

Pressmeddelande
2008-04-28

Delårsrapport januari-mars 2008

- Nettoomsättningen uppgick till 52,8 (49,7) MSEK.
- Hyresintäkterna uppgick till 51,4 (48,0) MSEK. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 1,1 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till 113,6 (33,5) MSEK. Förändringen förklaras främst av återföring avsättningar om 90,8 (-) MSEK.
- Resultat efter skatt per aktie uppgick till 5,87 (1,61) SEK.
- 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 RevPAR under början av året jämfört med 2007. För Home Properties har hyresintäkter och bruttoresultat för jämförbara fastigheter ökat med 1,1 respektive 7,9 procent jämfört med motsvarande period 2007. I februari förvärvades ett markområde på Norra Älvstranden i Göteborg.

”Både beläggningen och rumspriset har ökat under början av 2008, vilket påverkar Home Properties resultat på ett positivt sätt”, säger Clas Hjorth, VD på Home Properties.

Delårsperioden i sammandrag

Hotellmarknaden

Den nordiska hotellmarknaden följer i stor utsträckning BNP-utvecklingen. Under 2006 och 2007 har Norden upplevt en stark konjunkturutveckling, vilket lett till en uppgång i hotellkonjunkturen. Under perioden februari 2007 till och med januari 2008 ökade antalet sålda rum samt rumskapaciteten på den nordiska hotellmarknaden med 0,3 respektive 0,1 procent jämfört med helåret 2007, vilket medförde en ökning i hotellbeläggningen med 0,2 procent. Under perioden ökade även det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) med 0,4 procent och den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) med 0,6 procent jämfört med 2007.



Hotellmarknadsstatistik Norden, februari 2007–januari 2008

	Sverige	Norge	Danmark	Finland	Norden	Förändr. ¹⁾ , %
Sålda rum, milj.	17,6	12,6	8,4	9,2	47,8	0,3
Rumskapacitet, milj.	34,7	22,1	15,6	17,2	89,6	0,1
Beläggingsgrad, %	50,8	56,8	53,8	53,3	53,3	0,2
ARR, SEK	877	952	881	801	883	0,4
RevPAR, SEK	446	541	474	427	470	0,6

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 februari 2007 till och med januari 2008 med 0,5 procent jämfört med 2007. Samtidigt ökade rumskapaciteten med 0,1 procent, vilket medförde en ökning i hotellbeläggningen med 0,4 procent. Det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) ökade med 0,4 procent. Sammantaget innebar detta att den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) ökade med 0,8 procent.

Hotellmarknadsstatistik Home Properties hotellmarknader, februari 2007- januari 2008

	Sverige	Norge	Sverige och Norge	Förändr. ¹⁾ , %
Sålda rum, milj.	8,8	3,3	12,1	0,5
Rumskapacitet, milj.	14,3	4,5	18,8	0,1
Beläggingsgrad, %	61,3	73,2	64,1	0,4
ARR, SEK	969	1 029	986	0,4
RevPAR, SEK	594	753	632	0,8

1) Jämfört med helår 2007.

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

Resultaträkningen

Nettoomsättningen uppgick till 52,8 (49,7) MSEK och rörelsens kostnader till -8,1 (-7,7) MSEK. Bruttoresultatet uppgick till 44,7 (42,0) MSEK. Ökningen förklaras av högre hyresintäkter på grund av genomförda förvärv.

Andra intäkter och värdeförändringar uppgick till 91,2 (1,0) MSEK och avser främst återföring avsättningar om 90,8 (-) MSEK.

Administrationskostnaderna uppgick till 5,5 (5,9) MSEK.

Rörelseresultatet, vilket har belastats med avskrivningar om 0,2 (0,1) MSEK, uppgick till 130,5 (37,1) MSEK. Finansnettot uppgick till -8,2 (8,9) MSEK, varav värdeförändring hänförlig till konverteringsrätt uppgick till 6,7 (14,5) MSEK.

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 0,0 (-0,1) MSEK.

Resultatet före skatt uppgick till 122,4 (45,8) MSEK och resultatet efter skatt till 113,6 (33,5) MSEK, vilket motsvarar ett resultat per aktie om 5,87 (1,61) SEK. Förändringen jämfört med föregående år förklaras främst av återföring avsättningar.

Koncernens skattesats under perioden var 7 (28) procent. Periodens skatt uppgick till -8,7 (-12,7) MSEK. Exklusive återföringen enligt ovan uppgår skattesatsen till 28 procent.



Nedanstående kommentarer hänför sig till segmentsredovisningen på sidan 10.

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 51,4 (48,0) MSEK. För jämförbara fastigheter, beståndet exklusive de under 2007 förvärvade fastigheter, Comfort Hotel Jönköping, Quality Hotel Mastemyr och projektfastigheten Centralposthuset, ökade hyresintäkterna med 1,1 procent. Av Home Properties hyresintäkter svarade Sverige för 80,5 procent och Norge för 19,5 procent.

Bruttoresultatet uppgick till 43,8 (41,1) MSEK, ökningen förklaras främst av genomförda förvärv. För jämförbara fastigheter ökade bruttoresultatet med 7,9 procent. Fastighetsverksamhetens rörelseresultat uppgick till 135,1 (42,1) MSEK. Avskrivningar om 0,1 (0,1) MSEK har belastat fastighetsverksamhetens resultat. Direktavkastningen uppgick till 6,4 (7,3) procent.

Förvaltningsverksamheten

Förvaltningsverksamheten avser teknisk förvaltning av 16 Scandic-hotell i Sverige för Hotelleiendom AS räkning. Förvaltningen för 6 av fastigheterna fortsätter till och med den 30 juni 2008 i enlighet med den uppgörelse som träffats med Norgani Hotels ASA. Nettoomsättningen i förvaltningsverksamheten uppgick till 1,4 (1,7) MSEK och bruttoresultatet till 0,9 (0,9) MSEK.

Fastighetsbeståndet, transaktioner och investeringar

Fastighetsbeståndet per delmarknad 31 mars 2008

	Antal hotell	Antal hotellrum	Bokfört värde			Direktavkast. ¹⁾ , %	Investeringar, MSEK
			Totalt, MSEK	Andel, %	Per rum, TSEK		
Storstockholm	3	645	1 296,1	41	2 009	5,6	1,5
Göteborg	1	215	190,5	6	886	7,3	4,3
Öresundsregionen	1	95	70,1	2	738	5,9	0,0
Oslo	3	349	420,6	13	1 205	6,3	0,5
S:a storstadsregioner	8	1 304	1 977,3	63	1 516	5,9	6,3
Regionstäder	9	872	795,6	25	912	6,9	1,7
Övriga orter	5	622	358,8	11	577	8,0	2,4
Totalt hotellfastigheter	22	2 798	3 131,7	100	1 119	6,4	10,4
Projektfastighet							
Centralposthuset	1	-	238,8				12,4
Totalt fastigheter	23	2 798	3 370,5				22,7

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



Investeringarna uppgick till 24,0 (25,2) MSEK. Den enskilt största investeringen avser Centralposthuset, Göteborg, där samrådsförfarandet är genomfört och remissvar mottagna för bearbetning inför politiskt beslut om detaljplanen.

En internvärdering har genomförts av fastighetsbeståndet per 31 december 2007 då värdeförändringen uppgick till cirka 385 MSEK. Per den 31 mars 2008 har en värdering gjorts utan att väsentliga förändringar av fastighetsvärdena har konstaterats. Det totala fastighetsvärdet per 31 mars 2008 uppgick till 3 370,5 (2 605,6) 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 kvm 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.

Home Properties har lösts från de hyresgarantier som uppkom i samband med uppgörelsen med Norgani Hotels ASA den 21 juni 2007 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.

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. Konverteringsrättens verkliga värde per den 31 mars 2008 uppgick till 32,7 (27,9) MSEK netto efter skatt.

Finansiering och likviditet

De räntebärande skulderna per den 31 mars 2008 uppgick till 1 920,7 (1 350,0) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 7 (7) dagar och den genomsnittliga räntesatsen till cirka 5,0 (3,7) procent. Kapitalbindningstiden uppgick till cirka 3,8 (4,5) år.

Bolaget har inga utestående konvertibla lån eller teckningsoptioner.

Home Properties likvida medel vid periodens utgång var 570,3 (445,2) MSEK. Utöver detta fanns 36,6 (65,8) MSEK i spärrade bankmedel.

Moderbolaget

Verksamheten utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och förvaltning av tre svenska hotellfastigheter. Nettoomsättningen under perioden uppgick till 9,6 (9,9) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till 108,3 (18,4) MSEK och resultat efter skatt till 101,4 (13,2) MSEK. Totalt bokfört fastighetsvärde uppgick till 345,3 (327,2) MSEK. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 437,4 (424,4) MSEK. Utöver detta fanns 36,6 (65,8) MSEK i spärrade bankmedel. Moderbolaget har en fordran avseende ett konvertibelt skuldebrev utställt av Home Capital om nominellt 200 MSEK. Konverteringsrättens värde uppgick till 32,7 (27,9) MSEK, netto efter skatt.



Investeringarna uppgick till 1,3 (1,9) MSEK. För mer detaljerad information se resultat- och balansräkningar på sidan 12 och 13.

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 eventualförpliktelse.

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.

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 31 mars 2008. Home Properties har tillämpat samma redovisningsprinciper 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 7,0-10,4 procent och direktavkastningen, det vill säga kalkylränta minus inflation, mellan 5,0-8,4 procent.

En ändring med +/- 1 % - enhet av direktavkastningskravet skulle medföra en ändring med cirka -420/+590 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 uppgörelserna. 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. Övriga kvarvarande åtaganden avser bland annat hyresgarantier 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 fordran avseende det konvertibla skuldebrevet som Home Properties innehar saknas en aktiv marknad. Konverteringsrätten värderas enligt Black-Scholes modell. Värdering enligt denna bygger på prognos av utfall samt utdelning fram till och med förfalldag, aktiekurs på värderingsdagen, konverteringskurs, återstående löptid samt antaganden om volatiliteten. Volatiliteten mäts vanligen som standardavvikelsen i en finansiell tillgångs avkastning och uppgår i vår modell till 25 procent. Då handeln med aktien upphörde i december 2007 har senast kända börskurs använts i värderingen.

En ändring av aktiekursen med +/- 10 procent påverkar konverteringsrättens värde med cirka +15,2/-13,4 MSEK före skatt jämfört med nuvarande antaganden.

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 finanspolicyn,
- 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 % -enhet 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 av de utländska dotterföretagen har externt lån i lokal valuta. Tre av 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 281 MSEK och det egna kapitalet till 116 MNOK. En ändring av valutakursen med +/- 10 procent påverkar koncernens egna kapital med cirka +/- 14 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		12 månader	
	2008 jan-mars	2007 jan-mars	2007/08 apr-mars	2007 jan-dec
MSEK				
Nettoomsättning	52,8 ¹⁾	49,7 ¹⁾	226,1	222,9
Rörelsens kostnader	-8,1	-7,7	-33,7	-33,3
Bruttoresultat²⁾	44,7	42,0	192,4	189,6
Andra intäkter och värdeförändringar ³⁾	91,2	1,0	693,2	603,0
Administrationskostnader	-5,5	-5,9	-23,3	-23,7
Rörelseresultat	130,5	37,1	862,3	768,9
Finansnetto	-8,2	8,9	-45,3	-28,3
Resultat från andel i intresseföretag ⁴⁾	0,0	-0,1	0,6	0,5
Resultat före skatt	122,4	45,8	817,6	741,0
Skatt	-8,7	-12,7	-102,1	-106,1
Resultat kvarvarande verksamheter	113,6	33,1	715,5	635,0
Resultat avvecklade verksamheter ⁵⁾		0,4	0,0	0,4
Resultat efter skatt	113,6	33,5	715,5	635,4
Resultat per aktie, SEK	5,87	1,61	36,05	31,40
Genomsnittligt antal utestående aktier, '000	19 361	20 849	19 849	20 221

Ingen utspädningseffekt finns.

- 1) Närstående transaktioner ingår med 42,0 (37,3) MSEK.
- 2) Utgörs av driftsöverskott avseende fastighets- och förvaltningsverksamheten.
- 3) Avser återföring avsättningar (2008, 2007) samt värdeförändringar fastigheter (2007).
- 4) Aronsborgs Konferenshotell.
- 5) Avser det utskiftade Home Capital.



Förändring av eget kapital MSEK	2008	2007	2007
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Ingående balans 1 januari	1 908,9	2 733,9	2 733,9
Förändring omräkningsdifferens	-11,8	17,7	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	-	0,3	-0,4
Utdelning	-	-72,4	-72,4
Återköp av egna aktier	-1,0	-25,8	-167,3
Kostnad för nedsättning av aktiekapital	-	-	-0,1
Resultat efter skatt	113,6	33,5	635,4
Eget kapital vid periodens slut	2 009,7	1 434,5	1 908,9
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 009,7	1 434,5	1 908,9

Balansräkningar	2008	2007	2007	2006 ¹⁾
MSEK	31 mars	31 mars	31 dec	31 dec
<i>Tillgångar</i>				
Fastigheter ²⁾	3 370,5	2 605,6	3 357,8	2 557,4
Finansiella anläggningstillgångar	458,1	491,5	458,1	475,7
Summa anläggningstillgångar	3 828,6	3 097,1	3 815,9	3 033,1
Kortfristiga fordringar	41,0 ³⁾	90,6	367,7	91,0
Likvida medel	570,3	445,2	308,6	491,4
Summa omsättningstillgångar	611,3	535,8	676,3	582,4
Tillgångar avvecklade verksamheter	-	-	-	44,6
Summa tillgångar	4 439,8	3 632,9	4 492,2	3 660,1
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital	116,5	115,1	116,5	115,1
Övrigt eget kapital	34,7	168,5	47,6	172,1
Balanserat resultat	1 858,4	1 150,9	1 744,8	1 190,8
Summa eget kapital	2 009,7	1 434,5	1 908,9	1 478,0
<i>Skulder</i>				
Långfristiga skulder	2 339,3 ^{4), 5)}	1 999,5 ^{4), 5)}	2 234,2	2 003,5
Kortfristiga skulder	90,9 ^{5), 6)}	198,9 ⁵⁾	349,1	136,4
Skulder avvecklade verksamheter	-	-	-	42,2
Summa eget kapital och skulder	4 439,8	3 632,9	4 492,2	3 660,1

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser har ökat med 105,4 MSEK under perioden och uppgår till 2 516,8 MSEK.

- 1) Efter utskiftning av Home Capital.
- 2) Förvaltnings- och projektfastigheter. Under 2006 även rörelsefastigheter.
- 3) Närståendetransaktioner ingår med 3,4 MSEK.
- 4) Räntebärande skulder uppgick till 1 920,7 (1 350,0) MSEK.
- 5) Garantier avseende genomförda fastighetsförsäljningar under 2005 uppgår till 44,0 (416,3) MSEK, varav 1,0 (57,6) MSEK var kortfristiga. Förändringen förklaras främst av uppgörelser med Norgani Hotels ASA.
- 6) Närståendetransaktioner ingår med 22,2 MSEK.



Kassaflödesanalyser	2008	2007	2007
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
MSEK			
Rörelseresultat	130,5	37,1	768,9
Avskrivningar	0,2	0,1	0,6
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-105,3	0,2	-606,9
Netto erhållen och erlagd ränta	-17,0	-18,6	-42,1
Betald inkomstskatt	-7,8	-7,7	-15,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	0,6	11,2	104,8
Förändring av rörelsekapitalet	-139,7	-7,7	-71,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-139,1	3,5	33,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	291,4	-25,2	-441,3
Förändring av lån	110,7	-	460,0
Återköp av aktier	-1,0	-25,8	-167,3
Kostnad nedsättning av aktiekapital	-	-	-0,1
Utbetald utdelning	-	-	-72,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	109,7	-25,8	220,2
Kassaflöde kvarvarande verksamheter	262,0	-47,6	-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	-0,3	-2,4	1,3
Likvida medel vid periodens slut	570,3	445,2	308,6

Kvartalsfördelade resultaträkningar

MSEK	Kv1-08	Kv4-07	Kv3-07	Kv2-07	Kv1-07	Kv4-06
Nettoomsättning	52,8	58,5	61,7	53,0	49,7	54,8
Rörelsens kostnader	-8,1	-11,9	-5,7	-8,0	-7,7	-7,0
Bruttoresultat	44,7	46,6	56,0	45,0	42,0	47,7
Andra intäkter och värdeförändr. ¹⁾	91,2	34,1	10,5	557,4	1,0	132,3
Administrationskostnader	-5,5	-6,1	-6,1	-5,7	-5,9	-5,4
Rörelseresultat	130,5	74,6	60,4	596,8	37,1	174,7
Finansnetto	-8,2	-19,8	-8,2	-9,1	8,9	7,7
Resultat andel i intresseföretag ²⁾	0,0	1,3	-0,2	-0,5	-0,1	-0,5
Resultat före skatt	122,4	56,0	51,9	587,3	45,8	181,9
Skatt	-8,7	33,6	-11,6	-115,2	-12,7	-53,3
Resultat kvarvarande verksam.	113,6	89,6	40,3	472,0	33,1	128,6
Resultat avvecklade verksamheter ³⁾	-	-	-	-	0,4	69,8
Resultat efter skatt	113,6	89,6	40,3	472,0	33,5	198,4
Res. per aktie kvarv.verks, SEK	5,87	4,61	2,02	22,86	1,59	6,14
Res. per aktie avveckl. verks., SEK	-	-	-	-	0,02	3,33
Genomsnittligt antal utestående aktier, '000	19 361	19 414	19 973	20 650	20 849	20 935

Ingen utspädningsseffekt finns.

1) Avser återföring avsättningar (2008, 2007) samt värdeförändring fastigheter (2007).

2) Aronsborgs Konferenshotell.

3) Avser det utskiftade Home Capital samt de avvecklade hotelloperatörsverksamheterna (2006).



Segmentsredovisning

MSEK	Fastighets- verksamheten	Förvaltnings- verksam.	Övrigt koncerngem.	Koncern- transaktioner	Summa
<i>januari-mars 2008</i>					
Nettoomsättning	51,4	1,4			52,8
Drift- och förvaltningskostn.	-3,2				-3,2
Underhållskostnader	-1,7				-1,7
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-2,7				-2,7
Övriga kostnader		-0,5			-0,5
Summa rörelsens kostnader	-7,6	-0,5	0,0	0,0	-8,1
Bruttoresultat	43,8	0,9	0,0	0,0	44,7
Andra intäkter och värdeförändringar	91,3				91,3
Administrationskostnader			-5,5		-5,5
Rörelseresultat	135,1	0,9	-5,5	0,0	130,5
<i>januari-mars 2007</i>					
Nettoomsättning	48,0	1,7			49,7
Drift- och förvaltningskostn.	-3,0				-3,0
Underhållskostnader	-1,5				-1,5
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-2,4				-2,4
Övriga kostnader		-0,8	0,1 ¹⁾	-0,1	-0,8
Summa rörelsens kostnader	-6,9	-0,8	0,1	-0,1	-7,7
Bruttoresultat	41,1	0,9	0,1	-0,1	42,0
Andra intäkter och värdeförändringar	1,0			-	1,0
Administrationskostnader			-5,9	-	-5,9
Rörelseresultat	42,1	0,9	-5,8	-0,1	37,1

1) Avser avvecklade verksamheter.

Nettoomsättning fastighetsverksamheten per delmarknad¹⁾

MSEK	3 månader		12 månader	
	2008 jan-mars	2007 jan-mars	2007/08 apr-mars	2007 jan-dec
Storstockholm	18,1	18,7	80,1	80,7
Göteborg	3,4	2,9	16,9	16,4
Öresundsregionen	1,0	1,0	5,0	5,0
Oslo	7,0	3,7	20,9	17,7
Summa storstadsregioner	29,5	26,3	123,0	119,8
Regionstäder	14,3	12,6	61,6	59,8
Övriga orter	7,6	8,4	34,8	35,6
Totalt	51,4	47,3	219,4	215,2

1) Exklusive projektfastigheten Centralposthuset.



Bruttoresultat fastighetsverksamheten per delmarknad¹⁾ MSEK	<u>3 månader</u>		<u>12 månader</u>	
	2008 jan-mars	2007 jan-mars	2007/08 apr-mars	2007 jan-dec
Storstockholm	15,8	17,1	72,2	73,4
Göteborg	2,9	2,3	13,9	13,4
Öresundsregionen	0,9	0,7	4,1	4,0
Oslo	6,1	3,1	17,9	14,9
Summa storstadsregioner	25,7	23,2	108,2	105,7
Regionstäder	12,5	11,1	53,6	52,2
Övriga orter	6,4	7,0	28,7	29,3
Totalt	44,6	41,3	190,5	187,2

1) Exklusive projektfastigheten Centralposthuset.

Nyckeltal	2008 jan-mars	2007 jan-mars	2007/08 apr-mars	2007 jan-dec
<i>Fastighetsrelaterade</i>				
Direktavkastning fastigheter, %	6,4	7,3	6,4	6,4
Överskottsgrad, %	85,4	85,8	85,9	86,0
Belåningsgrad, %	57,0	51,8	57,0	53,9
<i>Finansiella</i>				
Räntetäckningsgrad, ggr	6,5	4,7	12,2	12,7
Avkastning på eget kapital, %	5,8	1,6	41,5	27,4
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,7	2,1	22,7	21,6
Genomsnittlig räntesats, %	5,0	3,7	5,0	4,8
Genomsnittlig räntebindningstid, dagar	7	7	7	7
Soliditet, %	45,3	39,5	45,3	42,5



Data per aktie	2008	2007	2007/08	2007
	jan-mars	jan-mars	apr-mars	jan-dec
Resultat ¹⁾ , SEK	5,87	1,61	36,05	31,42
Resultat kvarvarande verksamheter ¹⁾ , SEK	5,87	1,59	36,05	31,40
Nettovinst från den löpande verksamheten ²⁾ , SEK	0,91	1,04	3,98	4,63
Beslutad utdelning, SEK	3,50	3,50	3,50	3,50
Eget kapital, SEK ³⁾	103,83	69,38	103,83	98,57
Fastigheternas bokförda värde, SEK ³⁾	174,13	126,02	174,13	173,39
Börskurs, SEK	94,50	98,00	94,50	92,75
P/E-tal ⁴⁾	2,6	6,8	2,6	3,0
P/CE-tal ⁵⁾	15,7	9,5	15,7	13,9
Ebdit-multipel ⁶⁾	20,3	16,0	20,3	18,6
<i>Antal aktier, '000</i>				
Genomsnittligt antal, utestående	19 361	20 849	19 849	20 221
Totalt antal, exklusive återköpta	19 356	20 676	19 356	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.

Resultaträkningar moderbolaget

MSEK	2008	2007	2007
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Nettoomsättning	9,6 ¹⁾	9,9 ¹⁾	48,0
Rörelsens kostnader	-2,8	-2,6	-11,7
Bruttoresultat	6,8	7,3	36,3
Administrationskostnader	-5,8	-6,0	-22,9
Realisationsresultat	91,2 ²⁾	1,2	220,2 ²⁾
Rörelseresultat	92,2	2,5	233,6
Finansnetto	16,1	15,9	24,5
Resultat efter finansiella poster	108,3	18,4	258,1
Bokslutsdispositioner	-	-	18,8
Skatt	-6,9	-5,2	-8,2
Resultat efter skatt	101,4	13,2	268,7

- 1) Närtäändetransaktioner ingår med 1,9 (1,8) MSEK.
- 2) Avser återföring avsättningar.



Balansräkningar moderbolaget	2008	2007	2007
MSEK	31 mars	31 mars	31 dec
<i>Tillgångar</i>			
Fastigheter	345,3	327,2	345,1
Finansiella anläggningstillgångar ¹⁾	3 064,8	3 049,5	3 304,8
Summa anläggningstillgångar	3 410,1	3 376,7	3 649,9
Kortfristiga fordringar	128,2	87,1	416,7
Likvida medel	437,4	424,4	294,7
Summa omsättningstillgångar	565,6	511,5	711,4
Summa tillgångar	3 975,7	3 888,2	4 361,3
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	631,7	631,1	631,7
Fritt eget kapital	509,7	328,3	409,3
Summa eget kapital	1 141,4	959,4	1 041,0
<i>Skulder</i>			
Obeskattade reserver	52,8	71,5	52,8
Avsättningar	66,4 ²⁾	61,3 ²⁾	169,8
Långfristiga skulder	1 727,0	1 350,0	1 727,0
Kortfristiga skulder	988,1 ³⁾	1 446,0	1 370,7
Summa eget kapital och skulder	3 975,7	3 888,2	4 361,3

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

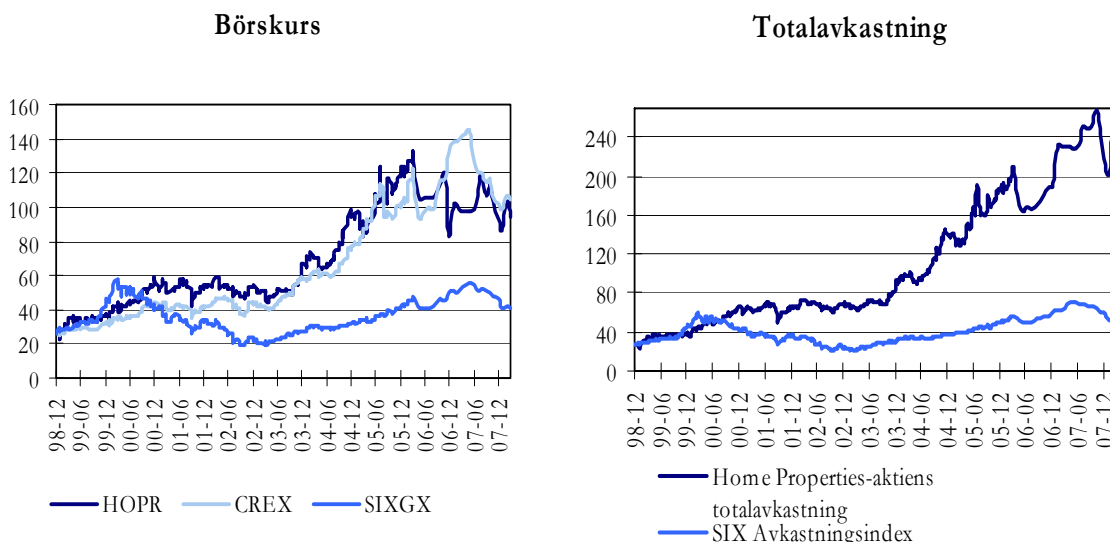
2) Garantier avseende genomförda fastighetsförsäljningar under 2005 uppgår till 44,0 (416,3) MSEK, varav 1,0 (57,6) MSEK var kortfristiga. Förändringen förklaras främst av uppgörelsen med Norgani Hotels ASA.

3) Närståendetransaktioner ingår med 2,0 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.



Källa: OMX AB.

Under första kvartalet steg Home Properties-aktien med totalt 2 (+18) procent. Under samma period sjönk SIX Generalindex med 11 (+6) procent och Carnegies Real Estate Index steg med 2 (+7) procent.

Aktiens totalavkastning under första kvartalet var 2 (+22) procent och SIX avkastningsindex -7 (+7) procent.

Återköp av egna aktier

Under första kvartalet har 10 400 aktier återköpts för 1,0 MSEK till en snittkurs av 98,47 SEK. Under motsvarande period föregående år återköptes 258 400 aktier, motsvarande 1,2 procent av Home Properties totala antal aktier, för 25,8 MSEK till en snittkurs av 100,01 SEK. Vid en extra bolagsstämma i oktober 2007 beslutades om indragning av 1 191 775 återköpta aktier genom att bolagets aktiekapital nedsattes med 6 554 762 kronor och 50 öre. Minskningen avsattes till fond att användas enligt beslut av bolagsstämman. Bolagets bundna kapital återställdes genom en fondemission på 7 897 166 kr utan utgivande av nya aktier. Nedsättningen av aktiekapitalet registrerades den 30 oktober 2007. Det totala antalet aktier uppgick den 31 mars 2008 till 19 742 915 med ett kvotvärde på 5,90 SEK.



Förändring av antal aktier '000	2008	2007	2007
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Totalt antal utgivna aktier vid periodens början	19 743	20 935	20 935
Indragna aktier	-	-	-1 192
Återköp	-387	-258	-377
Totalt antal, exklusive återköp	19 356	20 676	19 366
Totalt antal utgivna aktier vid periodens slut	19 743	20 935	19 743

Ägarstruktur

Per den 31 mars 2008 uppgick antalet aktieägare i Home Properties till 2 022 (2 065, den 31 december 2007). De utländska ägarna svarade för 1,4 (1,4 den 31 december 2007) 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 2008-03-31	Kapitalandel/röster, %	Justerad röstandel ¹⁾ , %
Home Invest AB	40,8	41,6
Choice Capital AB	38,5	39,3
Skandia	2,7	2,8
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
Röda Korset	0,7	0,8
Övriga aktieägare	8,9	9,0
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: VPC.

Händelser efter periodens utgång

På årsstämman den 8 april 2008 beslutades om en utdelning om 3,50 kr per aktie.

Utsikt för 2008

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



Denna rapport har ej granskats av bolagets revisor.

Stockholm den 28 april 2008
Home Properties AB (publ)

Clas Hjorth
Verkställande direktör

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-juni	Måndagen den 14 juli
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 28 april 2008 består av totalt 23 fastigheter, varav 18 hotellfastigheter och en projektfastighet i Sverige samt fyra hotellfastigheter i Norge. Det totala antalet hotellrum uppgår till cirka 2 800. Projektfastigheten i Göteborg, Centralposthuset, ska konverteras till ett högklasshotell. Home Properties är noterat på listan för medelstora bolag vid OMX Nordic Exchange Stockholm AB under beteckningen HOPR.