering av ventilationssystem. Det övergripande målet med Caponas miljöarbete är att spara på naturresurser och så långt som möjligt ersätta skadliga produkter med de produkter som har minst miljöpåverkan. Vår strävan är att kontinuerligt miljöanpassa samtliga fastigheter inom ett flertal områden.

Omstruktureringen av branschen har under året varit intensiv och varumärkena har stärkt sin ställning. Det gäller i lika hög grad hotellkedjorna som hotellfastighetsbolagen. Capona tar aktiv del i denna omstrukturering och vill växa genom, för Capona och Caponas aktieägare, lönsamma förvärv.

Under 1999 förväntar jag mig en fortsatt positiv BNP utveckling och en fortsatt god hotellkonjunktur i de nordiska länderna med stigande rumspriser och därmed ökade intäkter för hotelloperatörerna. Tack vare Caponas stora andel omsättningsbaserade hyreskontrakt talar detta för en positiv utveckling av hyresintäkter och resultat. Sett ur ett kapitalmarknadsperspektiv så vet jag att det finns ett intresse för fokuserade fastighetsbolag och Capona är ett sådant fastighetsbolag.

Jag och min organisation står med vår kompetens inom hotelldrift och fastighetskunnande, väl rustade för att möta de krav som kommer att ställas på företaget under 1999. Jag är övertygad om att vi genom vårt engagemang och vår kompetens kommer att skapa en god avkastning för våra aktieägare och vi ser fram emot ett nytt och spännande år i Caponas unga historia.

DANDERYD I MARS 1998

Olle Persson, VD

Verksamhetsbeskrivning

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

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.

Bolagets övergripande finansiella mål är att avkastningen till aktieägarna skall vara högre än avkastningen på andra jämförbara placeringsalternativ sett över en konjunkturcykel. Soliditeten skall långsiktigt uppgå till cirka 40 procent baserat på nuvarande sammansättning av fastighetsbestånd och ränteläge.

Strategi

Caponas strategi är att:

- skapa ett nära och långsiktigt kundförhållande med hotelloperatörerna för att tillsammans med dem skapa förutsättningar för att optimera hotellens kassaflöden.
- omsättningsbaserade hyresavtal skall utgöra grunden för de ekonomiska mellanhavanden bolaget har med hotelloperatörerna.
- hotellen skall drivas av professionella operatörer och marknadsföras via distributörer med starka varumärken.
- hotellfastighetsbeståndet skall bestå av större hotell med minst 75 rum och ligga i segmentet mellan- till högklass.
- koncentrera hotellfastighetsportföljen till storstadsregioner och till residens- och universitetsstäder i Norden.
- aktivt deltaga i omstruktureringen av hotellfastighetsmarknaden och utnyttja möjligheter till lönsamma strukturaffärer.
- upprätthålla branschkunskap och marknadskännedom genom att bedriva viss egen operatörsverksamhet.
- kontinuerligt förbättra hotellfastigheternas miljöanpassning.

Utdelningspolitik

Styrelsens mål är att utdelningen till aktieägarna skall 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.

Historik

Capona bildades i slutet av 1997 genom förvärv av de hotellfastighetsbestånd som tidigare ingick i PriFasts och Diligentias fastighetsportföljer.

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. Samtliga 25 hotellfastigheter har överförts till Capona.

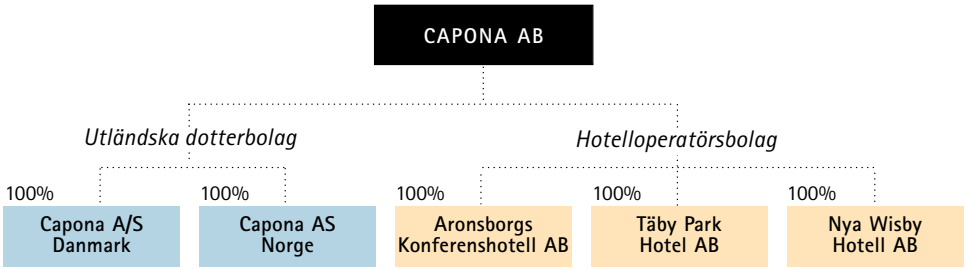
Diligentia bildades inom S E B 1992 i syfte att förvalta de fastigheter som S E B övertagit som skyddande av fordringar. Hotellbeståndet inom Diligentia har under åren omstrukturerats för att skapa ett enhetligt bestånd av större hotellfastigheter i residens- och storstäder. Capona förvärvade Diligentias 12 svenska hotellfastigheter.

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 erhöll inlösenaktier i proportion till sitt innehav i PriFast. Inlösenaktierna noterades på Stockholms Fondbörs bland ”Delrätter, teckningsrätter m.m.”. 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 på O-listan vid Stockholms Fondbörs.

Organisation och personal

Verksamheten i Capona bedrivs i moderbolaget Capona och dess dotterbolag. De tre svenska hotellrörelserna bedrivs i separata bolag under respektive hotellnamn. Verksamheterna i Norge och Danmark bedrivs i separata bolag.

Övergripande koncernstruktur



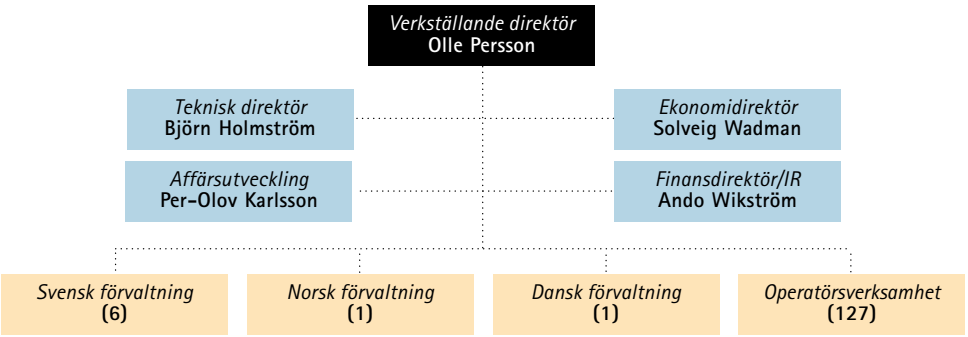
I Sverige koordineras fastighetsförvaltning samt drift och underhåll från huvudkontoret med stöd av tre förvaltare stationerade nära sina respektive regionala ansvarsområden. Dessa förvaltare har lång operativ erfarenhet av hotellfastighetsförvaltning. I Norge och Danmark är en person ansvarig för verksamheten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

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 fastighetsförvaltning. Den egna driften av de tre hotelloperatörsbolagen bidrar till att ledningen löpande får information om marknadsutvecklingen i operatörsledet.

"Caponas ledning har betydande erfarenhet av olika former av hotellverksamhet och fastighetsförvaltning. Den egna driften av de tre hotellen bidrar till att ledningen löpande får information om marknadsutvecklingen i operatörsledet."

Caponas ledning



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

Caponas miljöengagemang

"Hotellbranschen i Norden arbetar sedan många år aktivt med miljöfrågor. Samtliga större hotelldistributörer har väl utarbetade miljöprogram. För att ansluta hotell till dessa kedjor krävs att hotellen uppfyller preciserade miljökrav."

Hotellbranschen i Norden arbetar sedan många år aktivt med miljöfrågor. Samtliga större hotelldistributörer har väl utarbetade miljöprogram. För att ansluta hotell till dessa kedjor krävs att hotellen uppfyller preciserade miljökrav.

Caponas hotelloperatörer har under senaste åren satsat på att få en stark miljöprofil. I samband med detta har exempelvis de flesta av Caponas hotell med Sandic Hotels som operatör genomgått förändringar och renoveringar som syftar till att förbättra miljön. Förändringar har gjorts i fastigheternas tekniska status genom bland annat avveckling av miljöfarliga freoner, minskning av övriga kylmedia och uppgradering av ventilationssystem.

Den inre miljön är också viktigt. Under senare år har hotellbranschen börjat erbjuda miljöanpassade hotellrum. Att handdukarna tvättas varje dag är inte längre självklart, restaurangen kan erbjuda Krav-odlad mat och varutransporterna kan samordnas bättre.

Risken för allergier uppmärksammas alltmer och naturliga material värdesätts i inredning och färger. Plastmaterial har ersatts med kakel för att undvika mögel och allergier samtidigt som standarden höjs.

Miljöengagemanget finns i olika former i olika delar av Caponas organisation. Det övergripande målet med Caponas miljöarbete är att spara på naturresurser och så långt som möjligt ersätta skadliga produkter med de produkter som har minst milöpåverkan. Miljötänkandet ska enligt Caponas miljöpolicy integreras i den löpande verksamheten. Fastighetsförvaltningen påverkas av engagemanget i allt från valet av produkter i den dagliga driften till val av produkter vid ombyggnation och renoveringar. En kontinuerlig dialog förs även med operatörerna angående miljöfrågor. Arbetet på huvudkontoret och hos de enskilda dotterbolagen påverkas också av miljöpolicyn där projekt drivs för att använda miljövänliga varor samt för att öka medarbetarnas miljömedvetenhet.

[partnerskap]

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 gagnar alla inblandade. Capona får incitament att göra investeringar tillsammans med hotelloperatörerna för att öka omsättningen.

Marknadsöversikt

Utveckling i hotellbranschen

Den europeiska hotellmarknaden har inte kommit lika långt som den amerikanska i renodlingen av rollerna av 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 efterfrågan på 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 fragmenterad och utgörs till stor del av mindre hotellägare som både bedriver hotellverksamhet och äger hotellfastigheter. På de nordiska hotellmarknaderna dominerar mindre hotell med upp till 75 rum. Det övervägande antalet rum är dock hänförbart till hotell med fler än 75 rum. I Norden finns i snitt mer än hälften av rummen i de större hotellen.

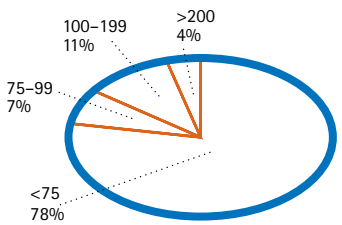
"Utvecklingen på marknaden innebär en renodling av rollerna till operatörsverksamhet och hotellfastighetsägande samt en koncentration mot större aktörer. Ett starkt varumärke och en bred marknadstäckning blir allt viktigare medel i marknadsföringen mot stora köpare av hotellnätter."

Utvecklingen på marknaden innebär en renodling av rollerna till operatörsverksamhet och hotellfastighetsägande 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 representerar en kvalitetsgaranti mot kunden och närvaro på ett stort antal orter gör hotellkedjan till en mer attraktiv samarbetspartner. Detta sker genom att hotelloperatörer sluter sig samman i stora kedjor som uppnår 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 operatörer.

Förutsättningarna för att bedriva hotellverksamhet 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.

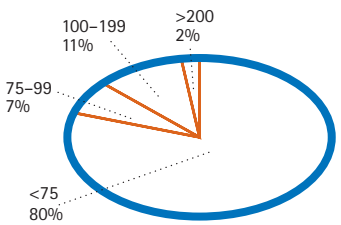
Fördelning av hotell med avseende på antal rum 1998

Sverige



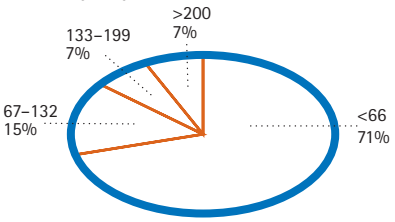
Källa: Statistiska Centralbyrån.

Norge



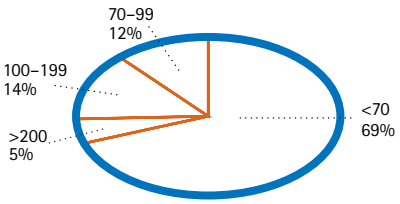
Källa: Statistisk Sentralbyrå.

Danmark[1)]



[1)] Med antagande om 1,5 säng per rum (data finns ej sammanställd med avseende på antal rum, utan endast med avseende på antal sängar).
Källa: Horesta.

Finland



Källa: Statistics Finland.

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 hyreskontrakt där hyran uppgick till ett fast belopp oberoende av den ekonomiska utvecklingen för operatören som också fick stå för merparten av investeringarna.

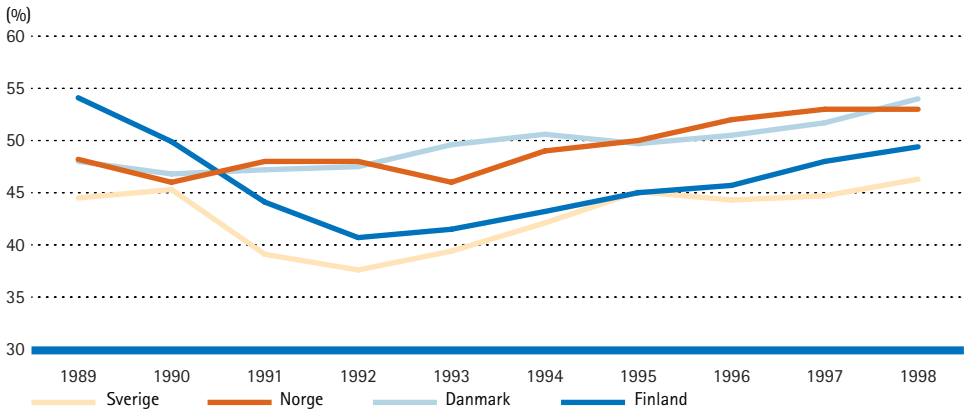
I samband med lågkonjunkturen under början av 1990-talet sjönk efterfrågan på hotellrum markant för att nå sin botten runt 1992. Nedgången slog hårt mot hotellbranschen som hade alltför stor kapacitet. Operatörerna fick lönsamhetsproblem till följd av de i stor utsträckning höga fasta hyrorna. Lönsamhetsproblemen 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 hyreskontrakt. Syftet är att därigenom främja utvecklingen av hotellen över en hel konjunkturcykel. Hyresvärden och operatören identifierar tillsammans intäktshöjande åtgärder i hotellet.

Mellan 1992 och 1998 har efterfrågan på hotellrum i Norden ökat stadigt. Återhämtningen har varit kraftigast i Sverige där efterfrågan har gynnats av bland annat devalveringen 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 och Helsingfors där ett stort antal nya hotellrum byggs fram till år 2000. I Oslo har hotellmarknaden varit stark de senaste åren och kapacitetstillskottet beräknas på några års sikt bli cirka 50 procent. Cirka hälften av detta kommer i anslutning till den nya flygplatsen Gardemoen. Kapacitetstillskottet i Köpenhamn är begränsat då endast två hotell är under uppförande.

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

Beläggningsgrad i de nordiska länderna 1989–1998



Källa: Statistiska Centralbyrån, Statistisk Sentralbyrå Norge, Danmarks Statistik, Statistics Finland.

"Hotellmarknaden består i huvudsak av två delmarknader, affärsresande som sker under måndag–torsdag och fritidsresenärer som förläggs till fredag–söndag, sommarmånaderna och större helger."

Hotellmarknaden består i huvudsak av två delmarknader, affärs- och konferensresande som sker under måndag–torsdag och fritidsresenärer som förläggs till fredag–söndag, sommarmånaderna 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.

Den nordiska hotellmarknaden	Sverige 1998	Norge 1998	Danmark 1998	Finland 1998
Antal hotell	1 659	916	474	754
Antal rum	85 000	54 372	34 741	48 641
Sålda rumsnätter, miljoner	14,4	10,5	7,1	8,7
Förändring sålda rumsnätter, %	5	5	2	5
Beläggningsgrad, %	46	54	53	49
Genomsnittligt rumspris, lokal valuta	664	643	491	381

Källa: Statistiska Centralbyrån, Statistisk Sentralbyrå Norge, Danmarks Statistik, Statistics Finland.

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 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. 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.

"I Finland och Norge utgör fritidsresenärerna den största andelen medan affärs- och konferensresenärerna dominerar i Sverige och Danmark."

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	48	52	29
Danmark	75[1)]	25[1)]	47
Finland	48[2)]	52[2)]	26

[1)] År 1996.
[1)] År 1997.
Källa: Statistiska Centralbyrån, Statistisk Sentralbyrå Norge, Danmarks Turistråd/HORESTA, Statistics Finland.

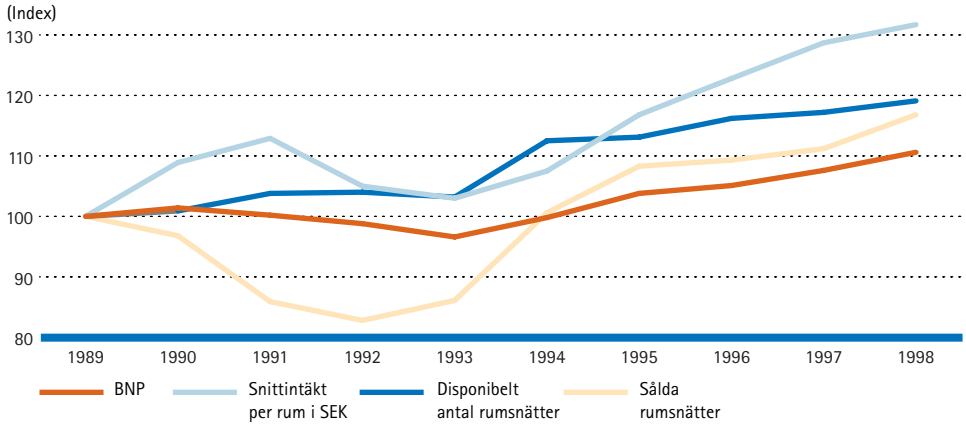
"Ett mönster med störst andel utländska gäster i storstadsregionerna kan skönjas i hela Norden."

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

Antal sålda rumsnätter sjönk kraftigt från 1989 till 1992 som en följd av konjunkturnedgången, men har därefter stigit varje år.

Utveckling av hotellbranschen i Sverige 1989–1998



Källa: SHR/Statistiska Centralbyrån.

Caponas hotellmarknader i Sverige	Antal hotell	Antal sålda rum 1998, tusental	Förändring antal sålda rum 1997–1998, %	Beläggning 1998, %	Andel utländska gäster, %
Storstockholm	106	2 732	+8	72	41
Göteborg	53	1 258	+6	62	31
Malmö och Helsingborg	45	787	+6	54	22
Residens- och universitetsstäder[1)]	294	2 683	+8	45	15
Totalt Caponas hotellmarknader	498	7 460	+7	56	16
Hela Sverige	1 659	14 413	+5	46	22

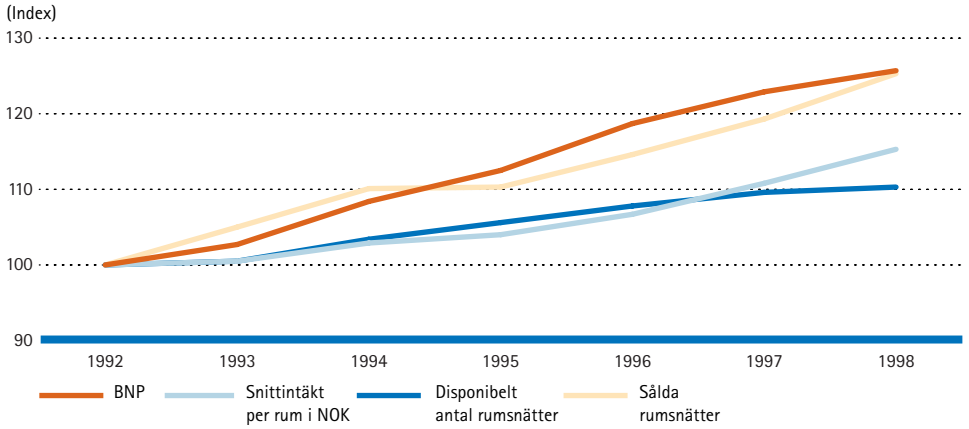
[1)] De kommuner där Capona äger hotellfastigheter.
Källa: SHR/Statistiska Centralbyrån.

Uppgifterna avseende de hotellmarknader i Sverige där Capona är verksam baseras på officiell statistik för samtliga hotell i respektive kommun. Beläggningen i de kommuner där Capona har hotellfastigheter var i genomsnitt 56 procent under 1998 jämfört med 46 procent i hela Sverige. Beläggningen är högst i Storstockholm, Göteborg samt i Malmö och Helsingborg. Residens- och universitetsstäder har lägre beläggning än genomsnittet för Sverige, men högre än övriga orter i landet. Hotellgästerna var övervägande inhemska i hela landet. Antalet sålda rum ökade med fem procent 1998 jämfört med föregående år.

Norge

Såväl antalet sålda rumsnätter som snittintäkt per rum har, med undantag av 1995, ökat varje år sedan 1992.

Utveckling av hotellbranschen i Norge 1992–1998



Källa: Statistisk Sentralbyrå Norge.

Caponas hotellmarknader i Norge	Antal hotell	Antal sålda rum 1998, tusental	Förändring antal sålda rum 1997–1998, %	Beläggning 1998, %	Andel utländska gäster, %
Oslo	56	1 935	+7	77	39
Residens- och universitetsstäder[1)]	65	1 507	+1	65	34[2)]
Totalt Caponas hotellmarknader	121	3 442	+4	71	37[2)]
Hela Norge	916	10 516	+5	54	29

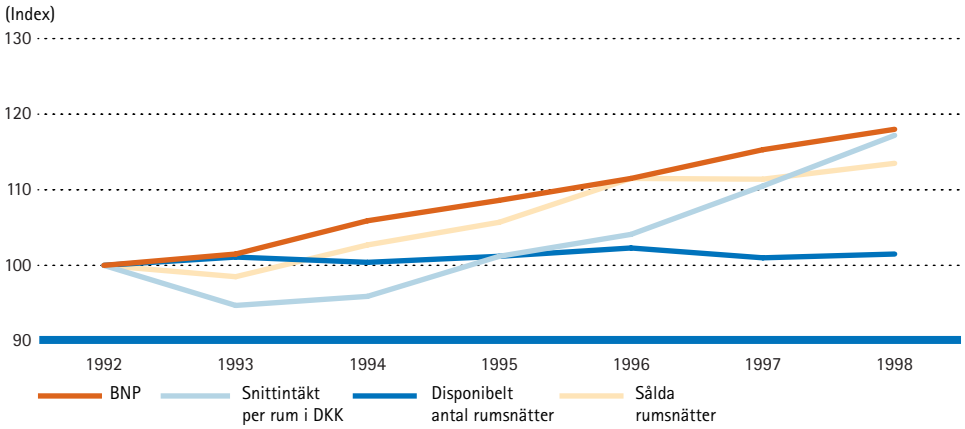
[1)] De kommuner där Capona äger hotellfastigheter.
[2)] År 1997.
Källa: Statistisk Sentralbyrå Norge.

Officiell statistik för de orter i Norge där Capona äger hotellfastigheter visar att beläggningen där var 71 procent, vilket var väsentligt högre än genomsnittet för landet. Antalet sålda rum i hela landet ökade med 5 procent under 1998 jämfört med 1997. Inhemska gäster dominerar både på Caponas hotellmarknader och i hela landet. På Caponas hotellmarknader utgjorde affärs- och konferensresenärer den största gästgruppen medan grupp- och fritidsresenärer representerade mer än hälften av övernattningarna i hela Norge.

Danmark

Antalet sålda rumsnätter och snittintäkt per rum sjönk från 1992 till 1993 och ökade därefter kraftigt fram till 1998.

Utveckling av hotellbranschen i Danmark 1992–1998



Källa: Danmarks Statistik.

Caponas hotellmarknader i Danmark	Antal hotell	Antal sålda rum 1998, tusental	Förändring antal sålda rum 1997–1998, %	Beläggning 1998, %	Andel utländska gäster, %
Köpenhamn	56	1 978	+1	73	73
Kolding	7	152	+9	60	40
Totalt Caponas hotellmarknader	63	2 130	+1	72	71
Hela Danmark	474	7 115	+2	53	47

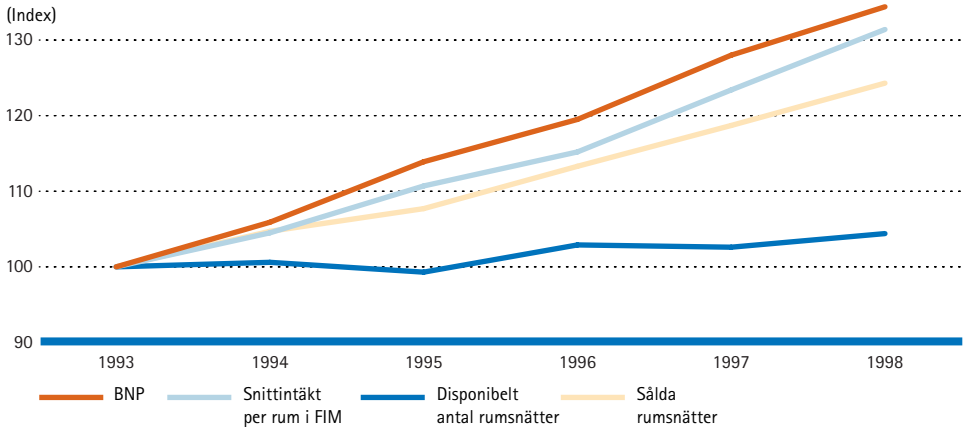
Källa: Danmarks statistik.

Beläggningen på Caponas hotellmarknader var enligt officiell statistik 72 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 53 procent för 1998 vilket är oförändrat mot 1997.

Finland

Antal sålda rumsnätter samt snittintäkt per rum har stigit över perioden 1993-1998. Disponibelt antal rumsnätter har dock endast stigit marginellt, vilket implicerar en successivt ökande beläggningsgrad.

Utveckling av hotellbranschen i Finland 1993–1998



Källa: Statistics Finland.

Finlands hotellmarknad	Antal hotell	Antal sålda rum 1998, tusental	Förändring antal sålda rum 1997–1998, %	Beläggning 1998, %	Andel utländska gäster, %
Helsingfors	43	1 532	+2	66	60
Hela Finland	754	8 738	+5	49	26

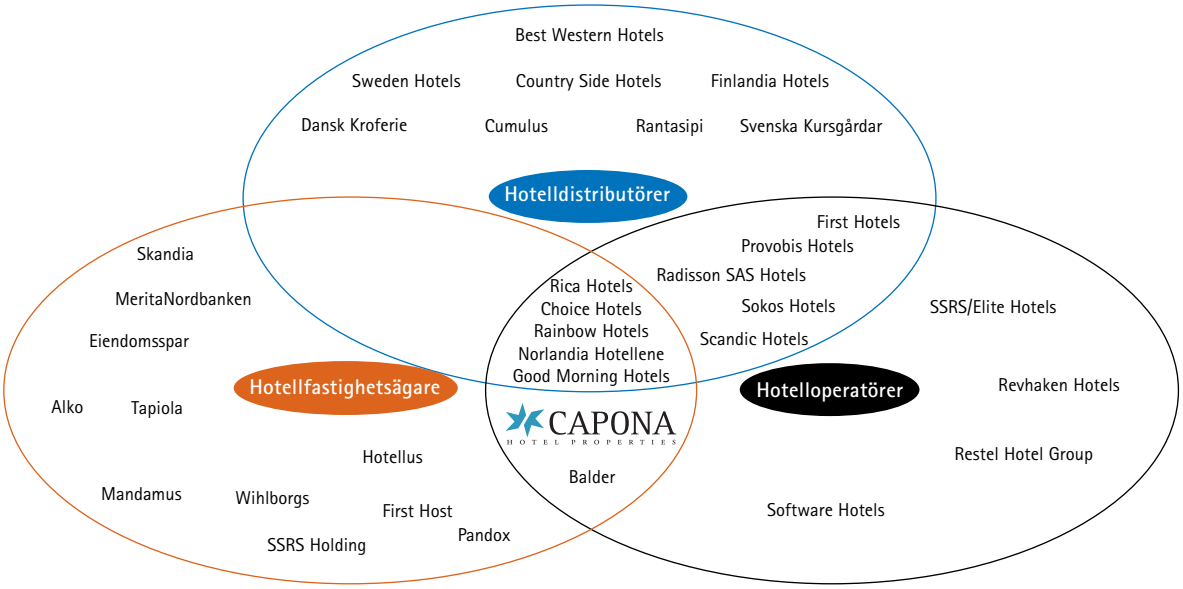
Källa: Statistics Finland.

Beläggningsgraden för hela Finland uppgår 1998 enligt officiell statistik till 49 procent. Antal sålda rum har mellan 1997 och 1998 ökat med 5 procent för hela landet. Antal sålda rum har i Helsingfors ökat med 2 procent. I Helsingfors utgör, till skillnad från övriga landet, utländska gäster mer än hälften av övernattningarna. I hela Finland utgör andelen utländska gäster 26 procent.

Aktörer

Hotellmarknaden består av tre typer av aktörer: hotellfastighetsägare, hotelloperatörer och hotelldistributörer. Dessa tre aktörer samverkar på olika sätt och den inbördes relationen mellan aktörerna kan variera från att alla tre är inblandade i ett hotell, det vill säga en ägare, en operatör samt en distributör, 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.

Några hotellkedjor äger ett fåtal hotellfastigheter vilka inte betraktas som en del av kärnverksamheten och har således inte tagits med i bilden respektive tabellen över nordiska hotellfastighetsägare. Ett urval av större aktörer på den nordiska hotellmarknaden illustreras nedan.



Bilden avser strukturen på hotellmarknaden med aktörernas principiella position och är ej att beakta som en fullständig beskrivning av hotellmarknaden.
Källa: Capona.

Hotelldistributörer

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

"Hotelldistributörer kallas de marknads- och bokningsorganisationer som under gemensamt namn marknadsför och hanterar bokningar för de i organisationen ingående hotellen."

Större nordiska hotelldistributörer	Antal hotell				
	Sverige	Norge	Danmark	Finland	Totalt
Best Western Hotels	47	40	36	19	142
Sweden Hotels	107				107
Scandic Hotels	57	15	20	20	112
Choice Hotels	27	62	3		92
Svenska Kursgårdar	90				90
Dansk Kroferie			84		84
Rica Hotels	6	62			68
First Hotels	41	13	3		57
Sokos Hotels				39	39
Country Side Hotels	37				37
Finlandia Hotels				34	34
Rainbow Hotels		32			32
Radisson SAS Hotels	12	12	6	2	32
Cumulus				24	24
Good Morning Hotels	17			4	21
Provobis Hotels	14				14
Rantasipi				8	8

Källa: Capona.

Hotelloperatörer

Hotelloperatörer handhar den dagliga driften av hotellet. De större operatörerna verkar som kedjor med hotell på en mängd orter. Scandic Hotels är i dag den största nordiska operatören med över 100 hotell och den operatör som har den starkaste nordiska etableringen. De operatörer som har störst framgång inom hotellbranschen är idag aktörer med kedjekoncept. Exempel på sådan kedjor visas nedan. Operatörskedjor har stordriftsfördelar i produktion och inköp samt utgör en attraktiv partner för en distributör som genom ett avtal kan täcka en stor del av marknaden.

"Hotelloperatörer handhar den dagliga driften av hotell. De större operatörerna verkar som kedjor med hotell på en mängd orter."

Större nordiska hotelloperatörer	Antal hotell				
	Sverige	Norge	Danmark	Finland	Totalt
Scandic Hotels	57	15	20	20	112
Choice Hotels	27	62	3		92
Rica Hotels	6	62			68
Sokos Hotels				39	39
First Hospitality	25	10	3		38
Restel Hotels				37	37
Rainbow Hotels		32			32
SAS International Hotels	12	12	6	2	32
Provobis Hotels	14				14
SSRS/Elite Hotels	11				11
Good Morning Hotels	11				11
Software Hotels	10				10
Revhaken Hotels	7				7

Källa: Capona.

Hotellfastighetsägare

Hotellfastighetsägandet i Norden är fragmenterat. Omstruktureringar inom branschen pågår och ägandet av hotellfastigheter separeras i allt högre grad från operatörsverksamheten. Ett fåtal fastighetsägare har större portföljer av hotellfastigheter. 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 hotelloperatörsrörelser. Förutom rent affärsmässiga motiv syftar de egna hotellrörelserna till att ge ingående och aktuell information om besöksnäringen.

Större nordiska hotellfastighetsägare	Antal hotell				
	Sverige	Norge	Danmark	Finland	Totalt
Capona	29	5	3		37
Norlandia Hotellene	1	30			31
Pandox	29				29
Rainbow Hotels		27			27
MeritaNordbanken/KLK				26	26
Rica Hotels		18			18
First Host	12	4	1		17
Tapiola				12	12
Alko				10	10
Choice Hotels	9	1			10
Eiendomsspar		10			10
Skandia	9				9
Good Morning Hotels	8				8
Balder	8				8
Hotellus	7		1		8
Wihlborgs	7				7
SSRS Holding	6				6
Mandamus	6				6

Källa: Capona.

"Hotellfastighetsägandet i Norden är fragmenterat. Omstruktureringar inom branschen pågår och ägandet av hotellfastigheter separeras i allt högre grad från operatörsverksamheten."

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/First Hotels är stora i både Sverige och Norge.

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

[insikt]

Egen hotelldrift skapar insikt
Att Capona själv framgångsrikt driver tre hotell inom skilda hotellsegment – konferens, affär och rekreation – ger ökad förståelse för hotelloperatörernas situation, deras behov och möjligheter. Capona kan arbetsvillkoren, känner den aktuella marknaden och upprätthåller ett gediget branschkunnande. Det gör Capona till en attraktiv samarbetspartner.

Caponas fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet

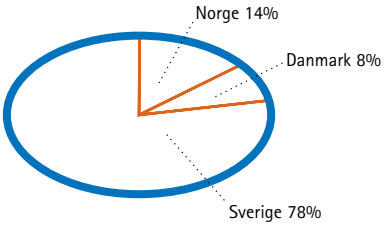
Caponas fastighetsbestånd består av 37 hotellfastigheter, varav 29 är belägna i Sverige, 5 i Norge och 3 i Danmark. Hotellfastigheterna är i huvudsak lokaliserade till centrum i större städer eller strategiska infarter till dessa städer med goda förbindelser till centrum och andra kommunikationer såsom flyg och tåg.

Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta på cirka 271 000 kvadratmeter belägna i Storstockholm, Oslo, Köpenhamn, Göteborg, Malmö och Helsingborg samt residens- och universitetsstäder som till exempel Uppsala, Jönköping, Stavanger och Trondheim. Det totala antalet hotellrum uppgår till cirka 5 700.

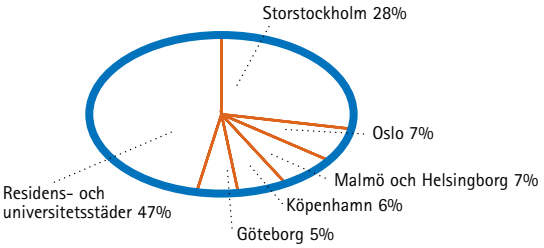
Caponas hotellprofil

	Antal hotell	Antal rum
Antal rum per hotell		
<75	1	46
75–99	4	349
100–199	25	3 754
200–300	7	1 565
Totalt	**37**	**5 714**

Hyresintäkter 1998 per land



Hyresintäkter 1998 per region



Caponas fastighetsbestånd per region	Antal hotell	Antal hotellrum	Yta, kvm	Bokfört värde 1998-12-31 MSEK	Andel i bokfört värde, %
Storstockholm	5	887	52 000	528	28
Oslo	2	293	16 004	155	8
Köpenhamn	2	327	14 772	108	6
Göteborg	2	307	12 188	92	5
Malmö och Helsingborg	4	525	27 500	123	7
Summa storstadsregioner	**15**	**2 339**	**122 464**	**1 006**	**54**
Residens- och universitetsstäder	22	3 375	148 072	870	46
Totalt	**37**	**5 714**	**270 536**	**1 876**	**100**

Den största andelen bokförda värden och hyresintäkter finns i storstadsregionerna. Resterande del återfinns i residens- och universitetsstäder.

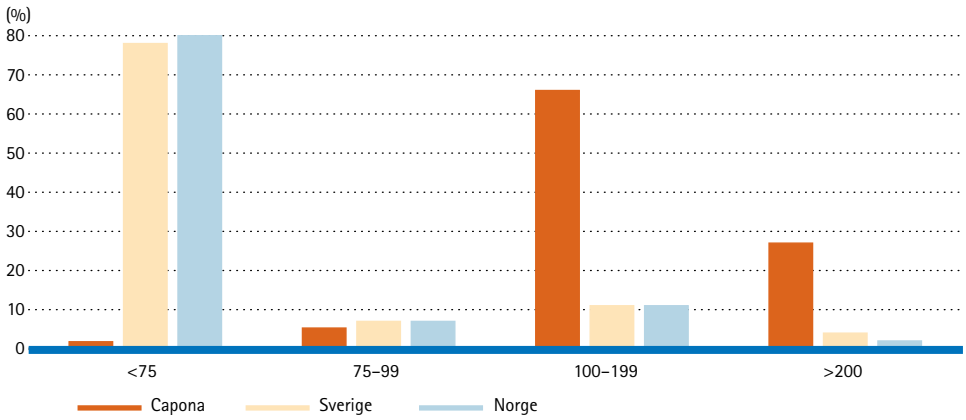
Caponas fastighetsbestånd per region	Hyreintäkter 1998, MSEK	Fastighets-kostnader 1998, MSEK	Drifts-överskott 1998, MSEK	Direkt-avkastning 1998, %[1]
Storstockholm	61	9	52	9,9
Oslo	17	6	11	7,3
Köpenhamn	12	3	9	8,5
Göteborg	10	2	8	8,6
Malmö och Helsingborg	16	6	10	7,7
Summa storstadsregioner	**116**	**26**	**90**	**9,0**
Residens- och universitetsstäder	104	26	78	9,1
Totalt	**220**	**52**	**168**	**9,0**

[1] Se definitioner på sidan 40.

Caponas fastighetsbestånd, MSEK	Proforma 1995	1996	1997	1998
Hyresintäkter	185	200	203	220
Drifts- och förvaltningskostnader	–7	–10	–9	–8
Underhållskostnader	–32	–34	–37	–34
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	–4	–10	–10	–10
Driftsöverskott	*142*	*146*	*147*	*168*
Bokfört värde fastigheter	1 866[1)]	1 866[1)]	1 866[1)]	1 876
Direktavkastning fastigheter, %[2)]	7,6	7,9	7,9	9,0

[1)] Bokfört värde per den 30 september 1998.
[2)] Se definitioner på sidan 40.

Fördelning av hotell med avseende på antal rum mellan Capona och marknaden[1)]



[1)] Data för Danmark saknas.

En del i Caponas strategi är att äga hotellfastigheter med mer än 75 rum, vilket är en önskvärd storlek för att rationellt bedriva hotellverksamhet. Därmed skiljer sig strukturen på Caponas bestånd från den totala strukturen på marknaden där mindre hotell är störst till antalet, men samtidigt svarar för mindre än hälften av antalet rum.

Storstockholm

Hotellmarknaden i Stockholmsregionen representerar den största enskilda hotellmarknaden i Sverige. Svenska gäster dominerar hela regionen, medan den utländska andelen gäster är störst i Stockholms stad. Andelen affärsresenärer är hög med många besökare till stora företag som har sina huvudkontor i regionen. Stockholm har vidare etablerat sig som en internationellt ledande kongresstad. 1998 var Stockholm kulturhuvudstad, vilket förväntas öka intresset för staden. Den höga beläggningen i regionen till trots förväntas rumskapaciteten öka endast i begränsad omfattning. Detta skall dock ses mot bakgrund av den överkapacitet som etablerades i slutet av 1980-talet.

Storstockholm, MSEK	Proforma 1995	1996	1997	1998
Hyresintäkter	40	48	52	61
Drifts- och förvaltningskostnader	–1	–1	–1	–2
Underhållskostnader	–3	–5	–4	–5
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	–	–2	–2	–2
Driftsöverskott	*36*	*41*	*45*	*52*
Bokfört värde fastigheter	528 [1]	528 [1]	528 [1]	528
Direktavkastning fastigheter, %[2]	6,8	7,7	8,5	9,9

[1] Bokfört värde per den 30 september 1998.
[2] Se definitioner på sidan 40.

Capona äger fem hotellfastigheter i Storstockholm omfattande 887 rum med en total uthyrningsbar yta om cirka 52 000 kvm.

Det välkända Radisson SAS Strand Hotel är beläget vid Nybroviken med omedelbar närhet till Stockholms city. Hotellet räknas som ett av Stockholms fem ledande hotell.

Scandic Hotel i Huddinge 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.

Scandic Hotel i Södertälje ligger alldeles intill E4/E20 samt med närhet till de större industrier som finns på orten. Scania och Astra är dominerande industrier i Södertälje och genererar åtskilliga hotellnätter.

Täby Park Hotel är ett av de hotell där Capona driver verksamheten i egen regi. Hotellets huvudmarknad är nordöstra Stockholmsområdet och hotellet har både affärs-, konferens- och rekreationsgäster.

Aronsborgs Konferenshotell, vilket också drivs i egen regi, är beläget i Bålsta och bedriver uteslutande konferensverksamhet. Aronsborg bedrivs med fokus på affärskonferenser, vilket har resulterat i högt kapacitetsutnyttjande under måndag–fredag.

Oslo

Efterfrågan på hotellövernattningar i Oslo ökade med 7 procent under 1998 och beläggningen uppgick i genomsnitt till 77 procent, vilket innebär att det under perioder med hög aktivitet i näringslivet ofta är brist på hotellrum. Nya hotellprojekt beräknas på några års sikt öka hotellkapaciteten med cirka 50 procent, varav cirka hälften i anslutning till den nya flygplatsen Gardemoen norr om Oslo. Påverkan på efterfrågan av hotellnätter är dock oklar, då huvuddelen av näringslivet är koncentrerat till Oslo city och södra Oslo.

Oslo, MSEK	Proforma 1995	1996	1997	1998
Hyresintäkter	14	15	16	17
Drifts- och förvaltningskostnader	0	0	0	0
Underhållskostnader	–2	–2	–6	–5
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	–1	–1	–1	–1
Driftsöverskott	*11*	*12*	*9*	*11*
Bokfört värde fastigheter	154 [1]	154 [1]	154 [1]	155
Direktavkastning fastigheter, %[2]	7,4	7,7	6,0	7,3

[1] Bokfört värde per den 30 september 1998.
[2] Se defintioner på sidan 40.

I Oslo har Capona två hotellfastigheter med 293 rum, 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.

Köpenhamn

I Köpenhamn är andelen utländska affärsresenärer och turister hög, vilket också medför att beläggningen som 1998 uppgick till 73 procent är väsentligt över genomsnittet. Till Köpenhamn kommer också många inhemska resenärer som veckopendlar. Sedan 1996, då Köpenhamn var kulturhuvudstad, har intresset från utländska turister ökat. När Öresundsbron är färdig väntas den få en positiv inverkan på stadens hotellnäring då underlaget för affärsverksamhet och turism breddas.

Köpenhamn, MSEK	Proforma 1995	1996	1997	1998
Hyresintäkter	10	11	11	12
Drifts- och förvaltningskostnader	0	0	0	0
Underhållskostnader	–1	–1	–2	–2
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	–1	–1	–1	–1
Driftsöverskott	*7*	*8*	*7*	*9*
Bokfört värde fastigheter	106 [1]	106 [1]	106 [1]	108
Direktavkastning fastigheter, %[2]	6,8	7,8	6,8	8,5

[1] Bokfört värde per den 30 september 1998.
[2] Se definitioner på sidan 40.

Det planerade kapacitetstillskottet till Köpenhamn är begränsat och endast två hotell är under uppförande. I Köpenhamn finns det i övrigt ett stort antal privatägda mindre hotell, vilket har en återhållande effekt på prissättningen.

I Köpenhamn har Capona två hotell med 327 rum, vilka drivs av Scandic Hotels som är en av de största operatörerna i Danmark. Total uthyrningsbar yta uppgår till cirka 15 000 kvm. Hotel Hvidovre är ett av Scandic Hotels största hotell i Danmark beläget nära en genomfartsled strax söder om Köpenhamn. Scandic Hotel Glostrup är beläget i korsningen mellan en motorvägsringled runt Köpenhamn och huvudvägen till Roskilde söder om staden. Båda Köpenhamnshotellen är belägna med närhet till industri-, handels- och serviceområden och har affärsresenärer som största gästgrupp. Båda hotellen är strategiskt belägna vid Öresundsbron.

Göteborg

Hotellmarknaden i Göteborg är den näst största i Sverige. Svenska gäster dominerar i Göteborg. Cirka 30 procent av gästerna kommer från utlandet. Stora gästgrupper på hotellen i Göteborg är besökare och gäster till universitet och högskolor samt till regionens industrier som till exempel Volvo och Astra Hässle.

Göteborg, MSEK	Proforma			
	1995	1996	1997	1998
Hyresintäkter	9	10	10	10
Drifts- och förvaltningskostnader	0	–1	–1	0
Underhållskostnader	–3	–3	–3	–1
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	0	–1	–1	–1
Driftsöverskott	*6*	*5*	*6*	*8*
Bokfört värde fastigheter	91 [1]	91 [1]	91 [1]	92
Direktavkastning fastigheter, %[2]	6,6	6,0	6,1	8,6

[1] Bokfört värde per den 30 september 1998.
[2] Se definitioner på sidan 40.

I Göteborg har Capona två hotell med 307 rum 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.

Malmö och Helsingborg

Malmö är den tredje största hotellmarknaden i Sverige och Helsingborg är bland de tio största. Svenska gäster utgör den största gästgruppen i båda städerna. Hotellen i Malmö och Helsingborg förväntas påverkas positivt av byggandet av Öresundsbron.

Malmö och Helsingborg, MSEK	Proforma			
	1995	1996	1997	1998
Hyresintäkter	15	15	15	16
Drifts- och förvaltningskostnader	–2	–2	–2	–2
Underhållskostnader	–6	–3	–5	–3
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	0	–1	–1	–1
Driftsöverskott	*7*	*9*	*7*	*10*
Bokfört värde fastigheter	123 [1]	123 [1]	123 [1]	123
Direktavkastning fastigheter, %[2]	5,6	7,1	6,0	7,7

[1] Bokfört värde per den 30 september 1998.
[2] Se definitioner på sidan 40.

I Malmö och Helsingborg har Capona fyra hotell med 525 rum. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 28 000 kvm. Scandic Hotel Helsingborg ligger vid E4 med närhet till centrum. Hotel Anglais i Helsingborg är ett relativt litet hotell i södra delen av Helsingborgs innerstad. Scandic Hotel Segevång i Malmö är beläget något utanför Malmö. Hotel Jägersro ligger med närhet till Jägersro i anslutning till E6 samt E65 och ingår i Revhaken Hotels.

Residens- och universitetsstäder

Hotellmarknaderna inom residens- och universitetsstäder är diversifierade och av varierande storlek. Viktiga faktorer för en hög beläggningsgrad bland hotellen i denna grupp är närvaron av universitet, högskolor, större industrier, mässor och sportevenemang.

Residens- och universitetsstäder, MSEK	Proforma 1995	Proforma 1996	Proforma 1997	1998
Hyresintäkter	96	101	100	104
Drifts- och förvaltningskostnader	–3	–6	–5	–4
Underhållskostnader	–17	–19	–17	–18
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	–1	–5	–5	–4
Driftsöverskott	*74*	*72*	*73*	*78*
Bokfört värde fastigheter	864 [1]	864 [1]	864 [1]	870
Direktavkastning fastigheter, %[2]	8,6	8,3	8,4	9,1

[1] Bokfört värde per den 30 september 1998.
[2] Se definitioner på sidan 40.

Caponas 22 hotellfastigheter i gruppen residens- och universitetsstäder har 3 375 rum. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 148 000 kvm.

I Bergen är Statoil och Norsk Hydro stora köpare av hotellnätter. Under semesterperioderna ersätts affärsresenärerna i stor utsträckning av turister, vilket gör marknaden stabil. Scandic Hotel Bergen är det första hotellet resenären ser på vägen från flygplatsen 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 idrottsanläggningar. I Trondheim ligger Scandic-hotellet vid E6 som är den viktigaste kringfartsleden till staden.

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, vilket drivs i egen regi, är beläget i Visby på Gotland. Hotellet tillhör det övre segmentet, vad gäller standard, av hotell i Sverige och är uteslutande inriktat på affärsresenärer. Hotel Royal Corner hör till Revhaken Hotels och är centralt beläget inne i Växjö. Från och med januari 1999 ingår hotellet i distributörskedjan Radisson SAS Hotels. Provobis Hotel Uplandia är beläget i den centrala delen av universitetsstaden Uppsala. Operatör för hotellet är Provobis Hotels.

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 väntas gynnas av ett ökat resande till Tyskland via Jylland över den nyligen 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.

Residens- och universitetsstäder

Ort	Antal hotell	Antal rum
Gävle	1	200
Halmstad	1	97
Jönköping	1	220
Linköping	1	150
Luleå	1	159
Norrköping	2	269
Nyköping	1	96
Sundsvall	1	159
Umeå	1	162
Uppsala	2	317
Visby	1	134
Västerås	1	174
Växjö	2	281
Örebro	1	204
Östersund	1	129
Bergen (Norge)	1	197
Stavanger (Norge)	1	153
Trondheim (Norge)	1	154
Kolding (Danmark)	1	120
Totalt	**22**	**3 375**

Kunder och distributörer

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

Kontraktsstruktur

"De omsättningsbaserade hyrorna ger också Capona och operatören samma ekonomiska incitament, vilket leder till ökad förståelse och därmed ökad affärsmässighet."

"Hyreskontrakt med omsättningsbaserad hyra utgjorde 94 procent av hyresintäkterna 1998."

Hyrorna för Caponas hotellfastigheter är till övervägande del baserade på hotelloperatörens omsättning. Detta innebär att hyran baseras på en procentuell andel av operatörens omsättning oavsett operatörens lönsamhet. Den omsättningsbaserade hyran ger hotellfastighetsägaren en direkt exponering mot den ekonomiska situation som hotelloperatören verkar inom. De omsättningsbaserade hyrorna ger också Capona och operatören samma ekonomiska incitament, vilket leder till ökad förståelse och därmed ökad affärsmässighet. Hotellfastighetsägaren ges incitament att genomföra intäktshöjande investeringar samt att hjälpa hyresgästen att öka omsättningen, vilket ökar hyresintäkterna. Långsiktigt innebär denna typ av avtal en fördel för alla parter då kontinuerlig verksamhet befrämjas och parterna kan fokusera på utveckling av verksamheten. Capona påverkas därmed också direkt av hur framgångsrik operatören är. Hyreskontrakt med omsättningsbaserad hyra utgjorde 94 procent av hyresintäkterna 1998. Cirka hälften av hyreskontrakten har någon form av minimihyra.

Hyreskontraktstyper	Antal hotell	Hyresintäkter 1998, MSEK	Andel, %
Omsättningsbaserad hyra	36	207	94
Bashyra knuten till inflationsutvecklingen[1)]	1	13	6
Totalt	**37**	**220**	**100**

[1)] Inklusive övriga hyreskontrakt.

Löptider för Caponas hyresavtal för hotell och övriga ytor är fördelade enligt nedan. Störst andel av hotellavtalen har en löptid på nio år eller mer och kontrakten med denna löptid svarar för den största andelen av hyresintäkter 1998. Kontrakt för de hotell där Capona själv bedriver verksamhet är antagna att gälla till år 2010 eller längre.

Endast en mindre del av Caponas uthyrningsbara yta utgörs av kontor, butiker, restauranger, lager eller bostäder. Dessa hyresgäster stod 1998 för cirka fyra procent av hyresintäkterna.

Löptider hyreskontrakt	Hyresintäkter 1998, MSEK	Andel, %
Löptid till:		
1999–2000	28	13
2001–2003	35	16
2004–2006	10	4
2007–2009	79	36
2010–	68	31
Totalt	**220**	**100**

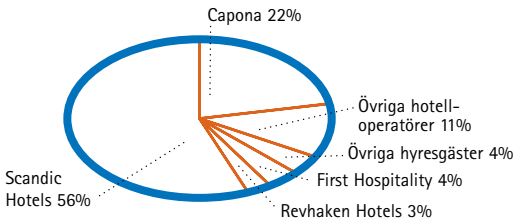
Operatörer

Hotelloperatörer som hyr av Capona är 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 operatörsverksamheterna är Caponas näst största ”kund”.

Caponas kunder	Antal hotell	Antal rum	Hyresintäkter 1998, MSEK
Scandic Hotels	25	4 284	123
Capona	3	477	49
First Hospitality	3	312	8
Revhaken Hotels	2	239	7
Övriga hotelloperatörer[1)]	4	402	24
Övriga hyresgäster[2)]	–	–	9
Totalt	**37**	**5 714**	**220**

[1)] I Övriga hotelloperatörer ingår SAS International Hotels, Provobis Hotels, Hotel Anglais och Hotel Opera.
[2)] Avser kontor, butiker och bostäder.

Hyresintäkter 1998 per operatör



Beskrivningarna av nedanstående operatörer och distributörer är baserade på lämnad officiell information.

First Hospitality driver hotell och restauranger i Sverige, Danmark och Norge. Bolaget är både hotelloperatör och distributör, under namnet First Hotels, till den egna organisationen. 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 tre 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.

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 operatör och distributör 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 distributörsorganisation, men är också medlem i ett flygsystem 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.

SAS International Hotels inom SAS Gruppen driver förstaklasshotell för affärs- och fritidsresenärer i Europa, Mellanöstern och Nordafrika. Under 1997 genomförde SAS en utvärdering av sin hotellverksamhet och beslöt att behålla och utveckla den. 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 operatörskedja, men ett flertal hotell i gruppen drivs på franchise basis.

Revhaken Hotels bedriver operatörsverksamhet i sju hotell i södra och mellersta Sverige. Förstklassig service erbjuds såväl affärsresenärer, konferensdeltagare som fritidsresenärer. Bolaget samarbetar med ett antal stora distributörer som till exempel Best Western, Radisson SAS Hotels, Sweden Hotels och First Hotels, vilket innebär att hotellen ingår i omfattande bokningsorganisationer. Respektive hotells specifika marknadssituation är avgörande för vilka distributörskedjor Revhaken placerar sina hotell i.

Scandic Hotels är Nordens största hotellföretag. Scandias 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- samt 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.

Distributörer

"Det blir allt viktigare för hotell-operatörer att ansluta sig till de större hotelldistributörerna."

Inom Caponas hotell verkar ett antal olika hotelldistributörer, vilka är boknings- och marknadsföringsorganisationer. Ett antal av Caponas hotelloperatörer agerar också distributör till den egna organisationen. Det är vanligt att dessa egna distributörsorganisationer ingår i världsomspännande distributörsnät. Scandic Hotels, Provobis Hotels, Radisson SAS Hotels och First Hotels är samtliga både hotelloperatörer och hotelldistributörer. Det blir allt viktigare för hotelloperatörer att ansluta sig till de större hotelldistriburörerna.

Distributörer	Antal hotell	Antal hotellrum
Scandic Hotels	25	4 284
First Hospitality	3	312
Radisson SAS Hotels	2	306
Best Western	2	228
Svenska Kursgårdar	1	196
Sweden Hotels	1	134
Provobis Hotels	1	133
Övriga	2	121
Totalt	**37**	**5 714**

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.

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.

Sweden Hotels är en svensk distributör 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.

Caponas hotelloperatörsrörelser

Capona bedriver operatörsverksamhet i tre av de egna hotellfastigheterna. Utvecklingen i operatörsbolagen har varit positiv, i synnerhet för Aronsborgs Konferenshotell. De egna operatörsrörelserna 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 hotelloperatörsrörelserna ingår i olika distributörskedjors bokningssystem.

Aronsborgs Konferenshotell hör till distributörsorganisationen Svenska Kursgårdar. Konferenshotellet, som håller en hög kvalitet, erbjuder konferensmöjligheter samt kringaktiviteter och har dessutom ett uppskattat och väl ansett kök. Kunderna utgörs i huvudsak av gäster från större företag och organisationer. Anläggningen, som är specialbyggd för ändamålet, är effektivt planerad och har hög beläggning. När konferensdeltagarna i slutet av veckan lämnar anläggningen kan den stängas, vilket gör att verksamheten bedrivs med god lönsamhet.

Täby Park Hotel hör till Best Westerns bokningsorganisation. Hotellet har med gott resultat omprofilerat sig från att vara ett Stockholmshotell till att marknadsföra sig mot det lokala näringslivet i Täby och nordöstra Stockholm. För att öka attraktiviteten har fastigheten kompletterats med uthyrning till andra hyresgäster såsom Täby Rehab med friskvård, dansskolan Sway med dansundervisning och en restaurangutbildning på gymnasienivå. Hotellet driver även catering- och restaurangverksamhet på Täby Galopp.

Wisby Hotell hör till Sweden Hotels. När SAS 1995 upphörde med sina dagliga flygningar till Visby ändrade Wisby Hotell verksamhetsinriktning från konferensverksamhet till att vara affärshotell. Därigenom lyckades hotellet bibehålla lönsamheten. Hotellet är ansett som det främsta affärshotellet på Gotland.

Driften av de tre hotellrörelserna ger Capona kompetens inom tre olika marknadssegment som är värdefull i samarbetet med de operatörer som bedriver verksamhet i Caponas övriga hotellfastigheter. Det innebär också att Capona har kompetens och resurser att temporärt själv driva hotell.

Resultatet efter finansnetto och skatt från operatörsverksamheten redovisas i Capona som hyresintäkter. Nedan redovisas operatörsbolagens resultat efter avdrag för marknadshyra och central administration.

Resultaträkningar, MSEK	Proforma[1]			
	1995	1996	1997	1998
Rörelsernas intäkter	104	115	118	133
Rörelsernas kostnader	–68	–73	–74	–81
Rörelseresultat före avskrivningar	**36**	**42**	**44**	**52**
Avskrivningar	–2	–3	–4	–3
Rörelseresultat efter avskrivningar	**34**	**39**	**40**	**49**
Finansnetto	0	0	0	0
Resultat efter finansnetto	**34**	**39**	**40**	**49**
Centrala administrationskostnader	–2	–2	–2	–2
Marknadshyra[2]	–27	–29	–30	–34
Resultat efter marknadshyra	**5**	**8**	**8**	**13**

[1] Förutsättningar för proformaredovisningen återfinns på sidan 38.
[2] Baserad på externt uppskattade marknadshyror.

Bästa frukosten – det är bara början

Vi på Aronsborg vill ge våra gäster en god start för en lyckad och effektiv konferensdag, därför lägger vi ner stor omsorg på dagens första och kanske viktigaste mål, frukosten. Så stor att Arla förra året valde Aronsborgs frukostbuffé till den bästa, i konkurrens med ett sextiotal hotell och kursgårdar. Tidigare har priset delats ut till bl.a First Hotel Reisen och Grand Hotel i Stockholm.

Vi visar med frukosten den omsorg vi lägger i all verksamhet på Aronsborg, som vi med stolthet kallar ”det kompletta konferenshotellet”. Delvis beror det på att Aronsborg från början planerades 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.

Här kan grupper med vitt skilda behov genomföra sin konferens, utan att behöva kompromissa. Från den lilla arbetsgruppen, som vill arbeta ostört och koncentrerat, till den stora kongressen eller utställningen. Vår 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. Den mindre gruppen väljer någon av våra andra 20 konferenslokaler eller något av våra 40 grupparbetsrum. Vår konferensservice hjälper till med allt från påfyllning av bordsvatten till avancerade datatjänster.

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, styrketräningsrum och sporthall. Utomhus finns minigolfbana, fotbollsplan och drivingrange. Vår stora naturtomt på 100 000 kvm inbjuder till promenader, kanske ned till Mälaren som ligger helt nära. Vill man ut på sjön finns kanoter att låna.

Maten är en viktig del av konferensen. Aronsborgs Konferenshotell är välkänt för sitt kök som serverar både vällagad husmanskost och riktiga festmenyer. Vår restaurang kan servera upp till 400 gäster. I Gamla Aronsborg serverar vi 3- till 7-rätters herrgårdsmiddag för upp till 55 personer. Efter middagen är den som vill koppla av eller dansa välkommen till vår nattklubb, med plats för 285 sittande personer. Vi växlar mellan discomusik, dansband och uppträdanden. En lugn pianobar finns också.

Aronsborg är idealiskt beläget, med närheten till Stockholm och Arlanda. Med tanke på vårt huvudsakliga upptagningsområde, Stockholm och Mälardalen, är den korta resan ett starkt försäljningsargument. Aronsborg har också en klar konkurrensfördel eftersom verksamheten är koncentrerad mot ett kundsegment – konferensgäster. Vår goda lönsamhet beror till stor del på att vi effektivt kan hushålla med våra resurser, arbeta när vi har gäster och stänga när hotellet är tomt. Beläggningsgraden följer näringslivets årscykel.

Viviann Pira
hotelldirektör

"Aronsborg har också en klar konkurrensfördel eftersom verksamheten är koncentrerad mot ett kundsegment – konferensgäster."

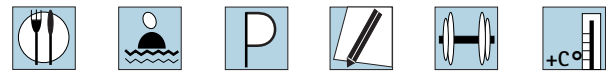
HÅBO

Aronsborgs Konferenshotell

Hotelloperatör: Capona
Hotelldistributör:
Svenska Kursgårdar
Antal rum: 196
Fastighetsbeteckning: Bista 5:27
Adress: Aronsborg
Kommun: Håbo
Byggår: 1989/90
Yta kvm: 14 970

Lägesbeskrivning: Fastigheten ligger 2 km söder om Bålsta invid Mälaren. Centrum 2 km (Bålsta) och 41 km (Stockholm), Järnvägsstation 2 km, Flygplats 35 km

Hotellbeskrivning: Hotellet omfattar totalt 196 hotellrum med totalt 390 bäddar. Hotellet har en restaurang med plats för 400 personer, en herrgårdsmatsal med 50 sittplatser, pub, nattklubb, pianobar samt tre cafeterior. Hotellet inrymmer en konferensavdelning med två aulor, 18 konferenslokaler och grupprum. Den största aulan har plats för 500 personer och den största konferenslokalen har plats för upp till 350 personer.



Byggnadsbeskrivning: Anläggningen uppfördes 1989/90. Total uthyrningsbar yta är 14 970 kvm som i sin helhet nyttjas för konferensverksamhet.

Ortsbeskrivning: Håbo kommun har cirka 17 000 invånare med en positiv befolkningsutveckling. Bålsta är centralort. Stor del av sysselsättningen i kommunen finns inom offentlig förvaltning, vård och omsorg (40 procent mot rikets genomsnitt på 25 procent).

Hotellmarknaden: Marknaden för konferenshotell kring Bålsta omfattar fyra anläggningar med totalt 418 hotellrum. De övriga tre är konkurrenter till Aronsborgs konferenshotell.

Beläggningsstatistik, %	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Hotell med >75% konferensrum, Stockholms län	33	36	38	39	40	39

Täby "stadshotell"

Täby Park Hotel har under de senaste åren utvecklats till något av ett stadshotell i Täby. Genom att medvetet satsa på ett aktivt engagemang i närområdet och handplocka attraktiva hyresgäster har vi kunnat bredda utbudet till våra hotellgäster och höja lönsamheten. Närheten till Täby Centrum, ett av Nordens största köpcentrum, och Täby Galopp gör också Täby Park Hotel till en aktiv och attraktiv anläggning.

Tävlingar på Täby Galopp lockar gäster varje vecka som inte bara vill satsa pengar på hästar utan också vill äta och roa sig. Hotellet driver numera restaurangerna på Täby Galopp. Täby Park Hotel lockar inte bara galoppintresserade. Hit kommer affärsresenärer, ortens näringsidkare med sina gäster och andra som har ärende till Täby eller Stockholmsområdet.

Mångfald är vårt kännemärke och vi kan ge våra gäster allt från en god lunch till en galamiddag och naturligtvis anordna konferenser av alla slag. Vi har åtta konferenslokaler för 10-90 personer. För den mindre gruppen, som vill konferera i lite mer ombonad miljö erbjuder vi vårt Penthouse som är en trevligt inredd våning i två plan högst upp i huset, med härligt ljus och fin utsikt. Den konferensmöjligheten är vi lite extra stolta över. För de stora evenemangen har vi vår utställningshall på 425 kvm. Där har vi anordnat det mesta, från hästauktioner och företagsträffar till dansgala och modeshower. Vår hörsal kan användas till både scenframträdanden och filmvisning.

Konferensdeltagare på Täby Park Hotel behöver aldrig sakna sitt kontor. Som referenshotell åt IBM har vi specialinrett ett antal rum, komplett utrustade med internetuppkopplade datorarbetsplatser. Här kan man skicka e-mail, faxa, leta efter information på internet eller arbeta med olika Office-dokument.

Det händer alltid någonting på Täby Park Hotel och vi är alltid öppna för nya idéer. Vi kan erbjuda våra konferensgäster 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 våra gäster tillgång till ett komplett gym samt naprapat och sjukgymnaster. Sway Dansskola är en annan hyresgäst som ibland låter sina duktiga showdansare underhålla våra gäster.

Eftersom vi också har en gymnasial hotell- och restaurangskola på Täby Park Hotell, med nyinrett undervisningskök, kan vi nu erbjuda våra gäster 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.

Men man behöver inte laga sin mat själv! Förutom konferensmatsalen har vi en festvåningsmatsal för 60 personer, en à la carte-matsal för 120 personer och en vickningsmatsal för 60 personer. Fem minuters promenad från hotellet ligger vår restaurang Belmont Park, vid Täby Galopp, om man söker en lite annorlunda, spännande och exklusiv miljö. Oavsett var våra gäster väljer att äta är kvaliteten alltid av samma hög klass. Det märks att vi lägger stor vikt vid maten.

Täby Park Hotel har en flexibel och levande hotellverksamhet som tar aktiv del både i Täbys dagliga liv och i våra kunders behov. Ett mångfaldens hotell med utrymme både för människor och idéer.

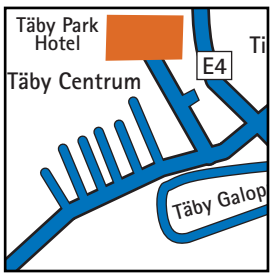
Ingela Lindberger
hotelldirektör

"Täby Park Hotel har en flexibel och levande hotellverksamhet som tar aktiv del både i Täbys dagliga liv och i våra kunders behov. Ett mångfaldens hotell med utrymme både för människor och idéer."

TÄBY

Täby Park Hotel

Hotelloperatör: Capona
Hotelldistributör:
Best Western
Antal rum: 147
Fastighetsbeteckning: Åkerby 12 (4)
Adress: Kemistvägen 30-32
Kommun: Täby
Byggår: 1981
Yta kvm: 13 600



Lägesbeskrivning: Fastigheten är belägen vid Täby Galoppbana. Stockholms centrum 17 km. Järnvägsstation 0,5 km (Roslagsbanan). Flygplats 37 km (Arlanda).

Hotellbeskrivning: Hotellet omfattar 147 hotellrum varav fem sviter. Hotellet har fyra restauranger och en festvåning för 400 personer. Det finns även en pub. Konferensavdelningen rymmer nio konferenslokaler, 20 grupprum, en hörsal för 350 personer samt en utställningshall.

Byggnadsbeskrivning: Byggnaden uppfördes 1981. Den totala ytan är 13 600 kvm.

Ortsbeskrivning: Täby kommun har haft en stillastående befolkningsutveckling de senaste åren. Det bor cirka 60 000 människor i kommunen. Av dessa är flest sysselsatta inom handel och kommunikation. Kommunen är den största arbetsgivaren.

Hotellmarknaden: Hotellmarknaden i Täby kommun omfattar tre hotell med sammanlagt 358 hotellrum. Förutom Täby Park Hotel finns Såstaholms Konferens och Scandic Täby Hotel. De är båda konkurrerande hotell till Täby Park Hotel.

Beläggningsstatistik,

%	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Stockholms ytterstad	48	54	63	64	65	70

Medeltid och framtid, med kvalitet som gemensam nämnare

Wisby Hotell är ett förstklassigt affärshotell med ett förträffligt läge mitt i Visbys murom gärdade stadskärna. Bestående av totalt fem olika fastigheter omfattar hotellet idag det största kvarteret i Visby innerstad och är förklarat som kulturhistoriskt byggnadsminne. Ett viktigt inslag i den medeltida stadsbilden. Här har drivits hotell sedan 1855 men delar av fastigheten har anor redan från 1200-talet.

Den historiska atmosfären möter besökaren redan i entrén. Där som på medeltiden var en överbyggd gränd ligger nu receptionen, hotellets hjärta, under kryssvalven. Att komma till Wisby Hotell är som att kliva in i en värld för sig. Efter den genomgående renoveringen 1991, har vi fått ta emot många konferensdeltagare och andra gäster som alla söker en vacker och lugn miljö med en ombonat historisk atmosfär.

Wisby Hotell har totalt 134 rum och en konferenskapacitet på 8–155 personer. Vår konferensavdelning har 14 rum i olika storlekar. Alla är inredda i lugna varma färger, har bra ljus och ett ovanligt effektivt ventilationssystem. Häggska rummet - med en utsikt som stimulerar både ord och tanke - har plats för 18 personer och är perfekt för mindre sammankomster och styrelsemöten.

Vår ambition är att kvalitét skall genomsyra verksamheten in i minsta detalj. Den skall kännas och synas. Vår sagolika balsal fungerar både som konferensrum för upp till 155 personer eller som festsal för 110 middagsgäster. I den luftiga Vinterträdgården kan våra gäster slå sig ner i en läderfåtölj med ett glas öl eller en kopp kaffe och lyssna till klassisk musik. I någon av våra nio mini-sviter eller i vår stora svit kan de njuta av milda, vackra färger, möbler i empire-stil och tromp l'oeil-målningar på väggarna.

Kvalitéten kan också avsmakas. I vår restaurang, Kaptenshuset, inrett som ett gotländskt sekelskifteshem, med vita dukar, brutna servietter och vackert porslin bjuder vi våra gäster på ett utsökt kök. Vi sätter en ära i att använda de bästa och färskaste gotländska råvaror och att servera all mat absolut nylagad. Vi har till och med vårt eget bageri, där det grova valnötsbrödet, den frasiga smördegen, tårtorna och biskvierna bakas.

Visby har bebotts under drygt fem tusen år och har varit en naturlig mötesplats i utbytet mellan östersjöländerna. Under 1200-talet upplevde staden sin storhetstid. Det var då som många av de ståtliga medeltida byggnaderna uppfördes och den välbevarade stadsmuren restes. Wisby Hotell har en jämn tillströmning av affärsresenärer året om och behöver därför – till skillnad från många andra hotell - aldrig sänka prisnivån.

Vad alla våra gäster har gemensamt är att de söker en vacker och rogivande miljö med människor som förstår vad service och kvalitet är. Oavsett om besöket gäller en konferens, en avkopplande weekend med god mat och rekreation eller bröllop med vigsel i vårt eget medeltida kapell.

För två år sedan fick vi utmärkelsen "Gotländsk kvalitét". Det kändes som en uppskattning av vårt arbete och en uppmuntran att fortsätta på samma sätt, långt in på 2000-talet.

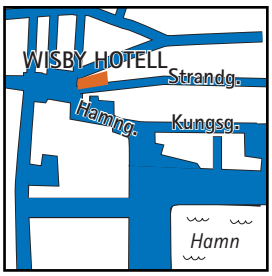
Gun Widgren
Hotelldirektör

"Den historiska atmosfären möter besökaren redan i entrén. Där som på medeltiden var en överbyggd gränd ligger nu receptionen, hotellets hjärta, under kryssvalven. Att komma till Wisby Hotell är som att kliva in i en värld för sig. En vacker och lugn miljö med en ombonat historisk atmosfär."

VISBY

Wisby Hotell

Hotelloperatör: Capona
Hotelldistributör: Sweden Hotels
Antal rum: 134
Fastighetsbeteckning: Hotellet 13
Adress: Strandgatan 6
Kommun: Gotland
Byggår: 1855/90
Yta kvm: 6 917



Lägesbeskrivning: Fastigheten ligger i Visbys gamla stadskärna vid vattnet. Hamn 0,5 km, Flygplats 5 km.

Hotellbeskrivning: Hotellet omfattar totalt 134 hotellrum. Hotellet har en restaurangmatsal med plats för 130 sittande gäster samt en vinterträdgård med bar och sittplats för 60 gäster. Hotellet inrymmer en konferensavdelning med konferenslokaler och grupprum som rymmer 8 – 155 personer.

RESTAURANG POOL PARKERING KONFERENS BASTU

Byggnadsbeskrivning: Byggnaden uppfördes 1855. Under åren 1988-91 gjordes en omfattande ombyggnad, nybyggnad och modernisering. Totalytan är 6 917 kvm och utnyttjas i sin helhet av hotellverksamheten.

Ortsbeskrivning: Gotlands kommun har cirka 55 000 invånare med en svag positiv befolkningsutveckling. Visby är en centralort. Stor del av sysselsättningen inom kommunen hittas bland de offentliga tjänsterna. Vid sidan av kommunens och landstingets egna verksamheter är Ericsson System, Gotlands Militärkommando och Samhall Gute de största arbetsgivarna.

Hotellmarknaden: Hotellmarknaden i Visby omfattar 10 hotell med sammanlagt 520 hotellrum. Konkurrerande hotell till Wisby Hotell är främst Strand Hotel, med 106 rum och 4 sviter.

Beläggningsstatistik,

%	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Gotland kommun	38	42	39	37	39	38

Caponas utveckling

Proformaredovisning

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 operatörsverksamheten grundas på 1995-1997 års redovisningar för respektive resultatenhet.

I driftskostnaderna ingår såväl externa som interna förvaltningskostnader för fastigheterna.

Administrationskostnaderna, vilka avser bolagets ledning och administration, har för åren 1995–1997 baserats på den budgeterade nivån för 1998.

Resultatet efter finansnetto för de egna operatörsrörelserna redovisas som hyresintäkter.

Avskrivningar görs med ett ekonomiskt motiverat belopp motsvarande 1,0 procent av fastighetsvärdet årligen.

Finansnettot proforma 1995–1998 baseras på att bolaget varit fullt kapitaliserat hela perioden.

I nyckeltalsberäkningarna proforma 1995–1998 har skatten beräknats utifrån nuvarande skatteregler.

Resultaträkningar koncernen, MSEK	Proforma				
	1995	1996	1997	1998	1998
Hyresintäkter[1)]	185	200	203	220	220
Drifts- och förvaltningskostnader	–7	–10	–9	–8	–8
Underhållskostnader	–32	–34	–37	–34	–34
Fastighetsskatt	–3	–9	–9	–9	–9
Tomträttsavgäld	–1	–1	–1	–1	–1
Summa fastighetskostnader	–43	–54	–56	–52	–52
Driftsöverskott	**142**	**146**	**147**	**168**	**168**
Avskrivningar	–19	–19	–19	–20	–20
Administrationskostnader	–13	–13	–13	–18[2)]	–22[3)]
Rörelseresultat	**110**	**114**	**115**	**130**	**126**
Finansnetto	–57	–57	–57	–56	–102
Resultat efter finansnetto	**53**	**57**	**58**	**74**	**24**

[1)] I hyresintäkter ingår hotellrörelsernas resultat efter finansnetto. Operatörsrörelsernas utveckling redovisas på sidan 31.
[2)] Exklusive kostnader om cirka 4 MSEK avseende börsintroduktion.
[3)] Inklusive kostnader om cirka 3 MSEK hänförliga till genomförda strukturutredningar.

Balansräkning koncernen, MSEK	1997	1998
Tillgångar		
Fastigheter	1 865	1 876
Övriga tillgångar	12	19
Likvida medel	37	37
Summa tillgångar	**1 914**	**1 932**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1	781
Räntebärande skulder	1 840	1 075
Icke räntebärande skulder	73	76
Summa eget kapital och skulder	**1 914**	**1 932**

[1] Inklusive hotellfastighetsinventarier om 13 MSEK (12 MSEK).

Kassaflödesanalys MSEK			Proforma		
	1995	1996	1997	1998	1998
Resultat efter skatt	46	50	51	64	24
Avskrivningar	19	19	19	20	20
Kassaflöde före investeringar	**65**	**69**	**70**	**84**	**44**
Investeringar	–16	–22	–26	–22	–22
Kassaflöde efter investeringar	**49**	**47**	**44**	**62**	**22**

Nyckeltal			Proforma		
	1995	1996	1997	1998	1998
Fastighetsrelaterade					
Direktavkastning fastigheter, %	7,6 [1]	7,9 [1]	7,9 [1]	9,0	9,0
Överskottsgrad, %	77	73	72	76	76
Belåningsgrad, %				57	57
Finansiella					
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,0	2,0	2,3	1,2
Räntabilitet på totalt kapital, %				6,9	6,7
Räntabilitet på eget kapital, %				8,2	3,1
Nettoskuldsättningsgrad, ggr				1,3	1,3
Genomsnitttlig räntesats, räntebärande skulder, %				5,2	5,2
Soliditet, %				40	40
Per aktie, beräknat på 20 040 046 aktier					
Förslag till utdelning, SEK				2,00	2,00
Resultat efter skatt, SEK	2,32	2,49	2,51	3,21	1,22
Kassaflöde före investeringar, SEK	3,28	3,45	3,47	4,20	2,21
Eget kapital, SEK				39	39
Börskurs 1998-12-30, Capona IL, SEK				26,50	26,50
Fastigheternas bokförda värde, SEK			93	94	94

[1] Baserat på bokfört värde per den 30 september 1998.

Valutakurser			Proforma		
	1995	1996	1997	1998	1998
Resultaträkningens genomsnittskurser					
SEK/DKK	1,15	1,15	1,15	1,19	1,19
SEK/NOK	1,07	1,07	1,07	1,06	1,06
Balansräkningens balansdagskurser					
SEK/DKK	1,15	1,15	1,15	1,27	1,27
SEK/NOK	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07

Definitioner

Direktavkastning fastigheter
Driftsöverskott/bokfört värde fastigheter inklusive hotellfastighetsinventarier per bokslutsdagen (omräknat med genomsnittlig valutakurs).

Överskottsgrad
Driftsöverskott/hyresintäkter.

Belåningsgrad
Räntebärande skulder/bokfört värde fastigheter, per bokslutsdagen.

Räntetäckningsgrad
Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader/finansiella kostnader.

Räntabilitet på totalt kapital
Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader/balansomslutningen per bokslutsdagen.

Räntabilitet på eget kapital
Resultat efter skatt/eget kapital per bokslutsdagen.

Nettoskuldsättningsgrad
Räntebärande skulder minus likvida medel/eget kapital, per bokslutsdagen.

Genomsnittlig räntesats
Räntebärande skulders genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.

Soliditet
Eget kapital/balansomslutning, per bokslutsdagen.

[värdeskapande]

Kunderna får ett mervärde
Capona vill vara mer än ett hotellfastighetsbolag. Capona är en aktiv samarbetspartner och hotellvärd som vill skapa mervärde för sina kunder. Det sker genom en kontinuerlig dialog och en förädling av hotellfastighetsbeståndet, vilket i sin tur skapar en god avkastning till aktieägarna.

Kommentarer till utvecklingen

Hyresintäkter

Caponas hyresintäkter har de senaste åren utvecklats positivt och 1998 uppgick hyresintäkterna till 220 MSEK. Drygt 50 procent av hyresintäkterna kommer från storstadsregionerna där Storstockholm, inkluderande Bålsta och Södertälje, står för den största andelen av hyresintäkterna.

Hyresintäkterna i Capona är till cirka 94 procent omsättningsbaserade, vilket i takt med en allmänt förbättrad konjunktur inneburit en god utveckling under 1998. Hotelloperatörernas omsättning har ökat till följd av högre beläggningsgrad och förbättrade rumspriser. Hyresintäkterna ökade 1998 med 17 MSEK och uppgick till 220 MSEK, varav 49 MSEK avser hyresintäkter från de egna hotellrörelserna, att jämföras med hyresintäkter proforma om 203 MSEK för 1997. Hyresintäkterna 1998 har ökat med cirka 8 procent jämfört med proforma 1997 varav hyresintäkterna från storstadsregionerna ökade med cirka 11 procent och residens- och universitetsstäderna ökade med cirka 6 procent. De egna hotellrörelerna och Scandic Hotels svarade för merparten av hyresökningen 1998. Av hyresintäkterna 1998 svarade Sverige för 78 procent, Norge för 14 procent och Danmark för 8 procent.

Drifts- och underhållskostnader samt övriga kostnader

Driftskostnader är de kostnader som uppkommer i den dagliga driften av fastigheten såsom förvaltning, uppvärmning, el, städning och försäkring. Underhållskostnader är kostnader som uppkommer i samband med att fastighetens status och standard upprätthålls eller förbättras. Dessa typer av kostnader kallas tillsammans drifts- och underhållskostnader.

Capona tillhandahåller både inre och yttre reparationer samt underhåll av de fastigheter som bolaget äger medan operatörerna vanligtvis står för investeringar i inventarier samt viss drift och underhåll i den löpande verksamheten. Fördelningen av drifts- och underhållskostnader regleras i hyresavtalen. Större ombyggnader och renoveringar genomförs i samarbete med hotelloperatören, vilket verkar till förmån för både Capona och operatören.

De totala fastighetskostnaderna proforma har under åren 1995-1997 ökat på grund av omfattande renoveringar och standardhöjande åtgärder. År 1996 återinfördes den kommersiella fastighetsskatten i Sverige, vilket innebar att alla kommersiella lokalytor åter belades med skatt. Fastighetsskatten i Sverige uppgår till 1 procent av fastigheternas taxeringsvärde. I Norge och Danmark ligger besluten avseende fastighetsskatten på kommunal nivå. Skattesatserna i Norge, på de marknader där Capona verkar, varierar mellan 0,2 och 0,7 procent, medan fastighetsskatten i Danmark uppgår till cirka 1 procent.

	Proforma							
	1995		1996		1997		1998	
Fördelning av kostnader	MSEK	SEK/kvm	MSEK	SEK/kvm	MSEK	SEK/kvm	MSEK	SEK/kvm
Driftskostnader	7	26	10	36	9	32	8	29
Underhållskostnader	32	118	34	123	37	136	34	125
Fastighetsskatt	3	11	9	34	9	34	9	34
Tomträttsavgäld	1	4	1	5	1	6	1	5
Total kostnad	**43**	**159**	**54**	**197**	**56**	**207**	**52**	**193**

Ett omfattande renoveringsprogram har genomförts framför allt i Scandic-hotellen där bland annat badrumsstandarden och ventilationen förbättrats. Investeringar har även gjorts i ett antal hotellentréer och restauranger för att öka hotellens attraktivitet.

Tomträttsavgäld utgår för åtta av Caponas fastigheter och uppgick 1998 till knappt 1 MSEK, vilket bedöms vara en marknadsmässig nivå.

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna består framför allt av kostnader för bolagets ledningsfunktion i form av personalkostnader och övriga administrationskostnader. I 1998 års administrationskostnader ingår dels kostnader om cirka 3 MSEK hänförliga till genomförda strukturutredningar dels cirka 4 MSEK avseende börsintroduktion. Kostnader för fastigheternas förvaltning ingår i driftskostnaderna.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick för perioden januari – december 1998 till 168 MSEK att jämföras med proforma 147 MSEK för motsvarande period föregående år. Förbättringen förklaras framförallt av högre hyror till följd av att dessa är omsättningsbaserade, men även av något lägre underhållskostnader. Driftsöverskottet 1998 har ökat med cirka 14 procent jämfört med proforma 1997. Fastigheternas direktavkastning har gått från 7,9 procent proforma 1997 till 9,0 procent 1998.

Driftsöverskottet och fastigheternas direktavkastning 1998 uppdelat per geografisk region:

MSEK	Hyres-intäkter	Fastighets-kostnader	Drifts-överskott	Direkt-avkastning, %
Storstockholm	61	9	52	9,9
Oslo	17	6	11	7,3
Köpenham	12	3	9	8,5
Göteborg	10	2	8	8,6
Malmö och Helsinborg	16	6	10	7,7
Summa storstadregioner	**116**	**26**	**90**	**9,0**
Residens- och unviersitetsstäder	104	26	78	9,1
Totalt	**220**	**52**	**168**	**9,0**

Rörelseresultat

Rörelseresultat uppgick för perioden januari – december 1998 till 126 MSEK att jämföras med proforma 115 MSEK för motsvarande period föregående år.

Resultat

Resultatet efter finansnetto för perioden uppgick till 24 MSEK. Proformaresultatet efter finansnetto 1998 blev 74 MSEK att jämföras med proforma 58 MSEK för motsvarande period föregående år. Periodens resultat per aktie efter skatt uppgick till 1,22 SEK och räntabiliteten på eget kapital uppgick till 3,1 procent. Proformaresultat per aktie efter skatt 1998 uppgick till 3,21 SEK jämfört med proforma 2,51 SEK motsvarande period föregående år. Räntabiliteten på eget kapital proforma 1998 uppgick till 8,2 procent.

Uthyrningsgraden

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 1998 till 99,4 procent vilket motsvarade en ytmässig uthyrningsgrad om 99,5 procent. De vakanta ytorna, 1386 kvm, avser kontorsytor i fastigheten Dragarbrunn 16:4, Uppsala. Av dessa ytor har kontrakt om 1 274 kvm tecknats för inflyttning under 1999.

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 hotellrörelsen i egen regi. Tack vare detta riskerar inte Capona bli stående med vakanta hotellytor. De övriga kommersiella ytorna, som svarar för cirka 5 procent av den totala ytan, har Capona samma exponering som andra fastighetsägare.

Skattesituation

Företagsbeskattningen i Sverige är för närvarande 28 procent.

De skattemässiga avskrivningarna i Capona överstiger de ekonomiskt motiverade avskrivningar på 1,0 procent som belastar det redovisade resultatet. De skattemässiga avskrivningarna uppgår i genomsnitt till cirka 3 procent, vilket minskar bolagets skattebelastning. Skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt restvärde uppgår till cirka 44 MSEK.

Capona har i Norge outnyttjade förlustavdrag uppgående till cirka 15 MSEK. Därutöver har Capona inga outnyttjade förlustavdrag.

Investeringar

Caponas hotellbestånd har genomgått ett omfattande uppgraderingsprogram. Tillsammans med hotelloperatören har omfattande upprustningsaktiviteter genomförts. Upprustningen har framför allt fokuserats på delar som ökar gästens komfort och känslan av ett modernt och fräscht hotell. Hotellen har försetts med nya lobbyer, ofta kombinerade med bar, samt förbättrade restaurangutrymmen. Investeringarna i förbättrad ventilation ökade i och med att en lag om obligatorisk ventilationskontroll (OVK) infördes 1993/94. Detta har under de redovisade åren medfört ökade underhållskostnader. Dessutom har miljöfarliga freoner ersatts med miljöanpassade köldmedia.

I gästrummen har standarden höjts framför allt genom renovering av badrummen. Mer än 80 procent av badrummen i Scandic-fastigheterna har renoverats under de senaste tre åren. För att höja gästernas komfort har Capona i flera hotell investerat i förbättrad ventilation. Detta är viktigt inte minst för hotell med större inslag av konferensgäster. Därutöver har operatören med egna investeringar bidragit till att höja standarden i gästrummen.

Investeringarna 1998 uppgick till 22 MSEK, varav 20 MSEK avser investeringar i fastigheterna och 2 MSEK avser investeringar i de egna hotelloperatörsrörelerna. Merparten av fastighetsinvesteringarna avser uppgraderingar av badrum och ventilationssystem.

Kassaflöde

Caponas fastigheter genererade ett positivt kassaflöde efter investeringar proforma om 47 och 44 MSEK för 1996 respektive 1997. Kassaflödet efter investeringar proforma 1998 uppgick till 62 MSEK. Kassaflödet före investeringar har utvecklats positivt i takt med resultatutvecklingen.

Finansiell struktur

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 finanspolicyn.

Caponas valutapolicy baseras på att det egna kapitalet skall 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.

Derivatinstrument används endast för att minimera eller eliminera ränte- och valutarisker som uppstår i bolaget och är alltid relaterade till underliggande exponering. Capona hade per den 31 december 1998 en balansomslutning om 1 932 MSEK varav fastigheterna svarade för 1 876 MSEK. Övriga tillgångar om 56 MSEK utgjordes främst av likvida medel som uppgick till 37 MSEK. De beviljade men outnyttjade krediterna uppgår till cirka 135 MSEK.

Caponas svenska fastigheter samt aktierna i de nordiska dotterbolagen var från bildandet den 31 december 1997 finansierade av PriFast och Diligentia med ägarlån om 1 621 MSEK. I juni 1998 arrangerades ett konsortiehypotekslån (pool-lån) där externa lån om 821 MSEK ersatte del av tidigare ägarlån. Den 26 oktober förvärvade PriFast Diligentias återstående reversfordran på Capona.

I november beslutade PriFast att kapitalisera Capona med ytterligare 749 MSEK. Kvarvarande ägarlån om 51 MSEK återbetalades i december 1998 till PriFast.

Övrig finansiering utgörs dels av räntebärande skulder som uppgick till 1 075 MSEK, per den 31 december 1998, dels av icke räntebärande skulder proforma som uppgick till 76 MSEK per den 31 december 1998. De icke räntebärande skulderna utgörs huvudsakligen av rörelseskulder.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för de räntebärande skulderna uppgick till 2,8 år och den genomsnittliga låneräntan till 5,2 procent per den 31 december 1998.

Räntebindningstid 1998-12-31	Lånebelopp i respektive valuta omräknat till MSEK					Genomsnittlig
	SEK	NOK	DKK	Totalt	Andel, %	ränta, %
1999	251	72	7	330	31	4,8
2000	100	39	43	182	17	5,3
2001	100	0	0	100	9	5,1
2002	100	40	0	140	13	5,4
2003	100	0	19	119	11	5,5
2004	100	4	0	104	10	5,4
2005	100	0	0	100	9	5,5
Summa	**851**	**155**	**69**	**1 075**	**100**	**5,2**
Andel, %	79	14	6	100		
Genomsnittlig ränta, %	5,1	5,7	5,9	5,2		
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,0	1,7	2,3	2,8		
Valutakurs	–	1,07	1,27	–		

Kapitalförfallotid 1999-12-31	Lånebelopp i respektive valuta omräknat till MSEK				
	SEK	NOK	DKK	Totalt	Andel, %
1999–2002	0	0	0	0	0
2003	851	0	8	859	80
2004 och senare	0	155	61	216	20
Summa	**851**	**155**	**69**	**1 075**	**100**

De räntebärande skulderna i de nordiska dotterbolagen är finansierade i lokal valuta med fastighetslån om 224 MSEK fördelade på 155 MSEK upptagna i norska kronor och 69 MSEK i danska kronor. Valutaexponeringen begränsas därmed till resultatet efter skatt samt till det egna kapitalet i respektive dotterbolag. Det egna kapitalet i Norge uppgår till 99 MNOK och i Danmark till 53 MDKK.

Säsongsvariationer

Gästerna på Caponas hotell är övervägande affärs- och konferensresenärer. Det innebär att beläggningen är högst under perioder när affärsresandet är som mest intensivt, vanligtvis under februari–maj och under september–november, medan juli och december är de lugnaste månaderna.

Omsättningen är generellt sett högre under andra halvåret till följd av att reseaktiviteten är högre under hösten. Dessutom är det få helger och lov som orsakar avbrott i affärsaktiviteter.

Kvartalsfördelad resultaträkning efter finansnetto 1998	Proforma 1998				
	Kv 1	Kv 2	Kv 3	Kv 4	Totalt
Hyresintäkter	50	55	58	56	220
Summa fastighetskostnader	–13	–13	–14	–13	–52
Driftsöverskott	**37**	**43**	**45**	**43**	**168**
Avskrivningar	–4	–5	–5	–5	–20
Administrationskostnader	–3	–4	–5	–5	–18
Rörelseresultat	**29**	**33**	**34**	**33**	**130**
Finansnetto	–14	–14	–14	–14	–56
Resultat efter finansnetto	**16**	**19**	**20**	**19**	**74**

Känslighetsanalys

Resultatet i Capona påverkas av ett antal externa faktorer. Effekten av förändringar i några viktiga sådana visas nedan. Redovisade effekter skall 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, MSEK	Förändring av eget kapital, MSEK
Beläggningsgrad	+/–1%	+/–3,9	
Genomsnittshyra	+/–1%	+/–2,1	
Drift och underhåll	+/–1%	–/+0,5	
Valutakursförändring[1)]	+/–1%	+/–0,2	+/–1,7

[1)] Avser en förändring av den svenska kronan om +/–1 procent mot såväl den danska som den norska kronan. Eget kapital skall enligt policy vara valutaexponerat. Caponas egna kapital påverkas därmed av valutakursfluktuationer.

Förslag till utdelning för 1998

Styrelen kommer att föreslå bolagsstämman en utdelning om 2,00 SEK per aktie vilket motsvarar cirka 62 procent av årets proformaresultat efter skatt per aktie. Styrelsens förslag till utdelning förutsätter att pågående inlösenförfarande är avslutat.

Utsikter för 1999

Capona förväntar sig en fortsatt positiv BNP utveckling och en fortsatt god hotellkonjunktur i de nordiska länderna med stigande rumspriser och därmed ökade intäkter för hotelloperatörerna. Caponas stora andel omsättningsbaserade hyreskontrakt talar för en positiv utveckling av hyresintäkter och resultat.

[aktiv]

Bollplank och samtalspartner
Att vara en aktiv förvaltare innebär för Capona att ständigt föra en dialog och ha en nära kontakt med hotelloperatörerna samt att finnas tillgänglig för att bolla idéer och ge råd. Men också att ligga steget före kunden och ta initiativ som påverkar affärerna i en gynnsam riktning.

Möjligheter och risker

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

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. Likväl 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 detta område.

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. I Oslo med omnejd pågår ett antal projekt som på några års sikt beräknas öka hotellkapaciteten med cirka 50 procent.

Kunder och kontraktsstruktur

Caponas kunder är de hotelloperatörer som bedriver verksamhet i företagets hotellfastigheter. Övriga uthyrningsbara ytor är begränsade. Med ett undantag är samtliga hyreskontrakt omsättningsbaserade, vilket innebär att Caponas utveckling är direkt relaterad till operatörernas framgång i att skapa intäkter i hotellverksamheten. Den genomsnittliga kontraktstiden är lång, vilket ökar beroendet. Hotellkedjor med starka varumärken är attraktiva hyresgäster för hotellfastighetsägare. Det är viktigt för fastighetsägaren att kontinuerligt utveckla hotellen för att behålla sina kunder när kontrakten löper ut.

Eftersom varje hotellfastighet bara har en hotellhyresgäst kan bortfall i hyresintäkter uppstå för det fall operatören beslutar att inte fortsätta sin verksamhet i hotellet när kontraktet upphör. Den kompetens som upprätthålls genom Caponas egna operatörsverksamhet medför att driften i fastigheten kan upprätthållas även om samarbetet med hyresgästen upphör. Beläggningen kan dock påverkas negativt av att kontinuiteten bryts.

Ändring av stadsplaneringen

Hotellen byggs med hänsyn till känd stadsplanering för att passa resenärernas önskemål. När stora förändringar görs i stadsplaneringen som omläggning av motorvägar, tillkomst av nya flygplatser och liknande händelser kan det få omfattande konsekvenser för efterfrågan hos enskilda hotell. Hotell belägna utanför stadskärnorna är mer exponerade för förändringar än hotell i city.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten på kommersiella fastigheter återinfördes i Sverige 1996 och uppgår till 1 procent av taxeringsvärdet på hotellfastigheterna. I Norge och Danmark ligger besluten avseende fastighetsskatten på kommunal nivå. Skattesatserna i Norge, på de marknader där Capona verkar, varierar mellan 0,2 och 0,7 procent, medan fastighetsskatten i Danmark uppgår till cirka 1 procent. Oavsett om fastighetsskatten utdebiteras till operatören eller om fastighetsägaren betalar den är det en kostnad som belastar hotellets kassaflöde och som beaktas vid förhandling av hyresavtalen.

Myndighetsbeslut

Hotellbranschen är exponerad för myndigheters beslut angående olika skatter förknippade med resande, övernattning och måltider. En översyn av regler för svensk mervärdesskatt vid uthyrning av verksamhetslokaler skall redovisas under hösten 1999. Effekterna av detta är för närvarande oklart.

Ränteutvecklingen

Räntekostnader utgör en betydande andel av Caponas totala kostnader. Caponas lån löper med en genomsnittlig räntebindningstid om 2,8 år, vilket innebär att en ränteförändring inte omedelbart får fullt genomslag på resultatet (se vidare sidan 45).

År 2000-problematiken

Potentiella problemområden relaterade till millennieskiftet har kartlagts och identifierats under 1998. De problemområden som identifierats är i huvudsak hänförliga till klockfunktioner som reglerar driften av ventilation, kylsystem och hissar. Inom ekonomi och administration bedöms det inte finnas några väsentliga problem relaterade till millennieskiftet. Erforderliga åtgärder för att slippa störningar skall huvudsakligen vara genomförda före den 1 april 1999.

EMU och euro

Den 1 januari 1999 introduceras den gemensamma valutan, euro, i elva EU-länder.

Capona äger och förvaltar hotell i tre av de nordiska länderna, Sverige, Norge och Danmark. Inget av dessa länder kommer för närvarande att ingå i valutaunionen. EMU och införandet av euro kommer därför initialt endast att få begränsade konsekvenser för verksamheten i bolaget. Capona följer utvecklingen av valutaunionen noggrant för att vidtaga eventuella åtgärder när det blir aktuellt.

Latenta skatteskulder och skattefordringar

Från och med årsskiftet år 2000 skall, enligt ett förslag till rekommendation från Redovisningsrådet, redovisning av latenta skatteskulder och skattefordringar göras av svenska fastighetsbolag. Bolag med fastigheter som har ett skattemässigt värde avvikande från det bokförda värdet, skall beräkna latent skatt på mellanskillnaden och redovisa denna i balansräkningen. Vanligtvis har fastighetsbolagens fastigheter ett skattemässigt värde som är lägre än det bokförda värdet, vilket innebär att den latenta skatten bokas upp som en skuld i balansräkningen. Bolag som har förlustavdrag skall beräkna latent skatt på värdet av dessa och redovisa skattefordran som en tillgång i balansräkningen. Effekterna av rekommendationen blir en påverkan på det egna kapitalet i bolaget. Detta i sin tur kan leda till svårigheter vid värdering av fastighetsbolag och dessutom försvåra handeln med fastigheter i bolag.

Caponas bokförda fastighetsvärden överstiger de skattemässiga värdena med cirka 44 MSEK. I Norge har Capona outnyttjade förlustavdrag uppgående till cirka 15 MSEK.

Aktiekapital och ägarstruktur

Aktiekapital

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

Aktiekapitalets förändring

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 erhöll inlösenaktier i proportion till sitt innehav i PriFast. Inlösenaktierna noterades därefter på Stockholms Fondbörs bland ”Delrätter, teckningsrätter mm”. 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 på O-listan vid Stockholms Fondbörs. Antalet Capona inlösenaktieägare uppgick till 4128 stycken per den 31 december 1998. De utländska ägarna svarade för cirka 12 procent av ägandet i Capona inlösenaktierna.

Ägarstruktur 1998-12-31

Antal aktier	Antal aktieägare	Andel av alla aktieägare, %	Antal aktier	Andel av alla aktier, %
1–500	3 390	82	468 062	2
501–1000	342	8	285 074	1
1 001–2 000	165	4	260 930	1
2 001–5 000	105	3	362 156	2
5 001–10 000	40	1	315 211	2
10 001–20 000	25	1	407 180	2
20 001–50 000	28	1	904 211	5
50 001–100 000	13	0	935 472	5
100 001–	20	0	16 101 750	80
Totalt	**4 128**	**100**	**20 040 046**	**100**

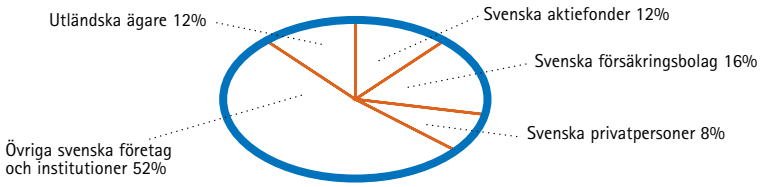
Källa: VPCs aktiebok.

Aktieägare 1998-12-31

	Andel av aktierna, %
Ratos	46,6
Harvard College	5,0
SPP	5,0
AMF	4,3
Banco aktiefonder	4,1
Chase Manhattan Bank	4,1
Skandia	3,7
SHB aktiefonder	2,9
Folksam	1,8
Zenit Brummer & Partners	1,6
SEB aktiefonder	1,2
Övriga	19,7
Totalt	**100,0**

Källa: VPCs aktiebok.

Ägarstruktur den 31 december 1998

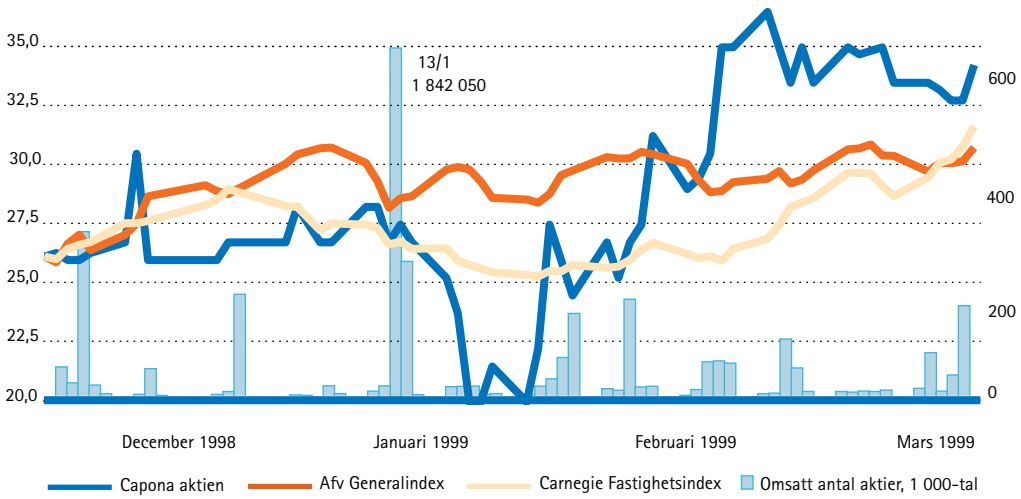


Utdelningspolitik

Styrelsens mål är att utdelningen till aktieägarna skall 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.

Aktiens utveckling

Capona inlösenaktiens utveckling sedan noteringen den 14 december 1998



Källa: SIX Findata.

Data per aktie 1998-12-31	Proforma[1] 1997	1998	1998
Resultat efter skatt, SEK	2,51	3,21	1,22
Kassaflöde före investeringar, SEK	3,47	4,20	2,21
Eget kapital, SEK	0	39	39
Utdelning (förslag), SEK	–	2,00	2,00
Fastigheternas bokförda värde, SEK	93	94	94
Börskurs 1998-12-30, Capona IL, SEK	–	26,50	26,50
Direktavkastning[2], %	–	7,5	7,5
Börskurs/eget kapital, %	–	68	68
P/E-tal[3]	–	8,3	21,7
P/CE-tal[4]	–	6,3	12,0
P/Ebdit-tal[5]	–	10,5	10,7

[1] För antaganden se sidan 38.
[2] Utdelning i procent av börskurs.
[3] Börskurs i förhållande till resultat efter skatt.
[4] Börskurs i förhållande till kassaflöde per aktie.
[5] Börsvärde plus räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar dividerat med rörelseresultatet plus avskrivningar.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Capona AB (publ) får härmed avge följande årsredovisning och koncernredovisning för perioden 1 januari – 31 december 1998. Capona AB är ett helägt dotterbolag till PriFast AB, org.nr 556006-4973 med säte i Stockholm.

Bildandet av Capona

Capona bildades i slutet av 1997 genom förvärv av 37 hotellfastigheter från PriFast och Diligentia, vilka inledningsvis ägde cirka 56 procent respektive cirka 44 procent av Capona. 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 genomförs genom att aktieägarna i PriFast i december 1998 erhöll inlösenaktier i proportion till sitt innehav i PriFast. Inlösenaktierna är noterade på Stockholms Fondbörs bland ”Delrätter, teckningsrätter m.m.” med beteckningen CAPO.IL. Inlösenaktierna kommer automatiskt att lösas in och ersättas med aktier i Capona. En inlösenaktie ger en aktie i Capona som kommer noteras på O-listan vid Stockholms Fondbörs så snart utskiftningen verkställts, vilket beräknas ske under mars 1999.

Kort om Capona

Caponas affärsidé är att äga och aktivt förvalta hotellfastigheter på den nordiska hotellmarknaden. Målet är att vara det ledande hotellfastighetsbolaget i Norden. Fastighetsbeståndet består av totalt 37 hotellfastigheter varav 29 är belägna i Sverige, 5 i Norge och 3 i Danmark. Verksamheten i Caponas hotellfastigheter, som ligger i storstadsregioner och residens- och universitetsstäder, bedrivs av välkända hotelloperatörskedjor anslutna till etablerade distributörer med starka varumärken. Den totala uthyrningsbara ytan är på ca 270 000 kvm och det totala antalet hotellrum uppgår till ca 5 700. Fastigheternas totala bokförda värde uppgick den 31 december 1998 till cirka 1 876 MSEK.

Hotellmarknaden

Under 1998 har utvecklingen för den nordiska hotellmarknaden varit gynnsam. Capona har på de orter man äger hotellfastigheter i stort sätt genomgående haft en positiv utveckling med ökad efterfrågan. På den svenska marknaden har efterfrågan fortsatt att öka. Kapacitetstillskottet i form av nya hotellrum har samtidigt varit mycket begränsat. Även i Norge har efterfrågeutvecklingen varit god. Kapacitetstillskottet i form av nya hotellrum har ökat vilket pressat beläggningen något. Den danska marknaden har haft en något svagare efterfrågetillväxt än Sverige och Norge. I Danmark har kapacitetstillskottet i form av nya hotellrum varit begränsat.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna i Capona är till cirka 94 procent omsättningsbaserade, vilket i takt med en allmänt förbättrad konjunktur inneburit en god utveckling under 1998. Hotelloperatörernas omsättning har ökat till följd av högre beläggningsgrad och förbättrade rumspriser. Hyresintäkterna för tolvmånadersperioden uppgick till 220 MSEK, varav 49 MSEK avser hyresintäkter från de egna hotellrörelserna. Av hyresintäkterna 1998 svarade Sverige för 78 procent, Norge för 14 procent och Danmark för 8 procent.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick för perioden januari – december 1998 till 168 MSEK. Fastigheternas direktavkastning uppgår till 9,0 procent 1998.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick för perioden januari – december 1998 till 126 MSEK. I årets administrationskostnader ingår dels kostnader om cirka 3 MSEK hänförliga till genomförda strukturutredningar dels cirka 4 MSEK avseende börsintroduktion.

Resultat

Resultatet efter finansnetto för perioden uppgick till 24 MSEK. Periodens resultat per aktie efter skatt uppgick till 1,22 SEK och räntabiliteten på eget kapital uppgick till 3,1 procent.

Finansiering och likviditet

Capona bildades i slutet av 1997 med ett eget kapital om 1 MSEK. Resterande finansiering skedde dels med lån från ägarna om 1 621 MSEK, dels genom övertagande av externa lån och rörelseskulder motsvarande 292 MSEK. I juni 1998 amorterades 821 MSEK till ägarna då motsvarande belopp lånades i bank. Den sista november 1998 konverterade PriFast 749 MSEK av ägarlånet till eget kapital i Capona. Kvarvarande ägarlån om 51 MSEK återbetalades i december 1998 till PriFast. Caponas genomsnittliga upplåningsränta uppgick den 31 december 1998 till 5,2 procent med en genomsnittlig räntebindningstid på 2,8 år. Caponas likvida medel uppgick den 31 december 1998 till 37 MSEK.

Investeringar

Under perioden har investeringarna uppgått till 22 MSEK, varav 20 MSEK avser investeringar i fastigheterna och 2 MSEK avser investeringar i de egna hotelloperatörsrörelserna. Merparten av fastighetsinvesteringarna avser uppgraderingar av badrum och ventilationssystem.

År 2000-problematiken

Potentiella problemområden relaterade till millennieskiftet har kartlagts och identifierats under året. De områden som identifierats är i huvudsak hänförliga till klockfunktioner som reglerar driften av ventilation, kylsystem och hissar. Inom ekonomi och administration bedöms det inte finnas några väsentliga problem relaterade till millennieskiftet. Erforderliga åtgärder för att slippa störningar skall till största delen vara genomförda före den 1 april 1999.

Moderbolaget

Verksamheten utgörs förutom av koncerngemensamma funktioner av ägande och förvaltning av huvuddelen av de svenska hotellfastigheterna med ett samlat bokfört värde om 1 422 MSEK. Hyresintäkterna uppgick till 167 MSEK. Resultatet efter finansnetto uppgick till 8 MSEK. Finansieringen i moderbolaget har under perioden utgjorts främst av lån från ägarna och banker. Under november 1998 har, som nämnts ovan, ägarlån omvandlats till eget kapital. Moderbolagets likvida medel uppgår till 27 MSEK.

Styrelsens arbetsformer

I samband med att PriFast övertog Diligentias aktieinnehav ändrades, vid en extra bolagsstämma i november, styrelsens sammansättning. De två tidigare representanterna för Diligentia ersattes av två externa ledamöter. Bland de bolagsstämmovalda ledamöterna finns även VD.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft nio styrelsemöten som bl a behandlat bolagets strategier, kommunikationspolicy, miljöpolicy samt antagit beslutsordning och finanspolicy för bolaget. Styrelsen har upprättat en arbetsordning som reglerar arbetsfördelningen inom styrelsen samt mellan styrelse och VD inklusive löpande ekonomisk rapportering. En kompensationskommitté har inrättats för att hantera frågor kring löner och anställningsvillkor för VD och andra ledande befattningshavare. VD har en kontinuerlig dialog med styrelsens ordförande i väsentliga frågor.

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

Utsikter för 1999

Capona förväntar sig en fortsatt positiv BNP utveckling och en fortsatt god hotellkonjunktur i de nordiska länderna med stigande rumspriser och därmed ökade intäkter för hotelloperatörerna. Caponas stora andel omsättningsbaserade hyreskontrakt talar för en positiv utveckling av hyresintäkter och resultat.

Förslag till utdelning

Styrelsens förslag till utdelning med 2,00 SEK per aktie motsvarar cirka 62 procent av årets proformaresultat efter skatt per aktie. Proformaresultatet har framtagits som om bolaget haft nuvarande egna kapital hela verksamhetsåret och därmed motsvarande lägre räntekostnader. Styrelsens förslag till utdelning förutsätter att pågående inlösenförfarande är avslutat.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsens och verkställande direktörens förslag till vinstdisposition redovisas på sidan 66. Koncernens och moderbolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar jämte till dessa hörande noter.

Resultaträkningar

Resultaträkningar, Belopp i TSEK	Not	Koncern[1] 1998	Moderbolag[1] 1998
	1		
Hyresintäkter	2, 3	219 980	167 367
Drifts- och förvaltningskostnader		–7 726	–7 230
Underhållskostnader		–33 725	–23 223
Fastighetsskatt		–9 263	–6 987
Tomträttsavgäld		–1 336	–550
Summa fastighetskostnader		–52 050	–37 990
Driftsöverskott		**167 930**	**129 377**
Avskrivningar enligt plan	4	–19 802	–15 320
Bruttoresultat		**148 128**	**114 057**
Central administration	5	–21 693	–18 451
Rörelseresultat		**126 435**	**95 606**
Resultat från finansiella investeringar			
Finansiella intäkter	6	2 828	2 268
Finansiella kostnader	7	–103 417	–88 714
Övriga finansiella kostnader		–1 117	–1 107
Resultat efter finansiella poster		**24 729**	**8 053**
Skatt på årets resultat	8	–284	–
Årets resultat		**24 445**	**8 053**

[1] Beträffande jämförelsetal för 1997, se redovisningsprinciper sidan 59.

Balansräkningar

Balansräkningar Belopp i TSEK	Not	Koncern 1998-12-31	Koncern 1997-12-31	Moderbolag 1998-12-31	Moderbolag 1997-12-31
TILLGÅNGAR	1				
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Fastigheter	9	1 855 183	1 852 585	1 410 710	1 419 300
Maskiner och inventarier	10	13 572	12 340	5 903	3 600
Pågående nyanläggningar	11	7 697	182	6 919	–
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 876 452**	**1 865 107**	**1 423 532**	**1 422 900**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	19	–	–	162 593	162 593
Andra långfristiga fordringar koncernföretag		–	–	15 000	–
Andra långfristiga fordringar		228	476	–	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		**228**	**476**	**177 593**	**162 593**
Summa anläggningstillgångar		**1 876 680**	**1 865 583**	**1 601 125**	**1 585 493**
Omsättningstillgångar					
Varulager	12	1 266	1 220	–	–
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		7 811	5 463	603	–
Fordringar hos koncernföretag		–	–	2 653	–
Övriga fordringar		2 388	2 080	217	900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	6 920	3 262	5 204	–
Summa kortfristiga fordringar		**17 119**	**10 805**	**8 677**	**900**
Kassa och bank		36 838	36 558	27 136	1 000
Summa omsättningstillgångar		**55 223**	**48 583**	**35 813**	**1 900**
SUMMA TILLGÅNGAR		1 931 903	1 914 166	1 636 938	1 587 393

Balansräkningar Belopp i TSEK	Not	Koncern 1998-12-31	Koncern 1997-12-31	Moderbolag 1998-12-31	Moderbolag 1997-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1				
Eget kapital	14				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		100 200	1 000	100 200	1 000
Bundna reserver		99 200	–	99 200	–
Summa bundet eget kapital		**199 400**	**1 000**	**199 400**	**1 000**
Fritt eget kapital					
Fria reserver		556 787	–	551 127	–
Årets resultat		24 445	–	8 053	–
Summa fritt eget kapital		**581 232**	**–**	**559 180**	**–**
Summa eget kapital		**780 632**	**1 000**	**758 580**	**1 000**
Avsättningar					
Latent skatteskuld		5 011	4 680	–	–
Summa avsättningar		**5 011**	**4 680**	**–**	**–**
Långfristiga skulder					
Räntebärande skulder till kreditinstitut	15	1 065 595	192 929	830 993	–
Övriga långfristiga skulder		17	–	–	–
Summa långfristiga skulder		**1 065 612**	**192 929**	**830 993**	**–**
Kortfristiga skulder					
Räntebärande skulder till kreditinstitut	15	8 910	20 196	–	–
Förskott från kunder		284	–	–	–
Leverantörsskulder		20 908	6 751	12 225	–
Skulder till koncernföretag		3 666	852 373	5 983	806 193
Skulder till intresseföretag		–	820 831	–	780 200
Övriga skulder		7 232	2 874	4 598	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	39 648	12 532	24 559	–
Summa kortfristiga skulder		**80 648**	**1 715 557**	**47 365**	**1 586 393**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 931 903**	**1 914 166**	**1 636 938**	**1 587 393**
Ställda säkerheter	17	1 223 753	2 290 587	831 600	1 923 397
Ansvarsförbindelser	18	20 300	Inga	20 000	Inga

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys Belopp i TSEK	Not	Koncern 1998	Moderbolag 1998
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		126 435	95 606
Avskrivningar i fastighetsrörelsen		19 985	15 434
Avskrivningar i hotellrörelsen		3 056	–
Erhållen ränta		2 753	2 143
Erlagd ränta		–87 760	–71 377
Övriga ej likviditetspåverkande poster		–2 752	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**61 717**	**41 806**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Ökning av varulager		–46	–
Ökning av fordringar		–6 239	–7 652
Ökning av korta skulder		32 807	28 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**88 239**	**63 075**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		–22 019	–16 066
Sålda materiella anläggningstillgångar		214	–
Avyttring av långfristiga anläggningstillgångar		247	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–21 558**	**–16 066**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		749 000	749 000
Upptagna lån		874 894	830 993
Förändring av ägarlån		–1 673 204	–1 586 393
Förändring av utlåning till dotterbolag		–	–15 000
Amortering av skulder		–20 196	–
Erhållet koncernbidrag		–	527
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–69 506**	**–20 873**
Årets kassaflöde		**–2 825**	**26 136**
Likvida medel vid årets början		36 558	1 000
Omräkningsdifferens		3 105	–
Likvida medel vid årets slut		36 838	27 136
Förändring likvida medel		**–2 825**	**26 136**

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Capona's redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med Bokföringsnämndens, FARs och Redovisningsrådets rekommendationer och uttalanden. Samtliga belopp är i TSEK om inte annat anges.

Detta är bolagets första verksamhetsår varför inga jämförelsetal finns avseende 1997 för resultaträkningen.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar Capona AB och de företag där moderbolaget vid årets utgång ägde mer än 50 procent av rösterna. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden och i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation nr 1.

Omräkning av utländska dotterbolag

Utländska dotterbolag 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.

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 behandlats i enlighet med Bokföringsnämndens rekommendation nr 7.

Redovisningsprinciper för operatörsrörelserna

De tre egna hotelloperatörsrörelserna har belastats med en internhyra, vilken motsvarar redovisat resultat efter finansnetto och skatt. Internhyran har kostnadsförts i hotellrörelsen och redovisas som intäkt i Capona AB. Operatörsrörelsens intäkter och kostnader redovisas därmed ej brutto i den konsoliderade resultaträkningen.

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. Förvärvat övervärde skrivs koncernmässigt av med 1 procent.

Övriga värderingsprinciper

Utgifter för åtgärder som i samband med förvärvet av fastigheterna bedömdes som eftersatt underhåll, och vilka avräknats från köpeskillingen, aktiveras som investering. Uppgradering av badrum räknas schablonmässigt som värdehöjande till 30 procent och aktiveras således till denna del.

Not 2. Hyresintäkter

Hyresintäkterna avser hyror samt i vissa fall vidaredebiterade driftskostnader och fastighetsskatt. I de tre egna bedrivna hotellverksamheterna betraktas resultat efter finansiella poster och skatt som internhyra. Operatörsrörelsernas intäkter och kostnader konsolideras ej. Av koncernens hyresintäkter avser 22 procent intäkter från de egna operatörsrörelserna.

Not 3. Hotellrörelserna

Operatörsrörelsernas intäkter och kostnader efter avdrag för internhyra framgår nedan.

	1998
Rörelsens intäkter	133 074
Rörelsens kostnader	–81 070
Rörelseresultat före avskrivningar	**52 004**
Avskrivningar	–3 056
Rörelseresultat efter avskrivningar	**48 948**
Finansnetto	–309
Resultat efter finansnetto	**48 639**
Internhyra	–48 600
Resultat efter internhyra	**39**

Not 4. Avskrivningar enligt plan

	Koncern 1998	Moderbolag 1998
Byggnader	18 744	14 262
Omräkningsdifferens	–4	–
Markanläggning	1	1
Maskiner och inventarier	1 061	1 057
Summa avskrivningar	**19 802**	**15 320**
Avskrivningar i hotellrörelsen	3 056	–

Avskrivning på inventarier i de tre operatörsrörelserna ingår ej i koncernens avskrivningar. Avskrivningar på kontorsinventarier och datorer redovisas i posten central administration med 183 TSEK och ingår ej ovan.

Not 5. Central administration

Centrala administrationskostnader avser koncerngemensamma funktioner inklusive kostnader för börsintroduktion samt strukturutredningar på totalt 6 789 TSEK. Interna förvaltningskostnader ingår i fastigheternas driftskostnader och ingår således inte i de centrala administrationskostnaderna.

Not 6. Finansiella intäkter

Avser ränteintäkter varav 50 TSEK avser koncernbolag.

Not 7. Finansiella kostnader

Avser räntekostnader varav 39 539 TSEK avser koncernbolag. Bolaget har initialt finansierats via ett lån från ägarna på 1 621 000 TSEK. I juni 1998 amorterades 821 000 TSEK till ägarna då motsvarande belopp lånades i bank. Den 30 november 1998 konverterade PriFast 749 000 TSEK av resterande ägarlån till eget kapital. Kvarvarande ägarlån om 51 000 TSEK återbetalades i december 1998 till PriFast. Genomsnittlig räntesats per 31 december uppgår till 5,2 procent.

Not 8. Skatt på årets resultat

Avser avsättning i Norge för latent skatt i det norska dotterbolaget.

Not 9. Fastigheter och markanläggning

	Koncern 1998	Koncern 1997	Moderbolag 1998	Moderbolag 1997
Ingående anskaffningsvärde	1 852 585	–	1 419 300	–
Förvärv till- och ombyggnad	8 775	1 852 585	5 673	1 419 300
Omräkningsdifferenser	12 568	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 873 928**	**1 852 585**	**1 424 973**	**1 419 300**
Ingående avskrivningar	–	–	–	–
Årets avskrivningar – fastigheter	18 745	–	14 263	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	**18 745**	**–**	**14 263**	**–**
Bokfört värde	**1 855 183**	**1 852 585**	**1 410 710**	**1 419 300**
Skattemässigt restvärde	1 810 721	1 842 944	1 390 594	1 419 300
Taxeringsvärde fastigheter i Sverige	725 235	680 316	697 035	656 346

Not 10. Maskiner och inventarier

	Koncern 1998	Koncern 1997	Moderbolag 1998	Moderbolag 1997
Ingående anskaffningsvärde	24 710	–	3 600	–
Förvärv	5 547	24 710	3 474	3 600
Försäljning	–429	–	–	–
Omräkningsdifferenser	40	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**29 868**	**24 710**	**7 074**	**3 600**
Ingående avskrivningar	12 370	–	–	–
Årets avskrivningar – fastighetsrörelsen	1 244	–	1 171	–
Årets avskrivningar – operatörsrörelsen	3 056	12 370	–	–
Försäljning	–397	–	–	–
Omräkningsdifferenser	23	–	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	**16 296**	**12 370**	**1 171**	**–**
Bokfört värde	**13 572**	**12 340**	**5 903**	**3 600**

Av koncernens bokförda värde för maskiner och inventarier 1998 avser 7 499 TSEK inventarier i hotellrörelsen samt 661 TSEK inventarier för den centrala administrationen.

Not 11. Pågående nyanläggningar

	Koncern 1998	Koncern 1997	Moderbolag 1998	Moderbolag 1997
Ingående anskaffningsvärde	182	–	–	–
Förvärv	7 697	182	6 919	–
Omklassificering	–182	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7 697**	**182**	**6 919**	**–**

Not 12. Varulager

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

Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncern 1998	Koncern 1997	Moderbolag 1998	Moderbolag 1997
Förutbetalda hyror	–	1 000	–	–
Förutbetalda fastighetskostnader	830	–	830	–
Förutbetalda kostnader hotellrörelsen	1 418	875	–	–
Övriga förutbetalda kostnader	200	–	195	–
Upplupna intäkter	4 472	1 387	4 179	–
Summa	**6 920**	**3 262**	**5 204**	**–**

Not 14. Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Koncernen				
Belopp vid årets ingång	1 000	–	–	1 000
Aktieägartillskott	–	–	550 600	550 600
Nyemission	99 200	99 200	–	198 400
Omräkningsdifferenser	–	–	6 187	6 187
Årets resultat	–	–	24 445	24 445
Belopp vid årets utgång	**100 200**	**99 200**	**581 232**	**780 632**

	Aktiekapital	Överkursfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Moderbolaget				
Belopp vid årets ingång	1 000	–	–	1 000
Aktieägartillskott	–	–	550 600	550 600
Nyemission	99 200	99 200	–	198 400
Erhållet koncernbidrag	–	–	527	527
Årets resultat	–	–	8 053	8 053
Belopp vid årets utgång	**100 200**	**99 200**	**559 180**	**758 580**

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

Not 15. Räntebärande skulder till kreditinstitut

	Koncern 1998	Koncern 1997	Moderbolag 1998	Moderbolag 1997
Lånens kapitalbindning				
Lån med löptid under 1 år	–	11 545	–	–
Lån med löptid mellan 1 – 5 år	858 604	–	830 993	–
Lån med löptid längre än 5 år	215 901	201 580	–	–
Summa skulder till kreditinstitut	**1 074 505**	**213 125**	**830 993**	**–**
Lånens räntebindning				
Ränteomsättning under år 1998	–	11 545	–	–
Ränteomsättning under år 1999	330 494	77 184	230 993	–
Ränteomsättning under år 2000	181 662	80 392	100 000	–
Ränteomsättning under år 2001	100 000	–	100 000	–
Ränteomsättning under år 2002	139 594	39 557	100 000	–
Ränteomsättning under år 2003	119 028	–	100 000	–
Ränteomsättning under år 2004	103 727	4 447	100 000	–
Ränteomsättning under år 2005	100 000	–	100 000	–
Summa skulder till kreditinstitut	**1 074 505**	**213 125**	**830 993**	**–**

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern 1998	Koncern 1997	Moderbolag 1998	Moderbolag 1997
Upplupna räntekostnader	13 236	4 974	9 932	–
Upplupna fastighetskostnader	4 205	–	2 992	–
Löner och avgifter	9 561	6 122	2 690	–
Upplupna introduktionskostnader	2 296	–	2 296	–
Upplupna kostnader hotellrörelsen	2 195	1 143	–	–
Övriga upplupna kostnader	2 502	251	1 221	–
Förutbetalda intäkter	5 653	42	5 428	–
Summa	**39 648**	**12 532**	**24 559**	**–**

Not 17. Ställda säkerheter

	Koncern 1998	Koncern 1997	Moderbolag 1998	Moderbolag 1997
Ställda säkerheter för egna skulder				
Avseende skuld till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	1 223 753	296 732	–	–
Avseende andra kortfristiga skulder				
Fastighetsinteckningar	–	1 839 904	831 600	1 760 904
Aktier i dotterföretag	–	153 951	–	162 493
Summa	**1 223 753**	**2 290 587**	**831 600**	**1 923 397**

Initialt finansierades moderbolaget via lån från ägarna. Som säkerhet för dessa lån lämnades samtliga uttagna fastighetsinteckningar. Obelånade pantbrev finns idag i eget förvar.

Not 18. Ansvarsförbindelser

	Koncern 1998	Koncern 1997	Moderbolag 1998	Moderbolag 1997
Borgensförbindelse till förmån för				
dotterbolag	20 000	–	20 000	–
Garantiförbindelser	300	–	–	–
Summa	**20 300**	**–**	**20 000**	**–**

Not 19. Andelar i koncernföretag

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Bokfört värde
Capona Gillestugan AB				
org.nr 556547-6107 med säte i Sthlm	100%	100%	1 000	100
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 AS, Norge	100%	100%	620 000	97 690
Capona A/S, Danmark	100%	100%	20 000	64 503
Summa andelar koncernföretag				**162 593**

Not 20. Medelantalet anställda (inklusive hotellrörelsen)

	Koncern 1998	Moderbolag 1998
Män	50	5
Kvinnor	87	4
Totalt	**137**	**9**
varav anställda i		
Danmark	1	–
Sverige, fastighetsrörelsen	9	9
Sverige, hotellrörelsen	127	–

Not 21. Löner, ersättningar och sociala kostnader

	Koncern 1998	Moderbolag 1998
Styrelse och verkställdande direktör		
Löner och ersättningar	2 061	1 376
Pensionskostnader	880	880
Övriga sociala kostnader	728	658
Summa löner och ersättningar	**3 669**	**2 914**
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	3 576	3 576
Pensionskostnader	728	728
Övriga sociala kostnader	1 400	1 400
Summa löner och ersättningar	**5 704**	**5 704**
Totalt	**9 373**	**8 618**

Löner och ersättningar i hotellrörelsen har uppgått till 39 798 TSEK, se även not 1.

Löner och ersättningar fördelade per land		
Danmark		
Styrelse och VD	665	–
Norge		
Styrelse	90	–
Sverige		
Styrelse och VD	2 914	2 914
Övriga anställda	5 704	5 704
Summa löner och ersättningar	**9 373**	**8 618**

Ersättning till ledande befattningshavare och styrelse.

I moderbolaget har avsättning gjorts för av bolagsstämman beslutade arvoden till styrelseledamöter med 135 TSEK. Härutöver har inga ersättningar utgått till styrelsen. Till verkställande direktören har under 1998 utgått lön om totalt 1 241 TSEK, varav bonus 225 TSEK. VD's pensionsålder är 60 år. Ersättning utgår från SPP motsvarande 60 procent av 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 1998-12-31 till 581 232 TSEK.

Avsättning till bundna fonder i koncernen föreslås med 826 TSEK.

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	551 127
Årets resultat	8 053
Summa	**559 180**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna lämnas	
Utdelning med 2,00 per aktie	40 080
Till reservfonden avsättes	806
I ny räkning balanseras	518 294
Summa	**559 180**

STOCKHOLM DEN 1 MARS 1999

Carl Johan Åberg
Ordförande

Kjell-Åke Dahlström | Olle Isberg | Kerstin Lindberg Göransson

Olle Persson
verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 1999-03-01
Ingvar Pramhäll
Auktoriserad revisor

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 1998. 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. 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. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget eller 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, varför jag tillstyrker:

- att resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen fastställs och
- att vinsten i moderbolaget disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna och verkställande direktören har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget varför jag tillstyrker:

- att styrelsens ledamöter och verkställande direktören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

STOCKHOLM DEN 1 MARS 1999

Ingvar Pramhäll
Auktoriserad revisor
Öhrlings Coopers & Lybrand

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelse

Carl Johan Åberg, född 1930
Styrelseordförande
Invald i styrelsen 1998.
Filosofie doktor och docent i nationalekonomi.
Ordförande i Aktiefrämjandet och i Direktionen för Handelshögskolan i Stockholm.
Vice ordförande i Preem Petroleum.
Styrelseledamot i bland andra S E B, Graninge och Sardus.
Innehav i Capona: 2 500 aktier.

Kjell-Åke Dahlström, född 1941
Invald i styrelsen 1997.
Verkställande direktör i PriFast AB.
Innehav i Capona: 45 000 aktier.

Olle Isberg, född 1961
Invald i styrelsen 1997.
Verkställande direktör i Visionalis AB.
Styrelseledamot i bland andra Netch Technologies, PriFast, Telelogic, TV 8, Telia Overseas och Teligent.
Innehav i Capona: 119 400 aktier.

Kerstin Lindberg Göransson, född 1956
Invald i styrelsen 1998.
Vice verkställande direktör och ekonomidirektör i Telia IT-Service.
Styrelseledamot i Samfood och ATV Hotel och Restaurang.
Innehav i Capona: 0 aktier.

Olle Persson, född 1945
Invald i styrelsen 1997.
Verkställande direktör.

Revisor

Ingvar Pramhäll, född 1942
Auktoriserad revisor,
Öhrlings Coopers & Lybrand.
Revisor i Capona sedan 1997.

Ledande befattningshavare

Olle Persson, född 1945
Verkställande direktör
Anställd i Capona sedan 1998.
Tidigare anställningar:
Verkställande direktör i Diligentia Hotell 1995–1997.
Verkställande direktör i Silja Hotels 1985–1995.
Hotelldirektör i Scandic Hotels 1970–1985.
Övriga uppdrag:
Ordförande i Konferenspoolen.
Styrelseledamot i Sveriges Hotell och Restaurangföretagare samt i Destination Stockholm.
Innehav i Capona: 3 300 aktier.

Björn Holmström, född 1940
Teknisk direktör
Anställd i Capona sedan 1998.
Tidigare anställningar:
Anställd i PriFast 1995–1997.
Affärsområdeschef sedan 1995.
Anställd i Stancia 1987–1995.
Affärsområdeschef sedan 1993.
Anställd inom Skanska 1968–1987.
Innehav i Capona: 1 000 aktier.

Per-Olov Karlsson, född 1947
Affärsutveckling
Anställd i Capona sedan 1998.
Tidigare anställningar:
Hotellkonsult 1982-1997.
Anställd i Sara Hotels 1976-1982, administrativ utveckling.
Verkställande direktör i Hotel Alcudia 1973-1976.
Hotellchef i Sunwing 1970-1973 .
Innehav i Capona: 0 aktier.

Solveig Wadman, född 1948
Ekonomidirektör
Anställd i Capona sedan 1998.
Tidigare anställningar:
Ekonomichef i Diligentia Hotel 1997.
Anställd i dåvarande SAS Service Partner 1979–1997.
Ekonomichef sedan 1983.
Anställd i Högskolerestauranger i Stockholm AB 1973–1979.
Ekonomiansvarig sedan 1976.
Innehav i Capona: 1 530 aktier.

Ando Wikström, född 1964
Finansdirektör/IR
Anställd i Capona sedan 1998.
Tidigare anställningar:
Anställd i Diligentia 1993–1997.
Koncerncontroller sedan 1995.
Anställd i Reinhold 1989–1993.
VD-assistent sedan 1991.
Innehav i Capona: 4 000 aktier.

Övriga ledande befattningshavare

Flemming Wörzner-Andersen, född 1935
Verkställande direktör i Capona A/S, Danmark sedan 1998.
Verkställande direktör i PriFast A/S, Danmark, 1996-1997.
Verkställande direktör i Stancia A/S, Danmark, 1989-1995.
Anställd i Stancia A/S, Danmark, 1988-1989.
Officer i armén 1957-1987.
Innehav i Capona: 0 aktier.

Jan Knai, född 1955
Verkställande direktör och konsult i Capona AS, Norge sedan 1998.
Verkställande direktör och konsult i PriFast AS 1997.
Anställd i PriFast AS 1996.
Anställd i Stancia AS 1991-1995.
Innehav i Capona: 0 aktier.

Carl Johan Åberg

Kjell-Åke Dahlström

Olle Isberg

Kerstin Lindberg Göransson

Olle Persson

Björn Holmström

Per-Olov Karlsson

Solveig Wadman

Ando Wikström

Flemming Wörzner-Andersen

Jan Knai

Ingvar Pramhäll

Fastighetsförteckning

Nedan följer en förteckning över Caponas fastigheter. Tio av bolagets hotell finns utförligare beskrivna med text och bild i årsredovisningen. Sidhänvisning finns återgiven i nedanstående tabell. Samtliga hotell finns utförligt beskrivna på bolagets hemsida **www.capona.se** under rubriken "Våra fastigheter".

Caponas fastighetsbestånd per den 31 december 1998

Fastighetsinformation														Tax.värde
Hotell	Sid	Kommun	Fastighetsbeteckning	Land	Byår/omby	Tomtareal	T	Hotell	Kontor	Butik/ rest.	Lager	Bost.	Total yta, kvm	1998 MSEK
Storstockholm														
Scandic Hotel Kungens Kurva		Huddinge	Radien 1	S	1965/73	29 116		11 319	140				11 459	20,4
Aronsborgs Konferenshotell	33	Håbo	Bista 5:27	S	1989-90	87 064		14 970					14 970	37,9
Radisson SAS Strand Hotel	72	Stockholm	Måns Bock 6	S	1912/84	1 018		6 341					6 341	100,8
Scandic Hotel Södertälje		Södertälje	Reparatören 2	S	1969/72/88	8 548		5 630					5 630	9,5
Täby Park Hotel	35	Täby	Äkerby 12, (4)	S	1981	9 102		13 600					13 600	54,6
Summa Storstockholm, 5						*134 848*		*51 860*	*140*	*0*	*0*	*0*	*52 000*	
Oslo														
Scandic Hotel Hövik		Bärum	Gnr 10/bnr 670	N	1970/95	6 812	T	5 342					5 342	
Scandic Hotel KNA	79	Oslo	Gnr 209/bnr 275	N	1932/89	1 986		10 662					10 662	
Summa Oslo, 2						*8 798*		*16 004*	*0*	*0*	*0*	*0*	*16 004*	
Köpenhamn														
Scandic Hotel Glostrup	75	Bröndby	Bröndbyöster By 20 Y	DK	1989	8 279		5 767					5 767	
Scandic Hotel Hvidovre		Hvidovre	Avedöre 223 m.fl	DK	1979/88	17 416		9 005					9 005	
Summa Köpenhamn, 2						*25 695*		*14 772*	*0*	*0*	*0*	*0*	*14 772*	
Göteborg														
Hotel Opera		Göteborg	Nordstaden 10:16	S	1893/1983	968		2 460		331			2 791	34,6
Scandic Hotel Backadal	77	Göteborg	Backa 105:1	S	1974/85	5 583	T	9 397					9 397	31,1
Summa Göteborg, 2						*6 551*		*11 857*	*0*	*331*	*0*	*0*	*12 188*	
Malmö och Helsingborg														
Hotel Jägersro	73	Malmö	Gunghästen 1	S	1960/89	16 059		5 501	2 703	550	30		8 784	24,5
Scandic Hotel Segevång		Malmö	Kirs e berg 14:95	S	1967/75	25 850	T	6 284					6 284	13,0
Hotel Anglais		Helsingborg	Böhmen 20	S	1965	1 591		1 690	245			1 098	3 033	5,2
Scandic Hotel Helsingborg	74	Helsingborg	Floretten 1	S	1968/90	19 465		9 399					9 399	17,7
Summa Malmö och Helsingborg, 4						*62 965*		*22 874*	*2 948*	*550*	*30*	*1 098*	*27 500*	
Summa storstadsregioner, 15						**238 857**		**117 367**	**3 088**	**881**	**30**	**1 098**	**122 464**	
Residens- och universitetsstäder														
Scandic Hotel Bergen		Bergen	Gnr 114/bnr 213	N	1982/89	11 458		9 654					9 654	
Scandic Hotel Gävle		Gävle	Valbo-Backa 6:12	S	1983	20 666		7 382					7 382	15,2
First Hotel Mårtenson	78	Halmstad	Gillestugan 1	S	1858/1989	1 946		6 180	320				6 500	28,2
Scandic Hotel Jönköping		Jönköping	Åminne 1	S	1967/88	13 870	T	9 574			2		9 576	22,6
Scandic Hotel Kolding		Kolding	Bramdrup By 11 AE	DK	1990	15 000		7 172					7 172	
Scandic Hotel Linköping		Linköping	Osten 2	S	1971/89	14 033		6 105					6 105	16,9
Scandic Hotel Luleå		Luleå	Mjölkudden 3:45	S	1972/75	13 615	T	4 169					4 169	13,4
First Express		Norrköping	Sprutan 6	S	1966/82	1 546		3 785		1 144	2 139		7 068	30,4
Scandic Hotel Norrköping Nord		Norrköping	Blyet 8	S	1967/83	23 154		6 768					6 768	15,4
First Express		Nyköping	Gumsbacken 6	S	1975	15 536		4 337					4 337	10,3
Scandic Hotel Stavanger		Stavanger	Gnr 26/bnr 254	N	1970/89	15 017		7 185					7 185	
Scandic Hotel Sundsvall Nord		Sundsvall	Värdshuset 1	S	1968/81	20 002		4 948					4 948	12,2
Scandic Hotel Trondheim		Trondheim	Gnr 53/bnr 104 m.fl	N	1972/89	10 976	T	7 142					7 142	
Scandic Hotel Umeå		Umeå	Reparatören 4	S	1972/83	15 139	T	5 955					5 955	23,9
Provobis Hotel Uplandia	76	Uppsala	Dragarbrunn 16:4	S	1961/84	2 679		5 275	2 036	2 265	81		9 657	47,6
Scandic Hotel Uppsala		Uppsala	Kvarngärdet 3:2	S	1969/91	24 160		7 518					7 518	24,6
Wisby Hotell	37	Gotland	Hotellet 13	S	1855/1990	3 834		6 917					6 917	30,8
Scandic Hotel Västerås		Västerås	Sågen 1	S	1982/88	12 799		7 285					7 285	14,2
Radisson SAS Royal Corner Hotel		Växjö	Elden Södra 17	S	1985	3 996		7 000		57	55		7 112	28,9
Scandic Hotel Växjö		Växjö	Kocken 3	S	1969/72	15 578		3 982					3 982	10,2
Scandic Hotel Örebro Väst		Örebro	Vindmotorn 2	S	1971/91	13 508		7 621					7 621	20,4
Scandic Hotel Östersund		Östersund	Särimner 1	S	1965/80	13 629	T	4 019					4 019	10,8
Summa residens- och universitetsstäder, 22						*282 141*		*139 973*	*2 356*	*3 466*	*2 277*	*0*	*148 072*	
Totalt, 37						**520 998**		**257 340**	**5 444**	**4 347**	**2 307**	**1 098**	**270 536**	

Caponas fastighetsbestånd per den 31 december 1998

Hotellinformation

Hotell	Sid	Kommun	Adress	Land	Geografisk placering[1]	Operatör	Distributör	Antal Rum	Rest	Konf.	Pool	Bastu	Gym	Park.
Storstockholm														
Scandic Hotel Kungens Kurva		Huddinge	Ekgårdsvägen 2	S	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	265	X	X	X	X	X	P
Aronsborgs Konferenshotell	33	Håbo	Aronsborg	S	–	Capona	Svenska Kursgårdar	196	X	X	X	X	X	P
Radisson SAS Strand Hotel	72	Stockholm	Nybrokajen 9, Stallgatan 8	S	C	SAS Int. Hotels	Radisson SAS Hotels	148	X	X		X		
Scandic Hotel Södertälje		Södertälje	Verkstadsvägen 5	S	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	131	X	X	X	X	X	P
Täby Park Hotel	35	Täby	Kemistvägen 30-32	S	I	Capona	Best Western	147	X	X		X	X	P
Summa Storstockholm, 5								*887*						
Oslo														
Scandic Hotel Hövik		Bärum	Drammensveien 507, Hövik	N	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	104	X	X		X	X	P
Scandic Hotel KNA	79	Oslo	Parkveien 68	N	C	Scandic Hotels	Scandic Hotels	189	X	X		X	X	G
Summa Oslo, 2								*293*						
Köpenhamn														
Scandic Hotel Glostrup	75	Bröndby	Roskildevej 550, Bröndby	DK	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	120	X	X		X	X	P
Scandic Hotel Hvidovre		Hvidovre	Kettevej 4, Hvidovre	DK	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	207	X	X		X	X	P
Summa Köpenhamn, 2								*327*						
Göteborg														
Hotel Opera		Göteborg	Köpmansg. 29 / Norra Hamng. 38	S	C	Hotel Opera	Hotel Opera	75		X		X		
Scandic Hotel Backadal	77	Göteborg	Bäckebolsvägen	S	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	232	X	X	X	X		P
Summa Göteborg, 2								*307*						
Malmö och Helsingborg														
Hotel Jägersro	73	Malmö	Jägersrov. 160 A-E	S	I	Revhaken Hotels	Best Western	81	X	X		X	X	P
Scandic Hotel Segeväng		Malmö	Segesvängen	S	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	161	X	X	X	X	X	P
Hotel Anglais		Helsingborg	Gustav Adolfsg. 14 A-B	S	C	Hotel Anglais	Hotel Anglais	46		X		X		P
Scandic Hotel Helsingborg	74	Helsingborg	Florettgatan 41	S	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	237	X	X	X	X	X	P
Summa Malmö och Helsingborg, 4								*525*						
Summa storstadsregioner, 15								**2 339**						
Residens- och universitetsstäder														
Scandic Hotel Bergen		Bergen	Kokstadflaten 2, Kokstadflaten	N	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	197	X	X	X	X	X	P
Scandic Hotel Gävle		Gävle	Johanneslötsvägen 6	S	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	200	X	X	X	X	X	P
First Hotel Mårtenson	78	Halmstad	Hamngat. 51 / Storgat 52	S	C	First Hospitality	First Hospitality	97	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 Hospitality	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
First Express		Nyköping	Gumsbackevägen 2	S	I	First Hospitality	First Hospitality	96	X	X	X	X	X	P
Scandic Hotel Stavanger		Stavanger	Eiganesveien 181, Hafrsfjord	N	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	153	X	X	X	X	X	P
Scandic Hotel Sundsvall Nord		Sundsvall	Värdshusbacken 6	S	I	Scandic Hotels	Scandic Hotels	159	X	X	X	X	X	P
Scandic Hotel Trondheim		Trondheim	Brösetveien 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	76	Uppsala	Kungsgatan 41	S	C	Provobis Hotels	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	37	Gotland	Strandg 6	S	C	Capona	Sweden Hotels	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 Royal Corner Hotel		Växjö	Liedbergsg. 11	S	C	Revhaken Hotels	Radisson SAS Hotels	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	Västhagagatan 1B	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 residens- och universitetsstäder, 22								*3 375*						
Totalt, 37								**5 714**						

[1] C = Centralt läge.
I = Infartsläge

STOCKHOLM

Radisson SAS Strand Hotel

Hotelloperatör:
SAS International Hotels
Hotelldistributör:
Radisson SAS Hotels
Antal rum: 148
Fastighetsbeteckning: Måns Bock 6
Adress: Nybrokajen 9
Kommun: Stockholm
Byggår: 1912/84
Yta kvm: 6 341

Lägesbeskrivning: Fastigheten ligger mycket centralt i Stockholm. Järnvägsstation 1 km, Flygplats 10 km (Bromma) och 45 km (Arlanda).

Hotellbeskrivning: Hotellet omfattar totalt 148 hotellrum och 18 sviter. Hotellet har både restaurangmatsal och en bar. Hotellet inrymmer en konferensavdelning med sju konferenslokaler. Den största konferenslokalen har plats för upp till 70 personer.

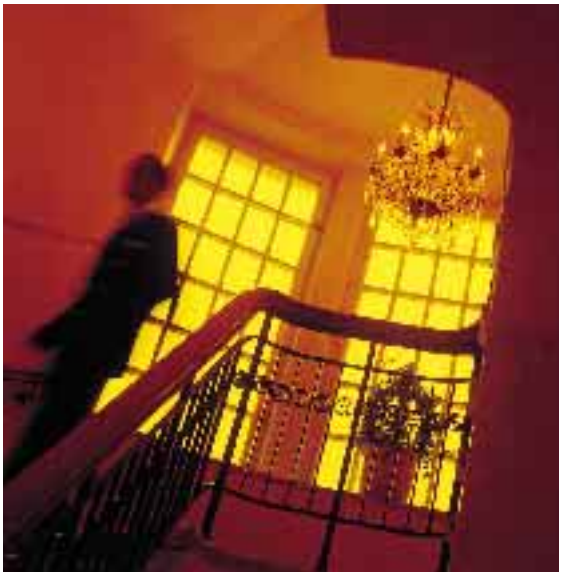
RESTAURANG PARKERING KONFERENS BASTU

Byggnadsbeskrivning: Byggnaden uppfördes 1912. Ombyggnad/renovering skedde 1984. Totalytan är 6 341 kvm, med hotellet som enda hyresgäst.

Ortsbeskrivning: Stockholms kommun har cirka 730 000 invånare med en positiv befolkningsutveckling. Stockholm är en ort med stor del av sysselsättningen inom offentliga tjänster, 44 procent. Vid sidan av kommunens och landstingets egna verksamheter är Posten och Telia de största arbetsgivarna. Ericsson är den största privata arbetsgivaren.

Hotellmarknaden: Hotellmarknaden i Stockholm omfattar omkring 70 hotell med totalt cirka 8 000 hotellrum. Konkurrerande hotellutbud till Radisson SAS Strand Hotel är primärt fyra andra hotell. De är; Grand Hôtel (299 rum, 8 sviter), Provobis Sergel Plaza Hotel (405 rum, 12 sviter), Radisson SAS Royal Viking Hotel (336 rum) och Sheraton Stockholm Hotel & Towers (459 rum, 12 sviter).

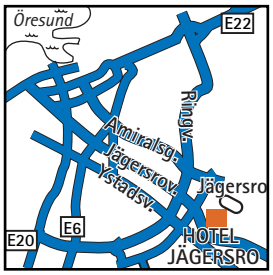
Beläggningsstatistik, %	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Stockholm city		72	76	76	76	79



MALMÖ

Hotel Jägersro

Hotelloperatör: Revhaken Hotels
Hotelldistributör: Best Western
Antal rum: 81
Fastighetsbeteckning: Gunghästen 1
Adress: Jägersrovägen 160 A-E
Kommun: Malmö
Byggår: 1960/89
Yta kvm: 8 784



Lägesbeskrivning: Fastigheten ligger 5 km sydost om Malmö centrum, invid E6 och E65. Centrum 5 km, Järnvägsstation 7 km, Flygplats 25 km.

Hotellbeskrivning: Hotellet omfattar totalt 81 hotellrum. Hotellet har en restaurangmatsal och ett samlingsrum. Hotellet inrymmer en konferensavdelning med sex konferenslokaler. Den största konferenslokalen har plats för 120 personer.

RESTAURANG PARKERING KONFERENS GYM BASTU

Byggnadsbeskrivning: Byggnaden uppfördes 1960. Tillbyggnad och renovering skedde 1989. Den totala uthyrningsbara ytan är 8 784 kvm, varav 5 501 kvm hyrs ut till hotellet. Resterande lokaler är uthyrda bl.a. till restaurangkedjan Clock, S E B och ett daghem.

Ortsbeskrivning: Malmö kommun har cirka 250 000 invånare med en positiv befolkningsutveckling. Näringslivet i Malmö karaktäriseras av handel och privata tjänster. Kommunen och Skanska är det största arbetsgivarna.

Hotellmarknaden: Hotellmarknaden i Malmö omfattar 27 hotell. Konkurrerande hotellutbud till Hotel Jägersro är främst Garden Hotel (170 rum) och City Hotel Anglais (80 rum).

Beläggningsstatistik,

%	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Malmö kommun	41	48	52	54	53	55

HELSINGBORG

Scandic Hotel Helsingborg

Hotelloperatör: Scandic Hotels
Hotelldistributör: Scandic Hotels
Antal rum: 237
Fastighetsbeteckning: Floretten 1
Adress: Florettgatan 41
Kommun: Helsingborg
Byggår: 1968/90
Yta kvm: 9 399

Lägesbeskrivning: Fastigheten ligger vid norra infarten till Helsingborgs centrum. Centrum 5 km, Järnvägsstation 5 km, Flygplats 30 km.

Hotellbeskrivning: Hotellet omfattar totalt 237 hotellrum. Hotellet har en restaurangmatsal och en biblioteksbar. Hotellet inrymmer en konferensavdelning med sju konferenslokaler och fem grupprum. Den största konferenslokalen har plats för upp till 200 personer.

RESTAURANG POOL PARKERING KONFERENS GYM BASTU

Byggnadsbeskrivning: Byggnaden uppfördes 1968. Ombyggnad/renovering skedde 1990. Totalytan är 9 399 kvm med Scandic Hotels som enda hyresgäst.

Ortsbeskrivning: Helsingborgs kommun har cirka 116 000 invånare med en positiv befolkningsutveckling. Helsingborg är en ort med stor andel av sysselsättningen inom handel och kommunikation samt tillverkning. Kommunen är den största arbetsgivaren.

Hotellmarknaden: Hotellmarknaden i Helsingborg omfattar 19 hotell. Konkurrerande hotell till Scandic Hotel är främst Hotel Noveau (80 rum, 2 sviter), Hotel Mollberg (92 rum, 5 sviter) och Hotel Horisont (53 rum, 3 sviter).

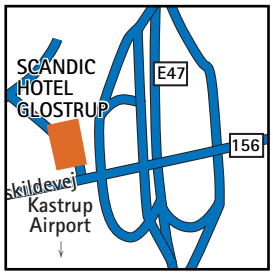
Beläggningsstatistik,

%	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Helsingborg kommun	40	45	50	49	50	52

BRÖNDBY

Scandic Hotel Glostrup

Hoteloperatör: Scandic Hotels
Hoteldistributör: Scandic Hotels
Antal rum: 120
Fastighetsbeteckning:
Bröndbyöster By 20Y
Adress:
Roskildevej 550, 2605 Bröndby
Kommun: Bröndby
Byggår: 1989
Yta kvm: 5 767



Lägesbeskrivning: Hotellet ligger i Glostrup utanför Köpenhamns centrum mot Roskilde. Köpenhamn centrum 12 km, Järnvägsstation 1,5 km, Flygplats 20 km.

Hotellbeskrivning: Hotellet har 120 rum med i totalt 286 bäddar. 2 restauranger med plats för upp till 150 gäster. Konferensavdelningen har flexibla och moderna grupp- och konferensrum med möjlighet att ta 220 gäster i en sal. Bar finns i anknytning till receptionen.

RESTAURANG PARKERING KONFERENS GYM BASTU

Byggnadsbeskrivning: Fastigheten byggdes 1989. Under 1998 har en del av grupprummen byggts om till businessrum. Även lobbyn, receptionen och baren har byggts om under 1998. Totalytan är 5 767 kvm. Hela ytan nyttjas av hotellverksamheten.

Ortsbeskrivning: Fastigheten ligger i Bröndby kommun på gränsen till Glostrup kommun. Båda kommunerna ligger i Storköpenhamn och har en stark utveckling. Näringslivet är koncentrerat till handel, service och lättare industri. Glostrup kommun har cirka 20 000 invånare och Bröndby har cirka 35 000 invånare.

Hotellmarknaden: Närområdet omfattar, vid sidan av Caponas hotell, 3 konferens- och affärshotell. Glostrup Park (83 rum), Bröndby Park (78 rum) Lautrup Park (102 rum).

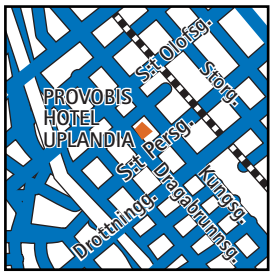
Beläggningsstatistik,

%	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Bröndby kommun m.fl.	46	51	54	63	62	61

UPPSALA

Provobis Hotel Uplandia

Hotelloperatör: Provobis Hotels
Hotelldistributör: Provobis Hotels
Antal rum: 133
Fastighetsbeteckning:
Dragarbrunn 16:4
Adress: Kungsgatan 41
Kommun: Uppsala
Byggår: 1961/84
Yta kvm: 9 657



Lägesbeskrivning: Fastigheten ligger mitt i Uppsala centrum. Centrum 0 km, Järnvägsstation 0,7 km, Flygplats 35 km.

Hotellbeskrivning: Hotellet omfattar totalt 133 hotellrum. Hotellet har en restaurangmatsal och en cocktailbar. Hotellet inrymmer en konferensavdelning med konferenslokaler och grupprum. Den största konferenslokalen har plats för upp till 80 personer.

RESTAURANG PARKERING KONFERENS BASTU

Byggnadsbeskrivning: Byggnaden uppfördes 1961. Ombyggnad/renovering skedde 1984. Total uthyrbar area är 9 657 kvm, varav 5 275 kvm hyrs ut som hotell. Resterande ytor hyrs ut som butik- och kontorslokaler.

Ortsbeskrivning: Uppsala kommun har cirka 186 000 invånare med en positiv befolkningsutveckling. Uppsala är en universitetsstad med många sysselsatta inom utbildning och forskning. Kommunen, landstinget och Uppsala Universitet är de största arbetsgivarna.

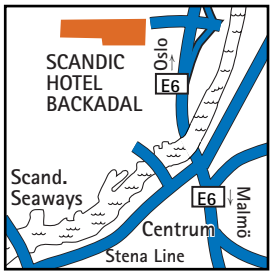
Hotellmarknaden: Hotellmarknaden i Uppsala omfattar 12 hotell. Konkurrerande hotell till Provobis Hotel Uplandia är främst Hotel Gillet (150 rum, 9 sviter), Hotel Linné (111 rum, 6 sviter) samt Hotel Sava (118 rum, 2 sviter).

Beläggningsstatistik, %	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Uppsala kommun	36	43	45	45	47	50

GÖTEBORG

Scandic Hotel Backadal

Hotelloperatör: Scandic Hotels
Hotelldistributör: Scandic Hotels
Antal rum: 232
Fastighetsbeteckning: Backa 105:1
Adress: Bäckebolsvägen
Kommun: Göteborg
Byggår: 1974/85
Yta kvm: 9 397



Lägesbeskrivning: Fastigheten ligger vid E6 norr om Göteborg, vid Selma Lagerlöfs Torg. Centrum 5 km, Järnvägsstation 5 km, Flygplats 26 km.

Hotellbeskrivning: Hotellet omfattar totalt 232 hotellrum. Hotellet har en restaurangmatsal och en bistro. Hotellet inrymmer en konferensavdelning med sju konferenslokaler och fem grupprum. Den största konferenslokalen har plats för 200 personer och kan även användas som festlokal.

RESTAURANG POOL PARKERING KONFERENS BASTU

Byggnadsbeskrivning: Byggnaden uppfördes 1974. Ombyggnad och renovering skedde 1985. Totalytan är 9 397 kvm med Scandic Hotels som enda hyresgäst.

Ortsbeskrivning: Göteborgs kommun har cirka 460 000 invånare med en positiv befolkningsutveckling. De flesta invånarna i Göteborg sysselsätts inom handel och kommunikation samt finans, media och företagstjänster. Kommunen och Volvo är de största arbetsgivarna.

Hotellmarknaden: Göteborgsmarknaden omfattar 45 hotell. Det finns främst tre konkurrerande hotell till Scandic Hotel Backadal. De är Hotel 11 (116 rum, 17 sviter), Best Western Riverton Hotel (191 rum) och Best Western Panorama Hotel (337 rum, 2 sviter).

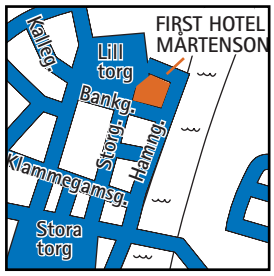
Beläggningsstatistik,

%	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Göteborg kommun	53	55	61	58	60	62

HALMSTAD

First Hotel Mårtenson

Hotelloperatör: First Hospitality
Hotelldistributör: First Hospitality
Antal rum: 97
Fastighetsbeteckning: Gillestugan 1
Adress: Storgatan 52
Kommun: Halmstad
Byggår: 1858/89
Yta kvm: 6 500



Lägesbeskrivning: Fastigheten ligger på Storgatan, som är gågatan i centrum. Järnvägsstation 1 km, Flygplats 3 km, Hamn 5 km.

Hotellbeskrivning: Hotellet omfattar totalt 97 rum varav två sviter. Totalt 150 bäddar. Hotellet har en restaurangmatsal med plats för 200 personer och en lobbybar. Hotellet inrymmer en konferensavdelning med sex konferenslokaler och fyra grupprum. Den största konferenslokalen har plats för upp till 180 personer.

RESTAURANG PARKERING KONFERENS BASTU

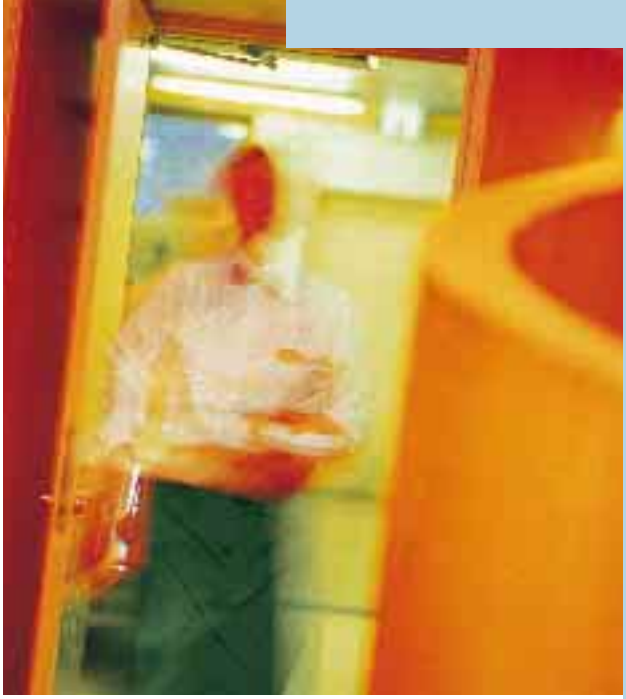
Byggnadsbeskrivning: Byggnaden uppfördes 1858. Total uthyrningsbar area är 6 500 kvm, varav 6 180 kvm hyrs ut som hotell.

Ortsbeskrivning: Halmstad kommun har cirka 84 000 invånare med en positiv befolkningsutveckling. Halmstad är en stad med stor andel, 22 procent, av sysselsättningen inom vård och omsorg. Även inom handel och kommunikation återfinns många arbetstillfällen. Kommunen tillsammans med landstinget är de största arbetsgivarna.

Hotellmarknaden: Hotellmarknaden i Halmstad omfattar 15 hotell. Konkurrerande hotell till First Hotel Mårtenson är främst Provobis Grand Hotel (115 rum och 4 sviter) och Scandic Hotel Hallandia (128 rum, 1 svit).

Beläggningsstatistik,

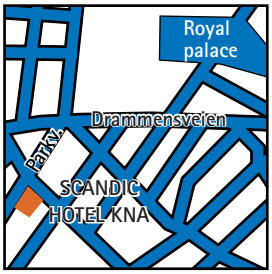
%	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Halmstad kommun	41	42	45	42	41	41



OSLO

Scandic Hotel KNA

Hotelloperatör: Scandic Hotels
Hotelldistributör: Scandic Hotels
Antal rum: 189
Fastighetsbeteckning:
Gnr 209/bnr 275
Adress: Parkveien 68
Kommun: Oslo
Byggår: 1932/89
Yta kvm: 10 662



Lägesbeskrivning: Fastigheten ligger i en lugn del av Oslo centrum, 5 min till fots från centrala city och nära alla offentliga kommunikationsmedel.

Hotellbeskrivning: Hotellet omfattar totalt 185 gästrum, och har restaurang, bar samt konferensplats för upp till 100 personer. Samtliga gästrum är moderniserade de senaste åren. Hotellet framstår som ett modernt cityhotell av hög klass.

RESTAURANG PARKERING KONFERENS GYM BASTU

Byggnadsbeskrivning: Fastigheten uppfördes 1932. En om- och tillbyggnad genomfördes 1989. Den totala ytan är 10 662 kvm. Stora investeringar har de senaste åren lagts ned på byggnadsmässiga och tekniska uppgraderingar.

Ortsbeskrivning: Oslo är Norges huvudstad med cirka 500 000 invånare. Utvecklingen är positiv. Sysselsättningen är fokuserad runt finans- och servicebolag samt offentliga funktioner.

Hotellmarknaden: Oslomarknaden omfattar cirka 7400 hotellrum, och hotellkapaciteten beräknas öka med cirka 50 procent på några års sikt. Marknaden har upplevd en väsentlig högkonjunktur de senaste åren.

Beläggningsstatistik,

%	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Oslo kommun	67	73	72	74	77	77

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
www.capona.se
info@capona.se

Capona A/S Danmark
Sct. Mortensgade 6
DK-4700 NAESTVED
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

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

Produktion: Capona i samband med Lexivision
Foto: Mats Lundqvist
Repro: FMC Media
Tryck: Graphium Västra Aros, Västerås, 1999
Papper: Gultonat Linné (250/120 g),
miljömärkt *(licensnr: 341103)*

CAPONA
HOTEL PROPERTIES

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