



# HKC Hotels

Ett familjeföretag i tiden



## Årsredovisning 2012



# HKC HOTELS I KORTHET ÅR 2012

- Antal sålda rum ökade med 2 440 rumsnätter (2,1 procents ökning).
- Genomsnittsbeläggningen var 68,7 procent.
- Försäljningen ökade till 162,4 Mkr
- Rörelseresultatet efter avskrivningar men före finansiella kostnader (EBIT) blev 16,5 Mkr.
- Ny hotellvåning, lounge och bar samt nytt energisystem installerat på BEST WESTERN Hotell Hudik. I övrigt fortsatt renovering och upprustning enligt styrelsens beslut om kvalitetssäkring.
- Förbättrade rankingtal om gästnöjdhet för alla hotellen.
- Alla våra hotell är miljöcertifierade (Svanen eller ISO 14001).
- Vinsten efter finansiella poster blev 13,1 Mkr (före skatt).



HKC Hotels maskotar Turbo, Rut och Bo väntar välkomnande på sängkanten när våra gäster kliver in i rummet. Vi skänker 25% av intäkterna till BRIS. Följ Turbos blogg på <http://www.maskotenturbo.blogspot.com/>

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Affärsidé, vision och målsättning	4
VD berättar	5-7
En tredje generation tar över	8-9
En tuff utmaning	10
Försäljning och marknadsföring	11
Våra hotell	12-13
Förvaltningsberättelse	14-18
Hotellåret 2012	19-20
HKC Hotels och miljö, HKC Hotels och CSR, HKC Academy	21
Finansiell information	22-37
Koncernens resultaträkning	
Koncernens balansräkning	
Koncernens kassaflödesanalys	
Moderbolagets resultaträkning	
Moderbolagets balansräkning	
Moderbolagets kassaflödesanalys	
Tilläggsupplysningar	
Revisionsberättelse	38-39
Risk- och känslighetsanalys	40-41
Koncernstyrelse	42-43
Team HKC Hotels	44-46
Definitioner och upplysningar	47

Redaktion: Anna Olsén, HKC Hotels AB  
Grafisk form: Formform  
Fotograf: Thomas Althin  
Tryckt hos: Tryckfolket AB



## AFFÄRSIDÉ

HKC Hotels skall driva fullservicehotell på bästa läge för såväl affärs- som fritidsresenären. Varje hotell skall ingå i den hotellkedja som ger bästa kundnytta och därmed lönsamhet. Såväl kund som medarbetare skall uppleva personlig omtanke i en miljö där elegant och klassisk inredning blandas med modern design.

## VISION & MÅLSÄTTNING

HKC Hotels skall med viss försiktighet expandera i strategiska städer inom Skandinavien eller Europa. Detta kan ske via förvärv eller utbyggnad av befintliga hotell. Expansionen skall ske utifrån tillgången till eget kapital vilket inte utesluter en bredare ägarkrets.

## VD BERÄTTAR

### Vi är rustade för tuffare tider

År 2012 blev ett år med fortsatt omsättnings- (+ 4 procent) och volymökning (+ 2,1 procent) och starka kassaflöden för HKC Hotels. Goda finansiella resurser bidrog också till att vi kunde slutföra den omfattande till- och ombyggnaden av BEST WESTERN Hotell Hudik samt renovering och upprustningar av övriga hotell. Större delen av dessa investeringar är genomförda via egna medel. Vi har därför en mycket bra position att möta en tuffare konkurrens som jag tror kommer i samband med vikande konjunktur, utökad kapacitet och en stark svensk krona.

Under fjolåret fortsatte vi att öka våra marknadsandelar och generera bra vinster. Trots att hotellkapaciteten växte i både Stockholm och Malmö, sålde vi fler rum än föregående år på dessa orter.

Efter tillbyggnad av kapaciteten på BEST WESTERN Hotell Hudik och BEST WESTERN PREMIER Hotell Kung Carl har vi i dag totalt 482 rum. Under 2012 ökade vi antal sålda rum med 2 440 eller 2,1 procent. Genomsnittsbeläggningen blev nästan oförändrad 68,7 (69,2) procent trots tillbyggnader på BEST WESTERN PREMIER Hotell Kung Carl och BEST WESTERN Hotell Hudik.

Den totala försäljningen före avdrag för provisioner och andra intäktsreduceringar ökade till 162,4 (155) Mkr inklusive Kung Karls Bakficka Mat & Bar AB (51 procent ägarandel). Bakfickan ökade sin omsättning till 17,8 (15,7) Mkr.

Resultatet före finansiella kostnader, avskrivningar och skatt (EBITAD) blev 23,3 (22,6) Mkr. Efter avskrivningar, finansiella kostnader men före skatt (EBT) blev vinsten 13,1 (13,1) Mkr varav Bakfickan står för 0,6 (0,0) Mkr.

### Gästnöjdhet - nyckel till fortsatt framgång

Kärnan i vår framgång är en hög gästnöjdhet. Via gästenkäter, både från egna förfrågningar eller samarbetspartners som t.ex. 3:e partskanaler får vi idag en bra uppfattning hur gästerna upplever vistelserna på våra hotell. Vi eftersträvar att nå minst 8,6 poäng av 10 möjliga och därmed betraktas som "Utmärkta Hotell". Vi har också egna så kallade "Mystery Shoppers" som anonymt med noggranna manualer om säkerhet, miljö, kvalitet och service kartlägger och betygsätter varje hotell. Vi får därmed en snabb reaktion på om något är fel.

I dag ligger våra rankingtal på 8,4 - 8,8 vilket vi hela tiden söker förbättra genom att analysera gästernas uppfattning om eventuella fel eller brister.

### Personlighet ska synas både i inredning och bemötande

En viktig del i vårt förbättringsarbete är "HKC Academy" där nyckelorden är "engagemang och omtanke". Det inkluderar även personlighet och uppmärksamhet, som ska gå som en röd tråd genom företaget. Alla medarbetare ska genomgå denna kurs i tre steg vilket kan sträcka sig över två år. Syftet är att öka servicenivån, kunskapen om HKC Hotels, branschen samt att skapa en speciell "HKC-anda" inom företaget. Alla som arbetar inom HKC Hotels ska känna glädje över sitt arbete och detta ska präglade relationerna till våra gäster. Det ska vara kul att arbeta inom HKC Hotels!

Det är också vår inredare Lina Östlundhs viktigaste uppgift att utforma både hotellrum och publika delar som med en personlig touch ska "sticka ut lite extra" och inte liknas med något "vanligt hotell". Som filmscenograf har hon också en bred erfarenhet av att finna detaljer och utsmyckningar som gör våra hotell intressanta, spännande och personliga.

### Fortsatt kapacitetstillväxt i Stockholm och Malmö

Nya hotell eller tillbyggnad av befintliga hotell har gjort att kapaciteten i Stockholms innerstad under de senaste fem åren har gått från ca 14 000 rum per dag år 2007 till ca 18 500 rum per dag år 2012 (32,0 procents ökning).

I Malmö noteras samma trend och där har antalet disponibla rum ökat från ca 3 000 till 3 800 rum (26,3 procents ökning).

Efterfrågan har under denna period stigit med 23,9 procent i Stockholm och 16,5 procent i Malmö. Detta betyder i sin tur att beläggningsnivåerna reducerats till 66,2 (70,7) procent i Stockholm och 62,0 (67,5,) procent i Malmö.

Alla våra hotell har en bra beläggningsutveckling och har tagit marknadsandelar (MPI). Högsta beläggningspresterar BEST WESTERN PLUS Hotel Noble House i Malmö som med nästan 75 procent eller 1,21 i MPI och 114 fullbokade dagar troligen har en av Malmöhotellens högsta beläggningsnivåer. Övriga hotell har kapacitetsutnyttjande mellan 61-70 procent.

### Prognos för framtiden

Min egen prognos för 2013 är att Stockholm, utan stora internationella kongresser, får det tufft. Malmö och övriga städer där vi är verksamma kommer däremot att nå ett likande resultat som 2012.

Min uppskattning är därför att vinsten efter avskrivningar blir i storleksordningen 13-14,5 Mkr.

### Ett familjeföretag i tiden

Under år 2013 kommer jag att efter 41 år som hotellentreprenör överlämna ansvaret till mina fyra barn som tillsammans med befintlig ledningsgrupp tar över stafettpinnen för den operativa verksamheten. Fokus kommer förutom fortsatt god lönsamhet att vara expansion. Vi hoppas hitta ett femte hotell som stämmer in i vår affärsidé och strategi.

Jag är övertygad att det kommer att bli ett "familjeföretag i tiden" där alla med stor entusiasm och kompetens ser till att HKC Hotels även i fortsättningen blir ett vinnande lag som har framtiden för sig.

### Sist men inte minst

För mig personligen har det alltid varit kul att arbeta med HKC Hotels. Jag hoppas verkligen att mina "arvingar" kommer att känna detsamma och önskar dem lycka till med sina utmaningar.

Det är några fina "pärlor" som de tar ansvar för och som måste vårdas både med omtanke och mycket kärlek.

Stockholm i april 2013



Kurt Östlundh  
VD HKC Hotels



( ) = motsvarande siffror för år 2012



” Det är några fina "pärlor" som De tar ansvar för och som måste vårdas både med omtanke och mycket kärlek!



# EN TREDJE GENERATION TAR ÖVER

När Kurt Östlundh under 2013 lämnar posten som VD för HKC Hotels övergår ansvaret till barnen. Därmed tar en tredje generation över driften för den hotellverksamhet som Kurts far Otto Östlundh en gång lade grunden till genom etableringen av Hotell Hudik. Att expandera företaget med flera enheter är en tydlig ambition för syskonen Therese, Marcus, Lina och Christian. Samtidigt är det viktigt att bevara den speciella kultur som familjeföretagandet har skapat, och detta är något som den tillträdande ledningen ser som oerhört betydelsefullt.



**Marcus Östlundh**  
Från och med april 2013 ingåendes i ledningsgruppen för HKC Hotels

HKC Hotels har ett mycket bra utgångsläge för att expandera under kommande år. Att få vara med på den resan känns väldigt spännande. Jag hoppas kunna bidra med värdefulla erfarenheter från att ha arbetat inom den internationella mötesindustrins mest framgångsrika och expansiva bolag MCI.



**Christian Östlundh**  
F.n. Försäljningsansvarig för BEST WESTERN PREMIER Hotell Kung Carl. Tillträder som Hotellchef under hösten

Vår ambition är att bli bättre för varje år och det är med glädje vi ser att gästrecensionerna visar detta. BEST WESTERN PREMIER Hotell Kung Carl har snart funnits i 150 år och ligger på en plats som de flesta uppfattar som "hjärtat av Stockholm". Vi måste fortsätta lyssna på vad våra gäster behöver och vara en plats där stockholmare och stockholmstågästen möts. En naturlig plats för den som vill uppleva vår vackra stad.



**Lina Östlundh**  
Ansvarig för inredning & design

Arbetet med att skapa hotellrum och hotellmiljöer som känns unika, intressanta och spännande vill jag ta till en ytterligare nivå under kommande år. I detta avseende ska våra hotell sticka ut i konkurrensen bland de stora kedjorna. Vi har därför en uttalad strategi om att årligen förändra inredning och design med cirka 15 procent av hotellens kapacitet.



**Therese Hammar**  
Hotelldirektör

För mig handlar HKC Hotels mycket om engagemang och känslor. Företaget är som en del av vår familj och det är med stor del hjärta som jag leder verksamheten. Pappa har alltid jobbat efter devisen att det ska vara kul att arbeta inom HKC Hotels, något jag vill bära vidare och utveckla. Jag vill att alla som jobbar med oss ska känna delaktighet och engagemang, och att detta genomsyras i mötet med våra gäster.

## EN TUFF UTMANING

BEST WESTERN Hotell Hudik skulle bli ett av Norrlands tuffaste hotell var det budskap jag fick av styrelsen för HKC Hotels när projekt "Nya Hotell Hudik" beslutades 2010. Enligt vår fastställda strategi skulle hotellrum och publika lokaler "sticka ut lite extra" i form av inredning, design och utsmyckning som man inte hittar på andra hotell.

I maj 2012 var projektet färdigt. En ny hotellvåning, bar, lounge, konferensdel, tvätteri m.m. kunde invigas av skådespelaren Börje Ahlstedt och styrelsens ordförande Göran Collert. Samtidigt med den nya delen installerades bergvärme som förser hela hotellet med såväl uppvärmning som AC.

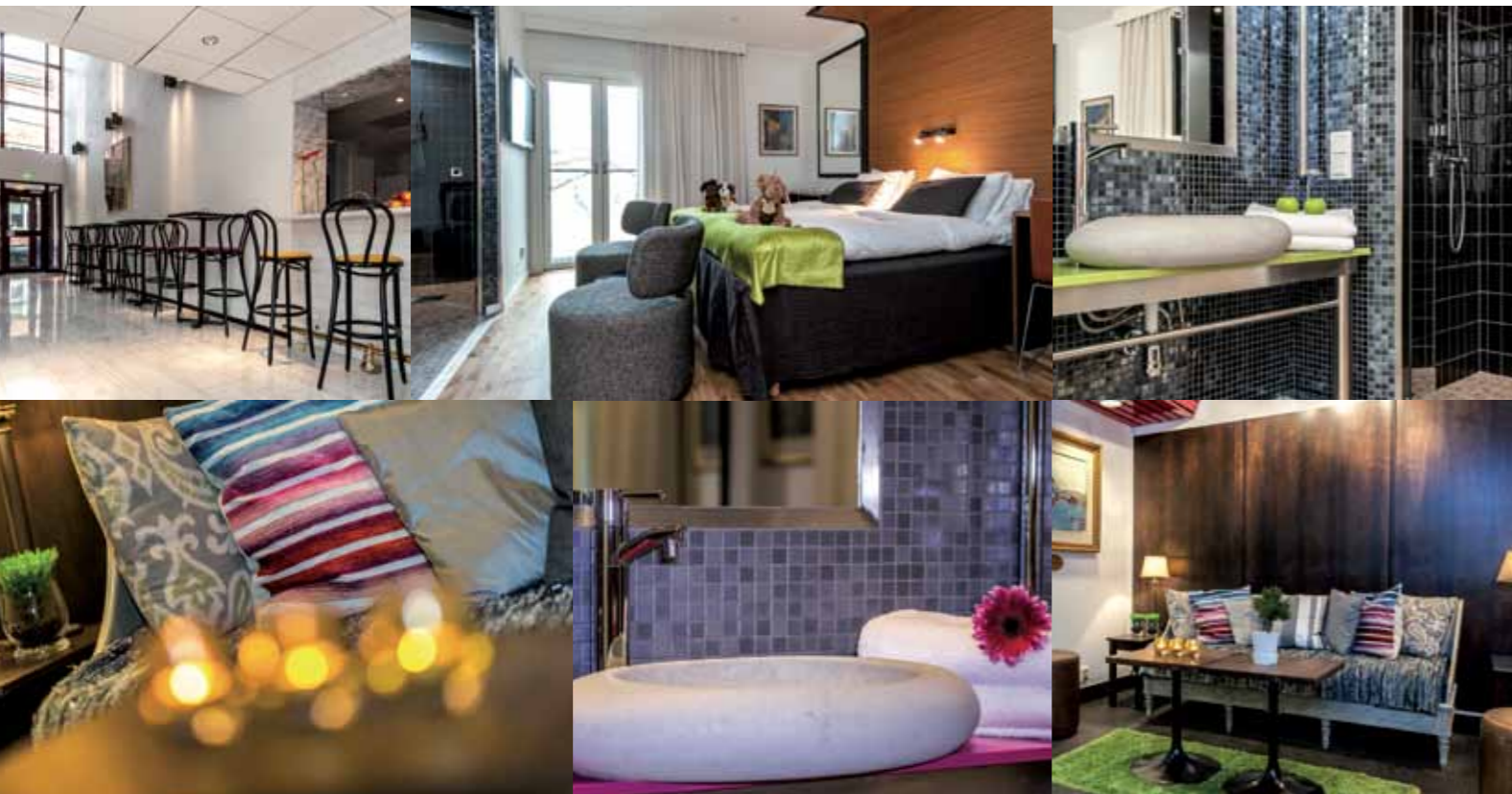
Tillsammans med arkitekt och medarbetare har vi också försökt få hotellet att bli en "personaleffektiv och arbetsvänlig anläggning".

**"Tuffa satsningar går oftast hem"** var arbetsnamnet på projektet - framtiden får visa om vi lyckades!

Lina Östlundh  
Ansvarig för Inredning & Design



”Vår ambition är att vara ett av Norrlands tuffaste hotell.”



## FÖRSÄLJNING OCH MARKNADSFÖRING

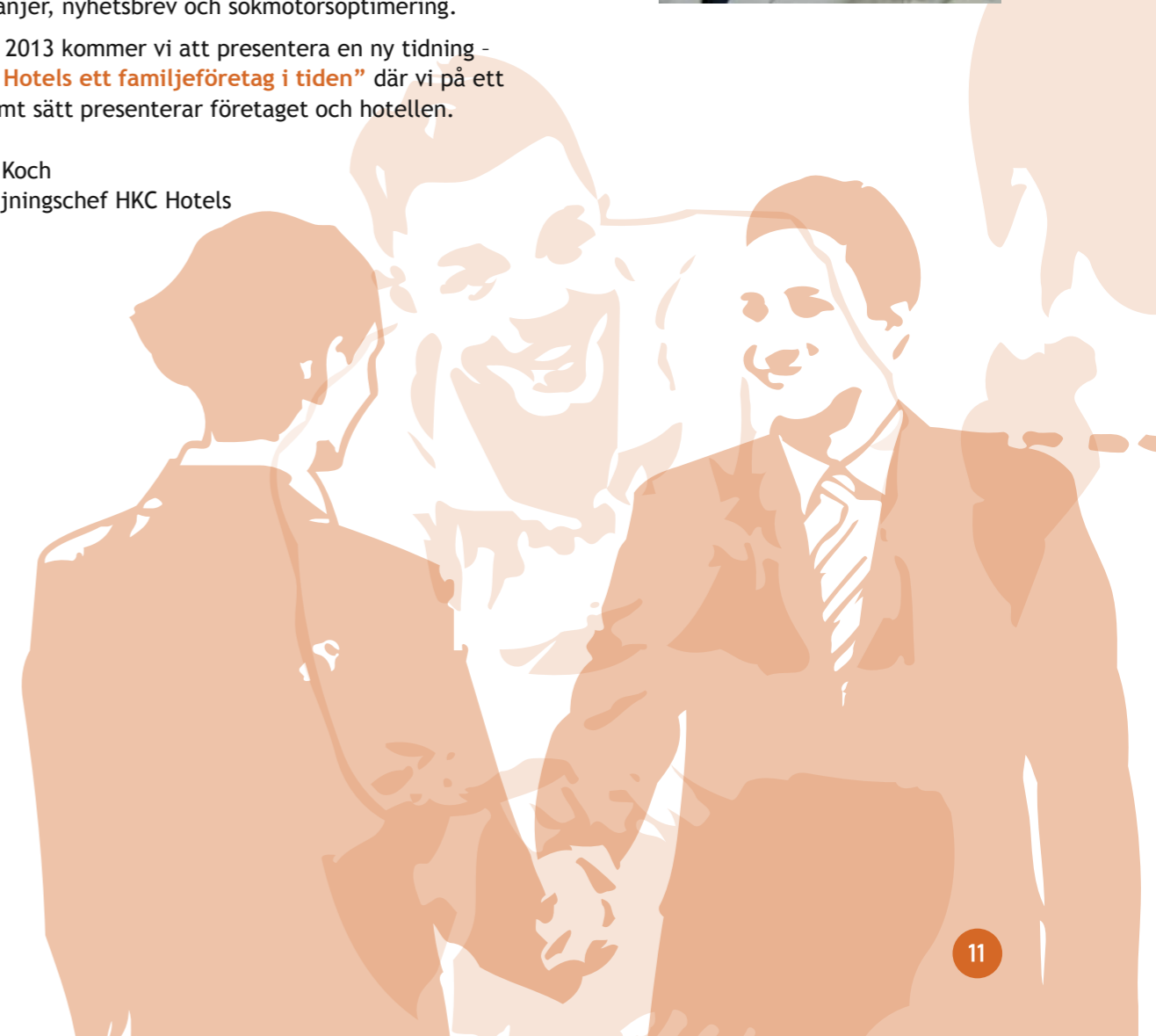
HKC Hotels marknads- och försäljningsavdelning består av fyra tjänster. Vi har även ett nära samarbete med våra kedjors sälj- och marknadsavdelningar.

Våra företagsavtal står för ca 30 % av antalet sålda rumsnätter per hotell. Starka och långsiktiga kundrelationer är viktigt för oss. Vårt försäljningsarbete inriktas på att ha en bra dialog tillsammans med våra kunder, där vi ständigt utvecklar och utvärderar samarbetet.

Utöver företagsavtal med affärgäster representerar våra kunder flera andra segment, allt från organisationer till resebyråer och turoperatörer samt mäss- och kongressarrangörer. Alla är viktiga och flexibilitet, affärsmässighet och lyhördhet är några nyckelord vi arbetar efter för att möta olika behov och önskemål. Vår marknadsföring följer liksom försäljningsarbetet en fastställd plan där vi aktivt arbetar med våra hemsidor, sociala medier, kampanjer, nyhetsbrev och sökmotorsoptimering.

Våren 2013 kommer vi att presentera en ny tidning - **"HKC Hotels ett familjeföretag i tiden"** där vi på ett lättansatt sätt presenterar företaget och hotellen.

Maria Koch  
Försäljningschef HKC Hotels



## VÅRA HOTELL



BEST WESTERN PREMIER

### Hotell Kung Carl

*Elegant och Klassiskt på Stureplan*

Antal rum	143
Restaurang & Bar	Kung Carls Bakficka
Konferenskapacitet	Max 90 deltagare
Standard	4-stjärnigt
Internetuppkoppling	Fiberuppkoppling med WiFi i hela hotellet samt separat IT-rum
Kedjetillhörighet	BEST WESTERN PREMIER
Adress	Birger Jarlsgatan 21 111 87 Stockholm
Telefon	08-463 50 00
Fax	08-463 50 50
Hemsida	www.hotellkungcarl.se



ÖREBRO  
BY CHOICE HOTELS

Antal rum	136
Restaurang & Bar	Clarion Lounge & Dining
Konferenskapacitet	Max 65 deltagare
Standard	4-stjärnigt
Internetuppkoppling	Fiberuppkoppling med WiFi i hela hotellet samt separat IT-rum
Kedjetillhörighet	Choice Hotels Scandinavia
Adress	Kungsgatan 14 702 11 Örebro
Telefon	019-670 67 00
Fax	019-670 67 50
Hemsida	www.clarionorebro.se



BEST WESTERN PLUS

### Hotel Noble House

*TVUFFT MED MYCKET KÄNSLA*

Antal rum	137
Restaurang & Bar	Macau Bar & Lounge
Konferenskapacitet	Max 50 deltagare
Standard	4-stjärnigt
Internetuppkoppling	Fiberuppkoppling med WiFi i hela hotellet
Kedjetillhörighet	BEST WESTERN PLUS
Adress	Per Weijersgatan 6 211 34 Malmö
Telefon	040-644 30 00
Fax	040-664 30 50
Hemsida	www.hotelnoblehouse.se



BEST WESTERN

### Hotell Hudik

*Design & omtanke*

Antal rum	67
Konferenskapacitet	Max 50 deltagare
Standard	3-stjärnigt
Internetuppkoppling	Fiberuppkoppling med WiFi i hela hotellet
Kedjetillhörighet	BEST WESTERN
Adress	Norra Kyrkogatan 11 824 30 Hudiksvall
Telefon	0650-54 10 00
Fax	0650-54 10 10
Hemsida	www.hotellhudik.se

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören i HKC Hotels Holding Aktiefbolag, org. nr 556420-1514, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2012.

## Verksamhet och strategi

HKC Hotels är ett familjeägt hotellbolag som äger, driver och förädlar hotell och hotellfastigheter. Bolagets vision är att med viss försiktighet expandera i strategiska städer inom Skandinavien eller Europa. Detta kan ske via förvärv eller tillbyggnad av befintliga hotell. Hotellen ska alltid ha centrala lägen i expansiva kommuner med stark tillväxt.

## Koncernstruktur

Koncernen består av moderbolaget HKC Hotels Holding AB med följande dotterbolag:

OPERATIVA HOTELLBOLAG	Ägarandel	Varumärke
HKC Hotell Kung Carl AB	100%	BEST WESTERN PREMIER Hotell Kung Carl Stockholm
HKC Hotel Noble House AB	100%	BEST WESTERN PLUS Hotel Noble House Malmö
HKC Hotell Hudik AB	100%	BEST WESTERN Hotell Hudik Hudiksvall
HKC Hotel Örebro Plaza AB	100%	Clarion Hotell Örebro
FASTIGHETS BOLAG		
HKC Hotellfastigheter KB	100%	
HKC Hotellfastigheter Hudik AB	100%	
RESTAURANGBOLAG		
Kung Carls Bakficka Mat & Bar AB	51%	
VILANDE BOLAG		
HKC Hotellutveckling AB	100%	
HKC Conferencia S.A.	100%	

## Information om verksamheten

### Moderbolaget

Bolaget, som är ett holdingbolag, ansvarar för administrativa funktioner samt utför vissa försäljnings- och marknadsföringsuppdrag för hotellgruppen HKC Hotels med verksamheter i Stockholm, Malmö, Örebro och Hudiksvall.

### Dotterbolag

I dotterbolagen bedrivs hotell- och restaurangverksamhet samt fastighetsförvaltning.

## Hotellmarknaden

Under 2012 såldes ca 19,2 (19,0) miljoner hotellnätter i Sverige vilket är en ökning med ca 200 000 nätter eller 1,1 procent.

Kapaciteten har under året ökat med 2 200 rum till i genomsnitt 104 800 disponibla rum per dag eller en ökning med 2,1 procent. Genomsnittsbeläggningen för hela landet blev 50,1 (50,8) procent.

Antal sålda rum, kapacitet per dag och genomsnittlig beläggning på de destinationer HKC Hotels bedriver verksamhet

Kommun	Antal sålda rum/ (ökning sålda rum %)	Kapacitet per dag	Beläggning i %
Stockholm	4 461 733 (3,4)	18 423	66,2
Malmö	859 836 (0,6)	3 788	62,0
Örebro	257 751 (0,7)	1 169	60,2
Hudiksvall	ca 35 000 (2,9)	312	ca 34,0

## Utveckling HKC-hotellen 2012

	Förändring sålda rum	MPI	Beläggning i %
BEST WESTERN PREMIER Hotell Kung Carl	+ 1,8%	1,02	67,7
BEST WESTERN PLUS Hotel Noble House	+ 0,3%	1,21	74,8
CLARION HOTEL ÖREBRO	+ 1,2%	1,14	68,4
BEST WESTERN Hotell Hudik	+ 11,2%		61,0

Oavsett om rum varit avstängda på grund av renovering eller om hotellen varit stängda (till exempel över jul och nyår) beräknar HKC Hotels sin beläggning utifrån full kapacitet och 366 (365) dagar per år. Vid en jämförelse med SCBs statistik kan det därför skilja något eftersom den statistiken räknas utifrån faktiska öppetdagar och tillgänglig kapacitet.

## Viktiga händelser under 2012

Under 2012 har HKC Hotellfastighet Hudik AB slutfört tillbyggnaden av ny hotellvåning, bar, tvättstuga, lounge och installation av ny energianläggning. Det innebär en investering på 23 Mkr fördelat under 2011 till 2012.

## Finansiell redovisning 2012

Resultat före avskrivningar (EBITAD) per bolag Mkr	Resultat 2012	Resultat 2011
Operativa hotellbolag		
HKC Hotell Kung Carl AB	3,7	5,7
HKC Hotel Noble House AB	4,2	4,0
HKC Hotel Örebro Plaza AB	5,5	5,5
HKC Hotell Hudik AB	1,4	1,2
Kung Carls Bakficka Mat & Bar AB	0,9	0,2



Fastighetsförvaltande bolag och administrativt bolag	Resultat	
	2012	2011
HKC Hotellfastigheter KB	6,4	5,4
HKC Hotellfastighet Hudik AB	1,4	1,2
HKC Hotels Holding AB	-0,2	-0,6

Koncernens resultat (Mkr)	2012	2011
Koncernens resultat före avskrivningar finansiella poster och skatt (EBITAD)	23,3	22,6
Koncernens avskrivningar	-6,8	-6,6
Koncernresultat före finansiella poster och skatt (EBIT)	16,5	16,2
Koncernens finansiella poster	-3,4	-3,1
Koncernresultat före skatt (EBT)	13,1	13,1

#### Koncernens fastigheter

I koncernen ingår fastigheterna Söderport 17 i Malmö och Blixten 3 i Hudiksvall som i årsredovisningen är upptagna till bokförda värden.

HKC Hotellfastigheter KB som äger Fastigheten Söderport 17 har samtliga delar av fastigheten uthyrda till HKC Hotel Noble House AB

HKC Hotellfastigheter Hudik AB som äger Blixten 3 har samtliga delar av fastigheten uthyrda till HKC Hotell Hudik AB.

Fastigheterna har inte externvärderats men efter en internvärdering beräknas marknadsvärdena till följande:

Fastighet	Söderport 17	Blixten 3
Beräknat värde Mkr	125,0	25,0
Bokfört värde	75,3	27,2
Utgående låneskuld	68,6	10,8

Utifrån ovanstående värderingsmodell har fastigheterna ett övervärde på 47,5 Mkr före latent skatt i förhållande till de i redovisningen upptagna värdena.

Flerårsöversikt i koncernen	2012	2011	2010	2009	2008
Försäljning, Mkr *	162,4	155,0	135,5	126,1	134,9
Resultat före skatt, Mkr (EBT)	13,1	13,1	13,6	11,1	14,5
Vinstmarginal, procent	8,1	9,2	11,2	8,8	10,7
Soliditet, procent	33,2	31,0	28,1	24,0	18,8

\* Från och med år 2010 är omsättningen redovisad före intäktsreduceringar som provisioner och transaktionskostnader.

\* Från och med 2011 ingår Kung Carls Bakficka Mat & Bar AB.

Flerårsöversikt moderbolaget	2012	2011	2010	2009	2008
Försäljning moderbolaget, Mkr	8 580	8 004	8 004	8 001	7 456
Resultat före skatt, Tkr (EBT)	12 628	-747	27 042	11 045	14 053

#### Försäljning och likviditet

Balansomslutningen inklusive fastigheterna Söderport 17 och Blixten 3 blev 150,1 (143,1) Mkr. Långfristiga skulder var vid årsskiftet 79,3 (75,3) Mkr vilka i sin helhet är fastighetsrelaterade. Checkräkningskrediter om tillsammans 14,5 Mkr var vid årsskiftet i koncernen helt utnyttjade.

#### Investeringar

Koncernens investeringar i fastigheter, ombyggnader och inventarier uppgick till 16,0 (17,7) Mkr.

#### Förväntad utveckling för koncernen

En fortsatt avmattning av beläggningen i Stockholm är trolig bland annat på grund av få bokningar av internationella kongresser. För övriga hotell är vi försiktigt optimistiska och förväntningarna är att koncernen ska omsätta ca 160 - 165 Mkr och leverera en vinst efter finansiella poster men före skatt (EBT) på 12-14 Mkr.

#### Strategier för framtiden

Styrelsen och verkställande direktören har fortsatt fokus på renovering och upprustning av hotellen. Hög standard med intressanta och unika hotellrum ska vara ett signum för våra hotell. Vi kommer under året även aktivt söka förvärva ett femte hotell som stämmer in i vår vision och affärsidé.

#### Styrelsen och dess arbetsformer

I Styrelsen för HKC Hotels Holding AB ingår sex ledamöter samt ordförande. Fyra av ledamöterna är aktieägare i bolaget.

Styrelsen följer en årlig föredragningsplan med en fastställd dagordning för varje styrelsemöte.

Varje månad sänder VD en rapport till styrelsen om koncernens resultat, utveckling, likviditet och prognoser för kommande månader. Under året har fyra protokollförda styrelsemöten hållits.

Styrelsens arbetsordning och instruktioner för VD:ns arbete är i enlighet med de ändringar som gjorts i Aktebolagslagen den 1 januari 1999.

## Ägarförhållanden

Samtliga aktier i HKC Hotels Holding AB ägs av familjen Östlundh enligt följande:

Kurt Östlundh	50%
Gertrud Östlundh	18%
Therese Hammar	8%
Marcus Östlundh	8%
Carolina Östlundh	8%
Christian Östlundh	8%

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att av de till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	30 898 360
Årets resultat	7 250 456
	38 148 816

Disponeras så att

Till aktieägare utdelas	4 000 000
I ny räkning överföres	34 148 816

## Koncernens ställning

Koncernens potentiellt utdelningsbara kapital enligt koncernbalansräkning uppgår till 37 519 485, varav årets resultat uppgår till 9 541 055 kr.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med tilläggsupplysningar.

## HOTELLÅRET 2012

Hotellåret 2012 blev för hela riket en volymtillväxt med 1,1 procent eller cirka 200 000 fler sålda rum än föregående år. Variationerna mellan olika destinationer är dock stora. T.ex. tappade Halmstad, Jönköping, Norrköping och Umeå mer än 5,5 procent. De 15 större destinationerna tappade 0,3 procent vilket är cirka 22 000 färre rum.

Ökningen är därför i första hand på mindre orter. Genomsnittsbeläggningen för hela riket blev 50,1 (50,8). Den lägre förklaras av kapacitetstillväxt med 2,2 procent (2 244 rum per dag).

## De 15 största hotelldestinationerna 2012

Kommun	Antal sålda rum	Beläggning	Förändring
Stockholm	4 461 763	66,2 %	3,4 %
Göteborg	1 871 724	65,0 %	3,8 %
Malmö	859 836	62,0 %	0,6 %
Sigtuna (Arlanda)	423 585	60,7 %	2,3 %
Jönköping	298 557	49,4 %	-6,0 %
Helsingborg	313 727	63,8 %	3,6 %
Uppsala	283 890	54,8 %	0,2 %
Linköping	282 872	54,7 %	5,4 %
Umeå	272 658	62,9 %	-5,5 %
Karlstad	272 685	60,3 %	2,4 %
Sundsvall	262 409	52,5 %	2,0 %
Örebro	257 751	60,2 %	0,7 %
Norrköping	221 575	47,6 %	-5,7 %
Västerås	208 047	52,2 %	-3,0 %
Halmstad	203 111	47,7 %	-5,8 %

Källa: SCB

## Prisutveckling på de största hotelldestinationerna (genomsnittspris exklusive moms och frukost)

	Kronor	Förändringar
Stockholm	1 116	-2,8
Sigtuna	1 047	-0,9
Halmstad	1 049	1,5
Norrköping	986	0,3
Gotland	990	2,1
Malmö	865	-0,2
Helsingborg	817	-2,5
Örebro	823	-1,7
Uppsala	809	-3,0
Linköping	831	0,6
Hela riket	939	-0,4

Källa: SCB

## Hotellutveckling 2007-2012

Procentuell förändring:	Snittpris	Sålda rum	Kapacitet	Beläggning År 2007	Beläggning År 2012
Stockholm	1,7	23,9	32,3	70,7	66,2
Göteborg	8,7	11,6	14,3	66,6	65,0
Malmö	3,6	16,5	28,6	67,5	62,0
Hela riket	7,3	0,5	10,7	50,6	50,1

## HKC HOTELS OCH MILJÖN



Vårt mål är att vara miljömedvetna arbetsplatser där varje medarbetare tar hänsyn till miljön i det dagliga arbetet.

Idag är tre av våra hotell, BEST WESTERN PREMIER Hotell Kung Carl, BEST WESTERN PLUS Hotel Noble House och BEST WESTERN Hotell Hudik certifierade enligt Svanen. Clarion Hotel i Örebro är certifierade enligt ISO standard 14001.

Både Svanen och ISO certifieringens miljöarbete bedrivs **genomtänkt** och **långsiktigt**. Det engagerar **hela personalen** och omfattar **hela verksamheten**.

Arbetet med att miljöanpassa hotellen sker genom att dels minska och effektivisera användningen av resurser, och dels att byta ut produkter med stor miljöpåverkan mot mer miljöanpassande alternativ. Till exempel är energianvändningen effektiv samtidigt som olika förnybara energislag prioriteras. Samma princip - minska och byta ut - gäller för alla områden från förbrukningsartiklar och städkemikalier till möbler, inredning och transporter. Avfallsmängden minskas genom färre förpackningar och källsortering.

## HKC HOTELS OCH CSR CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY



Som företag är det viktigt att ta ansvar för samhället, ur såväl ett ekonomiskt, miljömässigt som socialt perspektiv.

Styrelsen för HKC Hotels har beslutat att avsätta en viss procent av vinsten varje år som "örönmärks" till CSR. Vi kommer därför att stötta såväl lokala verksamheter på de orter vi finns representerade som ett större globalt projekt.

## HKC ACADEMY – EN KVALITETSSÄKRING AV HKC-ANDAN

Våra framgångar beror på alla våra medarbetares motivation, engagemang, kunskap och hängivenhet, d.v.s. deras passion, hjärta och ansvar. Dessa tre ledord har HKC Hotels ledningsgrupp utformat för att ligga till grund för hur vi vill att våra medarbetare ska vara och hur våra gäster ska bemötas.

Kring Kurts Östlundhs bevingade ord "Det ska vara kul att jobba på HKC Hotels" har en serviceutbildning tagits fram för alla våra anställda oavsett anställningsform och tjänst - HKC Academy. Här fokuseras på arbetsglädje, attityder, personligt ansvar, kultur i företaget, relationer på arbetsplatsen, kommunikation, service samt vår relation till de viktigaste personerna som besöker oss - våra gäster!

Alla medarbetare ska ha samma syn på vad vi anser är bra service. Vi strävar efter att ha ett serviceorienterat ledarskap vilket innebär att alla våra medarbetare är serviceminded och anser att god service är något naturligt. Fokus ligger på att skapa mervärde för våra gäster. Det är genom de mjuka värdena, våra medarbetare, vi kommer att konkurrera om våra gäster i framtiden. De hårda värdena är lättare att kopiera.



# FINANSIELL INFORMATION

## Koncernens resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	146 148 796	141 894 169
Övriga rörelseintäkter		169 849	134 862
		<b>146 318 645</b>	<b>142 029 031</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-46 422 652	-46 447 167
Personalkostnader	4	-49 021 616	-46 154 945
Hyror och fastighetskostnader		-27 548 387	-26 783 247
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-6 850 126	-6 469 034
		<b>-129 842 781</b>	<b>-125 854 393</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>16 475 864</b>	<b>16 174 638</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		375	838
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 274	141 187
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 400 747	-3 228 162
		<b>3 368 098</b>	<b>3 086 137</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>13 107 766</b>	<b>13 088 501</b>
Årets skatt	8	-3 360 862	-3 299 826
Minoritetens andel i årets resultat		-205 849	9 044
<b>Årets resultat</b>		<b>9 541 055</b>	<b>9 797 719</b>

## Koncernens balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	105 137 710	94 232 431
Inventarier och inredningar	10	9 043 498	8 782 883
Förbättringsutgift på annans fastighet	11	18 604 228	20 607 017
		<b>132 785 436</b>	<b>123 622 331</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		148 366	178 493
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>132 933 802</b>	<b>123 800 824</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m.m.</b>			
Förnödenheter		808 855	787 868
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		5 424 078	5 286 539
Övriga fordringar		4 322 070	2 811 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 889 183	2 957 707
		<b>12 635 331</b>	<b>11 056 061</b>
Kassa och bank		3 764 616	7 482 912
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 208 802</b>	<b>19 326 841</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>150 142 604</b>	<b>143 127 665</b>

## Koncernens balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
	13		
Aktiekapital		10 000 000	10 000 000
Bundna reserver		2 449 928	175 631
		<b>12 449 928</b>	<b>10 175 631</b>
Fria reserver		27 978 430	24 451 323
Årets resultat		9 541 055	9 797 719
		<b>37 519 485</b>	<b>34 249 042</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>49 969 413</b>	<b>44 424 673</b>
<b>Minoritetsintressen</b>			
Minoritetens andel av eget kapital		810 284	604 435
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för skatter	15	1 529 375	666 855
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16 17	79 333 333	75 250 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		209 421	141 870
Leverantörsskulder		7 811 724	9 084 362
Aktuella skatteskulder		0	1 823 105
Övriga skulder		3 765 679	4 172 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 713 375	6 959 622
		<b>18 500 199</b>	<b>22 181 702</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>150 142 604</b>	<b>143 127 665</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
För egna skulder och avsättningar	18		
Fastighetsinteckningar		90 225 000	87 900 000
Företagsinteckningar		18 675 000	18 675 000
		<b>108 900 000</b>	<b>106 575 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
		inga	inga

## Koncernens kassaflödesanalys

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		16 475 863	16 174 636
Justeringar av resultatposter:			
- avskrivning av materiella anläggningstillgångar		6 850 126	6 469 034
- erhållen utdelning och ränta		32 649	141 187
- erlagd ränta		-3 375 247	-3 228 162
- betald skatt		-4 399 155	-3 589 834
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>15 584 236</b>	<b>15 966 861</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-20 987	-5 812
Förändring av kundfordringar		-3 137 539	240 266
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 441 165	1 008 455
Förändring av leverantörsskulder		-1 272 638	1 367 831
Förändring av kortfristiga skulder		2 466 448	-124 164
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>12 178 355</b>	<b>18 453 437</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>			
<b>Investeringar i materiella anläggningstillgångar</b>			
- Investeringar i till- och ombyggnad av egna fastigheter		-12 666 371	-9 039 915
- Investeringar i ombyggnader i hyrda hotellfastigheter		-65 044	-5 356 249
- Inköp av inventarier och inredning		-3 251 996	-3 364 646
- Försäljning av inventarier		-	40 244
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-15 983 411</b>	<b>-17 720 566</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>			
Amortering banklån		-2 100 000	-2 100 000
Upptagande av nya banklån		6 183 333	-
Försäljning börsaktier		3 427	43 148
Utdelning till aktieägare		-4 000 000	-4 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>		<b>86 760</b>	<b>-6 556 852</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-3 718 296</b>	<b>-5 823 981</b>
Likvida medel vid årets början		7 482 912	13 306 893
Likvida medel vid årets slut		<b>3 764 616</b>	<b>7 482 912</b>

## Moderbolagets resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	8 579 994	8 004 037
		<b>8 579 994</b>	<b>8 004 037</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 657 633	-1 702 894
Personalkostnader	4	-7 111 485	-6 997 525
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-17 524	18 749
		<b>-8 786 642</b>	<b>-8 681 670</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-206 648</b>	<b>-677 633</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	12 945 243	-104 187
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 124	101 364
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 370	-66 164
		<b>12 834 997</b>	<b>-68 987</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>12 628 349</b>	<b>-746 620</b>
Bokslutsdispositioner	7	-3 000 000	0
Skatt på årets resultat	8	-2 377 893	-3 317 988
<b>Årets resultat</b>		<b>7 250 456</b>	<b>-4 064 608</b>

## Moderbolagets balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier och inredningar	10	40 327	45 142
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	12	16 664 252	16 664 252
Fordringar hos koncernföretag		37 018 741	30 970 685
Andra långfristiga värdepappersinnehav		4 450	4 450
		<b>53 687 443</b>	<b>47 639 387</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 727 770</b>	<b>47 684 529</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		868 750	840 338
Övriga fordringar		217 879	0
Fordringar hos koncernföretag		0	1 607 034
Aktuella skattefordringar		1 100 428	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 097	95 712
		<b>2 251 154</b>	<b>2 543 084</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>216</b>	<b>837 800</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 251 370</b>	<b>3 380 884</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>55 979 140</b>	<b>51 065 413</b>

## Moderbolagets balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000 000	10 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		30 898 360	38 962 969
Årets resultat		7 250 456	-4 064 608
		<b>38 148 816</b>	<b>34 898 361</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>48 148 816</b>	<b>44 898 361</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder	14	3 000 000	0
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		569 516	570 916
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	16	50 123	0
Leverantörsskulder		121 251	173 622
Skulder till koncernföretag		1 433 609	1 531 315
Aktuella skatteskulder		0	1 658 270
Övriga skulder		1 556 503	1 215 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 099 322	1 017 398
		<b>4 260 808</b>	<b>5 596 136</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>55 979 140</b>	<b>51 065 413</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
	18		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Företagsinteckningar		500 000	500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
	19		
Borgensförbindelser		17 000 000	17 000 000

## Moderbolagets kassaflödesanalys

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-206 648	-677 633
Justeringar av resultatposter:			
- avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		17 524	-18 750
- erhållen ränta		4 124	103 617
- erlagd ränta		-114 370	-66 164
- betald skatt		-3 409 879	-3 589 834
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-3 709 249</b>	<b>-4 248 764</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Förändring koncernmellanhavanden		14 454 571	13 988 947
Förändring av kundfordringar		-28 412	-6 588
Förändring av kortfristiga fordringar		-186 264	1 873 718
Förändring av leverantörsskulder		-52 371	33 597
Förändring av kortfristiga skulder		-1 303 817	599 745
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>9 174 458</b>	<b>11 041 165</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>			
Inköp av inventarier		-12 709	-22 870
Försäljning av inventarier		-	40 245
Förvärv värdepapper		-	-1 726
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>		<b>-12 709</b>	<b>15 649</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>			
Finansiering av till- och ombyggnad i dotterbolag		-9 274 071	-10 712 909
Återbetalning av långfristig finansiering från dotterbolag		3 224 615	395 114
Utdelning till aktieägare		-4 000 000	-4 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>		<b>-10 049 456</b>	<b>-14 817 795</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel vid årets början		837 800	4 598 781
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>-49 907</b>	<b>837 800</b>

## Tilläggsupplysningar

### Allmänna principer

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Koncernens bolag tillämpar kontoplan HR2010 som branschorganet Visita rekommenderar för Hotell- och restaurangverksamhet.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Värderings- och omräkningsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### Koncernredovisning

#### Redovisningsprinciper

Vid upprättande av koncernredovisningen har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00.

### Grunden för klassificering som dotterbolag

Koncernredovisningen omfattar de företag i vilket moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande enligt ÅRL 1:4.

### Konsolideringsmetod

Koncernbokslutet är upprättat enligt förvärvsmetoden. Vid förvärvsmetoden betraktas ett företags förvärv av ett dotterföretag som en transaktion varigenom moderbolaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder.

## Noter

### ► 1 Försäljning och inköp mellan koncernföretag

#### Moderbolaget

	2012	:	2011
Nettoomsättning	100 %	:	100 %

### ► 2 Nettoomsättning

#### Koncernen

	2012	:	2011
Logi	105 556 688	:	108 138 070
Restaurang inklusive bar och frukost	40 592 108	:	33 756 099
	<b>146 148 796</b>	:	<b>141 894 169</b>

### ► 3 Arvode och kostnadsersättning revisor

#### Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.



	2012	:	2011
Revisionsuppdrag	193 500	:	165 345
Övriga uppdrag	9 025	:	73 625
	<b>202 525</b>	:	<b>238 970</b>

#### Moderbolaget

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

	2012	:	2011
Revisionsuppdrag	100 000	:	82 845
Andra uppdrag	9 025	:	56 275
	<b>109 025</b>	:	<b>139 120</b>

### ► 4 Anställda och personalkostnader

#### Koncernen

	2012	:	2011
<b>Medelantalet anställda</b>		:	
Kvinnor	62	:	67
Män	32	:	32
	<b>94</b>	:	<b>99</b>

#### Löner, ersättningar och sociala kostnader

Löner och andra ersättningar till styrelse och VD	1 615 742	:	1 523 835
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	31 418 098	:	30 375 739
Pensionskostnader till styrelse och VD	171 732	:	77 465
Pensionskostnader till övriga anställda	1 703 153	:	942 037
Övriga sociala kostnader	9 187 419	:	7 455 229
	<b>44 096 144</b>	:	<b>40 374 305</b>

#### Moderbolaget

	2012	:	2011
<b>Medelantalet anställda</b>		:	
Kvinnor	9	:	9
Män	1	:	1
	<b>10</b>	:	<b>10</b>

#### Löner, ersättningar och sociala kostnader

Löner och andra ersättningar till styrelse och VD	540 000	:	540 000
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	4 234 313	:	4 144 805
Pensionskostnader till styrelse och VD	836 785	:	838 561
Pensionskostnader till övriga anställda	1 366 449	:	1 343 654
	<b>6 977 547</b>	:	<b>6 867 020</b>





► **5 Avskrivningar**  
Koncernen

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader Malmö	2 %	:
Byggnader Hudiksvall	3 %	:
Inventarier och inredningar	20 %	:
Inventarier och inredningar, HKC Hotell Hudik AB	12,5 %	:
Förbättringsutgift på annans fastighet	5 %	:

**Moderbolaget**

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

**Materiella anläggningstillgångar**

Inventarier och inredningar	20 %	:
-----------------------------	------	---

► **6 Resultat från andelar i koncernföretag**

**Moderbolaget**

	2012	:	2011
Erhållen utdelning från dotterbolag	10 726 500	:	12 823 000
Resultat från kommanditbolag	2 218 743	:	1 072 813
Nedskrivning andelar i dotterbolag	0	:	-14 000 000
	<b>12 945 243</b>	:	<b>-104 187</b>

► **7 Bokslutsdispositioner**

**Moderbolaget**

	2012	:	2011
Avsättning periodiseringsfond	3 000 000	:	0

► **8 Skatt på årets resultat**

**Koncernen**

	2012	:	2011
Uppskjuten skatt	862 520	:	-18 208
Aktuell skatt	2 498 342	:	3 318 034
	<b>3 360 862</b>	:	<b>3 299 826</b>

**Moderbolaget**

	2012	:	2011
Aktuell skatt	2 377 893	:	3 317 988

► **9 Byggnader och mark**  
Koncernen

	2012-12-31	:	2011-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>			
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	101 401 466	:	92 361 551
Inköp	12 666 371	:	9 039 915
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>114 067 837</b>	:	<b>101 401 466</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 169 035	:	-5 668 690
Årets avskrivningar	-1 761 092	:	-1 500 345
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 930 127</b>	:	<b>-7 169 035</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>105 137 710</b>	:	<b>94 232 431</b>
Taxeringsvärde byggnader i Sverige	46 000 000	:	57 000 000
Taxeringsvärde mark i Sverige	19 550 000	:	19 550 000
	<b>65 550 000</b>	:	<b>76 550 000</b>

► **10 Inventarier och inredningar**

**Koncernen**

	2012-12-31	:	2011-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>			
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	45 153 055	:	41 976 929
Inköp	3 251 994	:	3 364 646
Försäljningar/utrangeringar	0	:	-188 520
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 405 049</b>	:	<b>45 153 055</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-36 370 172	:	-33 418 732
Försäljningar/utrangeringar	0	:	148 275
Årets avskrivningar	-2 991 381	:	-3 099 715
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-39 361 553</b>	:	<b>-36 370 172</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>9 043 496</b>	:	<b>8 782 883</b>

I anskaffningsvärdet för inventarierna ingår konstverk till ett värde av 931 233 kr. Konstverken ingår ej i avskrivningsunderlaget.

**Moderbolaget**

	2012-12-31	:	2011-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>			
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	566 423	:	732 073
Inköp	12 709	:	22 870
Försäljningar/utrangeringar	0	:	-188 520
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>579 132</b>	:	<b>566 423</b>

#### Akkumulerade avskrivningar

Ingående ackumulerade avskrivningar	-521 282	-688 306
Försäljningar/utrangeringar	0	148 276
Årets avskrivningar	-17 523	18 749
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-538 805</b>	<b>-521 282</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>40 327</b>	<b>45 142</b>

#### ► 11 Förbättringsutgifter på annans fastighet Koncernen

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	32 192 092	26 835 843
Inköp	65 044	5 356 249
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 257 136</b>	<b>32 192 092</b>

#### Akkumulerade avskrivningar

Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 585 075	-9 752 743
Årets avskrivningar	-2 067 833	-1 832 332
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 652 908</b>	<b>-11 585 075</b>

#### Utgående balans

	18 604 228	20 607 017
--	------------	------------

#### ► 12 Specifikation andelar i koncernföretag Moderbolaget

	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
HKC Hotell Kung Carl AB	100%	100%	20 000	5 000 000
HKC Hotel Noble House AB	100%	100%	5 000	2 500 000
HKC Hotel Örebro Plaza AB	100%	100%	5 000	500 000
HKC Hotell Hudik AB	100%	100%	1 000	2 500 000
HKC Hotellutveckling AB	100%	100%	5 000	413 250
HKC Hotellfastigheter Hudik AB	100%	100%	5 000	1 000 000
HKC Hotellfastigheter KB	100%	0%	100	2 751 001
HKC Conferencia SA	100%	100%	0	1
			<b>16 664 252</b>	

Uppgifter om organisationsnummer och säte:

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
HKC Hotell Kung Carl AB	556034-5208	Stockholm	5 082 343	961 882
HKC Hotel Noble House AB	556116-5373	Stockholm	2 473 246	2 511 065
HKC Hotel Örebro Plaza AB	556571-6601	Stockholm	2 466 059	3 612 098
HKC Hotell Hudik AB	556460-1945	Stockholm	2 490 635	460 711
HKC Hotellutveckling AB	556062-2218	Stockholm	600 707	1 141
HKC Hotellfastigheter Hudik AB	556206-8394	Stockholm	915 057	315 581
HKC Hotellfastigheter KB	969666-0845	Stockholm	6 369 743	2 218 743
HKC Conferencia SA			0	0

#### ► 13 Förändring av eget kapital Koncernen

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 000 000	175 631	24 451 323	9 797 719
Vinstdisposition enligt beslut av årets årsstämma			9 797 719	-9 797 719
Utdelning			-4 000 000	
Förskjutning mellan bundna och fria reserver		2 274 297	-2 274 297	
Justeringsdifferans			3 685	
Årets resultat				9 541 055
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 000 000</b>	<b>2 449 928</b>	<b>27 978 430</b>	<b>9 541 055</b>

#### Moderbolaget

Antal A-aktier: 100 000 st

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 000 000	0	38 962 968	-4 064 608
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-4 064 608	4 064 608
Utdelning			-4 000 000	
Årets resultat				7 250 456
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 000 000</b>	<b>0</b>	<b>30 898 360</b>	<b>7 250 456</b>

#### ► 14 Obeskattade reserver Moderbolaget

	2012-12-31	2011-12-31
Periodiseringsfond vid 2013 års taxering	3 000 000	0

#### 15 Avsättningar för skatter Koncernen

	2012-12-31	2011-12-31
Uppskjuten skatt för övervärde i fastighet (2 530 001)	636 955	651 255
Uppskjuten skatt som andel av obeskattade reserver	892 420	15 600
	<b>1 529 375</b>	<b>666 855</b>

#### ► 16 Långfristiga skulder Koncernen

	2012-12-31	2011-12-31
Beviljad kredit	14 550 000	14 550 000
Utnyttjad kredit	-1 772 197	0
	<b>12 777 803</b>	<b>14 550 000</b>

**Moderbolaget**

Beviljad kredit  
 Utnyttjad kredit

2012-12-31	:	2011-12-31
800 000	:	800 000
-50 123	:	0
<b>749 877</b>	:	<b>800 000</b>

► **17 Skuld till kreditinstitut  
 Koncernen**

Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen  
 Banklån

2012-12-31	:	2011-12-31
62 650 000	:	64 750 000

► **18 Ställda säkerheter  
 Koncernen**

**Fastighetsinteckningar**  
 Fastighetsinteckningar Söderport 17  
 Fastighetsinteckningar Blixten 3

2012-12-31	:	2011-12-31
78 000 000	:	78 000 000
12 225 000	:	9 900 000
<b>90 225 000</b>	:	<b>87 900 000</b>

**Företagsinteckningar**

HKC Hotels Holding AB  
 HKC Hotell Kung Carl AB  
 HKC Hotel Noble House AB  
 HKC Hotel Örebro Plaza AB  
 HKC Hotell Hudik AB

500 000	:	500 000
12 150 000	:	12 150 000
1 425 000	:	1 425 000
3 850 000	:	3 850 000
750 000	:	750 000
<b>18 675 000</b>	:	<b>18 675 000</b>

**Moderbolaget**

**För skulder till kreditinstitut:**  
 Företagsinteckning

2012-12-31	:	2011-12-31
500 000	:	500 000

► **19 Ansvarförbindelser  
 Moderbolaget**

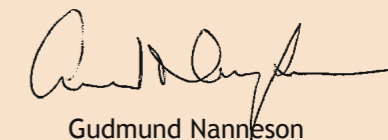
Begränsad borgen för HKC Hotellfastigheter KB  
 HKC Hotell Kung Carl AB (per bokslutsdagen)  
 HKC Hotell Örebro Plaza AB (per bokslutsdagen)  
 HKC Hotel Noble House AB  
 Borgen till kreditgivare

2012-12-31	:	2011-12-31
0	:	9 475 000
0	:	12 150 000
0	:	3 850 000
0	:	1 425 000
17 000 000	:	0
<b>17 000 000</b>	:	<b>26 900 000</b>

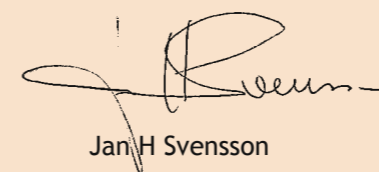
Stockholm den 21 mars 2013



Göran Collert  
 Ordförande



Gudmund Nannesson



Jan H Svensson



Therese Hammar



Marcus Östlundh



Christian Östlundh



Kurt Östlundh  
 Verkställande direktör

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 mars 2013.



Peter Winblad  
 Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i HKC Hotels Holding AB

Org. Nr 556420-1514

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för HKC Hotels Holding AB för räkenskapsåret 2012.

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

## Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsse i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

## Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per 2012-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HKC Hotels Holding AB för räkenskapsåret 2012.

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

## Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsse i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

## Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 mars 2013



Peter Winblad  
Auktoriserad revisor

Sonora | Revision



# RISK- OCH KÄNSLIGHETSANALYS

## Säsongsvariationer

Affärsresenärer är HKC Hotellens viktigaste segment som står för cirka 60 procent av koncernens omsättning. Denna målgrupp skapar en hög beläggning under vardagar (måndag - torsdag) de veckor där några helgdagar inte splittrar veckan (t ex Kristi Himmelfärdsdag med flera). Prisnivåerna under weekends samt helger och sommarperioder domineras av fritidsresenärer. Intäkterna under dessa perioder är lägre än under affärsresedagarna. Privatresenärerna är den målgrupp som visar en starkare uppgång. Dagar när nationaldagen och 1 maj infaller tisdag-torsdag påverkas logiintäkterna negativt eftersom affärsresenärerna ofta avstår från att resa en sådan vecka.

De bästa beläggningsmånaderna är maj, september, oktober och november. För att öka beläggnings under sommar och helger, marknadsför hotellen olika paketerbjudanden som tillsammans med bonuserbjudande och rabatter via samarbetspartners ökar efterfrågan.

Resultatet under de olika kvartalen kan påverkas av kalendereffekter för t.ex. påsk, Kristi Himmelfärdsdag, pingst och midsommar.

## Beläggning och rumspris

Försäljning och lönsamhet påverkas i första hand av beläggningsnivåer och genomsnittliga intäkter för varje uthyrt rum. Priskänsligheten är högre under perioder med lägre efterfrågan.

En ökning av logiintäkterna har kostnadseffekt gällande hyror för Clarion Hotel Örebro, BEST WESTERN PLUS Hotel Noble House och BEST WESTERN Hotell Hudik. För BEST WESTERN PLUS Hotel Noble House och BEST WESTERN Hotell Hudik ökar hyresintäkterna istället i dotterbolagen HKC Hotellfastigheter KB och HKC Hotellfastighet Hudik AB (som ägare till respektive hotellfastigheter). Effekterna blir därför kostnads- och intäktsneutrala på koncernnivå. För Clarion Hotel Örebro justeras hyreskostnaderna utifrån motsvarande förändring av logi- och restaurangförsäljning.

Hyresavtalet för BEST WESTERN PREMIER Hotell Kung Carl gäller sedan år 2008 med fast hyra.

## Hyresavtal

HKC Hotels har idag hyresavtal med Behrn Fastigheter, Fabege AB, HKC Hotellfastigheter KB och HKC Hotellfastighet i Hudik AB. Avtalsperioden är enligt följande:

HKC Hotell Kung Carl AB	T.o.m. 2023 - 12 - 31
HKC Hotel Örebro Plaza AB	T.o.m. 2020 - 09 - 30
HKC Hotel Noble House AB	T.o.m. 2017 - 12 - 31
HKC Hotell Hudik AB	Tills vidare

## Fastighetsskatt

Utöver hyra betalar operatörsbolagen fastighetsskatt vilket betyder att en förändring av fastighetens taxeringsvärde eller en ändrad procentuell uttaxering drabbar operatörsbolagen.

Fastighetsskatten för år 2012 blev följande för våra bolag (Mkr):

HKC Hotell Kung Carl AB	1,8
HKC Hotel Noble House AB	0,5
HKC Hotell Hudik AB	0,05
HKC Hotel Plaza Örebro AB	0,6

## Resultat i koncernen vid förändrade förutsättningar

	Effekt Mkr
Förändring av ränteläge +/- 1 procent	0,4
Genom CAP-lösning för krediter i fastigheten Söderport på 35 respektive 8 Mkr påverkas inte en ev. ränteökning överstigande 6 respektive 7 procent (inklusive räntemarginal).	
35 Mkr i fastighetskredit hos Swedbank är bundet till 2016 med 4,8 procents fast ränta.	

## Resultateffekter vid förändrade volymer eller priser

	Effekt Mkr
Förändrat genomsnittspris (ARR) +/- 15 kr	1,5
Förändrad volym +/- 1 procent	0,9
En ökning av fastighetsskatt från nuvarande 1 procent till 1,5 procent av taxeringsvärdet	1,2

## KONCERNSTYRELSE



**Göran Collert**

Född 1937  
Styrelseordförande

**Övriga styrelseuppdrag:** Hedersordförande i Swedbank AB, Ordförande i Sparta Holding AB samt ledamot i diverse onoterade bolag, stiftelser och bostadsrättsföreningar.



**Kurt Östlundh**

Född 1945  
Aktieinnehav 50 000

Verkställande direktör i HKC Hotels Holding AB

**Övriga styrelseuppdrag:** V. ordförande i Brf Näktergalen 1.



**Jan H Svensson**

Född 1944

**Övriga styrelseuppdrag:** Ordförande i AG Arkitekter AB, Nyvest Bygg AB, Larsson Lindell AB samt Konsult AB Vintertullen. Ledamot i Intervallor och Max Mitteregger Kapitalförvaltning AB.



**Gudmund Nannesson**

Född 1944

**Övriga styrelseuppdrag:** Ordförande i Nannesson Holding AB. Ledamot i Borgargåvan Ekonomisk förening.



**Marcus Östlundh**

Född 1975  
Aktieinnehav 8 000  
Ma Webster University London  
Director corporate division, MCI Scandinavia AB

**Övriga styrelseuppdrag:** Ordförande i Kung Carls Bakficka Mat & Bar AB. Ledamot i HKC Hotell Kung Carl AB, HKC Hotel Noble House AB, HKC Hotell Hudik AB, HKC Hotel Örebro Plaza AB, HKC Hotellfastighet i Hudik AB. Ledamot i Djursholms Investements Group AB.



**Therese Hammar**

Född 1973  
Aktieinnehav 8 000

Bachelor of Arts in International Business (major in management)  
Verkställande direktör och ledamot i HKC Hotell Kung Carl AB, HKC Hotel Noble House AB, HKC Hotell Hudik AB, HKC Hotel Örebro Plaza AB samt ledamot i Kung Carls Bakficka Mat & Bar AB



**Christian Östlundh**

Född 1982  
Aktieinnehav 8 000

Bachelor of Arts in International Business (Major in management)

Ledamot och sekreterare i HKC Hotels styrelse sedan 2009.  
Assisterande Hotelldirektör och Försäljningschef på HKC Hotell Kung Carl AB.



Revisor  
Född 1954  
**Peter Winblad**  
Auktoriserad revisor  
Sonora Revisionsfirma AB



# TEAM HKC HOTELS



.....  
**Kurt Östlundh**  
 VD HKC Hotels  
 Född 1945  
 Grundade HKC Hotels 1977



.....  
**Malin Lundgren**  
 Vice VD HKC Hotels  
 Född 1968, anställd inom HKC sedan 1999



.....  
**Maria Koch**  
 Försäljningschef HKC Hotels  
 Född 1966, anställd inom HKC sedan 1987



.....  
**Anton Hallström**  
 Hotelldirektör  
 BEST WESTERN PLUS Hotel Noble House  
 Född 1980, anställd inom HKC sedan 2012



.....  
**Therese Hammar**  
 Hotelldirektör  
 BEST WESTERN PREMIER Hotell Kung Carl  
 Född 1973, anställd inom HKC sedan 1990



.....  
**Anna Olsén**  
 Marknadschef HKC Hotels  
 Född 1971, anställd inom HKC sedan 1998



.....  
**Gertrud Östlundh**  
 Ansvarig för inredning & design HKC Hotels  
 Född 1947  
 Grundade HKC Hotels med Kurt Östlundh år 1977



.....  
**Anna-Karin Pantzar**  
 Försäljnings-/marknadschef Clarion Hotel Örebro  
 Född 1963, anställd inom HKC sedan 2007



.....  
**Jan Andersson**  
 Delägare (49%) i Kung Carls Bakficka Mat & Bar AB  
 jan.andersson@kungcarlsbakficka.se



.....  
**Lina Östlundh**  
 Ansvarig för inredning & design HKC Hotels  
 Född 1977, anställd inom HKC sedan 1995



.....  
**Patrik Hanberger**  
 Hotelldirektör  
 Clarion Hotel Örebro  
 Född 1964, anställd inom HKC sedan 2003



.....  
**Christian Östlundh**  
 Assisterande Hotelldirektör och Försäljningschef  
 på BEST WESTERN PREMIER Hotell Kung Carl  
 Född 1982, anställd inom HKC sedan 2012



.....  
**Marie Söderlund**  
 Hotellchef  
 BEST WESTERN Hotell Hudik  
 Född 1962, anställd inom HKC sedan 1980



.....  
**Caroline Östman**  
 Personal- och utvecklingschef HKC Hotels  
 Född 1970, anställd inom HKC sedan 1998



.....  
**Anna-Lena Heyle Waldaeus**  
 Ekonomichef HKC Hotels  
 Född 1962, anställd inom HKC sedan 1998



.....  
**Siv Flodström**  
 Revenue manager HKC Hotels  
 Född 1969, anställd inom HKC sedan 1999

## EKONOMIASSISTENTER



.....  
**Joanna Dabrowski**  
Ekonomiassistent HKC Hotels  
Född 1965, anställd inom HKC sedan 2001



.....  
**Caroline von Arnoldh Östlundh**  
Ekonomiassistent HKC Hotels  
Född 1974, anställd inom HKC sedan 2005



.....  
**Malin Sundman**  
Ekonomiassistent HKC Hotels  
Född 1982, anställd inom HKC sedan 2005

För att maila någon i Team HKC Hotels: [fornamn.efternamn@hkchotels.se](mailto:fornamn.efternamn@hkchotels.se)

## DEFINITIONER OCH UPPLYSNINGAR

<b>ARR</b>	..... Totala logiintäkter för antalet sålda rum exklusive frukost och moms genom antalet belagda rum.
<b>Beläggning</b>	..... Antalet sålda rum i procent av hotellets kapacitet. Beräkningen tar ingen hänsyn om rum varit avstängda eller om hotellet hållits stängt vissa helger.
<b>Direktavkastning</b>	..... Fastighetens beräknade värde efter en procentuell avkastningsmodell i förhållande till hyresintäkter ./.. driftskostnader.
<b>EBT</b>	..... Earnings Before Tax (Resultat före skatter).
<b>EBIT</b>	..... Earnings Before Interest and Tax (Resultat före finansiella poster och skatter).
<b>EBITAD</b>	..... Earning Before Interest, Tax, Amortization and Depreciation (Resultat före avskrivningar, finansiella poster och skatter).
<b>Fastighetsskatt</b>	..... För samtliga hotell utgår utöver hyran fastighetsskatt med 1 procent av fastighetens taxeringsvärde i förhållande till den yta verksamheten hydr.
<b>MPA</b>	..... Marknadspenetration som anger hotellets beläggning i förhållande till övriga hotell på destinationen (1,0 = genomsnittet).
<b>MPI</b>	..... Market Penetration Index.
<b>RevPar</b>	..... Genomsnittlig intäkt per tillgängligt rum. Totala intäkten för sålda rum dividerat med hotellets kapacitet (exklusive moms och frukost). Bör noteras att frukosten ingår i logipriset och den interna prissättningen för frukost kan variera mellan 35-125 kronor per gäst.
<b>Soliditet</b>	..... Eget kapital vid årets slut i förhållande till balansomslutningen.
<b>Vinstmarginal</b>	..... Resultat före skatt (EBT) i procent av försäljning.



