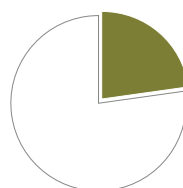




Redo att tillreda nästa *hotellkoncept*

Tagehus har lång erfarenhet av att äga och driva hotellrörelser. Bara i Amsterdam välkomnas cirka 190 000 hotellgäster per år. Tagehus projekterar och bygger nya hotell och kan numera även stå för utformning av inredning och design. En liten hotellverksamhet håller på att bli större.

Mkr	2016	2015
Intäkter	405,6	382,2
Förvaltningsresultat	102,6	67,7
Räntetäckningsgrad (%)	513	373
Avkastning på eget kapital (%)	30,1	6,3



2 063,9 Mkr
Redovisat värde tillgångar

Hotellmarknaden var fortsatt stark under året drivet av god konjunktur och ökat turistande på Tagehus huvudmarknader i Amsterdam, Stockholm och Mälardalen. Tagehus vann ett anbud på ett nytt hotell i Solna medan konferensverksamheten började se resultatet av sina investeringar.

MARKNADEN

Den internationella turistmarknaden växte knappt 4 procent 2016 enligt Världsturismorganisationen UNWTO. Tillväxten drevs huvudsakligen av förbättrade snittpriser, inte minst mot slutet av året. Det var sjunde året i rad med tillväxt och Världsturismorganisationen är fortsatt positiv och bedömer att tillväxten kommer att öka med 2-3 procent i Europa 2017.

För Amsterdam ökade logiintäkterna per disponibelt rum (RevPar) med 2-3,5 procent till 105-110 euro 2016, enligt olika branschmätningar. Beläggningen minskade samtidigt med 0,5 procentenheter till 79,5 procent.

I Stockholms kommun ökade logiintäkterna mätt som RevPar med 7 procent, enligt Visita, medan antalet belagda rum ökade med 4,7 procent. Även i Mälardalen var utvecklingen god med en ökning av RevPar. För 2017 väntas tillväxten dock mattas något i Stockholm på grund av ytterligare tillskott av hotellrumskapacitet.

Konferens- och privatmarknaden visade generellt en blygsam tillväxt i Stockholmsregionen 2016. Det var främst aktivitets- och upplevelsebaserade besök som drev tillväxten, exempelvis brunch, bröllop och romantiska weekendpaket.

HOTELL- OCH KONFERENSFASTIGHETER SAMT DRIFT

I segmentet ingår tre hotellfastigheter i Amsterdam, Stockholm samt Enköping. Därtill ingår två konferensanläggningar sydost om Enköping. Samtliga hotell drivs under kända varumärken som Marriott, Best Western och First Hotels. Konferensanläggningarna profileras individuellt men har gemensam förvaltning.

VERKSAMHET 2016

Då Tagehus har komplett hotellmanagementkapacitet i Amsterdam utvärderades potentiella förvärv av ytterligare hotellfastigheter. Med egna resurser redan på plats inom bland annat management, HR och försäljning skulle det gå att uppnå betydande synergier genom att addera ytterligare ett hotell till portföljen. Utbudet av hotellfastigheter är dock begränsat samtidigt som transaktionsmarknaden var stark med kraftigt stigande priser, inte minst under 2016.

Även i Stockholm och Mälardalen finns möjlighet att utvinna stordriftsfördelar om nuvarande bestånd utökades med ytterligare hotellverksamheter. Tagehus kan erbjuda ett helhetsåtagande inom projektering, byggnation, ägande och drift av hotell som även inkluderar inrednings- och designkoncept. Under året lades två anbud på hoteldriftsverksamheter i Stockholmsregionen.





Amsterdam - Marriott hotel ^(BV)

Hotellfastigheten har bästa läge vid Stadhouderskade i centrala Amsterdam och drivs av Marriott. Hotellet, som vann utmärkelsen Årets Marriott Hotell 2016 i Europa, är femstjärnigt och omfattar cirka 22 300 kvadratmeter fördelade på 396 rum.

Turism och affärsresande gjorde att senare års positiva resultatutveckling fortsatte även under 2016, trots en omfattande renoveringsfas. Logi-intäkterna per disponibelt rum (RevPar) ökade 0,2 procent till knappt 166,3 euro medan beläggningen minskade med 4 procent på grund av renoveringen. Omsättningen var oförändrad på 30,7 (30,7) MEUR med ett resultat om 7,1 (3,2) MEUR, baserat på en beläggning om 79 (83) procent. Merparten av resultatförbättringen var en följd av ändrade avtalsvillkor för vinstdelning i samband med att Marriott utnyttjade sin option och förlängde avtalet med Tagehus i ytterligare tio år från den 1 januari 2016. En god besöksmarknad tillsammans med ett ambitiöst arbete på intäkt- och kostnadssidan bidrog också till det starka resultatet.

Den rumsrenovering som inleddes redan i slutet av 2015 fortsatte under året och väntas vara klar i april 2017. Sammantaget uppgår investeringen till cirka 8,8 MEUR. Rumspriserna justeras upp allteftersom renoveringarna blir klara.

Tagehus har det formella arbetsgivaransvaret för hotellets cirka 190 (180) anställda. Rörelsen drivs dock med hjälp av Marriott enligt ett långsiktigt managementavtal. Hotellfastigheten är helägd av Tagehus sedan 1996, efter det att en första investering gjordes 1990. Marriott är en stark partner med närmare 6 000 hotell i 120 länder. Samarbetet med Marriott ger värdefulla erfarenheter som används då nya investeringar i hotellfastigheter utvärderas.

Amsterdam - fastighetsportfölj ^(BV)

Utöver Marriott-fastigheten ägde Tagehus ytterligare en fastighet i centrala Amsterdam vid Årsskiftet. Tidigare under året avyttrades en delägd kontorsfastighet då prisnivåerna kommit upp, medan ett avtal tecknats i början av 2017 om förvärv av en mindre fastighet för blandat bruk.

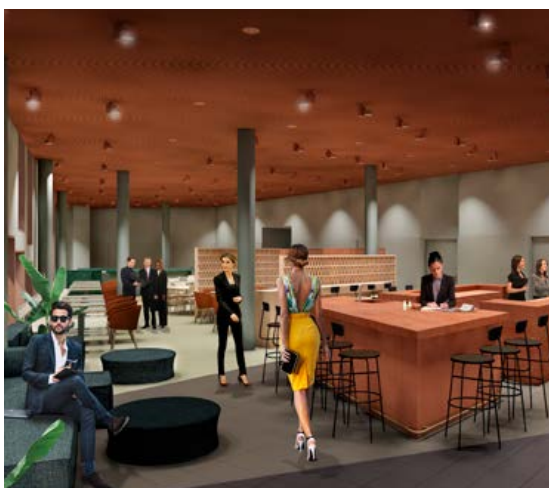
Kontorsfastigheten utgörs av 2 800 kvadratmeter uthyrningsbar yta samt ett 20-tal parkeringsplatser. Tanken då fastigheten förvärvades år 2000 var att på sikt konvertera den till hotell då den ligger i direkt anslutning till Marriott-fastigheten. Största hyresgäst är modekedjan Tommy Hilfiger på ett femårigt kontrakt med möjlighet till förlängning om två gånger fem år.

Fastigheten under förvärv ligger i norra Amsterdam och har en uthyrningsbar yta om 3 800 kvadratmeter. Fastigheten är belägen vid vattnet och rymmer kontor, parkering och lokaler för blandat bruk, bland annat en fotostudio. Området är under utveckling och det finns potential att förädla fastigheten på sikt. Tillträde är beräknat till april 2017.

Solna strand - Grow hotel ^(AB)

Hösten 2016 vann Tagehus ett anbud som operatör av ett nytt hotell som uppförs i Solna strand. Arbetet befinner sig i projekteringsfasen och sker i samarbete med fastighetsägaren Humlegården. Tagehus nyttjar till stor del samma byggkompetens och nätverk som bland annat uppförde Time Hotel i Vasastan.

Det nya hotellet kommer att ingå i kedjan Best Western och ligger mellan Solna och Sundbyberg med närhet till lokala kommunikationer, flygbussar och restauranger. Hotellet ska vara fyrstjärnigt med 176 rum, restaurang, bar, lounge, gym och



bastu. Grow väntas öppna hösten 2018 och syftar till att tillgodose det växande service- och övernattningsbehovet i det företagstäta närområdet.

Projektet är ytterligare ett bevis för att Tagehus har etablerat ett konkurrenskraftigt erbjudande inom projektering, byggnation, ägande och drift av hotell inklusive designkoncept.

Stockholm – Time Hotel ^(AB)

Time Hotel ligger i Vasastan i Stockholm och ingår i hotellkedjan Best Western. Hotellet är fyrstjärnigt och har 144 rum samt två konferenslokaler. RevPar ökade med 5 (4) procent medan beläggningen var 82 (79) procent.

Liksom föregående år var de främsta orsakerna till förbättringen ökad turism samt ett ökat antal affärsresenärer. Under 2016 bidrog även den svaga svenska växelkursen samt att Sverige fick fler direktflyg till den ökade beläggningen. Tagehus äger fastigheten och har tecknat ett 20-årigt omsättningsbaserat hyresavtal med driftbolaget.

Enköping – Hotel Park Astoria ^(AB)

Hotellfastigheten genomgick en omfattande ombyggnad av lobby, restaurang och konferensdelar där de sista delarna färdigställdes i slutet av 2016. Hotellet ligger i centrala Enköping och har en position som liknar det traditionella stadshotellets med restaurang och konferensdel. Sedan verksamheten öppnat i full skala igen har trenden i början av 2017 varit positiv med fler restaurangbesök, övernattnings- och konferensbokningar.

Efter att ha investerat i hotellfastigheten 2014 övertogs även hotellrörelsen 2015. Tagehus äger 51 procent av hotellfastigheten som består av 135 rum fördelade på 4 600 kvadratmeter. Hotellrörelsen ägs till 51 procent av familjen Chibba, som tecknat ett hyresavtal med Tagehus. Resterande del av rörelsen ägs av Tagehus.

Mälardalen – Herrgårdarna Krägga och Tammsvik ^(BV)

Under 2016 fortsatte Krägga Herrgård satsningen på premiumsegmenten i både konferens- och privatmarknaden baserat på de investeringar som gjorts i anläggningen under föregående år. Erbjudandet profilerades tydligare och breddades med, förutom konferens- och weekendpaket, afternoon tea, brunch och bröllopsarrangemang av mer exklusiv karaktär. Gensvaret från kunderna var mycket positivt och omsättningen steg cirka 36 procent till knappt 26 Mkr. Omsättningsökningen kom från både ökad beläggning och prishöjningar.

Krægga Herrgård med anor sedan 1300-talet har sjöläge och ligger i närheten av Bålsta, drygt fem mil nordväst om Stockholm. Totalt finns elva byggnader på en areal om cirka 35 000 kvadratmeter inom egendomen. Anläggningen har 47 rum och matsalar med kapacitet för drygt 110 gäster. Långsiktigt finns behov av ytterligare kapacitetsinvesteringar vid Krægga för att kunna ta emot fler gäster.

Tammsvik Konferens och Herrgård (Tammsvik) från 1920-talet har sjöläge och ligger i närheten av Bro, cirka 45 kilometer nordväst om Stockholm. Anläggningen utgörs av ett tiotal byggnader med drygt 100 rum, restaurang, poolhus, konferenslokaler samt stort aktivitetsområde. En exklusivare konferensvilla, Mälargården med 16 rum, två konferensrum samt relaxavdelning, hör också till anläggningen.

Tammsvik verkar på konferensmarknaden under varumärket Happy Tammsvik med inriktning mot kreativa möten. Devisen är "Vi tar humorn och ditt möte på allvar". Även Tammsvik såg en positiv utveckling för både beläggning och pris och omsättningen steg knappt 17 procent till drygt 42 Mkr.

Åre Ski Inn ^(BV)

Åre Ski Inn ligger mitt i Åres skidområde med café, restaurang och bar med totalt 300 gästplatser. Anläggningen inrymmer även en konferenslokal samt två mindre gruppmsalar. Verksamheten drivs i egen regi under ledning av ett värdpar och har tio medarbetare på säsongsbasis. Under året breddades utbudet och bland annat installerades ett mikrobryggeri. Omsättningen uppgick till 9,3 (7,9) Mkr och rörelseresultatet till 0,6 (0,1) Mkr för helåret.

Nytt hotellprojekt

Tagehus har lagt en ambitiös expansionsplan för att utveckla erbjudandet inom projektering, byggnation, ägande och drift av hotellfastigheter, inklusive designkoncept. För att möjliggöra detta kompletterade och stärkte Tagehus sitt erbjudande under året genom att samarbeta närmare med spetskompetenser inom design, mat och upplevelser som Note Design Studio och Aveqia.

Fokus ligger på hotell i Stockholm och Mälardalen, där Tagehus kan utvinna synergier ur existerande driftsorganisation. Under 2016 vann Tagehus anbudet som operatör för Best Western Grow Hotel som håller på att projekteras i Solna strand på uppdrag av fastighetsägaren Humlegården. Planen är att öppna hotellet hösten 2018. Tagehus bedömer att det finns goda möjligheter att vinna ytterligare hotellbud de närmaste åren.

På bilden syns delar av teamet bakom Grow Hotelprojektet, Reshi Chibba, Tíme Hotel, David Berggren, Aveqia och Johannes Karlström, Note Design Studio.

