

Pressmeddelande
2008-07-14

Delårsrapport januari-juni 2008

- Nettoomsättningen uppgick till 115,0 (102,7) MSEK.
- Hyresintäkterna uppgick till 113,5 (99,5) MSEK. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 7,4 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till 117,5 (505,6) MSEK. Förändringen förklaras främst av återföring avsättningar och nettovärdeförändring fastigheter.
- Resultat efter skatt per aktie uppgick till 6,07 (24,37) SEK.
- Fastigheterna Gotland Visby Hotellet 10 och 12 förvärvades för cirka 33 MSEK.
- Home Properties AB bildade tillsammans med AB Invest AS projektbolaget PASAB Fastighetsutveckling AB.
- Beläggning och rumspriser förväntas fortsätta att utvecklas positivt under 2008.

VD:s kommentar

Hotellkonjunkturen i Norden har fortsatt att utvecklas positivt, med ökad beläggning och högre ARR under början av året jämfört med 2007. För Home Properties har hyresintäkter och bruttoresultat för jämförbara fastigheter ökat med 7,4 respektive 7,7 procent jämfört med motsvarande period 2007.

”Perioden har för Home Properties del präglats av förvärv och projekt. Vi förvärvade två fastigheter i Visby, bredvid vårt Clarion Hotel Wisby. Fastigheterna ska konverteras till hotell. Samtidigt har vi bildat ett projektbolag, som vi äger till 50 procent, med en projektvolym om cirka 2 100 rum. Under perioden har våra hotellmarknader utvecklats positivt vad det gäller beläggning och ARR, vilket är positivt med tanke på den oro som i dagsläget råder i vår omvärld”, säger Clas Hjorth, VD på Home Properties.



Delårsperioden i sammandrag

Hotellmarknaden

Den nordiska hotellmarknaden följer med viss eftersläpning BNP-utvecklingen. Under perioden maj 2007 till och med april 2008 ökade antalet sålda rum samt rumskapaciteten på den nordiska hotellmarknaden med 1,2 respektive 0,9 procent jämfört med helåret 2007, vilket medförde en ökning i hotellbeläggningen med 0,3 procent. Under perioden ökade även det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) med 1,6 procent och den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) med 1,9 procent jämfört med 2007.

Hotellmarknadsstatistik Norden, maj 2007-april 2008

	Sverige	Norge	Danmark	Finland	Norden	Förändr. ¹⁾ , %
Sålda rum, milj.	17,8	12,6	8,4	9,3	48,2	1,2
Rumskapacitet, milj.	34,9	22,3	15,7	17,3	90,3	0,9
Beläggningsgrad, %	50,9	56,5	53,8	53,7	53,4	0,3
ARR, SEK	886	982	879	809	895	1,6
RevPAR, SEK	451	555	473	435	478	1,9

1) Jämfört med helår 2007.

Källa: SCB och Nutek i Sverige, SSB i Norge, Danmarks Statistik i Danmark samt Statistikcentralen i Finland.

På Home Properties hotellmarknader, det vill säga storstadsregioner och regionstäder i Sverige och Norge, ökade antalet sålda hotellrum under perioden maj 2007 till och med april 2008 med 1,8 procent jämfört med 2007. Samtidigt ökade rumskapaciteten med 1,3 procent, vilket medförde en ökning i hotellbeläggningen med 0,5 procent. Det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) ökade med 2,0 procent. Sammantaget innebar detta att den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) ökade med 2,5 procent.

Hotellmarknadsstatistik Home Properties hotellmarknader, maj 2007-april 2008

	Sverige	Norge	Sverige och Norge	Förändr. ¹⁾ , %
Sålda rum, milj.	8,9	3,4	12,2	1,8
Rumskapacitet, milj.	14,4	4,7	19,1	1,3
Beläggningsgrad, %	61,6	72,4	64,2	0,5
ARR, SEK	981	1 066	1 004	2,0
RevPAR, SEK	604	772	645	2,5

1) Jämfört med helår 2007.

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



Resultaträkningen

Nettoomsättningen uppgick till 115,0 (102,7) MSEK och rörelsens kostnader till 15,5 (15,7) MSEK. Bruttoresultatet uppgick till 99,5 (87,0) MSEK. Ökningen förklaras dels genom den starka hotellkonjunkturen och dels av högre hyresintäkter på grund av genomförda förvärv.

Andra intäkter och värdeförändringar uppgick till 100,7 (558,4) MSEK och avser återföring avsättningar om 90,8 (177,1) MSEK, resultat från avyttring av fastigheten Stampen 1:1, Centralposthuset i Göteborg till PASAB Fastighetsutveckling AB om 9,9 MSEK och nettovärdeförändringar fastigheter om -0,4 (381,2).

Administrationskostnaderna uppgick till 10,8 (11,5) MSEK.

Rörelseresultatet, vilket har belastats med avskrivningar om -0,2 (-0,3) MSEK, uppgick till 189,4 (633,9) MSEK. Finansnettot uppgick till -65,5 (-0,2) MSEK, varav värdeförändring hänförlig till konverteringsrätt uppgick till -36,0 (11,6) MSEK.

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till -0,3 (-0,6) MSEK.

Resultatet före skatt uppgick till 123,6 (633,1) MSEK och resultatet efter skatt till 117,5 (505,6) MSEK, vilket motsvarar ett resultat per aktie om 6,07 (24,37) SEK. Förändringen jämfört med föregående år förklaras främst av återföring av avsättningar, 90,8 (177,1) MSEK, resultat avyttring fastigheten Stampen 1:1, Centralposthuset, Göteborg om 9,9 MSEK samt nettovärdeförändring fastigheter om -0,4 (381,2) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -6,1 (-128,0) MSEK. Koncernens skattesats under perioden var 7 (20) procent. Exklusive återföringen enligt ovan uppgår skattesatsen till 27 procent.

Nedanstående kommentarer hänför sig till segmentsredovisningen på sidan 12.

Fastighetsverksamheten

Hotellhyresintäkterna kommer från de omsättningsbaserade hyresavtalen med hotelloperatörerna, vilket innebär att hyran beräknas som en procentuell andel av hotelloperatörernas omsättning. Det innebär att en förändring av hotellens omsättning även förändrar Home Properties hyresintäkter. Home Properties och hotelloperatörerna har därmed samma ekonomiska incitament att öka hotellens omsättning. Av Home Properties 22 hotellfastigheter har endast en ett fast hyresavtal, Quality Hotel Mastemyr, som förvärvades den 31 december 2007.

Home Properties hyresintäkter uppgick till 113,5 (99,5) MSEK. För jämförbara fastigheter, beståndet exklusive de under 2007 förvärvade fastigheter, Comfort Hotel Jönköping, Quality Hotel Mastemyr och projektfastigheten Centralposthuset, ökade hyresintäkterna med 7,4 procent. Av Home Properties hyresintäkter svarade Sverige för 80,5 procent och Norge för 19,5 procent.

Bruttoresultatet uppgick till 98,6 (85,3) MSEK, ökningen förklaras dels genom den starka hotellkonjunkturen och dels av högre hyresintäkter på grund av genomförda förvärv. För jämförbara fastigheter ökade bruttoresultatet med 7,7 procent. Fastighetsverksamhetens rörelseresultat uppgick till 199,3 (643,7) MSEK. Avskrivningar om -0,2 (0,2) MSEK har belastat fastighetsverksamhetens resultat. Direktavkastningen uppgick till 6,6 (6,2) procent.



Förvaltningsverksamheten

Förvaltningsverksamheten avsåg teknisk förvaltning av 16 Scandic-hotell i Sverige för Hotelleiendom AS räkning. Förvaltningen för de sista sex av fastigheterna avslutades den 30 juni 2008 i enlighet med den uppgörelse som träffats med Norgani Hotels ASA. Nettoomsättningen i förvaltningsverksamheten uppgick till 1,5 (3,2) MSEK och bruttoresultatet till 0,9 (1,7) MSEK.

Fastighetsbeståndet, transaktioner och investeringar

Fastighetsbeståndet per delmarknad 30 juni 2008

	Antal hotell	Antal hotellrum	Bokfört värde			Direktavkast. ¹⁾ , %	Investeringar, MSEK
			Totalt, MSEK	Andel, %	Per rum, TSEK		
Storstockholm	3	645	1 296,7	41	2 010	5,8	8,5
Göteborg	1	215	197,4	6	918	7,5	10,6
Öresundsregionen	1	95	69,1	2	727	6,2	-
Oslo	3	349	428,7	14	1 228	6,3	2,7
S:a storstadsregioner	8	1 304	1 991,9	63	1 527	6,1	21,8
Regionstäder	9	872	805,4	25	924	7,1	4,5
Övriga orter	5	622	361,7	11	582	8,0	5,2
Totalt hotellfastigheter	22	2 798	3 159,0	100	1 129	6,6	31,5
Projektfastighet, Visby	1	-	32,8				32,8
Totalt fastigheter	23	2 798	3 191,8				64,3

1) Bruttoresultat exklusive avskrivningar, justerat för köpta och sålda fastigheter, dividerat med bokfört värde fastigheter, omräknat med genomsnittlig valutakurs.

Investeringarna uppgick till 64,3 (70,3) MSEK, inklusive förvärvet av projektfastigheten Gotland Visby Hotellet 10 och 12.

Per den 30 juni 2008 har en internvärdering gjorts av samtliga fastigheter utan att några väsentliga förändringar av värdena har konstaterats jämfört med 31 december 2007. Direktavkastningskraven jämfört med 31 december 2007 har bibehållits oförändrade bland annat som en följd av avsaknad av genomförda avslut på marknaden samt av den fortsatt positiva hotellkonjunkturen vad det gäller beläggning och ARR. Det totala fastighetsvärdet per 30 juni 2008 uppgick till 3 191,8 (3 092,0) MSEK.

Den 21 februari 2008 ingick Home Properties ett köpeavtal med Älvstranden Utveckling AB. Avtalet innebär att Home Properties förvärvar mark med tillkommande byggrätt om cirka 12 000 kvadratmeter vid kajen vid Lindholmens varv på Norra Älvstranden. Avtalet är bland annat villkorat av godkänd detaljplan. Köpeskillingen uppgår till cirka 18 MSEK och Home Properties har för avsikt att i samarbete med Choice Hotels Scandinavia utveckla byggrätten till ett modernt hotell med cirka 250 rum. Projektet har per maj avyttrats till intressebolaget PASAB Fastighetsutveckling AB. Se även nedan information om PASAB Fastighetsutveckling AB.

Den 30 maj 2008 förvärvades fastigheterna Gotland Visby Hotellet 10 och 12 av GE Real Estate AB för cirka 33 MSEK. Fastigheterna som ligger bredvid Home Properties fastighet, Clarion Hotel Wisby, är på cirka 3 300 kvadratmeter. Home Properties har för avsikt att konvertera fastigheterna till hotell med 70 nya rum. Rummen kommer sedan att hyras ut till Clarion Hotel Wisby.

Den 30 maj 2008 inledde Home Properties AB och AB Invest AS via det gemensamt ägda projektbolaget PASAB Fastighetsutveckling AB (PASAB) ett samarbete för att utveckla och genomföra både befintliga och nya hotellfastighetsprojekt. PASAB ägs av Home Properties AB och AB Invest



AS med 50 procent var. AB Invest AS ägs av Arthur och Anders Buchardt. Initialt har sex projekt tillförts PASAB med dotterbolag, varav tre från Home Properties och tre från Buchardts ägda bolag. Projekten är Centralposthuset i Göteborg, Öresundspaviljongen i Malmö, Norra Älvstranden i Göteborg, Hyllie i Malmö, Kastrop i Köpenhamn och Gardermoen i Oslo. Totalt omfattar projekten cirka 2 100 rum som beräknas färdigställas under de närmaste fem åren. Projekt, som tidigare redovisats hos Home Properties, har överlåtits till intressebolaget PASAB Fastighetsutveckling AB.

Home Properties har genom uppgörelsen med Norgani Hotels ASA den 21 juni 2007 lösts från de hyresgarantier som uppkom i samband med uppgörelsen avseende 16 hotellfastigheter som såldes till Hotelleiendom AS. Hyresgarantin avsåg vissa förutbestämda hyresnivåer till och med den 30 juni 2015. Som en följd av att Scandic har förnyat samtliga 16 avtal, har Norgani meddelat att de lämnade hyresgarantierna inte längre gäller, vilket innebär en positiv resultateffekt för Home Properties på cirka 90 miljoner kronor. Per den 30 juni 2008 har förvaltningen av dessa fastigheter upphört.

Fordran avseende konvertibelt skuldebrev

Koncernen har en fordran avseende ett konvertibelt skuldebrev utställt av Home Capital om nominellt 200 MSEK. Fordran löper till och med den 31 december 2011 med en fast ränta om 4 procent. Konverteringskursen uppgår till 58,67 SEK per aktie. Konvertering kunde ske från och med den 1 juli 2007 och till och med den 30 december 2011. Vid konvertering ökar antalet nya aktier i Home Capital med 3 408 739. Handeln med aktierna i Home Capital har upphört och tvångsinlösenförfarande pågår. Konverteringsrättens verkliga värde per den 30 juni 2008 uppgick till 2,0 (30,7) MSEK netto efter skatt.

Finansiering och likviditet

De räntebärande skulderna per den 30 juni 2008 uppgick till 1 922,3 (1 350,0) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 7 (7) dagar och den genomsnittliga räntesatsen till cirka 5,0 (3,9) procent. Kapitalbindningstiden uppgick till cirka 3,8 (4,37) år.

Bolaget har inga utestående konvertibla lån eller teckningsoptioner.

Home Properties likvida medel vid periodens utgång var 402,8 (95,4) MSEK. Utöver detta fanns 18,1 (50,4) MSEK i spärrade bankmedel.

Moderbolaget

Verksamheten utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och förvaltning av tre svenska hotellfastigheter. Nettoomsättningen under perioden uppgick till 20,4 (22,0) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till 114,4 (207,5) MSEK och resultat efter skatt till 117,6 (194,2) MSEK. Totalt bokfört fastighetsvärde uppgick till 342,7 (336,2) MSEK. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 268,9 (67,1) MSEK. Utöver detta fanns 18,1 (50,4) MSEK i spärrade bankmedel. Moderbolaget har en fordran avseende ett konvertibelt skuldebrev utställt av Home Capital om nominellt 200 MSEK. Konverteringsrättens värde uppgick till 2,0 (30,7) MSEK, netto efter skatt. Investeringarna uppgick till 0,7 (11,9) MSEK. För mer detaljerad information se resultat- och balansräkningar på sidan 14 och 15.



Aktuell rapportperiod april-juni 2008

Under andra kvartalet uppgick nettoomsättningen till 62,1 (53,0) MSEK och bruttoresultatet till 54,8 (45,0) MSEK.

Andra intäkter och värdeförändringar uppgick till 9,5 (557,4) MSEK och avser återföring avsättningar om - (177,1) MSEK, resultat från avyttring av fastigheten Stampen 1:1, Centralposthuset i Göteborg till PASAB Fastighetsutveckling AB om 9,9 MSEK och nettovärdeförändringar fastigheter om -0,4 (381,2). En bedömning har gjorts av framtida åtaganden avseende hyresgarantier och andra åtaganden.

Rörelseresultatet uppgick till 59,0 (596,8) MSEK. Finansnettot uppgick till -57,4 (-9,1) MSEK. Resultatet före skatt uppgick till 1,2 (587,3) MSEK och resultat efter skatt till 3,9 (472,0) MSEK. Resultat per aktie uppgick till 0,20 (22,86) SEK. Förändringen jämfört med föregående år förklaras främst av föregående års återföring avsättningar och värdeförändring fastigheter.

Övriga händelser

Skatt

Skatteverket har ifrågasatt riktigheten av ett underskottsavdrag om cirka 175 MSEK motsvarande en skatteeffekt om cirka 49 MSEK. Härutöver finns ytterligare 492 MSEK i underskottsavdrag, motsvarande 138 MSEK i skatteeffekt, vilka har redovisats som uppskjuten skattefordran i balansräkningen. Bolaget bedömer att de redovisade underskotten är korrekta.

Skatteverket har beslutat upptaxera bolaget för försäljningen av handelsbolagsandelar som genomfördes 2004 och 2005. Beslutet har överklagats till Länsrätten och uppskov har erhållits för betalning av tillkommande skatt. Total skatteeffekt uppgår till cirka 450 MSEK inklusive skattetillägg och nettoeffekten till cirka 315 MSEK. Beloppet redovisas som en eventalförpliktelse.

Skatteverket har ifrågasatt avdragsrätten för kapitalförlust på likvidation av handelsbolagen hos de köpande bolagen. Garantianspråk har riktats mot Home Properties, vilket maximalt kan uppgå till 132 MSEK.

Bolagets uppfattning är att samtliga affärer och yrkanden genomförts i enlighet med gällande lagstiftning.

Koncernen omfattas från och med den 1 juli 2008 av reviderad Svensk kod för bolagsstyrning.

Redovisningsprinciper, uppskattningar och bedömningar

Denna delårsrapport för Home Properties har upprättats i enlighet med IAS 34, "Interim Financial Reporting", vilket innebär tillämpning av alla de rekommendationer sådana de antagits av EU, samt den kompletterande information som Rådet för finansiell rapportering rekommenderar RFR 2.1 kräver för juridiska personer samt årsredovisningslagen.

Koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med tidigare. Närmare information om redovisnings- och värderingsprinciper framgår av årsredovisningen 2007 not 2 sidan 70 och framåt. För definitioner se sidan 94 i årsredovisningen 2007.



Bedömning av verkligt värde förvaltningsfastigheter

Samtliga hotellfastigheter har värderats internt av Home Properties. Värdebedömningen av hotellfastigheterna utgör en bedömning av fastigheternas värde per den 30 juni 2008. Home Properties har tillämpat samma principer som vid årsbokslutet 2007, se not 2 sidan 70 och not 5 sida 75 i årsredovisningen för 2007. Värderingen grundar sig bland annat på antaganden om inflation, marknads-, hyres- och kostnadsutveckling. Värdebedömningen grundar sig på kassaflödesanalyser samt på jämförelser och analys av genomförda köp av hotellfastigheter inom respektive delmarknad. Kalkylperioden är tio år och fastighetens värde beräknas såsom nuvärdet av driftöverskotten samt fastighetens bedömda restvärde vid kalkylperiodens slut.

Kalkylräntekravet i kassaflödesanalysen motsvarar räntekravet på totalt kapital. För de värderade fastigheterna varierade kalkylräntan mellan 7,0-10,0 procent och direktavkastningen, det vill säga kalkylränta minus inflation, mellan 5,0-8,0 procent.

En ändring med +/- 1 procentenhet av direktavkastningskravet skulle medföra en ändring med cirka -620/+440 MSEK av fastigheternas verkliga värde jämfört med nuvarande antaganden.

Uppskjuten skattefordran

Home Properties styrelse och företagsledning har gjort bedömningen att under gällande skatteregler kommer samtliga koncernens underskottsavdrag att kunna utnyttjas. Underskottsavdragen är värderade till nominellt värde och Home Properties kommer att kunna utnyttja dessa från och med år 2010.

Avsättningar

Home Properties avyttrade under år 2005 totalt 36 fastigheter. För samtliga avyttrade fastigheter, förutom en, ställde Home Properties garantier i form av hyres-, driftnettogarantier och investeringsåtaganden. Under 2007 har en uppgörelse träffats med Norgani Hotels ASA varvid Home Properties lösts från merparten av de ursprungliga åtagandena. Som en följd av att Scandic har förnyat samtliga 16 avtal har Norgani meddelat att de lämnade hyresgarantierna inte längre gäller, vilket innebar en positiv resultateffekt för Home Properties på cirka 90 miljoner kronor. Övriga kvarvarande åtaganden avser bland annat hyresgarantier och andra åtaganden för övriga avyttrade fastigheter dock längst till och med 30 november 2011. Home Properties har gjort avsättningar i redovisningen för dessa åtaganden, baserat på bedömningar av åtaganden för 2008 och framåt.

Bedömning av värde konverteringsrätt

För den konverteringsrätt som hänför sig till fodran avseende det konvertibla skuldebrevet som Home Properties innehar saknas numer en aktiv marknad då handeln med aktien upphörde under december 2007 och tvångsinlösenförfarande av aktierna pågår. Konverteringsrätten har värderats till verkligt värde.

Finansiell riskhantering

Genom sin verksamhet utsätts Home Properties för olika finansiella risker. För att begränsa dessa risker har styrelsen fastställt en finanspolicy som syftar till att:

- löpande säkerställa Home Properties långsiktiga finansieringsbehov,
- uppnå lägsta möjliga finansieringskostnad samtidigt som koncernens finansiella risker kontrolleras och hanteras i enlighet med finanspolicyen,
- minimera valutariskerna.



Home Properties bedömer att de finansiella risker som kan få en väsentlig påverkan på Home Properties resultat och ställning är ränterisken avseende kassaflöden och verkliga värden samt valutarisken.

Ränterisk avseende kassaflöden och verkliga värden

Home Properties räntebärande tillgångar, exklusive likvida medel, löper för närvarande med fast ränta. Räntan på de likvida medlen är rörlig, men risken för väsentlig påverkan på bolagets resultat bedöms som låg.

Ränterisk avseende kort- och långfristig upplåning fastställs för låneportföljen som ett intervall inom vilket den genomsnittliga räntebindningstiden tillåts variera. Detta intervall ska vara mellan ett till tre år. Avvikelser från detta intervall får göras efter beslut i styrelsen. För närvarande är den genomsnittliga räntebindningstiden sju dagar. Home Properties ledning och styrelse bevakar aktuellt ränteläge för att omedelbart kunna vidta åtgärder om ränteläget väsentligen skulle förändras. En ändring av räntenivån med 1 procentenhet med oförändrad upplåning innebär en påverkan på resultatet med cirka +/- 19 MSEK på årsbasis.

För ytterligare information om finansiell riskhantering, se not 4 på sidan 74 i årsredovisningen för 2007.

Valutarisk

Home Properties har inga externa placeringar i utländsk valuta. Ett norskt dotterföretag har externt lån i lokal valuta. Tre av de norska dotterföretagen är finansierade av moderbolaget, vilket innebär att det finns en valutarisk avseende dessa interna lån. Därutöver är det egna kapitalet i de utländska dotterföretagen valutaexponerat. Ingen valutasäkring sker avseende dessa mellanhavanden, vilket innebär att en ändring i den utländska valutan gentemot den svenska kronan direkt påverkar koncernens egna kapital. Koncernmellanhavanden med de norska dotterföretagen uppgick till 269 MNOK och det egna kapitalet till 142 MNOK. En ändring av valutakursen med +/- 10 procent påverkar koncernens egna kapital med cirka +/- 17 MSEK.

Räkenskaper

Siffror i denna delårsrapport har avrundats, medan beräkningar utförts utan avrundning. Detta medför att vissa tabeller och nyckeltal till synes inte summerar korrekt. Tabellerna avser räkenskaper för koncernen om ej annat anges.



Resultaträkningar	3 månader		6 månader		12 månader	
	2008 apr-jun	2007 apr-jun	2008 jan-jun	2007 jan-jun	07/08 jul-jun	2007 jan-dec
MSEK						
Nettoomsättning	62,1	53,0	115,0 ¹⁾	102,7 ¹⁾	235,2	222,9
Rörelsens kostnader	-7,4	-8,0	-15,5	-15,7	-33,0	-33,3
Bruttoresultat²⁾	54,8	45,0	99,5	87,0	202,1	189,6
Andra intäkter och värdeförändringar ³⁾	9,5	557,4	100,7	558,4	145,3	603,0
Administrationskostnader	-5,3	-5,7	-10,8	-11,5	-23,0	-23,7
Rörelseresultat	59,0	596,8	189,4	633,9	324,4	768,9
Finansnetto	-57,4	-9,1	-65,5	-0,2	-93,6	-28,3
Resultat av andelar i intresseföretag ⁴⁾	-0,3	-0,5	-0,3	-0,6	0,8	0,5
Resultat före skatt	1,2	587,3	123,6	633,1	231,5	741,0
Skatt	2,7	-115,2	-6,1	-128,0	15,8	-106,1
Resultat kvarvarande verksamheter	3,9	472,0	117,5	505,1	247,4	635,0
Resultat avvecklade verksamheter ⁵⁾	-	-	-	0,4	-	0,4
Resultat efter skatt	3,9	472,0	117,5	505,6	247,4	635,4
Resultat per aktie, SEK	0,20	22,86	6,07	24,37	12,67	31,42
Genomsnittligt antal utestående aktier, '000	19 354	20 650	19 358	20 749	19 525	20 221

Ingen utspädningseffekt finns.

- 1) Närståendetransaktioner ingår med 90,9 (78,0) MSEK.
- 2) Utgörs av driftsöverskott avseende fastighets- och förvaltningsverksamheten.
- 3) Avser återföring avsättningar, värdeförändring fastigheter samt resultat avyttring av Centralposthuset, (maj 2008), 50 %.
- 4) Aronsborgs Konferenshotell och PASAB Fastighetsutveckling AB (fr o m juni 2008).
- 5) Avser det utskiftade Home Capital.

Förändring av eget kapital

MSEK	6 månader		12 mån
	2008 jan-jun	2007 jan-jun	2007 jan-dec
Ingående balans 1 januari	1 908,9	2 733,9	2 733,9
Förändring omräkningsdifferens	-3,3	21,6	32,5
Verkligt värde omklassificerade anläggningstillgångar		4,3	26,6
Utskiftning Home Capital, koncerneffekt		-1 257,0	-1 279,3
Förändring verkligt värde av finansiella tillgångar som kan säljas, netto efter skatt		0,5	-0,4
Utdelning	-67,5	-72,4	-72,4
Återköp av egna aktier	-1,2	-29,9	-167,3
Kostnad för nedsättning av aktiekapital		-	-0,1
Resultat efter skatt	117,5	505,6	635,4
Eget kapital vid periodens slut	1 954,4	1 906,6	1 908,9
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 954,4	1 906,6	1 908,9



Balansräkningar	2008	2007	2007	2006 ¹⁾
MSEK	30 jun	30 jun	31 dec	31 dec
<i>Tillgångar</i>				
Fastigheter ²⁾	3 191,8	3 092,0	3 357,8	2 557,4
Finansiella anläggningstillgångar	519,0	472,7	458,1	475,7
Summa anläggningstillgångar	3 710,8	3 564,7	3 815,9	3 033,1
Kortfristiga fordringar	240,1 ³⁾	283,3 ³⁾	367,7	91,0
Likvida medel	402,8	95,4	308,6	491,4
Summa omsättningstillgångar	642,9	378,7	676,3	582,4
Tillgångar avvecklade verksamheter	-	-	-	44,6
Summa tillgångar	4 353,7	3 943,4	4 492,2	3 660,1
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital	116,5	115,1	116,5	115,1
Övrigt eget kapital	42,9	168,5	47,6	172,1
Balanserat resultat	1 795,1	1 622,9	1 744,8	1 190,8
Summa eget kapital	1 954,4	1 906,6	1 908,9	1 478,0
<i>Skulder</i>				
Långfristiga skulder	2 323,9 ^{4), 5)}	1 935,7 ^{4), 5)}	2 234,2	2 003,5
Kortfristiga skulder	75,3 ^{5), 6)}	101,1 ^{5), 6)}	349,1	136,4
Skulder avvecklade verksamheter	-	-	-	42,2
Summa eget kapital och skulder	4 353,7	3 943,4	4 492,2	3 660,1

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser har ökat med 233,7 MSEK under perioden och uppgår till 2 750,8 MSEK.

- 1) Efter utskiftning av Home Capital.
- 2) Förvaltnings- och projektfastigheter. Under 2006 även rörelsefastigheter.
- 3) Närståendetransaktioner ingår med 3,0 (3,1) MSEK.
- 4) Räntebärande skulder uppgick till 1 922,3 (1 350,0) MSEK.
- 5) Garantier avseende genomförda fastighetsförsäljningar under 2005 uppgår till 43,0 (201,2) MSEK, varav 0,4 (16,2) MSEK var kortfristiga. Förändringen förklaras främst av uppgörelsen med Norgani Hotels ASA.
- 6) Närståendetransaktioner ingår med 13,0 (10,4) MSEK.



Kassaflödesanalyser	6 månader		12 månader
	2008 jan-jun	2007 jan-jun	2007 jan-dec
MSEK			
Rörelseresultat	189,2	633,9	768,9
Avskrivningar	0,4	0,3	0,6
Övriga ej likviditetspåverkande poster	71,1	-561,2	-606,9
Netto erhållen och erlagd ränta	-36,0	-23,6	-42,1
Betald inkomstskatt	-7,9	-13,3	-15,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	216,8	36,1	104,8
Förändring av rörelsekapitalet	-369,7	-36,1	-71,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-152,9	0,0	33,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	203,8	-298,4	-441,3
Förändring av lån	112,3	-	460,0
Återköp av aktier	-1,2	-29,9	-167,3
Kostnad nedsättning av aktiekapital	-	-	-0,1
Utbetald utdelning	-67,7	-72,4	-72,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	43,4	-102,3	220,2
Kassaflöde kvarvarande verksamheter	94,3	-400,7	-187,8
Kassaflöde avvecklade verksamheter	-	-1 421,4	-1 421,4
Likvida medel vid periodens början	308,6	1 916,5	1 916,5
Omräkningsdifferens	-0,1	1,0	1,3
Likvida medel vid periodens slut	402,8	95,4	308,6

Kvartalsfördelade resultaträkningar

MSEK	Kv2-08	Kv1-08	Kv4-07	Kv3-07	Kv2-07	Kv1-07
Nettoomsättning	62,1	52,8	58,5	61,7	53,0	49,7
Rörelsens kostnader	-7,4	-8,1	-11,9	-5,7	-8,0	-7,7
Bruttoresultat	54,8	44,7	46,6	56,0	45,0	42,0
Andra intäkter och värdeförändr. ¹⁾	9,5	91,2	34,1	10,5	557,4	1,0
Administrationskostnader	-5,3	-5,5	-6,1	-6,1	-5,7	-5,9
Rörelseresultat	59,0	130,5	74,6	60,4	596,8	37,1
Finansnetto	-57,4	-8,2	-19,8	-8,2	-9,1	8,9
Resultat av andelar i intresseföretag ²⁾	-0,3	0,0	1,3	-0,2	-0,5	-0,1
Resultat före skatt	1,2	122,4	56,0	51,9	587,3	45,8
Skatt	2,7	-8,7	33,6	-11,6	-115,2	-12,7
Resultat kvarvarande verksam.	3,9	113,6	89,6	40,3	472,0	33,1
Resultat avvecklade verksamheter ³⁾	-	-	-	-	-	0,4
Resultat efter skatt	3,9	113,6	89,6	40,3	472,0	33,5
Resultat per aktie, SEK	0,20	5,87	4,61	2,02	22,86	1,61
Genomsnittligt antal utestående aktier, '000	19 354	19 361	19 414	19 973	20 650	20 849

Ingen utspädningseffekt finns.

- 1) Avser återföring avsättningar, värdeförändring fastigheter samt resultat avyttring av Centralposthuset (maj 2008), 50 %.
- 2) Aronsborgs Konferenshotell och PASAB Fastighetsutveckling AB (fr o m juni 2008).
- 3) Avser det utskiftade Home Capital.



Segmentsredovisning

MSEK	Fastighets- verksamheten	Förvaltnings- verksam.	Övrigt koncerngem.	Koncern- transaktioner	Summa
<i>januari-juni 2008</i>					
Nettoomsättning	113,5	1,5			115,0
Drift- och förvaltningskostn.	-6,2				-6,2
Underhållskostnader	-3,2				-3,2
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-5,5				-5,5
Övriga kostnader		-0,6			-0,6
Summa rörelsens kostnader	-14,9	-0,6			-15,5
Bruttoresultat	98,6	0,9			99,5
Andra intäkter och värdeförändringar	100,7				100,7
Administrationskostnader	-		-10,8		-10,8
Rörelseresultat	199,3	0,9	-10,8		189,4
<i>januari-juni 2007</i>					
Nettoomsättning	99,5	3,2			102,7
Drift- och förvaltningskostn.	-5,8				-5,8
Underhållskostnader	-3,0				-3,0
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-5,4				-5,4
Övriga kostnader		-1,5		-	-1,5
Summa rörelsens kostnader	-14,2	-1,5			-15,7
Bruttoresultat	85,3	1,7			87,0
Andra intäkter och värdeförändringar	558,4				558,4
Administrationskostnader			-11,5		-11,5
Rörelseresultat	643,7	1,7	-11,5		633,9

Nettoomsättning fastighets- verksamheten per delmarknad ¹⁾	3 månader		6 månader		12 månader	
	2008 apr-jun	2007 apr-jun	2008 jan-jun	2007 jan-jun	2007/08 jul-jun	2007 jan-dec
MSEK						
Storstockholm	22,0	19,1	40,1	37,8	83,0	80,7
Göteborg	4,9	4,1	8,3	7,0	17,7	16,4
Öresundsregionen	1,3	1,2	2,3	2,3	5,1	5,0
Oslo	8,2	4,5	15,1	8,2	24,6	17,7
Summa storstadsregioner	36,4	29,0	65,9	55,3	130,4	119,8
Regionstäder	17,3	14,0	31,6	26,6	64,9	59,8
Övriga orter	8,3	8,0	15,9	16,4	35,1	35,6
Totalt	62,0	51,0	113,4	98,2	230,4	215,2

1) Exklusive projektfastigheten Centralposthuset (t o m maj 2008) och Gotland Visby Hotellet 10 och 12 (fr o m juni 2008).



Bruttoresultat fastighets- verksamheten per delmarknad ¹⁾ MSEK	<u>3 månader</u>		<u>6 månader</u>		<u>12 månader</u>	
	2008 apr-jun	2007 apr-jun	2008 jan-jun	2007 jan-jun	2007/08 jul-jun	2007 jan-dec
Storstockholm	20,0	16,9	35,8	34,0	75,3	73,4
Göteborg	4,4	3,5	7,3	5,8	14,8	13,4
Öresundsregionen	1,1	1,0	2,0	1,6	4,3	4,0
Oslo	7,2	3,9	13,3	7,1	21,2	14,9
Summa storstadsregioner	32,7	25,3	58,4	48,5	115,6	105,7
Regionstäder	15,4	12,3	27,9	23,3	56,7	52,2
Övriga orter	7,2	6,8	13,6	13,9	29,1	29,3
Totalt	55,2	44,4	99,9	85,7	201,4	187,2

1) Exklusive projektfastigheten Centralposthuset (t o m maj 2008) och Gotland Visby Hotellet 10 och 12 (fr o m juni 2008).

Nyckeltal	<u>6 månader</u>		<u>12 månader</u>	
	2008 jan-jun	2007 jan-jun	2007/08 jul-jun	2007 jan-dec
<i>Fastighetsrelaterade</i>				
Direktavkastning fastigheter, %	6,6	6,2	6,6	6,4
Överskottsgrad, %	87,1	85,9	86,6	86,0
Belåningsgrad, %	60,2	43,7	60,2	53,9
<i>Finansiella</i>				
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	26,0	2,9	12,7
Avkastning på eget kapital, %	6,1	21,8	12,8	27,4
Avkastning på sysselsatt kapital, %	5,3	20,2	9,1	21,6
Genomsnittlig räntesats, %	5,0	3,9	5,0	4,8
Genomsnittlig räntebindningstid, dagar	7	7	7	7
Soliditet, %	44,9	48,3	44,9	42,5



Data per aktie	6 månader		12 månader	
	2008 jan-jun	2007 jan-jun	2007/08 jul-jun	2007 jan-dec
Resultat ¹⁾ , SEK	6,07	24,37	12,67	31,42
Resultat kvarvarande verksamheter ¹⁾ , SEK	6,07	24,34	12,67	31,40
Nettovinst från den löpande verksamheten ²⁾ , SEK	2,19	2,19	4,65	4,63
Beslutad utdelning, SEK	3,50	3,50	3,50	3,50
Eget kapital ³⁾ , SEK	100,98	92,39	100,98	98,57
Fastigheternas bokförda värde ³⁾ , SEK	164,92	149,84	164,92	173,39
Börskurs, SEK	90,00	98,50	90,00	92,75
P/E-tal ⁴⁾	7,1	2,8	7,1	3,0
P/CE-tal ⁵⁾	13,1	8,8	13,1	13,9
Ebdit-multipel ⁶⁾	13,8	3,3	13,8	18,6
<i>Antal aktier, '000</i>				
Genomsnittligt antal, utestående	19 358	20 749	19 525	20 221
Totalt antal, exklusive återköpta	19 354	20 636	19 354	19 366
Totalt antal	19 743	20 935	19 743	19 743

- 1) Resultat efter skatt beräknat på genomsnittligt antal aktier.
- 2) Resultat före skatt, exklusive värdeförändringar och övriga realisationsresultat, belastat med 28 procent schablonskatt beräknat på genomsnittligt antal aktier.
- 3) Beräknat på utestående antal aktier.
- 4) Börskurs i förhållande till resultat efter skatt rullande tolv månader beräknat på genomsnittligt antal aktier.
- 5) Börskurs i förhållande till resultat efter skatt, exklusive avskrivningar, andra intäkter och värdeförändringar vilka belastats med 28 procent schablonskatt, rullande tolv månader beräknat på genomsnittligt antal aktier.
- 6) Börsvärde plus räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar dividerat med rörelseresultatet exklusive avskrivningar, andra intäkter och värdeförändringar rullande tolv månader.

Resultaträkningar moderbolaget

MSEK	6 månader		12 mån
	2008 jan-jun	2007 jan-jun	2007 jan-dec
Nettoomsättning	20,4 ¹⁾	22,0 ¹⁾	48,0
Rörelsens kostnader	-5,3	-5,6	-11,7
Bruttoresultat	15,1	16,4	36,3
Administrationskostnader	-10,5	-11,3	-22,9
Realisationsresultat ²⁾	91,4	177,1	220,2
Rörelseresultat	96,0	182,2	233,6
Finansnetto	18,4	25,3	24,5
Resultat efter finansiella poster	114,4	207,5	258,1
Bokslutsdispositioner	-	-	18,8
Skatt	3,2	-13,3	-8,2
Resultat efter skatt	117,6	194,2	268,7

- 1) Närståendetransaktioner ingår med 4,1 (4,2) MSEK.
- 2) Avser återföring avsättningar samt resultat avyttring av Centralposthuset, maj 2008 (100 %).



Balansräkningar moderbolaget	2008	2007	2007
MSEK	30 jun	30 jun	31 dec
<i>Tillgångar</i>			
Fastigheter	342,7	336,2	345,1
Finansiella anläggningstillgångar ¹⁾	2 973,4	3 109,5	3 304,8
Summa anläggningstillgångar	3 316,1	3 445,7	3 649,9
Kortfristiga fordringar	466,5	282,2	416,7
Likvida medel	268,9	67,1	294,7
Summa omsättningstillgångar	735,4	349,3	711,4
Summa tillgångar	4 051,5	3 795,0	4 361,3
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	631,7	601,4	631,7
Fritt eget kapital	458,1	472,3	409,3
Summa eget kapital	1 089,8	1 073,7	1 041,0
<i>Skulder</i>			
Obeskattade reserver	52,7	71,6	52,8
Avsättningar	53,9 ²⁾	228,3 ²⁾	169,8
Långfristiga skulder	1 727,0	1 350,0	1 727,0
Kortfristiga skulder	1 128,1 ^{2), 3)}	1 071,4 ^{2), 3)}	1 370,7
Summa eget kapital och skulder	4 051,5	3 795,0	4 361,3

1) Närståendetransaktioner ingår med 200,0 (1 510,0) MSEK.

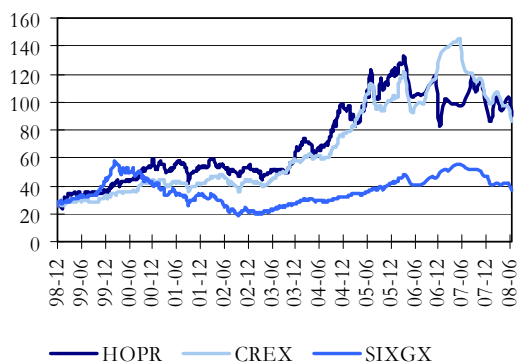
2) Garantier avseende genomförda fastighetsförsäljningar under 2005 uppgår till 43,0 (201,2) MSEK, varav 0,4 (16,2) MSEK var kortfristiga. Förändringen förklaras främst av uppgörelsen med Norgani Hotels ASA.

3) Närståendetransaktioner ingår med 1,4 (1 027,5) MSEK.

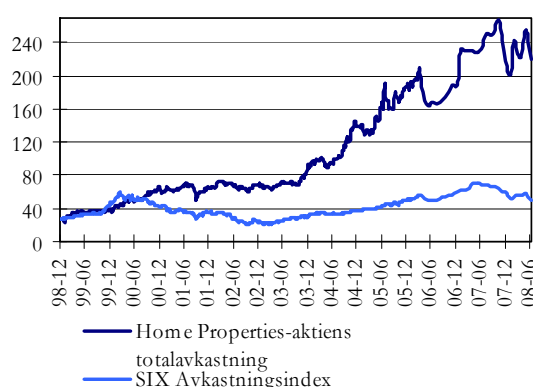
Aktiens utveckling

I diagrammen nedan visas utvecklingen för Home Properties-aktiens börskurs sedan introduktionen i december 1998 jämfört med Carnegies Real Estate Index och SIX Generalindex. Dessutom visas utvecklingen för aktiens totalavkastning, det vill säga Home Properties börskursutveckling inklusive återinvesterad utdelning, jämfört med SIX Avkastningsindex.

Börskurs



Totalavkastning



Källa: NASDAQ OMX.

Under perioden sjönk Home Properties-aktien med -5 (+19) procent. Under samma period sjönk SIX Generalindex med -12 (+8) procent och Carnegies Real Estate Index sjönk med -17 (-4) procent.



Aktiens totalavkastning under andra kvartalet var -1 (+23) procent och SIX avkastningsindex -11 (+13) procent.

Återköp av egna aktier

Under andra kvartalet har 1 800 aktier återköpts för 0,2 MSEK till en snittkurs av 98,87 SEK. Under motsvarande period föregående år återköptes 40 600 aktier, motsvarande 0,2 procent av Home Properties totala antal aktier, för 4,0 MSEK till en snittkurs av 99,59 SEK. Det totala antalet aktier uppgick den 30 juni 2008 till 19 742 915.

Förändring av antal aktier '000	2008	2007	2007
	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Totalt antal utgivna aktier vid periodens början	19 743	20 935	20 935
Indragna aktier	-	-	-1 192
Återköp	-389	-299	-377
Totalt antal, exklusive återköp	19 354	20 636	19 366
Totalt antal utgivna aktier vid periodens slut	19 743	20 935	19 743

Ägarstruktur

Per den 30 juni 2008 uppgick antalet aktieägare i Home Properties till 1 990 (2 022, den 31 mars 2008). De utländska ägarna svarade för 1,5 (1,4 den 31 mars 2008) procent av ägandet i Home Properties. Home Properties är noterat på listan för medelstora bolag vid OMX Nordic Exchange Stockholm AB under beteckningen HOPR och har ett aktieslag med lika rösträtt.

Home Properties aktieägare 2008-06-30	Kapitalandel/röster, %	Justerad röstandel ¹⁾ , %
Home Invest AB	40,8	41,6
Choice Capital AB	38,5	39,3
Skandia	3,5	3,6
Magnus & Märta Vahlquist	1,3	1,3
Spar Hotel AB	1,3	1,3
Provobis Invest	1,2	1,3
Mikael Altefelt	0,9	0,9
Robur fonder	0,9	0,9
DnBNOR Bank ASA	0,8	0,8
Carl Fagerholm	0,5	0,5
Övriga aktieägare	8,3	8,5
Externa ägare	98,0	100,0
Home Properties AB	2,0	-
Totalt	100,0	100,0

1) Röstandel justerad för Home Properties återköpta aktier.

Källa: NCSD.



Händelser efter periodens utgång

Avtal har tecknats med Råsta Holding AB om förvärv av mark med tillkommande bygggrätt om cirka 18 000 kvadratmeter i direkt anslutning till nya nationalarenan i Solna.

Hotellet, som kommer att opereras av Choice Hotels under varumärket Quality Hotels, beräknas omfatta cirka 400 rum, restaurang och konferensytor. Hotellet beräknas vara klart våren 2012.

Bygggrätten kommer att säljas vidare till PASAB Fastighetsutveckling AB som till 50 procent ägs av Home Properties AB.

Utsikt för 2008

Vi bedömer att beläggning och rumspriser kommer att fortsätta utvecklas positivt under 2008.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att Delårsrapport januari–juni 2008 ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen bedöms stå inför.

Stockholm den 14 juli 2008, Home Properties AB (publ)

Petter A. Stordalen
Ordförande

Jon Erik Brøndmo
Styrelseledamot

Henrik A. Christensen
Styrelseledamot

Bo Forsén
Styrelseledamot

Kjell Nilsson
Styrelseledamot

Catherine Röhstö Sahlgren
Styrelseledamot

Clas Hjorth
Verkställande direktör

Granskningsrapport

Till styrelsen i Home Properties AB (publ)

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Home Properties AB (publ) per den 30 juni 2008 och perioden 2008-01-01--2008-06-30. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra



översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den bifogade delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 14 juli 2008
PricewaterhouseCoopers AB

Ulf Westerberg
Auktoriserad revisor
(Huvudansvarig)

Ulrika Granholm Dahl
Auktoriserad revisor

För ytterligare information kontakta

Clas Hjorth, Verkställande direktör, tel +46 8 446 59 71
E-post: clas.hjorth@homeproperties.se

Detta och tidigare pressmeddelanden finns även på www.homeproperties.se

Ekonomisk information under 2008

Delårsrapport januari-september Onsdagen den 15 oktober

Kort om Home Properties

Home Properties, som äger och aktivt förvaltar hotellfastigheter, är ett av de ledande hotellfastighetsbolagen i Norden. Fastighetsbeståndet per den 14 juli 2008 består av totalt 23 fastigheter, varav 19 hotellfastigheter i Sverige samt fyra hotellfastigheter i Norge. Det totala antalet hotellrum uppgår till cirka 2 800. Home Properties är noterat på listan för medelstora bolag vid OMX Nordic Exchange Stockholm AB under beteckningen HOPR.